

Fastighetens

FASTIGHETSÄGARNA

DNINGEN

Medlems- och
branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 1 - februari 2012
Pris: 60 kronor

SATSA PÅ SENIORERNA

Ny rapport om framtidens
boende för äldre

NYA LAGEN PRÖVAS

Hyresförhandling
kan bli ett prejudikat

DEN DYRA KONFLIKTEN

Så undviker du rättsprocesser

MER PLATS FÖR PRYGLAR

LÄS OM EN VÄXANDE FÖRRÅDSBRANSCH

FJÄRDE GENERATION

Nils Ludvigsson och hans
kusiner förvaltar fastigheter
i förfädernas anda.

ALLT OM RELINING

Sprut-, borst- eller strump-
metoden? Läs **Tips och råd**
om hur man renoverar rör.

SKATTEFRI RÄNTA

Juristen **Carl Stenberg**
reder ut reglerna för
brf och ränteinkomster.

SVAR PÅ FRÅGOR

Goda råd vid energi-
upphandling och
straffpåföljden för jäv.





Incit Xpand

Ett enda system för fastighetsförvaltning och ekonomi



Få ut mer av dina fastigheter

med marknadens vassaste fastighets- och ekonomisystem

EKONOMI

Incit Xpand innehåller ett fullständigt ekonomisystem som anpassas efter företagets behov.

UNDERHÅLL

Få full kontroll över ditt underhållsarbete och dina kostnader med Incit Xpand.

UPPLÅTELSE

Hantera boendeinformation och avtal smidigt. Incit Xpand hanterar alla typer av upplåtelser som exempelvis hyror, bostadsrätter, arrenden och tomträtter.

DRIFT

Få bättre kontroll över fastighetsskötseln. Dina kunder kan registrera felanmälan på webben och ärenden distribueras snabbt.

EKONOMI



UPPLÅTELSE



UNDERHÅLL



DRIFT



Vi ses på easyFairs
fastighetsmässa i Malmö
– monter H12

45 års erfarenhet av
ekonomi- & fastighetssystem



Nyckeln till din fastighetsadministration

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

Möt oss på mäs

easyFairs Fastighetsmässa
Malmö 8-9 februari
Vi finns i monter H23
www.easyfairs.se/fastighet



Ladda ner vår app

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



Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.

www.hogia.se/fastighetssystem

Nöjda hyresgäster och högre driftsäkerhet. Hur svårt kan det va?



Mieles professionella tvättmaskiner har patenterade skonrumma med unik design. Det ger tvätten en skonsam behandling och minskar slitaget. Hålen i trumman är dessutom så små att det är omöjligt för BH-byglar och spikar att komma igenom, vilket annars kan skada element och fastna i avloppet med kostsamma driftstopp som följd.

Låt därför er nästa investering bli en proffstvätt från Miele. Då får ni låga driftskostnader, nöjdare hyresgäster och en skonsam behandling av kläderna.



NR 1 FEBRUARI 2012

FOTO: PIA NORDLANDER



30

FASTIGHETSFAMILJ

Det var inte bara en hyresrätt - det skulle vara något extra när man hyrde hos Lennart Ludvigsson. Nu, två generationer senare, strävar arvtagarna efter att verka i samma omhändertagande anda.

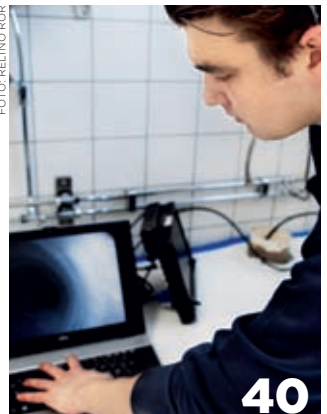
FOTO: PRIVAT



8

BOR I LIVSSTILSHUS
Efterfrågan på seniorboenden
och livsstilsboende ökar.

FOTO: RELINING RÖR



40

SÅ LYCKAS DU MED RELINING
Upphandling av relining är
knepig. Här hittar du goda råd.

6 Ledare: Hyresgäster är inga guldkalvar

14 Låsta portar hindrar ambulanspersonal

45 Läckande diskmaskin var hyresgästens ansvar

FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN



36

EXTRA FÖRRÅDSUTRYMME ÄR BIG BUSINESS
Vi samlar på oss allt mer och behovet tycks oändligt.
Förrådsanläggningarna poppar nu upp överallt.

Undvik dyra
kostnader innan
tvisten hamnar i
rätten. **16**



ILLUSTRATION:
DENNIS ERIKSSON

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Drömboende: Ulrik Munther	23
Ekonomi och Marknad	25
Barometern: Gävle	26
Affären: Ägarbyte i Bromma	28
Räntespaning	29
Bostadsrätt	34
Tips & råd: Relining	40
Fall från rätten	45
Fråga experterna	47
Fråga Almega	49
Nytt från din förening	50

Hyresgästerna blev guldkalv när Rapport blandade äpplen

Med statistik kan man som bekant bevisa vad som helst. Speciellt om man serverar den i en skål där äpplen och päron blandas rejält. Här om veckan sände SVT:s Rapport ett inslag där hyresgäster beskrevs som ”den nya guldkalven”. Fastighetsägare påstods leva gott på sina hyresgäster och av reporterens frågor till några av dem framgick att han nog tyckte det hela förtjänade viss indignation.

Hyresgästföreningens Barbro Engman var inte sen att hänga på. På sin blogg samma kväll skrev hon att ”När allting annat går åt pipsvängen så finns det en grupp som sover gott om natten. Fastighetsägarna.” Ett taktiskt välplacerat inlägg mitt under pågående hyresförhandlingar.

TYVÄRR ÄR DET inte ovanligt att journalister och enskilda debattörer – av okunskap eller medvetet – blandar ihop begrepp när lönsamheten i ägande och förvaltning av bostadsfastigheter ska beskrivas.

Rapportinslaget byggde till exempel på prisutvecklingen på fastigheterna, vilket säger rätt lite om lönsamheten. Förvisso kan en positiv prisutveckling motsvaras av en värdetillväxt som kan användas för att låna till andra, mer lönsamma investeringar. Så

länge det inte görs förblir siffrorna emellertid statistik. Pengar får man först genom att sälja – kanske till en bostadsrättsförening – men för de flesta fastighetsägare är det inget som lockar.

LÖNSAMHETSRESONEMANGEN uteblev helt. Inte ett ljud om driftnettot, eller direktavkastningen, alltså skillnaden mellan kostnader och intäkter i förvaltningen av husen.

Rapport tyckte det räckte gott att redovisa intäkter och berättade att hyrorna i Stockholm, Göteborg och Malmö stigit med som mest 15, 19 och 11 procent på fem år. Det motsvarar 2–3,5 procent per år i centrala lägen. Vad som inte nämndes är att inflation, ökade driftskostnader och en högre värdering de facto bidragit till sjunkande direktavkastning under de senaste åren.

Slutsatsen som aldrig dras i inslaget är att det inte är anmärkningsvärt lönsamt att äga och förvalta hyresfastigheter, men väl att köpa och sälja dem. Allra lönsammast är att köpa, strunta i förvaltningen och sedan inom några år sälja och kamma hem värdeökningen. Att fortsätta arbeta med kriterierna för hyressättning är angeläget också för att möta denna typ av köp och försäljning av ”stafettfastigheter”.

Mot bilden av fastighetsföretagande som ”easy

” Om det verkligen var så enkelt att tälja guld i branschen borde köerna ringla långa av företag som står redo att omedelbart bygga fler hyreslägenheter.”

FÖR ÖVRIGT ...

...**TROR JAG ATT** det enda som döljs när partierna sticker huvudet i sanden är en tickande bomb på bostadsmarknaden.

...**HOPPAS JAG ATT** förslaget om kommunägda byggföretag fortfarande utgör årets sämsta när domkyrkoklockorna ringer in det nya.

...**TYCKER JAG ATT** vintern gärna får fortsätta vara mild.



Fastighetsägarna i fokus

Rune Thomsson lämnar chefsjuriststolen...

Rune Thomsson har lämnat Fastighetsägarna Sverige i och med uppnådd pensionsålder.

– Men min fru jobbar fortfarande så jag fortsätter ett tag till. Jag tyckte att det kunde vara trevligt att syssla med enskilda fastighetsärenden och arbetar nu på Landahl advokatbyrå i Stockholm, som är specialiserade på fastighetsrelaterade frågor.

Rune har varit chefsjurist på Fastighetsägarna sedan 1999.

– De riktigt stora frågorna har dykt upp under senare tid. Som reformeringen av hyresrätten.

Arbetet med standardkontrakt har tagit en stor del av tiden och kulminerade med lanseringen av Fastighetsägarna dokument.

– De etiska frågorna har varit viktiga. Det gjordes en omorganisation 2005, där Etiska nämnden fick till uppgift att pröva de lokala ansvarsnämndernas beslut. Det blev ett bra tvåinstanssystem, där det finns möjlighet att skapa en etisk praxis.

Rune Thomsson kommer fortsätta att hålla en hel del utbildningar i Fastighetsägarnas regi.

Viktigaste frågan för din efterträdare?

– Arbetet med att utveckla hyresrätten. Som att skapa större möjligheter till individuella hyresavtal mellan hyresvärd och hyresgäst.



... och Mikael Gulliksson tar över

Sedan årsskiftet är Mikael Gulliksson ny chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige. Han kommer närmast från statsrådsberedningens granskningskansli och har arbetat på regeringskansliet i mer än tio år, bland annat med att ta fram förslaget till lag om ägarlägenheter.

– Att det inte fått något större genomslag tror jag beror på att det är relativt okänt vad den nya boendeformen innebär.

Finns det någon särskild fråga som är viktig att driva inom Fastighetsägarna?

– Viktigt just nu är att regeringen tillsatt en utredning som ska se över villkoren för hyresrättens konkurrenskraft, där gäller det bland annat att se över villkoren för privatpersoners uthyrning av bostäder.

Mikael Gulliksson bor i villa i Vallentuna.

– Men jag har bott i både bostadsrätt och hyreslägenhet, skyndar han sig att tillägga.



Största utsläppen i Uppsala och Västerås

Fjärrvärmerna i Uppsala och i Västerås släpper ut 33 gånger så mycket koldioxid som i Söderhamn. Det visar en ny rapport från Fastighetsägarna Mellansverige där tio fjärrvärmeleverantörer i Mellansverige har granskats.

– Vattenfall i Uppsala och Mälarenergi i Västerås har stora mängder fossilt bränsle vid framställningen av fjärrvärme vilket orsakar de höga koldioxidutsläppen, säger Andreas Sjöberg, marknadsansvarig och rapportförfattare.

Prisökningstakt sedan 1996 och dagens prisnivå är andra parametrar som jämförs i rapporten. Även här är det stora skillnader mellan leverantörerna. Det är billigast i Västerås och dyrast i Hudiksvall.

– Eftersom fjärrvärmemarknaden är ett monopol är kunderna oskyddade mot prishöjningar. Om leverantören dessutom har stor del fast kostnad i prismodellen finns små möjligheter för kunden att påverka kostnadsbild och klimatpåverkan.

Hela rapporten finns att ladda ner på Fastighetsägarna Mellansveriges webb.

ar med päron

money” talar också grundläggande ekonomiska samband. Om det verkligen var så enkelt att tälja guld i branschen borde köerna ringla långa av företag som står redo att omedelbart bygga fler hyreslägenheter. Så ser tyvärr inte verkligheten ut.

TILL SIST – och det som kanske bekymrar mig mest. Varför framställs det som ett problem, något nästan oetiskt, att företag som erbjuder bostäder går bra och att de har kunder som bidrar till det? När presenteras positiv statistik från H&M som en indignationsstory, med frågor till kunder om de kan sova gott efter att ha bidragit till framgången? Grundinställningen borde väl vara att välskötta och framgångsrika svenska företag alltid är något positivt.

Då var det betydligt trevligare att lyssna till de verkligt sakkunniga som i Åre bedömde möjligheter och utmaningar för fastighetsbranschen under 2012. Under två intensiva dagar var experter inom ekonomi, finansiering och förvaltning samlade på konferensen Fastighetsdagarna, som i år hölls för första gången (se även artikel på *sidan 13*).

Trots en finansiellt och politiskt orolig omvärld präglades dagarna av viss optimism. Visst finns det mörka moln på himlen under kommande år, men fastighetssektorn verkar klara sig bättre än många andra branscher.

STÖRSTA HOTET utgörs av en kreditåtstramning, när skuldskrisen ackompanjeras av tuffare kapitaltäckningskrav på europeiska banker. Räntenivåer och finansieringsmöjligheter kan dessutom komma att påverkas mer negativt än som vore nödvändigt i Sverige då regeringen beslutat ålägga svenska banker särskilt tuffa krav.

Men samtidigt konstaterade flera av experterna att fastighetssektorn har goda förutsättningar att förbli en trygg hamn när det stormar i ekonomin. Låt oss för fastighetsägare, alla hyresgäster och Sveriges ekonomi hoppas att det stämmer. Då kan branschen fortsätta generera den lönsamhet som behövs för att fler ska vilja bygga nytt eller utveckla och förbättra det bestånd av hyreslägenheter som redan finns.



Martin Lindvall,
Näringspolitisk chef,
Fastighetsägarna Sverige



ILLUSTRATION: THAM & VIDEGÅRD

Så här kommer den nya arkitekturskolan se ut.

Ovala huset för arkitekterna på KTH

ETT OVALT FYRAVÄNINGSHUS med en stimulerande och kreativ miljö. Så kommer den nya arkitekturskolan på Kungliga tekniska högskolan att se ut. Bakom satsningen står Akademiska Hus som investerar drygt 400 miljoner kronor i den nya byggnaden.

Högst upp kommer byggnaden få en indragen takvåning från vilken man kan komma ut på takterrasser med utsikt ut över KTH och stenstaden i söder. Gestaltande arkitekt för nya Arkitekturskolan är Tham & Videgård.

Forskningspengar till renoveringar

1,3 MILJONER BOSTÄDER byggda mellan 1950 och 1975 står idag inför ett renoveringsbehov. Forskningsrådet Formas anslår nu 45 miljoner kronor gällande perioden 2012-2014 till forsknings- och utvecklingsprojekt för att tillgodose behovet. Förhoppningar finns om att ett samarbete ska kunna ågöra rum mellan näringsliv, akademi och offentlig förvaltning vid genomförandet av projekten.

29

procent av disponibel inkomst **går till hyran i en lägenhet.**

Källa: SCB

Newsecs analyschef till NCC

Newsecs analyschef Marie Bucht, som även varit krönikör i Fastighetstidningen, byter arbetsplats och blir ansvarig för Business Intelligence på NCC Property Development. NCC vill stärka analyskulturen inom affärsområdet i syfte att optimera sitt erbjudande för morgondagens krav och önskemål.



Marie Bucht

Dålig kvalitet på värmepumpar – 25 procent fler fel förra året

UNDER 2010 ÖKADE antalet anmälningar av trasiga värmepumpar till de svenska försäkringsbolagen med 25 procent. Det visar Folksam statistik över värmepumpsskador sedan 1999.

Enbart under 2010 uppgick skadekostnaden till drygt 200 miljoner kronor

– Jakten på billiga komponenter är en viktig anledning till att kvaliteten är så pass dålig. Det är dags för branschen att ta sitt ansvar och prioritera kvalitet framför undermåliga komponenter, säger Karin Stenmar, miljöchef Folksam.

Läs mer på folksam.se

50 000 nya se

Större behov av tjänster i

Det finns en marknad för minst 50 000 nya seniorbostäder fram till år 2025. Den bedömningen gör Handelsutredningsinstitutet (HUI) i en ny rapport.

Andelen äldre (över 65 år) i befolkningen ökar med 6 procent fram till 2030 och frågan som många i fastighetsbranschen måste ställa sig är hur denna grupp vill bo på ålderns höst.

– De allra flesta kommer precis som i dag bo i vanliga lägenheter eller i egnahem. Men vi ser också en stor potential för olika typer av boenden där det finns service, gemenskap och trygghet, säger **Per Hortlund**, analytiker på HUI.

Och resurser finns. Gruppen 55–75 år, totalt 2,3 miljoner personer, kommer år 2025 ha en disponibel inkomst på 900 miljarder och spendera 200 miljarder på bostäder.

I DAG ÄR DET i princip bara bostadsrätter som finns att tillgå, som Seniorgården, Victoria Park med flera.

– Men enkäter som kommunerna gjort visar att flertalet äldre vill bo i hyreslägenhet. Man vill inte låna eller låsa in stora belopp på ålderns höst, säger **Per Hortlund**.



Gemenskap i köket. Kollektivboendet Sjöfarten i Hammarby sjöstad.

Problemet enligt utredarna är att byggbolagen har bättre vinster i att bygga bostadsrätter och att hyresregleringen inte tillåter fastighetsägare att baka in olika tjänster i hyran.

FASTIGHETSBOLAGET 1909 i Sigtuna är en av få som hyr ut seniorbostäder – 51 exklusiva lägenheter i Närlunda park i Helsingborg.

– Att kalkylen gick ihop beror helt på att fastigheten redan hade gemensamhetsutrymmen som kunde användas. Att bygga ett nytt seniorboende för uthyrning går inte så som hyreslagstiftningen är idag, säger **Magnus Sundström**, vd för bolaget.

Men han ser en stor marknad med relativt friska äldre som söker ett boende med gemenskap.

– Fast det finns också en tveksamhet att betala mer – många svenskar har fortfarande inställningen att det allmänna ska stå för behoven när man blir äldre.

EN LÖSNING som Per Hortlund tror på är kollektiva hyresrätter för där man betalar en insats och är medlem i en förening som sköter gemensamma utrymmen. Ett sådant boende finns i Jakobsberg i Västerås – ägt av Masmästaren Fastigheter. I huset finns en reception och olika typer av service.

– Vi har en otrolig efterfrågan. Det står 600 i kö och väntetiden är tolv år innan man kan få en plats, säger **Anne-Louise Haettman**, föreståndare på boendet.

I HUI:s rapport betonas att politikerna måste göra det lättare för folk att köpa tjänster, och det inte bara av arbetsmarknadsskäl.

– Ska kommunerna klara av sina åtaganden kommer det krävas att de äldre själva betalar en del av sin service, säger Per Hortlund.

DAVID GROSSMAN

Seniorbostäder

boendet visar ny rapport



” Vi vill ha ut lite mer av vårt boende.”

FOTO: PRIVAT

Livsstilsboende – ett alternativ långt upp i åren

Brf Residens Sannegården i Göteborg är Veidekke Bostads satsning på livsstilsboende, med spa, restaurang, pool, reception och lounge i boendet. Receptionisten släpper in och ut besökare och är behjälplig med olika tjänster.

Paret Christina och HJ Ilunden har köpt en lägenhet i föreningen.

– Vi tyckte att konceptet lät väldigt intressant. Det är en klar fördel att ha nära till träningen, då finns det inget att skylla på för att inte träna, skrattar Christina Ilunden.

– Jag tror också att det kommer att bero mycket på oss boende vad det blir av detta. Det är upp till oss vilka tjänster som ska utvecklas. Det krävs ett engagemang, och det tycker jag är spännande.

Det är inte ett seniorboende men Veidekke har haft med en tillgänglighetskonsult under hela projektet. Alla lägenheter har detaljer och anpassningar som ska göra det möjligt att bo kvar livet ut.

Christina är bara 47 år, så det har inte varit något tungt vägande skäl i hennes fall.

– Men skulle det hända en något, och det behöver ju inte bara ha med ålder att göra, så känns det naturligtvis tryggt att möjligheterna finns.

– Vi har kommit till en nivå i livet där vi både kan och vill ha ut lite mer av vårt boende, säger Christina Ilunden.



Här ska Christina och HJ Ilunden flytta in.

ERIK HÖRNKVIST

S-politiker vill utöka RUT-avdraget

Utöka RUT-avdraget till fler tjänster och inför ett timavdrag som alla kan utnyttja.

Det låter som ännu ett förslag från moderaterna men det kommer faktiskt från socialdemokraten Luciano Astudillo som sitter i partistyrelsen.

Han anser att skattesubventionerade tjänster, inte minst till äldre, kan bli en större marknad och därmed höja sysselsättningen.

– Vi måste våga vara otraditionella och fundera på andra verktyg för att få fler i arbete och därmed också öka våra skatteintäkter, säger Luciano.

Han tycker att pigdebatten hör till det förflutna och bara lever vidare som borgerligt spöke.



Luciano Astudillo

DAVID GROSSMAN

Vi förnekar reflexmässigt när något är obehagligt

JAG HAR VARIT journalist i 30 år och jag förvånas fortfarande av att det finns makthavare som när de blir påkomna med ”brallorna nere” reflexmässigt säger att ”det kan jag inte minnas” eller ”det måste vara en missuppfattning” och så vidare.

Erfarenheterna visar, och det finns ju rätt många nu, att det till sist inte är själva handlingen utan nekandet som får de stora konsekvenserna. Det finns inget som triggas i gång en journalist mer än att avslöja en lögn. Då är skalpen som göttast.

På mediaträningar nöts detta in – men i stunden när man har mikrofonen uppklämd i ansikte och skammen sprids i kroppen, då känns det bäst att mörka. Antagligen ett beteende som hängt med ända sedan mamma kom på en med fingrarna i kakburken.

ETT NEDÄRVT BETEENDE är också att bli arg och irriterad när vi får skäll. Pulsens går upp, adrenalinets pumpar ut i blodet och kroppen gör sig redo för konflikt. Rådet är att tagga ner, för det finns mycket att vinna på att hålla huvudet kallt. Att låta känslor ta över leder tyvärr ofta till en värre konflikt, och som fastighetsägare kan det innebära dyra processer som drar ut på tiden.

I vårt tema konflikt hantering (*sidorna 16–21*) kan du läsa mer i detta ämne. Bland annat om medling som nu rekommenderas i en ny lag. Se gärna också tips om hur du bäst bemöter media på fastighetstidningen.se/hanteramedia.se

DEN STORA FRÅGAN är nu också om ekonomin ska fortsätta att tagga ner, och hur det kommer att påverka fastighetsmarknaden. 2011 var ett bra år trots turbulensen i övriga Europa och i USA.

På Fastighetsdagarna i Åre för några veckor sedan tjöt stormen runt huset men inne i den varma och trygga konferenssalen såg man inte så många orosmoln för branschen. Även det en nedärvd reflexmässig reaktion när något är otäck? Ja, det får vi väl se lagom till nästa konferens upp på fjället.

TVÅ KORTA

- I USA blir man presidentkandidat vid 70 års ålder.
- I Sverige sparkas 70-åringar ur börsbolagens styrelserum.

David Grossman

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





2015 ska Skandinavians största köpcentrum invigas i Solna.

Skandinavians största köpcentrum

MED 250 BUTIKER, restauranger och en multiplexbiograf kommer Mall of Scandinavia bli Skandinavians största köpcentrum. Nyligen togs det första spadtaget till det gigantiska shoppingkomplexet i Arenastaden i Solna.

Peab har fått bygguppdraget och beställare är Unibail-Rodamco. Kontraktssumman uppgår till cirka 3,5 miljarder kronor. Men den shoppingugne får vänta tills hösten 2015 då invigningen sker.

”Allmännyttan blir allt mer lik en privat hyresvärd och ställer hårdare krav på de som söker bostad.”

Micael Nilsson, expert på bostadssociala frågor på Boverket till SR.

Tre av fyra vill ha eget kontorsrum

ETT EGET ARBETSFRUM står högt upp på önskelistan. 74 procent av de tillfrågade skulle vilja ha ett eget arbetsrum. Det framkommer i undersökningen Drömkontoret 2011 från Objektvision. Fungerande ljussättning, ljudnivåer, ventilation och temperatur på kontoret är också viktigt.

Andra "drömmar" är gratis frukt, godis eller annan förtäring. Massagestol eller tillgång till massör är också eftertraktat.

Lite guldkant på kontoret.

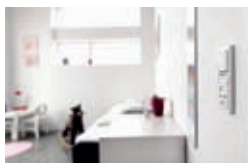
P-avgifter skrämmer kunderna

JULHANDELN I VÄSTERÅS CITY gav sämre resultat än året innan och handlarna anser att höga p-avgifter gör att kunderna väljer shoppingcenter i stadens utkanter där man kan stå gratis.

– Det är jättetråkigt och jag tycker att det är trist med den utveckling som är, men jag tror inte att det räcker med att slåss med gratis parkering i city. Då skulle vi få en helt ohållbar trafiksituation i city och då skulle inte någon komma fram någonstans, säger Carin Lidman, S, Tekniska nämndens ordförande till P4 Västmanland.

Styr din elförbrukning från mobilen

DET I SVERIGE nyligen lanserade systemet Zensehome gör det möjligt att styra elförbrukningen via en intelligent stickkontakt. Systemet gör det till exempel enkelt att eliminera förbrukning i standbyläge. Det går att programmera lampor och vägguttag att stängas av när ljus inte behövs och eluttaget mäter energiförbrukningen. Via dator eller mobiltelefon går det att övervaka och kontrollera hemmets elförbrukning.



Styr elförbrukningen via stickkontakten.

FOTO: ZENSE TECHNOLOGY

Läget prövas nu i hyresnämnden

Är lägesfaktorn en fråga som ska avgöras i domstol eller inte? Ja, säger Fastighetsägarna. Nej, menar Hyresgästföreningen. Frågan ska nu avgöras i hyresnämnden i Jönköping.

När förhandlingarna i mitten av december strandade mellan Fastighetsägarna GFR och Hyresgästföreningen Region Sydost valde Fastighetsägarna GFR att ansöka om en prövning hos hyresnämnden. Parterna står långt från varandra. Fastighetsägarna vill ha nya hyror med ett spann från 2,5 till 7 procent, framförallt beroende på vilket läge fastigheten har. Hyresgästföreningen medger en höjning på 1,5 procent över hela linjen.

– Vi poängterar att folks värderingar ska styra hyran och läget är en av de viktigaste faktorerna när bruksvärden ska sättas. Det är då orimligt som Hyresgästföreningen gör i Kalmar att kräva en platt hyreshöjning med 1,5 procent för alla. Då måste vi agera,

”Läget är en av de viktigaste faktorerna när bruksvärden ska sättas.”

CHARLOTTE ANDERSSON, FASTIGHETSÄGARNAS GFR

säger Charlotte Andersson, affärsverksamhetschef på Fastighetsägarna GFR.

Hyresgästföreningen avvisar kraven och menar att om Fastighetsägarna går ut med att boende i ytterområden ska ha lägre hyra kan man ju inte sedan kräva högre hyror i dessa områden.

– Det kan visserligen finnas skäl att se över även läget, men det ska vara hyresgästerna som avgör vad som är attraktivt och inte, och i detta fall är de inte ens tillfrågade, säger Björn Johansson, ordförande i Hyresgästföreningen Region Sydost.

Han anser inte att det finns något i nya lagen som kräver att man i förhandlingarna ska ta mer hänsyn till lägenheternas läge, och han skulle bli förvånad om hyresnämnden kommer fram till det.



Charlotte Andersson



Björn Johansson

DAVID GROSSMAN

Ingen ändring av dom om tillsyn

Fastighetsägaren Bertil Larsson i Stockholm måste betala miljöförvaltningens tillsyn av egenkontrollen. Överklagan hos Mark- och miljööverdomstolen ändrar inte miljödomstolens tidigare beslut.

Det var i början av 2010 som Bertil Larsson fick besök av två tjänstemän från miljöförvaltningen i Stockholm. De granskade pannrummet och gav energirådgivning. Bertil Larsson reagerade över den höga kostnaden 5 250 kronor och gick till miljödomstolen. Han fick rätt på några punkter och kostnaden reducerades till 3 425 kronor,

bland annat då det inte behövdes två inspektörer.

Miljödomstolen fann dock att miljöbalken ger möjlighet att ta ut avgifter för kostnader för prövning och tillsyn.

Med stöd av Fastighetsägarna gick Larsson vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Men Miljödomstolens bedömning höll i högre instans. På en punkt fann Miljööverdomstolen andra skäl för domen, vilket dock inte ändrar beslutet.



Fastighetstidningen nr 2/2010.

BJÖRN ÅSLUND

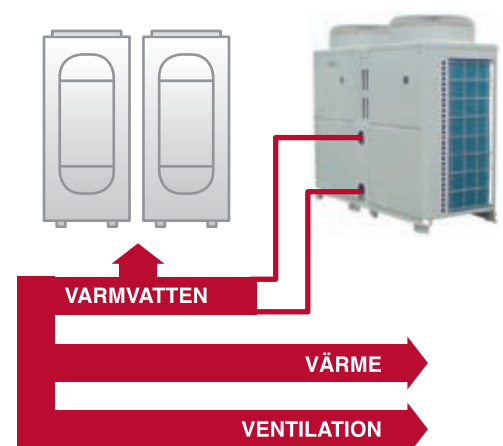


Fastighetsvärmepumpen som höjer temperaturen till 70°C med ny kompressorteknologi från Mitsubishi Electric

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

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

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



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

HALLÅ DÄR...

Hallå där, Gunnar Blomé, teknologie doktor i fastighetsekonomi på Malmö högskola som disputerat med en avhandling om lönsamma satsningar i socialt utsatta områden.

Kostnaderna minskar med 12-16 procent om man förvaltar efter hyresgästers behov.

Vilka är de vanligaste misstagen?

– Att man inte att utgår från fastigheten man befinner sig i. Man måste hitta rätt åtgärder istället för att se till hela fastighetsbeståndet.

Ge ett exempel?

– Det kan vara en fastighet med stora sociala problem och folk som bor i andra hand. Anpassar man inte förvaltningen efter det kan kostnaderna bli stora med vandaliseringar och många omflyttningar. Mer personal och sociala initiativ lönar sig i slutändan visar min forskning.

Faller inte en del av ansvaret även på hyresgästerna?

– Absolut. Ett problem är att det är svårt att hantera boende som missköter sig. Lagarna har ett starkt skydd för hyresgästerna. Det är därför fastighetsägare måste ta reda på mer om hyresgästerna, utveckla relationer och ha bättre insikt i vad som händer i husen.

Du förespråkar också större skillnader på hyran?

– Ja, hyresnivåerna är för lika i beståndet och generella hyreshöjningar motiverar inte till högre kvalitet. Lägesfaktorn och service borde ha större vikt, det kanske inte är politiskt korrekt att tycka men det, men var folk vill bo och ha för typ av kvalitet borde slå igenom på hyran.

DAVID GROSSMAN



Tomas Lagerwall



Martin Pettersson är en av 300 hyresgäster som fått larm. – Ett bra initiativ, det visar att de bryr sig, tycker han.

Gratis direktlarm

”Lägenheterna blir attraktiva”

Brand- och inbrottslarm kopplat till larmcentral. Det får nu 300 hyreslägenheter hos Måstad fastigheter i Ronneby. – Vi är först i Europa med ett sådant projekt, säger fastighetsägaren Fredrik Nilsson.

Lagen föreskriver att fastighetsägare ska tillhandahålla en brandvarnare men Fredrik Nilsson har gått ett steg längre. Han låter Securitas Direct montera in larm anslutna till väktare.

– Jag vill att det ska kännas tryggt för mina hyresgäster, och tror självklart att det också gör lägenheterna mer attraktiva på marknaden, säger Fredrik Nilsson.

GRUNDPAKETET SOM hyresgästen kan bygga på, består av två rökdetektorer, en magnetkontakt och en knappsats med kontaktlarmsknappar. För marklägenheter ingår dessutom en rörelsedetektor. Går larmet i en lägenhet kontrollringer Securitas. Får man fler indikationer på brand går larmet i samtliga lägenheter och fastigheten kan snabbt utrymmas.

Kostnaden är 129 kronor per månad och

lägenhet och den betalas av Måstad fastigheter. Ingenting läggs på hyran.

– Min förhoppning är att det i förhandlingar med Hyresgästföreningen ska gå att få till ett tillägg på hyra som gör att bolaget och hyresgäster delar på kostnaden, säger Fredrik Nilsson.

GÖRAN HÖCKERT, näringspolitisk chef Fastighetsägarna Syd, håller med.

– Jag tycker absolut att ett sådant här larm ska kunna läggas på hyran om de boende vill ha det.

Han tycker att parallellen finns till den så kallade trygghetsbevakning som några bostadsbolag i Hässleholm tecknat avtal om. Där gör väktare ronderingar i bostadsområdet under natten och kostnaden (50 kronor per lägenhet) läggs på hyran.

– En majoritet av de boende var positiva och så även Hyresgästföreningen, säger Göran Höckert. Nu undersöker man om liknade koncept kan dras igång i Malmö, Ängelholm och Helsingborg.

” Jag vill att det ska kännas tryggt för mina hyresgäster.”

FREDRIK NILSSON

DAVID GROSSMAN

Inget krav på nätanslutna larm vid nybyggnation

Boverket anser inte att nätanslutna brandlarm är så mycket bättre än de som drivs med batteri. Verket anser därför inte att det ska vara krav på denna typ av larm i nybyggnationer. Men Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är av en annan uppfattning.

Nätanslutna larm har ett batteri och när larmet börjar pipa plockar en del ner larmet.

Boverkets slutsats är därför att den tillförlitlighet på 97 procent som tillskrivs nätanslutna brandvarnare inte stämmer.

Av brandlarm med batteri är det 74 procent som är korrekt

installerade och fungerar som de ska.

– Nätanslutna larm är bra, men det måste vara upp till fastighetsägare att bestämma om man vill bekosta det, säger Rickard Silverfur, näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige.

DAVID GROSSMAN

Ny boendeform ska locka köpare

Det är inte bostadsrätt, hyresrätt eller ägarlägenhet – det är en mix av alla. Botkyrkabostäder blir först med boendeformen andelsägarlägenhet.

I miljonprogramsområden är det svårt att få med alla i en ombildning till bostadsrätter. Med andelsägarlägenheter ska man kunna blanda hyresgäster med andelsägare och låta ett bostadsbolag ha kvar förvaltningen.

– Många som bor i dessa områden säger att man vill äga sitt boende och vår förhoppning är att den här lösningen är lockande, säger **Henrik Friman**, vd på Andelsägarbolaget som tagit fram konceptet.

PRISER PÅ ANDELARNA ska utgå från fastighetens förvaltningsvärde. Även om alla köper sina andelar har Botkyrkabyggen kvar 35 procent av fastigheten och ansvarar för förvaltningen. Andelsägarna betalar en förvaltningsavgift men får själva stå för underhåll av sin egen lägenhet – alltså samma som i



Botkyrkabyggen ska omvandla till andelsägarlägenheter.

en bostadsrättsförening. Kostnaden i slutändan bör vara densamma för en hyres- eller andelsägarlägenhet. Fri uthyrning, som i ägarlägenhet, tillåts inte.

Frågan är förstas hur stort köpintresset blir och om det finns en andrahandsmarknad för andelarna.

– Det blir ju en stor del gambling för de som köper, konstaterar **Lars-Erik Nykvist**, vd Fastighetsbyrån.

DAVID GROSSMAN

Webbfrågan

ÄR ANDELSÄGARLÄGENHETER EN BRA LÖSNING?

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

Optimistiska tongångar i Åre

Lite mörka moln men en övervikt av optimism. Så kan man sammanfatta tongångarna under Fastighetsdagarna i Åre.

Annika Winsth, chefekonom på Nordea ansåg att det största hotet är bristen på krediter.

– När många länder har rejäla underskott blir det inte mycket utrymme kvar för annan utlåning.

Ett annat orosmoln är nya kapitaltäckningskrav som införs nästa år.

– De ökande kostnaderna för

svenska bankerna kommer leda till att det både blir svårare att ta lån och dessutom högre räntor, menade **Johan Hansing**, tf vd på Bankföreningen.

– Det brukar sällan bli varken så bra eller så dåligt som prognoserna tror, sade **Mikael Granath**, vd för Wilhelm AB.

BOSTADSSEKTORN är också den tryggaste hamnen när det är svajigt i ekonomin och många av analytikerna tror att Stockholm fortsatt blir hett.

Någon pessimism kunde definitivt inte skönjas hos **Petter Stordalen**, norsk fastighetsmagnat som byggt upp ett mångmiljardimperium i hotellnäringen.

– Bästa investeringarna gör man när det ser som ”kempjävligast” ut, var hans budskap.

DAVID GROSSMAN



Petter Stordalen tycker inte att man ska bry sig om konjunkturer.

Rätt ljus ökar elevers prestation

Bra ljusbalans och rätt ljusnivå ökar elevernas prestation i klassrummet. Det visar en studie genomförd av Lunds Universitet och London City University. Studien genomfördes under ett läsår i en skola i London där fyra klasser observerades. I två av klassrummen installerades omfåltsljus – det reflekterade ljuset från väggar och innertak. Eleverna i dessa klassrum fick bättre skolresultat och visade på en ökad vakenhet på morgonen med lägre nivåer av melatonin under den mörka delen av året.



Eleverna fick bättre skolresultat med rätt ljus.

Dom mot enstegstättade fasader

ENDOM I EKSJÖ TINGSRÄTT slår fast att det bara är en luftad lösning som ger fullgott fuktskydd. Det är småhusägare i Svedala som stämt Myresjöhus efter att de hade uppmätt höga fuktvärden i hus byggda med enstegstättad fasadkonstruktion.

Enligt domen ska Myresjöhus betala reparationskostnader till 23 av husägarna. Men företaget kommer att överklaga. Man menar att det inte är rimligt att lägga ansvar på en enskild aktör när en hel bransch inte insåg riskerna.

829

sökande per lägenhet.

Så stort var trycket under 2011 på Boplats Göteborg – bostadsförmedlingen för Göteborgs kommun.

App för bostadssökande studenter

NU KAN UPPSALASTUDENTER enkelt söka boende eller kontakta Studentstadens kundtjänst via en app i sin surfplatta eller smartphone.

– Apparna kommer att öka tillgängligheten och rationalisera och förenkla hanteringen avsevärt för alla, säger **Annika Bayard**, kommunikationsansvarig på Studentstaden.

Tufft för finska bostadsägare

FINLANDS FASTIGHETSFÖRBUND, motsvarigheten till Fastighetsägarna i Sverige, varnar för att det kan bli kärt för bostadsägarna under 2012. Högre förvaltningskostnader på grund av höjda tariffer hos kommunerna och höjd fastighets-skatt driver upp kostnaderna under året.



Fem lyckliga vinnare vann Bezzerrizzer.

Grattis till korsordsvinnarna!

LÖSNINGEN PÅ KORSORDET i förra numret var **skorsten**. Vinnarna av sällskapsspelet Bezzerrizzer är: Hans Nilsson, Holmsund, Eva Andersson, Göteborg, Björn Johansson, Stockholm, Agneta Bergvall, Uppsala och Anders Svensson, Danderyd. Grattis!

Fastighetschef sa upp sig i protest

RUNE PERSSON, fastighetschef i Burlöv kommun, tröttnade på att inte ha resurser till underhåll och sade till sist upp sig. Han hade under två år begärt drygt 150 miljoner till extra underhåll men fick bara fem miljoner till akuta åtgärder.

Nu har han börjat på ett nytt arbete hos en privat arbetsgivare.

– Jag ser fram emot att känna mig uppskattad på jobbet, säger Rune Persson till tidningen Skånskan.

Hårdare krav från hyresvärdar

SOCIALSTYRELSEN HAR undersökt situationen för utsatta barnfamiljer. Man konstaterar att kraven från hyresvärdarna har hårdnat. Bara i några få av de 13 kommunerna som undersökts godtar hyresvärdarna ekonomiskt bistånd som inkomst.

– Om hyresvärdarna vore mer flexibla och öppnare för individuella bedömningar skulle fler barnfamiljer ha en ordinarie bostad, säger Håkan Ceder, överdirektör vid Socialstyrelsen.

KPI

314,78 + **2,3%**

December 2011 (1980=100) Förändring (jämfört med motsvarande period föregående år)

Boräntor

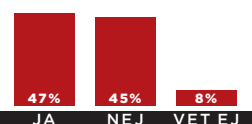
Lägsta boräntorna:

3 mån: 4,30 %
2 år: 3,75 %
5 år: 5,30 %

Källa: www.compricer.se
2012-01-23

Webbsvaret

Har kommunerna för höga miljökrav vid nybyggen?



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

Allt fler nattlåsta portar stänger ute ambulansen

En eller två gånger per natt har ambulanspersonal i Stockholm problem att nå nödställda på grund av avstängda portkodder.

– Det har varit ett problem i decennier men vi ser allt fler fastigheter där man stänger av portkoderna på natten, säger **Anders Klarström**, presstalesman på SOS Alarm.

RESULTATET BLIR att ambulanspersonal får förlita sig på att anhöriga eller grannar finns på plats och kan öppna porten. Men det händer också att polis eller låsmed måste tillkallas för att forcera porten.

Anders Klarström förstår att fastighetsägare och bostadsrättsföreningar vill förhindra inbrott och att hemlösa använder trappen som värmestuga på natten.

– Visst, det är olägenheter, men att försvåra för ambulans i situationer som kan vara livshotande är klart värre. Det är en viktigare trygghetsfråga för de boende, anser Anders Klarström.

EFTER PÅTRYCKNINGAR från boende har en del fastighetsägare bestämt sig för att ta bort nattspärrar och SOS-alarm ser gärna att alla andra gör likadant.

Per Forsling, chef för förvaltningsutveckling på Fastighets-



Kan inte ambulanspersonalen komma in i porten måste polis tillkallas.

ägarna Stockholm säger att han inte blivit kontaktad av SOS Alarm i frågan.

– Om det är ett problem får vi ta en diskussion om hur det kan lösas.

Men Per Forsling har inget konkret förslag. Att förse alla ambulanser med nycklar eller elektroniska brickor låter sig knappast göras. Dessutom måste i så fall även polis och räddningstjänst ha samma utrustning. Att bygga om alla portlås med ett enhetligt system skulle bli oerhört kostsamt.

– Man måste någonstans väga nyttan mot kostnaden, menar Per Forsling.

DAVID GROSSMAN



Att försvåra för ambulans i situationer som kan vara livshotande är klart värre.”

ANDERS KLARSTRÖM

Bostadrättspriserna rasar mest i Malmö

Ner elva procent för bostadsrätter i Malmö. Men den lokala marknaden för hyresfastigheter påverkas i liten grad, menar analytikerna.

Mäklarstatistik senaste mätning visar en negativ prisutvecklingen under december för bostadsrätterna. Mest tappar Stormalmö med hela elva procent. Den negativa trenden är tydlig och långvarig, under en tolv månadersperiod har tappet varit åtta procent i Stormalmö (centrala Malmö -9%).

Ger detta någon återverkan på marknaden för hyresfastigheter i Malmö?

– Det snabba svaret är nej, säger **Jarl Olsson**,

rådgivare och mäklare på Catella Corporate Finance.

Jan Rosengren, investeringsrådgivare på Newsec, håller med.

– Sjuknande brf-priser kan ha en dämpande effekt på hyreshusvärderingar i områden med utbildningspotential. Men jag tror att vi kommer se större effekter på butiksfastigheter. Folk känner sig fattigare när värdet på bostaden sjunker och konsumerar då mindre.

Jarl Olsson framhåller att marknaden för hyresfastigheter generellt är mycket stark i Malmö.

– Så fort vi har en ledig fastighet har vi en stor efterfrågan.

ERIK HÖRNKVIST

KL: 10.05 **DEN 22 DECEMBER** **STADSDEL NORR,** **ÖSTERSUND**

Det är inte varje dag det byggs nya hyreslägenheter i Östersund. Mer exakt rör det sig om cirka femtio stycken de senaste tio åren. Men nu bygger Peab Jägargården 104 nya lägenheter i Stadsdel Norr som bolaget även själva ska förvalta. 30 lägenheter är redan bebodda – resten fylls i mars och april.

– Det är ett uppdämt behov i Östersund av bostäder och då främst i en annan upplåtelseform än bostadsrätter, säger Tomas Eriksson, beställare på Peab (t.h.).

Här går han igenom dagens arbetsplan med platschefen Lars-Birger Larsson.

FOTO MARIE BIRKL



Det lönar sig att "tagga ner"

Konflikter kan man aldrig helt undvika, men alltför ofta hamnar oenigheten i rättsväsendet med dyra kostnader till följd. Förebyggande samtal, medling och mindre känslor minskar risken för het konflikt.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST, DAVID GROSSMAN ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

See you in court! Det är väl så vår bild av konfliktlösning i USA ser ut. Men frågan är om inte vi svenskar är mer benägna att ta till juridiken för att lösa våra konflikter. I USA kräver faktiskt en domstol i civilrättsliga mål att parterna först försökt att medla innan man är redo att ta upp ett fall.

Tanken är förstås att slippa dyra rättegångskostnader när det går att lösa med samtal.

Inom EU har man också anammat tanken på att hålla tvister borta från domstolarna, även om det fortfarande går trögt. Och i Sverige antogs förra året en lag om "medling i vissa privaträttsliga tvister" som ska göra att fler tvister löses utanför rättsalarna. Låter vettigt med tanke på att rättstvister i Sverige är dyra – faktiskt dyrast inom hela EU (se tabell). Arvoden för medling kostar mellan 7 till 10 procent av rättegångskostnaderna.

– Vi har familjerådgivare som hjälper par att klara av sin relation. Samma medlande funktion är lika bra i andra relationer där man har parter som ska leva med varandra under lång tid som arbetsplatser, entreprenader och inte minst hyresförhållanden, säger advokat **Gert Nilsson**, advokat med stor erfarenhet av medlingsuppdrag.

Gert Nilsson säger att han är en av få i branschen som förordar att folk kommer överens utanför domstolsväsendet.

– Det handlar om okunskap men framför allt för att advokaterna tjänar fasligt mycket pengar på att folk tvistar. Att medla ger bara en bråkdel av de kostnaderna.

Den typ av förlikning som förekommer i domstolar idag, bland annat hyresnämnden, tycker han inte man kan kalla för medling.

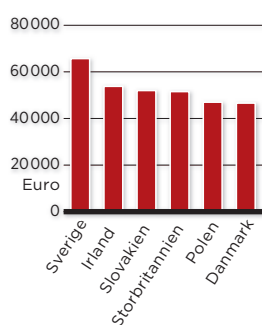
– Det är mer att skrämma parterna till att ge upp. Medlare ska hjälpa båda och få båda parterna tillfredsställda. Man ska ju som sagt leva med varandra i många år.

Nadira Winbladh, på Stance juristbyrå, den enda medlaren i Sverige som jobbar med medling av privaträttsliga tvister på heltid, menar att vad som verkligen kan komma att få betydelse är om försäkringsbolagen ställde krav på medling för att bevilja rättsskydd. Länsförsäkringar i Göteborg gör det redan och fler är på gång enligt Nadira Winbladh.

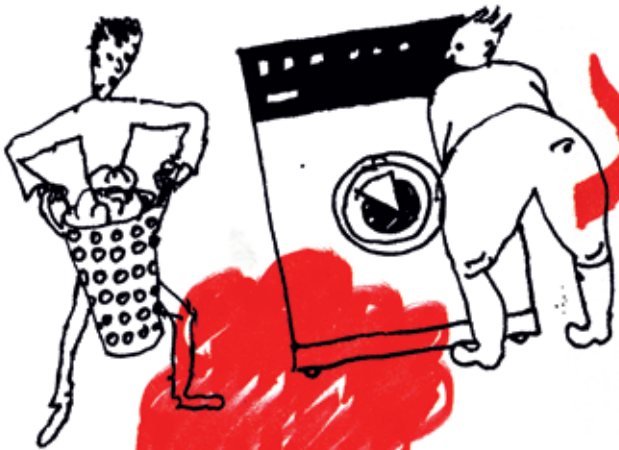
VARJE ÅR HAMNAR cirka 27 000 ärenden hos hyresnämnden. Ungefär hälften är relativt enkla fall där hyresgästen ska godkänna avstående från besittningsskydd. Resten är mer konfliktbetonade, alltifrån störningar till att hyran inte betalats.

Fast statistiken är nu inte mycket att lita på om man vill ge en bild av hur konfliktfyllt förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst eller styrelse och bostadsrättsägare är. För ett par år sedan gjordes

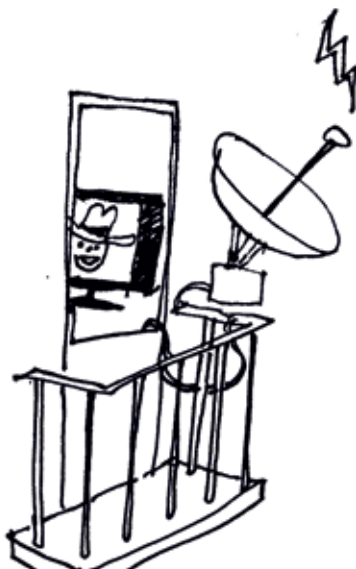
Juridiska kostnader för köprättslig tvist om 200 000 euro.



Källa: European research area (ERA)



TJA!
KAR FEST
PÅ TISDAG
KOPAS OK.



” Om man sätter sig i någon slags maktposition får man nog räkna med att det kommer att finnas människor som söker konflikter och vill upprätthålla dem.”

David Eberhard, psykiater och överläkare

- ▶ det en sammanställning över samtliga ärenden i hyresnämnden. En fastighetsägare toppade listan, men vid en närmare granskning visade det sig att merparten av alla ärenden kom från en och samma hyresgäst. Fast siffrorna berättar en hel del om hur mycket tid och energi konflikthantering kan stjäla. Och inte minst hur många dyra advokattimmar som går åt till lösningar som egentligen aldrig blir riktigt bra för någon part.

PÅ STÖRNINGSJOURN I GÖTEBORG är man experter på konflikter mellan grannar. Cirka 5 000 gånger per år åker man ut till personer som upplever obehag från grannar och i hälften av fallen finner inte personalen från jouren att det förekommer någon störning.

– Det kan vara att festen är slut eller att man dragit ner ljudet på stereon, men allt som oftast handlar det om att folk har olika nivåer för vad man anser vara en störning, berättar **Bo Strandberg**, vd på Störningsjouren.

Nyligen fick hon ett samtal från en äldre dam som fått nya grannar – ett ungt par. Den förra, också det en äldre kvinna, hade varit tyst som en mus och inte ens haft radion på. Nu var det plötsligt ”ett himla liv” – fast det visade sig vara på helt acceptabla nivåer.

– Den här typen av konflikt löser man bäst om grannen vet om att de stör, för det är oerhört få människor som faktiskt vill störa. Och är det så beror det oftast på missbruk eller sociala problem och då får man ta hjälp av sociala myndigheter som vi arbetar nära med, säger Bo Strandberg.

ETT HUS HELT UTAN KONFLIKTER är knappast realistiskt. Kanske inte ens önskvärt.

Konflikter kan leda utvecklingen framåt. Men det är när konflikten går för långt som de verkliga problemen uppstår. Det har **Ove Schramm**,

jurist på Fastighetsägarna Stockholm sett alltför många exempel på.

– I Gävle finns det en bostadsrättsmedlem som stämmer sin förening i tid och otid. Det är fullständigt irrelevanta saker, som att de inte lämnar ut olika uppgifter

tillräckligt snabbt. Det har lett till att ingen vill sitta i styrelsen av rädsla för att bli stämd. För även om stämningarna saknar substans så maler rättvisans maskineri på. För medlemmens del så täcker hemförsäkringens rättsskydd kostnaderna, så han kan fortsätta.

Ove Schramm menar att det väldigt ofta ligger något i botten där dessa personer haft mer eller mindre rätt. Det triggar igång hela processen. Hade de från början mötts av en korrekt behandling så hade det troligen stannat där.

– Demokrati handlar om minoritetens skydd. Om minoriteten bara får säga sitt så skulle de flesta strider sluta där. Att slå varandra med lagboken är i allmänhet en dålig idé. När juridiken fungerar bra är den i stället ett stöd för att det inte ska bli konflikt, säger Ove Schramm.

KONFLIKTENS LÅNGBÄNK, och det som alla fasar för, vare sig man är myndighet eller företag är att råka på rättshaveristen. Mannen (jo, det är mest män) som vadar i dokument och kräver upprättelse om allt möjligt och omöjligt. De är allt som oftast verbala och kunniga.

David Eberhard, överläkare vid Psykiatri nordost vid Danderyds sjukhus, påpekar att rättshaverier är ett beteende och inte en diagnos. Den medicinska diagnosen är kverulansparanoia, en extremgrupp av gruppen rättshaverister.

– Att ägna tjugo år av sitt liv för att bli rentvård från misstankar om pedofili är fullt rimligt. Kverulansparanoikern däremot har ett beteende som i intensitet, varaktighet och frekvens är fullständigt orimligt i förhållande till sakfrågan. Tack och lov är de ganska få till antalet personer – desto fler till antalet inlagor, säger David Eberhard.

Att konflikter och rädsla för konflikter får människor att undvika styrelseuppdrag och tar resurser från fastighetsägandet är ett tudelat problem menar han.

– Om man sätter sig i någon sorts maktposition får man nog räkna med att det kommer att finnas människor som söker konflikter och vill upprätthålla dem. Å andra sidan är en viss konflikträdsla förenad i vår självbild som svenskar. Det är så inlemmat att kravlöshet är samma sak som att vara snäll. Det påverkar oss i vårt sätt att förhålla oss till



”För dialog med hyresgästen även om ni inte är överens”

Var rak i kommunikationen och behåll förvaltningen inhouse. Det är två tips för att förebygga konflikter i fastigheten, enligt Roger Ekström, vice vd i Fastighets AB LE Lundberg.

På Lundbergs huvudkontor i Norrköping dimper det ned väldigt få ärenden där hyresgäster har en konflikt med företaget.

– Det ser jag som ett tecken på att vi sköter förvaltningen bra, säger **Roger Ekström**, som förutom vice-vd-posten är ansvarig för Lundbergs Region Öst.

Med bas i Norrköping är Lundbergs uppdelat i fyra geografiska regioner med totalt 155 fastigheter. Företaget finns i 15 kommuner och har totalt 8 000 bostadshyresgäster – och en decentraliserad organisation.

– Många företag har lagt ut fastighetsförvaltningen på externa leverantörer. Men vi tror att det är bättre att ha kvar detta inhouse. Våra hyresgäster känner igen sina fastighetsskötare och ser dem dagligen.

Det är en av faktorerna som Roger Ekström lyfter fram för att förebygga konflikter.

MEN VIKTIGAST ÄR att alltid föra en dialog med hyresgästerna – även om man inte är överens:

– Man kan inte säga att en hyresgäst har fel. De har en annan bild och det gäller att enas om bilden, säger Roger Ekström och ger ett exempel:

– Om en hyresgäst ringer och säger att det är för kallt kan vi inte säga att de



FOTO: FREDRIK SCHULTER

Fastighetsskötarna hos Fastighets AB LE Lundberg känner sina hyresgäster och har en tät dialog. På så sätt undviker man stora konflikter.

har fel. De upplever det så här. Då åker vi till lägenheten och mäter temperaturen och så enas vi om bilden.

Det gäller att ta till sig hyresgästens åsikter och att inte negligera dem.

– Samtidigt är det viktigt att säga att hyresgästen inte alltid har rätt. Det måste man våga tala om. Vi ska vara ärliga och raka.

En vanlig potentiell konfliktkälla är när någon flyttar in och har önskemål om renoveringar. En del är befogat, annat är inte befogat.

– Vårt motto är: Håll det du lovar, men lova inte för mycket. Om vi ska fixa ett nytt handfat, då ska det vara på

plats när hyresgästen flyttar in. Men det betyder inte att de nödvändigtvis kan få nytt parkettgolv i köket på samma gång. Och då måste vi våga säga det.

ROGER EKSTRÖM lyfter också fram betydelsen av ”rätt” hyresgäster:

– Det är ett känsligt ämne förstås, men det är kanske inte så lämpligt om till exempel ett äldre par flyttar in i en trappuppgång med enbart småbarnsfamiljer. Vi försöker hela tiden lyfta fram alternativ för våra hyresgäster som troligen passar dem bättre.

JOHAN WICKSTRÖM

situationer när vi är tvingade att ta beslut, säger David Eberhard.

Det kan i sin tur förvärra konflikten. Otydlighet kan i sig skapa aggressioner.

RÅKAR MAN UT för rättshaverier med diagnos handlar det mer om att hantera situationen än att lösa problemet. Bästa rådet är att ignorera så långt det går. Men alltid med rätt inställning, tålmod och respekt.

Fast det är som sagt extremfallen. Annars handlar det om de vanliga oroshärdarna: meningsskiljaktigheter vid besiktning av lägenheter, oklarheter

om kontrakt, ljudstörningar, grannar som röker på balkongen och så klart tvättstugan.

– Man uppfattar den som en del av sin lägenhet. I tvättstugan är det min standard som ska gälla och jag kan inte kompromissa med människor som är snuskiga, säger psykolog **Stefan Sandström**, som håller kurser i konflikthantering för Fastighetsägarna Syds räkning.

Till sist. En konflikt består av känslor upp till kanske 90 procent. Det är alltså en ganska liten del av tvisten som verkligen är en reell sakfråga. Att lösa den snabbt och inte låta det gro till orimliga proportioner är a och o i all konflikthantering. ●

**LÄS MER PÅ WEBBEN:
SÅ HÄR GÖR DU NÄR
MEDIA RINGER**
fastighetstidningen.se/
hanteramedia

**OM MEDLING PÅ
NÄSTA SIDA. ▶**

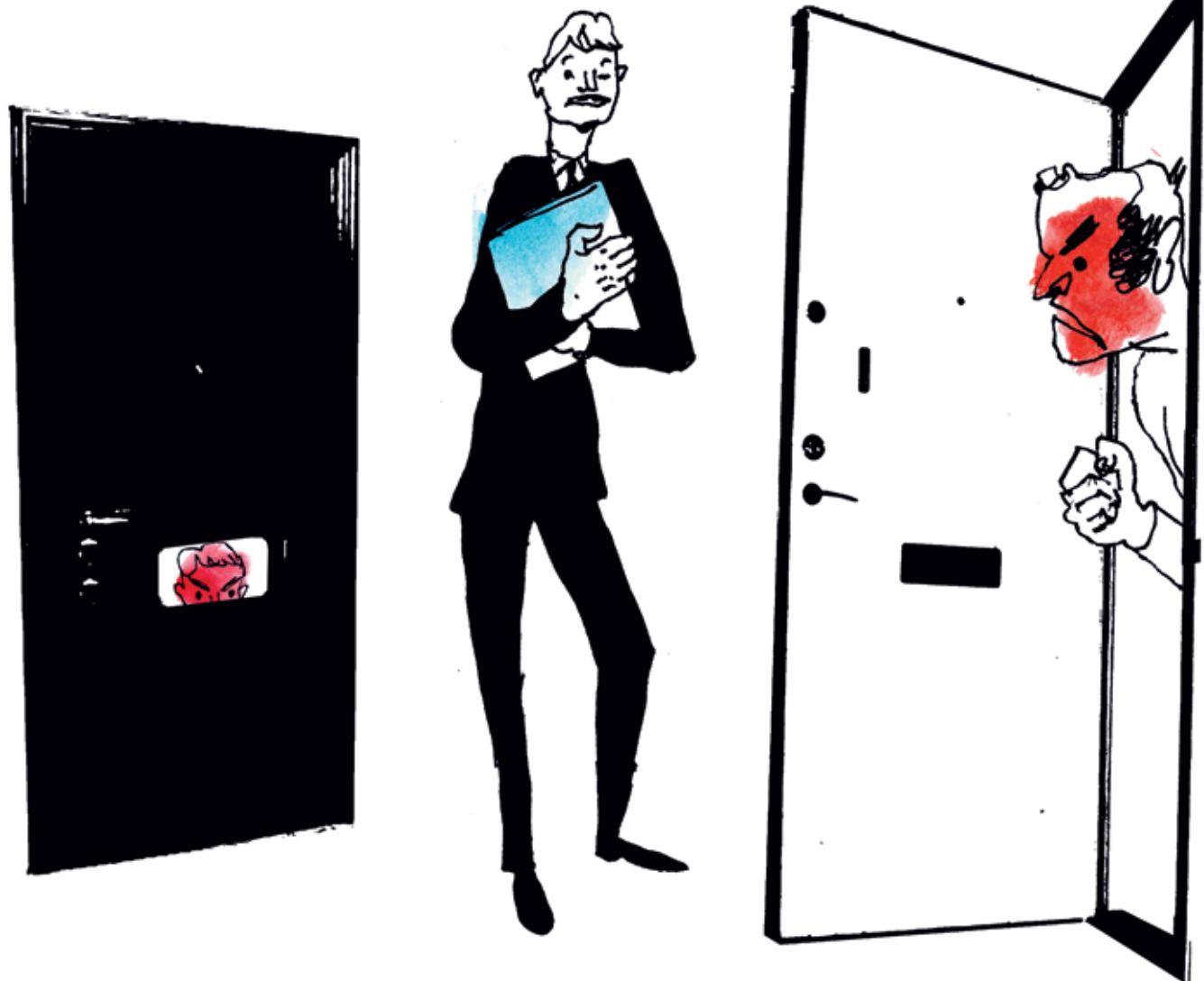


ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

Medla och slipp processa i domstol

Tala direkt med den boende som berörs. Ta tag i problemen innan de gått för långt och behandla andra på samma sätt som du själv vill bli behandlad. Det kanske låter som självklarheter – men ofta när en konflikt nystas upp kan man se att det är någon eller alla dessa punkter som brustit.

SÅ UNDVIKS KONFLIKTER

- Tala direkt med den boende som berörs.
- Ta tag i problemen innan de gått för långt.
- Behandla andra på samma sätt som du själv vill bli behandlad.

ERFARENHETER VISAR också att det kan vara tämligen bagatellartade händelser som senare leder till svårartade konflikter – i värsta fall ärenden som kan rasa långt upp i rättsystemet. Inte sällan är det relativt enkla vardagsproblem: rökning på balkongen, grannar som inte respekterar tvättider och grannen som ställer soppåsar utanför dörren. Vardagskonflikter som trappas upp därför att ingen har tagit tag i dem.

– När det finns en sakfråga i botten brukar man kunna prata om det. Men ofta är sakfrågan bortglömd och det hela har växt till en känslouttryck,

säger **Eleonore Lind**, samtalsterapeut och medlare på konsultbasis.

Hon har lång och bred erfarenhet av medling. Hon började jobba med grannkonflikter som volontär när hon bodde i England under en period för 25 år sedan. I Sverige har medling mer och mer börjat få genomslag inom rättsväsendet och Eleonore Lind arbetar för att metoden ska få ett bredare genombrott även inom boendesektorn. Hon medverkade bland annat i några av de första avsnitten av tv-programmet Grannfejden. Hos allmännyttan har hon utbildat bovärdar, fastighetsskötare och



Medlarens roll är inte att bestämma vad som är rätt eller fel. För när man själv kommit på en lösning är det så mycket större chans att den håller.”

ELEONORE LIND, SAMTALSTEAPAUT

administrativ personal och i höstas höll hon och Stefan Sandström de första kurserna i Fastighetsägarna Syds regi.

– Det finns inget nytt och magiskt. Det handlar om att lyssna på varandra och försöka förstå. Medling är en stegvis process där medlarens roll är att hjälpa de inblandade att själva komma fram till en lösning. De flesta av oss är faktiskt programmerade till att komma fram till en lösning, påpekar Eleonore Lind.

Vilket samtidigt kan vara en fälla för den som iklätt sig medlarrollen.

– Medlarens roll är inte att bestämma vad som är rätt eller fel. För när man själv kommit med en lösning är det så mycket större chans att den håller.

ATT ANLITA en extern medlare har många fördelar. Medlaren uppfattas som en neutral person som inte tagit parti för endera parten. Dessutom kan medlaren, om behovet finns, förmedla kontakt med myndigheter, sjukvård, socialtjänst och psykiatri. I samtalen framkommer det ofta att människor som konfronteras med klagomål från sin omgivning är väldigt ledsna. De undrar varför ingen talat med dem direkt.

Det kan finnas ett juridiskt spørsmål som måste lösas men det är inte säkert att fastighetsägare alltid måste ta den vägen. Och även då måste man agera så att parterna kan leva med varandra även när rätten sagt sitt. Att satsa på medling lönar sig, inte bara för stridande parter.

– Två grannar som bråkar kommer inte bara att bråka med varandra, ganska snart har andra boende, fastighetsskötaren och andra dragits in. Den tiden och energin det tar för en hyresvärd eller bostadsrättsstyrelse att hantera allt detta kan man lägga på andra saker, säger Eleonore Lind.

HON BETONAR att medlaren ska ha stor självinsikt och inte låta sig manipuleras in i fällor.

– Man kan få höra av exempelvis fastighetsskötare vilket monster grannen är. Den typen av ”sanningar” leder ingenstans eftersom vad som är sant kan uppfattas helt olika av den andre och vår roll är inte att agera domstol.

ERIK HÖRNKVIST



– För varje person som drabbas är ärendet stort, påpekar Lotta Areskär, förvaltare på John Mattson.

Så här gör John Mattson när konflikt uppstår i husen

Tydliga rutiner är ett måste för att hantera konflikter mellan grannar. Det menar Lotta Areskär, förvaltare på John Mattson.

Störande ljud ligger klart i topp när det gäller klagomål mellan grannar hos fastighetsbolaget John Mattson, som har runt 1 400 lägenheter i sitt bestånd, samtliga på Lidingö.

– Våra områden är förhållandevis lugna och många har bott hos oss under många år. Men på senare tid har vi haft en ökad omflyttning. Det är jättekul, samtidigt blir det fler konfliktytor då äldre och yngre personer ofta har olika tider och levnadssätt, säger **Lotta Areskär**, förvaltare på John Mattson.

MÅNGA AV DE ärenden som hamnar på hennes bord sker inom det som kan kallas normalt hushållsleverne, till exempel barn som skriker. Men alla ärenden måste ändå behandlas enligt samma rutiner.

– För varje person som drabbas är ärendet stort. Det är viktigt att ha tydliga rutiner och en klar dokumentation ifall ärendet skulle utvecklas ytterligare.

Hos John Mattson går ett brev ut till respektive parter: den som anmält och den som pekats ut.

– Vi uppmanar dem då att ta kontakt med oss så att de får en chans att ge sin sida av saken. Men ofta räcker brevet i sig för att få bukt med störningarna. Det handlar ju ofta om att uppmärksamma problemet och få folk att visa hänsyn.

Om klagomålen fortsätter tar Lotta Areskär kontakt med de berörda parterna och kallar till ett

möte – antingen med båda tillsammans eller var och en för sig.

– Jag försöker då bilda mig en uppfattning på plats. Historierna går oftast isär och det som sägs är ord mot ord, säger Lotta Areskär.

OFTA RÄCKER DET med dessa möten för att reda ut problemen, men ibland måste man

gå vidare. Då skickas ett rekommenderat brev ut till den störande med kopia till socialtjänsten. Om det inte hjälper går ärendet till hyresnämnden.

– En del ärenden som är av allvarigare karaktär kan ha svåra gränsdragningar mellan vad som är polisiärt och vad som bör hanteras av socialtjänsten. Det är viktigt att hålla sig till det som ligger inom fastighetsägarens ansvar, vilket är att måna om att alla ska ha ett lugnt och ostört boende, säger Lotta Areskär.

JOHAN WICKSTRÖM

LOTTA ARESKÄRS BÄSTA TIPS:

- Skapa tydliga rutiner.
- Dokumentera varje steg.
- Låt bägge parter komma till tals.
- Få till ett möte.
- Håll isär vad som är fastighetsägarens ansvar och vad som bör hanteras av socialtjänst eller polis.

VÄLKOMMEN TILL FASTIGHETS TEKNIK DAGEN 2012 15-16 MARS

Nya energikrav i BBR 2012 påverkar dig som arbetar med nyproduktion och ombyggnation av byggnader. Vad innebär detta teoretiskt och praktiskt för utformningen av byggnaders installationer? Under ett heldagsseminarie reder vi ut begrepp, finner lösningar och ser hur vi påverkas av den nya lagens krav på redovisning av energiprestanda vid ombyggnation och nyproduktion.

Anmäl dig redan idag på www.fastighetsteknikdagen.se
Antalet platser är begränsade.
Sista anmälningdag är den 23/2.

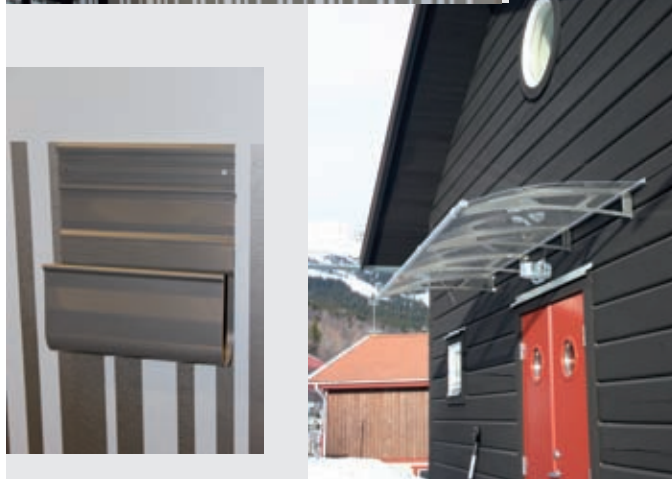
 **BENGT
DAHLGREN**
INGENJÖRSKONST, HELT ENKELT



FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

Produkter för fastighetsmiljö

Utomhusskyltar
Fastighetsregister
Anslagstavlor
Lägenhetsskyltar
Tidningshållare
Fastighetsboxar
Entrétak
Cykeltak
Cykelställ



Möt oss i monter F:21
på Fastighetsmässan i Malmö

www.swedsign.se
08-505 230 30

ULRIK DRÖMMER OM LJUDTÅLIGA GRANNAR

En poplåt med soldatfeeling – så beskriver 17-årige Ulrik Munther låten som han ska framföra i Melodifestivalens andra deltävling.

Ulrik Munther slog igenom 2009 när han vann Lilla Melodifestivalen. Sedan dess har karriären gått rakt uppåt och i fjol släppte han sitt debutalbum.

– Jag skriver nästan all min musik själv. Det är en stor del av mig.

När Ulrik inte är ute på spelningar sitter han gärna hemma och komponerar nya låtar, antingen hos mamma i Kungsbacka eller hos pappa i Kullavik. Däremellan bor han i en lånad lägenhet i Stockholm.

Att flytta hemifrån känns inte alltför avlägset. Men vart Ulrik skulle flytta är han inte helt på det klara med.

– I Stockholm är jag närmare skivbolaget men i Göteborg har jag alla vänner. Så jag vet inte riktigt var jag skulle vilja bo.

Oavsett vart flyttlasset en dag går så drömmer han om en luftig lägenhet i stan med nära till allt.

– Den ska vara rymlig och modern, men ändå ha gammaldags charm. Och så vill jag ha snälla grannar som gillar att jag spelar musik på nätterna.

MALIN LARSHAMMAR

5 FRÅGOR

Favoritmöbel hemma?

– Min inbyggda säng som är som en koja. Jag gillar att sova.

Bästa köksprylen?

– En sån där brödkniv med lodrätt handtag.

Är du händig?

– Normalhändig skulle jag nog säga.

Inredningsstil?

– Jag vill ha mättade färger och mycket fint trä.

Tar du bort ludd efter dig i tvättstugan?

– Jag tvättar inte så ofta. Men om jag tvättar försöker jag komma ihåg luddet, annars blir mamma arg.



Ängelholms kommun söker

Kvalificerad fastighetsstrateg

Läs mer på www.angelholm.se

Öppenhet

Omtanke

Handlingskraft



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!



Lokal tillväxt med globala räntor gör svenska fastigheter attraktiva

Den ekonomiska återhämtningen från 2009 till första halvåret 2011 var till stora delar en illusion och världsekonomin står inför en utdragen period av svag tillväxt. Enligt Världsbankens januariprognos kommer den globala tillväxten 2012 endast att uppgå till 2,5 procent, där en tillväxt under 3 procent definieras som global recession.

Enligt Newsecs makrosenario kommer politikerna i västvärlden fatta de beslut som krävs för att undvika en global depression. Beslutsprocessen kommer dock att präglas av misstro, tveksamhet och oenighet – vilket skapar osäkerhet och gör att turbulensen på finansmarknaden fortsätter under hela 2012. De närmaste 12–18 månaderna kommer dessutom att präglas av finanspolitisk åtstramning och kreditåtstramning i Europa, politiska låsningar i USA och ekonomisk inbromsning i Asien och Latinamerika. Expansiv penningpolitik, i kombination med begränsade finanspolitiska stimulanser, håller dock tillväxten i USA på rimliga nivåer.

ÄVEN OM KONJUNKTUREN förväntas vända uppåt igen under andra halvåret 2013 kommer världsekonomin att växa långsamt under flera år. Ett fundamentalt problem är de ihållande globala bytesobalanserna – både mellan utvecklings- och industriländer samt inom euroområdet. När europeiska och amerikanska hushåll började minska sina skulder efter den förra finanskrisen blev ett antal stater in och räddade banker, samtidigt som tillväxten upprätthölls genom finanspolitiska stimulanser. Detta skapade en kombination av kraftigt ökande statsskulder och fortsatta bytesbalansunderskott – vilket förvandlade en privatskuldkris till en statsskuldkris. För att ett land ska kunna behålla ett bytesbalansunderskott behöver antingen staten eller den privata sektorn ha ett underskott med omvärlden. I och med att det är osannolikt att västvärldens företag och hushåll kommer att återuppta sina underskott är det enda sättet för skuldsatta länder att förbättra sina statsfinanser att öka sin nettoexport. Då den globala bytesbalansen (i alla fall teoretisk sett) summeras ihop till noll, innebär det att länder med bytesbalansöverskott behöver öka

sin konsumtion – annars är risken stor att världsekonomin hamnar i en nedåtgående spiral av besparingar och fallande tillväxt. Denna globala återbalansering är nödvändig och kommer att äga rum under kommande år. Processen kommer dock hämma den globala tillväxten och hålla nere både inflationstryck och realräntor under flera år – och eftersom finansmarknaden är global pressar detta även ner de svenska realräntorna.

Politikerna i västvärlden kommer att fatta de beslut som krävs för att undvika en global depression.”

SVERIGE HAR GODA ekonomiska fundamenta och vi står ut från resten av världen med vår låga stats-skuld, konkurrenskraftiga export-industri, höga sparkvot och goda transparens. Vi är dock en liten öppen ekonomi och det är genom utlandshandeln, i kombination med den globala kreditmarknaden, som

vi påverkas av den globala recessionen. Våra starka fundamenta gör dock att den inhemska efterfrågan blir en allt viktigare tillväxtmotor desto längre in i 2012 vi kommer.

Fastighetsmarknaden är en spegel av den övriga ekonomin. Vi står inför en historiskt unik period som ett av få länder i västvärlden som kan kombinera lokal tillväxt med låga globala räntor – vilket skapar goda förutsättningarna för högkvalitativa fastigheter i bra lägen. Trots att de svenska bankerna kommer att fortsätta vara selektiva i sin utlåning, gör detta att den svenska fastighetsmarknaden kommer att få en stabil utveckling i jämförelse med sina europeiska konkurrenter. Kombinationen av lokal tillväxt och låga globala räntor är ett starkt argument för att investera i segment som är kopplade till den inhemska efterfrågan, som bostäder och handelsfastigheter i regioner med god befolkningsutveckling.



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



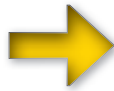
Täta fönsteranslutningar

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



Hög arbetslöshet håller till



Efterfrågan på marknaden är fortsatt bra i Gävle, inte minst på bostäder. Men en relativt hög arbetslöshet och en svagare tillväxt i näringslivet håller tillbaka utvecklingen i år.

Som residenstad har den offentliga sektorn varit omfattande men drabbats av neddragningar under senare år. Gävle har en arbetslöshet på 9,7 procent i augusti 2011 vilket kan jämföras med rikets 6,2 procent. Över det senaste året har arbetslösheten i kommunen minskat med 0,7 procentenheter. Den största arbetsgivaren är Gävle kommun och landstinget med cirka 7 200 respektive 3 500 sysselsatta.

KONTOR

Gävles centrum med A-läge för kontor är området mellan Norra Kungsgatan och Kapplandsgatan samt mellan Kyrkogatan och Ruddammsgatan. B-läge sträcker sig från Bolognerskogen i öster till Alderholmen i

väster. Hyresnivån för moderna kontor i A-läge ligger inom intervallet 900–1 500 kronor per kvadratmeter inklusive värme och exklusive ersättning för fastighets-skatt. Det som främst efterfrågas är moderna, effektiva kontorslokaler i etablerade A-lägen. Vakansnivån ligger i dagsläget runt 5 procent men har varit nere på 4 procent under 2007–2008. Några områden i B- och C-lägen drabbades av nedgången under finans-krisen och där ökade den allmänna vakansrisken. Delar av Ericssons lokaler i Hemsta har idag nya hyresgäster, men en stor andel av lokalerna står fortfarande vakanta.

HANDEL

Hemlingby köpcentrum som är ett av Gävles



FOTO: ALBIN BOGREN

Kontors- och butikshus på Nygatan i City. Köpt av Hemfosa på Kefrenauktionen 2011 för 127 miljoner kronor. Uthyrningsbar area: 15 800 kvm. Årsavkastning cirka 8 procent.

mest expansiva handels-område växer vidare söderut utmed E4 och tar upp kampen med Valbo köpcentrum. Etapp ett och två är färdigställda med cirka 40 000 kvm handelsarea. Några av hyresgästerna i området är Biltema, Jula och ICA Maxi. Den tredje etappen om 32 000 kvm är detalj-planlagd och utbyggnad

av infrastruktur pågår. Under hösten kommer en av aktörerna, TK Delevopment, att påbörja byggandet av cirka 8 200 kvm kommersiella lokaler i området. Inriktningen ska vara butiker inom bygg och inredning. Även Jula har förvärvat mark av kommunen. Planen är dock inte att bygga en ny egen butik utan hyra

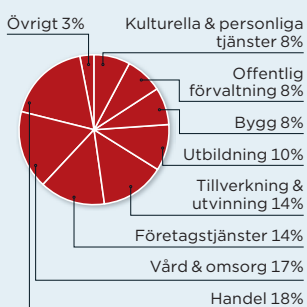
ut lokalerna till annan handel.

BOSTÄDER

Gävle kommun har 95 241 invånare varav 71 033 är bosatta i tätorten Gävle. Befolkningsutvecklingen har de senaste tio åren legat mellan 0–0,9 procent, vilket är i nivå med befolkningsökningen i hela riket. Men befolk-

Gävle i siffror

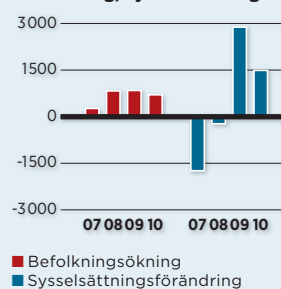
Verksamheter



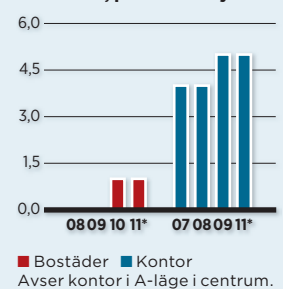
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Gävle Kommun	971 437
HSB Gävleborg	
Ekonomisk Förening	41 101
HSB Brf Gävlehus 11 i Gävle	28 979
Erik Selin Fastigheter AB	26 807
Kv Bordsgossen AB	16 365
Boetten Holding AB	15 687
HSB brf Pernau i Gävle	14 545
Gästrike Fastigheter AB	14 320
HSB brf Bogården i Gävle	13 747
HSB brf Pyndaren i Gävle	12 328

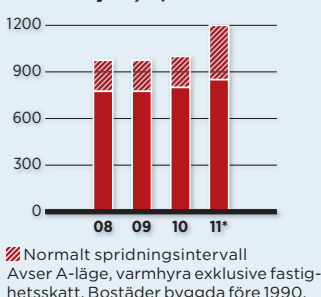
Befolkning/sysselsättning



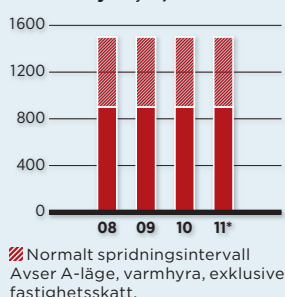
Vakanser, procent av ytan



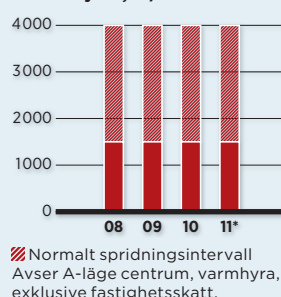
Bostadshyror, kr/kvm och år



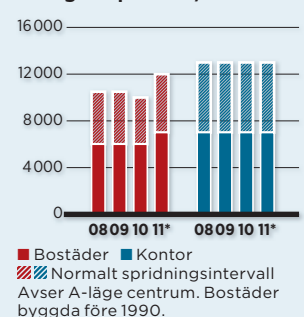
Kontorshyror, kr/kvm och år



Butikshyror, kr/kvm och år



Fastighetspriser kr/kvm



KÄLLOR: FASTIGHETSDATA FRÅN NEWSEC. STATISTIK FRÅN NAVI SVEFA. *) 2011 Q3.

Ibaka tillväxten



Fastighet vid Stortorget. Köpt av ENA på Kefrenauktionen för 57 miljoner kronor – 14 800 kr/kvm. Uthyrningsbar area: 3 800 kvm. Avkastning cirka 6 procent.

ningen i tätorten har ökat med cirka 4,7 procent under samma tid. Det allmännyttiga bolaget Gavlegårdarna är den största ägaren av bostäder på orten. Din Bostad (Balder) och HSB är andra stora ägare. Under 2011 har HSB påbörjat sin andra etapp med bostadsrätter på Gävle Strand. Projektet består av 34 lägenheter och radhus samt fem stycken kajhus vid vattnet. I det hyreshus som Gavlegårdarna byggde på Gävle Strand med inflyttning under 2011 är nu samtliga hyresrätter uthyrda. Hyresnivån ligger runt 1 600 kr/kvm.

INVESTERINGS-MARKNAD

Under de senaste tre åren har det skett få lagfarna fastighetstransaktioner av kommersiella fastigheter. Tendensen är att affärerna görs i bolagsform. Försäljningen av Kefrenportföljen är därför en intressant värdemätare (se fastigheterna på bilderna).

Diös förvärvade i september Norrlands största fastighetsbolag Norrvidden med cirka 840 000 kvm. Försäljningen base-



Logistikfastighet Sörby Urfjäll. Köpt på Kefrenauktionen av Stena Metall AB för 34,5 miljoner kronor. Uthyrningsbar area: 10 390 kvm.

ras på ett underliggande fastighetsvärde på runt 5,8 miljarder kronor. Norrvidden äger cirka 60 000 kvadratmeter kontorslokaler i Gävle och cirka 28 400 kvadratmeter industri-lokaler. Genom förvärvet blir Diös den största privata fastighetsägare av kommersiella lokaler i Gävle.

SLUTSATS

Intresset för Gävles fastighetsmarknad är relativt stort och långsiktiga aktörer investerar i befintligt bestånd samt startar nybyggnadsprojekt främst inom bostadssegmentet. Gävle dras med en relativt svag arbetsmarknad och en låg omsättningstillväxt i det lokala näringslivet vilket påverkar fastighetsmarknaden i stort. Efterfrågan på både bostäder och

kommersiella lokaler håller dock i sig vilket syns i hyresutvecklingen och i att flera nya projekt planeras och genomförs. Främst byggs det nya bostäder, där Gävle Strand kan lyftas fram som exempel, men även nya kommersiella ytor färdigställs och då framför allt i Teknikparken. Mot detta står en relativt hög arbetslöshet och en svagare tillväxt i näringslivet vilket gör att trendpilen för Gävle pekar neutralt/räkt fram.

KRISTIAN EKBOM
NAI SVEFA

Barometern publiceras i samarbete med

NAI Svefa

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



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



Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med över 500 medarbetare i sex länder.
www.newsec.se,
tel 08-454 40 00.

Fastighetsägare i Gävle

Utmaningen är att sänka vakanserna

Efter Diös miljardförvärv av Norrvidden 2011 börjar nu arbetet med att få ordning på den nya företagsstrukturen.

– MED TANKE PÅ att vi köpt ett bolag som är större än vi själva är kommer det att bli en resa under året med att få ihop de båda organisationerna. Vi ska sträva mot att bli ett och samma bolag, säger **Anders Hedström**, marknadschef för Diös Gävlekontor.



Anders Hedström

Han är inte orolig över sämre tider på marknaden i regionen där bolaget i dag har 220 000 kvadratmeter kommersiella lokaler med en nuvarande vakansgrad på cirka 10 procent.

– Det har varit ett väldigt bra tryck på marknaden under flera år med mycket förfrågningar, både från befintliga verksamheter i sta-

”

Det har varit ett väldigt bra tryck på marknaden under flera år.”

den men också utifrån. Jag tror att marknaden ser fortsatt bra ut om ett år, både för oss och för andra aktörer.

GÄVLE LIGGER på knappt två timmars bilavstånd från Stockholm och innebär både

lägre hyror och löner än i huvudstaden, något som Anders Hedström ser att allt fler företag drar nytta av.

– Som vd kan du sitta i Stockholm men ha resten av företaget två timmar bort i Gävle. Vi har märkt av att vi får fler förfrågningar utifrån just på grund av att många väljer att ha personalen här.

De största kommande utmaningarna för Diös Gävlekontor är enligt Anders Hedström att sänka vakansgraden, och att lägga upp planer för det nya beståndet.

MARIA LUNDMARK

AFFÄRER I KORTHET

545 MILJONER

KPA Pension köper en fastighetsportfölj med 700 hyresrätter av **Staffanstorps kommun** i Skåne. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på cirka 48 000 kvadratmeter och köpeskillingen uppgår till **545 miljoner kronor**.

11 MILJONER

Diös säljer en fastighet i Borlänge för **11 miljoner kronor**. Fastigheten omfattar 3 645 kvadratmeter. Köpare är **Startskottet 4043**.

2,4 MILJARDER

Cityhold köper en nybyggd kontorsfastighet om 24 000 kvadratmeter i London. Köpet är Cityholds första förvärv.

36 MILJONER

Simrishamns Bostäder säljer tre stycken bostadsfastigheter i Skillinge. Köpare av de tre bostadsfastigheterna på sammanlagd 3 000 kvadratmeter är **Qusthus**, Kivik.

220 MILJONER

Tre kaserner och en kanslibyggnad byter nu ägare i Östersund. Det är Peabs dotterbolag **Fältjägaren Fastigheter** som säljer till Sundsvallsbaserade **Kaxydor** för **220 miljoner kronor**.

84,2 MILJONER

Citycon renodlar sin portfölj och säljer handelsfastigheten **Floda** i Lerum för **84,2 miljoner kronor**. Köpare är **Floda Torg Fastighets**.

42,5 MILJONER

Wihlborgs köper en nybyggd lagerfastighet på Väla Södra i Helsingborg för **42,5 miljoner kronor**. Fastigheten är 4 600 kvadratmeter och fullt uthyrd till NetOnNet.



Fastighetsbeteckning:

Magneten 12, 18 och 30.

Adress: Johannesfredsvägen 15-17, Ekbacksvägen 22-24, Ekbacksvägen 26-28, Bromma.

Säljare: Humlegården.

Köpare: Profi Fastigheter II.

Area: 27 000 kvadratmeter och 300 parkeringsplatser.

Profi satsar på Bromma

Tre kommersiella fastigheter i Ulvsunda industriområde i Bromma har bytt ägare. Profi har köpt 27 000 kvadratmeter av Humlegården. Bakom transaktionen ligger två helt olika strategier.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR

► **SÄLJARE** Under 2006 köpte Humlegården fyra fastigheter i Ulvsunda industriområde i Bromma. Då var avsikten att bättra på fastigheternas kvalitet för att sedan kunna attrahera hyresgäster och sälja av dem.



Per-Arne Rudbert

– Det är vår vanliga ansats. Vi köper fastigheter med höga vakanser. Sen ser vi till att rusta upp dem och hitta hyresgäster, säger **Per-Arne Rudbert**, vd på Humlegården.

De tre fastigheterna innehåller kontors- och produktionslokaler och har under Humlegårdens ägande bland annat försetts med fjärrvärme och fått effektivare värme- och kylsystem.

– Vi har arbetat upp fastigheterna ordentligt och har sedan fyllt dem med hyresgäster. Att hitta hyresgäster har tagit sin tid, men samtidigt har vi inte haft bråttom.

2009 SÅLDES en av de fyra fastigheterna till SL för att möjliggöra bygget av tvärbanan. Nu har även de kvarvarande tre fastigheterna sålts. Den här gången till Profi.

– För oss var det viktigt att hitta en köpare som är engagerad i området och vi är mycket nöjda med att lämna över stafettpinnen till Profi.

I och med försäljningen till Profi har Humlegården helt lämnat Bromma bakom sig.

– Bromma är inget område vi kommer fokusera på nu, avslutar Per-Arne Rudbert.

► **KÖPARE** När Humlegårdens tre fastigheter i Ulvsunda industriområde dök upp på marknaden lockades Profi av det attraktiva läget. Fastigheterna, som ligger i direkt anslutning till tvärbanans nya sträckning mellan Alvik och Solna, kompletterade Profis befintliga Brommabestand perfekt.

– Vi tror mycket på området. Tvrärbanan kommer att öka tillgängligheten betydligt.

Vidare så är andra infrastrukturprojekt i närområdet snart klara, projekt som historiskt försvårat trafiksituationen, säger **Staffan Olsson**, vd på Profi.

I SAMBAND med färdigställandet av tvärbanans förlängning i början av 2013 kommer områdets tillgänglighet att förbättras ytterligare med en station i direkt anslutning till fastigheterna.

Utöver de 27 000 kvadratmeterna kontor och lager ingick också 300 parkeringsplatser i köpet.

– Denna välförvaltade portfölj med stabila hyresgäster och med en lång genomsnittlig hyresduration är ett typiskt exempel på fastigheter som vi aktivt letar efter, säger **Thomas Sipos**, vice vd på Profi.

I och med förvärvet uppgår nu Profis samlade fastighetsbestånd till drygt 300 000 kvadratmeter. Huruvida det blir fler köp i Bromma lämnas dock osagt.

– Vår ambition är att ta en aktiv roll i Ulvsundas fortsatta utveckling. Det finns få områden med motsvarande karaktär kvar i Stockholms närförorter, säger **Staffan Olsson**.

”
Vi tror mycket på området.”

STAFFAN OLSSON,
VD, PROFI

Räntespaning

Låna rörligt – nu blir det utförsäkning på räntemarknaden

KREMLOLOGI KALLAS DET när folk försöker läsa mellan raderna i politiken. I Riksbankssammanhang kryddas det hela med ornitologi. Riksbankschefer som hellre höjer än sänker kallas hökar och de mer sänkingsbenägna kallas duvor.

SEDAN ÅRSSKIFTET har Riksbanken, enligt "kremlornitologen", blivit mer duvaktig. Att Lars Nyberg, som tillhört majoriteten under den senaste höjningsfasen, lämnat plats åt Per Jansson, som ansvarat för analysen bakom höjningarna, ses som neutralt. Duvspaningen handlar istället om att ärkehöken Svante Öberg ersatts av den förväntat duvaktiga Kerstin af Jochnick. Slutsats: Nu blir det åka av, utför alltså.

NU TROR JAG inte att man ska dra alltför långtgående slutsatser av ett par personbyten. Vi har ingen aning om vilka fåglar af Jochnick och Jansson är. Och vad beträffar Nyberg, tror jag att aktivist är en bättre benämning. När han hade kommit fram till att ekonomin behövde en räntändring så agerade han, oavsett om han ansåg att det var en sänkning eller höjning som behövdes. Därmed har han varit både duva och hök genom åren.

ÄNDÅ TROR JAG kremlornitologen har rätt i sin slutsats, men det beror på att svagheter i den svenska ekonomin nu är så tydliga att inte ens en ärkehök kan förneka dem. Den positiva utvecklingen på arbetsmarknaden har vänt, industrin hackar, bostadsmarknaden svajar, pristrycket är obefintligt och den starka kronan gör livet tufft för exportföretagen. Att bankerna samtidigt har höjt sina marginaler talar för att Riksbanken behöver ta i lite extra.

Därför kommer räntan att sänkas och därför rekommenderar jag än en gång i denna spalt att du som låntagare ska välja tremånadersräntan. För nu lär det bli utförsäkning.

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



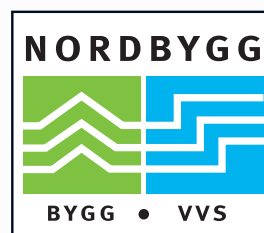
Vägen till bättre fastighetsekonomi!



Nordbygg presenterar:

- Nyheter och energieffektiva framtidslösningar
- Nya smarta system inom styr, regler och övervakning
- Lösningarna som ger bättre ekonomi och ökad komfort
- Renovera energismart – idéutställning och seminarier på temat: "Förbättra ditt driftsnetto"
- Fastighetsägarna, Byggherrarna, Energimyndigheten, HSB m.fl. är på plats med praktiska råd och konkreta tips
- Kyl/Värmepumpar för alla typer av fastigheter

Det finns mycket mer att upptäcka på Nordbygg. Välkommen!



20–23 mars 2012
Stockholmsmässan

För fribiljett och info gå in på nordbygg.se ange kod 0542

Stockholmsmässan

Deras förvaltning sitter i genererna

Det var på 40- och 50-talet som Nils Ludvigsson byggde många av hyreshusen i Västerås. Idag förvaltas fastigheterna av fjärde generationen i slakten. Kusiner som verkar i samma anda – med hyresgästen i centrum.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: PIA NORDLANDER

Västerås är inbäddad i en grå dimma och snön lyser med sin frånvaro. I stadsdelen Klockartorpet, cirka två kilometer utanför centrum, tar **Nils Ludvigsson** och hans kusiner, syskonen **Magnus Jonsson** och **Emmy Vidlund**, emot i ett av områdets karakteristiska 40-talshus.

Tillsammans driver kusinerna familjeföretaget Ludvigssons Fastigheter som funnits i slakten i fyra generationer. Från början ett renodlat byggbolag, idag ett välrenommerat fastighetsbolag med 766 lägenheter i beståndet. Nästan alla byggda av kusinernas farfarfar respektive morfarsfar Nils Ludvigsson som grundade familjeföretaget för snart 70 år sedan. Sedan dess har bolaget knoppat av all byggverksamhet och förvaltar idag 20 fastigheter i Västerås varav de flesta ligger i Klockartorpet.

– Vår farfarfar ligger bakom många av de fastigheter som byggdes i Västerås under 40- och 50-talet. Vilket vi är tacksamma för idag, säger Nils Ludvigsson.

Och tacksamma verkar även hyresgästerna vara. Ludvigssons Fastigheter är helt utan vakanser och många av hyresgästerna har bott länge i sina lägenheter eller flyttat inom beståndet.

– Jag tror faktiskt vi har en kvinna som bott i samma lägenhet sen den byggdes, säger Emmy Vidlund och framhåller att Ludvigssons Fastigheter ska vara en trygg och personlig hyresvärd.

Och kanske är det något som ligger i genererna, för när kusinernas farfar respektive morfarsfar drev bolaget under 60-talet hade han en strikt förvaltningspolicy –

hyresgästerna bodde inte bara i en hyresrätt, de bodde hos Lennart Ludvigsson. Och att hyra en lägenhet av Lennart Ludvigsson skulle vara något extra.

– På den tiden visste alla vem morfarsfar var. Ja, än idag vet folk vem han var. Så vi försöker helt enkelt bygga vidare på hans policy. Men det är klart att det är svårare idag, demografin ser annorlunda ut och hyresgästerna har ett annat beteende. Men vi strävar efter att få alla att känna sig utvalda, säger Magnus Jonsson.

ARBETET BÖRJAR redan innan en ny hyresgäst flyttar in. På kontoret går man igenom vilken fastighet och trappuppgång personen skulle passa bäst i.

– Vi har en medarbetare som har en bra känsla för sådant. Har vi flera lägenheter lediga så ser hon till att rätt person hamnar på rätt plats. Jag tror att det är viktigt att ha en bra mix bland hyresgästerna, säger Magnus.

För att kunna möta hyresgästernas krav och önskemål har Ludvigssons Fastigheter även tre fastighets-skötare och en snickare anställda.

– Våra fastighets-skötare är fantastiska. De har jobbat inom bolaget i många år och kan verkligen husen. Så fort en felanmälan kommer in så åker de ut och löser problemet. Alltid samma dag. De tar sig också tid att prata med hyresgästerna och gör alltid det där lilla extra, säger Nils Ludvigsson.

Och den snabba servicen lönar sig. För något år sedan utsågs Ludvigssons Fastigheter till den bästa hyresvärderna av Hyresgästföreningen inom region Aros-Gävle. Undersökningen grundade sig på

FAKTA/ LUDVIGSSONS FASTIGHETER

Grundades: 1945.

Antal anställda: Tio stycken.

Omsättning: 57 miljoner kronor.

Bestånd: Cirka 57 000 kvadratmeter, varav 51 100 kvm bostäder, 5 900 kvm kontors- och butikslokaler.

Hyresintäkter: 52 miljoner kronor per år. I snitt mellan 900 kr/kvm i hyra i Klockartorpet och 1 000 kr/kvm i centrum.



Tillsammans driver kusinerna Nils Ludvigsson, Magnus Jonsson och Emmy Vidlund fastighetsbolaget Ludvigssons Fastigheter. Grundaren Nils Ludvigsson gör sig påmind genom en staty.

Bakom fasaden Ludvigssons Fastigheter



Kusinernas möten övervakas av farfarsfar/morfarsfar Nils Ludvigsson och farfar/morfar Lenhart Ludvigsson som hänger som målningar på väggen.

antalet medlemsärenden inkomna till Hyresgästföreningen under ett år. Ludvigssons Fastigheter hade endast ett ärende. Jämförbara fastighetsägare i regionen hade mellan fyra och femton ärenden registrerade under den aktuella perioden.

Men detta är inget de blygsamma kusinerna skryter med.

– Jag tror helt enkelt att en snabb respons och en hög servicenivå betalar tillbaka sig, säger Emmy Vidlund försiktigt.

Trots att kusinerna är den drivande kraften i Ludvigssons Fastigheter så är det fortfarande Nils pappa, Ronnie Ludvigsson, som sitter som vd. En något missvisande titel enligt sonen.

– Pappa är ju inte involverad längre. Så egentligen är det lite vilseledande att han fortfarande är vd, säger Nils Ludvigsson.

Kusinerna själva har inga titlar.

– Nej, vi driver ju bolaget tillsammans så titlar är inte viktigt för oss, säger Emmy Vidlund.

Men en viss fördelning av arbetsuppgifter finns det ändå. Emmy själv är den som sköter ekonomin medan Nils och Magnus har mer ansvar för förvalt-

ningen. Dock är de alla noga med att understryka att alla viktiga beslut tas tillsammans.

Vem som ska ta över vd-rollen när Ronnie Ludvigsson kastar in handduken låter sig dock vara osagt.

– Det är en diskussion vi får ta då, säger Magnus Jonsson.

Var det då alltid självklart för kusinerna att göra som tidigare generationer, och träda in i familjebolaget?

För syskonen Magnus och Emmy ser historien rätt lika ut. Några års ekonomistudier och sedan hamnade de båda i företaget.

– Det var aldrig en självklarhet att jag skulle arbeta med fastigheter. Jag jobbade lite till och från inom bolaget. Efter ett tag blev jag allt mer intresserad och sedan fastnade jag, säger Magnus.

Emmy nickar instämmande och berättar att hon började hjälpa till med ekonomin och fick på så sätt upp ögonen för branschen.

FÖR KUSINEN NILS var vägen annorlunda. Han hade redan i unga år siktet inställt på att ta vid efter pappa Ronnie. Efter att ha pluggat lantmäteri på KTH och en fastighetsutbildning vid Oxford gjorde även han sin entré i familjeföretaget.

– Jag har alltid gillat förvaltning och fastigheter. Och sen känns det bra att vi fortsätter driva Ludvigssons Fastigheter inom släkten. Jag tror man har en annan långsiktighet när det är ett familjeföretag.

Hur fungerar det då att arbeta med släkten varje dag?

– Det är inga problem. Vi har aldrig några familjebåk eller dispyter. Jag tror snarare att det är tvärtom. Vi vågar säga vad vi tycker till varandra. Problemen klaras upp snabbare på så sätt, säger Emmy.

Men viss oenighet kan dock uppstå. Just nu ligger frågan om sopsortering på agendan. De gamla sopnedkasten måste bytas ut mot en modernare lösning och svaret på problemet är inte helt självklart. Emmy Vidlund och Magnus Jonsson förordar starkt miljöbodar medan Nils Ludvigsson vill ha nergrävda sopsystem.

– Vi försöker kompromissa men är ännu inte helt eniga, vilket kanske märks, säger Magnus.

När kusinernas farfarsfar Nils Ludvigsson började bygga i Västerås på 40-talet hade staden omkring 40 000 invånare. Idag bor här 140 000 invånare, och en fortsatt befolkningstillväxt är att räkna med. Efterfrågan på hyreslägenheter är således stor.

Kanske rätt tillfälle att köpa och expandera för ett relativt litet fastighetsbolag?

– Vi håller ögonen öppna när det gäller förvärv. Men tyvärr är det ofta väldigt stora portföljer som säljs och då är det svårt för oss att vara med, säger Magnus Jonsson.

” Vi driver ju bolaget tillsammans så titlar är inte viktigt för oss.”

Emmy Vidlund



En lägenhet ska få sig ett ansiktslyft. Badrummet ska renoveras och köket fräschas upp. Nils Ludvigsson tittar förbi för att följa utvecklingen.



Emmy Vidlunds kontor är fullproppat med pärmar. "Det gäller att hålla koll på siffrorna."



Magnus Jonsson inspekterar ett krånglande avlopp hos en hyresgäst.

Emmy Vidlund instämmer och menar att det finns ett intresse av att köpa men att rätt tillfälle ännu inte dykt upp.

– Vi har tittat lite på kommersiella fastigheter, men där saknar vi djupare erfarenhet. Bostäder känns tryggare, för det kan vi.

Även nybyggnationer är något som diskuterats.

– Vi har en byggrätt här i Klockartorpet, men som det ser ut nu är det inte aktuellt att bygga. Hyrorna skulle bli för höga och det skulle vara svårt att hyra ut dem. Då väljer folk att köpa bostadsrätter eller villor istället, säger Nils Ludvigsson.

FÖR DE BEFINTLIGA fastigheterna i Klockartorp ligger hyresnivåerna i snitt runt 900 kronor per kvadratmeter och för lägenheterna i city runt 1 000 kronor per kvadratmeter. En nybyggd lägenhet skulle bli dyrare.

– Många klankar ner på bruksvärdesystemet, men problemet är att det är för dyrt att bygga, säger Nils.

Så istället för att nyttja byggrätten ligger fokus just

nu på renoveringar. Högst upp på listan står badrummen. Men istället för att ta alla badrum på en gång berättar Nils att man renoverar ett badrum i taget i och att med att hyresgästerna flyttar.

– Visst blir det dyrare styckevis, men samtidigt sprider man ut kostnaden. Många hyresgäster är äldre och det är krångligt för dem med en renovering.

Till våren ska även grönområdena få sig en omgång. Rabatter ska ordnas och nya lekplatser ska byggas. Första intrycket är viktigt och bostadsområdena ska se inbjudande och trevliga ut.

– Men just idag ser väl allt rätt trist ut, säger Magnus Jonsson och refererar till det gråa vädret.

Efter en rundtur i området och en visning av fastigheterna stannar kusinerna upp framför en bronsstaty som föreställer grundaren Nils Ludvigsson. Emmy Vidlund berättar att statyn nyligen flyttats dit.

– Innan stod den lite undanömt. Men vi ville att den skulle stå där den syns. Det var ju faktiskt vår morfarsfar som grundade området. Och det ska han ha en eloge för. ●

KUSINER OM KUSINER

Nils om Magnus:

Magnus är lugnet själv men har oförskämt mycket tur vid gäddfiske.



Magnus

Emmy om Magnus: En realist med ett kontor där sakerna inte hittat sin rätta plats än.

Nils om Emmy:

Emmy är en organiserad administratör med en

sjuklig böjelse för att ge min kaffekopp obegränsat dynamotexter.

Magnus om Emmy:

Den ordningsamme av oss tre som gärna hänger upp sig på småsaker.

Emmy om Nils:

Nils är otroligt affärsmässig men det har hänt att han glömt ett och annat.



Emmy

Magnus om Nils: Våldigt kunnig men omöjlig att få tag i eftersom han alltid tappar bort sina mobiltelefoner.

Här kommer ränteåterbäringen

I nkomster som hör till fastigheten, till exempel månadsavgifter, intäkter från hyresupplätelser, reklam- eller antennplats beskattas inte hos en bostadsrättsförening.

Vare sig ränteinkomster eller ränteutgifter som kan kopplas till fastigheten ska tas upp i deklarationen

Detta meddelade Högsta förvaltningsdomstolen så sent som den 29 december 2010 (mål nr 2870-09). Det har nu gått ett helt år. Och trots att många menade att sista ordet kanske inte var sagt i frågan – att Skatteverket skulle komma med ett nytt och kanske motsträvt ställningstagande baserat på verkets tolkning av

domen – så verkar det inte ha skett. Domstolen anser, utan att Skatteverket hittills menat annorlunda, att bostadsrättsföreningars ränteinkomster såsom ränta på bankkonto eller liknande och som kan anses hänförliga till en fastighet, faktiskt är skattefria. Observera

dock att det inte gäller de bostadsrättsföreningar som beskattas konventionellt för sin näringsverksamhet ("oäkta bostadsföretag").

DOMEN INNEBÄR ATT bostadsrättsföreningar har en möjlighet att begära omprövning av tidigare års taxeringar i den mån ränteinkomster har tagits upp till beskattning och där dessa har ett direkt samband med fastigheten. Jag känner till en liten förening på landet som, genom att begära omprövning av sina tidigare års taxeringar, fick tillbaka nästan 200 000 kronor.

De bostadsrättsföreningar som har redovisat ränteintäkter bör alltså begära omprövning av de senaste årens taxeringar och det gäller även bostadsrättsföreningar där någon faktiskt beskattning inte har skett på grund av att föreningen har haft

skattemässigt underskott. En förändrad taxering innebär i dessa fall ett ökat underskott som kan kvittas mot intäkter.

RÄNTOR SOM OMFATTAS av domen är sådana som härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att företaget avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten. Ränteinkomster som inte har samma anknytning till föreningens fastighet är på samma sätt som kapitalvinster och rörelseinkomster etc skattepliktiga på vanligt sätt i

inkomstslaget näringsverksamhet. En bedömning sker alltid utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet.

BEGÄRAN om omprövning ska göras skriftligt och ska ha kommit in till Skatteverket före utgången av femte året efter taxeringsåret.

Viktigt är att i begäran om omprövning i denna sak

ange typ av ränteintäkter noga och måhända den koppling som de har till fastighetsinnehavet. Enklast är att be föreningens revisor att sköta det praktiska.

Vem vet, kanske nästa avgiftshöjning i din förening inte behöver ske lika snabbt om ni får en oväntad ränteåterbäring?

” Domstolen anser, utan att Skatteverket hittills menat annorlunda, att bostadsrättsföreningars ränteinkomster faktiskt är skattefria.”



Carl Stenberg, fastighetsjurist
Fastighetsägarna GFR
carl.stenberg@fastighetsagarna.se

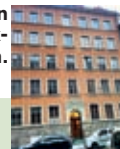


Aktuella försäljningar till bostadsrättsföreningar

Stockholm, Helsingborg och Ängelholm har de högsta priserna visar de senaste försäljnings-siffrorna till bostadsrättsföreningar. Försäljningar gjorda från 3 december 2011 till 20 januari 2012.

PRIS* per m ²	PRIS milj kr	KOMMUN	ADRESS	KÖPARE	SÄLJARE
38 111	35 100	Stockholm	Erstagatan 30	Brf Kopparns Vänner	Kopparen 1 Handelsbolag
24 793	15 000	Helsingborg	Helmfeltsgatan 11	Brf Samson 7&8	Kommanditbolaget Myran Nr 165
23 518	48 000	Helsingborg	Erik Dahlbergs Gata 57	Brf Samson 7&8	Kommanditbolaget Myran Nr 159
16 556	5 000	Ängelholm	Sandlyckevägen 18	Brf Sandlyckan	Freper Fastighets AB
15 804	146 405	Stockholm	Fyrskepsvägen 84	Brf Stockholm Grimskär Nr 1	Svenska Bostäder AB
12 097	9 000	Södertälje	Askavägen 1A	Brf Aska	AB Grundstenen 70948
11 338	10 000	Stockholm	Fredrikslundsvägen 51	Fredrikslundshöjden Brf	Nenla Fastighets AB
11 252	17 250	Umeå	Västra Kyrkogatan 23	Brf Operaterassen i Umeå	Skuld 3 i Umeå AB
10 729	54 869	Örebro	Kaptensgatan 2A	Brf Grenadjären 24	Livgrenadjären i Nerike AB

Erstagatan
30 i Stock-
holm.



DATSCHA

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

5

Starka skäl för



1. Förlängd livslängd på rörsystemen
2. Sänkt underhållskostnad
3. Minskad energiförbrukning
4. Klart bättre vatten
5. Naturligtvis utan kemikalier



Bauer Watertechnology AB

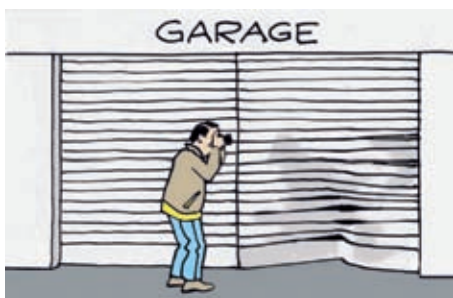
Box 243, 177 24 Järfälla

Tel. 08-580 380 66

www.bauer-wt.com

email: info@bauer-wt.se

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

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

Slå en signal så ordnar vi resten!



TRAFIKSKADETJÄNST

www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

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

Dörrar som skyddar dig mot inbrott

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

Professionell montering

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

Trygga och trivsamma trapphus

SECOR

www.secor.se 020-440 450

Som svampar ur jorden poppar förrådsanläggningarna upp kring våra storstäder. Med 80 anläggningar runt om i Sverige omsätter branschen 380 miljoner kronor om året. Och expansionen har bara börjat.

Lager på lager i växande bransch

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN

V flyttar ihop och vi flyttar isär. Vi renoverar och vi är trångbudda. Vi köper nytt och vi gillar att samla prylar. Samtidigt omvandlas allt fler vindar till vindsvåningar och många nybyggda lägenheter har inte tillhörande förråd. Så frågan är var vi ska förvara alla de prylar som vi inte vill ge bort eller slänga?

Svaret heter selfstorage och är ett fenomen som formligen exploderat i Sverige de senaste femton åren. För ingen kan väl ha missat alla de anläggningar som dykt upp kring våra storstäder? Konceptet är enkelt – uthyrning av förråd i olika storlekar till företag och privatpersoner.

I Sverige öppnades den första förrådsanläggningen redan 1988. Bakom satsningen stod **Carl Waern**, vd för Humlans Minilager, som då hade hämtat inspiration i USA.

– Jag stötte på fenomenet i mitten av 80-talet när jag var i USA. Där var det stort. Men jag var skeptisk till en början och var tveksam till om det var något för Sverige.

Efter fler USA-besök beslöt sig Carl Waern för att lansera förrådsbranschen i Sverige.

– När vi öppnade den första anläggningen visste vi inte riktigt hur vi skulle lansera oss. Men vi hade tur, Sverige var på väg in i en högkonjunktur och många företag expanderade. Det gjorde att både

företagarna behövde utrymme att förvara sina produkter och privatpersonerna sina bohag. Och mitt i allt detta fanns vi och erbjöd förrådslösningar.

I samma veva som Humlans Minilager startade fler anläggningar i Västsverige gjorde Shurgard entré på den svenska marknaden.

MICHAEL FOGELBERG, idag vd för SelStor och ordförande för branschorganisationen Self Storage Association Sweden, var den som introducerade det välkända fyrtornet för oss svenskar. Även han hade hämtat inspiration från USA.

– Jag insåg att selfstorage var något som helt saknades på vår sida av Atlanten, berättar han.

Tillsammans med sin pappa startade han upp den första europeiska Shurgardanläggningen i Bryssel 1995. 1998 flyttade han till Sverige och startade då upp fyra anläggningar här.

– Det blev en succé redan från början. Vi introducerade något som det fanns ett stort behov av, berättar Michael Fogelberg som lämnade Shurgard



Carl Waern



Michael Fogelberg

FAKTA/80 ANLÄGGNINGAR I SVERIGE

- Idag finns 80 selfstorage-anläggningar i landet som drivs av 20 förvaringsföretag.
- Anläggningarna har omkring 30 000 kunder.
- Branschen omsätter omkring 380 miljoner kronor årligen.
- Två tredjedelar av förråden hyrs av privatpersoner, en tredjedel av företagare.



Robert Telekis legoförråd

Stora legoklossar ramlar nästan ur Robert Telekis förråd när han drar upp dörren. Han arbetar som säljare för Lego och förvarar sitt material i förrådet.

– Det är skyltmaterial, eventpaket, displayer och en del give-aways jag har här.

Robert Teleki har använt sig av selfstorage i snart fyra år och testat på olika anläggningar.

– För mig är det viktigt att det finns personal på området som kan ta emot mina leveranser när jag inte är där och ställa in det i mitt förråd.

Till skillnad från de flesta förråd ligger Robert Telekis på utsidan

av anläggningen. Han kan ta bilen hela vägen fram till dörren och enkelt packa in och ur.

– Det är smidigt. Annars skulle man behöva springa in och ut i anläggningen så många gånger.

Förrådet på 18 kvadratmeter besöker han någon gång i veckan och betalar cirka 3 500 kronor för i månaden. Ett överkomligt pris enligt honom själv. Utöver månadskostnaden betalar han också en försäkring som täcker upp vid ett eventuellt inbrott.

– Det en trygghet att det finns bevakning här. Men innehållet i mitt förråd är i och för sig inte så stöldbegärligt.



Karsten Kolakowskis extralager

För ett och ett halvt år sedan blev Karsten Kolakowskis butik, Abrahamsbergs ridsport, av med förrådet som de hyrde i den närliggande grannfastigheten.

– Vi förlorade kontraktet när hyresrätterna i huset omvandlades till bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen ville inte fortsätta hyra ut förrådet.

I förrådet förvarades de varor som inte fick plats i butiken.

– Många av våra varor är rätt skrymmande och det går inte att ha allt framme.

Alltså var Karsten tvungen att ge sig på jakt efter ett nytt för-

råd. Inte långt från butiken hittade han förrådet på Selstor. Nu tycker han att det funkar bra.

Och så mycket dyrare har det heller inte blivit.

– Vi betalar cirka 10 000 kronor i kvartalet med en uppsägningstid på sex månader. Det är ungefär vad vi betalade för vårt gamla förråd också. Det låg närmare butiken och var något större. Men här har vi bättre säkerhet eftersom förråden är bevakade och larmade.

Det enda Karsten Kolakowski har att klaga på är belysningen.

– Man måste ju ha pannlampor för att hitta bland prylarna.

bakom sig 2004 för att öppna konkurrenten Selstor 2007 som idag har sju anläggningar.

Och Selstor är inte den enda konkurrenten. Sedan Shurgard gjorde entré på marknaden har tillväxten bland förrådsanläggningar varit konstant. Omkring 20 selfstorage-företag har öppnat och idag finns det cirka 80 förrådsanläggningar i Sverige. Shurgard är fortfarande den största svenska aktören med sina 30 anläggningar.

– Vi småaktörer har Shurgard att tacka för fram-

gångarna. De satte hela branschen på kartan, säger Carl Waern som idag driver åtta förrådsanläggningar.

SELFSTORAGE-BRANSCHEN i Sverige omsätter omkring 380 miljoner kronor om året. Och tillväxten ser ut att fortsätta. Michael Fogelberg anser att det kommer att dröja innan marknaden blir mättad.

– Jag brukar säga att vår verksamhet drivs av ”Ikeagenerationen”. Idag köper vi nytt, vi bor



Katarina Timglas klädförråd

När Katarina Timglas flyttade in i sin nybyggda bostadsrätt i Sundbyberg fick hon tidigt veta att det inte fanns något förråd som hörde till lägenheten. Istället var alla lägenheter utrustade med en klädkammare. Men Katarina insåg snabbt att den inte skulle räcka till.

– Det skulle inte gå att stuva in allt i klädkammaren. Det konstiga är att alla fyror i föreningen har fått varsitt förråd, men mindre lägenheter får inget.

Katarina, som bor i en två tillsammans med sin sambo, hyr därför ett förråd på 7,5 kvadratmeter. Där förvarar hon och sambon Johan alla saker som inte får plats i lägenheten.

– I förrådet har jag vinterkläder på sommaren och sommarkläder på vintern. Helt enkelt det jag inte använder för tillfället.

Tidigare var Katarina Timglas hockeyproffs och har spelat flera VM och OS. Men nu förvarar hon istället kläder i de gamla hockeyväskorna.

Trots att förrådet medför en kostnad varje månad så anser Katarina Timglas att det är skönt att inte behöva ha allt hemma.

– Men samtidigt tycker jag att det borde finnas ett förråd till lägenheten. Det är konstigt, för ju mindre lägenhet man har desto större behov har man ju av ett förråd.

FAKTA/46 500 ANLÄGGNINGAR I USA

Selfstorage har sitt ursprung i USA och fenomenet har vuxit enormt på den amerikanska marknaden.

- Det finns 46 500 förrådsanläggningar i USA.
- Den uthyrningsbara ytan för dessa anläggningar är cirka 210 miljoner kvadratmeter. Det motsvarar cirka 29 411 fotbollsplaner. Stockholm är 188 miljoner kvadratmeter.
- Ett av tio amerikanskt hushåll hyr ett förråd. Det är en ökning med 65 procent de senaste 15 åren.
- Branschen sysselsätter cirka 163 000 personer i USA.
- 32 procent av anläggningarna ligger i städer, 52 procent i förorter och 16 procent på landsbygden.



Vi fungerar på många sätt som ett hotell. Skillnaden är att våra kunder stannar något längre än en hotellgäst.”

MICHAEL FOGELBERG, VD SELSTOR

trångt och flyttar ofta. Även skilsmässor har blivit vanligare. Det är dessa förändringar som gör att vi behövs. Jag tror det dröjer innan marknaden kommer mättas.

DET KÄNNES SOM en lönsam deal, att istället för att uppföra kontor eller bostäder, bygga en förrådsanläggning. Både byggnadskostnaden och driftkostnaden borde vara betydligt mycket lägre.

– Det är klart att det på sikt kan vara lönsamt att satsa på nya anläggningar. Men det är inte alltid lätt att hitta rätt läge. Och om man väl gör det så handlar det ändå om en investering på närmare 40 miljoner för bygget. För oss små aktörer är det mycket pengar, framhåller Carl Waern.

Michael Fogelberg håller med.

– Har man väl uppfört en ny anläggning tar det tre till fyra år att fylla upp den med kunder. Men på sikt blir det ofta en positiv ekvation att bygga nytt.

MED RÄTT LÄGE på rätt ort går det också att ta ut kvadratmeterhyror därefter. Nyligen jämförde Stockholms Handelskammare hyrorna för några typiska innerstadslägenheter med förrådshyror i olika delar av Stockholm. Kontentan var att det var billigare att förvara en soffa i en lägenhet i Vasastan än i ett förråd i Västberga.

– Jag tycker att en sådan jämförelse är en sanning med modifikation. Omkring 35 procent av ytan i våra anläggningar försvinner till korridorer och gångar som vi inte kan ta betalt för. Vi har även en driftskostnad som vi inte tar betalt för och vi har en



Malin Hoffmanns lager för homestylingmöbler

Tolv stycken sängar, fyra soffgrupper, bord, stolar och högar med mattor. I Malin Hoffmanns och Elle Kerwanders 18 kvadratmeter stora förråd ryms en hel villa.

Tillsammans driver de homestylingföretaget Inredadesign som gör iordning lägenheter och villor inför försäljningar. Mellan de olika uppdragen förvaras möblerna i förrådet.

– Det är ett pussel att få in och ut allt. Det kan se riktigt ut för andra, men vi har bra koll på vart allt står.

Inte nog med möbelförrådet, tre dörrar längre bort i korridoren hyr de ytterligare ett förråd på 12 kvadratmeter.

– I det andra förrådet har vi alla inredningsdetaljer – lampor, kuddar och

sådant, berättar Malin Hoffmann.

När företaget sjösattes för två år sedan letade Malin och hennes kompanjon efter ett bra lager. I början tittade de på andra lokaler att förvara möblerna i. Men de upptäckte snabbt att många av dem var alldeles för dyra. Till sist föll valet på selfstorage.

– Det var viktigt för oss att vi fick förråd på bottenvåningen

eftersom vi kommer hit varje dag. Det ska vara lätt att hämta och lämna grejer. Sen är det kallt här, vilket är bra för möblerna.

Kostnaden är hon mycket nöjd med.

– Vi har fått en bra deal och betalar ett fast pris för båda förråden. Men då måste vi omförhandla kontraktet varannan månad.

vakansgrad på ungefär 15 procent, säger Michael Fogelberg.

Han skulle hellre vilja jämföra verksamheten med hotellbranschen som enligt honom har många likheter.

– Har du någonsin hört talas om kvadratmeterhyran för ett hotellrum? Nej precis. Vi fungerar på många sätt som ett hotell. Skillnaden är att våra kunder stannar något längre än en hotellgäst.

Och på samma sätt som läget och efterfrågan styr priser på hotellrum så bestämmer de också priserna på förråden.

– Vad förråden kostar beror på anläggningens läge, efterfrågan, ytan och var i anläggningen själva förrådet ligger. Jag kan därför inte ge något genomsnittligt pris, säger Michael Fogelberg.

Carl Waern håller med om att läget är det som styr priset. Självt får han ut mest för sina anläggningar i Göteborg där det genomsnittliga kvadratmeterpriset ligger någonstans mellan 1 600–2 000 kronor per kvadratmeter.

– Kring storstäderna är efterfrågan som störst men även våra mindre anläggningar i Uddevalla och Trollhättan går bra. Dock kan vi inte ta ut samma hyra där. Men bäst lönsamhet är det nog i Stockholm.

Skulle han då inte vilja introducera Humlans Minilager i huvudstaden?

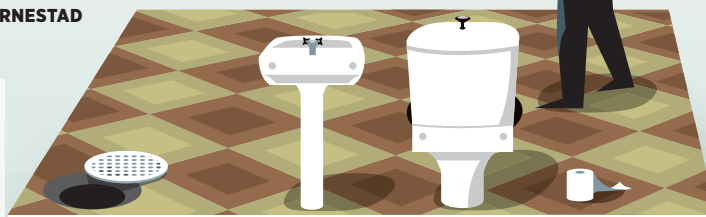
– Nej det tror jag inte. Visst finns det mer pengar att tjäna, men av framför allt organisatoriska skäl koncentrerar vi oss tills vidare på Väst-sverige. ●

FAKTA/

Föreningen **Self Storage Association Sweden** är en svenska branschorganisation för den som driver uthyrning av förråd till privatpersoner och företag. Föreningen startades 2004 av ett antal selfstorageoperatörer. Föreningen har bland annat tagit fram allmänna bestämmelser, hyreskontrakt och en kundstandard tillsammans med Europeiska branschorganisationen och Svenska SIS.

Lyckad rörrenovering

Meningarna om relining av avloppsrör har varit minst sagt delade. Men visst går det att få till det. Det visade inte minst den snart ett år gamla reliningutredningen. Men det finns en hel del fallgropar att undvika. TEXT: ERIK HÖRNKVIST GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

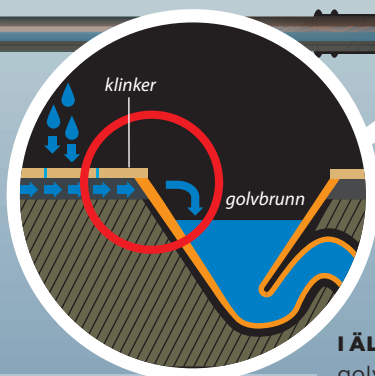


Länge handlade det om för eller emot. Nu har branschen mognat och inte minst har det presenterats belägg för att relining under vissa premisser kan vara ett alternativ till att riva ut och ersätta avloppsrören.

Den omfattande reliningrapporten, utförd av KTH
LÄS MER PÅ NÄSTA UPPSLAG ➔

TA ETT HELHETSGREPP. Ofta finns det även behov av renovering av tätskikt och andra åtgärder. Badrumsväggar och golv byts inte vid relining. Behövs tappvattenledningarna, värmeledningar och kanske också elstigarna bytas? Ska det ändå göras så stora ingrepp är det i många fall lika bra att byta ut avloppsrören.

Bäst är att byta hela grodan (golvsbrunn/vattenlås) i samband med tätskiktsrenovering. Då måste det finnas en lösning för anslutning av de nya rördelarna till de relinade rören.



HANTVERKSKUNSKAP

Precis som vid alla upphandlingar, ta referenser på ekonomisk stabilitet, erfarenhet, bemötande och kvalitet. Ta referenser på jobb som gjorts av just de hantverkare som ska utföra relining i ert hus, detta är ett hantverk. För att utföra hårdplastarbeten och heta arbeten är det lagkrav på godkända utbildningar.

Ett typgodkännande är naturligtvis en kvalitetsstämpel. Men håll i minnet att det inte är en certifiering mot en gemensam branschnorm.

SP Sitacs godkännandebevis visar på ålderbeständighet på 50 år. Men det gäller endast själva plasten för vissa metoder, alltså inte utförandet.

I ÄLDRE BADRUM kan golvsbrunnens överkant nå upp till överkanten av klinkerplattorna. Dessa brunnar har springor strax under överkanten så att vatten som rinner längs tätskiktet under klinkerplattorna kan rinna ner i avloppet. Om dessa springor plastas för, kan det bli vattenskada kring golvsbrunnen.

DET GÄLLER ATT HA KOLL PÅ DETALJERNA

Hur löser företaget de mindre ledningarna i badrumsgolvet (grodan)? Tänker man kombinera strumpa med sprutmetod? Har man då en säker lösning för skarvarna mellan de två systemen?

Fungerar materialen med varandra om olika metoder kombineras? Om ledningar i badrumsgolv redan är renoverade med plaströr kan det vara svårt att få reliningplasten att vidhäfta detta rör.

SAMMA KÄNSLIGA PUNKTER

Vilken metod man än väljer så är skarvar och rörböjar känsliga punkter. Med strumpa kan det bli veckbildning. Med beläggningsmetoderna krävs det hantverksskicklighet för att få lagom mängd plast i rörböjar och vid anslutningar till grenrör.



DU ANSVARAR FÖR KRAVSPECIFIKATIONEN

Det går inte som vid andra upphandlingar hänvisa till referensverket AMA där det specificeras hur varje moment ska genomföras. Hela denna kravspecifikation måste man alltså göra själv – eller lämpligen med hjälp av en erfaren konsult.

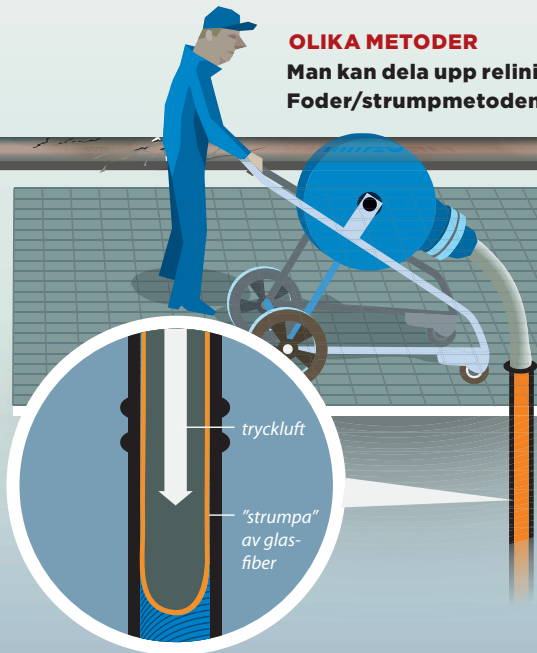


FINNS DET FÖRSÄKRING?

Håller rören? Innan reliningen måste gammal beläggning måste tas bort. Ofta sker det mekaniskt med roterande kättingverktyg. Kontrollera att reliningföretaget har en ansvarsförsäkring som täcker eventuella skador.

OLIKA METODER

Man kan dela upp relining i två olika huvudgrupper: Foder/strumpmetoden och beläggning/sprutmetoder. (vokabulären skiftar)



SPRUTMETODEN:

Polyesterplast sprutas i tre lager, minst 3 millimeter.

PLUS: Man slipper skarvar. Man klarar trånga rör.

Polyester har inte samma miljömässiga nackdelar som epoxi.

MINUS: Plastmassan kan rinna vid appliceringen vilket kan leda till ojämnheter. Resultatet speglar hantverkarens yrkesskicklighet.

BORSTMETODEN:

Med roterande borstar pressas epoxiplast med gummigranulat mot röret.

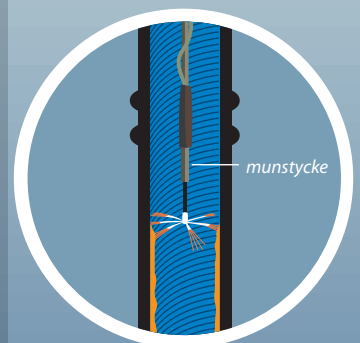
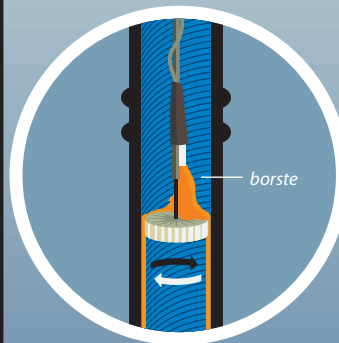
PLUS: Materialet är följsamt, rörelser i gjutjärnsstammen påfrestar reliningen mindre. **MINUS:** Man är beroende av väl rengjorda och hela rör eftersom plasten i högre grad behöver fästa mot röret.

FODER-/STRUMPMETODEN:

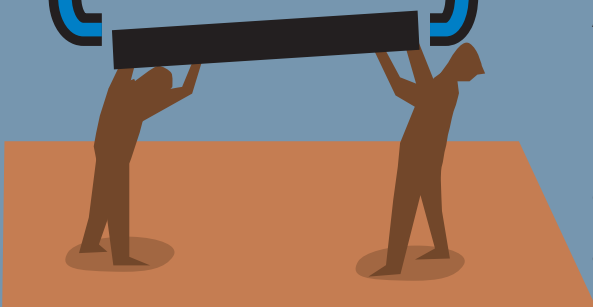
En polyesterstrumpa mättad med epoxi vrängs in med lufttryck. Förgreningar fräses upp innan man fortsätter reliningen där.

PLUS: Tjockleken på det nya plastlagret har mycket små variationer. Risken är liten för att det inte ska bli tätt, skarvar undantagna.

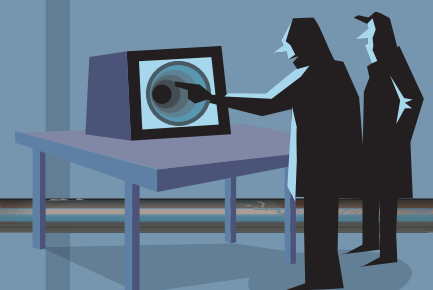
MINUS: Skarpa böjar kan ge hindrande veck på strumpan. Skarvarna mellan stumporna kan också utgöra en risk. Oftast dyrare.



Byt rör där de är åtkomliga.



ATT ANLITA en oberoende besiktningsman sätter större press på hantverkarna. Ett tips är att i beställningen avisera att man kommer att plocka ut rördelar för kontroll. Ett problem är att man ofta bara filmar från ett håll. Just i rörböjar, där det är som svårast att lyckas, är det då stor risk att kameran bara sveper förbi brister.



forts. från sidan 40.

på initiativ av Fastighetsägarna och Sabo, i mitten av förra året väger givetvis tungt. Slutsatsen var att relining kan vara lämpligt att använda i rätt sammanhang. Men rapporten pekade också på problem.

RELINING är ett samlingsbegrepp för olika metoder att renovera slitna avloppsrör. (Det förekommer även relining av tappvattenledningar, vilket vi inte går in på här.)

Fördelarna gentemot ett traditionellt stambyte är rätt uppenbara. Det är billigare och snabbare och ingreppen i byggnaden blir mycket begränsade. Man slipper riva upp golv och väggar, vilket är en klar fördel för den som nyligen renoverat sitt badrum för dyra pengar.

Debatten börjar svänga från att handla om relining kontra stambyte till hur relining kan användas och hur man får ett fullgott resultat. Det är intressant att flera fastighetsbolag har anmanat en ny strategi för stambyte.

I Umeå låter Akelius Fastigheter entreprenören relina alla stammar och stick till varje lägenhet. Badrummen renoveras allt eftersom lägenheterna blir lediga eller att behovet uppstår. Då byter man även hela grodan i lägenheten.

– Det innebär minimalt med störningar och blir betydligt billigare än ett traditionellt stambyte. Annars får man ju ta kostnaden både för utebliven hyra och själva stambytet, säger **André Lindström**, förvaltare på Akelius.

RELININGRAPPORTENS resultat ska absolut inte ses som att det nu bara är ”tuta och kör”. Det finns fortfarande viktiga materialaspekter som behöver utredas.

– Vi har precis fått klart med den doktorand som kommer att forska vidare kring detta, detta tack vare att KTH tillsammans med Swerea KIMAB har beviljats forskningsmedel, säger **Tord af Klintberg**, som leder utredningen.

Inte minst är rapporten tydlig med hantverkarskunnandets betydelse för att få ett gott resultat.

– Problemet är att det är svårt att kontrollera kvalitén, det finns ju inga bra metoder och instrument för detta utan allt är godtyckligt genom den lilla kamerains som man filmar med.

Det säger **Magnus Jägervigg**, vd Relino rör. Han menar att avgörande för att få ett bra resultat är att hitta duktiga hantverkare och att de får den tid de behöver för att utföra sitt arbete.



Akelius Fastigheter har antagit en ny strategi. Proline relinar, sedan renoveras badrummen när behov uppstår.

– Tyvärr är mina två punkter som är helt avgörande för slutresultatet svåra att få med i ett tekniskt upphandlingsunderlag.

SOM BESTÄLLARE av relining är man betydligt mer utlämnad till entreprenörens godtycke än vid andra typer av jobb i huset.

Många efterfrågar branschgemensamma krav på renovering för att enklare kunna ställa inbud mot varandra vid upphandling.

Det finns numera ”en början” till AMA beskrivningsverktyg för relining. I våras gav Svensk byggtjänst ut goda råd till den som står inför att upphandla relining.

– Observera att det inte är krav på utfö-



Problemet är att det är svårt att kontrollera kvalitén, det finns ju inga bra metoder och instrument för detta.”

MAGNUS JÄGERVIGG, VD RELINO RÖR

rande, säger **Martin Brunnkvist** som är AMA-redaktör på Svensk Byggtjänst.

Men arbetet att ta fram en AMA-text med krav är i full gång. Målet är att få med det i nya AMA 2012.

Gemensamma krav är också en förutsättning för att en oberoende besiktning ska kunna göras, annars finns det ingenting att jämföra slutresultatet med.

– Men det är väldigt svårt att ställa upp krav. Det faller på en detalj – att det inte går att inspektera. Kamerabesiktning räcker inte, eftersom man inte kan veta tjocklek och att det är helt tätt, säger **Martin Brunnkvist**.

INOM BRANSCHEN är man också på gång med gemensamma krav.

– I takt med att vi ser en ökande efterfrågan ser vi också behovet av att ta fram hjälpmedel som underlättar för kunden att göra en upphandling, säger **Maria Ovsianikow**, vd Dakki och ordförande i Brif (Branschföreningen Relining i Fastigheter).

Men någon tidsplan vågar hon inte sätta om. Under året är det meningen att SP/Sitac ska genomföra kvalitetskontroller av företagen anslutna till Brif.

– Det är ett steg i arbetet med att skapa en större trygghet för kunden, säger **Maria Ovsianikow**. ●

Försäkringsbolag efterlyser certifiering

I dagsläget är det enbart Länsförsäkringar Gävleborg som betraktar relining som ett fullgott alternativ rent försäkringsmässigt.

Hos övriga försäkringsbolag innebär alltså inte en relining att man får lägre premier och självrisk.

– De rapporter som i dagsläget finns, pekar på att det fortfarande finns brister i material och arbetssätt. Det är för små felmarginaler och det är svårt att upp-

täcka vid filmning. Vi känner att det finns mer att utveckla, men till dess så kommer vi inte att betrakta det som nya rör, säger **Peter Bratt**, Länsförsäkringar.

– Hantverkarna som gör de andra känsliga momenten, som tätskikt och så vidare, har skapat ett system med certifiering som kräver en viss kunskap av utföraren. För relining finns det ingen riktig utbildning. Det skulle stärka branschen mycket om det tog det steget.



STARK – SÅ IN I NORDEN.

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

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

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

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

NIBE™ F2300 | LUFT/VATTEN-VÄRMEPUMP

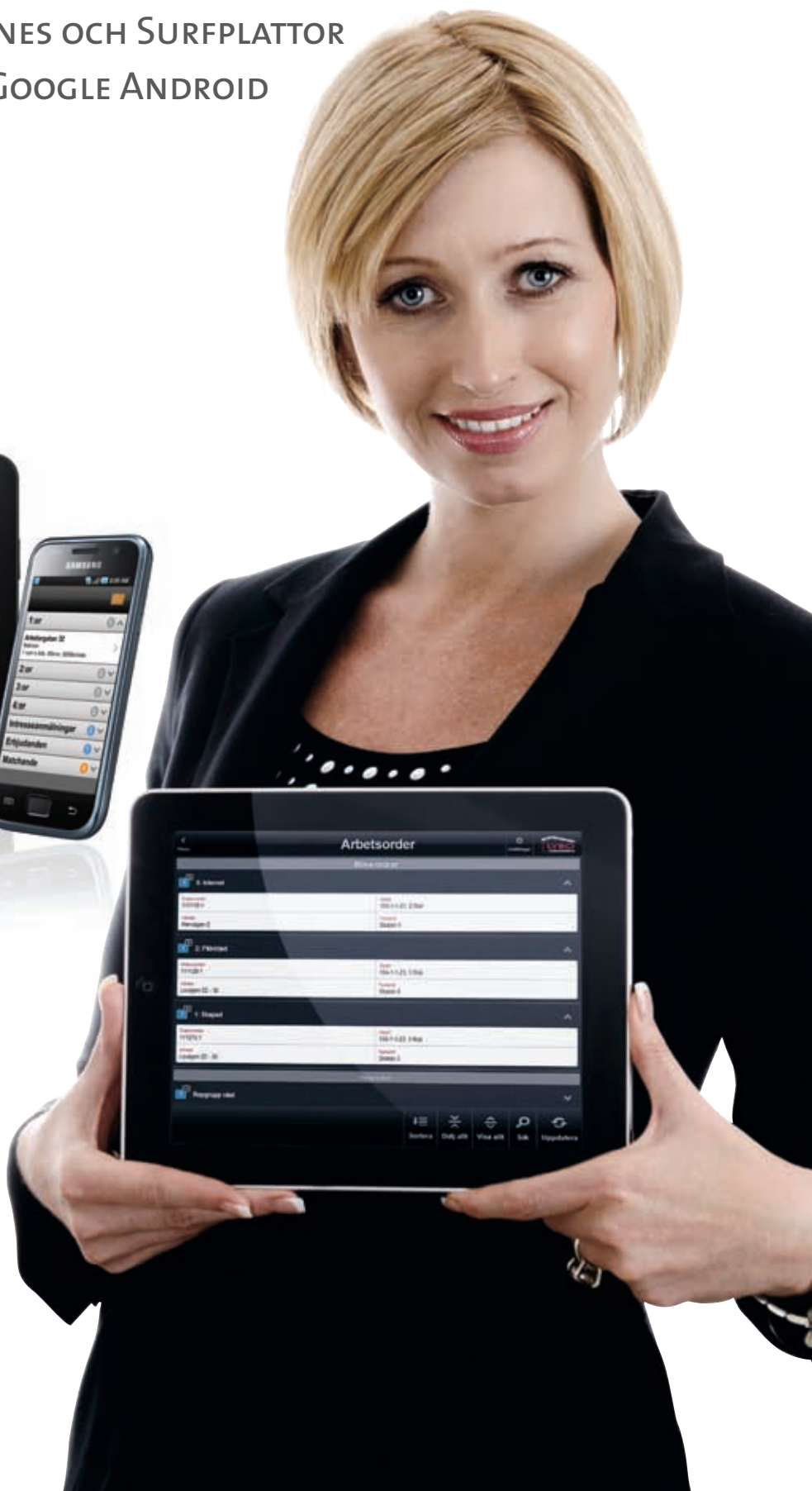
- Ny luft/vatten-värmepump för större villor och fastigheter.
- Tillverkas i två storlekar: 14 och 20 kW.
- Årlig besparing upp till 75%.
- Ny effektiv kompressor/kylkrets innebär att;
NIBE F2300-14 har 20% ökad besparing och upp till 30% mer effekt vintertid än föregående modellen NIBE F2025-14.
NIBE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

VITEC APPAR

GÖR DITT FASTIGHETSSYSTEM MOBILT

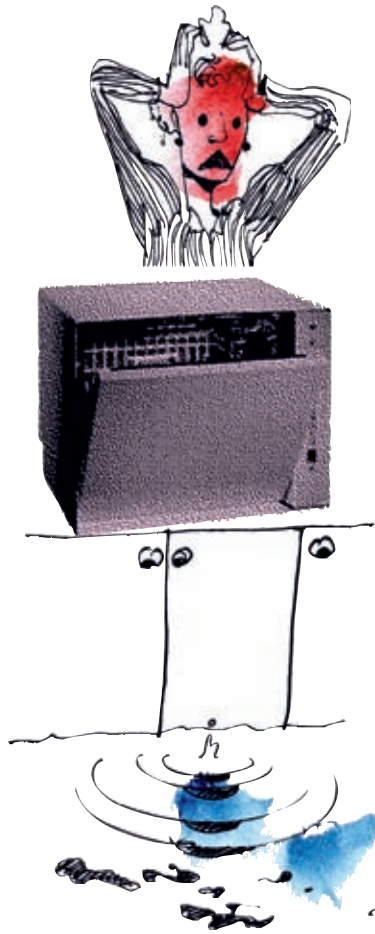
APPAR FÖR SMARTPHONES OCH SURFPLATTOR
MED APPLE IOS ELLER GOOGLE ANDROID

- ✓ ARBETSORDER
- ✓ BESIKTNING
- ✓ KUNDSERVICE
- ✓ SÖKA BOSTAD



LÅNG RÄTTSTVIST OM LÄCKANDE DISKMASKIN

TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON



■ En hyresgäst installerar en bänkdiskmaskin. I fastighetsägarens ordningsregler anges det att den som använder diskmaskin måste stänga av vattenanslutningen när den inte används. En dag – några år senare – lossnar vattenslangen på diskmaskinen från kopplingsfästet på köksblandaren. Vatten forsar ut i lägenheten.

Eftersom hyresgästen inte är hemma upptäcks inte läckan förän vattnet börjar rinna ned till grannen.

Vattenskadorna blir omfattande. Hyresvärden anser att hyresgästen varit vårdslös och kräver att hon ska betala för reoveringen. Men hyresgästen vägrar. Hon menar att slangen var i gott

skick och anser att så som ordningsreglerna utformats gäller kravet enbart under bänksmaskiner.

Ärendet hamnar i tingsrätten

och senare i hovrätten och där förlorar hyresvärden. Ärendet överklagas slutligen till Högsta domstolen där hyresvärden får rätt. Till skillnad från tingsrätten och hovrätten anser HD att hyresvärden kan visa att det fanns ett riskmoment på grund av det vattentryck som slangen utsattes för. Hyresgästen borde därför stängt av vattnet när maskinen inte användes. De ansåg också att det framgick av ordningsreglerna att kravet om avstängning även gällde bänksmaskiner. Hyresgästen dömdes att betala 60 000 kronor plus rättegångskostnader.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNA

Hyresgästen har visserligen inte följt de ordningsregler som gäller men Högsta domstolen anser inte att det automatiskt gör att hyresgästen är skyldig till ett skadeståndsgrundande brott mot

vårdplikten. De gör en sammantagen bedömning av alla omständigheter, som sannolikheten att skada ska uppkomma, möjliga skadors omfattning, hyresgästens möjlighet att inse risken för skada, samt hyresgästens möjligheter att förebygga skador och eventuella olägenheter och kostnader som sådana åtgärder medför.

I det här fallet är risken för att skada ska uppkomma relativt liten. Men en vattenskada kan ge stora kostnader och hyresgästen har haft möjlighet att inse risken genom ordningsföreskrifterna. Hade hon följt dessa hade skadan aldrig uppkommit.

Det som väger tungt är hur små åtgärder det krävdes för att förebygga skadan. Hyresgästen hade utan några större problem kunnat stänga av vattnet direkt på blandaren.

Line Zandén, fastighetsjurist, Fastighetsägarna Sverige

OENIGHET OM MUNTligt AVTAL FÖR KONTORSLOKAL

■ Ett företag hyr två kontorslokaler. De säger upp lokalerna vid årsskiftet för villkorsändring och begär sänkning av hyran samt en ändring av avtalstiden.

Hyran är 1,5 miljoner kronor per år, avtalstiden fem år och uppsägningstiden nio månader. Företaget begär att avtalstiden ska ändras till ett år med nio månaders uppsägningstid. Hyresvärden hör av sig till företagets kontaktperson och erbjuder en ändrad avtalstid på tre år och att hyresavtalet kan sägas upp vid varje årsskifte. Något nytt avtal tecknas inte men företagets kontaktperson hör av sig och meddelar att de är positiva till förslaget.

Hyresvärden anser därmed att det upprättats muntligt avtal. Några månader senare meddelar hyresgästen att de kommer att



flytta och ansöker om medling i Hyresnämnden. De hävdar att deras kontaktperson saknar behörighet att teckna hyresavtal och att värden känner till att hyresavtal tecknas av en särskild person.

Hyresvärden ansöker då i

Hyresnämnden om uppskov med avflyttningen.

Hyresnämnden gör bedömningen att uppsägningen gäller eftersom hyresvärden inte kan visa att det ingåtts ett nytt muntligt avtal.

Men eftersom det rätt oklarheter från hyresgästens sida beviljar Hyresnämnden uppskov med avflyttningen med fyra månader.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNA

Hyresvärden framhårdar att det träffats ett nytt muntligt avtal. Men

Hyresnämnden kan inte inom ramen för sin medlingsverksamhet pröva om det nya avtalet gäller. Det kan bara avgöras i allmän domstol. Men den måste, om hyresvärd eller hyresgäst ansöker om uppskov med avflyttning från lokalen, ta ställ-

ning till om hyresavtalet upphört att gälla eller ej. En förutsättning för att Hyresnämnden ska kunna pröva uppskovsansökan är att avtalet upphört att gälla på grund av uppsägning.

Hyresnämnden fann att värden inte kan visa att det träffats ett muntligt avtal. Den fann även att det var skäligt att bevilja uppskov med avflyttningen, eftersom hyresgästen agerat passivt och sent meddelat att man stod fast vid sin uppsägning.

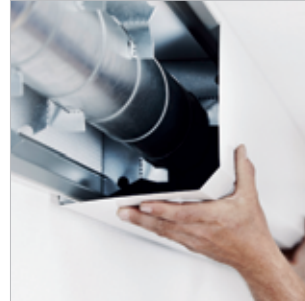
Det gav enligt Hyresnämnden värden anledning att tro att hyresgästen accepterat det nya avtalet.

Det som talar för att agera som hyresvärden gjorde är möjligheten att få en snabb hantering av ärendet i Hyresnämnden och begränsa den ekonomiska skadan för parterna som skulle kunna följa med en tidsödande process i allmän domstol.

Lars Westeman, fastighetsjurist, Fastighetsägarna Syd



Sätt upp. Klä in. Klart!



Ta en större bit av kakan när miljonprogrammet ska renoveras. Med Lindab InCapsa kan du erbjuda dina kunder snygg inklädnad och kanalsystem i ett enda paket. Det behövs ingen snickare eller målare – du gör hela jobbet på nolltid och utan krångel.



Scanna koden för att se hur snabbt det går!

www.lindab.se/incapsa



axema



Nu lanserar vi VAKA framtidens passersystem

- Installation och strömförsörjning via befintligt nätverk
- Förprogrammerade dörrcentraler
- Läsare med inbyggd högtalare, mikrofon och klartextdisplay

www.axema.se Tel: 08-722 34 40 E-post: info@axema.se

VEM SKA MAN LITA PÅ?

? Jag är ordförande i en bostadsrättsförening. I år har vi tänkt ta ett rejält grepp om vår relativt sett höga energiförbrukning. Jag besökte Bostadsrättsmässan. Där bjöds det på en hel uppsjö möjligheter. Allt låter ju väldigt bra. Men hur ska vi som lekmän kunna veta att vi inte blir blåsta på hela investeringen? Finns det någon form av auktorisering eller dylikt vi ska leta efter?

! Kul att ni tittar på att arbeta med energieffektiviseringar, ett bra sätt att reducera kostnader och minska miljöbelastningen. Produkter på mässor i all ära, men energieffektivisering är framför allt ett långsiktigt gnetande med många små men väl valda åtgärder.

Det är svårt att köpa produkter som sköter det arbetet åt dig, åtminstone fullt ut. Du kan söka stöd hos en duktig energikonstult som är oberoende från specifika tekniska lösningar eller varumärken. Det finns god kompetens hos Fastighetsägarnas regionkontor, med egen personal eller via samarbetsavtal.

Jag tycker att energieffektivisering ska göras i några olika steg:

1. Upprätta energistatistik. Grunden för all energieffektivisering är

att veta hur mycket energi du gör av med och när den används.

2. Lär dig hur anläggningarna fungerar. Ta hjälp av en oberoende konsult eller prova själv att försöka förstå hur värmesystem, ventilation och andra delar av byggnaden är tänkta att fungera. Läs ritningar och inventera inställningsparametrar.

Var uppmärksam på hur inomhusmiljön och den upplevda komforten är i olika delar av huset. Är det kallt högst upp? Finns det problem med drag?

3. Optimera anläggningarna. När du förstår hur huset är tänkt att fungera är det dags att optimera anläggningen. Inte sällan är reglercentraler och tidsinställningar gjorda med så kallade fabriksinställningar. Det är inställningar som kanske kan förbättras med hänsyn till just era behov.

Prova dig fram, ändra successivt inställningarna och för en logg över dina ändringar som du kan återgå till.

Tänk på att en byggnads olika delar är beroende av varandra och ändringar kommer att påverka andra delar av byggnaden. Tilläggsisolering av vindsbjälklaget kräver att värmesystemet justeras och så vidare.

4. Köp tjänster och nya produkter. När du själv känner ditt hus och tycker dig ha hittat ett optimalt sätt att köra huset är det dags att fundera över vilka förbättringar som behövs. Har du lagt tid i steg ett och två kommer du kunna vara en kvalificerad beställare av tjänster och produkter som just du behöver. Räkna på lönsamheten med livscykelanalys, det innebär att det investeringsalternativ som är mest lönsamt under den förväntade livslängden ska genomföras, en högre initial kostnad kan ge en större besparing än en till synes billigare lösning.

PER FORSLING



Var ska man egentligen börja?

VAD ÄR STRAFFPÅFÖLJDEN FÖR JÄV?

? I Fastighetstidningen nummer 10 togs jävsproblematiken upp. Min fråga är hur man ska agera om det bevisligen föreligger ett jävsförhållande och vad är i så fall straffpåföljden?

I det aktuella fallet har ordförande i en bostadsrättsförening sagt upp företaget som haft avtalet som fastighetsskötare. Istället har hennes moder fått uppdraget, utan att några andra företag har getts möjlighet att lämna

offert. Priset blev marginellt mindre. Värt att notera är att mycket av tidigare företags tjänster inte ingår längre.

Sten Selander

! Egentligen kan man säga att det inte finns något särskilt straff för att det förekommer jäv. Däremot finns det regler om att man måste betala för en skada som man ställt till med.

Konkret i fallet kan man tänka att skadan består av att föreningen

fått ett dyrare eller sämre avtal än man annars skulle ha fått.

Men ett jävsbeslut kan i princip "upphävas" om till exempel en föreningsstämma säger att det var okej att fatta beslutet. Om stämman däremot finner att det finns jäv och att det orsakat en skada så bör inte ansvarsfrihet ges. Ger man inte ansvarsfrihet kan föreningen därefter väcka talan mot den tidigare styrelseledamoten.

OVE SCHRAMM



Ove Schramm
Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Charlotte Andersson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Göteborg, Första Regionen

Mikael Gulliksson
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!



De nya lönerna kan skapa missnöje om företagets lönesättning inte är väl förankrad hos de anställda.

ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

VAR FÖRBEREDD INFÖR LÖNESAMTALET

FÖR HUVUDPARTEN av företagen inom Almega-sfären löper löneavtalen ut under första halvåret 2012. Det finns all anledning för lönesättande chefer att i god tid förbereda sig för det som komma skall.

När det är dags att sätta lön kan det uppstå många frågetecken, vilka bör kunna rätas ut efter mina råd och tips.

CHEFEN SKA i lönesamtalen ge en motivering till medarbetarens nya lön. Men hur undviker man missnöjda och oförstående medarbetare som tycker att de får för lite? Finns det ens någon lön som är "rätt"? Och spelar det egentligen någon roll hur lönesamtalen hålls

om löneökningarna är så små?

De lönesättande chefernas roll har blivit allt viktigare för att få lönebildningen att fungera i företaget. De nya lönerna kan skapa missnöje om företagets lönesättning inte är genomtänkt och väl förankrad.

Både chefer och medarbetare måste veta vad som gäller och vilka lönekriterier som gäller. Löneprocessen ska också vara anpassad för just ditt företag. Då först har chefen en chans att ge en bra motivering till medarbetarens nya lön.

Genom att förbereda dig väl och öva på samtals teknik kan du som lönesättande chef förbättra din förmåga att

genomföra lönesamtal som är bra för både medarbetare och företaget. Kanske går det ändå inte att få alla nöjda men chanserna ökar med bättre förutsättningar.

TRE TIPS INFÖR LÖNESAMTALET:

- Låt lönesamtalen ta tid. Boka tid med varje medarbetare och förbered dig väl.
- Stöd dig på fakta och företagets verktyg för lönesättning.
- Koppla lönen till medarbetarens utveckling och insats och företagets förutsättningar.

TRE SAMTAL I LÖNEPROCESSEN

Bygg din löneprocess på en väl strukturerad samtalsmodell med utvecklingssamtal, resultatsamtal och lönebeskedssamtal. Men det viktigaste är inte vad ni kallar samtalen utan vad

de innehåller och hur de genomförs. En bra samtalsmodell ger en väl fungerande lönebildning just för ditt företag.

- Utvecklingssamtal – där sätts målen för medarbetaren som är baserade på företagets mål.
- Resultatsamtal – målen följs upp och förväntningarna på ny lön tas upp.
- Lönebeskedssamtal – lönen motiveras och meddelas.

ATT HÅLLA lönesamtal handlar inte bara om samtals teknik utan också om ärlighet och trovärdighet. Företagsledningen ska stödja sina lönesättande chefer i rollen som lönesättare och ge vederbörande ändamålsenliga verktyg.

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

ALMEGA SVARAR

? Har deltidsanställd någon laglig rätt att utöka sin sysselsättningsgrad?

! Ja, det finns en regel i LAS § 25a, som innebär att om en deltidsanställd medarbetare anmäler till arbetsgivaren att han eller hon vill ha en högre sysselsättningsgrad (högst heltid), har denne företrädesrätt till den högre sysselsättningsgraden. Företrädesrätten gäller endast vid den enhet där han eller hon är verksam. Företrädesrätten går förlorad om eventuellt företrädesrätt för tidigare uppsagda medarbetare. Ett självklart krav är att personen har tillräckliga kvalifikationer för de nya arbetsuppgifterna.



Ulf Ö Andersson
Förhandlare/rådgivare
08-762 69 65

Christer Wejederot
Förhandlare/rådgivare
040-35 25 37

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

Almegas huvudkontor:

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



FOTO: MIKAEL PILLSTRAND

Varberg ska bli attraktivare.

Varbergs stadskärna ska utvecklas

VARBERGS VACKRA STADSKÄRNA ska få sig ett lyft, växa och bli ännu mer attraktiv. Kommunen har redan idag tagit fram en övergripande vision hur man vill utvecklas till år 2025. Men för att specialgranska hur själva stadskärnan kan utvecklas har man tagit hjälp av Tomas Kruth, ansvarig för stadsutveckling hos Fastighetsägarna GFR.

– Man måste ha en ambition och en strategi för att kunna växa och bli ännu bättre. Sedan handlar det om att skapa delaktighet för att också få till stånd en förändringsvilja hos alla parter, säger han.

Att utveckla stadskärnan handlar om frågor kring utbud, etablering, miljö och tillgänglighet. Det kan till exempel vara hur köpstråken bör se ut och var framtida etableringar kan ligga. Det kan också innebära att göra utbudet i centrum tydligare och ge förslag på hur man kan bygga handelskluster.

Efterlyses: Du som har problem med sopor

BOR DU I STOCKHOLM och har upplevt svårigheter kring insamling av hushållsavfall? I så fall är det kanske dig Fastighetsägarna Stockholm söker.

Fastighetsägarna Stockholm har nämligen fått signaler om att många är missnöjda med entreprenörer för sophanteringen. Det kan röra sig om att entreprenören vägrat hämta hushållssopor med hänvisning till arbetsmiljöskäl, borttappade

nycklar, långa gångvägar eller andra hinder. Det kan också handla om krav på kostsamma ombyggnader av avfallsrum i flera omgångar med mera.

Fastighetsägarna Stockholms chef för förvaltningsutveckling, Per Forsling, vill gärna komma i kontakt med medlemmar som kan vittna om problemen. Maila honom på per.forsling@fastighetsagarna.se eller ring på 08-617 77 30.



Landskapsplanerare börjar i Syd

NICOLINA LYDÉN BÖRJADE på Fastighetsägarna Syd den 2 januari och kommer att arbeta som projektansvarig för energi-frågor, certifiering och förmånsavtal.

Nicolina börjar sin anställning med att göra en inventering av behovet av energitjänster hos våra medlemmar. Nicolina kommer också att vara den person på företaget som håller i projektet Certifierad Fastighet.

Nicolina har nyligen tagit en master i landskapsplanering. Hon har även studerat hållbar stadsutveckling.



Nicolina Lydén

Gratis energit utbildning för fastighetsskötare



LÄR DIG MER OM ENERGI tillsammans Fastighetsägarna Mellansverige. Nu anordnar nämligen föreningen en gratis energit utbildning i samarbete med Energikontoret. Kursen äger rum i Örebro den 23 februari och är helt kostnadsfri. Under en heldag varvas teori med praktik i en befintlig fastighet. Områden som kommer att tas upp är ventilation, fjärrvärmecentraler samt energieffektiv belysning.

För mer information och för att anmäla sig (senast den 6 februari) kontakta Marlies Pieterse, 011-193973, marlies.pieterse@mellan.fastighetsagarna.se

Pubmingla och nätverka i Borås

DEN 23 FEBRUARI kan medlemmar hos Fastighetsägarna GFR ta chansen att utöka sitt nätverk under en rolig bygg- och fastighetspub i Borås. Alla mingelsugna träffas på The Bishop Arms, St. Brogatan i Borås med start klockan 17.30.

Kontaktperson för minglet är Per Arbin, ansvarig näringspolitik Fastighetsägarna Borås. Han nås på: 035-17 68 63, eller: per.arbin@fastighetsagarna.se



Bor du i Stockholms bästa brf?

FÖR FEMTE ÅRET I RAD utser Fastighetsägarna Stockholm Årets bostadsrättsförening 2012. För att vara med och tävla krävs att föreningen har en väl-skött ekonomi, ett väl omhändertaget hus och en väl fungerande styrelse. Därtill ska föreningen följa god sed för bostadsrättsföreningar och vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Ansökan görs enkelt via Fastighetsägarna Stockholms webbplats på www.fastighetsagarna.se/aretsbrf. Priset består av, förutom äran, en formgiven plakett, ett digitalt sigill, och 15 000 kronor att köpa tjänster eller produkter för hos Fastighetsägarna Stockholm.

Upplev Stockholm tillsammans med Nattjouren

FÖR MÅNGA AV OSS är Stockholm en välmående och vacker stad. Men det finns även en annan sida. Stadsmissionen erbjuder nu Fastighetsägarna Stockholms medlemmar att följa med Nattjouren kvällen den 15 februari och själva uppleva hur viktigt deras arbete är. Nattjouren åker runt i Stockholmsnatten och erbjuder hjälp till hemlösa och utsatta att komma till ett härbärge eller få sjukvård.

Du kan också bidra till Nattjourens arbete genom att ansluta dina fastigheter till ett stödabonnemang. Det kostar 1200 kronor per år och fastighet. Då får du en dekal med Nattjourens nummer att sätta upp i trapphuset och brev från Stadsmissionen att lämna ut till de boende. Det är inte bara stadens utstötta som hjälps av det här. Det kan dessutom öka tryggheten för de boende eftersom de enkelt kan vända sig till Nattjouren om man finner en utsatt person i trappuppgången.

Läs mer på Fastighetsägarna Stockholms webb.



Följ med Nattjouren den 15 februari.

Stark framtidstro inom fastighetsbranschen

SVERIGES FASTIGHETSÄGARE ser ljus på framtiden. Endast två procent är missnöjda med lönsamheten och hela 85 procent uppger att vakansgraden har varit stabil eller minskat sedan juni. Det framkommer i Fastighetsägarnas Sverigebärometer som två gånger om året tar temperaturen på fastighetsbranschen.

Även hyresutvecklingen under året har varit bra, i synnerhet i storstäderna där 50 procent uppger att kontorshyrorna ökat.

90 procent av fastighetsägarna uppger att fastighetspriserna varit stabila eller ökat sedan juni. I Göteborg uppger dock 20 procent av fastighetsägarna att priserna på kontorsfastigheter har minskat sedan juni. Motsvarande siffror för Malmö och Stockholm är 17 respektive tre procent.

Vill du locka nya medarbetare till branschen?

ÄR DU ENGAGERAD i fastighetsbranschen och vill se nya medarbetare upptäcka möjligheterna? Då är du välkommen att delta i en referensgrupp och eventuellt medverka i en informationsfilm som Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd ska ta fram under året.

Filmen kommer att produceras av Drakfilm under 2012 och ska handla om fastighetsbranschen och dess olika yrkesroller. Vill du delta i referensgruppen är du välkommen till ett första möte den 15 februari i Stockholm.

Läs mer på Fastighetsägarna Sveriges webb.



Seminarium om grön energi i Göteborg.

Få koll på grön energi

DEN 28 FEBRUARI klockan 7.30 hälsar Innerstaden Göteborg Fastighetsägarna GFR:s medlemmar välkomna till ett seminarium om grön energi. Seminariet tar upp frågor som: Hur fungerar det med solvärme? Kan jag få bidrag om jag installerar solceller/solfångare? Vad kan fastighetsägare och hyresgäst göra tillsammans för en grön tillvaro och samtidigt tjäna på det?

Anmälan görs senast den 21 februari till info@innerstadengbg.se. I anmälan är det viktigt att du meddelar företagsnamn, namn, personnummer och mobilnummer.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

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

1. Fastighetsägarna Norr

vd Ola Arwidsson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90
Fax 060 17 65 86
www.fastighetsagarna.se
info@norr.fastighetsagarna.se
Post/besök Storgatan 35,
972 32 Luleå
Tel 0920 24 41 60
Fax 0920 22 55 66
Post/besök Renmarkstorget 10,
903 26 Umeå
Tel 090 71 18 50
Fax 090 14 19 05
Post/besök Stora Torget 2,
891 33 Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50
Fax 0660 817 38
Post/besök Pedagogens väg 2,
831 40 Östersund
Tel 063 57 66 90
Fax 063 10 43 50

2. Fastighetsägarna Norrbygd

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

3. Fastighetsägarna Mellansverige

vd Krister Nilsson
Post/besök Kungsgatan 6-8,
3 tr, 632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28
kontorschef Lars Sannö
www.fastighetsagarna.se
info@mellan.fastighetsagarna.se
Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun
Tel 023 280 65 Fax 023 636 31
kontorschef Per Rydell
Post 803 20 Gävle
Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20
kontorschef Mats Gustafsson
Post/besök Drottninggatan 19,
602 24 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman
Post/besök Väderkvarnsgatan 30,
753 29 Uppsala
Tel 018 12 80 37

Fax 018 13 34 81

kontorschef Maria Waldestrand

Post/besök Kristinagatan 14,
724 61 Västerås

Tel 021 41 04 35

Fax 021 12 81 88

kontorschef

Esa Pasanen

Post/besök

Fabriksgatan 8, 5tr,
702 10 Örebro

Tel 019 13 05 40

Fax 019 18 72 56

kontorschef Timmy Lake

Lake

4. Fastighetsägarna Stockholm

vd Christer Jansson

Fastighetsägarna Stockholm AB

vd Christina Lindström Olsson

Post Box 12871

112 98 Stockholm

Besök Alströmergatan 14

Tel 08 617 75 00

Fax 08 617 76 80

www.fastighetsagarna.se/stockholm

info@stofast.se

Avdelningskontor Visby

Tel 0498 21 01 80



5. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

vd Lennart

Alexandersson

Tel 031 755 33 01

Massmediekontakt

Magnus Ersman

Tel 031 755 33 48,

Fax 031 755 33 39

Post Box 53081,

400 14 Göteborg

Besök Vasagatan 45

Tel 031 755 33 00

Fax 031 755 33 39

www.fastighetsagarna.se

info@fastighetsagarnagfr.se

Post Box 401, 503 12 Borås

Besök Österlånggatan 33

Tel 033 23 30 60

Fax 033 23 30 69

Post/besök Karl XIs väg 33,
302 36 Halmstad

Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69

Post/besök Kapellgatan 5B,
553 17 Jönköping

Tel 036 30 49 80

Fax 036 30 49 89

Post/besök Fiskaregatan 44 A,
392 31 Kalmar

Tel 0480 44 47 40

Fax 0480 44 47 49

Post Box 103, 651 04 Karlstad

Besök Drottninggatan 21

Tel 054 13 75 50 Fax 054 13 75 59

Post Box 413, 581 04 Linköping

Besök Ågatan 43

Tel 013 24 86 60 Fax 013 24 86 69

Post Box 194, 541 24 Skövde

Besök Skolgatan 22

Tel 0500 46 69 40

Fax 0500 46 69 49

Post Box 206, 451 50, Uddevalla

Besök Museigatan 2

Tel 0522 64 55 60

Fax 0522 64 55 69

6. Fastighetsägarna Syd

vd Stefan Lindvall

Post Box 4077, 203 11 Malmö

Besök Engelbrektsgatan 7

Tel 040 35 01 70

Fax 040 35 01 99

www.fastighetsagarna.se

info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök Hamntorget 5,
252 21 Helsingborg

Tel 042 26 92 30

Fax 042 26 92 39

Post/besök Östra Vittusgatan 36,
371 32 Karlskrona

Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69

regionchef Tommy Svensson

Post Box 411, 351 06 Växjö

Besök Linnégatan 27

Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68

regionchef Christer Löf

Nytt från din förening

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

VÅRENS KURSER

Nytt år, nya tag. Varför inte inleda vårterminen med en spännande kurs? Fastighetsägarna Utbildningarna är öppna för alla. Som medlem i Fastighetsägarna erbjuds du ett rabatterat medlemspris, och detta gäller i samtliga regioner. Saknar du något i utbudet meddela gärna detta till den nationella utbildningskoordinatören Katja Kalda, katja.kalda@fastighetsagarna.se. Fler kurser hittar du på www.fastighetsagarna.se

Avflyttningsbesiktning

15 februari, Eskilstuna
13 mars, Värnamo

Egenkontroll för fastighetsägare

6 mars, Borås
15 mars, Stockholm
20 mars, Jönköping
20 mars, Skövde

Ekonomi för fastighetsföretagare

13 mars, Helsingborg

Fastighetsbeskattning

7 mars, Malmö

Förvaltarkurs

15 mars, Norrköping
21 mars, Malmö

Generationsskifte ur ett familjerättsligt perspektiv

20 mars, Kalmar

Grundläggande hyresrätt

14 februari, Helsingborg
6 mars, Göteborg
6 mars, Malmö
13 mars, Eskilstuna

Grundläggande moms för fastighetsägare

15 mars, Linköping

Introduktionsföreläsning

Ny i styrelsen BRF
31 januari, Stockholm

Lokalkontrakt och marknadshyra

7 mars, Norrköping

Obetalda hyror och inkasso

16 februari, Helsingborg
8 mars, Malmö

Praktisk hyresrätt

23 mars, Stockholm

Reparation och ombyggnad-Hyresförvaltning

9 mars, Karlskrona
16 mars, Växjö
19 mars, Helsingborg
20 mars, Borås
20 mars, Malmö

SBA, Att brandskydda fastigheter

15 februari, Stockholm

Styrelsens ansvar och befogenheter BRF

13 mars, Stockholm

Systematiskt brandskydd

12 mars, Malmö
14 mars, Karlskrona
15 mars, Malmö

Utveckla goda och lönsamma relationer

21 mars, Karlstad

Aktuella remisser

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

KULTURDEPARTEMENTET:

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

NÄRINGSDEPARTEMENTET:

Förslag avseende genomförande av det omarbetade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda m.m. Förslag och bedömningar avseende nära-nollenergibyggnader. Slutdatum 6 februari

(yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

NATURVÅRDSVERKET:

Synpunkter på utredningen om allemansrätten. Slutdatum 10 februari (line.zanden@fastighetsagarna.se).

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



Vi finns
i monter A06:40
på Nordbygg
20-23 mars!

Varsam, kostnadseffektiv stamförnyelse
av landets ledande reliningföretag.

Du är så välkommen.

– Visserligen håller de på att renovera stammarna men vi kan ses här ändå. Montörerna är in då och då under den här veckan och är inte i vägen mycket. De ska vara klara på torsdag redan. Tror nog att killarna äter en tårtbit också.

Vi ses!



AARSLEFF

RÖRTEKNIK

Ring oss! 08-594 76 400. www.aarsleffpipe.se

Fastighetsfolk

redaktionen@fastighetstidningen.se

Newsec Asset Management har anställt **Andreas Norberg** som började som projektchef inom Fastighetsutveckling & Projekt i Stockholm. Andreas Norberg kommer närmast från en liknande tjänst på **Omnigruppen**.



Andreas Norberg

RMEstate-koncerns dotterbolag **RMEstate Fastigheter** har anställt **Thomas Ferm** som vd. Thomas Ferm har tidigare arbetat på **AP Fastigheter**, **Skanska Fastigheter** och **Newsec AM**. Han kommer närmast från egen verksamhet.

New Office rekryterar **Philip Niklasson** och **Annelie Aspe**. Philip Niklasson har en kandidat i fastighetsvetenskap och kommer närmast från **Handelsbanken**. Annelie Aspe återvänder till Newoffice efter att ha arbetat med uthyrning på **Diligentia** de senaste två åren.

Newsec Asset Management har anställt **Christian Gustafsson** som Kontraktsförvaltare i Alecta-uppdraget i Göteborg. Han har arbetat i fastighetsbranschen sedan 1987 med fastighetsfinansiering och kontraktsförvaltning. De senaste åren har Christian utbildat sig på fastighetsakademien i Göteborg.



Christian Gustafsson

Marie Ridell har anställts som uthyrare på **Nordic PM** med ansvar för uthyrningen av de kommersiella lokalerna i södra Stockholm. Marie Ridell kommer närmast från en anställning på uthyrningsavdelningen hos **Newsec AM**.

Newsec Asset Management har återanställt **Börje Fredricsson** som kommer att arbeta i befintliga uppdrag. Dessutom kommer han att fokusera på att stärka Newsec AM i regionen.

Camilla Wieslander tillträder som ny vd på Skanskas kommersiella fastighetsverksamhet i Malmö, **Skanska Öresund**. Camilla Wieslander har arbetat i olika positioner inom Skanska-koncernen sedan 1995, senast som marknadschef och ansvarig för fastighetstransaktioner i Malmö.

Åsa Bergman blir vd för **Sweco Sverige**. Hon var tidigare vd för Sweco Management. Åsa Bergman är i grunden civilingenjör från KTH och har arbetat inom Sweco-koncernen sedan 1990.

Styrelsen i **Mäklarhuset** har utsett **Erik Wikander** till ny vd i företaget. Han kommer närmast från en tjänst som marknads- och försäljningsansvarig på **NCC Housing**, och har även arbetat som marknadsdirektör för **Svensk Fastighetsförmedling**.



Erik Wikander

Basale förstärker organisationen med **Joakim Öjefors**. Joakim Öjefors är nytexaminerad förvaltare från Förvaltningslinjen på Newton.

Johan Sahlberg har blivit anställd som vd för **ByggPartner Stockholm**. Sahlberg kommer från rollen som regionchef på **JM Entreprenad Hus**.

Staffan Haglind har utsetts till ny Green Business Officer på **Skanska**. Staffan Haglind har arbetat som vd för Skanska Kommersiell Utveckling i Öresundsregionen.

Nils Åke Rydqvist förstärker **Colliers Internationals** uthyrningsgrupp i Göteborg. Rydqvist har stor erfarenhet från kommersiella fastigheter och kommer närmast från **LoFast**.

Malin Jarl har anställts som ny kontorschef för **Tengbom** i Halmstad. Malin kommer närmast från **Laholms kommun** där hon varit stadsarkitekt.



“Tryck på roomit-knappen” och kapa förbrukningstopparna

Allt fler fjärrvärmedebiteringar baseras på registrerad toppförbrukning. Med **roomits trådlösa och smarta fastighetsövervakning** tar du kontroll över topparna – och din fastighets långsiktiga energieffektivisering.
roomit – snabb installation och full kontroll på fastigheterna!

www.roomit.se/kapa

roomit.seTM
smarta funktioner • obegränsade möjligheter

Styrlit AB • 042-16 05 10 • Ett företag i SmartPac-gruppen • www.smartpac.se

Radon syns hörs luktar inte

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

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

- mätningar och besiktningar för att klarlägga typ och omfattning av radon
- underlag för att söka radonbidrag
- åtgärder mot såväl bygg- som markradon

Hemkomfort
RadonSpecialisten

Kalendariet

redaktionen@fastighetstidningen.se

Nationell gransamverkankonferens

Stockholm, 31 januari-1 februari
Samverkan mot brott (SAMBO) bjuder in till nationell gransamverkankonferens.

Elmässa 2012

Öresund, 8-9 februari
Skandinavien största renodlade mässa för elinstallation med allt inom elinstallation, kommunikation och belysning.
www.easyfairs.com

Fastighetsmässa

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

Tak & Fasad

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

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 intresseorganisationer inom både energibranschen och övrigt näringsliv.
www.energiutblick.se

Mipim

Cannes, Frankrike, 6-9 mars
MIPIM är årets stora fastighetsmässa. Träffa branschkollegor från hela världen.
www.mipim.com

Villafamiljens Mässa

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

Underhåll 2012

Göteborg, 13-16 mars
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

Beskärning av träd och buskar

Landskrona, 13-14 mars
Västerås, 27-28 mars
En kurs för fastighetsskötare, arbetsledare med flera som ger kunskap om beskärningsbehoven från den unga plantan tills det är dags att byta ut de överåriga träden och

buskarna. 50 procent av tiden består av utomhusstudier och praktiska beskärningsövningar. Info: Kjell Korpås, tel 0322-66 03 33, 0703-41 45 77, kjell.korpas@tele2.se

Business Arena

Malmö, 20 mars
Business Arena har kommit att bli Nordens och norra Europas viktigaste mötesplats för ledningspersoner och beslutsfattare i fastighetsbranschen och samhällsbyggnadssektorn.
www.businessarena.nu



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

FM Mattsson

Vattenmatik i stället för röda siffror.

Upptäck vår serie 9000E med kallstart. Den har allt du förväntar dig av blandare från oss. Hög kvalitet, innovativ teknik och enkel installation. Men framför allt sänker du driftkostnaderna. Vi kallar det vattenmatik – siffror som talar sitt tydliga språk.

Du får funktioner som kallstart och flödesreglerare. Förbrukningen av vatten och energi minskar med upp till 40 procent. Omräknat i kronor handlar det om rejäla besparingar.

Läs mer på fmmattsson.se om våra unika funktioner och garantier. Där finns också en spalkalkylator som ger snabba besked om din framtida ekonomi.



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

Hyresvärd		
Hyresgäst		
Lokalens adress m.m.		
Lokalens användning		
Lokalens skick		
Lokalens storlek och omfattning	<p>Du känner väl till att Fastighetsägarna vid årsskiftet byter från itkett till ett nytt system för standardkontrakt?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja, självklart! Jag har redan varit inne och 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		
Fastighets- skatt		
El, va, värme, varm- vatten, kyla och ven- tilation	Tillhanda- hållande	
	Betalning	
Mätare		

*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!**



Tre flugor i en smäll!

Vid fönsterbyten i stadsmiljö vill man gärna slå två flugor i en smäll. Både energiisolera och ta bort störande buller. **Vår metod löser både energibesparingen och bullerproblemen, samt ger underhållsfria fönster.** Tre flugor i en smäll!

iwa21

Tel 08-21 36 21
www.iwa21.se info@iwa21.se

FOYEN

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

www.foyen.se

PROLINE

Nya stammar utan stambyte



DET INTELLIGENTA SÄTTET ATT BYGGA NYA RÖR

www.proline.se

KAERRMAN



“Energibesparande underhållsfria fönster, med eller utan montage, till marknadens kanske bästa totalpris”

Kontakta oss för en offert!

KAERRMAN AB Tele 0370-18300
Hörle Station Fax 0370-18330
331 92 VÄRNAMO info@kaerrman.se

www.kaerrman.se

ADVOKATFIRMAN STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

Kontaktuppgifter till beslutsfattare i samtliga svenska bostadsrättsföreningar. Totalt 160.000 kontakter i drygt 20.000 bostadsrättsföreningar.

www.brfadresser.se

brfadresser.se

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

Ingen ska vara ofrivilligt ensam.

Röda Korsets frivilliga gör livet lättare för många ensamma i Sverige – varje dag. Vi ger stöd åt sjuka runt om i landet. Vi besöker äldre. Vi tar emot samtal i telefonjouren. Och vi hjälper barn med läxorna. Med ditt bidrag kan vi hjälpa fler.

Stöd oss med 100 kr genom att sms:a ALDRIG ENSAM till 72 900 eller ge din gåva på bankgiro 900-8004. Tack!



Sveriges modernaste
fastighetssystem
fyller 20 år!
Vill du veta mer, gå in på
www.realgood.se



REALgood AB, Gårdesvägen 10, 693 32 Degerfors
0586-421 07, info@realgood.se

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

STRIFAST®
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÅGARNNA**



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 Fastighets Tidningen 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 27 februari



FOTO: KRISTOFERSAMUELSSON

BAKOM FASADEN

Kerstin Lindberg Göransson har nu landat i rollen som vd för Akademiska Hus. Härnäst på agendan: världsledande kunskapsmiljöer.

FOKUS: MÅSTE ENERGI- RENOVERING VARA SÅ DYRT?

TIPS & RÅD: ISOLERING

Så mycket kan du spara.

5

Starka skäl för



1. Förlängd livslängd på rörsystemen
2. Sänkt underhållskostnad
3. Minskad energiförbrukning
4. Klart bättre vatten
5. Naturligtvis utan kemikalier

bauer[®]
watertechnology

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

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

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

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Prenumerationsfrågor Katja Kalda, 08-613 57 81

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare. Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan). Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej. För insänt 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 2012



**SVERIGES
TIDSKRIFTER**



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2011: 20 200

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNA

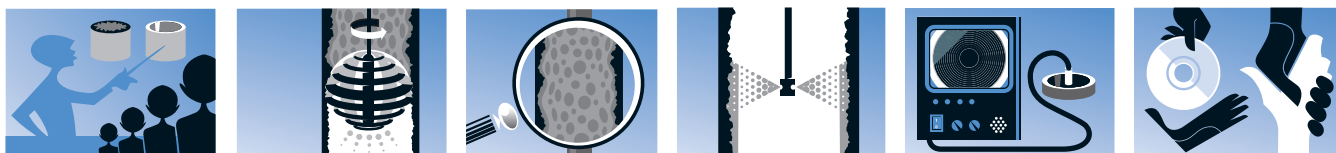
Box 16132, 103 23 Stockholm

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

www.fastighetsagarna.se info@fastighetsagarna.se

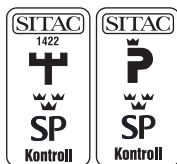
Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen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

RIV INTE UT DINA GAMLA RÖR, LÅT OSS BYGGA NYA PÅ INSIDAN ISTÄLLET - DET TAR TVÅ DAGAR OCH HÅLLER I 50 ÅR.



I många fastigheter från 50-, 60- och 70-talen börjar avloppssystemen att sjunga på sista versen. Men stambyte med månader av obeboeliga lägenheter och dryga kostnader är inget man drömmer om. Med Proline's egenutvecklade teknik för att bygga nya rör och stammar går det snabbt, det kräver minimala ingrepp i fastigheten och det kostar en bråkdel av ett traditionellt stambyte. Dessutom är vår metod för relining typgodkänd med en dokumenterad livslängd på minst 50 år. Men det kanske allra viktigaste är att alla i fastigheten kan bo kvar under de två dagar det normalt tar att åtgärda en lägenhet.

HUR GÅR DET TILL? Idén är enkel, istället för att bryta upp golv och riva väggar gjuter vi nya rör med de gamla rören som formar. När vi är klara finns ett helt nytt rör inuti det gamla. Efter 17 år i branschen och över 50 000 åtgärdade lägenheter vet vi att det håller även på sikt. Det smidiga tillvägagångssättet har även fördelen att man inte behöver renovera i övrigt fullt fungerande badrum och kök "i onödan" utan eventuella renoveringar kan anpassas efter behoven i varje lägenhet. Det spar givetvis pengar, mycket pengar. Kontakta oss idag så berättar vi mer!



PROLINE AB
Tel 020-33 22 22
www.proline.se

Nya stammar utan stambyte

PROLINE

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

Marknadens bredaste utbud av sänkta energikostnader.



Serie F/F+

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



Serie G/G+

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



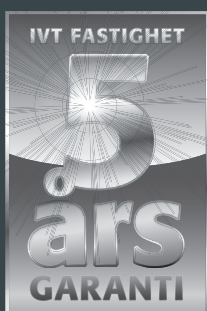
Nyhet!
HE D36, 43

Serie HE E/D

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

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

Besök oss på Fastighetsmässan, Malmö 8-9 februari. Monter J31.



IVT
POWERED BY NATURE