

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems-
och bransch-
tidningen för
Fastighetsägarna
Nr 2 mars 2013
Pris: 60 kronor

EKVATION SOM INTE GÅR IHOP

TEMA: Miljonprogrammets
enorma renoveringsbehov

DYRA TOMTRÄTTAR HINDRAR UTVECKLING

Kritik mot Stockholms stads
krav på höga avgälder

LAGET I CENTRUM

NY SERIE: VI FÖLJER LEDNINGEN PÅ
ERIKSLUND SHOPPING CENTER I VÄSTERÅS

TIPS OCH RÅD

Satsa på golv- och
väggmaterialen som
håller i längden.

BILPOOL

Nu behöver
Pelle Husvall inte
längre egen bil.

BAROMETERN

Nyköping lockar familjer
men inte företag i lika
hög grad.

ÖKAR MEST

Sundbyberg - etta
på vår lista över orter
som växer fortast.



Fastighetsförvaltaren som slapp välja.

Vi gör tvättmaskiner som underlättar din vardag. Våra proffstvättmaskiner finns i tre olika storlekar. De har låg energiförbrukning, är enkla att använda, skonsamma mot tvätten och kan anslutas till elektroniska bokningssystem.

Sedan är det ju ingen nackdel att vi vet var som gäller i svenska tvättstugor när det kommer till installation och användning av tvättmaskiner. Dessutom har vi 40 servicetekniker redo att rycka ut om något skulle hända. Vilket troligtvis aldrig kommer ske eftersom vi gör maskiner som bara går och går. År efter år.

För att göra valet av rätt proffstvättmaskin lätt har vi tagit fram tre olika modeller. PT 3140 ser enkel ut, men är otroligt effektiv och har ett attraktivt pris. PT 4140 kan du ansluta till bokningssystemet, menyer på 25 språk, låg energiförbrukning och skonsam mot tvätten. PT 6150 har allt som PT 4140 har, fast med en större trumma.

Tre maskiner som underlättar din och hyresgästens vardag. Men vilken ska du välja? Vilken maskin passar dig bäst? Ring oss på 0771-51 10 00, vi hjälper dig att välja rätt.



Cylinda
år efter år



Vi vet att affärerna mår bäst när människan är i centrum



Längtar du också ibland efter en förvaltningspartner som tänker lite mer som du. Som ser en större bild än bara fastigheter och funktioner, som väger in människor, miljön, framtiden och nya möjligheter i alla situationer. Då ska du titta lite närmare på Riksbyggen. Vi har allt du kan önska dig av en förvaltningspartner, vi löser det tekniska, det dagliga och det ekonomiska. Och vi gör det utifrån ett helhetsperspektiv. Vi har utvecklat och förvaltat fastigheter i över 70 år och vi finns i hela landet. Hur kan vår syn med människan i centrum förbättra dina affärer? Svaret hittar du på riksbyggen.se/tjanster eller om du ringer 0771-860 860.

Vi utvecklar, förbättrar och förvaltar rummen som du bor och arbetar i.

En leverantör för din fastighetsadministration

Hogia Fastighetssystem har en bredd av produkter som få leverantörer i branschen. Efter 20 års egen erfarenhet av fastighetsförvaltning utvecklar vi anpassade system som täcker fastighetsbranschens behov. Tillsammans med partners, branschangepasad support och med möjligheter att låta oss drifva hela din IT-miljö med vår tjänst Hogia Cloud behöver du bara en leverantör!

Lönesystem

Personalsystem

Elektronisk
fakturahantering

Kvalitetsanalys

Bokslut

Beslutsstöd

Skatt

Ekonomisystem

Anläggningsredovisning

Koncernredovisning

Hogia Fastighetssystem Pro

Webbrapporter



Hogia Cloud

Ladda ner vår app

Beräkna rätt lokalhyra direkt
i telefonen.



NR 2 MARS 2013

FOTO: NIXON JOHANSEN/CÁGERESE



KOMMUNERNA SOM ÖKAR SNABBAST

Sundbyberg kommer att fortsätta vara landets tillväxtort nummer ett. Planchef Charlotte Rickardsson och kommunalråd Jonas Nygren leder kommunens omfattande byggprogram.

42

6 Ledare: Slopa detaljregleringen - öka byggandet

8 Höga tomträttsavgifter bromsar utvecklingen

60 Tips och råd: Hållbara ytskikt i lägenheten

FOTO: ANDRÉ DE LOISTED



SUCCÉ FÖR GEMENSAM BIL
Pelle Husvall, en av många som gått med i Byggvestas bilpool.

FOTO: ANDRÉ DE LOISTED



MÅLMEDVETEN GASELL
Martin Strandberg fick DI:s pris för snabbast växande företag.

FOTO: ELLINOR COLLIN



TEMA: RENOVERING AV MILJONPROGRAMMET
Renoveringsbehovet är både stort och akut. Men ännu har ingen lyckats lösa finansieringsekvationen.



UPPSAGD EFTER HOT
Även om det var en engångsföreteelse så var händelsen tillräcklig för vräkning.

ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

59

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Ekonomi och marknad	31
Barometern: Nyköping	32
Affären	34
Design/Arkitektur	49
Bostadsrätt	50
Fall från rätten	59
Tips & råd: Ytskikt	60
Fråga experterna	65
Fråga Almega	67
Nytt från din förening	69

Bostadsbyggarna behöver breda ramarna och inte de

Jerker Söderlind, arkitekt och forskare inom samhällsplanering på KTH, är något på spåren när han framhåller plan- och byggprocessens detaljstyrning som ett av de största hindren för ökad nyproduktion. Det är den tanke som slår mig när jag läser Söderlinds kapitel i den nyutkomna antologin *Bortom bostadssocialismen*.

Enligt Söderlind är det bristen på byggklar mark kombinerat med en överreglerad byggprocess som bidrar till ett lågt bostadsbyggande och årslånga processer från idé till färdigt projekt. Som en lösning för att underlätta byggprocessen vill han se en återgång till det tidiga 1900-talets stadsplanering med generella stadsplaner. Där satte staden ramarna i form av gator, parker och andra ytor. Därefter var det fritt fram att bygga vad som efterfrågades utan att byggherrar och fastighetsägare behövde ta hänsyn till detaljregleringar om fönsterfärg och verksamhetsinnehåll.

Det är en radikal tankegång som onekligen skulle förändra hur vi idag ser på plan- och byggprocessen, med en övergripande kommunal översiktsplan, detaljplaner med gestaltungsprogram för varje enskild fastighet och därefter byggregler från Boverket som reglerar vad som ger bygglov eller inte.

VILL MAN PÅ ALLVAR få igång byggandet krävs helhetsgrepp. När nu regeringen och bostadsminister Stefan Attefall tar del av byggkravs-, plangenomförande- och snart även detaljplaneutredningens förslag för en underlättad byggprocess bör utgångspunkten vara att ifrågasätta den detaljstyrning som finns idag. Och regeringen är på god väg. Det behövs dock rejäla tag. Skala bort delar som bidrar till att försena och komplicera byggprocessen och behåll delar som verkligen är nödvändiga för att garantera en god byggd miljö.

Kommunerna verkar ha tagit fasta på ordet detalj

”Börjar vi tydligare beakta bostadsmarknaden som en konsumentmarknad och inte något som statlig och kommunal social ingenjörskonst ska styra över, följer ett varierat utbud av bostäder.”

FÖR ÖVRIGT...

...**ANSER JAG ATT** det var bra att just våren höll sig borta från min fjällsemester i Jämtland. Det underlättade skidåkningen. Nu får den gärna dyka upp.

...**ANSER JAG ATT** vi på alla fronter måste fortsätta jobba för sunda, moderna och efterfrågade bostäder åt alla.

...**ANSER JAG ATT** de som renoverar och moderniserar i många miljonprogram är värda uppskattning och respekt. Och att de borde få betalt för sina investeringar.



de taljerna

i detaljplaner och gör därmed planprocessen onödigt komplicerad. Detaljstyrningen om exempelvis vilken typ av verksamhet som passar i en specifik fastighet bör överlämnas till fastighetsägarna och verksamhetsutövarna att bestämma så länge dessa lever upp till kraven i översiktsplanen. Kommunens uppgift blir därmed begränsad till att sätta upp de övergripande principerna för hur marken i kommunen ska användas, inte detaljstyra innehållet i en fastighet, energiförbrukningen eller utseendet på fönster.

SAMTIDIGT BÖR en revidering av reglerna för vilka tekniska krav en fastighet ska uppfylla genomföras. En rimlig utgångspunkt är att stat och kommun ska kräva och kontrollera att en fastighet är säker att använda och vistas i genom att den uppfyller de väsentliga egenskapskraven i form av bärformåga, brandskydd, hygien och säkerhet. Övriga krav som inte direkt har bäring på säkerhet eller hälsa kan helt slopas i kravprocessen.

Det naturliga är att det är mötet med kunden som driver på utvecklingen. Börjar vi tydligare beakta bostadsmarknaden som en konsumentmarknad och inte något som statlig och kommunal ingenjörskonst ska styra över, följer ett varierat utbud av bostäder. Andra branscher tillåts själva ta fram nya och bättre produkter. Utan dagens överreglering finns även större möjlighet att utveckla byggprocessen.

Med ett slopande av detaljregleringen i detaljplaner och byggregler skulle planprocessen kunna snabbas på väsentligt, byggtakten ökas och fler bostäder produceras. Lätta på detaljreglering i planer och byggregler och släpp bostadsproduktionen loss, det är vår.

Vd Fastighetsägarna Sverige

Fastighetsägarna i fokus

Ett steg till mot ett hållbart samhälle

Fastighetsägarna förstärker sitt engagemang i hållbarhetsfrågor och går med i det internationella nätverket för CSR-frågor, Social Venture Network (SVN).

– Medlemskapet är en naturlig del i vårt arbete för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Nu får vi tillgång till ett värdefullt nätverk av organisationer och personer som kan inspirera och dela med sig av kunskap och erfarenheter inom CSR-området, säger Reinhold Lennebo, vd Fastighetsägarna Sverige.

SVN är ett nätverk för företag, organisationer och myndigheter som vill förena affärsnytta med ett ökat fokus på socialt ansvar.

– För många medlemmar är det långsiktiga engagemanget för en hållbar samhällsutveckling en självklar del av den dagliga affärsverksamheten. SVN Sweden ger oss möjlighet att utveckla vårt medlemsstöd och utrymme för fler fastighetsföretag att bidra med sitt engagemang och sina erfarenheter inom det samlade CSR-arbetet i Sverige, säger Reinhold Lennebo.



Överoptimism ger svag svensk tillväxt

Inflationen och resursutnyttjandet ligger på mycket låga nivåer. Trots det utesluter Riksbanken ytterligare räntesänkningar. De hänvisar till ljusglimtar i omvärlden och oro för hushållens skuldsättning men Fastighetsägarna skriver i sin senaste konjunkturrapport att Riksbankens agerande kommer att leda till en svag svensk tillväxt.

– Riksbanken har en alltför optimistisk syn på utvecklingen i omvärlden. Situationen på finansmarknaderna har visserligen förbättrats efter ECB-chefens löfte förra året om att göra allt för att rädda euron. Men valutaunionen befinner sig i recession och mycket lite har gjorts för att lösa de grundläggande problemen, säger Fastighetsägarnas chefsekonom Tomas Ernhagen.

Fastighetsägarna anser att Riksbankens optimism beror på en ofullständig analys av hushållens skuldsättning. Fastighetsägarna anser att den ökade skuldsättningen till stor del beror på hyresrättens tillbakagång till följd av hyresmarknadens regelverk.

Majoritet vill minska möjlighet att överklaga

Två statliga utredningar från årsskiftet pekar båda på behovet av att förenkla plan- och bygglagen. Syftet med förslagen är att förenkla nyproduktion av bostäder. Det finns ingen anledning att vänta, menar Rudolf Antoni, utredare hos Fastighetsägarna.

– Förslagen upplevs som helt okontroversiella bland såväl politiker som fastighetsföretagare. Det finns därför inga hinder för regeringen att omgående påbörja en reform, säger Rudolf Antoni.

Han hänvisar till Fastighetsägarnas enkätundersökning som visade att hela 94 procent av de politiska företrädarna tycker att det är mycket bra eller ganska bra att tidsbegränsa handläggningen vid överklaganden.



Följ Fastighetstidningen på internet!



Följ Fastighetstidningen på Facebook och Twitter och håll dig uppdaterad med de senaste nyheterna om fastigheter, transaktioner, hyressättningar och fastighetsägare. Glöm inte att också kolla in din egen lokala förening!



Wallenstam bygger mer vindkraftverk.

Wallenstam - nu helt självförsörjande

MED TVÅ NYA vindkraftverk är nu Wallenstam självförsörjande på förnybar energi. Med 52 vind- och vattenkraftverk producerar man lika mycket energi som bolagets egna fastigheter och kunder förbrukar. 2012 blev det 180,1 GWh. Och expansionen fortsätter. En park med åtta vindkraftverk i Uddevalla kommun ska tas i drift under första kvartalet i år.

40%

av unga bostadssökande kvinnor uppger att **de fått kränkande erbjudanden** när de sökt någonstans att bo.
Källa TV4

Punkthuset blev av med fyra våningar

EFTER VILDA PROTESTER från grannarna beslutade fastighetsbolaget att kapa bort fyra våningar från ett punkt- hus man projekterar i området Solbacken i Sundsvall, ovanför E4:an. Det innebär att huset får 16 lägenheter färre och att kostnaden per lägenhet höjs.

Nya regler väntas för återbetalning

I JULI 2013 föreslås nya regler gälla för återbetalning av felaktigt statsstöd. Fastighetsägare som köpt fastigheter av staten eller kommuner kan komma att beröras.

– Det är viktigt att den som köper en kommunal fastighet är medveten om vilka krav statsstödsreglerna ställer, säger Mikael Gulliksson, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige.

Tomträtterna hindrar Fastighetsägare kritiska till a

Tomträtternas höga avgälder hindrar fastighetsbolagen att utveckla sina fastigheter i Stockholm city. Bolagen vill köpa tomterna men staden säger nej. Fastighetsägarna i Stockholm anser även att den sänkning av avgälden som en utredning föreslår är för liten.

Tomträttsavgälderna i Stockholm är en hämsko för de kommersiella bolagen i city. Det menar Martin Tufvesson, chef för transaktioner och analys på AMF-fastigheter – ett av de större bolagen med innehav av kontors- och affärsfastigheter i Stockholm. AMF betalade cirka 90 miljoner i tomträttsavgäld förra året.



Martin Tufvesson

– Investerar vi i byggnader eller utveckling av platser kommer det tillbaka som högre markvärden och högre anspråk på tomträttsavgäld vid omreglering av avtalen. Systemet tenderar att göra tomträttsinnehavare passiva. Det ligger väl inte i stadens intresse, säger **Martin Tufvesson**.

ENLIGT MARTIN TUFVESSON är det många fastighetsägare som på grund av högre avgälder våndas när det ska göras investeringar i 60- och 70-talens bestånd. Det menar han är ett tungt vägande skäl till varför Klara- bergskvarteren, med fastigheter vid Brunkebergstorg och Sergels torg, har utvecklats i så begränsad omfattning.

– Tittar man på vilka typer av fastigheter som byggts om så är det framför allt sådana där marken är friköpt.

AMF-fastigheter och andra fastighetsägare i Stockholms innerstad skulle helst vilja köpa loss sina tomter eller få till längre kontrakt. Kanske upp mot 50 eller 100 år.

– Så är det i till exempel London. Där betalar dessutom fastighetsägaren normalt cirka

Webbfrågan

SKA FASTIGHETSÄGARE ALLTID FÅ FRIKÖPA MARKEN OM INTRESSE FINNS?

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



10 procent av driftnettot i avgäld. I Stockholm city kan det röra sig om 25–30 procent.

Hos Stockholms stad stänger man helt dörren för friköp av kommersiell mark i innerstaden.

– Vi är öppna för försäljningar i vissa ytterområden, och vi säljer mark som vi äger i andra kommuner, men policyn är att inte sälja mark i innerstaden. Där ser vi ett strategiskt behov av att staden kan råda över framtida planer. Som till exempel om spåragnar ska dras fram eller

andra infrastruktursatsningar, säger **Joakim Larsson, (M)**, ordförande i exploateringsnämnden.

NU ÄR OCKSÅ avgälderna från de kommersiella bolagen en viktig del av stadens budget – cirka en miljard kronor går in i Stadshusets kassakista varje år. Tio av stadens största fastigheter står för tio procent av hela kakan.

När det gäller värdestegringen anser inte Joakim Larsson att man bara kan ta hänsyn till det som fastighetsbolaget gör.

– Den påverkas även av stadens investeringar och man tar hänsyn till olika faktorer

utvecklingen av staden

llt för höga avgälder



Gallerians avgäld blev en fråga för domstolen

När avgäldstiden för Gallerian i Stockholm löpte ut för två år sedan hamnade ärendet i domstol. Parterna, AMF-fastigheter och Stockholms stad, stod långt från varandra där Stockholms stad krävde 88 miljoner kronor per år och AMF ansåg 24,5 miljoner var rimligt. Avgälden man betalade tidigare var 32,5 miljoner. Domen från Fastighetsdomstolen i Nacka landade sedan på 48,3 miljoner. Alltså nästan

hälften av kravet och en dubbling av budet. Enligt fastighetsägare vi talat med ser det ofta ut så i tvisterna. Parterna hittar argument för att lägga sig rejält högt respektive lågt. Det är komplexa beräkningar med olika parametrar där konsulter från olika analysföretag är inblandade. Det stora spannet är också ett tecken på hur svårt det är att sätta ett rättvist markvärde.

när avgälden sätts. Stockholms innerstad är en av de hetaste marknaderna i Europa just nu och det är klart att det också ska avspeglats i markvärden.

NU KAN DET bli lite lindring i framtiden. En ny tomträttsutredning föreslår att avgäldsräntan ska fastställas i lag och att avgälden blir 2,75 procent av markvärdet. Idag är den 3,25 procent i Stockholm.

– Det är en sänkning men ändå för högt, menar **Tore Ljungkvist**, tf chefsjurist på Fastighetsägarna i Stockholm. Nivån borde inte vara högre än två procent vilket motsvarar normal inflationsutveckling.

Även om det blir en lagändring (kanske först om tre, fyra år) kommer fastighetsägarna och kommuner fortsätta tvista om vad som är marknadsvärdet på en tomt. När avtalen löper ut om avgälden går i princip alla ärenden i Stockholms stad till rättslig prövning av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Under 2012 var det 74 ärenden.

– Parterna brukar stämma varandra ett år innan regleringen går ut. I de flesta fall får man till en förlikning som görs med eller utan vår medverkan, säger **Monica Haapaniemi**, tekniskt råd på Mark- och miljödomstolen i Nacka.

KOMMER MAN INTE överens blir det huvudförhandlingar och det kan bli segdragna historier där domstolen ska ta ställning till olika inlagor och motiv. Från 2008 till idag har cirka 20 sådana mål behandlats i Nacka tingsrätt. Och ett flertal av dem handlar om tomtvister i Stockholms stad (som domen om Gallerian ovan).

Är det svårt att ta ställning?

– Det kan vara omfattande bevisning med många inlagor. Och sedan motiverar man ersättningen med olika beräkningsmodeller. Det kan till exempel råda olika uppfattningar om lägeskorrektion etcetera, konstaterar Monica Haapaniemi.

DAVID GROSSMAN

Redaktören

Smarta lösningar finns alltid

DET VAR NÅGON gång i slutet av 80-talet som jag skrev min första artikel om hyreshus som skulle renoveras och där hyresgästerna klagade över chockhyra. Tonläget och innehållet var i princip detsamma som idag. Från hyresgästernas sida: Vi vill inte ha nya skåp och kakel på väggarna om hyran ska skena iväg. Och fastighetsägarna: Husen måste moderniseras och repareras, och nivån ska vi bestämma.

DET ÄR MÄRKLIGT att i princip samma diskussion nu 25 år senare fortfarande förs. Den eviga frågan om vem som ska betala för något som båda parter är överens om måste genomföras.

Nu har jag själv ingen quick-fix-lösning, men tydligt är att den gamla bruksvärdesvärderingen från 1969 i alla fall skapar en märklig situation där till sist rättsinstanser måste gå in för att klara ut vad som är rimligt.

Vi måste väl ändå nu en bit in på 2000-talet komma fram till en smartare modell för alla parter. Om förhoppningsvis smartare renoveringar kan ni läsa om på *sidan 20*.

LÄS GÄRNA OCKSÅ om hur Sundbyberg gjort en total makeover från sunkig singelhåla till attraktivt boende. Mycket tack vare driftiga politiker som inte varit rädda för rejäl tillväxt.

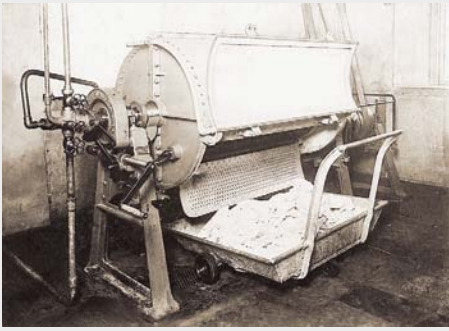
För övrigt denna mandatperiod en koalition med S, MP, C och KD. Inom politiken tycks man kunna jobba bättre över gränserna än på bostadsmarknaden.

David Grossman
redaktionschef



david.grossman@fastighetstidningen.se

Electrolux Professional



Det har hänt en hel del sedan Electrolux allra första tvättmaskin såg dagens ljus 1902 i Ljungby, Småland – 110 år sedan!

Idag leder vi utvecklingen av kundanpassade textilvårdsprodukter – och vi finns fortfarande i Ljungby, Småland!



Nu fortsätter vi fira våra 110 år med vårt småländska sparpaket "All inclusive"!

Vi erbjuder ett Funktionsavtal till en fast månadshyra!

Allt detta ingår:

**1 st Torktumlare
T4190**

**1 st Tvättmaskin
W475H/LE**

**2 st Öppna socklar
i rostfritt stål**

**1 st Rostfri luddlåda
45 L, med galler**

Installation

Fullservice i 10 år



Med vårt Funktionsavtal får ni detta riktigt småländska sparpaket till en fast hyra på 999 kronor per månad. Maximal trygghet i 10 år för 33 kronor per dag! Inga extra kostnader tillkommer.

Tryggare och enklare kan det inte bli!

(Erbjudandet gäller tom 2013-03-31)



Thinking of you
Electrolux



FOTO: THOMAS CARLÉN

Deromes fastighetschef Christian Kylin på plats under omvandlingen av sex lägenheter som ska bli nio.

Bra lönsamhet när stora lägenheter görs om till små

En gång slog man ihop små lägenheter till större. Fastighetsbolaget Derome i Varberg gör tvärtom och ökar sin lönsamhet på kuppen. Nu ser bolaget över möjligheterna att förtäta i hela sitt bestånd.

I centrala Varberg är efterfrågan på hyresrätter högre än någonsin – drygt 8 000 personer står i kö hos ortens största fastighetsägare Derome. Men den redan täta bebyggelsen och svårigheterna att bygga om kulturskyddade byggnader gör det svårt att fortsätta utveckla stadskärnan.

Derome har hittat sin egen väg för att skapa fler hyresrätter. Just nu pågår arbetet med att förvandla sex befintliga bostäder till nio mindre lägenheter, den minsta på 34 kvadratmeter.

DEROMES METOD för yteffektivisering är närmast unik. Att skapa nya lägenheter i existerande hus sker oftast genom ombyggnader av andra typer av utrymmen än boytor, eller genom på- och utbyggnader. Under 2011 tillkom 1 677 lägenheter i Sverige genom ombyggnad av flerbostadshus, varav 70 procent i storstadsområdena. Det är de privata fastighetsägarna som är flitigast. År 2011 stod de för 53 procent av lägenhetstillskottet medan bostadsrättsföreningarna stod för 29 procent

och offentliga ägare för 18 procent. Det handlar inte längre enbart om vindsvåningar i äldre hus. Enligt siffror från SCB är det numera i miljonprogrammets hus som flest lägenheter byggs ut.

BESLUTET ATT BYGGA isär flera bostäder i Varberg fattades i samband med att lägenheterna behövde rustas upp. När underhållsbehovet sågs över konstaterade man att lägenheterna var få men stora, och med flera utnyttjade utrymmen. Lägenheterna revs invändigt och byggdes om helt. Ombyggnaderna beräknas ge 25 procent högre hyresintäkter per kvadratmeter.

– Hade vi valt att inte yteffektivisera så hade lönsamheten ändå blivit bättre med tanke på den nya hyran efter upprustningen. Men dock inte så hög som 25 procent, säger **Christian Kylin**, fastighetschef på Derome förvaltning.

Just nu analyserar Derome hela sitt 1 300 lägenheter stora bestånd för att se över möjligheterna att göra fler förtätningar. I de närmaste framtidsplanerna ingår bland annat att fördubbla höjden på en av bolagets fastigheter från tre till sex våningar.

– Med rätt förutsättningar lönar sig den här typen av yteffektivisering från dag ett. Dessutom kan vi passa på att tillgänglighetsanpassa lägenheterna, säger Christian Kylin.

MARIA LUNDMARK

HALLÅ DÄR...

...Thomas Erséus, Kungsleden, som sagt upp sig efter sju år på vd-posten.

Vad fick dig till detta. Tröttat på skattekraven?



Thomas Erséus

– Nej, men efter att ha tagit bolaget genom den kris som varit är vi nu framme vid en strategisk vändpunkt. Då är det bra att lämna över stafettpinnen till någon annan.

Bolaget ska bli mer förvaltande. Det kanske inte passar dig?

– Jag är nog mer en förändringsperson än en förvaltarperson i min ledarstil.

Marknadens dom har varit rätt hård. Hur ser du på att aktien har backat 42 procent på fem år?

– Klart att jag inte är nöjd med det. När vi presenterat skattekraven har det krona för krona slagit på börskursen. Nu tror jag att det finns en mer nykter syn på var skattekraven kan landa. Vi har reserverat cirka en miljard kronor och räknar med att övriga ärenden med krav på 2,9 miljarder inte kommer att aktualiseras.

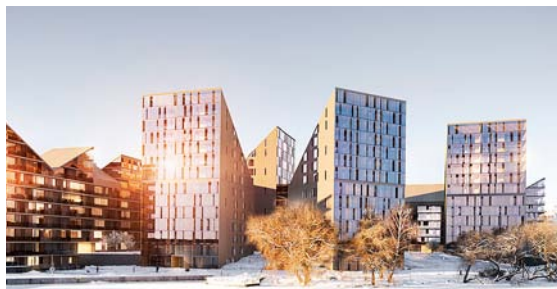
Du och din fru har 140 000 aktier. Ska ni sälja nu?

– Nej, vi har inga planer på det. Jag tror på Kungsleden som investering även om det för min egen del inte varit någon lysande affär. Efter utdelningar har det väl gått jämnt upp.

Vad ska du göra efter april?

– Då är jag arbetsbefriad och ska ta det lugnt ett halvår. Jag har varit vd i 23 år, sedan 26 års ålder. Nu ska jag ta ett ordentligt brejk och tänka på mig själv. Sedan får vi se.

DAVID GROSSMAN



GERT WINGÅRDH ARKITEKTER

Nytt förslag till nya bostäder på Kungsholmen.

Flytt av Tekniska nämndhuset ger 1 000 nya bostäder

NU PRESENTERAS ETT förslag om att flytta 1 100 av Stockholm stads arbetsplatser från Tekniska nämndhuset på Kungsholmen till nya Söderstaden. Flytten innebär att 1 000 nya bostäder kan byggas på Kungsholmen och Söderstaden.

– Det här förslaget ger bättre lokaler både för stadens invånare och våra medarbetare. I City finns det för få bostäder och i Söderort för få arbetsplatser. Med den här lösningen slår vi två flugor i en smäll, säger kultur- och fastighetsborgarrådet Madeleine Sjöstedt (FP).

”Bostadsmarknaden och arbetsmarknaden har inte reformerats. Där finns idag de största behoven men ingen regering har hittills vågat.”

Ekonomimestorn Assar Lindbeck

Nu varnar Axa i ny rapport: ”E-handeln är underskattad”

MARKNADEN KOMMER ALDRIG bli densamma igen. Det skriver Axa Real Estate i sin senaste rapport om marknaden för handelsfastigheter. De menar att e-handeln snart inte bara kommer att få märkbara effekter på den fysiska handelns lönsamhet utan även på hyrestillväxten och fastigheternas värde.

Axa ger investerare råden att köpa större köpcentrum där handel kan kombineras med annan underhållning.

Högsta byggpriserna i Norden

STATISTIK FRÅN EUROSTAT visar att Norden har högst byggpriser i Europa. De höga byggpriserna hämmar tillväxten i de nordiska länderna skriver Housing Nordic (NBO) i en ny rapport. I Finland har de lyckats bättre än grannländerna och har lägre byggpriser och högre bostadsproduktion.

– Det finns inget logiskt försvar för att det ska skilja så mycket. Finland har samma klimat som oss och bygger på likartat sätt som vi gör, säger Kurt Eliasson, ordförande för NBO och vd för svenska SABO.

Hälsotillstånd stod i världens register

Göteborgs samtliga kommunala bostadsbolag har under flera års tid registrerat uppgifter om hyresgästers hälsotillstånd och etniska bakgrund.

”Mytoman”, ”somalier” och ”förvirrad” är några av de över 1 500 uppgifter som hittats i bolagens nya fastighetssystem.

Det var när revisionsbyrån Capgemini fick i uppdrag av Stadsrevisionen att granska de kommunala bostadsbolagens nya fastighetssystem som det framkom att samtliga Göteborgsbolag under flera års tid registrerat över 1 500 känsliga uppgifter om sina hyresgäster, det rapporterar SVT Västnytt. Uppgifterna

rör hälsotillstånd, personliga egenskaper och etnisk bakgrund.

Vad uppgifterna används till är inte helt klart, men **Anneli Snobl**, vd för Framtiden AB som är moderbolag till Göteborgs kommunala bostadsbolag, tror att uppgifterna kommer från hyresgästerna själva.

– Jag tror att i majoriteten av fallen så är det hyresgästerna själva som lämnat informationen, för vi kan inte veta om en hyresgäst är sjuk eller inte, säger hon till SVT Västnytt.

Vissa uppgifter har funnits registrerade i närmare ett decennium. Bostadsbolagen ska enligt Annelie Snobl nu ha rensat bort de känsliga uppgifterna ur sina system.

MARIA LUNDMARK

Vilka uppgifter får en hyresvärd spara?

Att spara känsliga uppgifter om hyresgäster kan strida mot personuppgiftslagen. Fastighetsjuristen Line Zandén på Fastighetsägarna Sverige reder ut.

RELEVANSEN AVGÖR

Hyresvärdar måste spara vissa uppgifter om sina hyresgäster för att kunna administrera sin fastighetsförvaltning, exempelvis namn, personnummer och kontaktuppgifter. Andra uppgifter kan också vara relevanta att spara under hyresförhållandet, exempelvis uppgifter om betalningsförsummelser, störningar i boendet och åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick. Uppgifter av den här typen får dessa sparas så länge som det behövs för att tillvarata hyresvärdens rättsliga anspråk, till exempel för att kunna fullfölja en uppsägning eller driva in en hyresfordran. Därefter ska uppgifterna sällas bort.

PRINCIPIELLT FÖRBUD

PuL innehåller ett principiellt förbud mot att hantera känsliga uppgifter. Med känsliga personuppgifter menas uppgifter som rör etniskt ursprung, politiska åsikter, religiös övertygelse, medlemskap i en fackförening och uppgifter angående

hälsa eller sexualliv. En hyresvärd får bara behandla känsliga personuppgifter om hyresgästen har lämnat sitt uttryckliga samtycke till att hyresvärden registrerar uppgiften. Det ska poängteras att det är svårt att se ett sammanhang när det är relevant för en hyresvärd att inhämta uppgifter om exempelvis en hyresgästs etnicitet eller politiska åsikter.

MÅSTE SAMTYCKA

Oavsett vilka typer av uppgifter som sparas om en hyresgäst så måste denna lämna samtycke till detta, till exempel i samband med kontraktsskrivning. Hyresvärden ska också självständigt lämna information till hyresgästen om hur personuppgifterna kommer att behandlas.

BÖTER ELLER FÄNGELSE

Den som uppsåtligt eller av grov oaktsamhet behandlar personuppgifter exempelvis i strid med förbudet mot behandling av känsliga personuppgifter kan dömas till böter eller till fängelse i högst sex månader.



Line Zandén

Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

- mätningar och besiktningar för att klarlägga typ och omfattning av radon
- åtgärder mot såväl bygg- som markradon
- SSM-utbildning och garanterat resultat

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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



Bättre utbud av tv-kanaler gör hyran lättare att betala ...

Ett riktigt bra tv-utbud som ingår i hyran är ett rejält mervärde för de allra flesta hyresgäster. Och vi har allt som huset behöver. Snabbt bredband. Bättre tv. Plus massor av andra bra tjänster.

Du
får:

- Upp till 1 Gbit/s
- Bredband, IP-tv & telefoni
- Analog-tv
- Halva månadskostnaden med gruppanslutning



Läs mer om hur alla i huset kan bli nöjda på bredbandsbolaget.se/fastighetsagare eller ring **0770 - 111 333**

Nyheter



Ovarsamma snöröjare stämde på 1,2 miljoner

Snöröjarna skulle ta bort istappar och snö, men var inte direkt varsamma. Efter sig lämnade de tak, rännor och stuprör fulla med hål. Nu stämmer Fastighetsbolaget Malmö Slagthus bolaget som gjorde röjningen på över 1,2 miljoner kronor enligt tidningen Skånska Dagbladet. Skadorna har bland annat orsakat fuktskador i hotellrum och på fasaden.

Köpcentret Entré kan bli Malmö Plaza

NU SATSAR Commerz Real stort för att vända den negativa utvecklingen för köpcentret Entré i Malmö. Större skyltfönster, omflyttning av butiker och ett namnbyte finns med på åtgärdslistan. Den tyska fastighetsägaren Commerz Real satsar 300 miljoner kronor på att lyfta köpcentret Entré i Malmö som brottas med många tomma butikslokaler.

Man överväger att byta namn på köpcentret. Ett möjligt namnförslag är Malmö Plaza.

7760

kW, 2012 blev ett rekordår för solcellsinstallationer. Den installerade effekten räcker till cirka 1150 hushåll i Sverige.

Vibrationer ökar risken för hörselskador

VIBRATIONERNA FRÅN handverktyg ökar risken för hörselskador. Det visar en ny avhandling av Hans Pettersson, doktorand vid Umeå universitet. Borrmaskiner, sågar och slipmaskiner kan ge direkta skador som "vita fingrar". Men de nya forskningsresultaten visar alltså på att vibrationerna i kombination med buller ytterligare ökar risken för hörselskada.

Bara 0,09 procent i mäklararvode

DTZ lade sig på ett rekordlåg arvode, 0,09 procent, när man lämnade anbud på mäklaruppdrag till Stockholms stad. Försäljningen gäller en fastighet på Kungsholmen. Enligt tidningen Fastighetsvärlden var det tre av fem mäklare som låg under 0,2 procent i sina offerter.



Bilpoolen har ändrat Pelle Husvalls resvanor. "Jobbresorna hade nog blivit mest med bil om jag haft en egen bil i garaget. Nu cyklar jag nästan alltid till jobbet, en mil på morgon och en mil på kvällen."

Bilpool i Malmö blev succé

Fastighetsägare står med tomma p-platser

Efter ett och halvt år har hälften av hyresgästerna anslutit sig till en bilpool som Byggvesta erbjuder de boende i kvarteret Fullriggaren i Malmö.

Samtidigt har efterfrågan på parkeringsplatser i garaget minskat.

I kvarteret Fullriggaren i Västra Hamnen i Malmö har alla boende i områdets 600 lägenheter möjlighet att ansluta sig till bilpool genom sin hyresvärd. Byggvesta var bland de första att kunna erbjuda det. Nu har man ett och ett halvt års erfarenhet och intresset har varit riktigt stort berättar Kjell Ehrlin, förvaltare på Byggvesta:

– Senast jag kollade hade 50 procent av hyresgästerna anslutit sig till poolen. Vi hade hoppats på kanske en tredjedel, så det har varit över förväntan. Intresset har ökat stadigt sedan inflyttningen, så kanske när vi 70 procent av hyresgästerna så småningom.

– Jag vet hyresgäster som beslutat sälja bilen när de flyttade till oss, berättar han.

SJÄLVA BILPOOLEN drivs av Sunfleet, som Byggvesta köper tjänsten av. Bidragande till

framgången har säkert varit att Byggvesta använt bilpoolen i sin marknadsföring.

I anslutning till hyreshuset finns två bilar. I ett garage några hundra meter bort finns ytterligare ett tiotal bilar.

Pelle Husvall flyttade in i området i slutet av 2011 och är medlem i poolen. Hans resvanor är radikalt annorlunda utan egen bil.

– I fjol använde jag bilpoolen tre gånger. Annars blir det helst tåg, det är bekvämare.

KÖRKOSTNADEN PER MIL med bilpoolen är högre än med egen bil, men eftersom bilresorna blir få, så har vinsten varit rejäl. Pelle Husvall räknar med att egen bil hade kostat 3 500 kronor i månaden.

Tillgängligheten till bilpoolen verkar tillräcklig. På vardagarna finns det i princip alltid bilar lediga har han noterat. Behöver man bil på helgerna bör man boka i tid, då de är betydligt mer utnyttjade. En kanske oönskad effekt av bilpoolen är att Byggvesta, trots lägre parkeringsnorm, inte lyckats hyra ut alla p-platser.

– Vi har 59 platser i garaget, men vakansgraden är lite högre än vi önskar, säger Kjell Ehrlin.

Även hos HSB som har två hyresfastigheter i området finns liknande erfarenheter:

– En tredjedel av p-platserna står tomma, än så länge, säger Tom Wilkinson vid HSB Malmö.

Han tror dock att det kan tillkomma bilar, då det finns hyresgäster som hyrt platser i andra garaget.

BJÖRN ÅLSLUND



Besök oss på
Fastighetsmässan i
Stockholm 20-21 mars
Monter: J:12



Vi har tagit fram en ny tvättmaskin som tvättar både energi- och vattensnålt. Som är både effektiv och skonsam. Både driftsäker och ergonomisk. Nu är den äntligen här. Nya ProLine HX 65 från PODAB tvättar med extra omtanke om ekonomin, miljön, tvätten och användaren.

Upptäck fördelarna du med. Se filmen om ProLine HX 65 på www.podab.se eller ring oss på 031 752 01 00 för mer information.

AB PODAB Ekonomivägen 9 436 33 Askim
Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50



Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945.



Dörrar som skyddar dig mot oljud

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



www.secor.se 020-440 450



Campus i Härnösand ska flytta till Sundsvall.

Tufft för fastighetsägare när campus flyttas

Fastighetsmarknaden i Härnösand ställs på svåra prov när Mittuniversitet flyttar hela sitt campus till Sundsvall. Redan idag är vakanserna betydande.

– Visst kan situationen verka bekymmersam man jag tror inte att Härnösand riskerar att gå sotdöden till mötes, säger Eric Liljeström, platschef på Hemsö i Härnösand.

Mittuniversitet hyr idag omkring 16 000 kvadratmeter i de centrala delarna av Härnösand. Merparten av fastigheterna ägs av Klövern.

” En källa saknas helt: fastighetsföretag som äger och hyr ut lägenheter.”

Mats Olin på Timbro har synat SvD:s serie om andrahandsmarknaden i Stockholm och hittat brister.

Atrium Ljungberg till certifikatmarknaden

ATRIUM LJUNGBERG PROVAR NU på att låna upp pengar med så kallade företagscertifikat. Målet är att få in två miljarder kronor. En första emission på en halv miljard är redan gjord. Atrium Ljungberg har även tecknat två kreditlöften, om totalt en miljard kronor, som säkerhet för programmet. Dessa löper på tre respektive fem år.

Bara CE blir godkänd märkning av prestanda

ALLA TYPGODKÄNNANDEN försvinner när CE-märkning är det enda som verifierar en byggprodukts prestanda. Ändringarna ska anpassa svensk rätt till EU:s förordning om harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter. Det föreslås i en ny lagrådsremiss. Byggprodukter ska enligt förslaget endast få säljas om de är lämpliga för avsedd användning. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2013.

Malmövärdar får ta mer betalt

– om hyresgästerna är nöjda med kvaliteten

Hur förvaltningskvalitet ska påverka hyrorna har länge varit omdiskuterat. I Malmö har Fastighetsägarna Syd och Hyresgästföreningen nått en uppgörelse som etablerar förvaltningskvalitet som en viktig bruksvärdesfaktor.

Nu får förvaltningskvalitet reell effekt på hyresnivåerna i Malmö. Kvaliteten på förvaltningen kommer att baseras på nöjd-kund-index (NKI) och enkäter utformade av Fastighetsägarna Syd, Hyresgästföreningen och en referensgrupp.

Hyresgästernas samlade svar översätts till en siffra på en skala. De fastigheter som får ett resultat som ligger markant över medelnivån på skalan får ett så kallat kvalitetstillägg på 0,45 procent.

– Vi förespråkar mer efterfrågestyrda hyror, där hyresgästernas värderingar i högre grad ska påverka hyresättningen. Det ska löna sig att satsa på förvaltningskvalitet. Det ska även löna sig att underhålla och sköta fastigheterna på bästa sätt, säger **Carl-Lennart Lagerström**, affärschef på Fastighetsägarna Syd.

Vid hyresförhandlingarna kan fastighets-

ägaren begära ett kvalitetstillägg och måste då redovisa kvalitetsundersökningar för samtliga fastigheter i sitt bestånd. Den nya uppgörelsen kan också leda till ett avdrag på hyran om man hamnar klart under medelvärdet för NKI.

– Genom den här överenskommelsen kan vi skilja ut de fastigheter som sköts bra från dem som sköts mindre bra, och detta utifrån hyresgästernas egna värderingar. Det ska vara en morot för fastighetsägarna att sköta sina fastigheter och ha nöjda hyresgäster,

säger **Thomas Lindgren**, Hyresgästföreningens förhandlingsledare.



Det ska även löna sig att underhålla och sköta fastigheterna på bästa sätt.”

CARL-LENNART LAGERSTRÖM, AFFÄRSCHEF, FASTIGHETSÄGARNA SYD.

NU HANDLAR DET för Fastighetsägarna Syd om att hitta ett system för att få fler hyresvärdar att utnyttja kvalitetstillägget.

– Vi arbetar med att alla våra uppdragsgivare ska få ta ställning till om man vill vara med på ”kvalitetståget” och delta i vår enkät, som vi har tagit fram. Enkäten är inte spikad i sin slutliga version. Fastighetsägarna Syd kommer att ta in underlaget och detta kommer att sammanställas av oss eller en extern samarbetspartner, säger Carl-Lennart Lagerström.

VICTORIA GILLBERG

Bra avkastning om man tar hänsyn till inflationen

Avkastningen under 2012 sjönk men låg inflation bättrar på resultatbilden. 2013 blir dock sämre tror Catellas expert.

Totalavkastningen för fastigheter 2012 landade på 6,4 procent enligt IPD:s index. En minskning från 10,2 procent året innan. Det är i första hand sämre värdetillväxt som påverkat avkastningen, direktavkastningen på 5,1 procent var oförändrad.

– Men, påpekar **Erik Nyman**, Business developer på IPD, tar man hänsyn till inflationen som i princip var obefintlig under 2012 så är totalavkastningen i nivå med genomsnittet de senaste 28 åren.

Bästa siffrorna visar avkastningen för bostäder utanför Stockholm (8 procent) och kontor i Stockholm CBD (7,6 procent).

– Vi kan också se att bostadssektorns intäkter ökar samtidigt som driftkostnaderna sjunker. En trend under två års tid, säger Erik Nyman.

När Fastighetstidningen i september 2012 lät några experter sja om totalavkastningen var det **Anders Palmgren**, chef för Catella Corporate Finance, som nästan prickade rätt.

Vad tror han då om 2013?

– Man ska nog räkna med sämre utveckling i år. IPD:s index väger tungt i Stockholm och här är priserna redan höga. Jag ser inte heller att det blir några hyreshöjningar i Stockholm. Till det har vi en handel som kan få det tufft. Min gissning är att index blir 5,5 procent.



Anders Palmgren

DAVID GROSSMAN

VILL DU VARA MED OCH PÅVERKA
**FRAMTIDENS
 BADRUM?**



KOM TA EN DIALOG MED OSS PÅ FASTIGHETSMÄSSAN,
 OCH TA DEL AV VÅRA SENASTE NYHETER.

FASTIGHETSMÄSSAN I KISTA, MONTER K09
 20 MARS 09.00 – 17.00 OCH 21 MARS 09.00 – 16.00

BOKA GÄRNA EN TID!



Ann-Sofi Thomasson

ANN-SOFI THOMASSON
 ann-sofi.thomasson@gustavsberg.com
 Affärsområdeschef Projektmarknaden

GUSTAVSBERG
 – DIN PARTNER GENOM PROJEKTET

Ett badrum ska hålla i 20-30 år design- och funktionsmässigt, ett tappvattenssystem upp till 50 år. Ansvaret för vad som installeras i ett våtrum och dess påverkan på miljön vilar inte bara på dig som projekterar och förvaltar utan även på tillverkaren som utvecklar produkterna.

Vi på Gustavsberg är övertygade om att det är tillsammans vi kan skapa framtidens långsiktiga och hållbara badrum. Läs mer på www.gustavsberg.se

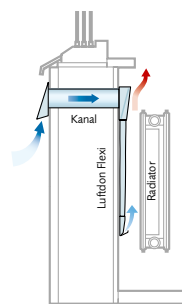


SMARTARE
 BADRUM

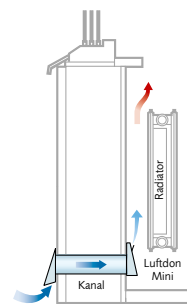


Ny luft i gamla hus

Luftdonet Easy-Vent ROT monterar i anslutning till befintlig radiator och tillför bostaden skönt tempererad friskluft. Med våra smarta modeller behöver varken radiator eller fönsterbänk demonteras. Enklare kan det inte bli att installera effektiv och dragfri ventilation i äldre bostäder.



Böjbara Flexi förs enkelt ned bakom radiatören. Uteluften filtreras och förväms effektivt innan den strömmar in i rummet.



Mini används då kanalen passar bäst under radiatören. Den ger samma sköna luftflöde och är lika lätt att montera som Flexi.



Tel. 036-37 07 90
www.acticon.se

KPI

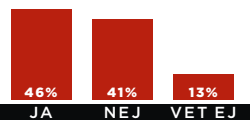
312 **-0,9%**
 Januari 2012
 (1980=100) Förändring
 (jämfört med
 motsvarande
 period före-
 gående år)

Boräntor

Lägsta boräntorna:
 3 mån: 2,97 %
 2 år: 3,04 %
 5 år: 3,34 %
 Källa: www.compricer.se
 2013-02-25

Webbsvaret

Funderar du på att byta bort fjärrvärm?



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

EU kräver individuell mätning

Individuell mätning i alla bostäder är ett av EU:s energieffektiviseringsdirektiv som svenska myndigheter nu utreder. Fastighetsägarna är tveksamma till om nyttan uppväger kostnaden.

Den vanliga gången är att tillätta en offentlig utredning, men denna gång har Näringsdepartementet valt att direkt ge Energimyndigheten och Boverket i uppdrag att ta fram underlag som kan ligga till grund för en proposition.

– Mest påtagligt för privata fastighetsägare är kraven på individuell mätning av värme och vatten i både nya och befintliga byggnader. Det är viktigt att det utformas vettiga krav för fastighetsägare, särskilt när det gäller det befintliga fastighetsbeståndet, säger **Yogesh Kumar**, miljöchef på Fastighetsägarna Sverige.

Han menar att det troligtvis är rationellt att satsa på mätning av tappvarmvatten vid nybyggnation.



Vi är dock lite frågande till att investera i värmemätning.”

YOGESH KUMAR, MILJÖCHEF, FASTIGHETSÄGARNAS SVERIGE

– Vi är dock lite frågande till att investera i värmemätning när man bygger allt mer energieffektivt och när vi inom en snar framtid ska uppföra nära-nollenergibyggnader, säger Yogesh Kumar.

Dyr mätteknik och kostnader för debitering är att skjuta över målet när det faktiskt finns väldigt lite energiförbrukning att mäta, resonerar han.

ATT MÄTA värme individuellt i befintlig bebyggelse är ofta svårt på grund av olika tekniska begränsningar.

– En generell lagstiftning som styr mot specifika åtgärder oavsett hur förutsättningarna ser ut i den enskilda fastigheten riskerar att leda till att tillgängliga investeringsmedel inte används

på bästa sätt. Det är också högst önskvärt att lagstiftningen utformas så att tillämpningen inte kan tolkas på olika sätt av kommunerna och att fastighetsägarna inte blir tvingade till kostsamma utredningar i samband med ombyggnader, säger Yogesh Kumar.

ERIK HÖRNKVIST

eGain forecasting™

Öka driftsnettot och minska miljöpåverkan

Styr värmen i fastigheten med prognosstyrning

- Självlärande system
- Utnyttjar lagrad energi i byggnaden
- Tar hänsyn till kommande väder
- Tillför exakt rätt värme vid rätt tidpunkt



Prognosmottagare
 En intelligent mottagare som ersätter den traditionella utetemperaturgivaren.



Klimatlogger
 Loggar temperatur och relativ fukt, timme för timme.



Kundzon
 Webberad överblick och kontroll över dina fastigheter på distans.



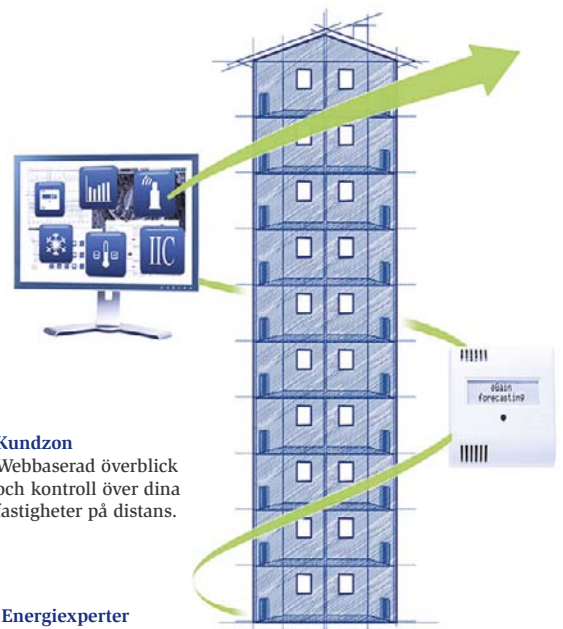
Mobil Kundzon
 Se temperaturen direkt i din mobil. Du kan även göra en tillfällig anpassning av värmen.



Analys och rapport
 För löpande uppföljning av energibesparing samt ekonomi- och miljövinster.



Energiexperter
 Ger dig personlig rådgivning och kontinuerlig uppföljning.



Se vår film på: www.egain.se/film eller kontakta oss på 0300 - 745 40 så berättar vi mer.





KL: 18.39 DEN 12 FEBRUARI

ANDERS LJUNGSTEDTS GYMNASIUM, LINKÖPING

Memo Hussein har precis talat sig varm för att locka fler till gymnasiets fastighetslinje och intresserade elever samlas för lite mer information.

Han är projektanställd på Fastighetsbranschens utbildningsnämnd för att höja intresset hos eleverna ute på skolorna och Memo har hittills besökt ett femtontal gymnasier över hela landet.

- Jag hade tänkt gå vidare med VVS men kan nu tänka mig fastighet, säger Emil Alsén, 16 år, som efter Memos presentation förstått att fastighetsskö-

tarjobb inte handlar om att klippa gräs till en låg lön.

Kunskapen om vad fastighetsskötare gör är tyvärr rätt dålig och det finns många fördomar, konstaterar Memo Hussein.

- Det är bra, som här i Linköping, att jag fick komma till ett föräldramöte. Då möts man av en större insikt och föräldrar tänker mycket på hur arbetsmarknaden ser ut, konstaterar Memo Hussein.

FOTO: STAFFAN GUSTAVSSON

”Miljonprogrammet”
under åren 1965–1975.

Kurvan visar
nybyggda lägenheter
i flerbostadshus 1955–2000

Källa: SCB

Miljonekvationen går inte ihop

Hundratusentals lägenheter inom miljonprogrammet är i behov av akut renovering. Här finns unika möjligheter till både energieffektivisering och sociala lyft. Viljan finns. Frågan är bara vem som ska betala.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

Visionen om folkhemmet i sin fysiska gestaltning eller statarlängor på höjden. Namnet miljonprogrammet kommer i alla fall från den socialdemokratiska idén om att bygga en miljon bostäder på tio år för att lösa den akuta bostadsbristen. I AP-fonderna hade ett betydande kapital hunnit byggas upp, som kunde användas för finansiering. Oavsett vad man tycker om resultatet så är de flesta eniga om att man nu måste förvandla 40–50 års slitage till bostäder som uppfyller dagens krav. Det har man vetat länge.

Rolf Persson på analysföretaget Industrifakta är väl insatt i problematiken. Han har analysen klar:

– Dels har man på flera håll underlåtit att underhålla. Dels handlar det om ett mycket stort bestånd med väldigt skiftande förutsättningar hos ägarerna.

Merparten av miljonprogrammet byggdes med subventioner, nu ska det rustas upp utan subventioner.

VAD SOM ytterligare komplicerar situationen är att klimatfrågan ”dök upp”. Utöver en nödvändig byggnadsteknisk upprustning ska det till en rejäl energieffektivisering. Visserligen gäller energieffektiviseringsmålet (en minskning med 20 procent till 2020 och 50 procent till 2050) det sammantagna beståndet. Men återigen, miljonprogrammet är så dominant, för att klara målen måste de verkligt stora insatserna göras där. Med rimliga lönsamhetskrav går det kanske att nå halvvägs fram till målet.

– Det är klart att man kan vänta. Men förr eller

Så stort är renoveringsbehovet:

870 000 lägenheter byggdes under rekordåren på 1960- och 1970-talet. En del har rivits.
Källa: Industrifakta, ”Behov och prioriteringar i rekordårens flerbostadshus”.



Totalt 850 000 lägenheter återstår (222 000 i privatägda fastigheter).

600 000 lägenheter är inte upprustade.



VÅRSÅNGEN, MALMÖ:

Behovsrenovering

Lokala hyresgästföreningens vice ordförande Per-Yngve Nilsson (till vänster) har bott i området sedan de första lägenheterna stod klara 1973. Ett talande exempel på de styrkor och kvaliteter som kan finnas i ett miljonprogramsområde. Vilket också får Trianons vd Olof Andersson att gå varsamt fram med renoveringarna av husen. ▶

senare kommer det lagstadgade krav eftersom EU trycker på. Det betyder att om man inte håller den takt som krävs för att nå målen kommer kraven bli tvingande i samband med bygglov. Då ställs man inför frågan, kommer de här husen att byggas om någon mer gång innan 2050? Nej, rimligen inte. Då borde man sträva efter att redan nu uppnå målen, säger Rolf Persson.

Man bör också ta med risken att fastigheter med hög energianvändning punktbeskattas eller att man på annat sätt straffar de som inte effektiviserar.

RUNT EN HALV MILJON kronor per lägenhet är rimlig bedömning av kostnaderna om man enbart genomför den allra nödvändigaste tekniska upp-

rustningen. Med energieffektiviseringar och eventuella tillgänglighetskrav landar det på cirka 1,5 miljoner kronor per lägenhet.

Dagens bruksvärdessystem har inte tillåtit fonderingar för framtida underhåll.

– Enligt en aktuell undersökning är hyresgästernas betalningsvilja, sannolikt också förmåga, en 15 procentig höjning. Det är svårt att finansiera en större upprustning inom den kostnadsramen. Troligen räcker det inte ens med en fördubbling av hyresnivån, säger Rolf Persson.

I Stockholm finns betalningsviljan, men **Stefan Ränk**, vd för bostadsbolaget Einar Mattsson, menar att det ändå finns stora hinder när husen från miljonprogrammets dagar ska renoveras.

– Här är situationen en annan jämfört med andra ▶



320 000 lägenheter har akuta renoveringsbehov.

fortsättning från sidan 21.

delar av landet. Renoverade lägenheter i tunnelbanelägen är mycket efterfrågade. Tyvärr uppnås inte de nivåerna i våra hyresförhandlingar, vilket givetvis har en hämmande effekt på investeringsviljan i den här typen av fastigheter. I stora delar av landet träffas överenskommelser om hyresnivåer i miljonprogramshus på nivåer som vi i Stockholm i bästa fall kan få i renoverade innerstadslägenheter, säger Stefan Ränk.

En möjlig väg ut ur finansieringsproblematiken kan vara att sälja delar av beståndet för att finansiera andra delar. Men intresset för ombildning är relativt litet.

– När det handlar om kostnader som 1,5 miljoner per lägenhet, då är det i många fall lika bra att bygga nytt och få energi-effektiviseringen på köpet, säger Rolf Persson.

Exempel finns där allmännyttan visat stora ambitioner på energisidan. Men i de flesta fall handlar det snarast om pilotprojekt för att bygga upp kunskap. Projektet har tillåtits gå med negativt eller nollresultat och i vissa fall förekommer EU-bidrag.

– **JAG SER DOCK** ett problem i att flera politiker tror att mer omfattande energi-effektiviserande åtgärder vid renovering betalar sig själva. Och till och med ska bekosta övriga åtgärder, säger **Per Holm**, energiexpert på Sabo.

Subventioner är inte politiskt aktuellt. Rolf Persson tror på en kombination av lösningar. Möjlighet till längre avskrivningstid skulle göra kalkylerna rimligare. Lån med fast ränta är ett annat alternativ. Han har märkt ett visst gehör (framförallt hos socialdemokraterna) för att staten skulle kunna ställa upp på lånegarantier.

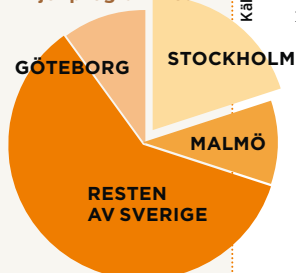
– I slutänden kommer det att bli den stora kompromissen. En rimlig väg kanske trots allt är en varsam upprustning fördelad över tid. Men då är risken stor att man missar de stora energi-effektiviseringarna, tillgänglighet och de sociala aspekterna, säger Rolf Persson. ●

”

I slutänden kommer det att bli den stora kompromissen.”

ROLF PERSSON

Inte ett storstadsproblem. Geografisk fördelning av hus från miljonprogrammet.



Källa: Industrifakta

Varsam renove enda vägen i M

Någon fullskalig ombyggnad till nybyggnadsstandard var aldrig aktuell i Vårsången. Kapitalförstörelse, menar fastighetsägaren Trianon, och det hade blivit alldeles för svårtyrt.

Ensamma hammarslag i spridda kaskader är allt som stör förmiddagsfriden här i kvarteret Vårsången. Mer än så är det inte som skvallrar om fastighetsbolaget Trianons pågående upprustningsprojekt.

De 400 lägenheterna, som stod inflyttningsklara 1975, är en del av miljonprogramsområdet Lindängen i Malmö. I Boverkets skrift "Social och ekologisk upprustning – förnyelse av Lindängen" står att läsa: "storskalig och människofrånvänd miljö", "hög socioekonomisk belastning med hög arbetslöshet", "och sammantaget ett stort behov av förändringar och förbättringar".

Det låter som lite mer än vad en ensam hantverkare i färd med att byta fönster kan råda bot på.

– Det är alltför lätt att dra alla hus från miljonprogrammet över en kam. Det här är hus som har väldigt stora kvaliteter. Så vi väljer av flera skäl en varsam renovering av området, säger **Olof Andersson**, vd för Trianon.

SEDAN TRIANON tog över driften för fem år sedan har ett trettio-tal lägenheter renoverats och ett antal lokaler byggts om till 29 små lägenheter.

Låter man blicken svepa över de gulbruna tegelfasaderna kan man se hur arbetet fortskridit. De utbytta fönstren saknar det lilla vädringsfönstret. Ett nytt fönster på vid gavel mitt i februari skvallrar om den energibesparing som kommer när allt är utbytt. Annat var det för ett par år sedan. "Ledins hyresgäster fruktar vintern" löd rubriken i Sydsvenskan den 11 december 2006.

Även om det här ryms en portion



Stammarna behålls, men badrummen får helt nya tätskikt. Fastighetsköparen Patrik Krell och förvaltaren Mattias Lundborg kollar golvbrunnsmontage.

sensationsjournalistik – för ja, det var mycket riktigt den folkkäre artisten Tomas Ledin som via ett bolag tagit över fastigheterna från HSB – så var det nog rätt illa i Vårsången på den tiden.

– Vi kom in 2008 och tog över förvaltningen. Det rädde i stort sett krigstillstånd. All kommunikation gick via rekommenderade brev. Det var egentligen inget fel på Ledin som fastighetsägare, men förvaltningen levererade inte, säger Olof Andersson.

TRIANON FICK erbjudande om att köpa hela Vårsången 2011. I och med övertagandet tog man också tag i de underhållsbehov som fanns i området. Med den goda kännedom man hade om området var man ganska klar över vilka insatser som behövdes. Olof Andersson talar om behovsrenovering. Strategin är att under en femårs-

ring almö



Vänkskapsmatch. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen löper relativt smärtfritt.

period renovera lägenheterna allteftersom de blir tomställda, eller när den boende efterfrågar renovering.

Hela lägenheten får nya ytskikt, badrummen totalrenoveras, kakel och köksutrustningen byts ut. Sju av elva hissar har renoverats och taken förbättras succesivt. Men stammarna är i så gott skick att de får hänga med i minst 15 – 20 år till.

– Såklart att vi kunde få en större hyreshöjning om vi gjort en större investering. Men vi har gjort en kalkyl på totalrenovering, inklusive energirenovering. Jämfört med att underhålla ikapp under en femårsperiod så blir det ingen bra affär. Dessutom hade det varit ren kapitalförstörelse.

Det är den ena anledningen. Den andra är att området knappast tål högre hyror.

– Vi har sett en del skräckexempel där man totalrenoverat och haft mycket stora hyreshöjningar. Men i Malmö ser vi alltfler som praktiserar varsam renovering. Malmö har en stor andel av befolkningen som inte klarar högre hyresnivåer, så det är en kundkretsanpassning man måste göra om man vill ha hyresgäster som kan betala själv. Med en högre nivå får man istället hyra ut till de som får sin inkomst via bistånd, säger **Sten Lundström** på Hyresgästföreningen i Malmö.

OLOF ANDERSSON visar runt i en nyrenoverad fyra på 103 kvadratmeter. Tidigare kostade den 7 700 kronor per månad, nu läggs det på 20 procent på månadshyran. Att det ska gå att ta ut 9 200 kronor per månad är Olof Andersson rätt säker på,



FAKTA/UPPRUSTNING AV VÅRSÅNGEN

Yta: 400 lägenheter byggda 1975.

Åtgärder: Nya yt- och tätskikt i lägenheter, energifönster, hissar renoveras.

Kostnad för renoveringen: en tre-fyraryrums-lägenhet kostar cirka 350 000 kronor att renovera.

Hyreshöjning: I snitt 20 procent.

även fast man ännu inte hunnit göra en ny bruksvärdering med Hyresgästföreningen.

– Det finns såklart en viss risk, men vi har gjort detta ett antal gånger tidigare. Höjningen bygger på en överenskommen prislista för olika standardförbättringar.

Det finns också behov av att ge området ett socialt lyft. Även här är receptet närhet och småskalighet. Tillsammans med boende och Hyresgästföreningen har man rustat upp en lokal som fungerar som fritidsgård. Ett 20-tal föräldrar turas dagligen om att ta hand om det dryga 30-tal barn och ungdomar som kommer hit för att spela pingis, tv-spel eller bara hänga ett tag.

– Jag kan väl inte hitta den kalkylen i något Excel-ark. Men jag är övertygad om att det är en satsning som lönar sig i längden, säger Olof Andersson. ●

NÄSTA SIDA:

Så planeras Järvalyftet i Akalla utanför Stockholm. ➤



De färdigrenoverade husen får exakt samma utsida som när de byggdes, så när som på putsstrukturen – tekniken från mitten av 1970-talet används inte längre.

JÄRVALYFTET, AKALLA:

Sålda lägenheter finansierar upprustning

Hur renoverar man närmare 6 000 lägenheter på tio år? Svenska bostäder har hittat sin modell i skärningspunkten mellan överenskommelser med Hyresgästföreningen, Stockholms stad och hyresgästerna.

Resultatet: snälla hyreshöjningar och halverad energiförbrukning.

TEXT: MARIA LUNDMARK FOTO: ELLINOR COLLIN

FAKTA/ UPPRUSTNING I AKALLA

Storlek: 100 lägenheter byggda cirka 1975.

Åtgärder: Bland annat byte av värmesystem, stambyte, tilläggsisolering av fasader, fönsterbyte och installation av TFX-ventilation.

Kostnad för renoveringen: Cirka 1 miljon kronor per lägenhet.

Hyra efter renoveringen: Cirka 156 kronor per kvadratmeter och år.

SVENSKA BOSTÄDER befinner sig mitt uppe i en gigantisk utmaning i Järva. År 2020 ska 6 000 lägenheter vara totalrenoverade. Takten är satt till 500 lägenheter per år och budgeten till närmare en halv miljard kronor årligen fram till mållinjen år 2020.

Johan Lundqvist, projektledare på Svenska Bostäder, är övertygad om att planen är genomförbar.

– Vår försäljning av fastigheter har påverkat ombyggnadstakten på ett positivt sätt, som även gynnar våra hyresgäster.

Förutom att bolaget sålt av en del av sitt bestånd sker finansieringen genom hyror i de färdigrenoverade lägenheterna och ett kommunalt stöd på 55 miljoner kronor för energieffektiviseringar inom ramen för projektet Hållbara Järva.

Just nu bygger bolaget om det andra av samman-

lagt åtta skivhus i Akalla. Husen är byggda under mitten av sjuttioalet och är grönklassade av Stockholms Stadsmuseum. Det betyder att husen utvändigt måste behålla sitt originalutseende även efter en total upprustning.

– Det har faktiskt inte inneburit något hinder för oss, vi har till och med kunnat tilläggsisolera utan att förändra utseendet nämnvärt, förklarar Johan Lundqvist under en promenad runt det tretton våningar höga huset på Sibeliusgången i Akalla.

UR KRIS kommer utveckling. Svenska bostäders samrådsmodell Järvadialogen, som lyfts fram som ett föredöme av Hyresgästföreningen, har sitt ursprung i rätt bistra erfarenheter. Hösten 2007 damp ett brev ned hos de boende i Husby (grannområde till Akalla): ”Vi ska bygga om ditt hus och du måste flytta”. De boende slog bakut. ➤

Möt oss på Fastighetsmässan 20–21 mars, på Kistamässan. MONTER L:19

iwa21 AB försöker att leva efter två deviser:

Byt inte fönster! Renovera & bygg istället om dem du redan har! Varje projekt är unikt och varje lösning är därför också unik!

iwa21 AB startades 2007 av två missnöjda, men väldigt duktiga fönstermontörer och en civilekonom som upptäckte att man delade synsätt beträffande hur "byta-fönster-branschen" kunde utvecklas & ändras.

Det började med ombyggnad av fönster hos villaägare & bostadsrättsföreningar. Det fortsatte med att kunderna erbjöds ombyggnad och/eller renovering. Samtidigt utvecklades alternativa tillvägagångssätt. iwa21 AB har idag varumärkesskyddat iwa-montaget, iwa Fast, iwa SD och iwa ST. Alla olika tillvägagångssätt när det gäller ombyggnad av fönster. Alla används varje vecka på olika projekt. Valet beror på fönstrets konstruktion och kundens smak & plånbok. Ytterligare en möjlighet som nu erbjuds kunderna är byte av ytterbågarna mot nya ytterbågar i aluminium. Ofta i kombination med andra åtgärder.

Vi tror att vår relativa framgång huvudsakligen beror på tre saker:

- Vi säljer inte en & samma lösning till alla våra kunder. Först lyssnar vi på kunden och därefter föreslår vi en skraddarsydd lösning.
- Vi har försökt att, bättre än andra, lära oss det här med u-värden och decibel.

- Nöjda kunder! Vi följer därför upp, efter varje projekt, om vår kund är nöjd med vad vi levererat och dessutom: Hur nöjd man är!

Vi ger oss nu in i ett nytt marknadssegment: Privata fastighetsägare & Allmännyttiga bostadsföretag. Vi har gjort några inhopp men inte tidigare, på det här sättet, direkt vänt oss till den här gruppen. Vad som skiljer från vad vi tidigare arbetat med är: Vår kund & motpart bor inte själv i den fastighet vi ska bygga om & renovera. Medan den som bor i fastigheten, användaren, inte har något ägarintresse. Vi ställs inför en ny, väl så intressant, logik.

Det handlar nu mer om siffror, dvs. lönsamhet, avskrivningstider, exakta tillvägagångssätt, garantier, etc. Dvs. bästa möjliga kostnadseffektivitet

iwa21 AB är fortfarande ett litet företag och vi siktar därför på små projekt då vi inte vill ha alltför många ägg i en och samma korg. Vi åtar oss dock gärna projekt i storleksordningen ombyggnad & renovering av upp emot 600 fönster.

Slå gärna en signal eller träffa oss på fastighetsmässan för en närmare presentation & diskussion.

The logo for iwa21, featuring the text "iwa21" in a bold, orange, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border with a thin orange inner line.

energiisolerar | bullerdämpar
renoverar | **fönster**

Fokus Renovering av miljonprogrammet



Visningslägenheten i huset på Sibeliusgången innehåller alla tillval som hyresgästerna kan göra mot tillägg på hyran. Intresset har än så länge varit svalt, något Johan Lundqvist tror beror på hushållens ekonomi.

” Renoveringarna är alldeles för omfattande för att det skulle fungera att bygga om i ena änden och ha boende kvar i den andra.”

– Vi hade stora planer som inte var förankrade och det hela var mycket olyckligt hanterat. Det ledde till att vi gjorde en omstart i diskussionerna med de boende tillsammans med staden, säger Johan Lundqvist.

ERFARENHETERNA FRÅN Husby bar man med sig när arbetet påbörjades i Akalla för två år sedan. Utgångsläget var bra. Bortsett från den asbest som hittades kunde det konstateras att fastighetens stomme var i mycket bra skick. Noggranna förstudier genomfördes och samrådsprocessen med hyresgästerna kom igång enligt tidplan.

Samrådsprocessen går ut på att ge

hyresgästerna information i god tid, och möjlighet att vara med och bestämma inför renoveringarna. Arbetsgrupper med fem till sex hyresgäster tar tillsammans med Svenska Bostäder fram förslag på förändringar. I samrådsprocessen med hyresgästerna på Sibeliusgången i Akalla beslutade man bland annat att förbereda badrummen för installation av tvättmaskiner, att sätta in säkerhetsdörrar i alla lägenheter och att montera fästet för parabolerna på balkongräcken.

Därefter godkänns förslagen av åtgärder i en omröstning där alla hyresgäster har möjlighet att rösta för eller mot. Vid majoritet genomförs åtgärdsförslaget.

– Om det är något vi kan dela med oss av till andra som står inför stora renoveringar så är det att ha en ordentlig samrådsprocess, den är väldigt viktig. För oss har det hittills fungerat riktigt bra, säger Johan Lundqvist.

NIVÅN FÖR HUR mycket hyrorna får höjas efter renoveringarna regleras av en

överenskommelse mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen. I avtalet anges hur stora höjningar som får göras för värdehöjande åtgärder respektive normalt underhållsarbete som inte ska belasta hyresgästerna.

I Akalla landade höjningarna på cirka 18 procent, eller cirka 156 kronor per kvadratmeter och år, med en hyresrabatt över tre års tid. Svenska Bostäder erbjuder hyresgästen möjligheten att påverka hyran själv genom en rad tillval, till exempel parkett i alla rum eller inglasning av balkongen.

– Men det görs inte mycket tillval. Vi tror att det blir för dyrt för många av våra hyresgäster.

JOHAN LUNDQVIST uppskattar att nästa totalrenovering inte kommer att behövas förrän om tidigast 50 år. Därför har arbetsgruppen försökt ta med Akallas framtida stadsutveckling i beräkningen, till exempel genom att undersöka var det kan tillkomma förtätningar i området.

2,5 miljoner svenskar bor i en lägenhet byggd under miljonprogrammet.



Vid riskbedömning måste man ta hänsyn till att regn på fasaden påverkar huset långt efter att det upphört.

Billigare projektering av renoveringar

En nyutvecklade modell gör det enklare att förutspå risker för fuktskador vid renovering. Därmed kan dyra framtida reparationskostnader undvikas.

vanligtvis från ett medelklimat som ett fixvärde. De framräknade värdena för exempelvis energibesparing kan därför hamna ganska långt från det verkliga resultatet.

Åtgärder som tilläggsisolering och nya ventilationslösningar är ofta förknippade med osäkerhet. En ur energiperspektiv god lösning, som att byta till energifönster, kan i slutändan visa sig leda till fuktproblematik och i värsta fall hälsorisker för de boende.

Men nu har **Simon Pallin**, doktorand inom byggnadsfysik på Chalmers tekniska högskola i Göteborg, utvecklat en modell som gör det lättare att bedöma risker i samband med ombyggnad av flerbostadshus, framför allt när det gäller fukt och värme.

I SIMON PALLINS modell inkluderas variationerna. Man kan simulera hur byggnaden påverkas av en viss åtgärd, och få svar på vilken risk för mögelskador det innebär.

– Det kan leda till ett billigare byggande om man kan sälla ut de sämre alternativen. Ofta tänker man bara på att man måste förbättra energiprestandan, men det kan också få negativa konsekvenser. Förhoppningsvis kan detta öka förståelsen för hur viktigt det är att ta hänsyn till helheten.

Simons Pallins tillvägagångssätt kommer att presenteras utförligt i en kommande doktorsavhandling. I nuläget krävs det hyfsat goda kunskaper i byggnadsfysik för att tillämpa beräkningarna. Men det är fritt fram för mjukvaruföretag att anpassa Simon Pallins resultat för att fungera i sina beräkningsprogram. ●

- DET ÄR BETYDLIGT mer komplicerat än när man räknar på ren hållfasthet. Då finns det inget ”minne” av att byggnaden varit utsatt för en belastning. Men när det gäller värme och fukt är det annorlunda. Har det regnat på en fasad så finns den ”lasten” kvar i byggnaden efteråt. Det gör det mer komplicerat att beräkna.

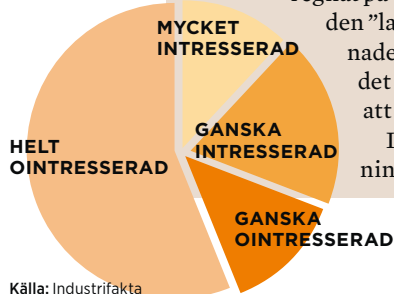
I dagens beräkningar utgår man

Detta resulterade i flera åtgärder – det första färdiga huset i Akalla har fått en ny entré ut mot det än så länge ganska tomma promenadstråket Sibeliusgången. Här tror man att rörligheten kommer att öka eftersom det kan bli en naturlig plats för etablering av handel. Dessutom har man valt att behålla lokalerna på bottenplan i husen. Idag används de mest för föreningsverksamhet, men de ska vara möjliga att utnyttja till någon form av kommersiell verksamhet längre fram.

ARBETET MED det första huset pågick i lite mer än ett år. Under tiden evakuerades samtliga hyresgäster till andra lägenheter i området.

– Renoveringarna är alldeles för omfattande för att det skulle fungera att bygga om i ena änden och ha boende kvar i den andra. Det här blev den bästa lösningen, säger Johan Lundqvist. ●

Intresse för omvandling till bostadsrätt.



Källa: Industrifakta

NÄSTA SIDA:

Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna både ense och oense. ►



tel: 036- 13 22 45, hemsida: www.induf.se

NOXYDE®
Bestående vattenburet
rostskydd - för alla plåtytor.

Vem ska stå för kostnaderna?

Att det krävs stora insatser i miljonprogramshusen är Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen helt ense om. Men vad som bör göras när man kliver in genom dörren hos den enskilda hyresgästen har man en något olikartad syn på. Vi frågade **Terje Gunnarson**, ordförande för Hyresgästföreningen region Stockholm, och **Christer Jansson**, vd i Fastighetsägarna Stockholm, om hur de ser på ombyggnadsbehovet. **TEXT: ERIK HÖRNKVIST**

”Det är hyresgästen som betalar i slutändan”

TERJE GUNNARSON,
Hyresgästföreningen
region Stockholm



Terje Gunnarson

Vem ska avgöra hur stora renoveringar som ska göras?

– Givetvis vill vi att fastighetsägare sköter stammar och underhåll. Men det finns lägen där man kan nöja sig med en enklare upprustning än vad man gör idag. Därför menar vi att hyresgästerna ska ha ett större inflytande över omfattningen av det ingrepp man gör i lägenheterna. Fastighetsägarna vill ju ofta göra lite mer än vad vi tycker är nödvändigt för att höja bruksvärdet.

Vem ska stå för kostnaderna?

– I slutändan är det ju alltid hyresgästen som betalar. Fastighetsägaren har ju inga andra pengar än de som kommer från hyresgästerna. Då vill man ju som konsument ha ett visst inflytande på sin boendemiljö och kostnadsutveckling. Så att man har råd att fortsätta bo i sitt hem.

Men pengar kan inte fonderas för framtida upprustning med dagens hyressystem.

– Nej, därför har vi också föreslagit fastighetsbundna skattefria underhållsfonder. Där har vi en gemensam agenda som vi borde driva hårdare tillsammans med Fastighetsägarna. Nu måste man finna en finansieringsform när det är dags att ta sig an huset. I ett välskött företag med mycket egna pengar så är det ju inga problem. Men har man inte det, så blir man ju gärna lite kreativ för att öka intäkterna. Det är då som hyresgästerna riskerar att komma i kläm.

Man vill som konsument ha ett visst inflytande på sin boendemiljö och kostnadsutveckling. Så att man har råd att fortsätta bo i sitt hem.”

”Ansvaret för fastigheten ligger på ägaren”

CHRISTER JANSSON,
Fastighetsägarna
Stockholm



Christer Jansson

Vem ska avgöra hur stora renoveringar som ska göras?

– Det måste alltid vara fastighetsägaren som tar ansvaret för fastigheten. Det som är speciellt när det gäller upprustning är att man gör det kanske bara vart 30:e år. Då måste man anpassa standard efter det behov och den efterfrågan man bedömer finns om 10 till 20 år. Det går inte bara att anpassa sig efter dagens hyresgäst och efterfrågan. Här finns en konflikt inbyggd. Detta ställer extra krav på fastighetsägarens dialog med sina kunder.

Vem ska betala?

– Det finns normalt sett bara en som kan betala och det är ju kunden. Den tekniska underhållsskuld som finns, kanske framförallt i det kommunalt ägda beståndet, är ett resultat av att Hyresgästföreningen och de kommunägda bolagen är ut och in har prutat på underhållet. Därför har vi hamnat i den situation vi är idag.

Borde man inte satt av en del av vinsten för att täcka detta?

– Historiskt sett så har inte hyreshusförvaltning varit en särskilt lönsam verksamhet. Vi har tillsammans med Hyresgästföreningen föreslagit att man ska införa skattefria fonder. Fast jag tror inte att det i grunden skulle förändra situationen, men kanske på marginalen bli bättre.

Finns det de som gynnsats av bruksvärdessystemet?

– Visst är det så. Detta är ju ett system som premierar den som inte gör någonting. Hyresgästföreningen menar ju att de lägenheter som har högst hyror ska ha lägst höjning. Medan vi menar att det rimligen är de bästa fastighetsägarna som också har de högsta hyrorna. Varför ska man då straffa dem? Det ger ju en bild av att man aldrig har värderat förvaltningskvaliteten.

”

Det finns normalt sett bara en som kan betala och det är kunden.”

TERJE GUNNARSON, fortsättning:

Finns det fastighetsägare som faktiskt gynnats av dagens bruksvärdessystem, i den bemärkelsen att man kan underlåta att underhålla fastigheten, men ändå ta ut samma hyra?

– Ja, på en så överhettad marknad som i Stockholm så kan du hyra ut i princip vad som helst. Den här obalansen på Stockholmsmarknaden är också orsaken till att man inte behöver vara återhållsam när man gör upprustningar och renoveringar.

Krav på hyreshöjningar med upp till 60 procent har förekommit. Är det rimligt?

– Den fråga man först måste ställa sig är om man gjort vad man kan för att hålla igen på kostnaderna för de upprustningar man gör. Fanns det enklare lösningar eller har man bara gasat på? Det är det första vi granskar när krav på hyreshöjningar kommer.

– När vi förhandlar tar vi givetvis ansvar för att hyresgästerna ska kunna bo kvar i sina hem och samtidigt ha en sund och bra boendemiljö.

Måste det till subventioner för att lösa det stora renoveringsbehovet?

– Vi tycker att hyresrätten måste ha samma rättighet till rotavdrag som andra boendeformer.

CHRISTER JANSSON, fortsättning:

Förespråkar fastighetsägare fler investeringar för att kunna motivera hyreshöjningar?

– Jag vet att många tycker att det är en överstandard. Men återigen, fastighetsägaren måste ha ett annat perspektiv på hur lägenheten ska utformas. Att då spara platsbyggda köksskåp från 1960-talet är inte den framkomliga vägen.

Krav på hyreshöjningar med upp till 60 procent har förekommit. Är det rimligt?

– Då måste man komma ihåg att det ibland blir större dramatik än vad som skulle behövas eftersom utgående hyran i den orenoverade lägenheten i många fall är lägre än vad som är rimligt. Då blir skillnaden lite större än vad den hade varit om marknaden hade fungerat på ett bättre sätt.

Det har också tillkommit krav på bland annat energi-effektivisering som drivit på kostnaderna.

Behövs det subventioner för att nå de målen?

– Branschen är ju allergisk mot statliga subventioner. De driver i sig kostnader eftersom man aldrig vet hur länge man har dem, de är detaljreglerande. Jag tror att statsmakten snarare måste vara mer försiktig när man inför byggkrav.

DIGITALT LÅSSYSTEM. UTAN BATTERIER. UTAN KABLAR.

Det enda miljövänliga elektroniska låssystemet. Genom att vara helt elektroniskt – både nycklar och cylindrar – är det därmed också 100% flexibelt. Slipp mekaniska begränsningar och förändra ditt låssystem efter dina behov under hela dess livslängd.

www.iLOQ.com

@iLOQ

iLOQ Scandinavia AB,
Strandbergsgatan 61, 3tr, SE-112 51 Stockholm,
Tel. +46 8-55536307, Fax: +46 8-55536122,
scandinavia@iloq.com

**Raychem**

VINTERSÄKRA FASTIGHETEN!

Vi har den kunskap och erfarenhet som krävs

**Hängrännor/stuprör**

Vi har en enkel och energieffektiv värmekabellösning för frostskydd av hängrännor/stuprör samt vattenledningar i alla typer av fastigheter. Is och snöfria ramper, lastbryggor och trappor är också ett av våra expertområden.

**Vattenledningar**

Kontakta oss för rådgivning och offertbesök – vi mäter på plats.

Vi finns över hela landet och är marknadsledande på energismarta värmekabellösningar.

**Ramper/tillfarter**

Vi har levererat tillförlitliga värmekabellösningar i över 60 år!

Ring 020-210 100
Vardagar 6-20
Helger 9-18

PENTAIR THERMAL MANAGEMENT
Telefon 020-210 100
SalesSE@pentair.com
www.thermal.pentair.com



2013 **ELMIA
FASTIGHET**
Property Development Fair
24-26 SEPTEMBER

DRIV INTE MED NYA KONTAKTER

Elmia Fastighet är Nordens största fastighetsmässa. Hos oss möter du rätt besökare. Fyra av fem är delaktiga i inköpsbesluten och hälften besöker ingen annan mässa i sin yrkesroll.

Vill du ha ett argument till för att ställa ut? Drift och underhåll ligger högst upp på besökarnas intresselista.

ELMIA FASTIGHET
24-26 SEPTEMBER 2013
WWW.ELMIA.SE/FASTIGHET



Sysselsättningen ökar och 2014 går kontorshyrorna upp i Stockholm

Sverige befinner sig i lågkonjunktur. Varslen blir allt fler och arbetslösheten ökade till 8,4 procent i januari. Konjunkturindikatorerna visar på ett pessimistiskt stämningläge hos både företag och hushåll – även om Konjunkturinstitutets Barometerindikator förbättrades i februari och ytterligare förbättringar förväntas under våren.

Utvecklingen på kontorsmarknaden är direkt kopplad till utvecklingen på arbetsmarknaden. Att runt tio procent av kontorsytan i Stockholms city kommer att friställas under den kommande tvåårsperioden gör att förutsättningarna för kontorsmarknaden vid en första anblick verkar vara minst sagt utmanande. För att få en fullständig bild av utvecklingen på Stockholms kontorsmarknad behöver dock fler faktorer tas in i ekvationen – och då förändras bilden markant.

NYPRODUKTIONEN AV kontorsyta i Stockholm har varit låg sedan början av 2000-talet, och knappt nått upp till 0,8 procent av kontorsstocken per år. Detta samtidigt som sysselsättningen i genomsnitt har ökat med omkring 1,5 procent årligen. Ökningstakten inom tjänstesektorn har varit ännu större, då tjänstesektorns andel av arbetskraften stadigt har ökat. Under denna period har efterfrågan på moderna, effektiva kontorslokaler varit stor. Samtidigt har andelen kontorsyta per anställd minskat stadigt. Det gör att kontorsvakanserna på marknaden som helhet har legat ganska stabilt runt tio procent. Utvecklingen har dock varierat markant mellan olika delar av marknaden. Samtidigt som vakanserna i den äldre delen av beståndet och i de mindre attraktiva områdena har ökat, är vakansgraden i Stockholm CBD historiskt låg på fyra procent.

SCB:s sysselsättningsstatistik nyanserar bilden av utvecklingen på arbetsmarknaden. Sysselsättningen i hela landet ökade med 1,3 procent i januari jämfört med samma månad 2012 och siffrorna i Stockholm är starkare än för genomsnittet i Sverige. SCB:s kortperiodiska sysselsättningsstatistik är en snabb indikator för utvecklingen på den regionala arbetsmark-

naden, och enligt den ökade sysselsättningen i Stockholms län med 1,7 procent under det fjärde kvartalet 2012 jämfört med samma period 2011. Det är en inbromsning från tidigare kvartal, men ändå en stabil ökningstakt.

SAMBANDET MELLAN sysselsättningen och kontorshyror har varit mycket starkt i Stockholm sedan början av 1990-talet, med en korrelationskoefficient mellan sysselsättningsstillväxten i Stockholms län och CBD-hyrorna på nästan 0,8 (där en

koefficient på 1,0 indikerar ett fullständigt linjärt samband). Sedan början av 2000-talet har sambandet dessutom varit ännu starkare. Nyproduktionen har sedan dess varit stabil och låg, vilket har gjort att förändringar i kontorsefterfrågan direkt har gett utslag på hyrorna.

Newsec prognostiserar en sysselsättningsstillväxttakt på runt 1,5 procent per

år i Stockholms län under åren 2013 och 2014. Tack vare den starka kopplingen mellan sysselsättningen och kontorshyresmarknaden gör det att förutsättningarna – trots lågkonjunkturen – är goda. De psykologiska faktorerna ska dock inte underskattas. Hyrorna i CBD har historiskt sett varit volatila och relativt begränsade förändringar i sysselsättningen har påverkat efterfrågan och hyresnivåerna. Stämningläget hos hyresgäster och fastighetsägare är alltså anledningen till att Newsec ser en svag hyresnedgång i år – något som marknaden dock kommer att ta igen med råge från och med 2014 när det blir tydligt för marknadsaktörer hur stark underliggande fundamenta är för Stockholms kontorsmarknad.

” Vi prognostiserar en sysselsättnings-tillväxttakt på runt 1,5 procent per år i Stockholms län under åren 2013 och 2014.”



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



Fönster för generationer

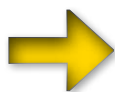
H-Fönstret i Lysekil tillverkar **underhållsfria** aluminium-fönster med träklädd rumssida och **överlägsen livslängd**.

Unik konstruktion!

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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

Den stora småstaden



Med Ostlänken knyts Nyköping allt närmare Stockholm. Fortsatt befolkningstillväxt håller upp bostads- och lokalpriser. Tuftt kan det bli för externhandeln där konkurrensen är stenhård.

Nyköping har trots sin förhållandevis stora folkmängd, 52 000 invånare, kunnat behålla karaktären av småstad. Närheten till havet och naturen gör Nyköping till en attraktiv boendeort.

Kommunikationerna är bra och Ostlänken, en nyplanerad dubbelspårsvägnät som ska gå från Linköping till Storstockholm kommer att minska restiden mellan Nyköping och Stockholm från dagens 65 minuter till cirka 40 minuter. Etableringen och utbyggnaden av Skavsta flygplats har betytt mycket för kommunen. Det har skapat arbetstillfällen, både direkt och indirekt.

INVESTERAR-MARKNADEN

Transaktionsmarknaden var relativt stabil till och med 2011, undantaget



Garvaren 1 – en av fastigheterna som Rikshem köpte av Nyköpings kommun.

2009 då även Nyköping påverkades av den generella avmattningen. Den genomsnittliga transaktionsvolymen var 350 miljoner kronor årligen (2006–2011). De flesta köparna är lokala men flera ”riksaktörer” finns representerad bland annat Klöver, Kungsleden och Sveafastigheter.

Under 2012 ökade transaktionsvolymen i Nyköping med nästan tre gånger till totalt över 1 miljard kronor – detta på grund av flera bostadsaffärer, vilket visar att staden är en attraktiv tillväxtort med en bostadsmarknad som bedöms fortsätta att utvecklas positivt.

Den största affären var när Nyköpings kommun i september 2012 sålde delar av beståndet i kommunägda Nyköpingshem. En portfölj förvärvades av lokala bolaget Dalhalls fastigheter och den större portföljen, med 746 lägenheter, gick till Rikshem.

Pris: 475 miljoner kronor vilket motsvarar ett pris om 7 670 kr/kvm och med ett direktavkastningskrav runt 5,5 procent.

BOSTÄDER

Stockholmarnas intresse för Nyköping har lett till stigande priser, framförallt på småhus där priserna gått upp med 195 procent de senaste 15 åren.

Bostadsproduktionen har under en rad år varit hög och Nyköping växer och vänder sig allt mer mot vattnet med nya bostadsområden. Nyköpings kommun planerar för 700 nya invånare per år, vilket innebär att det behövs 350 nya bostäder årligen och Nyköping hör till de kommuner i landet som tar fram flest detaljplaner. De största utbyggnadsplanerna finns fortsatt vid havsnära Brandholmen och Arnö. På Brandholmen bygger PEAB fler bostadsrätter samt planerar för nya hyresrätter, Nokon fortsätter produktionen av hyresrätter och NCC bygger ett havsnära femvåningshus. Det finns även flera centrurnära projekt, huvudsakligen bostadsrätter, som uppförs av PEAB, Veidekke och Rydbergs Bygg.

Hyran för nyproducerade hyresrätter återfinns i nivån 1 500–1 600 kr/kvm och direktavkastningskraven i bästa



Småstaden Nyköping lockar storstadsborna med lägre bopriser och bra kommunikationer.

läge i centrum bedöms i dagsläget vara runt fem procent.

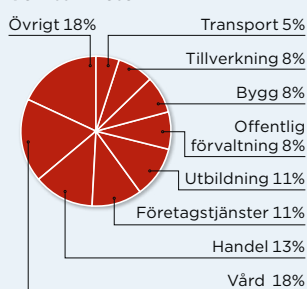
LOKALER

Ursprungligen skedde handeln i Nyköping längs Östra och Västra Storgatan, på var sin sida av torget. Successivt under 1980- och 1990-talen försvagades handelsläget på Östra Storgatan samtidigt som Västra Storgatan (gågatan) stärktes och flera gallerier etablerades. Parallellt med detta skedde en utbyggnad av detaljhandeln utanför centrum, främst skedde

det vid den södra infarten till Nyköping, Gumsbacken, men även vid Coop Forum (Gustafsberg) där fler aktörer nu är på plats. Upptagningsområdet för handeln i Nyköping är ganska stort men konkurrensen om konsumenterna hårdnade rejält när ett nytt externhandelsområde etablerades under 2008. Då öppnade Påljungshage på andra sidan E4:an från Gustafsberg. Totalt är cirka 25 000 kvadratmeter handel fördelade på både stora och små butiksytor. Marknads-

Nyköping i siffror

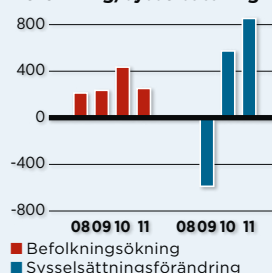
Verksamheter



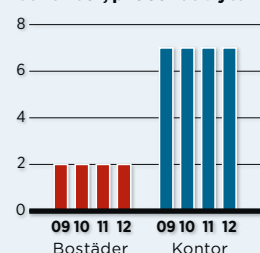
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
Nyköpings Kommun	270 213
Klövern AB	118 911
Westbarn Holding AB	65 718
Rikshem	61 940
HSB Södermanlands Län Ek F	42 393
Studsвик AB	40 891
Kungsleden Skotpunkten AB	35 853
Kwd Group AB	32 618
Stockholm Skavsta	
Flygplats AB	31 607
Förvaltningsaktiebolaget	
Nötknäpparen	29 584

Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan



växer vidare



FOTO: NYKÖPINGS KOMMUN

Fastighetsägare i Nyköping

Inga fler fastighetsköp i Nyköping

Klövern som är den största kommersiella fastighetsägaren i Nyköping har ett gammalt bestånd med bland annat SAAB:s tidigare lokaler.

– Vi planerar inga fler köp, säger **Mikael Forkner**, marknadsområdeschef Öst.

När Klövern bildades 2002 köpte bolaget en stor del kommersiella fastigheter i Nyköping. Dåvarande vd:n Gustaf Hermelin trodde på området. Idag har Klövern totalt 130 000 kvadratmeter kommersiell yta. De flesta finns på det gamla Saab-området vid hamnen som nu är kontor till stor del. Andra innehav är offentliga fastigheter, ett hotell och butikslokaler.

– Vi har inte gjort några fler fastighetsköp de senaste åren och inget är planerat. Vi är redan störst här och är nöjda med det, säger Mikael Forkner.

Nu är vakansgraden i Klöverns Nyköpingsbestånd cirka 15 procent.

– En hel del i Saab-husen står tomt eftersom det är slitna fastigheter som kräver total ombyggnad, säger Mikael Forkner.

Han konstaterar att efterfrågan på bostäder i Nyköping är större än på kontor just nu.

– Det sker inte särskilt många etableringar i Nyköping. Jag har hand om Linköping och Norrköping också och där ser man ett större intresse hos företagen, särskilt i Linköping. Det kan ju vara en nackdel att Nyköping ligger så nära dessa orter, säger Mikael Forkner.



Mikael Forkner

DAVID GROSSMAN

Barometern publiceras i samarbete med



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



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

läget har varit tufft och byggnaderna har aldrig varit fullt uthyrda.

Kontorsmarknaden har utvecklats mer stabilt och nybyggnationen har varit mycket begränsad. Detta i kombination med en positiv tillväxt inom näringslivet har lett till låga vakanser och stabila hyror. En av de större uthyrningarna som kommunicerats på senare år är Klöverns uthyrning till Södermanlands läns landsting. Landstinget hyr cirka 3 600 kvadratmeter genom ett 20-årigt hyresavtal.

Hyrorna för de mest centrala kontoren har under en tid varit inom spannet 1 100–1 300 kr/kvm. Direktavkastningskraven för kontorsfastigheter av hög kvalitet i bästa läge ligger för närvarande runt 6,5 procent.

SLUTSATS

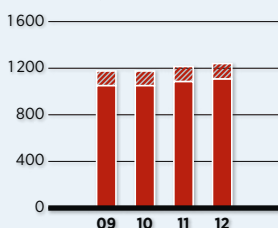
Nyköping har stärkt sin position som attraktiv bostadsort och pågående nyproduktion bedöms motsvara efterfrågan. En viktig målgrupp är äldre personer som vill sälja sitt hus. De önskar i många fall relativt stora lägenheter

och byggs det för många små lägenheter kan det skapa en låsning på marknaden.

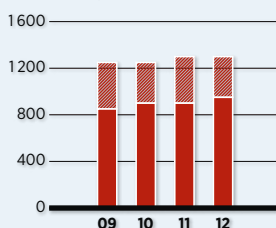
Befolkningsökningen skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt i näringslivet men det dröjer troligen tills samtliga externhandelsområden har vind i seglen. Den hårda konkurrensen inom handeln för att attrahera kunderna bedöms fortsätta och de som inte satsar förlorar mer.

**CHARLOTTE DANIELSSON
OCH SUSANNE HÖRNFELDT,
NEWSEC VALUATION OCH
ADVISORY**

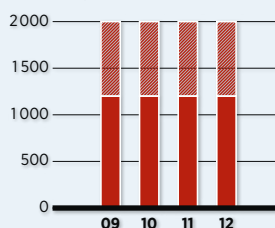
Bostadshyror, kr/kvm och år



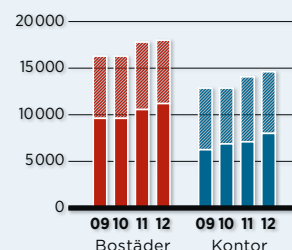
Kontorshyror, kr/kvm och år



Butikshyror, kr/kvm och år



Fastighetspriser kr/kvm



Normalt spridningsintervall. Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda från och med 1990.

KÄLLOR: FASTIGHETSDATA FRÅN NEWSEC, STATISTIK FRÅN SCB

AFFÄRER I KORTHET

1,1 MILJARDER

Niam säljer fastigheten Gångaren 13. Köpare är **Electrolux** som har sitt huvudkontor i den 34 000 kvadratmeter stora fastigheten. Förvärvspriset uppgår till **1145 miljoner kronor**.

570 MILJONER

Sagax köper två lagerfastigheter i Haninge och Borlänge som omfattar sammanlagt 71 000 kvadratmeter uthyrningsbar area. Med köpet satsar Sagax tydligare på hyresgäster inom livsmedelsbranschen. Affärens värde uppgår till **570 miljoner kronor**.

500 MILJONER

Ica Fastigheter avser att sälja attraktiv exploateringsmark inom en lagerfastighet i Årsta till Stockholms stad. Försäljningen väntas kunna generera upp till **500 miljoner kronor** i vinst.

330 MILJONER

Specialfastigheter har förvärvat kontorsfastigheten Tegelludden 8 i Stockholm från **GE Capital** genom en bolagsaffär. Fastigheten hyrs av försvarsmaktens enhet MUST – Militära underrättelse- och säkerhetstjänsten. Fastighetsvärdet uppgår till cirka **330 miljoner kronor**.

146 MILJONER

Carlqvist Bil AB köper cirka 40 fastigheter om totalt 32 500 kvadratmeter. Säljare är **Söderport Fastigheter AB** som köpte fastigheterna ur det bestånd av bilprovsningsfastigheter som såldes så sent som i november 2012. Fastigheternas värde uppgår till omkring **146 miljoner kronor**.

15,4 MILJONER

Kommunstyrelsen i Norrtälje har godkänt försäljningen av stadens badhus för **15,4 miljoner kronor**. Köpare är byggföretaget **JM** som planerar att bygga om fastigheten till cirka 50 bostäder.



FOTO: MARIA LUNDMARK

Fastighet: Alphyddan 11 på Bällstavägen i Sundbyberg.
Köpare: Einar Mattsson
Säljare: Brostaden
Area: 4 360 kvm uthyrningsbar yta, 4 126 kvadratmeter tomt.
Köpeskilling: Hemlig.

Tomma kontor blir 100 nya bostäder

I takt med den ökande populariteten växer också efterfrågan på bostäder i Sundbyberg utanför Stockholm. Inom tre år kommer 100 nya bostadsrätter stå klara när Einar Mattsson förvandlat en tomställd kontorsfastighet som bolaget förvärvat från Brostaden. TEXT: MARIA LUNDMARK

► **SÄLJARE** En stor del av Bällstavägen i Sundbyberg utanför Stockholm kantas av både äldre och nybyggda flerbostadshus innan området övergår till en mer industriaktig scenografi. Nu ska ytterligare en bit av vägen förvandlas till bostadsområde när Brostaden säljer en outhyrd kontors- och lagerfastighet som uppfördes på Bällstavägen 1963.

Brostadens bestånd i Sundbyberg utgörs av ett tiotal fastigheter, huvudsakligen lager och kontor. De flesta ligger samlade i ett kluster i området Mariehäll, men Alphyddan 11 ligger lite på sidan av, och det är en av anledningarna till att bolaget beslöt sig för att sälja den tomma fastigheten.

– Försäljningen ligger i linje med vår strategi att fastighetsbeståndet ständigt ska förädlas och utvecklas i syfte att öka vår tillväxt. Fastigheten är en vakant kontorsbyggnad som ligger i ett område som lämpar sig bättre för bostäder, säger **Anders Nilsson**, vd Fastighets AB Brostaden.

Han är nöjd med köparen Einar Mattssons plan att omvandla fastigheten till ett nytt bostadsområde.

– Vi känner oss väldigt nöjda med att sälja till Einar Mattsson som kan utveckla den med ny användning som bostäder.

Tenzing var rådgivare till säljaren i transaktionen.

► **KÖPARE** Förvärvet av Alphyddan 11 innebär en chans för köparen Einar Mattsson att fortsätta utveckla sin närvaro i Mariehäll. Sundbybergs popularitet växer, och med det även behovet av bostäder i området.

Einar Mattssons mål för 2013 är att uppföra 300 lägenheter, varav hälften hyresrätter. I och med förvärvet kan en tredjedel av målet bockas av.

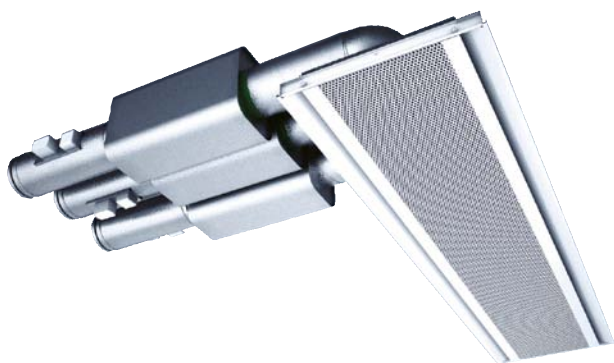
– Nu bidrar vi med 100 nya lägenheter i ett snabbväxande Stockholm, säger **Per Jutner**, vd för Einar Mattsson Projekt AB.

– I och med förvärvet av Alphyddan utvidgar vi vårt engagemang i utvecklingen av området Mariehäll. Sedan tidigare har vi projekt i Annedal och intill Bällsta å, säger Per Jutner.

Planen för Alphyddan 11 är att riva ner de tomställda lokalerna och under hösten 2014 påbörja produktionen av 100 purfärska bostadsrätter på fastigheten. Under våren 2016 väntas bostäderna vara färdigställda.

Einar Mattsson har både befintliga fastigheter och nya, pågående projekt i området mellan Bromma och Sundbyberg. Ett av dem är uppförandet av 134 bostadsrätter i området Margaretero där ett visningsradhus precis färdigställts.

Vår nya klimatbaffel suger. Bokstavligen.



Swegons standardversion av PACIFIC, vår högpresterande klimatbaffel, inkluderar kyla, värme och tilluft i en enda enhet. Nu lägger vi till frånluftsfunktion till baffeln och skapar på så sätt ännu mer valfrihet. Allt för att perfekt kunna anpassas till just dina behov. Utöver detta kan du även få vår nya PACIFIC med en extra tilluftsmodul för forcering till VAV-lösningar. Spara pengar och tid genom den enkla installationen och njut av den diskreta designen, där spridningsplåten täcker alla funktioner!

Vi på Swegon håller vårt ord. Alltid.

Swegon

För det senaste inom Comfort INVENTILATION besök: www.swegon.com



FASTIGHETSÄGARNA



SVÅRT BLIR ENKELT!

Oavsett om du är nybörjare eller expert lotsar våra erfarna kursledare dig rätt. [Läs mer på www.fastighetsagarna.se/utbildning](http://www.fastighetsagarna.se/utbildning)

Ett av Fastighetsägarnas mål är att höja kompetensen inom fastighetsbranschen. Fastighetsägarna Utbildning erbjuder ett brett utbud av aktuella kurser till branschen. Eftersom våra kursledare är experter inom sina områden kan vi garantera hög kvalitet och hög-aktuell kunskap.

Som tjänsteman på Fastighetsägarna i Karlskrona lärde han sig hur marknaden fungerar och inte minst att knyta de viktiga lokala kontakterna. Nu är Martin Strandberg en av de största privata fastighetsägarna i staden. TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

Fastighetsägaren som alltid är ett steg

Två gånger har Martin Strandberg byggt upp sitt fastighetsimperium i Karlskrona. Inte för att husen brann ner eller för att han stått på obestånd. Förklaringen är mer odramatisk än så.

– Jag och min före detta kompanjon beslutade att sälja bolaget med innehåll, och då blev det lättast att sälja allt istället för att dela upp fastigheterna mellan oss, förklarar Martin Strandberg när vi ses en råkall dag i slutet av januari.

Så i början av 2008 står han utan de 20 fastigheterna som han köpt sedan 1991. Men det var ingen dålig affär att sälja. En stor del av beståndet köpte Martin in under efterverkningarna av finanskrisen på 1990-talet.

NÄR DET SEDAN blev dags att växa igen, i nya bolaget Saxatile Fastigheter, skedde det med sådan fart att det resulterade i Dagens industris gasellpris för snabbast växande företag i Blekinge – omsättningen ökade med 306 procent fram till 2011. En del av de tidigare fastigheterna är nu åter i Martins ägo. Men hyreshuset Ronnebygatan 4 och 16 som köptes av Akelius och sedan

sålde vidare till bostadsrättsföreningar gick inte att få tillbaka.

– Jag grät en liten skvätt när de såldes och det känns fortfarande jobbigt att se dessa fina hus, säger Martin och visar en målning av husen.

Vi sitter i bolagets kontor som är inrymt i ett gammalt 1700-talshus vid kajen i öster. För övrigt en av kåkarna som Martin köpt, sålt och sedan köpt tillbaka. Utanför fönstret passerar lotsbåtar, färjor och en ubåt står parkerad vid bryggan. Den militära närvaron är förstuds det som präglat och skapat denna stad. Men med ett annat säkerhetspolitiskt läge efter Sovjets fall är det nu andra verksamheter som dominerar staden.

Fast till skillnad från andra orter med nedlagda förband har befolkningstillväxten trampat på i Karlskrona de senaste tjugo åren, visserligen inte med stora tal.

MED DEN ENTUSIASM och envetenhet som Martin Strandberg driver sin verksamhet tar man för givet att han är född och uppvuxen i Karlskrona. Så är det inte.

FAKTA/MARTIN STRANDBERG

Ålder: 48 år.

Ägare av Saxatile.

Delägare i Jörgen Wahlqvist Måleri AB, VentilationsTeknik Blekinge AB, Karlskronapressen AB samt flera andra bolag.

Distriktsordförande i Fastighetsägarna Karlskrona och i regionstyrelsen för Syd.

Familj: Frun Margareta, dottern Matilda, 20 år och sönerna Carl 17 och Edvin 13 år.



före

Det är Karlshamn sex mil västerut som är barndomsstaden. Fast där blev han inte kvar så länge. Efter gymnasiet började Martin läsa till fastighetsingenjör och sedan till civilekonom i Karlstad.

– När jag var klar med utbildningen sökte jag nio jobb och fick sju positiva svar. Ett av dem var att jobba på Fastighetsägarföreningen här i Karlskrona. Efter som jag då redan bestämt mig för att äga fastigheter var ju det perfekt. Även om det inte var högst lön, berättar Martin.

Han får det att låta så självklart och genomtänkt, och det är det också visar det sig ju längre intervjun pågår egenskaper som kännetecknar denna i dag 48-årige man. Han tycks veta exakt vad han håller på med och han har en plan.

Varför blev det fastigheter som den nykläckta ekonomen fäste sina entreprenörsögon på? En del av förklaringen är säkert hans far Sixten som var sotarmästare i Karlshamn och som ägde fastigheter på orten. Men att etablera sig på hemorten var aldrig på tapeten för Martins del.

– Nej, i Karlshamn fanns ju min pappa, säger han ►



Familjeliv och arbete flyter ofta ihop för Martin och hans fru Margareta. Hon sköter uthyrningen åt bolaget i rummet intill.



” Som ombudsman och hyresförhandlare fick jag bra insikt i hur situationen är på stadens fastighetsmarknad.”

och ler lite i mjugg. Man anar att den unga Martin inte drog helt jämnt med sin far.

– Farsan ville naturligtvis att jag också skulle jobba som sotare. Fast jag var höjdrädd och då passar man inte som sotare, klargör Martin som valde att skaffa sina kunskaper på egen hand.

Något han även vill att hans barn ska göra så småningom.

TIDEN PÅ Fastighetsägarnas kontor i Karlskrona var en utmärkt skola för en person med Martins ambitioner och planer.

– Som ombudsman och hyresförhandlare fick jag bra insikt i hur situationen är på stadens fastighetsmarknad, och inte minst lärde man ju känna i princip alla fastighetsägare här.

Det visade sig vara ovärderlig kunskap när finanskrisen kom 1992 och Martin insåg att detta var det gyllene tillfället att börja köpa fastigheter som fallit i värde.

– Jag visste till vilka priser fastigheterna hade

köpts en gång och jag tyckte det var förbaskat billigt. Problemet var att jag inte hade något kapital.

Det var då kompanjonen Allan Lindström kom in i bilden. Han ägde en ventilationsfirma och var medlem hos Fastighetsägarna.

– Vi trivdes bra ihop. Han hade pengarna och jag hade kunskapen. Vi fick också bankerna med på tåget och vi köpte så mycket som bankerna vågade låna oss.

Nu var Martin Strandberg inte ensam med den affärslogiken under krisåren. Många av de stora tillväxtbolagen på marknaden, som Wallenstam, förstod att fastighetspriserna, inte minst på hyreshus, snabbt skulle återhämta sig. Martin säger att han inte var det minsta orolig trots att låneskulden ökade.

– Bolagen som gjorde konkurs hade nybyggda bestånd med räntebidrag som försvann. Eller så hade de dyra utlandslån. Det var finansieringen och inte husen det var fel på, konstaterar Martin.

Det ena köpet lades till det andra och blev totalt



Martin Strandberg grät en skvätt när han tvingades sälja de gamla hyreshusen. Men målningen med husen är kvar i medarbetaren Kaj Sandstedts rum.

40 000 kvadratmeter fram till 2008 då innehavet såldes. Bostadshuset köpte Akelius.

Sedan var det som sagt dags för köprunda nummer två. Även om omsättningen stigit rejält tycker Martin inte att han hetsat fram köpen.

– Jag har köpt tre fastigheter per år och det är väl inte så högt tempo. Ett annat skäl till omsättningsökningen är att vi förädlat fastigheter. Till exempel ett gammalt tryckeri som hade i noll i omsättning och nu snurrar fem miljoner per år. Det är uthyrt till Försäkringskassan och en skola.

Många fastighetsbolag köper en fastighet eller bygger om för att sedan hitta hyresgäster. Martin jobbar helst i omvänd ordning. Först en hyresgäst – sedan lokaler. Tack vare sitt kontaktnät fick han reda på att Försäkringskassan var missnöjd med sina gamla ytor.

– Man kan inte sitta på sin kammare, det gäller att vara igång hela tiden. Och så måste du förstås se till att befintliga hyresgäster är nöjda. Det är den bästa marknadsföringen.

Han tycker också att han är duktig på att se lokalerna ur kundens perspektiv. Hur de kan anpassas och byggas om. Kombinationen fastighetsingenjör/civilekonom är då förstås oslagbar.

HAN ÄR RÄTT ensam köpare av kommersiella lokaler i Karlskrona. Bankerna, säger Martin, är skeptiska till marknaden och lånar sällan ut mer än femtio procent av köpeskillingen. Än så länge har



Gasellpriset från Dagens industri för snabbaste växare i länet står i fönstret.

han bankfolket på sin sida, och med pengar i kassan från försäljningen är belåningsgraden i bolaget bara 40 procent.

– Fast en vacker dag har jag också maxat min belåning. Man behöver inte pressa bankerna för att låna den sista kronan. Då är det bättre att avstå en affär i sådana fall.

På den kommersiella sidan är nu Martin störst i Karlskrona. PBA är större i antal kvadratmeter men har stora bestånd även utanför Karlskrona.

– Det är lättast att expandera på kommersiella sidan, men nu börjar jag få övervikt där och vill ha mer bostäder. Fördelningen bör vara fifty-fifty, tycker Martin som nu är på jakt efter fler bostadshus.

Efterfrågan på bostäder är bra i Karlskrona och hyresnivån är generellt hög med en snitthyra på 1 050 kronor per kvadratmeter.

– Det är tack vare Karlskronahem som hyran förhandlats upp. De hade jättedålig ekonomi i början av 1990-talet på grund av renoveringar för två miljarder kronor. Dessutom har vi en hög kostnad för vatten. Vattenräkningen är ibland högre än värmenotan.

Martin anser att diskussionen om marknadshyra inte berör fastighetsägarna i Karlskrona.

– Skulle det införas imorgon blir det inga större förändringar. Jag skulle nog vilja påstå att hyrorna snarare kan sjunka i så fall. Nu är vi alla överens om nivån och ingen är beredd att sänka sin hyra. ➤



Det gamla Åhléns-varuhuset ska renoveras och det är många detaljer att diskutera med varuhuschefen Emma Lind.

”Det är billigare att slå ihjäl en pensionär på gatan än missa ett möte i byggnadsnämnden.”

TIO FRÅGOR/ MARTIN STRANDBERG

Vackraste byggnaden?

Tyska kyrkan i Karlskrona.

Ett hus som inte borde

ha byggts? Amiralen i

Karlskrona (plåtskjul).

Min bästa egenskap?

Har lätt att se möjligheter.

Min sämsta egenskap?

Har lätt att brusa upp

Blekinges pärla? Matvik,

med Karlshamns skärgård

utanför.

Favoritpryl? Båten.

Senast lästa bok? Dehli

vackra händer av Mikael

Bergstrand.

Roligaste komikern?

Charlie Sheen.

Paradrätt i köket?

Falukorv med mos och lingon.

Ser jag

fram emot?

Nästa

morgon.

Bäst med lingon.



Försvinner regleringen blir det alltid någon som mjuknar och sänker för att snabbt få uthyr, och sedan har vi en nedåtgående trend.

Men trots det försvarar han principen om fria hyror. Mer irriterad är han över regeringens regional- och bostadspolitik.

– Staten tittar bara på Stockholm idag. Vår del av landet är helt bortglömd och här händer inget. Nu talar man till och med om att lägga ner länsstyrelsen i Karlskrona och flytta verksamheten till Malmö. Och ta den nya lagen om att man får hyra ut sin bostadsrätt i andra hand – hur mycket påverkar det Karlskrona? Inget alls, säger Martin med viss irritation. Han är annars en timid man.

Stefan Attefall, menar han, är den sämsta bostadsminister Sverige haft.

– Han har kommit med två dåliga förslag. Nu har vi också en ny PBL med miljonböter om du inte lämnat in papper till byggnadsnämnden i tid. Det är billigare att slå ihjäl en pensionär på gatan än missa ett möte i byggnadsnämnden, konstaterar han sarkastiskt.

Vad efterlyser du då?

– Villaägare och bostadsrättsinnehavare har

ROT-avdrag. Vi betalar högre fastighetskatt än villor. Hyresrätter är en stryckklass. Men de är snart borta i Stockholm så det struntar väl rikspolitikerna i, säger Martin i nästa känga.

VI ÅKER till en av de större fastigheterna i bolaget, ett klassiskt Åhlénsvarhus byggt 1965 som han köpte av Axfast. Rejält slitet både ut- och invändigt. Allt ska renoveras till modern standard och projektet med prislappen 40 miljoner kronor tar tid.

– Renoveringen höjer värdet, och jag tror på handel i stan. Karlskrona har gudskelov ingen externhandel som slår ut de befintliga butikerna.

Det växande bolaget och renoveringen kommer att ta mycket kraft och tid. Martin är en person som gärna vill ha koll och han inser att det finns en gräns för hur mycket man klarar av under ett dygn. Framtida projekt får därför vila en tid.

I bolaget arbetar även hans fru Margareta som sköter uthyrning, så mycket kretsar kring jobbet både hemma och på fritiden.

Så innan ni går och lägger er kan ni prata om hyreskontrakt? Låter inget vidare för samlivet?

– Jojomän, det är jättebra, skrattar Martin. ●

FASTIGHETSNÄRA INSAMLING AV TEXTILIER, KLÄDER OCH SKOR M.M.

MINSKA ERA KOSTNADER FÖR GROVSOPORNA!

Human Bridge bildades 2001 genom att samordna materialbiståndsavdelningarna inom två svenska biståndsorganisationer, Läkarmissionen och Erikshjälpen.

Textilierna vi samlar in bidrar till finansiering av:

1. Insamling, rekonditionering och reparation of all slags sjukhusutrustning, handikapphjälpmedel och förnödenheter, samt utskick av dessa till sjukhus runtom i världen.
2. Inköp av förnödenheter (mat, filter, tält mm.) med leverans till katastrofområden.
3. Insamling, sortering, packning och skeppning av kläder till biståndsinsatser.

**FLEXIBELT,
KOSTNADSFRETT
OCH FÖR EN
GOD SAK!**

Vi har bred erfarenhet och erbjuder hög service och flexibla lösningar. Vi samarbetar redan med flera stora Fastighetsbolag. Kontakta oss och bli en av dem ni också!

Tel: 0383 – 46 74 70, Fax: 0383 – 506 56
info@humanbridge.se


HUMANBRIDGE
www.humanbridge.se

Hjälp oss att hitta fler lägen för ÖoB i city*!

Hittelön betalas ut till såväl privatperson som fastighetsägare. Läs mer på www.öob.se eller www.runsvengruppen.com

*city i Stockholm, Göteborg & Malmö

UPP
TILL

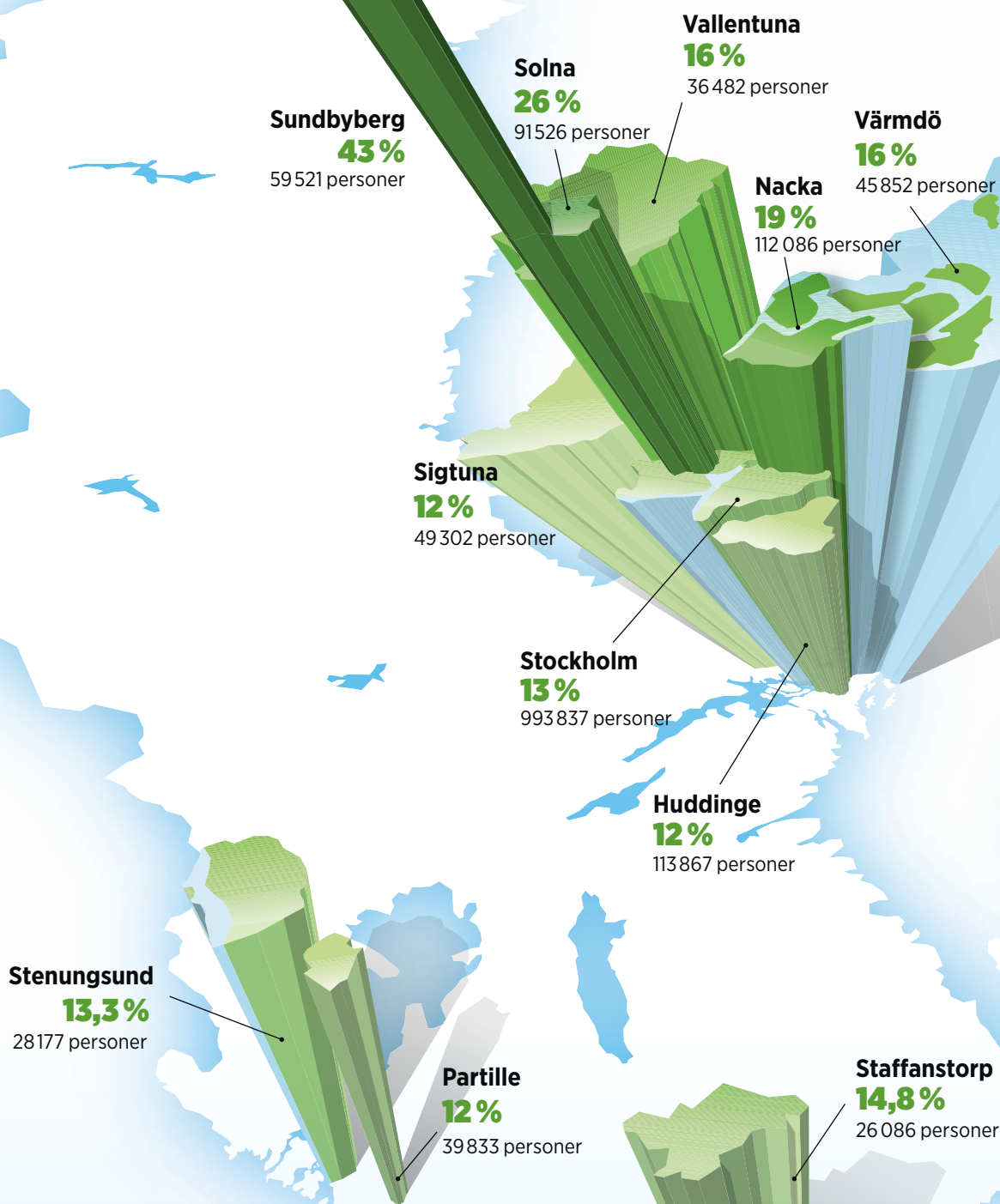
500 000:-***



** Mottagaren betalar A-skatt på summan, om man inte är en juridisk person eller innehar F-skattsedel. Utbetalningen av hittelönen sker när avtalet är skrivet. För att få hittelön måste det vara en fastighet som ÖoB inte känt till tidigare. Hittelönen betalas ej ut till anställda inom Runsven AB eller ÖoB AB.

ÖoB är en av Sveriges ledande lågpriskedjor med 98 varuhus. Vår affärsidé: ÖoB skall till ett brett urval konsumenter med stort anskaffningsbehov erbjuda ett väl anpassat sortiment med oslagbara prisupplevelser. ÖoB är en del av Runsvengruppen AB. För mer information se www.runsvengruppen.se och www.öob.se

Fokus Demografi



Kommunerna med störst befolkningsökning fram till 2020

1 Sundbyberg	43%	15 Ekerö	10,2%
2 Solna	26%	16 Örebro	10,2%
3 Nacka	19%	17 Kumla	10,2%
4 Vallentuna	16%	18 Upplands-Bro	10%
5 Värmdö	16%	19 Varberg	10%
6 Staffanstorps	14,8%	20 Botkyrka	10%
7 Stenungsund	13,3%	21 Sollentuna	10%
8 Stockholm	13%	Övriga större kommuner i Sverige:	
9 Huddinge	12%	Lund	9,9%
10 Sigtuna	12%	Göteborg	9%
11 Partille	12%	Uppsala	9,2%
12 Ale	11,1%	Malmö	6,9%
13 Upplands Väsby	11%	Linköping	6,3%
14 Järfälla	11%	Helsingborg	6,2%

**Urvals-
population:**
samtliga svenska kom-
muner som 31
december 2011
hade fler än
20 000 invä-
nare. Samman-
taget rör det
sig om kom-
muner med
80 procent av
Sveriges totala
befolkning.

Källa: Stein Brothers

Ökning i procent och
befolkning år 2020.

Aldrig i modern tid har Sveriges befolkning ökat i så snabb takt och vi är nu landet som växer mest i Europa. I 25 av landets kommuner är prognosen en befolkningsökning med över tio procent de närmaste åtta åren.

TEXT: DAVID GROSSMAN ILLUSTRATION: RIKARD SÖDERSTRÖM/SVENSKA GRAFIKBYRÅN

Sverige ökar mest i Europa

Man kan hitta enstaka år med liknande utveckling, men att som nu ha flera år av snabb befolkningsökning är unikt, säger **Peter Stein**, vd och analytiker på Stein Brothers som för Fastighetstidningens räkning tagit fram uppgifterna.

Att 14 av de 25 kommuner som växer mest finns inom Stockholms län är inte så förvånande. Urbaniseringstrenden när stor blir större är en utveckling som pågår i alla länder och där är Sverige på intet sätt unikt. Storstäderna växer på bekostnad av en glesare landsbygd.

Att döma av prognoserna är det dock inte de centrala delarna av städerna som sväller mest. Det finns geografiska hinder och dessutom mark som börjar bli allt för dyr att exploatera. Närliggande orter som Sundbyberg och Solna utanför Stockholm och Staffanstorps några kilometer från Malmö är exempel på orter som får en kraftig tillväxt.

Men varför sticker lilla Sverige upp som en av Europas storväxare? Peter Stein pekar på tre avgörande faktorer.

1. Fler barn föds. Cirka 120 000 nya svenskar ser

dagens ljus varje år, det högsta födelsetalet sedan 1960-talet. Varje kvinna föder i snitt 1,92 barn, för invandrande kvinnor är snittet 2,24 barn per kvinna.

– Vi ser två sammanfallande orsaker just nu. Den liberala anhöriginvandringen och tryggheten som ett medborgarskap leder till gör att dessa familjer vågar skaffa barn. Dessutom börjar nu babyboomsbarnen födda åren 1989–1993 att få sina första barn, säger Peter Stein.

2. Vi lever längre. Under en tioårscykel har livslängden ökat med ett år för kvinnor och något under ett år för män.

3. Nettoinvandringen ökar. 100 000 personer som invandrar till Sverige och med en utvandring runt 50 000 ger ett nettoöverskott på 50 000 personer. Under åren 2005–2015 är prognosen att en miljon människor invandrar till Sverige. Redan idag är 15 procent av befolkningen invandrare.

I Europa är det vid sidan av Sverige, Turkiet, Irland, Storbritannien, Island och Norge som sticker ut som snabba befolkningsväxare. ➤



Peter Stein

Politikerna ritade om kartan i Sumpen

Från en sunkig förstad till Stockholm med mest singlar har Sundbyberg tagit klivet upp till Sveriges tillväxtort nummer ett på vår lista. Mycket tack vare den politiska viljan under flera mandatperioder.

SINGEL I SUMPAN var ett känt begrepp under det sena 1900-talet. Ensamstående personer, rätt många utanför arbetsmarknaden, hängde på Stockholmsförortens kinakrogar eller ölfik. Singlar ynglar som bekant sällan av sig och de som hittade en partner flyttade till radhus i Sollentuna eller Järfälla. I kommunhuset såg man oroligt hur befolkningen minskade samtidigt som övriga Stockholm ökade.

– I det läget bestämde vi oss för att vända trenden. Bygger vi inte så får vi inte in barnfamiljer och då får vi problem med en åldrande befolkning, berättar **Helene Hellmark Knutsson** (S), som var kommunalråd åren 2001-2010. Idag är hon landstingsråd i Stockholms län.

Och byggt har man gjort och kommer att fortsätta med. Ingen kommun i Sverige har ett så digert program framför sig som Sundbyberg. År 2026 kan där bo 63 500 personer, vilket blir en ökning med 50 procent från dagens befolkning på 41 000. Till stora delar på mark i Stora Ursvik där det ska byggas totalt 6 300 bostäder, idag är 630 byggda och bebodda.

I KOMMUNHUSET i Rissne är det Helenes efterträdare **Jonas Nygren** (S), som tagit över kommunalrådsstolen. Han kan konstatera att satsningen inte bara lett till fler bostäder utan även bättre ekonomi. Kommunalskatten har sänkts tre gånger och Sundbyberg har nu driftöverskott.

– I kostnadsutjämningsystemet gynnas kommuner med barn och vi ökar med två barn per dag. Med fler boende får vi även en effektivare förvaltning. Vi har haft skolor med 100 elever, som på landsbygden. Nu är vi på väg att nå normalstorlek, säger **Jonas Nygren** förnöjt.

SUNDBYBERG förknippades tidigare med små hyresrätter. Politikerna ville få till fler bostadsrätter för att få in mer kapitalstarka grupper. Frågan var om efterfrågan fanns.

– Vi insåg tidigt Sundbybergs potential, säger **Per Martin Eriksson**, vd för Veidekke bostad som byggt i Sundbyberg i tio års tid. Sundbyberg har otroligt bra kommunikationer och dessutom en unik gammal stadskärna som det inte finns så många av i länet.

– Men allt detta hade inte tillkommit om det inte funnits någon politisk vilja från kommunen att växa, påpekar **Per Martin Eriksson**. Tyvärr finns det många exempel på andra kommuner som inte har den drivkraften.

Nu finns inte samma försiktighet hos bygg- och fastighetsbolagen. Kommunen uppvaktas varje vecka med skisser och idéer.

– Vi har inrättat ett exploateringsutskott för att kunna göra en första sällning och se vad som kan fungera, säger planchefen **Charlotte Rickardsson**.

Även näringslivet har insett Sundbybergs styrka och när Swedbank beslutade att flytta sitt huvudkontor från city till Sundbyberg var det många i



FOTO: NIXON JOHANSEN CACERES

– Vår stora utmaning är att få fler arbetsplatser, säger **Göran Langer**, förvaltningschef i Sundbyberg.

fortsättning från sidan 43.

– Man kan konstatera att det är två anglosaxiska och tre nordiska länder. Den gemensamma nämnaren är att det är länder med öppna gränser och det finns en kulturell acceptans för att kvinnor kan vara yrkesverksamma och mammor samtidigt. I andra länder som Italien och Spa-

nien måste kvinnor välja, och då väljer de ofta bort barnen, konstaterar **Peter Stein**.

STORT FOKUS har riktats mot att vi får en äldre befolkning, men **Peter Stein** ser även att gruppen 0–15 år fram till 2020 faktiskt ökar lika mycket som de över 65 år. Det varierar förstås kraftigt mellan olika regioner.

– Som kommunpolitiker och fastighetsägare måste den demografiska analysen ske på kommunnivå. Är det fler förskolor, skolor och kommersiella ytor som behövs? Eller mer äldreboende? Det kan skifta från område till område.

I Stockholms län är det framför allt områden som Täby och Haninge som får en ökande befolkning över 80 år. I övriga



Jonas Nygren, kommunalråd i Sundbyberg och planchefen Charlotte Rickardsson utanför ett av projekten – ombyggnaden av Signalfabriken i centrum.

branschen som tappade hakan. Fastighetsägaren Humlegården är lugn över investeringen.

– Vi lät ett konsultbolag göra en körning där man ser olika faktorer som trafiknoder, områdets storlek, tillgång till service och hyresnivåer. Det för att ranka vilka områden i länet som har bästa tillväxten. Solna Strand och Sundbyberg visade sig ha bäst potential, säger **Per Arne Rudbert**, vd på Humlegården.

På kommunen hoppas man förstås att huvudkontoret ger ringar-på-vattnet-effekt.

– Vår ambition är att det ska finnas lika många arbetsplatser som lägenheter – ett mål sedan 1950-talet. Det är en större utmaning. Vi jobbar hårt med att behålla

SEB:s kontor vid Rissneleden, säger förvaltningschefen **Göran Langer**.

Nu är det inte alla i Sundbyberg som jublar åt byggekranarna. **Anna Wachenfeldt**, reporter på lokaltidningen Mitt i Sundbyberg, möter även kritiska röster när hon är ute på uppdrag.

– Det finns en rätt kluven inställning hos folk här. Man tycker att det är häftigt med nya butiker och bättre service, men många tycker också att Sundbyberg tappar sin småstadsprägel. Och man känner även att det börjar bli rätt trångt.

– Fast politikerna verkar inte lyssna på det örat. De hejar på byggandet, konstaterar Anna Wachenfeldt. ●

Sverige sticker Umeå och Kungälv ut som åldrande kommuner vilket förstås ställer krav på infrastrukturen.

PÅ ORTER som Sundbyberg, Nacka och Solna ökar antalet yrkesarbetande mer än övriga grupper vilket ökar efterfrågan på annan service.

För fastighetsbranschen är en växande

befolkning med efterfrågan på bostäder, arbetsplatser och handelsytor oftast ett angenämt problem. Men investerare har sällan ett så långsiktigt perspektiv menar **Mikael Söderlundh**, analyschef på Pangea Properties.

– Fonder och institutionella placerare har kanske ett investerarperspektiv på max tio år och då blir demografiska för-

ändringar som först visar sig i nästa generation inte så intressanta. Det är mest bolag som sysslar med bostäder och samhällsfastigheter som fokuserar på demografin.



Mikael Söderlundh

SVERIGES TILLVÄXTORTER: STAFFANSTORP



Visionerna finns redan för hur centrum ska se ut när Staffanstorps får tågtrafik.

Stora planer i Staffanstorps

I Staffanstorps, nummer sex på vår växarlista, har man alltid färdiga planer som byggbolagen kan sätta tänderna i.

Litet, lugnt och lättillgängligt. Tre L som sammanfattar bra varför Staffanstorps är en klättrare på den svenska tillväxtligan. Men, säger **Göran Berggren**, strategisk planeringschef i Staffanstorps kommun, det är inte bara läget nära Malmö och Lund och idyllen som är vinnarfaktorer – kommunen har haft en medveten tillväxtpolicy sedan 2004 med arbetsnamnet ”Staffanstorps – framtidens kommun”.

– Grunden i detta är att hela tiden se till att det finns planer så att exploatörer kan bygga om intresse finns.

Precis som i Sundbyberg är det politikerna, i detta



Göran Berggren

fall en borgerlig majoritet, som medvetet satsat på ökad befolkning.

– Men kraftig tillväxt är också dyr. Skolor och service till familjer ska locka men intäkterna kommer först senare. Därför har vi byggt upp en infrastrukturfond, en sorts buffert, säger Göran Berggren.

Kommunsporten har man inte höjt – den är fjärde lägsta i Sverige med 29,18.

Det riktiga lyftet får Staffanstorps om Simrishamnbanan återupplivas. Tåglinjen från Malmö lades ner för 40 år sedan.

– Den står högst på önskelistan men är svår att få ihop. En första etapp från Malmö till Staffanstorps kostar drygt en miljard säger Göran Berggren.

– Vi tror att staten kan gå in med halva beloppet. Nu gäller det att hitta andra finansörer, till exempel exploatörer som ser möjligheter att bygga längs linjen. ●

fortsättning från sidan 45.

Kopplingen att fler yrkesarbetande också behöver större kontorsytor är inte heller så given menar Mikael Söderlundh.

– Den marknaden har en viss elasticitet numera. Företagen krymper snabbt sina ytor för att anpassa sig till konjunkturen. Vi ser också en trend med flexibla

kontor och medarbetare som inte nödvändigtvis måste arbeta från kontoret.

INTE HELLER sambandet mellan fler människor och fler bostäder är helt givet.

– Trots en massiv inflyttning till Stockholm och brist på bostäder så sugts människor upp i staden på olika sätt, säger Mikael Söderlundh.

En förklaring är compact living och att familjer tränger ihop sig allt mer. Nu är normen 0,55 personer per rumsenhet eller omräknat två personer i en tvårummare med kök.

Men det är förstås inget mot trångboddheten i Stockholm i början av 1900-talet då ett rum med kokvrå var bostad för en hel familj. ●

Det naturliga sättet att bygga



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

Och ärligt talat känns det helt naturligt.



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

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

En naturlig del av framtiden

ELFACK 2013

LITE MER SOM DU


Oavsett vilken roll i Elbranschen du har så har Elfack alltid haft ett tydligt fokus på just dig. Men i år tar vi det ett steg längre! För att kunna fortsätta leverera det senaste och mest intressanta för dig som besökare har vi skapat Forum för EL, Forum för KRAFT och Forum för LJUS. Här kan du fördjupa dig och nätverka med kollegor inom ditt område, samtidigt som du kan räkna med oväntade möten både inom och över branschgränserna!



FRI ENTRÉ

Ladda ner gratis entrékort på elfack.com! Här kan du även läsa mer om våra forum och få senaste uppdateringarna kring mässprogrammet.

**VÄLKOMMEN TILL SVENSKA MÄSSAN I GÖTEBORG
DEN 13-17 MAJ 2013!**

 Ett arrangemang av Svenska Mässan



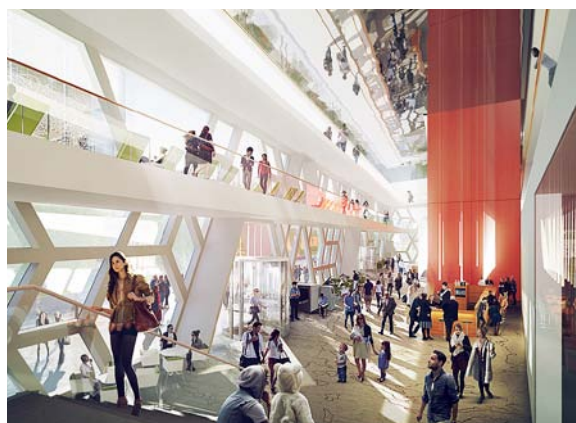
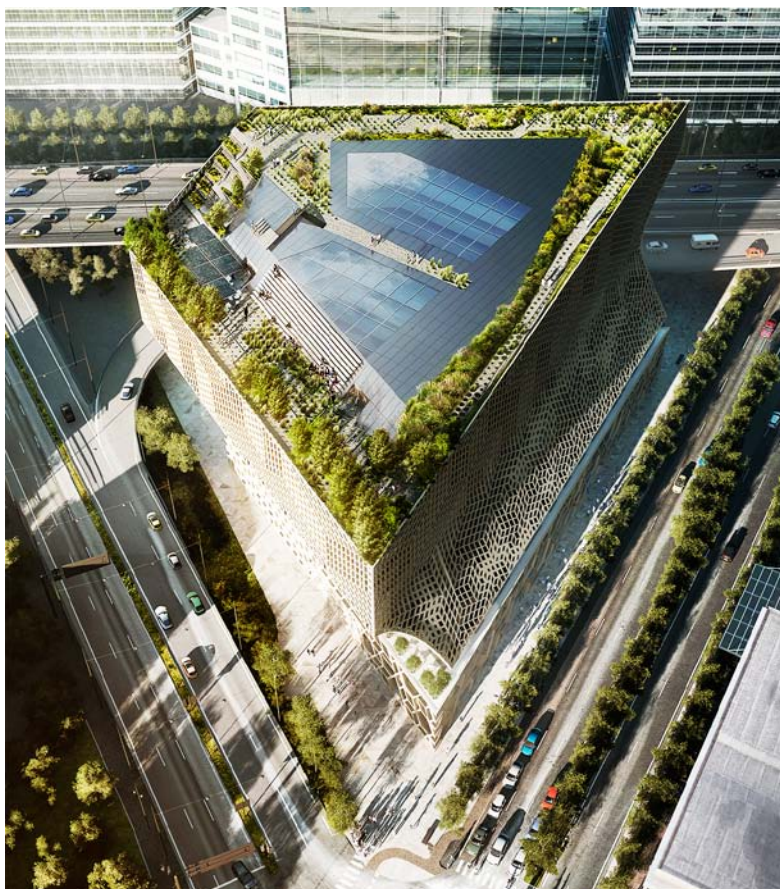
www.elfack.com
elfack2013
Mässan som förenar hela elbranschen

Elfack är Nordens största mötesplats där hela elbranschen visar nya produkter och lösningar för runt 30 000 besökare. På Elfack kan man fördjupa sig inom specifika områden och samtidigt vidga sina vyer i andra delar av branschen.

White **Design/Arkitektur**

Ett ovanligt utvecklingsprojekt med hållbarhet och miljö i fokus. Så kan Park1 beskrivas – en byggnad som kommer att innehålla samverkanscentral, brandstation och Stockholms första takpark. White har skapat den annorlunda byggnaden.

Redaktör: Victoria Gillberg, redaktionen@fastighetstidningen.se



FAKTA/ WHITE

Bakgrund: På 1950-talet grundades arkitektbyrån White av Sid White och PA Ekholm. Sedan dess har byrån växt och är nu representerad i Sverige, Danmark, Norge och Storbritannien.

Andra projekt: Nya Karolinska sjukhuset i Solna, Täbys nya kommunhus, Tele2 Arena i Stockholm, H+ i Helsingborg och Universitets-sjukhuset i Linköping.



Linda Thiel

Hur förenar man hög säkerhet och viktiga samhällsfunktioner med trygghet och öppenhet? Den frågan ställde sig **Linda Thiel** och kollegorna på White när de skulle skapa en byggnad på Lindhagensgatan vid Essingeleden i Stockholm. Fastigheten ska innehålla en samverkanscentral, brandstation och plats för 1 200 nya arbetsplatser. Samt en grön oas på taket, öppen för allmänheten.

– Utmaningen har varit att skapa en byggnad med stark karaktär eftersom den i sin skala kommer att stå ut som något annorlunda. Att jobba med en skulptural form var ett tidigt ställningstagande. Den dynamiska formen knyter an till platsen som karaktäriseras av trafikleder, olika hastigheter och differentierad bebyggelse, säger Linda Thiel, ansvarig arkitekt.

Hållbarhet och miljö har varit två andra nyckelord.

– Ett nybyggnadsprojekt av den här storleken ska visa att det är möjligt att uppnå högt satta hållbarhetsmål. Vi har bland annat jobbat med energisnåla lösningar när det gäller byggnadsstrukturen och smarta energisystem, säger Linda Thiel.

Takparken, som blir Stockholms första, bidrar också till en ökad biologisk mångfald och i byggnadens fasad sitter solceller som ger egenproducerad el. Linda Thiel är nöjd.

– Den har en ovanlig volym och skala som tillför något nytt till stadsbilden. På just den här tomten blir den ett komplement som också läker igen ett idag ganska otidligt gaturum.



De utstickande fasaderna på Park1 väller ut i luftrummet över Essingeleden. Projektet har en tydlig miljöprofil.

Bostadsrätt Årsredovisning

Årsredovisningen är det viktigaste verktyget för att skapa insyn och delaktighet. Så det är värt att lägga lite krut på utformningen. Här reder **Birgitta Thunander**, affärsområdeschef ekonomi på Fastighetsägarna Service i Stockholm, ut några av de begrepp som brukar ställa till huvudbry.

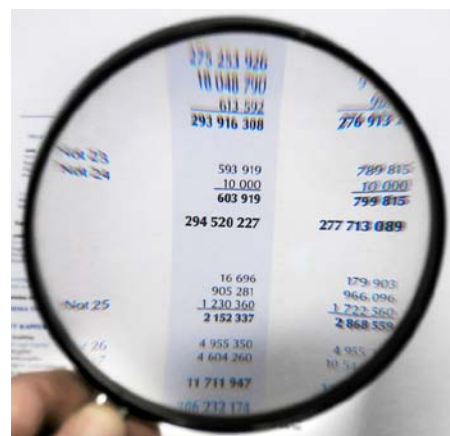
Håll koll på de olika begreppen i årsredovisningen

NU BÖRJAR DET dra ihop sig. Varje år vid den ordinarie föreningsstämman ska styrelsen avlämna en årsredovisning. Den ska visa föreningens resultat föregående år och den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut inklusive jämförelser mot tidigare period.

Årsredovisningen är viktig inte bara för bostadsrättsföreningens medlemmar, utan också för kreditgivare, olika myndigheter och sist men inte minst de som funderar på att köpa en lägenhet i bostadsrättsföreningen. Räkna med att den kommer att nagelfaras. Uppställningen får inte se ut hur som helst utan ska

utformas enligt bostadsrättslagen, som i detta fall hänvisar till bokföringslagen och årsredovisningslagen.

Men årsredovisningen är inte alltid lätt att förstå. Det är inte alla gånger att ens styrelsemedlemmarna är helt på det klara med vad som faktiskt står där, då den ofta görs av föreningens ekonomiske förvaltare. Att då förklara vad som står i årsredovisningen för medlemmarna är naturligtvis ännu knepigare, även om frågor naturligtvis alltid är positivt. Bokföring innehåller en mängd begrepp på hög abstrakt nivå. Nedan förklaras några av de saker som det brukar ställas frågor kring.



Tillgångar, avskrivningar och eget kapital...

ÅRETS RESULTAT är väl vad de flesta medlemmar bläddrar fram till först. Det bör ju förstås helst vara positivt, men om det är negativt behöver det inte automatiskt innebära problem. Föreningen kan ha haft stora renoveringar eller underhållsarbeten under året som kan förklara ett negativt resultat.

Men finns det inget extraordinärt upptaget kan det negativa resultatet innebära att föreningen helt enkelt har för låga avgifter. Då har föreningen problem. Man bör då även analysera vad som finns i kassan och jämföra utvecklingen över tiden. En negativ utveckling av kassalikviditeten kan ibland vara kopplad till avbetalning av föreningens lån och det är ju oftast positivt. Om föreningen däremot bara tårt på likviditeten för att klara driftkostnaderna är de förstås illa ute.

Ett verktyg för att hålla ett jämnt och

bra resultat över tiden är att utifrån en kontinuerligt uppdaterad underhållsplan göra realistiska och genomtänkta avsättningar till den så kallade yttre fonden.

Parallellt med detta måste avgifterna vara korrekt satta så att de täcker avsättningen till yttre fond. Den dagen underhållskostnaden uppstår balanseras den mot den yttre fonden respektive balanserat resultat.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

kallas de tillgångar som kan omvandlas till reda pengar inom ett år. Exempel är: banktillgångar, kassan, kortfristiga placeringar, upplupna intäkter (intäkter som hänförs till räkenskapsåret, men som föreningen inte erhållit på bokslutsdagen). Om större projekt planeras finns det anledning att ha tillgängliga medel.

Om inte är det förmodligen bättre att

amortera på de lån föreningen har. Hur stora omsättningstillgångarna ska vara styrs förutom av ovanstående också av storleken på föreningen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är de tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnad. Det kan också vara finansiella tillgångar (andelar, aktier, bundna inlåningar och andra placeringar).

Tänk på att det värde som anges för fastigheten inte säger något om marknadsvärdet, vilket gör det svårt att dra nytta av summan för denna post i bedömningen. Jämför också med taxeringsvärdet

Det viktigaste för att få en bild av föreningens ekonomiska nuläge är att jämföra med tidigare år och se om det skett några större förändringar. En fråga att ställa om

BIRGITTAS TIPS/BJUD IN TILL FRÅGESTUND

• Uppmuntra frågor!

För stunden kanske det blir knepiga diskussioner, men i längden vinner ni på engagemang.

• Styrelsen kan gärna **bjuda in sin ekonomiska förvaltare** till ett styrelsemöte innan årsstämman för att vara väl förberedda den dagen.

• För att skapa engagemang och få pålästa medlemmarna bör ni **skicka ut årsredovisningen** till medlemmarna i god tid före årsstämman.

• Undersökta inte betydelsen av en kunnig styrelse – **gå kurser och budgetera för utbildning** om kompetensen saknas. Även om ni köper den ekonomiska

I NÄSTA NUMMER: Maria Livijn om ändrade regler kring andrahandsuthyrning.

föreningen äger aktier och dylikt är varför, eftersom det handlar om medlemmarnas pengar och det finns risk att värdet kan minska.

AVSKRIVNINGARNA ska motsvara värdeminskningen på anläggnings-tillgångarna.

Medlemmarna ifrågasätter ofta avskrivning av fastigheten och menar att den inte behöver skrivas av på grund av värdetillväxten på marknaden. Detta synsätt är fel då bostadsrättsföreningar ska leva långsiktigt över tid och kostnaderna ska fördelas. Fastigheten ska vara nedskriven när det är tid för omfattande ombyggnad/renovering och då tillförs fastigheten ökat värde och avskrivningarna börjar om på nytt på en högre nivå. Detta gör att avgifterna över tiden inte heller behöver justeras drastiskt.

Använd vedertagna avskrivningstider för olika åtgärder som gäller för fastigheter och som ska framgå av underhållsplanen.

EGET KAPITAL utgörs av inbetalda insatser och upplåtelseavgifter, den yttre fonden samt föreningens balanserade resultat, det vill säga tidigare års ackumulerade resultat.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen måste betala inom ett år. Exempel på sådana är leverantörsskulder, skatteskulder och upplupna kostnader, det vill säga kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen ännu inte betalt.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen ska reglera efter ett år, exempelvis fastighetslån.

förvaltningen externt kan ni inte lägga allt ansvar där.



TIPS FRÅN EXPERTEN:

Skriv så du blir läst

Karin Tyche, rådgivare inom investerarrelationer på kommunikationsföretaget Intellecta Corporate, delar med sig av bästa knepen inför arbetet med årsredovisningen.

Karin Tyche har hjälpt flera stora börsnoterade storbolag med sina årsredovisningar. Även om detta handlar om betydligt större verksamheter och projekt med helt andra budgetar, så finns



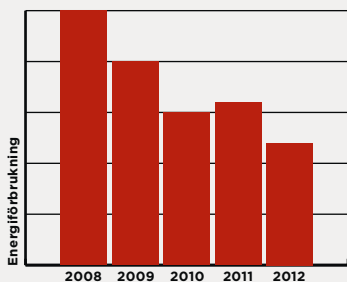
Karin Tyche

det vissa grundläggande råd som passar även en mindre organisation. Här är hennes fem bästa tips:

1 GE FÖRENINGEN ETT ANSIKTE

Låt ordförande berätta om året som gått och ge sin syn på föreningen.

Genom att berätta med personlig ton kan man öka intresset och engagemanget hos medlemmarna.



Ska man lyckas med energieffektivisering handlar det mycket om ett ändrat beteende. Då är viktigt att göra kostnaderna synliga.

2 LYFT FRAM DE VIKTIGASTE NYCKELTALEN

Föreningens årsredovisning har sin bestämda form. Men långa kolumner med ackumulerade anskaffningsvärden och avskrivningar är inte alltid lätta att förstå och ta till sig. Hjälp läsaren och ge lite perspektiv genom att lyfta fram de viktigaste nyckeltalen och kommentera hur dessa har utvecklats över fem år.

3 KORT ÄR BRA

Många årsredovisningar innehåller

en rad upprepningar, helt i onödan. Se till att få bort dessa och var hellre kort och koncis än långgrandig och övertydlig. För de flesta är bokföring tillräckligt snårigt som det är och det finns ingen anledning att krångla till det med ett onödigt avancerat språk. Har inkomsterna minskat med 100 000 kronor, skriv då detta och inte "de periodiserade inkomsterna reducerades påtagligt under perioden. Beloppsreduktionen uppgick till SEK 100 000."

4 VÅGA TITTA FRAMÅT

En årsredovisning är en bakåtblickande rapport, men den blir betydligt mer intressant om man också blickar in i framtiden och säger något om året som kommer. Använd årsredovisningen för att informera om vilka projekt som planeras i föreningen, vilka frågor som finns på agendan, etc.

5 EN BILD SÄGER MER ÄN TUSEN ORD

Fundera kring vad ni egentligen vill berätta och hur man kan visualisera detta på bästa sätt. Var inte rädda för att använda bilder, modeller och grafisk design – en årsredovisning ska gå att förstå och form har en viktig roll för att öka förståelsen.



Den enskilde medlemmen får ett bättre underlag för att planera den egna ekonomin om man passar på att informera om kommande projekt.

OCH GLÖM INTE – ingen vill läsa en tråkig årsredovisning!



NY SERIE! Lite mer än ett år har gått sedan Erikslund Shopping Center i Västerås öppnade. Sveriges största om man räknar med Ikeas ytor. Alla i centrumledningen är nya på sina poster. Vi kommer att följa Cecilia, Jessica, Therese och Dan under ett år på jobbet. Här är första avsnittet i serien. TEXT: VICTORIA GILLBERG FOTO: PIA NORDLANDER

De ska få alla att jobba åt samma håll

Vinden viner utanför portarna och det ligger ett ordentligt snötäcke på parkeringen. Trafiken smyger sig fram på hala vägar och det är fortfarande vinter i Västerås. Men inne på köpcentret Erikslund är det redan vår – eller i alla fall i huvudet på centrumledningen.

– Nu är vi i april. När man arbetar med så här många olika butiker och varumärken måste man

ligga månader i förväg i planeringen, säger **Therese Karlsson**, marknadskoordinator på Erikslund Shopping Center och visar upp en av de pågående kampanjerna – en bil står mitt i köpcentret.

Tillsammans med Toyota och Västerås Tidning har shoppingcentret sedan september 2012 arrangerat en tävling där kunder kan vinna en hyrbil i ett år.

– Det har gått väldigt bra både att planera och



Therese Karlsson vid hyrbilen som kunderna kan vinna.



Cecilia Sjöstrand jobbar tätt med hyresgästerna och är varje dag ute och ser till att det ser snyggt ut i shoppingcentret.



Färgerna är ett signum. All inredning följer färgschemat som går i rött, grönt och gult.

genomföra. Den första veckan hade vi närmare 400 tävlande. Inte alla marknadsföringsinsatser går lika smidigt, säger Therese.

Och det kan man förstå. På Erikslund Shopping Center samlas cirka 80 varumärken under samma tak.

– Det gäller att få alla åt samma håll för då har vi stor genomslagskraft. Att alla ser vikten av varandra och att vi marknadsför oss ihop. Men vi kan bara erbjuda möjligheterna. I slutänden är det upp till hyresgästerna om de vill, säger centrumchefen **Jessica Alenbring**.

Och det är inte alltid så lätt.

– Nja, våra hyresgäster har ju sin egen verksamhet att tänka på i första hand. Men med så många olika erfarenheter i huset följer också många möjligheter att ta vara på. Vårt ansvar är att se till att marknadsföringen fungerar för hela Erikslund Shopping Center och att den går i linje med vad vårt varumärke står för, säger Therese Karlsson.

FÖR CENTRUMLEDNINGEN är det en balansgång mellan att ta till vara hyresgästernas åsikter och hela köpcentrets behov. Men för Jessica handlar det i slutänden om en sak.

– Det viktigaste för oss är att alla som arbetar här ska känna en genuin passion för handel och service. Jessica Alenbring, Therese Karlsson och **Cecilia**



THERESE KARLSSON
Marknadskoordinator
Bor: Eskilstuna
Ålder: 30 år
Intressen: Träna, vänner, familj och god mat och dryck.
Bästa med Erikslund: Foodcourten är jättemysig. Oftast är det matsalskänsla på sådana ställen men inte här.



JESSICA ALENBRING
Centrumchef
Bor: Västerås
Ålder: 40 år
Intressen: Mycket idrott, vänner, hem och trädgård.
Det bästa med Erikslund: Lekytan på plan 0. Den är som en smällkaramell och full av liv och rörelse.

Sjöstrand utgör, förutom drifttekniker och tekniska förvaltare, kärntruppen i centret. De jobbar tätt tillsammans och det kan vara skönt till exempel när hyresgästernas många idéer och synpunkter ska ses över. Från kollegorna på Ikanohuset i Linköping och Birsta City i Sundsvall som också ägs av Icano Retail får de hjälp och erfarenhetsutbyte. ➤

Fokus Ett år med Erikslund Shopping Center



FAKTA/ SVENSKA KÖPCENTER

I Sverige finns 320 köpcenter. 2015 kommer **Mall of Scandinavia** i Stockholm stå klart och är då Sveriges största köpcentrum med 100 000 kvadratmeter. På andra plats kommer **Erikslund Shopping Center** och därefter Täby Centrum med sina 78 000 kvadratmeter. Sveriges mest besökta galleria är **Nordstan** i Göteborg som har 37 miljoner besökare varje år.

I shoppingcentrets röda del går all inredning i varma toner. I bakgrunden skymtar ingången till Ikea, som till skillnad från de andra butikerna inte är en hyresgäst utan äger sina egna lokaler.

” Vi vill att alla som arbetar här ska känna en genuin passion för handel och service.”

Jessica Alenbring, centrumchef

– Det är jättebra att ha den kontakten. Vi har också nära samarbete med huvudkontoret i Lund. Men de lägger sig inte i vårt vardagliga arbete så att säga, säger Jessica.

Centrumledningen precis som Erikslund Shopping Center är rätt nya i köpcentersvängen. Shoppingcentret invigdes strax före jul 2011 och Jessica började på sin tjänst när portarna just slagit upp. Nu kan hon inte gå tio meter på den färgglada gågatan förrän någon stoppar henne för att säga hej. Erikslund Shopping Center må vara det största köpcentret i Sverige, men här hälsar kunder, hyresgäster och personal på varandra. Men varken Jessica eller de andra hinner vara i köpcentret så mycket som de skulle vilja. Den mesta tiden spenderas med telefonen klistrad vid örat eller i möten.

CECILIA SJÖSTRAND är den i centrumledningen, förutom driftteknikerna, som arbetar mest ute på golvet och i kontakt med hyresgästerna. Det är hennes ansvar att arrangera de gemensamma aktiviteterna och dekorationerna. Hon känner de flesta hyresgästerna och är inte rädd för att säga till om det är något som inte passar in.

– Vi lägger oss egentligen inte i hur de enskilda butikerna väljer att marknadsföra sig. Men är det någon som till exempel sätter upp handskrivna skyltar eller reklam utanpå skyltfönsterna säger vi till. Det passar inte in, det är viktigt att vi har en hög kommersiell standard, säger Cecilia bestämt.

Även om kollegorna jobbar en vanlig arbetsvecka kan det vara svårt att hålla sig ifrån köpcentret på helgerna. Speciellt Cecilia brukar ofta åka dit på fritiden.

– Jamen, har man arrangerat något så vill man se hur det blir i verkligheten. Dessutom tycker jag om att vara här, säger hon och får medhåll från sina kollegor.

I DAGSLÄGET finns 75 butiker och tre vakanser. Just nu håller Tele2 på att förbereda sin butik för inflyttning. I den lilla lokalen, på 80 kvadratmeter, råder full aktivitet. Tre städare putsar och två hantverkare arbetar för fullt under tystnad. De tittar knappt upp för att hälsa när Jessica och de andra i centrumledningen går förbi.

– Här har det gått snabbt. Kedjorna som har ett

färdigt koncept och rutinerade projektledare sätter upp en butik på nolltid, säger Jessica. För andra butiker kan det ta längre tid.

Den nyaste hyresgästen klädföretaget Volt har inte hunnit flytta in än. De väntas öppna i mars och just nu ser deras lokaler mest ut som en byggarbetsplats. För Jessica är nya hyresgäster en av de mest spännande delarna i hennes arbete.

– Det är svårt och roligt att försöka få den optimala mixen i centret. Det krävs mycket planering. Man vill få in de riktigt spännande butikerna men samtidigt så vet vi att det är basutbudets mix som avgör i längden.

I dagarna har Jessica haft ett uppstartsmöte för ombyggnad av en av köpcentrets lokaler. I Erikslunds Shopping Center är lokalerna mellan 80 och 2 000 kvadratmeter. Köpcentret består av många stora lokaler och nu har centrumledningen märkt att fler mindre lokaler efterfrågas.

– Därför ska vi nu bygga om. Av en 1 400 kvadratmeter stor lokal ska det bli tre mindre, även om de fortfarande är rätt stora, säger Jessica och skrattar till lite.

MYCKET AV centrumledningens arbete handlar om marknadsföring och kontakt med hyresgästerna men det är också ett enormt arbete med att driva en byggnad på 50 000 kvadratmeter.

När **Dan Jönsson** kommer till jobbet på morgonen ligger Erikslund Shopping Center öde. Han brukar vara först på plats och påbörjar aktiviteten som sedan pågår till efter nio varje kväll. Det första han gör är att se över styrdatorn och att ventilations-, värme- och fläktsystem fungerar. Därefter planerar han arbetet för Västerås stads dagligverksamhet. Drygt fyra personer med funktionsnedsättningar arbetar på Erikslund Shopping Center och hjälper till med allt från städning till distribution av kundtidningen.

– För en drifttekniker är det massor ➤



CECILIA SJÖSTRAND

Marknadsassistent

Bor: Västerås

Ålder: 27 år

Intressen: Heminredning. Jag älskar det kreativa och fixar, pysslar gärna. Annars tränar jag regelbundet allt från gym till pass, umgås med min familj och mina vänner.

Det bästa med Erikslund: Presentkortet som fungerar i alla butiker – det är den perfekta presenten.



DAN JÖNSSON

Drifttekniker

Bor: Västerås.

Ålder: 49.

Intressen: Bandytränare, badminton och gärna skogsaktiviteter med vår hund. Bästa med Erikslund: Jag gillar "gågatan" i mitten – speciellt när den var fylld av julgranar.

Fokus Ett år med Erikslund Shopping Center



” Det går inte längre att bara erbjuda handel. Alla köpcentrum går mer mot en helhetsupplevelse.”

Jessica Alenbring, centrumchef

att hålla koll på. Hyresgästerna sköter sig faktiskt mycket själva förutom en och annan läckande kran eller toalettstopp – det är lätt fixat. Det svåraste för mig är att sätta mig in i byggnadens alla system. Även om det finns dokumentation och projektledare att kontakta, säger Dan.

UNGEFÄR 120 000 personer besöker Erikslund Shopping Center varje vecka och totalt sett under året kommer nästan sex miljoner besökare.

– Vi har inte sett någon som helst nedgång hittills i handeln jämfört med förra året. Så det går bra för oss, säger Jessica.

Den primära målgruppen är barnfamiljer och det märks. Runt om i lokalerna finns små lekstationer i glada färger och familjerummet där mammor kan sitta och amma är välbesökt. Centret är inte bara skapat för shopping utan för att vara en heldagsaktivitet med upplevelser och umgänge för hela familjen.

– Det går inte längre att bara erbjuda handel. Alla

köpcentrum går mer mot en helhetsupplevelse. Det finns mycket konkurrens, där e-handeln är en av flera. Idag vill folk inte bara köpa en produkt man vill uppleva något mer, säger Jessica.

MÅLET MED Erikslund Shopping Center är att kunderna ska vilja vara där hela dagen. E-handelns påverkan på köpcentrumens utveckling är något Jessica tror kommer få större effekt de närmaste åren och påverka hur man utvecklar Erikslund Shopping Center.

– Man brukar räkna med att det tar tre år att sjösätta ett shoppingcentrum. Nu har det gått ett år och det har gått väldigt bra. Nu får vi arbeta hårt för att säkra framtidens utveckling. ●

NÄSTA AVSNITT: Nu är våren här i hela Västerås och Erikslund Shopping Center lockar kunder med mode-weekend. Hur går det när flera evenemang är inbokade och hela köpcentret deltar? Nu är också den nya tekniska förvaltaren Bengt Gårdkvist på plats.

FAKTA/ ERIKSLUND SHOPPING CENTER

Öppnade: 2011
Butiker: 75 stycken
Yta IKEA: 40 000 kvm
Yta handelsplats: 40 000 kvm
P-platser: 3 000
Besökare/år: 5 900 000
Ankarhyresgäster: City Gross, Intersport, H&M
Ägare: Ikano Retail



Scanna och ladda
ner vår mobilsida

Thermotech Prefab - objektsanpassade lösningar är vår standard

Vi erbjuder ett mycket kostnadseffektivt utbud av färdigmonterade fördelarskåp för värme- och vatteninstallationer. Med vår flexibla tillverkning är vi experter på speciallösningar, men vi har även ett brett standardsortiment.

Fördelarskåpen är komplett monterade och utrustas med mät- och styrutrustning enligt dina önskemål. De är provtryckta och färdiga att anslutas mot matarledningsrören. Vi märker upp din beställning och levererar dit du vill ha den, när du vill ha den.

Spar tid och pengar.
Låt oss göra jobbet!



 **Thermotech**

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



Nya
fastighets-
sortimentet!

CTC:s värmepumpar.
Nu också för större fastigheter.

I fastigheter är värmepump den enklaste vägen till lägre värmekostnader.
CTC introducerar ett brett fastighetsprogram med produkter som trivs ihop och med egenskaper du inte hittar någon annanstans: nya, större bergvärmepumpar CTC EcoPart (upp till 170 kW), Sveriges mest sålda värmepump luft/vatten CTC EcoAir den intelligenta allt-i-ett tanken CTC EcoZenith och den nya reglerenheten CTC EcoLogic.
Allt hänger ihop. Se själv på www.ctcvarme.se.

MEMBER OF
SVEP
ctc
Enertech Group

ctcvarme.se



VÄRME FRÅN DET SOM ANNARS SKULLE GÅ TILL SPILLO

VI VÄRMER
VARANDRA
MED FJÄRRVÄRME

Till allas vår gemensamma värmepanna bidrar vi alla med bränslet. Fjärrvärmen värmer oss med det vi slänger, med sådant som ingen vill ha. Till exempel en gammal sko eller andra hushållssopor. Istället för att använda våra sinande resurser tar vi på

det här sättet vara på energin i det som annars bara skulle gå till spillo. Och eftersom rörsystemet redan är på plats runt om i landet, kan vi löpande gå över till nya smartare bränslen närhelst de dyker upp. Se om du också kan få fjärrvärme på fjarrvarme.se.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

HOT LEDDE TILL UPPSÄGNING

■ En hyresgäst kontaktar förvaltaren. Han har begärt att få byta lägenhet.

Hyresgästen har skickat in ett intyg från sin arbetsgivare men förvaltaren säger nu att det även krävs en kopia på deklarerad årsinkomst. Hyresgästen blir då arg och säger till förvaltaren "jag ska döda dig", "du kan gå till polisen om du vill, jag ska döda dig ändå".

Hyresvärden informeras och ringer polisen. Därefter skickas en uppsägning av hyreskontraktet till hyresgästen som inte accepterar uppsägningen.

Hyresvärden ansöker då i hyresnämnden

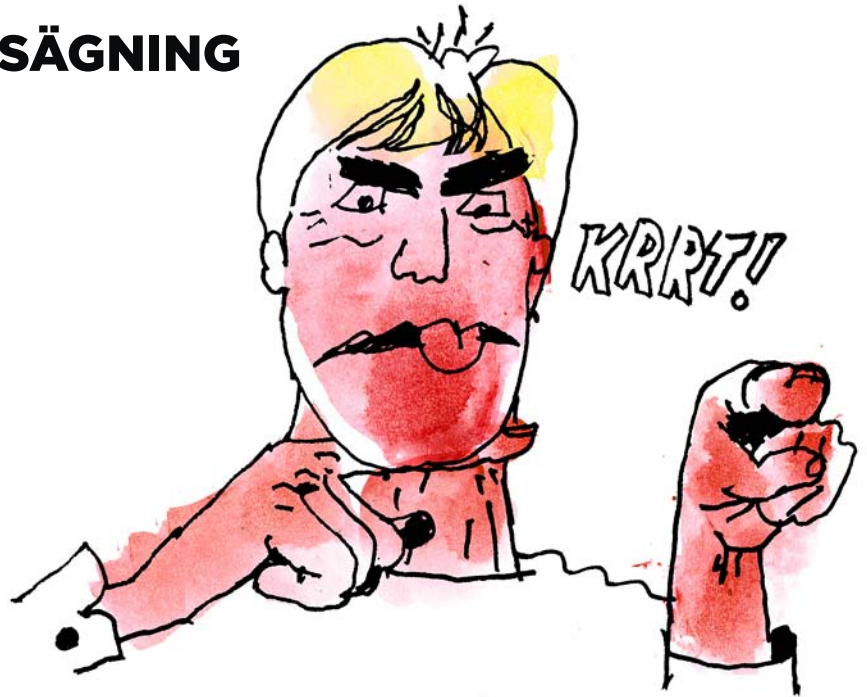
och där beslutas det att avtalet ska upphöra. Hyresgästen överklagar ärendet till hovrätten.

När ärendet prövas i hovrätten nekar hyresgästen till att han hotat hyresvärden och säger att det handlar om ett missförstånd.

Men hovrätten ser allvarligt på det som skett och beslutar att hyresavtalet ska upphöra, trots att hotet var en engångsföreteelse.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNA:

Ett fall som avgjordes i hovrätten 1997 visar att upprepade hot eller annat olämpligt beteende från en hyresgäst mot hyresvärdens personal räknas som



åsidosättande av "sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten". I det aktuella fallet hade man kanske inte förväntat sig att hyreskontraktet skulle upphöra eftersom det handlade om en engångsföreteelse.

Men det som gjorde att hovrätten ändå ansåg att hyresavtalet skulle upp-

höra trots att det handlade om en engångsföreteelse var dels att hotet ansågs allvarligt och dels att hyresgästen efteråt inte gjorde något försök att lugna förvaltaren.

Hovrätten bedömde det som allvarlig misskötsamhet och att det inte fanns några förmildrande

omständigheter. Det här fallet visar att varken hyresvärdar eller deras anställda behöver tåla hot från hyresgäster. Jag vill betona att hot riktade mot hyresvärd eller dennes anställda bör anmälas.

**Mikael Gulliksson, chefsjurist
Fastighetsägarna Sverige**

DETTA SÄGER LAGEN:

Enligt 25 § i hyreslagen, ska en hyresgäst göra allt som krävs för att bevara "sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten". Den hyresgäst som riktar hot mot hyresvärden eller någon som är anställd hos hyresvärden brister i skyldigheten att iakttä gott skick.

FYRA RÄCKER FÖR FÖRHANDLING

■ Hyresgästföreningen lämnar in en ansökan till hyresnämnden om att det ska införas en förhandlingsordning för fyra hyresgäster i en fastighet.

Önskemålet kommer från hyresgästerna som anser att det är svårt för dem att själva få hyresvärden att genomföra reparationer och åtgärder i huset.

Hyresvärden går inte med på kravet och ärendet hamnar i hyresnämnden. Där vinner

hyresvärden. Hyresnämnden menar att i ett tidigare fall som avgjorts i hovrätten anges det att det krävs en begäran från minst sex hyresgäster för att Hyresgästföreningen ska ha rätt till att införa en förhandlingsordning i en fastighet.

Men ärendet överklagas och hovrätten ger Hyresgästföreningen rätt. Den menar att hyresnämnden feluttolkat den tidigare vägledande domen.

Enligt hovrätten räcker

det med att 30 procent av hyresgästerna i en fastighet vill ha förhandlingsordning för att ett tillstånd ska ges.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNA:

Det är viktigt att poängtera att hovrätten här slår fast att det inte måste finnas något minsta antal lägenheter för att fastställa en förhandlingsordning. Det gäller även fastigheter med ett mindre antal lägenheter.

I det aktuella fallet innehöll huset fyra lägenheter och tre hyresgäster hade ställt sig bakom att en förhandlingsordning infördes, vilket var tillräckligt.

**Mikael Gulliksson, chefsjurist
Fastighetsägarna Sverige**

DETTA SÄGER LAGEN:

Enligt förarbetena till 10 § i hyresförhandlingslagen är huvudregeln att en hyresgästorganisation ska ha rätt till förhandlingsordning. Det krävs starka skäl för att organisationens begäran ska kunna avslås.



Golv och väggar som

Med rätt material i rätt rum står lägenheterna pall för många flyttar. Men även med hållbara material dyker skador upp. Här är några goda råd inför flyttningsbesiktningen.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATION: JOHAN JARNESTAD

Aven om de flesta hyresgäster är rädda om sina lägenheter är det inte ovanligt att de vid flytt får betala ersättning för skador på golv, väggar och tak.

– Men rent generellt tycker jag att vi fastighetsägare är lite för snälla och inte tar konflikten när vi har rätt att ta ut en ersättning för skador som uppdras vid avflyttning, säger **Alf Fornell** på Fastighetsägarna MittNord som håller kurser om avflyttningsbesiktning.

Men det handlar dock inte enbart om konflikträdsla, menar Alf Fornell.

– Även om man har laglig rätt att ta ut ersättning kan det leda till en lång rättslig konflikt, som i slutänden är dyrare än att reparera själva skadan.

Rent juridiskt är det egentligen inte så knepigt. Hyreslagens 24:e paragraf lyder: ”Hyresgästen skall under hyrestiden

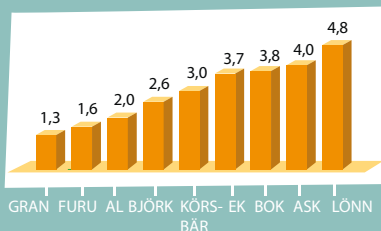
FORTSÄTTNING PÅ SIDAN 62 ➤

STOR SKILLNAD MELLAN OLIKA TRÄSLAG

Det är skillnad på trä och trä. Hårdheten mäts genom att en tio millimeter stålkula trycks mot golvet med 100 kilos belastning. Diametern på intrycket mäts sedan i mikroskop. Värdet man får fram kallas Brinellvärdet. Ju högre värde, desto hårdare golv.

SLITSTARKT LAMINAT

Laminatgolv består av flera skikt som limmas/pressas ihop under högt tryck med ett ytskikt av ett specialbehandlat papper med en skyddande plastfilmsyta. Golv av högre kvalitet har mycket hög slitstyrka.



PLAST BRA NÄR DET ÄR VÄTT

Plastgolv eller PVC-golv har god beständighet mot nötning även i vått tillstånd. Men materialet är omdebatterat ur miljö- och hälsosynpunkt.

Se artikel på sidan 62.

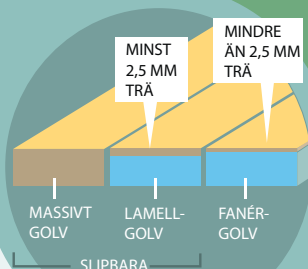
TRÄ ETT LEVANDE MATERIAL

På vintern när det är kallt, kan det uppstå springor och brädorna skålar sig. När det är fuktig luft kan golvet istället kupa sig. En lackerad golvyta kan fräschas upp och skyddas med en så kallad ”refresher”. Ett UV-oljat golv i utrymmen med lätt belastning behöver

oftast inte underhåll förrän efter flera års användning. Naturljade golv kräver tätare underhåll, men är samtidigt enklare att punktförbättra.

LINOLEUM KRÄVER OMVÅRDNAD

Linoleum har från början ett grundskydd med lång varaktighet. Kan förbättras med golvvårdsvax eller polishpreparat. Linoleum håller mot nötning i torrt tillstånd, men tål inte ständig väta. Det är reptåligt, mindre repor kan ”självläka”.



TRÄGOLV KAN VÄCKAS TILL LIV

Smårepor i ett trägolv kan slipas med fint slippapper och överlackeras. Vid enstaka djupa repor/intryck kan en slitytestav eller lamellbräda bytas ut.

håller i vått och torrt

HÅLLBARA VÄGGAR

Vävtapet behöver inte vara sjukhus-tråkig. Numera går den att få finmaskig med linnestruktur. Väven är hållbar. I sämsta fall krävs en enkel ommålning.

UTMÄRKT CERTIFIERING

EU Ecolabel, tidigare känd som EU-blomman, är EU:s officiella miljömärke. Märkningen ställer också krav på nötbeständighet/tvättbarhet.



GRUNDA VÄGGARNA

Fettfläckar från hår vid exempelvis sängar, eller barn som dekorerat med krita eller spritpenna, måste först "patenteras".

Om man målar över utan att först ha lagt på en spärrgrund kommer fläckarna förr eller senare att lysa igenom.

TIPS!

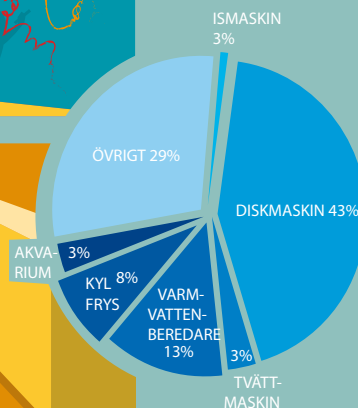
Köp inte färg efter literpris, utan titta efter hur mycket som går åt per kvadratmeter.

PLATTOR SOM STÅR PALL

Keramiska golv är i stort sett underhållsfria. Men låt inte vatten bli stående i pölar eftersom kalkhaltigt vatten kan orsaka fläckar.

SKADOR I KÖK ÖKAR

Vattenskadorna i kök ökar kraftigt. Försäkringsbolagen ser en klar ökning av skador från vattenanslutna kylskåp (till exempel ismaskiner).



§ BOVERKETS BYGGREGLER

"Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor ska utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt."

Allmänt råd:

Under en diskmaskin, diskbänk, kyl, frys, ismaskin eller dylikt bör det finnas ett tätt yttskikt, till exempel en fogtät golvmatta.

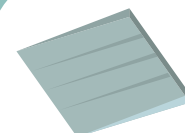
"BÖR" ÄR INTE FRIVILLIGT

Många tolkar det allmänna rådet som att det fritt att göra som man vill. Men det allmänna rådet är bara ett exempel på hur man kan uppfylla skall-kravet. Anledningen till att man valt att skriva "bör" är att Boverket inte vill hindra teknisk utveckling.

SKADEEXPERTERNS TIPS:

Lägg in plastmatta som viks upp i bakkant. Även klinker fungerar om man först lägger ett tätskikt under.

Då är Roger Andersson, skadeexpert Länsförsäkringar, nöjd.



Plastmatta under dolda ytor.

Tips och råd Ytskikt

väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer..."

Tolkningen kan vara desto knepigare. Det handlar om vad som är normalt eller onormalt när det gäller slitage. – Även om det är normalt för en katt att klösa och riva på väggarna räknas det som onormalt slitage i detta fall, förklarar Alf Fornell.

SAMMA RESONEMANG gäller för barn som i ren skaparglädje gått loss med färgpennorna på väggarna.

Inte heller fettfläckar på väggarna orsakade av välvaxade frisyrier godkänns i besiktningssprotokollet.

– Fettfläckar är rätt vanligt när man inte har haft någon sänggavel som skyddar väggen. Där räcker det heller inte bara att måla eller tapetsera över, utan man måste först försegla för att skadan inte ska synas igenom den nya tapeten, säger Alf Fornell.

En ny företeelse är de pluggade hål som den vägghängda tv:n lämnar efter sig.

– Det finns ännu ingen dom kring det, men jag har svårt att se att man skulle kunna vinna en skadeståndprocess. Det får alltså räknas som ett normalt slitage. Det har ju sålts cirka fem miljoner sådana tv-apparater, säger Alf Fornell.

Här finns också ett bra exempel på vikten av att upprätta ordentliga besiktningssprotokoll vid avflyttning. Där det till exempel tydligt framgår att det är sex hål i



väggen när den nye hyresgästen flyttar in, men när denne i sin tur tar ner sin platt-tv och flyttar ut sitter där tolv hål. Inte godtagbart. Men det är bara de sex nya hålen som ska lastas den siste hyresgästen. Inget skadestånd med andra ord.

För att det inte ska uppstå diskussioner om hur det såg ut för en herrans massa år sedan rekommenderar Alf Fornell att hyresvärden kompletterar standardprotokollen med en mer detaljerad bilaga, gärna med kompletterande fotografier, speciellt på det som man vill få ersättning för.

HYRESLAGEN ger också hyresgäster rätt att på egen bekostnad måla och tapetsera om i lägenheten. Men hur är det med sovrummet som fått svarta väggar? Nä, det räknas inte heller som normalt. Lagen säger att om åtgärden gör att lägenhetens bruksvärde minskar har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Men bara för den icke avskrivna delen av tapeten enligt Sabo: "Nyckeltal för lägenhetsreparationer". Om tapeten är tio år när svartmålarerna flyttar ut, och väggen ska tapetseras eller målas vart 13:e år, så är det bara tre år som ska ersättas. Hyresgästen betalar alltså 3/13 delar av kostnaden.

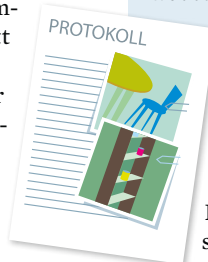
Snäppet värre är såklart vattensador. Här är ersättningsproblematiken en helt annan. Försäkringsbolagen ser en klar ökning av skador i kök.

– Merparten av

Slipp tjafset!

Att flytta kan vara slitigt nog i sig. Att behöva stå och tjafsa om ett par fläckar är inte vad man har lust med.

Fastighetsägarnas broschyr "Tips inför flytten" innehåller tips på hur flytten blir enkel och smidig för alla inblandade. Finns till nedladdning i webbshoppen på fastighetsagarna.se



skador i kök och badrum i lägenheter kommer inte till vår kännedom, eftersom skadebeloppen i de flesta fall är under självrisken. Men problematiken är densamma som för villor, där det finns statistik, säger Roger Andersson, skadeexpert på Dalarnas försäkringsbolag (en del av Länsförsäkringar).

I statistiken syns en klar ökning av skador från vattenanslutna kylskåp.

– De har ofta vvs-anslutningar som inte riktigt är av den standard som vi är vana vid.

Men här kan mycket förebyggas genom att välja rätt material. Roger Andersson är ingen stor vän av trenden med trägolvet i kök.

– Det räcker att det bara läcker ut lite vatten för att det ska bli svårt att reparera. Nu när det är vanligt med stora öppna planlösningar kan man tvingas riva ut väldigt mycket av golvet för att få till det snyggt.

Tänk på att byggreglerna ställer krav på skydd mot utläckande vatten, läs mer i grafiken på sidan 60. ●



Experterna oense om plastmattornas hälsofara

Ny forskning visar på en stark koppling mellan hormonstörande kemikalier och sjukdomar. Därför menar en del att man av försiktighets-skäl bör undvika plastmattor.

För att PVC-golv ska vara flexibla och lätta att lägga så krävs att man i tillverkningen tillsätter mjukgörare. De vanligaste mjukgörarna i plastmattor har hittills varit ftalater.

Problemet är att dessa ämnen inte är bundna i materialet utan avges hela tiden. Forskning har kunnat visa att en del ftalater är skadliga för människans fort-

plantning. De har kopplats till bland annat astma och allergier och misstänks vara hormonstörande. De värsta är numera förbjudna i leksaker och barnavårdsartiklar.

– I SVERIGE har industrin tagit bort de värsta mjukgörarna från marknaden. Men istället

använder man andra ämnen som vi inte vet om de kan vara farliga, säger Markus Klar på Naturskyddsföreningen.

Naturskyddsföreningens råd

är därför att helt undvika PVC-plaster. Samma råd får man om man konsulterar Folksams byggmiljöguide. Utöver en försiktighetsprincip kring mjukgörarna ser författarna bakom Folksams guide också problem med det framtida avfallet. Svanenmärkingen säger också nej.

Konsulterar man Bastas miljöbedömningsystem, som mer strikt följer rådande myndighetskrav, hittar man ett flertal godkända PVC-mattor.



Nu använder man andra ämnen som vi inte vet om de kan vara farliga."

På Golvbranschen, GBR, betonar man att forskningen hittills inte kunnat visa några hälsofador med de mjukgörare som används i PVC-golv idag.

– MEN EFTERSOM många är rädda för alla typer av mjukgörare har man försökt hitta alternativ, säger Jenny Arnoldsson, teknik- och miljöansvarig på Golvbranschen.

Ett exempel är Tarkett som i ett av sina plastgolv använder ricinolja som mjukgörare.

Jenny Arnoldsson framhåller också Golvbranschens egna system för att ta vara på spill från installation av PVC-mattor, där spillet återförs i tillverkningsprocessen.

Här kan de boende se sin energiförbrukning



Med ELS VISION™ från Electrolux Laundry Systems AB kan man få personlig avläsning per lägenhet med egen behörighet via tagg.

Det man kan avläsa är elförbrukning, varm och kallvatten samt temperatur.

Man kan även få personlig info från områdeskontor, boka tvättstuga, få allmän information, göra felanmälningar.

I detta system kan man sedan ansluta läsare, porttelefoner vid dörrar, portar.

Mätutrustningen levereras från Infometric AB och passagesystemet från RCO Security AB.

Systemet är helintegrerat. Vilket innebär minimal installationskostnad.

Befintliga kunder kan självklart uppgradera sina system med ELS VISION™.



RCO Security AB

Tel: +46 (0)8 546 560 10
Fax: +46(0)8 546 560 99
E-mail: info@rco.se
www.rco.se



Infometric AB

Tel: +46 (0)8 594 775 40
Fax: +46(0)8 585 790 10
E-mail: marknad@infometric.se
www.infometric.se



NIBE UPLINK™

FRIHET - VAR DU VILL, NÄR DU VILL

Nu lanserar vi NIBE Uplink, ett nytt och effektivt verktyg som ger dig full kontroll över värmepumpen i din fastighet. Snabbt och enkelt – och oavsett var du befinner dig. Har du flera anläggningar med värmepumpar ger NIBE Uplink ännu fler fördelar eftersom det hjälper dig med den externa övervakningen.

Med NIBE Uplink och internet får du en snabb överblick och aktuell status på värmen och värmepumpen i din fastighet. Du får ett överskådligt och bra underlag där du kan följa och styra värmen och varmvattenkomforten. Vid en eventuell driftstörning får du dessutom ett larm direkt i mejlen, vilket ger möjlighet till snabba motåtgärder.

NIBE Uplink är kompatibel med NIBE F1345. NIBE F1345 är en effektiv och användarvänlig bergvärmepump, som är perfekt för att värma större lokaler och fastigheter. Värmepumpen kan styras via NIBE Uplink eller med den tydliga, enkla displayen. NIBE F1345 är extremt flexibel och kraftfull och ger optimal energibesparing.

Med NIBE Uplink kan du styra komforten i din fastighet – var du vill och när du vill. Det kallar vi NIBE frihet.



VILKA SÄKERHETER KAN STÄLLAS AV EN HYRESGÄST?

? I julas roade vi oss med en frågelek, inriktad på allmänna fackfrågor. Bland annat dök denna något "udda" frågeställning upp: "Jag har som hyresvärd krävt min hyresgäst på deponering av tre månadshyror för den lokal där denne bedriver sin verksamhet. I kontraktet har jag skrivit att deponeringsbeloppet återbetalas först när nästkommande hyresgäst har gjort motsvarande deponering." Är detta ett rimligt och korrekt villkor?

! **EN HYRESVÄRD** kan begära att hyresgästen ställer säkerhet för sina skyldigheter enligt hyreskontraktet. Säkerhetskravet kan vara mer eller mindre långtgående beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Det finns dock ingen anledning att kräva säkerhet om hyresvärden inte har skäl att misstänka att hyresgästen inte kan klara av sina skyldigheter.

DET FÖREKOMMER olika typer av säkerheter, vanliga former är borgen eller bankgaranti. Ett annat exempel är deposition av ett belopp, ofta motsvarande ett visst antal månadshyror. Fastighetsägarna Sverige har tagit fram formulär



ILLUSTRATION: ANDREAS OLOFSSON

för borgensförbindelser i bostads- respektive lokalhyresförhållanden.

ETISKA NÄMNDEN hos Fastighetsägarna Sverige gjorde 2004 ett uttalande om deposition som säkerhet för förpliktelser i bostadshyresförhållanden. I uttalandet anges bland annat att en hyresvärd inte bör kräva säkerhet slentrianmässigt utan endast när det, med tillämpning av god sed på hyresmarknaden, kan anses sakligt motiverat på grund av den enskilde

hyresgästens förhållanden. Enligt nämnden torde det vanligen vara borgen som kommer i fråga som säkerhet.

När det gäller säkerhetsformerna deposition och förskottshyra konstaterade nämnden att det framträtt ett restriktivt synsätt i utredningar och domstolspraxis, men att det inte finns något förbud mot dessa slag av säkerheter. En förutsättning är att hyresvärdens bedömning av behovet av säkerhet framstår som sakligt motiverad.

Enligt nämnden bör en deposition eller förskottshyra ordnas i form av en så kallad bankdeposition, vilket innebär att hyresgästen sätter in beloppet på bank med villkor om att beloppet eller en del av det får lyftas endast om både hyresvärden och hyresgästen samtycker till det.

FÖR ATT bedöma rimligheten i villkoret om deposition måste man veta vilken funktion depositionen fyller. Det är svårt att förstå tanken bakom ett villkor om deposition – eller snarare förskottshyra – för tiden efter att avtalet avslutats och ny hyresgäst gjort motsvarande betalning. En depositionsavgift är ju per definition något som återfås när åtagandet enligt avtalet fullgjorts. Att "deponeringsbeloppet återbetalas först när nästkommande hyresgäst har gjort motsvarande deponering" skulle ju i praktiken innebära att det åligger nuvarande hyresgäst att hitta en ny hyresgäst. Det är naturligtvis inte ett rimligt villkor att en hyresgäst som inte längre har något hyresavtal inte får depositionen tillbaka, eftersom det inte längre finns något behov av säkerhet från hyresvärdens sida.

MIKAEL GULLIKSSON

HUR SÄLJER VI VINDEN?

? Vi står inför ett val. Antingen göra nya bostadsrätter av vinden eller att sälja till dem som har lägenheter under? Är det något särskilt vi ska tänka på?

! Det enklaste brukar vara att upplåta ytan till dem som bor högst upp i huset. De kan då bygga etagevåningar och föreningen behöver oftast inte investera i hiss som går ända upp.

Men det går inte att tilläggsupplåta en yta till en redan befintlig bostadsrätt. Antingen måste föreningen då upplåta ytterligare en bostadsrätt så att lägenheten består av två bostadsrätter. Eller så måste föreningen köpa tillbaka den ursprungliga bostadsrätten, fatta beslut om att den upphör, för att därefter upplåta en helt ny bostadsrätt som består av båda ytorna. Ett tredje alternativ är att den tillkommande ytan ges en annan form av nyttjanderätt. Då består lägenheten i princip av en hyresrätt och en bostadsrätt, vilket kan skapa en del bekymmer.

Jag rekommenderar föreningen att köpa tillbaka lägenheten och upplåta en helt ny bostadsrätt. Det blir den stabilaste lösningen.

OVE SCHRAMM



Mikael Gulliksson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Line Zandén
Fastighetsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Ove Schramm
Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Ulla Werkell
Skattejurist
Fastighetsägarna
Sverige

Per Forsling
Energispecialist
Fastighetsägarna
Stockholm

Rikard Silverfur
Näringspolitisk expert
Fastighetsägarna
Sverige

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

Serviceavtal

Ryds Glas är ett ledande glasmästeri lokaliserat på ett 50 tal orter. Våra glase experter är oavsett väderlek och tidpunkt alltid på plats och löser dina problem.

Skaffa serviceavtal

- Jour
- Bättre pris
- Snabbare åtgärd
- Rätt glas rätt monterat

Fönster

Kontor

Alltid beredd

Säkerhet

Dörrportar

Butiksfönster

RYDS
GLAS

Vill du också teckna ett fördelaktigt serviceavtal?
Kontakta oss!

020-355 355
www.rydsglas.se

DET ÄR ARBETSGIVAREN SOM MÅSTE AGERA VID TVIST OM LÖN

IBLAND KAN man som arbetsgivare hamna i en tvist med anställda kring lön eller annan ersättning. Då finns det i medbestämmandelagen (35 §) ett regelverk kring hur man ska agera som bra att känna till.

Tänk på att det är arbetsgivaren som är skyldig att ta initiativ till förhandling och rättegång. Bestämmelsen gäller enbart om tvisten rör arbetstagare som tillhör en fackförening med kollektivavtal. Är det en rättstvist mellan arbetsgivaren och facket är det arbetsgivaren som är skyldig att omedelbart vidta åtgärder. I annat fall blir fackets mening gällande och då är arbetsgivaren skyldig att betala kravet oberoende av vem som egentligen har rätt. Fast kravet från facket får inte vara oskäligt.

FÖR ATT bestämmelsen skall vara tillämplig krävs att facket framställt ett krav på betalning. Kravet ska ha kommit till klart uttryck vid en överläggning eller någon annan kontakt med arbetsgi-



varen. Det krävs inte att facket uttryckligen åberopar den rättsliga grunden för kravet. Inte heller att kravet framställs i enlighet med 35 § MBL. Det räcker med att kravet kan uppfattas som ett rättsligt krav på betalning.

BESTÄMMELSEN är tillämplig på ersättningsbe-

stämmelser i såväl kollektivavtal som enskilda och på ersättningar enligt lag. Det kan röra sig om till exempel lön, övertidsersättning, traktamente, tantiem eller uppsägningslön. Bestämmelsen gäller däremot inte krav på ekonomiskt eller allmänt skadestånd för lag- eller avtalsbrott.

Måste det gå att utläsa direkt i kronor och ören hur mycket som krävs? Som nämnts ska facket lägga fram en klar ståndpunkt. I detta ligger ett tydligt krav på betalning som är rättsligen grundat. I AD 1987 nr 97 lade facket fram krav innebärande att arbetsgivaren "var rättsligen skyldig att inte underskrida minimilönerna i avtalets enhetskala". Av det framställda kravet kunde alltså inte direkt utläsas storleken på beloppet. Enligt AD förelåg likväl en rättstvist. I AD 1980 nr 105 ansåg AD att ett yrkande om inplacering i en viss lönegrad var jämförbart med ett krav på ett visst lönebelopp.

OM TVIST uppkommit måste arbetsgivaren omedelbart begära lokal förhandling.

Kan man inte lösa frågan vid en lokal förhandling och förhandling ska äga rum även centralt, är arbetsgivaren skyldig att påkalla sådan inom *tio dagar* från den lokala förhandlingens avslutande. Skulle oenigheten bestå efter förhandlingen har arbetsgivaren att inom *tio dagar* väcka talan vid domstol.

OM ARBETSGIVAREN inte tar initiativ till förhandling och i förekommande fall till rättegång, blir han skyldig att utge yrkat belopp. Bestämmelsen ger alltså upphov till ett självständigt rättsligt anspråk. Betalning måste då göras självmant av arbetsgivaren och beloppet kan inte senare återfås.

Den enda invändning som arbetsgivaren kan rikta mot betalningsanspråket är att detta är oskäligt.

Ett krav kan vara oskäligt därför att det belopp som arbetsgivaren skulle ha fått betala vid en fullständig materiell prövning är väsentligt lägre än det belopp som facket kräver eller för att fackets uppfattning om rättsläget är uppenbart oriktigt.

PETER LINDGREN

peter.lindgren@almega.se



Torbjörn Carlberg
Förhandlare/Rådgivare
08-762 66 26

Peter Lindgren
Arbetsrättsjurist
08-762 69 93

ALMEGA SVARAR OM SJUKLÖN

? Vi har en föräldraledig medarbetare som är ledig på heltid. Nu har den anställde blivit sjuk, ska vi betala sjuklön?

Nej. En arbetstagare kan i regel bara vara frånvarande från arbetet av en anledning i taget.

Sjuklöneperioden är de dagar för vilka arbetsgivaren är skyldig att betala sjuklön.

Perioden omfattar normalt den första dag arbetstagarens arbetsförmåga är nedsatt samt de därpå följande 13 dagarna.

En sjuklöneperiod är begränsad till att omfatta ersättning i samband med frånvaro från arbetet på grund av sjukdom. Eftersom arbetstagaren redan är frånvarande från arbe-

tet på grund av föräldraledig, finns ingen rätt till sjuklön. Arbetstagaren står inte till arbetsgivarens förfogande för att utföra arbete och har ingen arbetsförmåga i sjuklönelagens mening. Arbetstagaren ska i stället sjukanmäla sig till Försäkringskassan som prövar rätten till sjukpenning enligt socialförsäkringsbalken.

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 **Telefon:** 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

Kritiska till fjärrvärmemonopol

UNDER DE senaste tio åren har priserna för fjärrvärme stigit. Fastighetsägarna MittNord har jämfört 14 fjärrvärmeverk i mellersta och norra Sverige och är kritiska mot prishöjningen i Uppsala. De menar att det rör sig om ett fjärrvärmemonopol och att prishöjningarna skett utan att några miljösatsningar gjorts. Läs mer på www.fastighetsagarna.se/mittnord



Årets mötesplats för bygg- och VVS-branschen i Skåne

FASTIGHETSÄGARNAs SYD är samarbetspartners när easyFairs arrangerar Bygg- och VVS-mässan Öresund på Malmömässan. I år har mässan fler utställare än någonsin och nytt för 2013 är fokusområdena byggmaskin, ekobygg och utemiljö. Mässan kommer också att fyllas med en mängd spännande seminarier, aktiviteter, tävlingar, utbildningar och nyheter. För mer information och föransökan besök www.easyFairs.com/sv

Den 20-21 mars är det Fastighetsmässan som easyFairs arrangerar med Fastighetstidningen och Fastighetsägarna som samarbetspartners i Kista, Stockholm.

Tillbaka i tjänst

MARIE BLOHMÉ ENHÖRNING är nu tillbaka på sin tjänst efter ett år som föräldraledig. Marie är fastighetsjurist och förhandlare på Fastighetsägarna Syds kontor i Helsingborg och ansvarar främst för områdena hyresjuridik, förhandling, PBL och miljö rätt.



Hyresmodellen i Varberg behöver förnyas, anser Fastighetsägarna GFR.

Fastighetsägarna GFR slåss för mer marknadsanpassade hyror i Varberg

Tidigt i höstas påbörjades förhandlingarna med Hyresgästföreningen om nya hyresnivåer 2013. På vissa håll är förhandlingarna sedan länge klara men i Varberg har processen blivit utdragen. Efter långa och tuffa diskussioner valde Fastighetsägarna att i början på februari stranda förhandlingarna. 2250 lägenheter hos 80 olika privata värdar berörs.

- Just nu håller vi på att skicka ut brev till alla bostadshyresgäster och har direktförhandlingar med de enskilda hyresgästerna istället, säger Lars Stjernfelt, biträdande affärsverksamhetschef på Fastighetsägarna GFR.

I två år har diskussioner pågått om att tillämpa en ny hyressättningsmodell med differentierade hyror i Varberg. På Fastighetsägarna, och bland medlemmarna, finns det en uttryckt önskan om att hyrorna ska fastställas utifrån teknisk kvalitet, förvaltningskvalitet och läge. Men Hyresgästföreningen motsätter sig detta.

- Förra året erbjöd Hyresgästföreningen en differentiering på 0,2 procent och i år något mer. Men det är inte tillräckligt. Hyresgästföreningens ovilja att på ett konsekvent sätt differentiera hyrorna utifrån läge, standard och förvaltningskvalitet gör slutbudet oacceptabelt, säger Lars Stjernfelt.

Hyresgästföreningen är upprörd över Fastighetsägarnas val att stranda förhandlingarna.

- Det är mycket märkvärdigt. Just nu

pågår en hyresgästundersökning med 2000 hyresgäster. Det har inte funnits differentierade hyror i Varberg tidigare, därför pågår ett arbete med att se över bestånden för att kunna ta fram en bra modell, säger Göran Moberg, förhandlingsstrateg på Hyresgästföreningen.

Men på Fastighetsägarna gör man inte samma bedömning och menar att man inte kan vänta längre.

- Vi vill ha en mer differentierad hyressättning, där hyrorna ska anpassas efter hur hyresgästerna värderar läget, standard och förvaltningskvalitet. På så sätt kommer vi att närma oss en marknadsanpassning av hyresränter.

Nu väntar enskilda förhandlingar med hyresgästerna och i de fall där hyresgästerna motsätter sig de nya nivåerna kommer hyresnämnden gå in och ge vägledande avgörande. Fastighetsägarna GFR har jour både via mail samt telefon och tar emot förfrågningar och ger information till fastighetsägare och hyresgäster.

- De flesta som hör av sig vill veta mer om vad som händer. När vi berättar hur det ligger till är de flesta nöjda. För oss känns det bra att ha direkt kontakt med hyresgästerna, säger Lars Stjernfelt.



Lars Stjernfelt

VICTORIA GILLBERG



Välj Brf-EL.

För fast elpris av ren vattenkraft, ring 0910-77 25 50.

SKELLEFTEÅ Kraft

Nytt från din förening

Redaktör: Victoria Gillberg, victoria.gillberg@fastighetstidningen.se



FASTIGHETSÄGARNA

Nu har förmånskortet flyttat in i mobilen

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM har laddat förmånskortet med förmåner för medlemmar – och nu har kortet flyttat in i mobilen. Med "förmåns-appen" behöver du inget platskort utan det räcker att du visar upp mobilen. Appen uppdateras kontinuerligt med nya rabatter och specialerbjudanden.

Så här gör du för att ladda ner appen

1. Öppna App Store i din Iphone eller Google Play i din Androidmobil. Sök på "Förmånskort" och ladda ner appen gratis.

2. Förmånskortet är en medlemsförmån. När du installerar förmånskortsappan måste du därför uppge ett användarnamn och lösenord för 2013. Den här informationen skickas ut med post till alla medlemmar och bostadsrättsägare. Informationen finns också på Fastighetsägarna Stockholms webbsida om du loggar in som medlem, www.fastighetsagarna.se/formanskortet

Vid problem kontakta kundservice på 08-617 76 00. *Observera att appen endast gäller medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.*



Att upphandla relining är Fastighetsägarnas nya beställarhandbok om relining som ger bostadsföretag och fastighetsägare stöd under hela processen. **Fastighetsägarens ansvar** ger en översikt av merparten av de lagkrav, förordningar och föreskrifter som styr den tekniska förvaltningen av en fastighet.

Tio i topp från webbshopen

1. Välkommen som hyresgäst
2. Fastighetsägarens ansvar
3. Hyreskontrakt för bostadslägenhet
4. Handledning till lokalkontrakt 12B.2
5. Handledning till Grönt hyresavtal
6. Levande Boende
7. Handledning till restauranghyreskontrakt
8. Besiktninginstrument för bostad. Block om 50 sidor
9. Hyreskontrakt för lokal
10. Tips inför flytten

Besök webbshopen!

I Fastighetsägarnas webbshop finns hela Fastighetsägarnas sortiment av förlagsprodukter och du kan enkelt handla böcker, broschyrer och blanketter. Som medlem i Fastighetsägarna har du alltid 50 procent rabatt på alla produkter. För att få din rabatt loggar du in med dina medlemsuppgifter. www.fastighetsagarna.se/webbshop



FOTO: NEWS ÖRESUND/JOHAN WESSMAN

Fr.v: Michael Carlsson från HSB Malmö, Börje Klingberg från Malmö stad, Peter Samuelsson från Malmöbryggan, Jarl Olsson från Catella, Linda Jönsjö från Setterwalls, Stefan Lindvall, jurymedlem och vd Fastighetsägarna Syd, Sandra Nilsson från Relier, Eva Engquist samt Per Svensson från Riksbyggen.

Riksbyggen och HSB vann pris för bästa förvaltning på Real Estate Öresund

DEN 31 JANUARI gick konferensen Real Estate Öresund av stapeln. Deltagarna fick inblick i den senaste utvecklingen på fastighetsmarkanden i Skåne och Storköpenhamn.

Konferensen hölls första gången 2008 och har utvecklats till en viktig mötesplats för fastighetsbranschen. På konferensen korades också Skånes bästa tjänsteföretag inom fastighetssektorn.

Pristagarna utsågs genom en enkät som gått ut till fastighetsägare i regio-

nen samt av en jury. Fastighetsägarna Syds vd Stefan Lindvall satt med i juryn som för övrigt bestod av fastighetsdirektör Börje Klingberg, Malmö stad, vicerektor Eva Engquist, Malmö högskola samt Rikard Palm från Centrum för fastighetsföretagande, CFFF.

Priset för bästa förvaltning gick Riksbyggen och HSB med följande formulering: "Långsiktiga relationer och service är honnörorden. För utmärkt tillvaratagande av både kunders och uppdragsgivares behov."

FASTIGHETSÄGARNAS RÄTTEN BLIR ALLTMER KOMPLICERAD

Vi på Hellström Advokatbyrå har den erfarenhet du behöver

Välkommen att kontakta oss på 08-22 09 00
www.hellstromlaw.com

HELLSTRÖM
advokater du vill ha på din sida

Gröna arbetsplatser med bra ventilation...



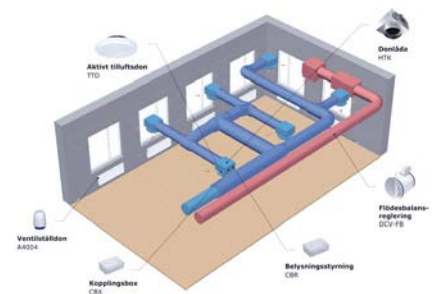
Grönt, hållbart och energieffektivt är det enda rätta för framtiden.

Med smart behovsstyrd ventilation nyttjas de fakta att:

- vi har gratis kyla 2/3 av året
- medelnärvaron på kontor är ca 30% dagtid
- kontorsplatserna nyttjas ca 15% av årets 8760 h
- vi själva värmer upp byggnaderna när de isoleras väl

De som anammat detta har fastigheter som har mycket låg energiförbrukning och väldigt lite klagomål från hyresgästerna.

Vårt helhetstänk sträcker sig från solskydd till webbaserat användargränssnitt - allt för att få produktiva, hållbara arbetsplatser med låg energiförbrukning. Besök oss för att se allt "in action"!



Vi finns i monter C02 20-21/3 på Fastighetsmässan i Kista!

Gå på förmånsmässa

KÖK, VITVAROR, DÖRRAR, drivmedel eller verktyg – vad behöver du till ditt företag? Under april kommer Fastighetsägarna Syd att arrangera fyra förmånsmässor runt om i regionen. Idag har Fastighetsägarna Syd 26 förmånspartners och under mässorna kommer du som medlem få fördjupad information om de olika företagen och deras tjänster och erbjudande.

Mässan kommer förutom själva utställningen innehålla en rad olika miniseminarier där man får möjlighet att förbättra sina kunskaper inom olika områden. Du kommer också att kunna träffa kollegor och anställda hos Fastighetsägarna.

TID OCH PLATS FÖR FÖRMÅNSMÄSSORNA:

Växjö konserthus den 3 april från kl 15.00

Karlskrona marinmuseum den 4 april från kl 15.00

Helsingborg, The Ship den 11 april från kl 15.00

Malmö, Glasklart den 12 april från kl 15.00

Gå in på www.fastighetsagarna.se/syd för mer information.

Följ Fastighetstidningen på internet!



Följ Fastighetstidningen på Facebook och Twitter och håll dig uppdaterad med de senaste nyheterna om fastigheter, transaktioner, hyressättningar och fastighetsägare. Glöm inte att också kolla in din egen lokala förening.

Aktuella remisser

Boverket Revidering av Boverkets regler om enkelt avhjälpna hinder. Slutdatum 6 mars. (rikard.silverfur@fastighetsagarna.se)

Näringsdepartementet Analys av möjliga åtgärder för att minska prisområdesproblematiken i Sydsverige. Slutdatum 15 mars. (per.forsling@fastighetsagarna.se)

Finansinspektionen Förslag till föreskrifter om förvaltare av alternativa investeringsfonder och ändrade fondföreskrifter m.m. Slutdatum 25 mars. (ulla.werkell@fastighetsagarna.se)

Justitiedepartementet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82). Slutdatum 10 april. (mikael.gulliksson@fastighetsagarna.se)

Näringsdepartementet EI Elnätstariffer – behövs mer regler om avgifternas utformning (EI R2012:14). Slutdatum 22 april. (per.forsling@fastighetsagarna.se)

Näringsdepartementet EI Nya regler för isolerade naturgasnät (SOU 2013:01). Slutdatum 23 april. (per.forsling@fastighetsagarna.se)

Socialdepartementet 1. Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler (SOU 2012:86). 2. Ett effektivare plangenomförande (SOU 2012:91). Slutdatum 24 april. (rikard.silverfur@fastighetsagarna.se)

Här hittar du oss

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

1. Fastighetsägarna MittNord

vd Björn Söderholm
Post/besök Kristinagatan 14, 724 61 Västerås
Tel 021 41 04 35
www.fastighetsagarna.se/mittnord
info@mittnord.fastighetsagarna.se

Post/besök
Kungsgatan 6-8, 3 tr,
632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50

Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun
Tel 023 280 65

Post 803 20 Gävle
Besök Norra
Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30

Post/besök Storgatan 35,
972 32 Luleå
Tel 0920 24 41 60

Post/besök
Drottninggatan 19,
602 24 Norrköping
Tel 011 19 39 70

Post/besök Södra
Järnvägsgatan 49C,
931 32 Skellefteå
Tel 0910 140 50

Post Box 602,
851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90

Post/besök
Renmarkstorget 10,
903 26 Umeå
Tel 090 71 18 50

Post/besök
Väderkvarnsgatan 30
753 29 Uppsala

Tel 018 12 80 37

Post/besök
Fabriksgatan 8, 5tr,
702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40

Post/besök
Stora Torget 2,
891 33
Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50

Post/besök
Pedagogens
väg 2, 831 40
Östersund
Tel 063 57 66 90

2. Fastighets-
ägarna
Stockholm
vd Christer
Jansson
Fastighetsägarna
Service
vd Christina
Lindström Olsson
Post Box 12871
112 98 Stockholm



Besök
Fastighets-
ägarnas
hus,
Alströmergatan 14
Tel
08 617 75 00
www.fastighetsagarna.se/stockholm
stockholm@fastighetsagarna.se

3. Fastighets-
ägarna
Göteborg Första
Regionen
vd Lennart
Alexanderson
Tel 031 755 33 01

Massmediekontakt
Magnus Ersmann
Tel 031 755 33 48
Post Box 53081,
400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00

www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se
Post/besök Källegatan 14,
503 38 Borås
Tel 033 23 30 60

Post/besök Karl XI:s väg
33, 302 36 Halmstad
Tel 035 17 68 60

Post/besök
Kapellgatan 5B,
553 17 Jönköping
Tel 036 30 49 80

Post Box 295, 391 23
Kalmar
Besök Fiskaregatan 44 A
Tel 0480 44 47 40

Post/besök Drottninggatan 21, 652 25 Karlstad
Tel 054 13 75 50

Post/besök Ågatan 43,
582 22 Linköping
Tel 013 24 86 60

Post Box 194,
541 24 Skövde
Besök Skolgatan 22

Tel 0500 46 69 40
Post/besök
Riverside, Museigatan 2,
451 50 Uddevalla
Tel 0522 64 55 60

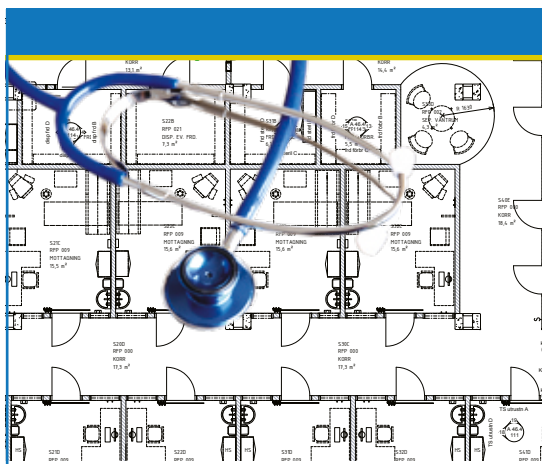
4. Fastighetsägarna Syd

vd Stefan Lindvall
Post Box 4077,
203 11 Malmö
Besök Engelbrektsgatan 7
Tel 040 35 01 70
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök
Hamntorget 5,
252 21 Helsingborg
Tel 042 26 92 30

Post/besök
Östra Vittusgatan 36,
371 32 Karlskrona
Tel 0455 190 70

Post Box 411, 351 06 Växjö
Besök Linnégatan 27
Tel 0470 130 25



Även vårdmiljöer behöver vårdas

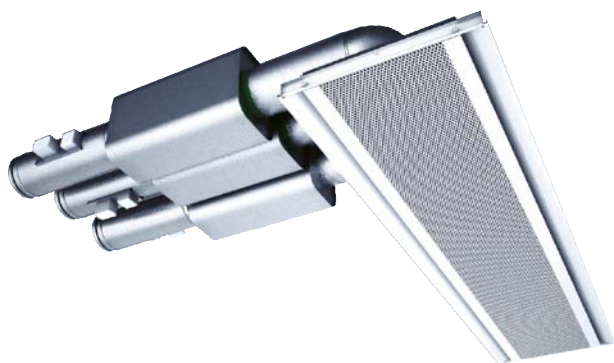
Varje år står Locum bakom investeringar och underhållsåtgärder för 2 miljarder kronor. Det gör oss till ett av Sveriges största fastighetsbolag.

Läs mer om oss och våra pågående projekt på www.locum.se

locum.
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

VI ÄR EN DEL AV
STOCKHOLMS
LÄNS LANDSTING

Vår nya klimatbaffel suger. Bokstavligen.



Swegons standardversion av PACIFIC, vår högpresterande klimatbaffel, inkluderar kyla, värme och tilluft i en enda enhet. Nu lägger vi till frånluftsfunktion till baffeln och skapar på så sätt ännu mer valfrihet. Allt för att perfekt kunna anpassas till just dina behov. Utöver detta kan du även få vår nya PACIFIC med en extra tilluftsmodul för forcering till VAV-lösningar. Spara pengar och tid genom den enkla installationen och njut av den diskreta designen, där spridningsplåten täcker alla funktioner!

Vi på Swegon håller vårt ord. Alltid.

För det senaste inom Comfort INVENTILATION besök: www.swegon.com

Swegon

Fastighetsägare 1



Fastighetsägare 2



Nu har du varit
bortrest hela vintern
för tredje året i rad!
Vad är hemligheten?

Geoenergi,
min vän.
Geoenergi!

Palattdesign

Värm och/eller kyl din fastighet med geoenergi och **få mer pengar över från dag ett!** Att du samtidigt bidrar till ett bättre klimat är en bonus. Värmen i berget är helt förnyelsebar. Läs mer om geoenergi och hitta erfarna, välutbildade entreprenörer som hjälper dig på www.geotec.se

GEOTEC

Svenska Borrentreprenörers Branschorganisation



Niklas Sörensen tillträdde den 1 januari 2013 som affärsområdeschef för **WSP Samhällsbyggnad**. Han efterträder Eskil Sellgren



Niklas Sörensen

som byter till en global roll inom järnväg på WSP. Niklas Sörensen kommer närmast från **Grontmij AB** som vice vd och divisionschef med ansvar för affärs- och teknikutveckling.

Vasakronan utser **Jesper Örtengren** till ansvarig för handel och att samordna företagens handelsfunktioner. Örtengren jobbar idag som fastighetschef inom **handel i Göteborg** och har tidigare också arbetat på **AP Fastigheter**.

Fasticon har anställt **Katariina Virkkunen** som ny upphandlingschef till Stockholmskontoret. Den 15 mars börjar hon på den nya posten efter att ha avslutat sin tjänst som upphandlingschef i **Håbo kommun**.

Louise Jalilian har utsetts till kommunikations- och affärsutvecklingsansvarig på **Kjellander + Sjöberg**. Louise kommer närmast från **OMA**, Office for Metropolitan Architecture i Rotterdam, ett av världens ledande arkitektkontor, där hon har arbetat inom strategisk PR, kommunikation och affärsutveckling.

Newsec satsar på rådgivningsverksamheten och rekryterar **Katrin Wallensjö** och **Fanny Bager**.

Wallensjö är auktoriserad värderare och kommer närmast från **Savills** där hon jobbat som projektledare inom värdering. Fanny Bager kommer från **Nextport** och fokuserar på att driva portföljförvaltningsuppdrag åt större lokalanvändare. Båda tillträdde i februari.



Katrin Wallensjö



Fanny Bager

tNy vd för **Strategisk Arkitektur** blir **Maria Börtemark**. Maria kommer närmast från **TAM Hood Consulting** där hon var en av grundarna. Maria har över femton års erfarenhet från fastighetsbranschen med tyngdpunkt på att skapa affärer i tidiga skeden och konceptutveckling för att stärka platser och stadsdelar. Maria Börtemark tillträder den första mars 2013 och efterträder nuvarande vd:n John Lydholm.



Maria Börtemark

ByggFast får ny affärsområdeschef i Malmö. **Peter Bild** tillträdde den nya tjänsten i februari 2013 och kommer att ha ansvar för hela Skåne regionen. Peter Bild kommer sedan tidigare från ByggFast.

Ulrika Blomqvist tillträder i april som ny vd på **Bostadsrätterna**. Hon efterträder Göran Olsson som nu går i pension.

Idag är Blomqvist chef för verksamhetsområdet juridik på SBC Sveriges Bostadsrätts-Centrum. Tidigare har hon också arbetat på **Riksbyggen**.

Sedan hösten 2011 har **Karl Persson** varit anställd hos **CBRE** inom Capital Markets. Nu har CBRE Sweden utsett honom till vice vd med ansvar för affärsutveckling.

Per Uhlén har tillträtt som ny styrelseordförande i **Bonnier Fastigheter AB**. Per Uhlén, som varit styrelseledamot i Bonnier Fastigheters styrelse sedan 2010, har en lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Han har tidigare haft en rad ledande befattningar, bland annat som vd och koncernchef för **Anders Diös AB**, vice vd för **Skanska Sverige AB** och som vd och koncernchef för **Diligentia AB**.



Per Uhlén

FASTIGHETSNÄRA INSAMLING AV TEXTILIER, KLÄDER OCH SKOR M.M.

MINSKA ERA KOSTNADER FÖR GROVSOPORNA!

Human Bridge bildades 2001 genom att samordna materialbiståndsavdelningarna inom två svenska biståndsorganisationer, Läkarmissionen och Erikshjälpen.

Textilierna vi samlar in bidrar till finansiering av:

1. Insamling, rekonditionering och reparation of all slags sjukhusutrustning, handikapphjälpmedel och förnödenheter, samt utskick av dessa till sjukhus runtom i världen.
2. Inköp av förnödenheter (mat, filter, tält mm.) med leverans till katastrofområden.
3. Insamling, sortering, packning och skeppning av kläder till biståndsinsatser.

**FLEXIBELT,
KOSTNADSFRETT
OCH FÖR EN
GOD SAK!**

Vi har bred erfarenhet och erbjuder hög service och flexibla lösningar. Vi samarbetar redan med flera stora Fastighetsbolag. Kontakta oss och bli en av dem ni också!

Tel: 0383 – 46 74 70, Fax: 0383 – 506 56
info@humanbridge.se


HUMANBRIDGE
www.humanbridge.se

Kalendariet

redaktionen@fastighetstidningen.se

Mipim

Cannes, Frankrike, 12-15 mars
Den internationella fastighetsmässan i Cannes lockar människor från hela världen. Under fyra dagar kommer 2000 utställare, 20000 besökare, 4300 investerare och många fler till Frankrike för att lära sig mer, dela erfarenheter och få senaste nytt från fastighetsbranschen.
www.mipim.com



Block H of Yongsan IBD är ett av de fastighetsprojekt som kommer att visas på Mipim.

MIPIM WORLD

Fastighetslunch

Norrköping, 5 mars
Personlig och professionell utveckling på Fastighetsägarnas luncher första tisdagen varje månad i Norrköping. Lunchen har ingen fastställd dagordning utan målet är att mötas, diskutera och utbyta erfarenheter. www.fastighetsagarna.se/mittnord

Den goda bostadsgården

Skara, 20 mars
Vad utmärker en god boendemiljö, vad är social och ekologisk hållbarhet och hur skapar man trygghet och trivsel och minskar nedskräpning och vandalism?

Det är några frågor som behandlas på denna temadag med föreläsningar av representanter från universitet, studieförbund, bostadsbolag, landskaps- och trädgårdskonstler.

Hushållnings-sällskapet Skaraborg arrangerar.
www.fastighetsagarna.se/gfr

Fastighetsmässan 2013

Stockholm, 20-21 mars
Nordens största fastighetsmessa är i år större än någonsin. 270 utställare, seminarier, intervjuer och debatter samlas under två dagar i Stockholm. Även Fastighetstidningen är på plats och arrangerar bland annat paneldebatt om relining. www.easyfairs.com/fastighetsthlm

Sophämtning ur ett arbetsmiljöperspektiv

Stockholm, 26 mars
Johan Walberg, jurist, och Viveca Wiberg från Arbetsmiljöverket kommer till Fastighetsägarna Stockholms fastighetsägarfrukost för att prata om vilka arbetsmiljöregler gäller specifikt för sophämtning. www.fastighetsagarna.se/stockholm



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

Driftnetto = värmepump + engagemang

Kontakta mig så berättar jag mer!

Anders Lindh
Försäljning & Marknad
Mob. 072-230 72 84



Vi finns nära dig

TESAB är ett nätverk av entreprenörer som installerar kyla, värme och energioptimerar din anläggning. Alla medlemmar tar ett totalt funktionsansvar för installationer som kännetecknas av säkerhet och kvalitet.

Genom samverkan ger vi det stora företagets resurser, kompetens och förmånliga produktpriser med det lokala företagets närhet och flexibilitet.

Rätt temperatur på rätt plats.
Tel. 0771-22 44 44 | www.tesab.se

TESAB



Kan man ha kompisar hemma?

Klart man kan ha kompisarna hemma när vi förnyar stammar och avlopp. Vår teknik och våra erfarna montörer möjliggör en hänsynsfull renovering som dessutom bara tar några dagar i anspråk.

Ha det bra!



AARSLEFF
RÖRTEKNIK

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

Vi ses på
Fastighetsmässan
21-23 mars!

Varsam, kostnadseffektiv stamförnyelse
av landets ledande reliningföretag.

STAMBYTE

BESIKTNING

KONTROLLANSVAR

DU BEHÖVER BARA EN KONTAKT.

Projektledning kan låta krångligt. Det är det inte för Perfecta. Vi är specialister på att driva projekt i bygg- och fastighetsbranschen. Vi ser till att arbetet utförs effektivt och utan extra kostnader. Stort eller litet projekt – Perfecta är den enda kontakt du behöver.

www.perfecta-projektledning.se
08-54 90 38 90

PERFECTA
BYGG- OCH PROJEKTLEDNING

JURIDIK

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrån inom
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

BRF INFO / RELINING

Årsabonnemang

Basic

3.900 kr



brfadresser.se

FASTIGHETSSYSTEM



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

LAW SOLUTION
Din affärsjurist

- Hyresjuridik
- Bostadsrättsjuridik
- Arrende och servitut
- Fastighetsöverlåtelser
- Entreprenadjuridik

Kontakta oss på
08-563 054 80
031-730 74 00
info@lawsolution.se

Göteborg | Stockholm

www.lawsolution.se

TÄNKER DU PÅ STAMBYTE?

TÄNK PÅ OSS ISTÄLLET!

PROLINE

VI TAR HAND OM RESTEN!



www.proline.se



STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

Brink

JURISTFIRMAN BRINK & PARTNERS

Vi är specialiserade på juridiken kring
fastighetsförvaltning, bl a hyressättning av bostäder och
lokaler, uppsägningar, hyresnämndsärenden,
bostadsrättsfrågor samt övriga tvister.

Juris kandidaterna

Olle Brink
Robert Lidqvist
Jesper Hasselquist

i samarbete med: Björn Rydén, Juseco HB

tel: 08-781 04 10 fax: 08-781 04 20
Box 3134
103 62 Stockholm
mail: info@brinkpartners.se
www.brinkpartners.se

**"Det känns
bra i hjärtat"**

Så svarade en av våra auktoriserade
installatörer på frågan om varför
de installerar Sacpipe Connection
System. De vet att de lämnar ifrån
sig en produkt som är bra. De instal-
lerar verkligen nya rör i kundernas
dåliga avloppsrör.

Auktoriserad Installatör
SACPIPE®
connection system

www.sacpipe.se/installatorer

dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNÄMNDEN**

SKYLtar /
FÖNSTER

ALLA SKYLtar TILL DIN FASTIGHET



ÖVER 4000 PRODUKTER

HÅVA SKYLtar
since 1945

Tel: 040-671 77 50 E-mail: sales@havaskyltar.se

www.havaskyltar.se



*"Energibesparande underhållsfria fönster,
med eller utan montage,
till marknadens 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

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



Tar din kollega alltid din tidning?

**Teckna ytterligare en prenumeration på
Fastighetstidningen till halva priset!**

Just nu kan du som redan prenumererar på Fastighetstidningen få en extra prenumeration till halva priset. Betala **endast 235 kr** (ordinarie pris 470 kr/år) och ge en kollega eller vän möjlighet att läsa fastighetsbranschens ledande branschtidning i ett år. Teckna din prenumeration på www.fastighetstidningen.se eller mejla till prenumeration@fastighetstidningen.se

Erbjudandet gäller till 31 mars 2013.

Vill du också synas här?

Nu utökar vi antalet platser på gula sidorna!
Miss inte möjligheten att nå ut till
Fastighetstidningens 20.000 läsare,
Boka DIN plats på gula sidorna NU!

NIKLAS NILSSON
TEL: 08-505 738 19
NIKLAS.NILSSON@NEWSFACTORY.SE

MAGNUS JOHANSSON
TEL: 08-505 738 13
MAGNUS.JOHANSSON@NEWSFACTORY.SE

SIMON KNUDSEN • AFFÄRSOMRÅDESCHEF
TEL: 08-587 865 38
SIMON.KNUDSEN@NEWSFACTORY.SE

WWW.NEWSFACTORY.SE

Newsfactory
MEDIA GROUP

I nästa nummer – ute den 10 april



FOKUS: EU OCH FASTIGHETER

Allt fler viktiga frågor för fastighetsägare behandlas inom EU. Vi berättar hur och varför.

SKATT OCH FÖRSÄKRING

Temasidor med bland annat aktuella skatteärenden och hur man hittar rätt försäkring. Och en deklaraionsbilaga.



SÅ FÅR DU BRA LJUD

Med olika åtgärder kan man minska buller, men också framhäva ljud.

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Telefon redaktionen 010-212 20 43 **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 fastighetsägare. Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan). Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej. För insänt obeställt material ansvaras ej.

Redaktionschef



David Grossman

010-212 20 42

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktionssekreterare



Erik Hörnkvist

010-212 20 43

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

010-212 20 28

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Victoria Gillberg

010-212 20 81

victoria.gillberg@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Martin Lindvall

08-613 57 32, 070-829 57 32

martin.lindvall@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 Starckenberg Fröjd, 031-755 33 36

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

Anna-Karin Elfverson, 040-35 01 77

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, 08-505 73 819

niklas.nilsson@newsfactory.se

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2013



SVERIGES
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2011: 20 200

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Box 16132, 103 23 Stockholm

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

www.fastighetsagarna.se info@fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra fyra regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsråtsföreningar. 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.

Dags att anmäla er bästa ombyggnad till Stockholms Byggmästareförenings ROT-pris!

Har ni under 2012 färdigställt ett ROT-projekt som:

- tillvaratar byggnadens särdrag
- håller hög byggtknisk kvalitet
- har god ekonomi?

Anmäl då projektet på:

www.stockholmsbf.se/rot-priset

senast den 17 april.



Stockholms Byggmästareförening 08-587 147 00
info@stockholmsbf.se www.stockholmsbf.se

Möt
över 270
utställare

20 - 21 MARS 2013 • KISTAMÄSSAN, STOCKHOLM

FASTIGHETSMÄSSAN

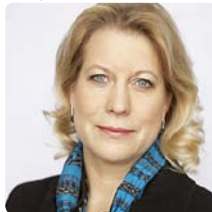
NORDENS STÖRSTA FASTIGHETSMÄSSA
- fokus på drift, förvaltning och underhåll

Besök mässan som ger dig
LÖSNINGARNA för dina
fastigheters framtida behov

KOM OCHTA DEL AV:

- Intressanta & spännande seminarier
- Möt över 270 ledande leverantörer
- Nätverkande
- Produktnyheter

TEMA: Infrastruktur & fastigheter skapar tillväxt
Några av mässans keynotes:



Catharina
Elmsäter-Svärd
Infrastrukturminister



Anders
Lindström
VD, SL



Kristina Alvendal
VD, Airport City
Stockholm

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.

KITCHEN
SYSTEMS

FRANKE



FRANKE SAFETY SYSTEM

Franke Safe spisvakt förhindrar olyckor genom att först larma och därefter stänga av strömmen till spisen ifall man glömt den på. Franke Safe Plus är spisvakten som kan släcka en brand på spisen, även fett som brinner. Tekniken i Franke Safety System är framtagen av SAFERA.

www.franke.se