

# Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

# BRANSCHTIDNINGEN

Medlems- och  
branschtidningen  
för Fastighetsägarna  
Nr 5 juni 2015  
Pris: 60 kronor

# 12

**TIPS FÖR  
EFFEKTIVARE  
FÖRVALTNING**

**TYSKA STÄDER  
MED VÄXTVÄRK**

I München behövs  
mer mark till byggen

**SOMMAR-  
KRYSS!**

**PRIVAT BOLAG  
RITAR OM STADEN**

Unikt samarbete kortar  
planprocessen i Sölvesborg

# TAR KLIVET MOT TOPPEN

**LOUISE LINDH, VICE VD FÖR LUNDBERGS FASTIGHETER,  
GÖR SIG REDO ATT TA ÖVER FÖRETAGSIMPERIET**



# BOKKLOK PRESENTERAR DEN SMÅLÄNDSKA SKYSKRAPAN!



Har du en ledig tomt?  
[boklok.se/markagare](http://boklok.se/markagare)

Två FLEX-hus står redan klara, ett i Södertälje och ett i Huddinge. Just nu byggs BoKlok Rynningeåsen i Örebro och snart kommer BoKlok Lännbohöjden i Nacka (som är 3D-animerat på bilden). Full fart framåt!



Snabbt utan slarv. Vårt rekord från första telefonsamtalet till inflyttningsklart hus är åtta månader.

BoKlok är ett samarbete mellan IKEA och Skanska. Lite som vänster och höger hjärnhalva. Eller något åt det hållet, i alla fall.



Tiden då BoKlok bara byggde små hus är förbi. Med vårt nya byggkoncept FLEX kan vi bygga upp till fyra våningar. Konceptet är dessutom så flexibelt att huskroppen kan göras nästan hur lång som helst. Och vi erbjuder ett flertal olika exteriörer, både när det gäller material och färgsättning. Kort sagt, en uppskalning som heter duga. Fast inte när det gäller priserna. Vi håller stenhårt på att bygga prisvärda hem som så många som möjligt ska ha råd med. [boklok.se/markagare](http://boklok.se/markagare)

**BO  
KLOK**  
Skanska och IKEA  
tillsammans





## Vill ni ta nytta av den digitala utvecklingen för att effektivisera?

Vi hjälper fastighetsbolag effektivisera dess dagliga arbete gällande information, serviceanmälningar samt besiktningar.

Homeboard erbjuder fastighetsägare / fastighetsansvariga digitala lösningar att:

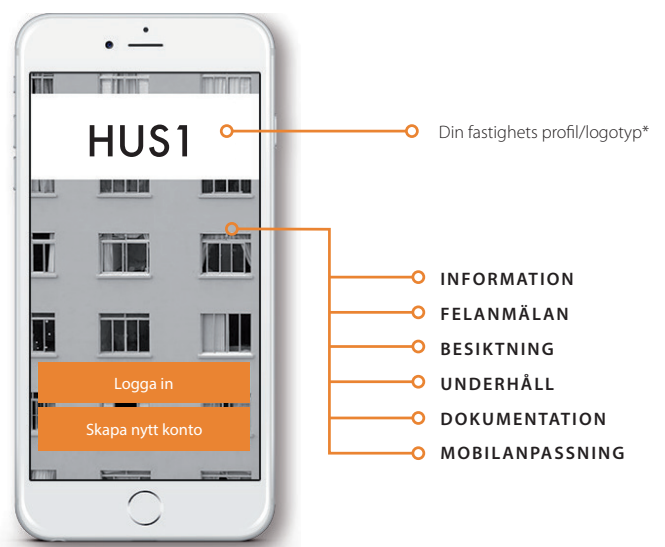
- Hantera serviceanmälningar på ett nytt effektivt sätt.
  - Direkt och kostnadseffektivt nå ut med information till hyresgäster.
  - Kommunicera och dokumentera alla ärenden som berör bostad / lokal.
- Samtliga funktioner går att hantera via smartphone, läsplatta eller dator.

Vi erbjuder mobila appar för era hyresgäster samt organisation att kostnadsfritt ladda ner, kontakta oss för prispörslag om företaget vill ha egen app.

Låt oss visa vad vi kan göra för er, maila era uppgifter till:  
[info@homeboard.com](mailto:info@homeboard.com)



[www.homeboard.com](http://www.homeboard.com) för att läsa mer,  
 finns även intresseformulär där.



Jönköping  
22 – 24  
september  
2015

 Elmia



ILLUSTRATION: ANNERID SJÖMAN

## Elmia Fastighet – mässan med fasta värden i fokus!

Elmia Fastighet är platsen där du hittar lösningar på aktuella problem och dagliga frågor – i stort och smått. Tillsammans med ett digert föreläsningsprogram och mässans bredd finns här det mesta du behöver!

I år är mässan dessutom en del av en större arena; "Den hållbara staden". Här diskuteras framtida stadsutveckling och stadens gröna ytor tillsammans med Elmia Park och Elmia Ståd.

Hämta ut din kostnadsfria entrébiljett redan idag [elmia.se/fastighet](http://elmia.se/fastighet)



Välkommen till Nordens  
ledande fastighetsmässa.  
Elmia Fastighet, Jönköping,  
22 – 24 september 2015.

▼ ANNONS

ANNONS ▼

*Ha koll på  
alla papper.*



För femton år sedan var Björn Olsson med och utvecklade ett avancerat digitalt system som hjälpte stora multinationella bolag att strukturera upp ledningsprocesser. Utifrån det systemet har Reddibo fötts.

## Reddibo strukturerar arbetet i bostadsrätt- föreningar

Alla som varit styrelsemedlem i en bostadsrättsförening vet att det är lätt att drunkna i pappersarbete. Med Reddibos lösning är det nu enkelt att ha koll på all information.

**GENOM DET LÄTTNAVIGERANDE** onlinebaserade verktyget Reddibo kan du hämta inspiration, spara dokument digitalt och få värdefulla tips och råd. Systemet understödjer även långsiktig planering för underhåll och renoveringar, samt övergångar mellan olika styrelsemedlemmar i exempelvis en bostadsrättsförening.

- Den främsta förtjänsten är att systemet generellt sett förklarar styrelsearbetet i bostadsrättsföreningar, konstaterar Björn Olsson, som är initiativtagare och arkitekten bakom systemet.

**REDDIBOS LÖSNING** är smidig och kostnadseffektiv och samlar all information på ett ställe. Dessutom kan olika intressenter enkelt arbeta i systemet med olika behörighet.

- Under senare år har vi arbetat mycket inom fastighetsbranschen och sett hur svårt det är att ha kontroll på all information och hur mycket som försvinner med åren. Det är utgångspunkten

till varför vi har skapat Reddibo, säger Björn.

- En bostads livscykel är minst hundra år, medan en bostadsrättsstyrelse ofta byts ut med några års intervall. Vår lösning hjälper till att skapa struktur och kontinuitet i arbetet genom att vi samlar allt på ett ställe. All information sparas i molnet och alla styrelsemedlemmar har access till det när som helst och var som helst.

**DE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR** och fastighetsägare som använder Reddibo idag har märkt att systemet sparar tid, arbetet blir mer effektivt och det blir ordning och reda.

- Förhoppningsvis genererar Reddibo också lite "peace of mind" till styrelsemedlemmarna eller fastighetsägarna, summerar Björn.







**PÅ OMSLAGET:**  
Louise Lindh, vice vd för Lundbergs fastigheter.

Se sid 30

# NR 5 JUNI 2015



FOTO: PETTER COHEN

FOTO: SERNY PERNBERJER

FOTO: DAVID GROSSMAN

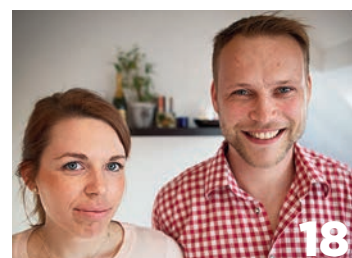
## GRÖNA DRÖMMAR

Makarna Touma nappade på Botkyrkabyggens koncept TrädgårdsBo. Nu kan de kliva rakt ut från lägenhet till sin välsköta trädgård. Trenden är tydlig: de boende vill rota sig. Läs om olika lösningar för att ta tillvara på ett spirande odlingsintresse.

40



**8**  
**PRIVAT INITIATIV I SÖLVESBORG**  
I ett unikt projekt har ett privat bolag utarbetat detaljplanen för ett område.



**18**  
**VINSTLOTT PÅ HET TYSK MARKNAD**  
I reportaget från München möter du bostadsvinnarna Cecilia och Florian.

### Avdelningar

<b>Nyheter</b>	<b>8</b>
<b>#åsikten: Lena Micko</b>	<b>16</b>
<b>Arkitekt/Design: Vestre</b>	<b>25</b>
<b>Barometern: Karlstad</b>	<b>26</b>
<b>Affären</b>	<b>28</b>
<b>Krönika: Arvid Lindqvist</b>	<b>29</b>
<b>Prylar: Teknik på distans</b>	<b>37</b>
<b>Fall i rätten</b>	<b>46</b>
<b>Fastighetsägarna svarar</b>	<b>65</b>
<b>Fastigo svarar</b>	<b>67</b>
<b>Nytt från din förening</b>	<b>69</b>
<b>Sommarkryss</b>	<b>73</b>
<b>Till sist: Tomas Ernhagen</b>	<b>74</b>

## Vi ses helt oväntat i Almedalen om ett tag

Jag har ett favoritögonblick från Almedalsveckan. Jag var lite tidig till ett seminarium om miljöcertifiering av fastigheter och lyssnade till en debatt om Östersjöns hälsa. Frågestunden ville inte riktigt ta sig förrän en herre, som dröjt sig kvar från det förgående passet som hölls av någon av tobaksindustrins främsta motståndare, gjorde sin stämma hörd: – Men alla fimparna på våra stränder?

Det blev en bra debatt. Och det är just för de oväntade mötena ni ska passa på att ta er dit. Här finns mängder av seminarier just för fastighetsbranschen. Diskutera varför marknaden för hyreslägenheter inte fungerar och konsekvenserna av det. Kanske bör vi ha ett system mer likt det tyska? Läs på och hitta argumenten på sidan 18. Men som sagt, glöm inte det oväntade.

Själv ska jag absolut leta upp debatten om Östersjön. För sen stämplar jag ut och paddlar till nån ö i havsbandet. Och gud nåde dig om det är din fimp som flyter upp där.

**Erik Hörnkvist**  
Redaktionschef  
erik.hornkvist@fastighetstidningen.se





## Ett bättre sätt att nå de energipolitiska målen

**I MIN FÖRRA LEDARE** skrev jag att regeringen gång på gång missar målet i bostadspolitiken när de genomför åtgärder som inte bidrar till det övergripande målet att öka utbudet av bostäder.

Tyvärr verkar bristen på målfokus nu ha spridit sig även till energipolitiken. Visserligen har regeringen satt upp att de övergripande målsättningarna med energipolitiken är att öka andelen förnybar energi till 50 procent av den totala energianvändningen till 2020 samt att minska energiintensiteten med 20 procent till 2020. Men i praktisk politik agerar regeringen tvärt emot målsättningarna.

De första tecknen på att regeringen inte sätter energimålen i fokus kom när den nyligen aviserade en ny skatt på solenergianläggningar, genom att gränsen för skattebefrielse sänks från en effekt på 450 kW till låga 144 kW. En åtgärd som effektivt sätter stopp för fortsatt utbyggnad av miljövänliga större solenergianläggningar.

**DE FLESTA FASTIGHETSÄGARE** som valt att investera i solcellsanläggningar har gjort det för att minska sitt behov av köpt el. Då har man investerat i anläggningar som har en effekt på 450 kW för att kunna täcka delar av fastighetens elförbrukning. Med regeringens förslag försvinner incitamentet att använda egenproducerad solel, när solen beläggs med energiskatt. Det gör att investeringar i solceller helt kommer att avstanna. En åtgärd som alltså

leder till en minskad användning av förnyelsebara energikällor.

Det har förhoppningsvis nu även regeringen förstått, när energiminister Ibrahim Baylan drar tillbaka propositionen efter omfattande kritik och lovar återkomma med ett omarbetat förslag.

Men med lanseringen av drygt tre miljarder i stöd till energieffektiviseringsåtgärder för miljonprogrammet stod det helt klart att

regeringen inte genomför effektiva reformer för att minska energianvändningen, utan i stället fokuserar på att försöka vinna framgång i väljaropinionen med kortsiktiga lösningar.

Stödet till energieffektiviseringar är tänkt att gå till miljonprogramshus byggda på 1960- och 1970-talen. Men det är inte nödvändigtvis här som de största vinsterna finns att hämta. Det finns minst lika stora behov i hus byggda på 1950- och 1990-talen som har en hög energianvändning. Där skulle ett energieffektiviseringsstöd ge minst lika stor effekt som i miljonprogrammet.

I stället för att lägga miljarder på åtgärder i fastigheter, där det till stor del redan genomförts energieffektiviseringar, behöver regeringen tänka om i sin energipolitik. Inte minst för att det ska vara möjligt att nå de övergripande målen.

**VI VILL SE EN LÅNGSIKTIG** energipolitik som verkligen bidrar till minskad energianvändning och fler förnyelsebara energikällor.

Som alternativ till omfattande stöd för energirenoveringar föreslår vi därför en ny utformning av fastighetsavgiften. Genom att koppla fastighetsavgiften till byggnadernas energiprestanda skulle regeringen ge verkliga incitament för fastighetsägare att genomföra energieffektiviseringsåtgärder.

Det skulle dessutom föra det goda med sig att fastighetsägare som varit proaktiva och redan genomfört energieffektiviseringsåtgärder och tagit hela kostnaden själv premieras för sina insatser.

Med en energipolitik som utformas med de långsiktiga målen i fokus kommer rätt åtgärder att genomföras samtidigt som det blir billigare för staten. Det kallar vi en effektiv och långsiktig energipolitik.

*Reinhold Lennebo*  
VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



VI VILL  
SE EN LÅNG-  
SIKTIG ENERGI-  
POLITIK SOM  
VERKLIGEN  
BIDRAR  
TILL MINSKAD  
ENERGI-  
ANVÄNDNING.

### REINHOLD LISTAR:

- 1 NU HAR** även Långtidsutredningen i regeringskansliet förslag på ändringar i hyresregleringen. Den förlösande droppen?
- 2 HÅRLIGA UPPLEVELSER** i ett spännande Malmö får mig att känna entusiasm inför regionens utveckling.
- 3 KALL VÅR** i år. Kanske behöver jag ylletröja i stället för shorts i Almedalen?





# Fastighetsägarna i fokus

Redaktör: Maria Odeh, maria.odeh@fastighetstidningen.se



## TWITTRAT

**April 20**

Det är otroligt viktigt för opinionsbildare att ha en fot ute i den riktiga världen, det är en grund för framgång, säger @alicemedce på #möl

**Anna Andersson**  
@AnnaAndersson

**Maj 7**

Gör rätt denna gång – fokus på användarna @RSilverfur om att @asaromson utreder insamlingsansvar igen #bopol #avfall

**Fastighetsägarna**  
@SveFast

**Maj 10**

Värt att notera, politiker, byggsubventioner är inget bygg- o fastighetsbranschen vill ha. Det snedvrider bransch och marknad! #pldebatt

**Tomas Kruth**  
@TomasKruth

**Maj 18**

Efter att analysens metodik sågats och tystnad uppstått förklarar Hgf att det mest var ett politiskt inlägg #svpol #bopol

**Martin Lindvall**  
@MartinLindvall

**Maj 19**

Fullsatt på Fastighetsägarnas seminarium om tiggeri och olovliga bosättningar #bopol

**Henrik Tufvesson**  
@HenrikTufvesson

**Maj 19**

Stöd till energieffektivisering ger inte avsedd effekt. Bättre med stöd till forskning och utveckling. #neff

**Fastighetsägarna**  
@SveFast

## FÖLJ OSS!



Följ Fastighets-tidningen på Facebook och Twitter och håll dig uppdaterad med de senaste nyheterna från branschen.

## Skatt på solel stoppar energiomställning

**ISKRIVANDE STUND** ser det ut som att regeringens förslag om att sänka dagens gräns för skattebefrielse på egenproducerad solel från en effekt på 450 kW till 144 kW dras tillbaka. Ett förslag som Fastighetsägarna menar effektivt hade stoppat den fortsatta utbyggnaden av solcellsanläggningar och därmed omställningen till hållbar energianvändning. Den kritiken framförde man i sitt remissvar till regeringen.

– Den sänkta gränsen för energiskattebefrielse innebär i praktiken ett stopp för fortsatt solenergi-utbyggnad, eftersom många anläggningar har betydligt högre effekt än 144 kW för att kunna täcka en del av fastighetens elförbrukning. Förslaget innebär att flerbostadshus, skolor, sjukhus, lager och

andra stora byggnader hämmas att göra nödvändiga investeringar att producera miljövänlig solel inom överskådlig tid, säger Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Sverige.

**FASTIGHETSÄGARNA ANSER** även att solcellsproducenter bör få använda elnätet för att flytta el från produktionsplatsen till sina egna förbrukningspunkter utan att behöva betala energiskatt. Det skulle stimulera fortsatt solesproduktion på platser med goda förutsättningar för att använda elen även i andra fastigheter. Fastighetsägarna anser också att regeringens förslag bör begränsa investeringsstödet per fastighet istället för per juridisk person.



*”Jag tror inte ett dugg på de bostadspolitiska målen som sätts upp.”*

**LENNART WEISS**, Veidekke Sverige, om regeringens mål att skapa 250 000 nya lägenheter till 2020 på Fastighetsägarnas seminarium ”Vad händer i ekonomin och vad betyder det för fastighetsbranschen?”.

## Satsning på forskning om samhällsbyggnad

**ENERGIMYNDIGHETEN**, Vinnova och forskningsrådet Formas anslår 200 miljoner till ett nytt treårigt forskningsprogram som ska främja digitalisering inom samhällsbyggnad.

Programmet Smart Built Environment har som målsättning att minska bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan, förkorta planerings- och byggtider samt minska byggkostnaderna genom att utnyttja digitaliserings fördelar.

– Potentialen hos Smart Built Environment är enorm. Med det strategiska grepp kring digitaliseringen som tas med programmet finns det stora möjligheter att både effektivisera nyproduktion och minska byggkostnader, säger Rikard Silverfur på Fastighetsägarna Sverige som också är ledamot i IQ Samhällsbyggnads styrelse.



**Anna Sander**, vd IQ Samhällsbyggnad, **Mehmet Kaplan**, bostadsminister och **Ingrid Petersson**, generaldirektör vid Formas presenterade satsningen, värd 200 miljoner kronor.

## Nya momsregler kommer påverka branschen

**OM TVÅ ÅR INFÖRS** ett nytt EU-gemensamt fastighetsbegrepp som kommer att påverka flera svenska momsregler. Fastighetsägarna och Svenskt Näringsliv har gemensamt utrett konsekvenserna av de kommande reglerna som de menar kan medföra betydande kostnader för näringslivet.

Förändringarna kan enligt utredningen få stora materiella, finansiella och praktiska konsekvenser när det gäller exempelvis beskattningsland, vad som är momsfritt eller momspliktigt.

**NU UPPMANAR** Fastighetsägarna Sveriges skattejurist Ulla Werkell regeringen att se över moms lagstiftningen.

– Finansdepartementet måste snabbt redogöra för hur en tänkt lagstiftning kan komma att se ut. Näringslivet kommer också att behöva lång tid för att ställa om till ett nytt regelverk och Skatteverket kommer att behöva anpassa sin rättsliga vägledning, säger Ulla Werkell.



# Riksdagen vill se utökad initiativrätt

**Riksdagen uppmanar nu regeringen att införa möjligheten till privat initiativrätt för detaljplaner. Ett välkommet förslag, tycker Rikard Silverfur på Fastighetsägarna.**

Det är inte första gången frågan är uppe till diskussion. Privat initiativrätt för detaljplaner var bland annat en av punkterna i Nybyggarkommissionens förslag för att

**” I slutändan handlar det om att utmana det kommunala planmonopolet. Och jag menar inte att vi ska avskaffa det, men väl modernisera det.”**

**Rikard Silverfur, näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige**

lösa bostadsbristen. Men nu är det uppe på agendan igen. Det var i slutet av april som riksdagen gav regeringen i uppdrag att införa möjligheten. I korthet skulle det innebära att privata fastighetsägare och byggföretag själva kan ta fram detaljplaner, som sedan beslutas av kommunen.

– Planprocessen tar väldigt lång tid i Sverige, i extrema fall kan det ta sex till åtta år eller ännu längre. En av orsakerna är att kommunernas hantering tar lång tid. Att liksom i Norge göra det möjligt för byggföretagen att kunna driva detaljplanprocesser är ett sätt att snabba

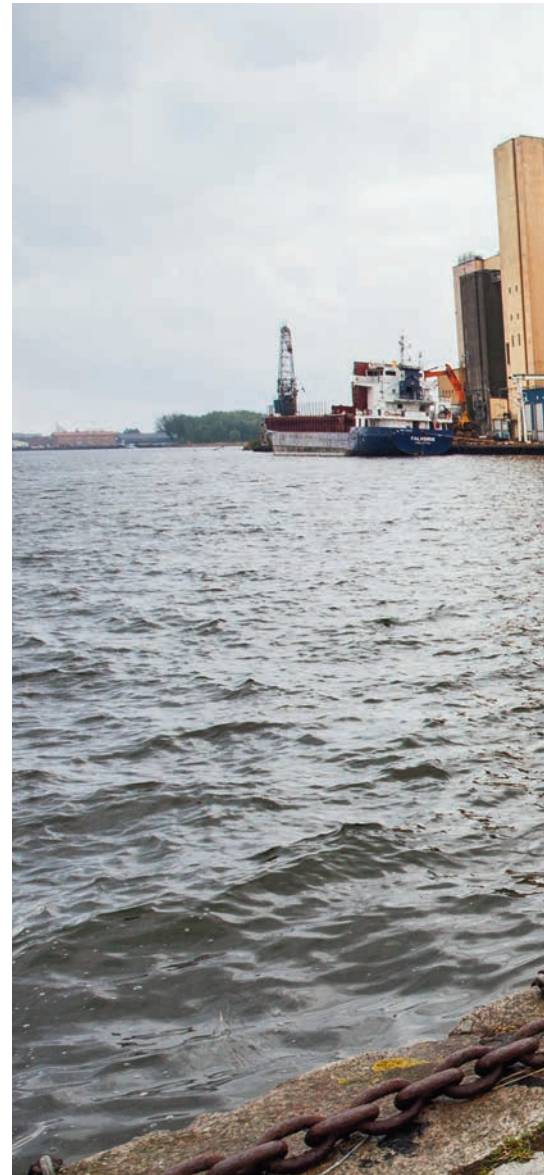
på planprocessen. Men frågan måste utredas först och vi måste få till en starkare översiktsplanering. Det senare tror jag vi behöver av flera skäl, säger **Caroline Szyber** (KD), ordförande för civilutskottet som lade fram förslaget i riksdagen.

**RIKARD SILVERFUR**, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige, är positiv till att frågan tas upp igen.

– Det finns mycket att vinna på att stärka den enskildes möjligheter att skapa förutsättningar för önskvärda exploateringar. Med en privat initiativrätt för detaljplaner kommer det att produceras fler detaljplaner och processen kommer att gå fortare. Privat framtagna detaljplaner har också sannolikt högre genomförbarhet, vilket leder till att fler byggplaner realiserar.

Bostadsminister **Mehmet Kaplan** vill inte kommentera förslaget i sak. Via sin pressekreterare meddelar han att riksdagens beslut nu behandlas i regeringskansliet, samt att han avvaktar utredningsarbetet i Planprocessutredningen. Men när Fastighetstidningen pratar med **Thomas Kalbro**, som leder utredningen, säger han att utredningen inte tittar närmare på privata planinitiativ.

**REDAN IDAG** kan kommuner välja att låta privata bolag ta fram detaljplaner och exploateringsavtal, men det är upp till kommunen att initiera en sådan process. Rikard Silverfur tycker att Sverige borde titta på hur man gör i Norge. I grannlandet



är byggherrarnas initiativrätt till planläggning lagreglerad. De arbetar utifrån regionala planer som tydligare specificerar fastighetsägares rättigheter och vilka krav som ställs på både en kommun och den som lämnar in ett förslag.

– I slutändan handlar det om att utmana det kommunala planmonopolet. Och jag menar inte att vi ska avskaffa det, men väl modernisera det, säger Rikard Silverfur.

**VICTORIA GILLBERG**

## AGENDAN



**6 MAJ** Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på -0,25% och flaggar samtidigt för kommande sänkningar.



**7 MAJ** Prisutdelning till Riksbyggens stipendiater. I år fick bland annat ett forskningsprojekt om stadsodling 100 000 kr.



**8 MAJ** Katrin Stjernfeldt Jammeh, kommunstyrelsens ordförande i Malmö, tar det första spadtaget för MKB:s cirka 300 nya bostäder i Limhamns läge i Malmö.



**8 MAJ** Kommunstyrelsen i Luleå föreslår att 3 000 av kommunens lägenheter säljs för att möjliggöra nya hyresrätter i staden.

**+720**

**12 MAJ** Upplands Väsby meddelar att bostadsbolaget Bo i Väsby AB säljs till Rikshem för 720 miljoner kronor.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 12 13 14 15 16

MAJ



Carina Centrén, styrelseordförande för Solixx, håller glatt upp den godkända detaljplanen för nya stadsdelen Innerhamnen.



## Här skapar privat bolag en ny stadsdel

**FÖR ETT PAR VECKOR SEDAN** godkändes detaljplanen och exploateringsavtalet. Nu påbörjas arbetet med att hitta exploatörer till den nya stadsdelen Innerhamnen, framtagen och planerad av Solixx, ett privat bolag ägt av 35 lokala entreprenörer i Sölvesborg. Carina Centrén, som är styrelseordförande i bolaget, berättar att tankarna funnits sedan 2006.

Då var de ett gäng företagare som började prata om att göra om det "fula området i hamnen".  
– 2008 startades bolaget och vi gick till kommunen för att diskutera våra idéer. Men de hade varken tid eller

resurser, så då påbörjade vi arbetet själva, berättar Carina Centrén och poängterar att de hela vägen haft ett bra samarbete med kommunen.

Detaljplanen, som påbörjades 2012, omfattar både mark som bolaget äger och mark och havsområden som är i kommunens ägo. I området planeras nu 400 lägenheter, 20 000 kvadratmeter kommersiell yta och hotell.

– Alla de tusentals timmar som vi lagt på det här skulle kommunen annars ha lagt och behövt betala ut löner för. Så det är ju vi som tar risken. Samtidigt kan vi de här sakerna och vi har ett brett kontaktnät så därför har processen

kunnat gå snabbare jämfört med en offentlig handläggning.

Under arbetets gång har också stort fokus legat på att involvera så många som möjligt, såväl invånare som näringsliv och politiker. Namntävlingar i sociala medier, informationstillfällen och presentationer för kommunpolitiker har varit viktiga delar för att förankra projektet. 2017 beräknas markarbeten för området påbörjas och Carina Centrén tycker att de hittills inte mött några oövertvinnliga hinder på vägen.

– Vi har skojet om att det här är ett koncept vi skulle kunna sälja vidare till andra kommuner, säger hon och skrattar.



EVAMARIE TORNSTROM

**19 MAJ** Catella etablerar ett nytt fastighetsbolag, Link Prop Investment AB. Första förvärvet blir en fastighet i Linköping.



**21 MAJ** Örebro utses till Årets Stadskärna 2015 av Svenska stadskärnor.



ORLANDO G. ROSTRÖM

**25 MAJ** Sara Haasmark blir ny vd för organisationen Samhällsbyggarna. Hon är idag hållbarhetschef hos Fastighetsägarna Stockholm.

HANS LINDQVIST



**15 JUNI** Timrås kommunfullmäktige tar det formella beslutet om att förvärva Eon arena för 45 miljoner kronor.



MALINERSSON, REGION GOTLAND

**28 JUNI** Politikerveckan i Visby på Gotland inleds.





Mats Hederos, vd AMF Fastigheter, välkomnar presskåren upp på Gallerians tak mitt i Stockholm. Bakom väntar talarna Per Schlingmann och Karolin Forsling på sin tur.

# Stockholm får nytt stadsrum på hög nivå

## Här kan människor fly storstadsstressen – mitt i centrum

**Snart kan Stockholms invånare och turister mer eller mindre ta fågelvägen över ett av stadens mest centralt belägna kvarter. Här bygger nämligen AMF Fastigheter en ny stadsmiljö på höghusens tak.**

I projektet Urban Escape Stockholm ska AMF Fastigheter omvandla ett av huvudstadens mest centrala men också mest förbisedda kvarter, det mellan Hamngatan, Brunkebergsgatorg och Regeringsgatan. På platsen där Swedbanks tidigare huvudkontor idag står tomt ska ett livfullt stadsrum för möten och kreativitet utvecklas

med kaféer, restauranger och hotell. Men förvandlingen slutar inte med ett myllrande stadsliv på gatuplan. Planen är att skapa ytterligare en stadsmiljö – på tre sammanlänkade hustak.

**I MITTEN AV** maj presenterade AMF Fastigheter sitt kommande koncept på plats ovanpå Gallerians tak, där bygget redan pågår för fullt.

– Stockholm växer och det blir allt viktigare med platser där företag och människor kan mötas, fokusera och varva ner. Här tror jag att Rooftop kan erbjuda ett lugn mitt i citypuls, säger **Karolin Forsling**, chef

**” Stockholm växer och det blir allt viktigare med platser där företag och människor kan mötas, fokusera och varva ner.”**

**Karolin Forsling, chef stadsutveckling och marknad, AMF Fastigheter**

stadsutveckling och marknad på AMF Fastigheter.

**TOTALT SKA SKA** 3 450 kvadratmeter öppnas upp över tre tak och skapa ett helt nytt stadsrum som står öppet för alla, året runt. 1 000 av kvadratmetrarna blir inomhusytor. Ytor om totalt 2 000 kvadratmeter vigs åt träning och välbefinnande. Resten av Rooftop blir en mix av kultur och service. Här rymms också en utomhusterrass för de nya hotellens restaurang och bar med utsikt mot Kungliga Slottet, Gamla Stan och Södermalm.

– Tänk att kunna promenera häruppe, härifrån ända bort till NK-klockan, säger Karolin Forsling och pekar rakt ut över innerstadens takåsar. Det här är ju så nära en flykt från den stressiga citypuls man kan komma utan att fysiskt lämna den.

Två av tre tak väntas stå färdiga för besök från allmänheten år 2017, det sista efter ytterligare två år.

**Nästan en tredjedel av den 3 450 kvm stora stadsmiljön på taket blir inomhusytor.**



**MARIA ODEH**

# ”Rapport utan perspektiv”

## Kritik mot beräkningar av marknadshyror

**En fri hyresmarknad i Stockholm kommer att kosta hushållen 17,8 miljarder per år, enligt en ny rapport från Hyresgästföreningen. Nu riktas hård kritik mot räknemetoden och avsaknaden av större perspektiv.**

Rapporten, som konsultföretaget Ramböll tagit fram på beställning av Hyresgästföreningen, är ett scenario där man ersatt dagens hyressystem med ett där hyror sätts efter priset på bostadsrätter plus avgiften till föreningen. Det menar utredaren kan spegla en marknadshyra. Inte helt oväntat är det attraktiva områden i Stockholms innerstad och närförorter som då skulle få klart högre hyror – på Norrmalm en ökning med hela 109 procent.

**MODELLEN GÖR INGA** antaganden om hur prissättningen kan förändras i ett läge när fler hyreslägenheter finns att tillgå.

– Vi har valt en metod som fungerar att applicera på dagens situation. Det finns naturligtvis inga helt perfekta modeller och verkligheten ser inte ut som i teorin, säger **Mariell Juhlin**, chefsekonom på Ramböll och ansvarig för rapporten.

I mitten av juni blir hon chefsekonom på Hyresgästföreningen.

– Det har naturligtvis inte påverkat resultatet i rapporten. Vi är en grupp konsulter som har arbetat fram detta tillsammans och huvudarbetet genomfördes förra året, långt innan det blev aktuellt att jag skulle byta tjänst, säger Mariell Juhlin.

**Bengt Hansson**, utredare på Boverket som under lång tid analyserat hyresmarknaden, tycker att Hyresgästföreningens

rapport tar ett snävt perspektiv med fokus enbart på insiders, alltså de som idag sitter på ett hyreskontrakt.

– Här finns inget om alla som är utanför och inte kommer in. Ser man till de samhällsekonomiska förlusterna på grund av den reglerade marknaden är effektivitets-

**” Ser man till de samhällsekonomiska förlusterna på grund av den reglerade marknaden är effektivitetsförlusten 250 miljarder.”**

**Bengt Hansson, utredare, Boverket**

förlusten 250 miljarder för hela landet. En siffra från 2010 som är högre nu, menar Bengt Hansson.

**TILLVÄXTFÖRLUSTEN** beror enligt Boverket på grund av att folk inte kan ta jobb, ökade restider och trångboddhet.

**Martin Lindvall**, näringspolitisk chef hos Fastighetsägarna Sverige, ser inte rapporten som en analys av samhällsekonomiska konsekvenser.

– Eftersom ingen varit i närheten av att föreslå ett sådant system som Hyresgästföreningen låtit räkna på handlar det enbart om högljudd politisk retorik riktad mot företrädare i riksdag och regering. Det växande intresset också inom politiken för vissa förändringar går stick i stäv med Hyresgästföreningens vilja att inte ändra ett kommatecken i dagens hyres-sättningssystem.

**DAVID GROSSMAN**

## Bostadsbyggandet fortsätter att öka

**Förra året ökade bostadsbyggandet med 20 procent då 40 500 bostäder påbörjades. I år kommer ännu fler bostäder att börja byggas, visar siffror från Boverket.**

Boverkets undersökning Bostadsmarknadsenkäten 2015 grundas på underlag från samtliga 290 kommuner och visar att bostadsbyggandet förväntas öka till omkring 47 500 påbörjade bostäder i år. Prognosen för 2016 är drygt 50 000 bostäder. Det är i synnerhet hyresrätter som förväntas öka. I år utgör hyresrätter 21 000 av alla påbörjade bostäder och många av dem tillkommer genom ombyggnader av till exempel kontor och vindar.

Men även om byggandet tilltar väntas underskottet på kommunernas bostadsmarknader fortsätta. Av landets 290 kommuner bedömer 183 att det råder ett underskott på bostäder på marknaden. Det är 27 kommuner fler än i 2014 års bostadsmarknadsenkät. Det finns framför allt ett behov av billiga och små bostäder.

**BOVERKETS SAMMANSTÄLLNING** visar också att försäljningstakten för kommunalt ägda bostäder har minskat. Cirka 4 000 allmännyttiga bostäder såldes under år 2014. Det är drygt 60 procent färre än år 2013. Samtidigt ökade det allmännyttiga bostadsbeståndet med cirka 2 500 bostäder under år 2014.

**MARIA ODEH**



Bonnier Fastigheters nya huvudkontor.

### Bonnier flyttar till nytt

**I MAJ PÅBÖRJADE** Bonnier Fastigheter uppförandet av den nya byggnaden Atlas Garden i Stockholm, precis intill det välkända Bonnierhuset. De 7 300 kvadratmetrarna är redan fullt uthyrda. Nästa år flyttar koncernens huvudkontor in tillsammans med Stockholms läns sjukvårdsområde.

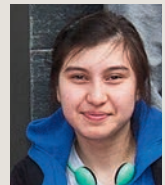
# 115 806

Så många mobiltelefoner tros ha tappats ner hemma i toaletterna runt om i Stockholms län.

Källa: Fastighetsägarna Service

### HALLÅ DÄR...

**... NAUREEN JABED**, 12 år, som tillsammans med 29 andra elever från Jensens grundskola i Uppsala fick testa att jobba en dag hos Uppsalahem.



Naureen Jabed

#### Vad fick du göra under dagen?

– Vi började på huvudkontoret, kvartersvärden Petra visade var alla satt. Sen åkte vi bil till en lägenhet som vi skulle besöka, men vi var för tidiga så vi kollade på innergården så länge.

– När vi kom in hjälpte jag till att leta efter repor på väggarna och golven i lägenheten. Sen skulle vi till en ungdom i Backsala. Han var inte hemma, men han hade städat så vi skulle kolla att det var ordentligt gjort.

#### Lärde du dig någonting nytt?

– Ja, jag visste inte vad en kvartersvärd var innan. Det var roligt att lära sig att det finns ett sånt jobb. Och så lärde jag mig värdet på en vägg bland annat. Ju längre tid den har funnits, desto mindre blir den värd.

#### Skulle du vilja jobba med det här?

– Jag har tänkt så här att mitt första val är civilingenjör, men om det inte fungerar skulle det vara roligt att vara kvartersvärd. Det verkar roligt att få prata med olika människor när man är på jobbet.

**MARIA ODEH**



# LOU kan bli en risk för fastighetsägare

”Lagen är en gråzon och ansvaret kan hamna fel”

**En myndighet kan kräva att arbeten i deras lokaler ska upphandlas enligt LOU – även om det är en privat fastighetsägare man hyr av. Enligt fastighetskonsulten Björn Söderlund finns det en gråzon i lagen som kan ställa till det för fastighetsägare.**

Den vanliga gången när ombyggnationer och arbeten görs i en fastighet är att fastighetsägaren beslutar vad som ska göras och vem som ska göra det, detta förstås i samråd med hyresgästen.

– Men är det hyresgäster från den offentliga sektorn ställs det numera allt fler krav på att entreprenaderna ska upphandlas enligt LOU (lagen om offentlig

upphandling), precis som man gör med alla andra tjänster, säger **Björn Söderlund** som är konsult på företaget Admiro och tidigare har arbetat som affärschef för myndigheter och verk på fastighetsbolaget Norrporten.

**BJÖRN SÖDERLUND TYCKER** inte att fastighetsägare ska godta offentliga upphandlingar av arbeten som påverkar deras egna fastigheter. Risken, menar han, är att en upphandling kan överklagas av en konkurrent och att processen kan ta tid, vilket drabbar fastighetsägaren ekonomiskt. Man kan även råka ut för att entreprenören som vinner anbudet visar sig vara inkompetent och förstör fastighetsvärden.

Måste då en fastighetsägare godta en upphandling om hyresgästen kräver det? Här menar Björn Söderlund att det inte finns något juridiskt stöd i de EU-direktiv som styr offentliga upphandlingar – i alla fall inte om det rör befintliga byggnader.

Enligt **Mathias Sylwan**, konsult och upphandlingsjurist, stämmer det, men endast om arbeten är att betrakta som normalt underhåll eller som smärre ändringar i lokalerna, till exempel att flytta väggar, vilket gjordes på Konkurrensverkets kontor utan upphandling. Att just detta verk, med uppgift att kontrollera konkurrensförhållanden, ansåg arbetet ligga utanför LOU ser Mathias Sylwan som en indikation på var gränserna går för mindre ändringar.

Ombyggnationer som ändrar en fastighets användningsområde och som görs på initiativ av en myndighet måste däremot alltid upphandlas, menar Mathias Sylwan.

– Uppfyller entreprenören de krav som ställs kan fastighetsägare inte hävda att någon annan ska få göra jobbet, säger han.

**VILL EN FASTIGHETSÄGARE** hyra ut till offentlig verksamhet måste denne godta att avtal om LOU skrivs in i kontraktet.

– Man kan då avtal skrivs vara nogga med att alla risker åligger myndigheten. Nu står fastighetsägaren med en risk om något går fel eller överklagas, säger Björn Söderlund.

DAVID GROSSMAN



” Man kan då avtal skrivs vara nogga med att alla risker åligger myndigheten. Nu står fastighetsägaren med en risk om något går fel eller överklagas.”

Björn Söderlund, konsult, Admiro





” Regeringen har goda intentioner i sin energieffektiviseringspolitik men tyvärr missar den målet.”

Yogesh Kumar, miljöchef, Fastighetsägarna Sverige

## Miljardsatsning riskerar att snedvrída marknaden

**Regeringens satsning på tre miljarder kronor för energieffektivisering av miljonprogrammet förstör konkurrensen, menar Fastighetsägarna.**

Från och med nästa år vill regeringen satsa tre miljarder på stöd för energieffektiviseringar i miljonprogrammet. Men stödet riskerar av flera skäl att missa målet att minska energianvändningen, menar branschorganisationerna Fastighetsägarna, Byggherrarna och Sveriges Byggindustrier som i ett brev till bostadsminister Mehmet Kaplan framför sin kritik mot förslaget.

– Regeringen har goda intentioner i sin energieffektiviseringspolitik men tyvärr missar den målet. Det är inte enbart hus byggda på 1960- och 1970-talen som är i behov av renoveringar utan även hus byggda på 1990-talet med stora fönster

och hög energianvändning. Där skulle stöd för energieffektivisering ge minst lika stor effekt som i miljonprogrammet, säger Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Sverige.

**HAN MENAR** också att regeringen riskerar att driva upp kostnaderna för energieffektiviseringsåtgärder genom att utforma stödet som ett bidrag för enskilda byggnadskomponenter som fönster eller tilläggsisolering av fasader.

– Det skulle vara bättre att koppla exempelvis fastighetsavgiften till byggnadens energiprestanda än att ge komponentbidrag. Det skulle ge större incitament för fastighetsägaren att genomföra energieffektiviseringsåtgärder och leder inte heller till att priserna drivs upp på subventionerade komponenter, säger Yogesh Kumar.

MARIA ODEH

### Branschorganisationernas eget förslag

**I EN SKRIVELSE** till regeringen framför Fastighetsägarna, Sveriges byggindustrier och Byggherrarna en rad alternativ till regeringens förslag:

- Koppla byggnadens energiprestanda till någon avgift som fastighetsägarna ändå betalar, till exempel fastighetsavgiften. Ju högre energiprestanda, desto lägre fastighetsavgift och vice versa.
- Staten kan underlätta finansiering av energirenoveringar genom kreditgarantier.
- Investeringar för energieffektivisering leder i många fall till höjda hyror. Staten kan hjälpa kommunerna genom att delfinansiera höjda, individanpassade bostadsbidrag.
- Satsa medel på forskning, utveckling och demonstration kopplat till energieffektivisering av befintliga byggnader.

# 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



Vill du också teckna ett fördelaktigt serviceavtal?

**RYDS**  
GLAS

Kontakta oss!

020-80 80 00  
www.rydsglas.se



## Slutligt nej till förutbestämda hyror

**Einar Mattsson får inte** direktförhandla hyrorna med hyresgästerna i en nybyggd bostadsfastighet i Stockholm. En majoritet av hyresgästerna var positiva till förslaget om en förutbestämd vårshöjning om 1,0%/år under tio år, men hyresnämnden sa nej. Nu har Svea hovrätt fastställt beslutet att hyrorna ska förhandlas kollektivt med Hyresgästföreningen.



**Alaska Fastigheter intensifierar utvecklingen av Sisjön utanför Göteborg genom att sälja av två fastigheter för 180 miljoner kronor. Totalt ska 100 000 kvadratmeter handel och kontor uppföras i Sisjön.**

### BORÄNTOR

Lägsta boräntorna

3 mån: **1,79%**

2 år: **1,75%**

5 år: **2,15%**

Källa: www.compricer.se  
2015-05-26

### KPI

**313,16**

april 2015 (1980=100)

**-0,2%**

Förändring  
(jämfört med motsvarande period föregående år)

**OSCAR PROPERTIES TOG** en del oerfarna preferensaktieägare på sängen när bolaget beslutade att lösa in sina preferensaktier för 240 kronor den 30 mars 2015. Stängningskursen dagen innan pressmeddelandet kom var hela 280 kronor. Lite plåster på såren fick dock de tidigare preferensaktieägarna. De fick nämligen förtur till att teckna nya aktier, med något sämre villkor än de gamla, genom att återinvestera inlösenslikviden plus preferensaktieutdelningen om 12 kronor samt upplupen del av ränta på preferensaktieutdelningen om 67 öre, inalles 252,67 kronor.

### AKTIEKURSER

26 maj 2015	1 mån, %	12 mån, %
Atrium Ljungberg B	-4,78	16,03
Balder B	-2,18	73,61
Castellum	-8,88	8,21
Catena	-2,57	25,30
Corem Property Group	2,58	25,20
Diös Fastigheter	-7,52	9,82
Fabege	-7,01	30,76
Fast Partner	-1,44	19,40
Heba B	-2,08	11,57
Hemfosa Fastigheter	-7,34	63,03
Hufvudstaden A	-8,12	14,79
Klövern A	-11,68	34,41
Kungsleden	-8,63	16,45
Lundberg B	0,46	19,23
NP3 Fastigheter	-6,51	-
Plätzer Fastigheter B	-8,35	19,08
Sagax B	8,37	83,58
Tribona	0,26	6,85
Victoria Park A	0,00	49,64
Wallenstam B	-6,72	21,81
Wihlborgs Fastigheter	-12,79	16,28

# Högre fast elkostnad hot mot energieffektivisering

**Det blir allt mindre lönsamt att minska sin elförbrukning. Orsaken är höga fasta avgifter.**

Nyligen damp brevet ner i brevlådan hos kunderna till Fortum Distribution:

”Det är förstås ovanligt med två prishöjningar samma år och vi hade helst velat undvika det.”

Tre till sex procents höjning – en konsekvens av Högsta förvaltningsdomstolens beslut att neka Energimarknadsinspektionen prövningstillstånd i deras överklagan av tidigare domar om elnätsföretagens intäktsramar. Vattenfall var först ut med en höjning på 3,2 procent.

**DETTA GÖR ATT** lönsamheten för energi-effektivisering försämras ytterligare.

I en ny studie från Nils Holgersson-gruppen undersöks minskning av el-, fjärrvärme- och vattenförbrukning samt sopmängd med 25 procent. Prismodellerna för el sticker ut.

– De fasta priskomponenterna kan utgöra mer än 50 procent av elpriset efter vår antagna effektivisering. Det är häp-

nadsväckande. För ytterligare effektiviseringar är de ekonomiska incitamenten så små att det är tveksamt om det lönar sig, säger **Rikard Silverfur**, representant för Nils Holgerssongruppen och näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige.

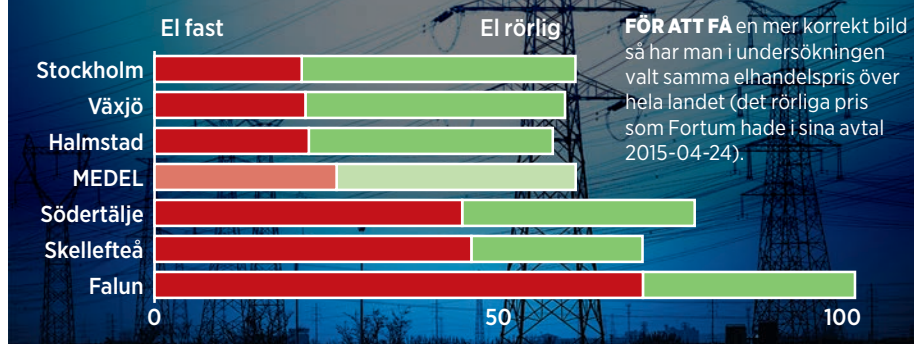
**FÖR DEN SOM VILL** investera i exempelvis energieffektiv belysning är det tämligen nedslående läsning. Höga fasta elkostnader gör att en minskad elförbrukning med 25 procent enbart ger 15 procent lägre kostnader (medel för landet), en försämring från 2011 då motsvarande minskning av elförbrukningen gav en kostnadsbesparing på 18 procent.

I mer än hälften av kommunerna är kostnadsbesparingen mindre än 15 procent. I Falun är det minst lönsamt att satsa på minskad elförbrukning, kostnadsminskningen är där mindre än 10 procent.

– Vår undersökning visar tydligt att elbolagens prismodeller med höga fasta elavgifter är ett hinder för ökad energieffektivisering, säger Rikard Silverfur.

**ERIK HÖRNKVIST**

## Högst fast elkostnad i Falun, lägst i Stockholm



## Insamlingsansvar ska bli kommunalt

**Ett kommunalt ansvar för insamlingen av returpapper kommer att öka återvinningen. Det anser regeringen, som nu tillsatt en utredning.**

Insamlingsansvaret för förpackningar och returpapper är idag delat mellan kommunerna och producenterna. Nu har regeringen tillsatt en utredning om hur ett kommunalt insamlingsansvar skulle kunna se ut. Syftet är att förenkla och öka återvinningen. Dessutom vill regeringen att producenterna ska stå för kostnaderna för insamlingen.

– Man kan tycka att det alltid ska vara så, oavsett insamlingsansvar. Att dessa

principer inte redan uppfylls är beklagligt och precis det vi inom fastighetssektorn påpekat under flera år, säger **Rikard Silverfur**, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige.

Utredningen ska ge förslag på hur insamlat avfall ska överlämnas till producenterna, hur producenterna ska ersätta kommunerna för insamlingen och hur en effektiv tillsyn över hela kedjan ska ske.

I uppdraget ingår också att undersöka vilka konsekvenser som ett förändrat ansvar får för de berörda aktörerna.

Uppdraget ska redovisas senast 18 december 2015.

**MARIA ODEH**





**KL. 14:04 DEN 18 MAJ**

## STOCKHOLMS STRÖM

**12000 LAX** rakt i sjön – som får sällskap av ytterligare nästan 20 000 havsöringar. Den traditionsenliga fiskutsättningen i Stockholms ström lockar många nyfikna när det är dags för tankbilen att släppa sin last.

Heba fastigheter stödjer projektet och vd Lennart Karlsson tar ett rejält grepp om röret där fiskarna forsar ut.

– Det här ligger i linje med vårt miljöarbete, berättar han. Vi stödjer det här projektet för tredje året i rad. Anledningen är förstås att vi vill värna om en levande skärgård och vi sponsrar även utsättning av gös och kräftor i Mälaren.

Utsättningen i Stockholms ström är ett samarbete mellan Heba fastigheter, Fortum och Stockholms stad.

**FOTO: JOHAN JEPSSON**







**LENA MICKO, ordförande för Sveriges Kommuner och Landsting:**

# ”Riksintressena måste minimeras”

TEXT: MARIA ODEH FOTO: JOHAN BERGMARK

**När allt anses lika viktigt blir i slutändan ingenting viktigt. Därför måste antalet riksintressen minska. Lena Micko, ordförande i Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), menar att bostadsbyggandet riskerar att sakta in rejält som en konsekvens av alla olika riksintressen som blockerar utveckling.**

## **Du anser att systemet med riksintressen inte fungerar. Varför?**

– Det har gått inflation i riksintressen och nu är det många som reagerar ute i landet. Jag tror inte att staten har varit medveten om att alla dessa intressen som finns ibland stöter sig med varandra. Med tanke på den bostadsbrist vi har borde det vara viktigt att det byggs nya bostäder. Ändå begränsar man möjligheterna på stora områden som är skyddade av till exempel miljöskäl, kulturintressen eller försvarsmakten. När också hela orter omfattas av riksintressen blir situationen ohållbar.

## **På vilket sätt?**

– Umeå har råkat ut för att olika riksintressen krockar när en hel ort i kommunen pekades ut som riksintresse. Där väntar man fortfarande på beslut om vilken sida av orten en järnväg ska byggas. Hur ska man som kommun då kunna utvecklas över huvud taget?

## **Hur borde det fungera istället?**

– Först och främst måste antalet riksintressen minimeras. Det måste också tas fram nya kriterier för hur man kommer fram till vilka områden som är viktigast och för hur man hanterar konflikter som uppstår när intressen krockar. Det måste också gå att göra

undantag, annars kan man ju till slut inte göra någonting någonstans.

## **Men riskerar inte verkligt viktiga områden då att förlora sitt skydd?**

– Det finns ingenting som säger att en kommun skulle bete sig sämre utan skydd av riksintressen. Kommunerna måste ju ändå stå till svars för sina invånare i slutändan. Självklart måste verkligt unika intressen bevaras, men om vi ska kunna lyfta bostadsbyggandet måste kommunerna ha möjlighet att planera i sina egna områden.

## **Vem är bäst lämpad att avgöra vad som är ett riksintresse?**

– Den uppgiften bör ligga gemensamt hos stat och kommun, med betoning på ett starkt inflytande från kommunerna. När det gäller statens ansvar är försvarsintresset absolut viktigast, men sen är det en fallande skala.

## **I utredningen\* diskuteras möjligheten att göra bostadsförsörjning till riksintresse. Kan inte det vara en del av lösning på bostadsbristen?**

– Det är ett sanslöst dåligt förslag. Prata om att bygga in problem. Det är det jag menar – när allt blir lika viktigt blir ju i slutändan ingenting viktigt och då kommer ingenting att fungera.

## **Inte ens om det blir möjligt att rangordna riksintressen efter största nationella vikt?**

– Nej, jag har svårt att se att det skulle gå att rangordna även om bostadsförsörjningen är viktig. Ta exemplet Kiruna där byggandet och stadsflytten krockat med rennäringen, två viktiga intressen i sig själva förstås. Jag tycker att de som är bäst lämpade att väga dessa mot varandra lokalt är de som är aktiva just i Kiruna. Då tror jag inte att vi, på en nationell nivå, ska uppfinna nya riksintressen för att försvåra processen, snarare tvärtom.

## **Om reglerna förblir oförändrade – vilka konsekvenser ser du på sikt?**

– Jag tror att det kommer att hämma bostadsbyggandet rejält. Jag ser också framför mig fler konflikter på grund av att de olika intressena allt oftare krockar. Man låser helt enkelt in utvecklingen väldigt mycket. ●

**\* RIKSINTRESSET UNDER LUPP** Regeringen utreder just nu formerna för riksintresset. I expertgruppen ingår bland andra Eva Hägglund vid SKL, Ulf Lindberg vid Riksantikvarieämbetet och Rikard Silverfur vid Fastighetsägarna Sverige. Utredningen ska vara färdig i december 2015.



Minskat byggande under några år och kraftig urbanisering till några storstäder har skapat turbulens på den tyska bostadsmarknaden, politisk inblandning och införande av en hyresbroms. Fastighetstidningen tog tempen på den tyska bostadsmarknaden från Münchens horisont.

TEXT OCH FOTO: DAVID GROSSMAN RESEARCH: KARL LANS

# Växtvärk i tys

**E**n busslass med människor flyttar in varje dag till staden. Efterfrågan på lägenheter är större än tillgången. Det tar för lång tid innan vi får tillstånd att bygga. Incitamenten försvinner när hyresregleringar införs.

För alla som följt bostadsdebatten i Stockholm de senaste åren är dessa röster alltför bekanta, men nu är vi faktiskt i en annan huvudstad. För en Hauptstadt är vad bayrarna kallar sitt München, en av Tysklands rikaste städer med en blomstrande bilindustri och växande high-techbolag.

**MYLLRET PÅ GATAN** är intensivt denna vackra vårdag när folk flockas på kaféerna och det känns att det är en stad i tillväxt, befolkningen beräknas öka

från 1,5 till 1,7 miljoner till år 2030. En utmaning för stadens politiker och förstås även en möjlighet för Münchens fastighetsägare som inte har några problem att hyra ut sina lägenheter, även det som är nybyggt och dyrt. Ett besök hos en hyresmäklare visar dock att prisbilden, till skillnad från i Sveriges storstäder, skiljer sig rejält. I de attraktiva centrala delarna ligger hyrorna runt 25 euro per kvadratmeter, längre ut ner till 8–10 euro. Genomsnittshyran är 13 euro. Hyror presenteras som kallhyra i Tyskland eftersom hyresgästen står för alla kringkostnader.

– Jag ska inte sticka under stol med att vi har en bra marknad här och fick vi mer mark av staden skulle vi bygga mer, säger **Matthias Ottmann**, delägare och utvecklare i det familjeägda



# ka storstäder

fastighetsbolaget Südhausbau med totalt 6 000 lägenheter i Bayern och i Berlin. Han är också vice ordförande i Bayeravdelningen för BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen), en organisation som samlar privata fastighets- och byggföretag i Tyskland. Till skillnad från svenska Fastighetsägarna bedriver man ingen serviceverksamhet utan är en ren lobbyorganisation.

En av de viktigaste frågorna på BFW:s agenda är att få ner markkostnaderna. För trots att hyrorna i München är de högsta i Tyskland så är direktavkastningen vid nybyggen inte högre än i Stockholm. **Thomas Geppert**, vd på BFW i Bayern, plockar fram statistik som han några dagar senare ska presentera för borgmästaren i München. Den

visar hur markpriserna under de senaste fem åren ökat från 1 150 euro per kvadratmeter boyta till idag 2 625 euro – alltså mer än det dubbla. Byggkostnaderna har gått upp med 20 procent medan kostnader för finansiering och förvaltning i princip legat stilla. Direktavkastningen för bostäder i München är 2,87 procent, för fem år sedan var den 4,53 procent.



Thomas Geppert

**NU ÄR DET INTE BARA** i München som efterfrågan på lägenheter är stor. Professor **Michael Voigtländer** är forskningschef på IW Köln (ett ekonomiskt forskningsinstitut). Han berättar att urbaniseringen till de större städerna är kraftig och att ►





Matthias Ottmann, tredje generation fastighetsägare i bolaget Südhausbau, vill bygga mer men får ingen mark av staden.



det framför allt är Berlin, Hamburg och München som är magneterna nu.

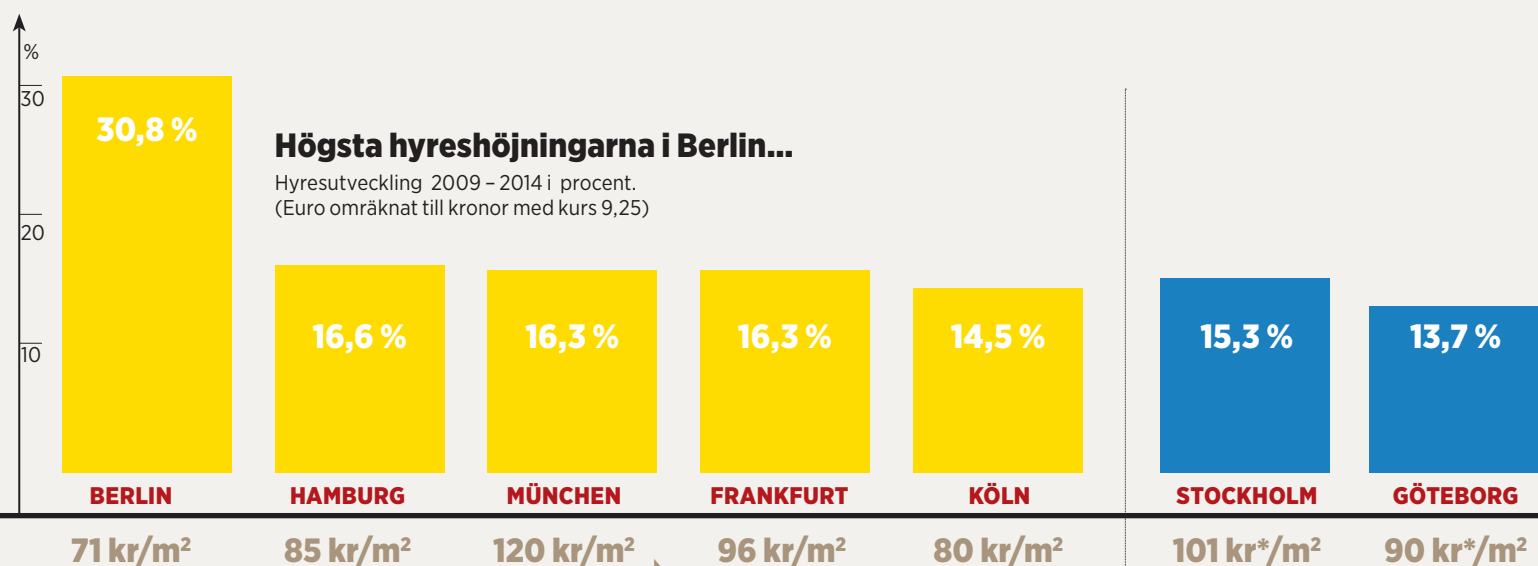
– Vi har också, som ni i Sverige, en kraftig invandring och befolkningsökningen med 300 000 – 400 000 per år, som har drivit upp priserna på bostäder. Men inte i hela landet, påpekar Michael Voigtländer; i östra Tyskland och delar av Ruhr-området har priser gått ner eller varit stabila.

**HÖGST EFTERFRÅGETRYCK** är det i Berlin där obalansen också är störst mellan tillgång och efterfrågan. Under 2013 byggdes 6 600 nya bostäder i

huvudstaden, men det borde varit 16 000 för att möta behovet.

– Det är svårt att hitta byggplatser i Berlin och det tar allt längre tid att få tillstånd. Många berlinare är oroade över att hyrorna ökar och motsätter sig gentrifieringen. Kritiken har lett till att kommunpolitikerna motvilligt ger mer mark till byggen. Man oroas över att ändra karaktären i vissa delar av Berlin, säger Michael Voigtländer och nämner bland annat den skrotade planen på att bebygga den gamla flygplatsen Tempelhof med 4 000 lägenheter.

Matthias Ottmann i München anser också att



**...och högsta hyrorna i München**

Genomsnittlig hyra per kvadratmeter och månad.  
(Euro omräknat till kronor med kurs 9,25.)

Källa: Immobilienreport 2014, SCB

*\*De tyska hyrorna är kallhyra och kan därför inte rakt av jämföras med svensk hyra. Hyresgästen betalar själv för värme, vatten, för vitvaror, badrumsinredning och för reparationer av det som inköpts. Tillägget kan hamna på mellan 10 till 25 procent beroende på husets energistandard och kvaliteten på inredningen.*



–Hyresbromsen kommer för sent, men den var tidigare politiskt ogenomförbar, säger Günther Rieger, jurist på den tyska hyresgästföreningen i München.



## Så sätts hyran i Tyskland

Hyran, som alltid är kallhyra, sätts av fastighetsägaren och tecknas individuellt med hyresgästerna. Hyresavtal gäller tillsvidare och hyresgästen har ett besittningsskydd om man sköter sina åtaganden. Avtal kan ha klausuler om framtida hyreshöjningar eller vara kopplade till konsumentprisindex.

Är parterna inte överens om nivån på hyran kan prövning ske i domstol och då är det referenshyran (Mietpiegel) på orten som jämförs mot den hyra som krävs. Referenshyran är ett verktyg med vilka olika faktorer värdesätts och den ska spegla utvecklingen av hyran under de senaste fyra åren.

myndigheterna tar för lång tid på sig från färdig plan till beslut.

– Det kan ta ett år innan vi kan sätta igång, säger han och påpekar att det i andra mindre städer kan gå på tre, fyra månader.

När han blir upplyst om de långa tider ett svenskt fastighetsbolag kan få vänta på ett byggtillstånd skrattar han gott.

– Då får de väl komma hit och bygga, om de får mark, tillägger han. Staden tilldelar mest mark till de egna bostadsbolagen och till kooperativ (byggemenskaper). Tio procent går till privata byggbolag som Südhausbau, säger Ottmann.

**DET MINSKANDE BYGGANDET** från 2006 till 2013, då fler projekt kom igång igen, har lett till att hyror i attraktiva områden ökat. När tyska tidningar skrev artiklar som visade hur pensionärer med låga inkomster tvingades att lämna sina lägenheter i bra lägen blev det ett bekymmer för politiker i det tyska parlamentet, Bundestag. SPD (socialdemokraterna) lade ett förslag om en *Mietpriesbremse* (hyresbroms) som vann opinionens gillande. För att få frågan ur världen gick Angela Merkel och CDU med på att genomföra förslaget, trots protester från fastighetsbranschen. Men som Matthias Ottmann konstaterar:

– Det hjälper ju föga när 57 procent av befolkningen är hyresgäster.

Hyresbromsen, som ska vara genomförd i hela landet i sommar, innebär att hyran endast får överstiga referenshyran på orten, den så kallade Mietpiegel, med 10 procent. Hur denna broms kommer att påverka marknaden finns det olika åsikter om. I cirka halva beståndet ligger de faktiska hyrorna under referenshyran och där kan hyresgästerna inte räkna med att det blir hyresstopp.

**Günther Rieger**, jurist på Mieterbund, hyresgästföreningen i München med 70 000 medlem- ➤

## FAKTA/ VANLIGT MED PRIVAT ÄGARE

Det finns **40,5 miljoner** bostäder i Tyskland varav 57 procent på hyresmarknaden.

**Privata egna hem:**  
17,2 miljoner bostäder.

**Privat uthyrning\*:**  
14,9 miljoner.

**Privata större bolag:**  
3,1 miljoner.

**Kommunägda bolag:**  
2,3 miljoner.

**Kooperativ:** 2,1 miljoner.

\* Kan vara allt från uthyrning av en lägenhet till personer/familjer som äger flera bostadshus.

Källa: GdW Bundesverband

## ”Tyska systemet överlägset det svenska”

– **Med eller utan hyresbroms så är det tyska hyressystemet överlägset det svenska när det handlar om att förse medborgare med lägenheter.**

**Det menar Per Anders Bergendahl, utredare i statens hyresbostadsutredning.**

Per Anders Bergendahl som noga studerat den tyska hyressättningen och som presenterade resultaten i Hyresbostadsutredningens slutbetänkande (SOU 2012:88) anser att man från svensk horisont inte ska dra för höga växlar på den broms som tyskarna infört.

– Man ska komma ihåg att förutsättningarna ser helt annorlunda ut om man jämför Sverige med Tyskland. I Sverige har det aldrig funnits en fri hyressättning och därför har vi inte heller samma incitament att hyra ut lägenheter som i Tyskland. Där är privatpersoners uthyrning en stor del av den totala uthyrningen, vilket gör att utbudet är så mycket större än hos oss.

**HAN SER BROMSEN** som ett försök från politikerna att kyla ner några heta områden.

– Framtiden får utvisa om det har någon effekt. Tveksamt, eftersom den inte gäller för nybyggnation och vid ombyggnad. Det har också tidigare funnits tak för höjningar och Tyskland har ett starkt besittningsskydd för sina hyresgäster helt jämförbart med vårt, säger Per Anders Bergendahl.

Den varierande prisbilden i hyressättningen, där nivåerna varierar beroende på kvalitet och läge är grunden för att få en marknad som fungerar, menar Per Anders Bergendahl.  
– Det gör också att man snabbt kan hitta en lägenhet även i städer som Hamburg och München. ●



Utredaren Per Anders Bergendahl menar att det finns mycket att lära av hur det tyska hyressystemet fungerar.





## TYVÄRR SKJUTER POLITIKERNA SNETT MED DETTA FÖRSLAG SOM KNAPPAST KOMMER ATT TILLSKAPA FLER BOSTÄDER, SNARARE TVÄRTOM.

Matthias Ottmann, fastighetsägare

mar, tror att bromsen får ringa effekt. Han anser att fastighetsägare redan pressats upp hyrorna i München de senaste åren för att förekomma lagändringen.

– Ett stort problem är också att det kommer att finnas många undantag som till exempel för nybyggda hus. I dem kan man begära marknads-hyra. Eller om ett hus genomgår en omfattande renovering. Vi får vänta och se om det verkligen

kommer att innebära en förbättring. Kanske kan det vara en fördel om 8–10 år. Man skulle ha gjort detta mycket tidigare, men då var det politiskt ogenomförbart, menar Günther Rieger.

**MICHAEL VOIGTLÄNDER** tror att fastighetsägare nu kommer att investera mindre i sina hus och att de som äger få lägenheter kan välja att sälja eftersom efterfrågan just nu tack vare låga räntor är hög. I index som visar skillnaden mellan hyran på orten och priset för lägenheter ligger städerna i Bayern högst.

Men tanken att sälja lockar inte Matthias Ottmann.

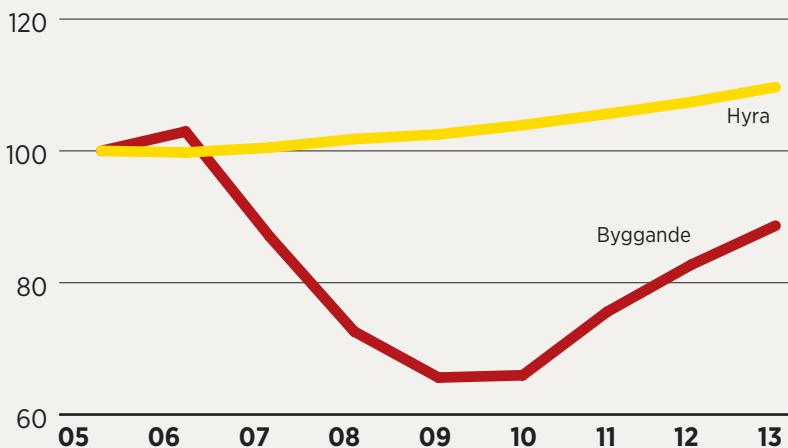
– Vad ska jag göra med pengarna? säger han och skrattar högt.

– Vad är alternativen? Vi har låg ränta och ingen avkastning. Tyvärr skjuter politikerna snett med detta förslag som knappast kommer att tillskapa fler bostäder, snarare tvärtom. Det vore bättre om de satsade på att förbättra infrastrukturen så att man kan bo i omkringliggande städer och arbeta i city, menar han.

**EXPERTER VARNAR** även för att fler egnahemsägare kan utlösa en bubbla på marknaden.

– Tyskar är ett försiktigt folk och vi hyr helst vårt boende fram tills den dagen man bildar familj och är etablerad på en ort. Transaktionskostnaderna, runt 12 procent, är också höga. Blir det fler som köper kan vi få en instabil marknad, som i England, säger Michael Voigtländer. ●

### Stor byggsvacka i Tyskland under många år



Samtidigt som byggandet sjönk efter 2006 fortsatte hyrorna upp. Grafen visar förändringarna i index med 2005 som index 100.

Källa: IW Köln





Florian Penzel och sambon Cecilia Grufman har inga planer på att köpa en lägenhet. – Det gör man först när man bildar familj, säger Florian.

## Vanligt att dela lägenhet i München

**– Visst hittar man snabbt en lägenhet att hyra, men det går inte att ha så höga krav om man har en liten plånbok. Så summerar Florian Penzel, 31-årig forskare, livet som hyresgäst i München.**

Florian Penzel och sambon Cecilia Grufman, 30 år som är från Sverige, har haft turen att hitta en bra och tämligen billig lägenhet bara några spårvagnshållplatser från centralstationen och Karlsplatz. Tillammans med ytterligare en hyresgäst delar de på 100 kvadratmeter och betalar 1 250 euro kallhyra, med övriga kostnader blir det totalt 1 500 euro i månaden.

**– MAN KÖPER SIN** egen köksutrustning och inredning. Ingen förstår att man i Sverige får allt av fastighetsägaren. Begreppet bostadskö finns inte här förutom för de som inte har råd och får social housing-boende, säger Cecilia Grufman som bott i München i tio år. Hon arbetar som socialpedagog på ett sjukhus. Efter skatt har hon cirka 1 800 euro kvar och hennes sambo som är teknisk forskare får ut 2 900 euro efter skatt.

– Det finns gott om jobb här, men lönerna i den offentliga sektorn är inte så mycket högre här än på andra ställen i



Florian och Cecilia har inte träffat hyresvärderna. Kontraktet tog de över av tidigare hyresgäst.

Tyskland trots att mycket är dyrt, säger Cecilia Grufman.

Boendevalternativet för de flesta yngre

är att dela en stor lägenhet och det finns webbsajter där kontakter förmedlas.

– Sedan gäller det att övertyga övriga i lägenheten om att man är rätt person, säger Florian Penzel. Han berättar att han hamnat på så kallade "castings" där det i tamburen suttit fler sökande och väntat på att få presentera sig – som inför en uttagning till en filminspelning.

– Är man inte tillräckligt intressant och cool får man inget kontrakt. Då är man hänvisad till att hyra en singellägenhet och det kan bli runt 30 procent dyrare.

**FASTIGHETSÄGARN**A som paret hyr av, två bröder, har de pratat med på telefon någon gång men aldrig träffat. I kontraktet finns en hyreshöjning med 100 euro 2016 och efter fem år ytterligare en höjning.

Någon tanke att diskutera höjningarna fanns inte när de skrev på.

– Hade inte vi skrivit på finns det några tusen andra som gärna tagit över våra andelar, säger Florian Penzel. ●



Som kommunal eller privat fastighetsägare kan du ta del av Sveriges största kunskapsbank för renovering av bostadshus byggda under efterkrigstiden och fram till slutet av 70-talet.

I Skanskas koncept "Miljonhemmet" har vi samlat erfarenheter från vårt arbete med miljonprogrammen. Dessutom har vi skapat unika och strukturerade sätt att arbeta med husen och människorna i dessa bostadsområden, där vi tar hänsyn till alla dimensioner på hållbarhet; från ekonomi och grönt, till sociala aspekter.

**Vill du vara med och utveckla samhället tillsammans med oss?**

Lägg några minuter på filmerna nedan och kontakta oss sedan för en förutsättningslös diskussion.

# Två filmer och Miljonhemmet™ kan förändra hur du ser på miljonprogrammets möjligheter

## Filmen om Miljonhemmet

Läs mer om Miljonhemmet, olika referensprojekt och se filmen på [skanska.se/miljonhemmet](http://skanska.se/miljonhemmet)



## Kostnadsfri konsultation?

Låt oss tillsammans titta på vilka åtgärder som bör genomföras utifrån fastighetens behov, områdets möjligheter och verksamhetens plånbok. Du hittar din lokala kontaktperson på [skanska.se/miljonhemmet](http://skanska.se/miljonhemmet).

## Bara nyfiken?

Slå en signal till Susanne Sjöblom, ansvarig för Miljonhemmet, på 010-448 72 96.



## Ett hållbart samhälle börjar där människor bor

Se filmen om Vivalla, vårt samarbete med Örebrobostäder, där de boendes delaktighet leder till social hållbar utveckling av hela området: [skanska.se/vivallafilm](http://skanska.se/vivallafilm)





Genom att kombinera kreativ lust, funktion och hållbarhet vill Vestre skapa utemöbler som bidrar till att sociala mötesplatser uppstår i våra offentliga rum.

TEXT: **SUSANNA KULL** FOTO: **ADAM STIRLING/VESTRE**



Aker Brygge i Oslo. Med målet att skapa en plats som främjar mångfald och avkoppling kompletterades Vestres produktserie BLOC med två nya möbelvariationer; solstolen och tvillingbänken. Arkitekter är LINK Arkitekter och projektet löper 2012–2015.



**Jan Christian Vestre, vd.**

## **FAKTA/VESTRE**

**Etablerat:** 1947 i Haugesund, Norge. Vestre är ett familjeföretag som nu drivs av tredje generationen. Huvudkontoret ligger i Oslo med en kontorsfilial i Torsby sedan 2002.

**Exempel på tidigare möbelprojekt i offentliga miljöer:** Nobels Fredscenter i Oslo, Varamon strandpromenad i Motala, BI Marineholmen i Bergen.

**D**et krävs en hel del om man som Vestre tillverkar utemöbler som ska klara många år i det utmanande nordiska klimatet.

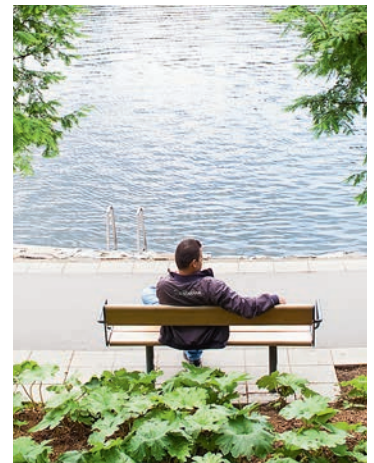
– Utgångspunkten är egentligen ganska enkel – vi måste säkerställa att stålet inte rostar och att träet inte ruttnar. Rostbehandlingen görs genom att ståldelarna varmförzinkas i ett bad med flytande zink, som håller 450 grader och en renhetsgrad på 98,98 procent. Svensk eller norsk furu används genomgående som träslag och impregneras och behandlas med naturlig linolja för att förhindra rötskador, berättar Jan Christian Vestre, vd på Vestre.

Genom att förändra färg, form och funktion anpassar Vestre sina olika utomhusmöbler så att de fungerar i olika miljöer, baserat på landskapsarkitektens plan för hur en park eller annat offentligt stadsrum ska utformas. All tillverkning sker vid någon av Vestres produktionsanläggningarna i Torsby eller Jæren på Vestlandet i Norge.

– Ambitionen är att i en effektiv tillverkningsprocess förena design med det bäst anpassade materialet. Vi håller därför inget lager utan tillverkningen sätter igång när vi får uppdraget. Målsättningen för oss handlar inte bara om att minimera vår miljöpåverkan utan även om att bidra till ekonomisk hållbarhet genom att skapa möbler som håller på lång sikt och därmed blir en lönsam investering, säger Jan Christian Vestre.

Ytterligare en faktor att tänka på är att skapa slitstarka utemöbler som tål att användas av tusentals människor.

– Vår mission är att skapa offentliga mötesplatser som bjuder in och underlättar till social samvaro i en allt mer förtätad stadsmiljö. Innovation och nyskapande är ledord för oss vad gäller såväl möblernas form som funktion. Idealet är att aldrig vara tråkiga när vi söker balansen mellan att skapa något snyggt, användbart och slitstarkt. ●



2012 tilldelades Hornsbergs strandpark Siennapriset av Sveriges Arkitekter. Vestres bänkar ur Aprilserien pryder promenadstråket där stad möter vatten.





## Hög aktivitet på bostadsm

**Stort utbud av butiker och flera moderna kontor i ett aktivt Karlstad. Och även här driver bostadsbristen på marknaden.**

**NÄRINGS LIV** Folkmängden fortsätter att öka i Karlstad, som nu är landets 22:a största stad. Stadens strategiska transportläge för bland annat skogsråvaror har lämnat ett tydligt avtryck i branschstrukturen. Traditionellt har näringslivet i kommunen och regionen dominerats av skog, massa, papper och handel. Karlstad har ett högt handelsindex och ett rikt utbud av butiker, moderna handlingsgallerior och två externa

köpcentrum med bland annat ett av Sveriges största IKEA-varuhus.

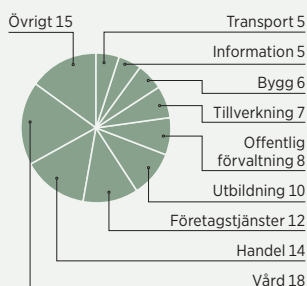
**KONTOR** Karlstads kommersiella centrum med A-läge för kontor utgörs idag huvudsakligen av inre centrum och Tingvallastaden, Klara, området kring Tullhusgatan i norr, delar av området kring Inre hamn samt delar av stadsdelen Haga. Hyresnivåerna för moderna kontor med A-läge i Karlstad bedöms ligga inom intervallet 1 000–1 600 kronor per kvadratmeter. Det senaste tillskottet av nyproducerade kontor är bland annat 2 000 kvadratmeter inom centrumkvarteret Mercurius som en

del i ett större pågående byggnadsprojekt med tyngdpunkt på butikslokaler.

**HANDEL** Karlstad har förutom en attraktiv centrumhandel två externhandelsområden. Det ena är Bergvik Köpcenter beläget invid E18 vid västra infarten mot Karlstad. Köpcentret är ett av landets största med en årlig omsättning på cirka 2 miljarder kronor. Inom området finns över sextioalet butiker. Det andra området är Välsvikens handelsområde som etablerades för några år sedan invid E18 vid östra infarten mot Karlstad. Centrumhandeln domineras av tre större affärsgallerior med en uthyrbar

### KARLSTAD I SIFFROR

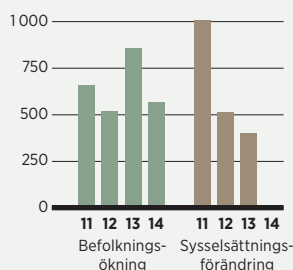
#### Verksamheter, %



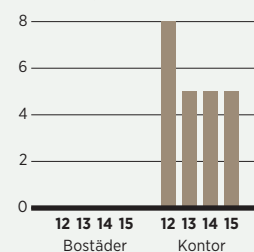
#### Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
KBAB	755 838
Klövern	175 143
Första AP-fonden	109 917
L E Lundbergföretagen	98 422
Hemfosa fastigheter	81 256
Valmet svenska	67 385
HSB:s brf Rud i Karlstad	59 595
Wermlands Invest	51 723
Konsum Värmland	51 677
Erik Selin fastigheter	48 456

#### Befolkning/sysselsättning



#### Vakanser, procent av ytan





I kvarteret Barkassen vid Inre hamn uppförs ett nytt stadshus som ska vara färdigställt under hösten 2015. Huset som inrymmer cirka 5700 kvadratmeter kontor uppförs av Lundbergs och merparten av lokalerna kommer att hyras av kommunen.

FOTO: LISA OLAISSON



Invest. Den höga byggaktiviteten i Karlstad försätter även under 2015. Sammantagen projektvolym avseende byggprojekt som startas upp eller färdigställs under året motsvarar cirka 950 bostäder. Cirka 75 procent kommer upplåtas med hyresrätt vilket är positivt då det finns ett uppämt behov av framförallt hyresrätter.

**INVESTERINGSMARKNAD** Den största butiksgallerian i centrum, Mitt i Citygallerian, bytte ägare under 2014 då Steen & Ström sålde till Thongruppen som i och med förvärvet blev ny aktör på den kommersiella fastighetsmarknaden i Karlstad. I en annan portföljaffär, där Pandox sålde 14 hotellfastigheter till Balder för 2,2 miljarder kronor ingick Clarion Hotel Plaza i Karlstad.

Den största affären inom bostadssegmentet på senare tid är SPG:s försäljning av bostadsprojektet Galeasen med 167 nyproducerade lägenheter i området Bryggudden. Köpeskillingen uppgick till 300 miljoner kronor och köpare var Hyresrättsfonden 3.

**SLUTSATS** Bostadsbristen i Karlstad är precis som i många andra regionstäder stor. För att företag ska kunna erbjuda arbeten och för att kunskap ska kunna stanna inom regionen och skapa nya företag krävs det att fler bostäder produceras. Den lägenhetstyp som efterfrågas mest när det gäller exempelvis hyresrätter är två rum och kök omkring 60 kvadratmeter och med centralt läge.

PÅR HÖIJER, NAI SVEFA



Under 2016 ska nya kvarteret Mercurius med både handel och kontor i centrala Karlstad stå färdigt.

## FASTIGHETSÄGARE I KARLSTAD

### Håller husen fulla

**Fastighetsbolaget Lundbergs håller sin Karlstadportfölj vid god hälsa med obefintliga vakanser och ett nytt, snart fullt uthyrt kontorsprojekt.**

Fastighetsbolaget Lundbergs har ett bestånd utspritt över tolv svenska orter. I Karlstad äger bolaget 1 000 lägenheter och omkring 25 000 kvadratmeter kommersiella lokaler i centrala lägen.



Peter Lundgren

I sommar växer beståndet med ytterligare 5 700 kvadratmeter när den nya kontorsfastigheten Barkassen 5 står färdig för inflyttning. Huset blir certifierat enligt Miljöbyggnad och ska bland annat inhysa Karlstads stadsbyggnadsförvaltning.

– Kommunen hyr hela fastigheten förutom en butikslokal på 117 kvadratmeter. Vi har en intressent till den som vi förhoppningsvis kommer att teckna avtal med, säger Peter Lundgren, Lundbergs regionchef för Arvika, Örebro, Karlstad och Göteborg.

Med alla fastighetssegment inräknade håller Lundbergs sammantaget sin vakansgrad kring noll procent, även på kontorssidan där stadens genomsnittliga vakansgrad ligger runt 8 procent.

– Vi har allting uthyrt. Trycket är störst på bostäder, men det är bra efterfrågan på butiker i centralt läge också.

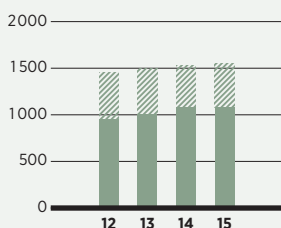
MARIA ODEH

# arknaden

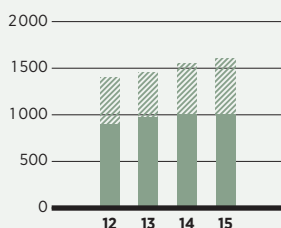
area på sammanlagt cirka 70 000 kvadratmeter. Med beräknat färdigställande andra kvartalet 2016 uppförs nu ytterligare ett centralt beläget handelskomplex inom kvarteret Mercurius. Projektet omfattar cirka 7 200 kvadratmeter handelslokaler, 2 000 kvadratmeter kontor och 50 hyresrättslägenheter fördelat på cirka 3 000 kvadratmeter.

**BOSTÄDER** Willhem är den största privata hyresvärderna på orten med ett bestånd omfattande nästan 2 400 lägenheter. Andra stora ägare är Din Bostad (Balder), Lundbergs, Ruds Gård och Wermlands

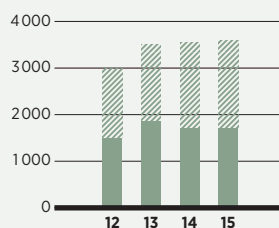
Bostadshyror, kr/kvm och år



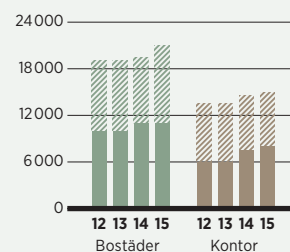
Kontorshyror, kr/kvm och år



Butikshyror, kr/kvm och år



Fastighetspriser, kr/kvm



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

KÄLLOR: FASTIGHETSSTATISTIK FRÅN NAI SVEFA, STATISTIK FRÅN SOB, STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNAS FRÅN DATSOCHA



## AFFÄRER I KORTHET

### 6 MILJARDER

**NREP** säljer 28 logistikfastigheter i Sverige, Finland och Danmark till ett danskt konsortium för närmare **sex miljarder kronor**. Beståndet omfattar 650 000 kvm. Försäljningen är Nordens hittills största inom logistikfastigheter.

### 340 MILJONER

**Deka Immobilien** säljer i Solna till **Schroder Reim**. Köpeskillingen för den 12 000 kvadratmeter stora kontorsfastigheten uppgår till **340 miljoner kronor**.

### 330 MILJONER

Kontorsfastigheten Österport 7 får nya ägare när **Skanska** säljer fastigheten till **SPP Fastigheter**. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om **330 miljoner kronor**.

### 280 MILJONER

**Stockholmshem** förvärvar en fastighet under ombyggnad i Älvsjö för **280 miljoner**. Säljare är **Wästbygg**.

### 257 MILJONER

**Tribona** har, via bolagsaffärer, förvärvat sju logistikfastigheter i Malmö med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka **257 miljoner kronor**.

### 140 MILJONER

**Amasten** köper 396 mindre lägenheter i Ronneby av **Immobilien Nordic**. Köpeskillingen uppgår till **140 miljoner**.

### 121 MILJONER

**Corem** köper en lager- och produktionsfastighet i Halmstad för **121 miljoner kronor** av **Tylö**, som själva är hyresgäster i fastigheten.



Solna Gate har gått från att vara en enanvändarfastighet till att inhysa flera hyresgäster som gemensamt delar på till exempel reception och gym.



FOTO: ERIK LEFVANDER

**Fastighet:** Aprikosen 2.  
**Köpare:** Klöver.  
**Säljare:** Mengus.  
**Area:** 35 200 kvadratmeter uthyrningsyta.  
**Köpeskillning:** cirka 1,2 miljarder kronor.

## Hett förvärv för Klöver

Sedan 2006 har Mengus totalt förvärvat kontorsfastigheten Aprikosen 2. Nu tar Klöver över som ägare och stärker därmed sin position på Stockholms kontorsmarknad.

TEXT: VICTORIA GILLBERG

► **SÄLJARE:** Aprikosen 2 i Solna var en enanvändarfastighet med både befintliga och stora kommande vakanser när Mengus förvärvade den 2006.

– Läget är attraktivt och byggnadskarakteristikan bra. Då kan uthyrningen bli framgångsrik med hårt arbete, berättar **Per Niklasson**, senior partner på Mengus.

Fastigheten, som döptes till Solna Gate, har moderniserats och erbjuder idag flertalet servicefunktioner inklusive gemensam reception, konferensmöjligheter och sportfaciliteter. Solna Gate är nu fullt uthyrd och Per Niklasson är mycket nöjd med förbättrings- och uthyrningsarbetet och intresset vid försäljningen.

– Vi fick många bud och valde till slut Klöver i hård konkurrens. Klöver har agerat väldigt proffsig genom hela processen och det är bara att gratulera dem till att de blir ägare till en fantastiskt bra tillgång.

Solna Gate var största och sista innehavet i fonden Mengus 2005. Nu blickar Per Niklasson och Mengus fram mot ytterligare investeringar.



Per Niklasson

► **KÖPARE:** Rutger Arnholt låter belåten när han berättar att Klöver, i och med förvärvet av Solna Gate, har halva fastighetsportföljen i Stockholmsregionen.

– Det är väldigt glädjande att ta det här steget in i Stockholm. När det gäller Solna Gate tycker jag att Mengus har gjort ett fantastiskt jobb. Det är nog inte så mycket kvar i närtid som vi kan utveckla, säger **Rutger Arnholt**, vd på Klöver.

Istället tittar Klöver på andra fastigheter i närområdet och hoppas på att kunna göra fler förvärv. Men bristen på objekt gör det inte helt lätt.

– De flesta grannarna i området är långsiktiga, men på något sätt dyker det alltid upp affärer ändå, säger han och skrattar.

Klöver hade inte tidigare tittat på just det området som Solna Gate ligger i, men när objektet kom ut på marknaden kände de att fastigheten passade fastighetsbolagets övriga portfölj. Rutger Arnholt tycker att affären gick smidigt.

– Det är lätt när det är två professionella parter. Ibland kan en liten affär ta mycket längre tid.



Rutger Arnholt

## ”Volympremier blir allt vanligare”

I samarbete med **NAI Svefa**

**NAI SVEFAS BEDÖMNING** är att bättre lägen i Stockholms kranskommuner idag tilldrar sig ett allt större intresse från investerare, i synnerhet volymbjekt. Ett exempel är Klöverns köp av Solna Gate. I och med köpet förstärker Klöver sin närvaro i Stockholmsregionen. Objektet

omfattar cirka 35 000 kvadratmeter och består i huvudsak av kontor och har i dagsläget inga kontorsvakanser. Den genomsnittliga köpeskillingen bedöms uppgå till cirka 34 500 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen uppskattas till låga 5 procent. Affärens bedömda

direktavkastning är relativt låg, vilket indikerar en volympremie för objektet. NAI Svefas uppfattning är att volympremier blivit allt mer vanligt förekommande sedan årsskiftet, både vad gäller portföljer och styckeaffärer.

**ÅSA HENNINGE, ANALYSCHEF PÅ NAI SVEFA**



# Dags för den långsiktiga strategin

**VÄRLDSEKONOMIN BEFINNER SIG** i en långsam återhämtningsperiod. Fram till slutet av 2014 drevs den globala tillväxten av USA, men från och med i vintras har ECB:s expansiva penningpolitiska lättnader fått genomslag på den europeiska ekonomin och en bred återhämtning börjar nu ta fart även här. Det senaste årets kraftiga nedgång i oljepriset har också varit en bidragande faktor som framförallt har ökat de europeiska konsumenternas köpkraft.

I Kina och de övriga BRICS-länderna (Brasilien, Indien, Kina, Ryssland och Sydafrika) har en tydlig avmattning i tillväxttakten skett under senare år, med tydliga effekter på råvarupriserna som följd. Den globala ekonomin har under senare år karakteriserats av svag efterfrågan, lågt kapacitetsutnyttjande och ett relativt högt sparande – vilket i kombination med en extrem expansiv penningpolitik har resulterat i historiskt låga räntor. Trots att det har varit stor volatilitet i de långa räntorna under maj, finns det ännu få underliggande makroekonomiska faktorer som talar för en trendmässig ökning av de långa räntorna.

I Sverige har tillväxten hållits uppe av hushållens konsumtion och investeringar under senare år. Den svaga globala tillväxten i kombination med ett hårt konkurrenstryck på exportföretagen har medfört att nettoexportens bidrag till tillväxten under senare år varit negativ. Denna utveckling förväntas vända 2015. Internationellt sett förväntas den svenska tillväxten vara riktigt stark under 2015–2017, med en tillväxttakt på över 3 procent per år – vilket är högre än både genomsnittet för avancerade ekonomier och den globala tillväxtmotorn USA.

**DEN STARKA TILLVÄXTEN**, de låga räntorna och den goda tillgången på finansiering är en extremt gynnsam makromix för fastigheter som tillgångsslag. Fastigheter, med sin höga direktavkastning, sticker dessutom ut jämfört med andra tillgångsslag.

De senaste två årens starka utveckling på fastighetsmarknaden gör att vi börjar närma oss toppen av investerarcykeln. Trots att allt mer investeringar sker i mindre städer och i storstädernas sekundärlägen har skillnaden i direktavkastning mellan primär- och sekundärlägen sjunkit till historiskt sett låga nivåer. Det vi ser nu är att direktavkastningskraven

i sekundärlägen sjunker i linje med den kraftiga efterfrågan. Men de låga räntorna gör att direktavkastningskraven i bra närförorts- och innerstadslägen i storstäderna sjunker ungefär lika mycket. Detta leder till ett parallellt tryck nedåt över hela marknaden. För fastigheter i bästa läge ser vi redan nu nivåer på direktavkastningskraven under det som marknaden traditionellt sett betecknat som botten.

När man närmar sig toppen på investerarcykeln och direktavkastningskraven är låga är det lätt att bli intresserad av de högre nivåerna i sekundära lägen. Över konjunkturcyklerna är det dock utvecklingen i driftnettona som genererar

avkastning på fastighetsmarknaden. Fastigheter i bra lägen har bättre potentiell hyresutveckling och lägre vakansrisk än fastigheter i sekundärlägen. Dessutom är likviditetsrisken i allmänhet hög i sekundärlägen och utanför storstäderna. När marknaden viker tenderar likviditeten på dessa marknader att försvinna helt och

hålllet medan det alltid finns en marknad för högkvalitativa fastigheter i bra lägen.

**SOM FASTIGHETSINVESTERARE** bör man planera över hela konjunkturcykeln. Romaren Vegetius sa att man ska rusta för krig när det är fred och det är just vad som är klokt för investerare att göra just nu. Man bör rikta in sig på de fastighetssegment som är intressanta och passar ens profil på lång sikt, och sedan lägga en strategi för att kunna köpa under kommande år. Både en plan för hur man ska investera klokt under nuvarande förutsättningar med stark konjunktur, god tillgången till finansiering och hög riskvilja på marknaden, men framförallt hur man ska ha kraft att agera när konjunkturen viker och de riktigt attraktiva investeringsmöjligheterna dyker upp.



**Arvid Lindqvists** är analyschef på Catella. Du når honom på [arvid.lindqvist@catella.se](mailto:arvid.lindqvist@catella.se)



” DE SENASTE TVÅ ÅRENS STARKA UTVECKLING PÅ FASTIGHETS-MARKNADEN GÖR ATT VI BÖRJAR NÄRMA OSS TOPPEN AV INVESTERAR-CYKELN.



**ALLA SKYLtar TILL  
DIN FASTIGHET**

[www.havaskyltar.se](http://www.havaskyltar.se)

ÖVER 4000 PRODUKTER

**HÅVA SKYLtar**  
since 1945

Tel: 040-671 77 50 E-mail: [sales@havaskyltar.se](mailto:sales@havaskyltar.se)



## Bakom fasaden Louise Lindh



### **FAKTA /** LOUISE LINDH

**Född:** 1979

**Familj:** Make Johan Lindh  
och två barn

**Bor:** Östermalm,  
Stockholm

**Aktuell som:** Vice vd och  
regionchef Stockholm på  
Fastighets AB L E Lundberg,  
styrelseledamot i Holmen,  
Hufvudstaden och Lund-  
bergföretagen.



# Tronarvingen

Efter tio år i fastighetsbranschen är det dags att vidga vyerna. Louise Lindh gör sig redo för att tillsammans med sin syster Katarina Martinson så småningom ta över rollen som ägare av Lundbergföretagen – och som en av svenskt näringslivs mäktigaste.

TEXT: VICTORIA GILLBERG FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

**D**et är egentligen inte mycket vi känner till om **Louise Lindh**. Precis som sin far Fredrik Lundberg är hon medieskygg och undviker helst rampljuset. Men om några år kommer hon att vara en av svenskt näringslivs höjdare och redan nu är hon en bra bit på väg. Det lilla vi vet från tidningarna är att hon är vän till kungabarnen, uppvuxen i Schweiz och i en lyxvilla på Djursholm och arvtagerska till miljarder. Men under vårt samtal växer bilden av en noggrann, engagerad och extremt lönsamhetsfokuserad person fram.

– Vi får inte slappna av bara för att det går bra. Men fastighetsägande är inte hjärnkirurgi, bara man gör alla detaljer rätt så blir det också bra på sista raden, säger hon där hon sitter redo att fotograferas i konferensrummet i företagets fastighet på Hovslagargatan på Blasieholmen i centrala Stockholm, ett stenkast från Grand Hôtel.

**FOTOGRAFEN SÄGER** åt henne att ta några djupa andetag för att slappna av i ansiktet och fyra av blixten. Samma dag som vi träffas pryder Fredrik Lundberg första sidan av de flesta svenska dagstidningar. Han blir ny ordförande för Industrivärden efter att Anders Nyrén, med anledning av SCA-

skandalerna, inte fått förtroende att leda företaget. Därmed tar Lundberg ordförandeklubban i sitt femte börsbolag och befäster att Lundbergfamiljen är en företagsdynasti att räkna med.

**LOUISE LINDH ÄR SEDAN** 2008 vice vd och regionchef Stockholm för navet i Lundbergföretagen, Fastighets AB L E Lundberg. Där började allt 1944 när Louise farfar startade byggbolaget i Norrköping. Idag har företaget utvecklats till ett fastighetsbolag med ett bestånd värt över 15 miljarder kronor och fastighetsförvaltning på 12 orter runt om i landet. Med Louise i ledningen planerar de att växa ytterligare, både genom att producera nya bostäder men också genom förvärv av kommersiella fastigheter, gärna i centrala Stockholm.

– Men inte Stockholms centrala affärsdistrikt för det är Hufvudstadens marknad. Där är vi storägare så vi vill absolut inte konkurrera med dem. För att det ska vara intressant för oss ska fastigheterna ligga inom tullarna. Med få objekt på marknaden finns det inte så mycket att välja på för oss. Att vi lyckades köpa två fastigheter förra året hade jag aldrig kunnat tro. Det var väldigt roligt.

Louise Lindh firar i år tioårsjubileum i branschen och är själv förvånad över hur snabbt tiden gått. ➤





På investmentbolaget Industrivärldens årsstämma i april fick Louise far Fredrik Lundberg ta över ordförandeklubban för sitt femte börsbolag.



FOTO: ERIK HÖRNKVIST

Huvudkontoret ligger i Hellstrandska huset på Balsieholmen, en byggnad som vid uppförandet var Stockholms största privata bostadshus. Idag är samtliga ytor kontor.

Och visst tycker hon att transaktionerna är spännande, men det är när hon pratar om förvaltningen, teamarbetet och att få ihop kalkylen som hon går igång.

– Att få alla att jobba i samma riktning och första varför det till exempel är viktigt att man ler mot en kund när man är ute och krattar löv tycker jag är jätteviktigt. Det gäller att se till att alla förstår helhetsbilden från hur vi möter kunder till att vi gör en bra upphandling när vi exempelvis byter tak vid en renovering.

**NÄR LOUISE LINDH** började i branschen var det en sak som förvånade henne. Hon beskriver en tradition där att inte hålla tidplaner eller få kalkyler att gå ihop var normalt och accepterat.

– Jag förstod mig inte på varför det var så, det skulle aldrig accepteras i andra branscher. Så jag har arbetat för att det alltid ska finnas tydligt ansvariga för varje projekt, så att vi vet var det har gått fel. Det är inte för att skylla på någon, utan för att kunna förbättra i andra projekt.

Det har inneburit en utökad projektorganisation, nyrekryteringar och noggrann uppföljning av resultat.

– Bara genom att debitera ut sopkostnad på tio kronor per kvadrat exempelvis. Det låter ju så larvigt men det blir mycket pengar totalt sätt. Och det blir ännu viktigare när vi lever i en miljö där alla kostnader konstant går upp.

Kanske är hennes noggrannhet och lönsamhetsfokus egenskaper hon ärvt från sin far, som ofta beskrivs som snål och envis. Men också långsiktig och stabil. Investmentbolaget har aldrig hakat på trender eller gjort utsävningar, och Louise Lindh blir nog inte den som bryter den Lundbergiska trenden.

Samtidigt är hennes intresse för människor tydligt.

#### **FAKTA/ LE LUNDBERG- FÖRETAGEN AB**

Lundbergs är ett investeringsbolag med innehav på 55 miljarder kronor i bland annat Hufvudstaden, Husqvarna, Skanska, Sandvik, Handelsbanken, Industrivärden, Holmen och Indutrade.

#### **FASTIGHETS AB LE LUNDBERG:**

Företaget **grundades 1944** av **Lars Erik Lundberg** och har idag ett fastighetsvärde på **15,2 miljarder kronor**. Fastighetsbeståndet har till stora delar byggts i egen regi och består av **151 kommersiella** och **bostadsfastigheter** i 13 kommuner i Sverige.



I födelsedagspresent fick Louise ett band böcker med hennes namn ingraverat. De följer numera med henne överallt och samlar idéer och planering.

För henne är det viktigt att se, acceptera och lyssna på människor, både hyresgäster och personal.

– Det måste finnas en flexibilitet i vårt bestånd och hur vi jobbar. Därför försöker vi vara så nära hyresgästen som möjligt och hjälpa dem vid förändrade behov. Det handlar om att bygga relationer och det är jätteviktigt.

Hon beskriver Lundbergs som ”världens bästa företag” med en platt organisation som tar väl vara på medarbetarnas idéer.

– Vi är ett decentraliserat företag med korta beslutsvägar. Om någon kommer till mig med en idé så kan vi köra igång den imorgon. Man kan faktiskt vara med och utveckla företaget här.

**FÖRUTOM ARBETET** på fastighetsbolaget sitter Louise i styrelsen i de börsnoterade bolagen Holmen, Hufvudstaden och Lundbergföretagen. Investmentbolaget har aktieinnehav på över 55 miljarder kronor i allt från Handelsbanken, Skanska och Husqvarna till skogsindustrikoncernen Holmen och fastighetsbolaget Hufvudstaden. Och när jag frågar Louise om hur det påverkat henne att vara arvtagerska till företagsfären funderar hon ett tag.

– Jag påverkas inte alls särskilt mycket av det. Jag är väldigt mycket här och nu.

Louise Lindh hade en dröm om att bli arkitekt när hon slutade gymnasiet, men efter råd från sin far blev det istället en utbildning till civilekonom och två år på revisionsföretaget KMPG.

– Där fick jag jobba med många olika kunder, och jag är egentligen väldigt intresserad av människor och hur man arbetar i en grupp och hur vi förhåller oss till varandra, så det var jättekul. Men samtidigt frågade jag mig själv: Varför jobbar jag på KMPG när jag lika gärna kan jobba på vårt eget företag? ➤



”

VI ÄR ETT **DECENTRALISERAT FÖRETAG** MED **KORTA BESLUTSVÄGAR**. OM NÅGON KOMMER TILL MIG MED EN **IDÉ SÅ KAN VI KÖRA IGÅNG DEN IMORGON.**





Väggarna på Louise Lindhs kontor är prydda med teckningar ritade av hennes två barn.



## ” JAG TROR DET ÄR VIKTIGT ATT MAN HAR NÅGONSTANS DÄR MAN KAN ANDAS UT OCH BARA VARA SIG SJÄLV.

### TIO FRÅGOR/ LOUISE LINDH

#### Paradrätt

i köket: Pannkakor.

Favoritpryl: Min telefon.

#### Hit reser jag

gärna igen: Venedig.

#### Vackraste

byggnaden: NK.

Fulaste byggnaden: Det finns ett flertal byggnader utan att peka på någon särskild.

#### Det här dansar

jag gärna till: Pop.

Bästa egenskapen: Jag får saker gjorda.

Om jag inte varit fastighetsägare hade jag jobbat som: Arkitekt.

Förebild: Min far.

Hur tar du dig till

jobbet: Oftast med bil.

Att arbeta i familjeföretaget har alltid varit en naturlig väg för Louise.

– Man är påverkad hemifrån såklart, men en sak som min far har varit väldigt noggrann med är att han aldrig har tvingat mig och min syster till någonting utan snarare sagt att ”gå din egen väg och gör det du vill”. Men har vi frågat så har han kommit med bra råd på vägen.

Inte heller idag i jobbet på fastighetsbolaget tycker Louise Lindh att hennes far lägger sig i.

– Operativt i fastighetsbolaget skulle jag säga att jag inte jobbar alls med honom. Han har aldrig kommit in till mig och frågat ”varför gjorde du så eller så”. Men han är så klart väldigt nyfiken på hur det går med olika förhandlingar. Om vi säger så, de här vakanta 400 kvadratmeterna i denna fastighet frågar han ju om varje vecka. Man ska ju alltid känna att man har pressen på sig, säger hon och skrattar.

**HON SÄGER** att hon är väldigt tacksam över familjens gemenskap och även utanför arbetet umgås de gärna, ofta i huset i Arkösund utanför Norrköping.

– Jag försöker lägga mycket tid på mina barn, och hela min familj över huvud taget. Jag tror det är viktigt att man har någonstans där man kan andas ut och bara vara sig själv. Och jag och min familj har

alltid gjort väldigt mycket tillsammans och det gör vi fortfarande. Vi tycker att det är väldigt mysigt att bara vara med varandra.

Och tur är väl det för i framtiden blir det tillsammans med systemen Katarina Martinson som hon tar över ägarrollen. Systemen driver idag ett eget investmentbolag och sitter i Lundbergföretagens styrelse. I vår kom det första tecknet på ett generationsskifte när Fredrik Lundberg överlät aktier värda sex miljarder till döttrarna.

Men det faktiska skiftet är inte här ännu. På frågan om han kände sig trött i en intervju i Dagens industri svarade Fredrik Lundberg bestämt: ”Nej, jag känner mig absolut inte trött! Det kan också noteras att jag behåller en klar majoritet alltjämt, det är inte precis som om jag lämnar ägandet.”

Därmed har Louise många år kvar att förbereda sig, och hon är inte redo att lämna fastighetsbranschen.

– Jag har jobbat med det här i tio år. Nu måste jag bredda mig och lära mig andra saker också. Det är otroligt roligt med fastigheter och jag kommer inte att släppa det. Men nu när jag kan det bättre kanske jag får lite mer tid att lägga på annat. Jag behöver till exempel lära mig mer om aktiemarknaden, våra andra bolag och kapitalmarknaden. ●

# BERGSÄKER



 **NIBE**

Genom att låna kraft från naturen ger vi din vardag den perfekta temperaturen. Tack vare dubbla kompressorer möjliggörs produktionen av värme och varmvatten samtidigt i fastigheten, vilket är unikt.

- Mindre än 3 kg köldmedium/aggregat
- NIBEs användarvänliga display
- 4 olika storlekar, upp till 540 kW i samma system
- Tystgående





Altech

# SNABBARE STAMBYTE

"Jag sparar en  
veckas jobb per  
badrum, jämfört med  
om vi skulle använda  
gamla schakt."

Stefan Hammarbäck,  
Lineroom, som monterar 250  
våtrumskassetter per år.

Altech Våtrumskassett (tidigare Columбивägg) sparar tid och pengar, med en både smart och stilren lösning. Alla installationer och rördragningar finns på plats direkt. Du slipper riva gamla stammar och hyresgästerna kan bo kvar under tiden.

- Varje kassett prefabriceras och anpassas till förhållandena i fastigheten.
- Kan förberedas för anslutning till kök, handdukstork, dusch, vattenmätning och tvättmaskiner.
- Du bestämmer ytmaterial och färg: plåt, kakel och hörn.
- Energieffektiv – snålspolläge och hel- eller halvspolning.
- Minimal utbyggnad från väggen.
- Anpassad till Branschregler Säker Vatten-installation.
- Läckagevarning förebygger vattenskador.
- Vägghängd WC-stol – enkelt att göra rent.
- Enkelt underhåll – alla installationer är lättåtkomliga bakom frontluckan.

Dahl Sverige AB • [www.dahl.se/prefab](http://www.dahl.se/prefab) [jacob.westberg@dahl.se](mailto:jacob.westberg@dahl.se) • 08-627 26 61

På ÅF har vi en **passion** för

## Energieffektivisering

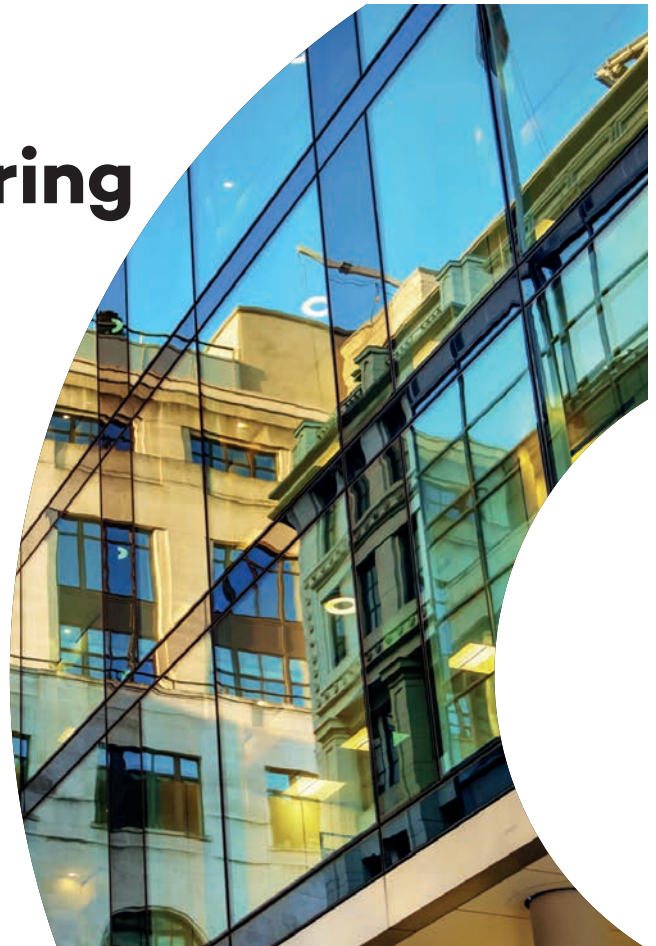
Som ledande teknikkonsult bidrar ÅF till en bättre framtid. På ÅF strävar vi efter att skapa så kallade smart buildings, fastigheter där man bygger in teknik som övervakar och styr energiförbrukningen vilket leder till effektivisering och lägre driftskostnader. Med fokus på energieffektivisering tror vi på en bättre framtid.

ÅF är hjärtat i teknikvärlden.

Följ våra framgångar på [www.afconsult.com](http://www.afconsult.com)



INNOVATION  
BY EXPERIENCE



Låt tekniken göra jobbet – på lite avstånd. Nya innovationer ger större valfrihet eller helt enkelt tid över för annat.

Redaktör: Malin Age, malin.age@fastighetstidningen.se



### Valfrihet i nöden

Var vill du ha spolknappen till toaletten? Geberits nya fjärrstyrda spolknapp kan placeras upp till 1,7 meter från själva cisternen till toaletten. Kanske vill du ha spolknappen vid dörren, kanske tillsammans med ljusknappen eller helt enkelt högre upp på väggen för lättare åtkomlighet. Med spolknapparna Omega01 Remote och Omega10 Remote har du möjlighet att välja. Fungerar för trä-, gips- och tegelväggar.

[www.geberit.se](http://www.geberit.se)



### Öppet med en klick

Styr dina takfönstret via en kontrollenhet med pekskärm, där du också enkelt kan kontrollera statusen för fönster i olika rum. Du kan också i förväg programmera att ett fönster ska öppnas eller stängas vid en viss tidpunkt – börjar det regna känner en sensor av de första dropparna och stänger direkt.

[www.velux.se](http://www.velux.se)

### Snacka med porten

Stäng garageporten, grinden eller styr belysningen med en enkel tryckning. Men inte nog med det.

Portöppnarsystemet Bisecur med den prisbelönta handsändaren från Hörmann kan också berätta om porten redan är öppen eller stängd.

[www.garageportexperten.se](http://www.garageportexperten.se)



### Grönt hela sommaren

En fjärrstyrd bevattning kan vara ett smidigt sätt att ha koll på att gräsmattorna håller sig gröna hela säsongen. Inkopplingspunkten till rörsystemet sitter dolt under jord och kopplas till en vanlig vattenkran via en standardslang. Under jord installeras ett rörsystem, där avtappningsventiler förhindrar att rören fryser sönder under vintern. De turbodrivna pop-up-spridarna T-100, T-200 och T-380 passar för medelstora och stora gräsmattor.

[www.gardena.com](http://www.gardena.com)



### Stänger av vattnet

Det ska numera alltid finnas en lättåtkomlig avstängningsventil vid varje vattenansluten maskin i köket, för att vattnet skall kunna stängas av när maskinerna inte används. Oras lanserar en smart fjärrstyrd ventil som stänger av vattnet automatiskt efter tre eller tolv timmar. Ett blinkande ljus visar om ventilen är i öppet läge.

[www.oras.com](http://www.oras.com)



# Fastighetssystemet som tar framtiden till er

**FAST2's** Fastighetssystem finns representerade bland såväl stora som små, allmännyttiga som privata, bostäder som lokaler. Vi är stolta över att ha ett av marknadens mest kompletta fastighetssystem där vi med modern teknik, smarta funktioner och helhetssyn effektiviserar våra kunders arbetssätt och skapar kundnytta.



Förvaltning

FAST2 är ett helintegrerat och hel-täckande system för förvaltning, drift och underhåll. Vi underlättar arbetet i vardagen genom att tillhandahålla rätt verktyg för rätt människor i rätt miljö, dvs med FAST2 är **användaren alltid redo** för den situation som hon ställs inför.

1/7

av Sveriges area förvaltas i FAST2



Hyresadministration



Det moderna fastighetssystemet som frigör din fulla potential



FAST2 har ett av **marknadens mest kompletta system** för avtal och hyresadministration. Färdig integration mot olika ekonomisystem (ex Visma, Agresso och Raindance) samt bankkopplingar som möjliggör inbetalningar från fil (BG Max och Total IN).



Marknad

Förmedla alla typer av objekt via FAST2, kommersiella lokaler, bostäder, parkeringar etc. FAST2 ger dig och dina kunder förutsättningarna för att bli effektiv med **full överblick och kontroll** över dina engagemang. Med en enkel ärende- och felhantering blir kundvården optimal.

90%

av alla avier skickas digitalt

85%

signerar kontrakten digitalt

08-730 56 90

www.fast2.se





Odlingsintresset behöver inte vissna bort bara för att man bor i lägenhet. Med ledord som gemenskap, trygghet och affärsmässighet hittar allt fler fastighetsägare lösningar som gör det möjligt för deras boende att bokstavligt talat rota sig i sina bostäder. TEXT: MARIA ODEH FOTO: PETTER COHEN

# Här gror nya projekt

**G**erillaodlingar på outnyttjad mark, prunkande kolonilotter eller prydligt uppställda pallkragar för organiserad stadsodling.

Det växande odlingsintresset syns allt tydligare ute i stadsbilden och trenden fortsätter ända in i våra hem.

Idag vill fyra av tio svenskar kunna odla hemma och i trädgårdsvaruhuset har utrustningen för odling i fönster och på balkonger blivit ett självklart inslag. En undersökning från Plantagen visar att odlarglädjen spridit sig utanför den traditionella trädgården till olika former av småskalig odling av örter och grönsaker. Intresset har också krupit allt lägre ner i åldrarna.

– Odlingstrenden ligger i linje med den övriga utvecklingen med en ökad hälsomedvetenhet, mer fokus på grönt i kosten och råvaror som väljs ut med stor omsorg. Vi märker även tydligt att intresset för odling ökar och kryper nedåt i åldrarna då unga tjejer och killar, som tidigare var sällsynta besökare i våra butiker, i allt större omfattning dyker upp i jakt på frön och plantor, säger **Johan Orre**, hortonom på Plantagen.

**ATT KUNNA ODLA** i direkt anslutning till sin lägenhet är en attraktiv bonus för många hyresgäster, men även för hyresvärderna. Förutom ökad gemenskap bland hyresgästerna och en större vilja att bo kvar länge nämner flera fastighetsägare trygghet i bostadsområdet som en positiv bieffekt av att fler

boende vistas utomhus. Därtill kan vissa satsningar på hemmaodling tillåta ett visst hyrespåslag.

**BOTKYRKABYGGEN** är ett av alla goda exempel på fastighetsägare som hittat kreativa sätt att tillgodose sina boendes efterfrågan på hemmaodlingar.

Bolaget har slagit fast att man inte ska behöva bo i villa eller radhus för att kunna vara utomhus hemma. Under våren lanserades ett tillvalskoncept för odlingsglada hyresgäster i miljonprogramsfastigheter kallat TrädgårdsBo. Samtidigt har Botkyrkabyggen börjat utöka storleken på lägenheternas uteplatser där det är möjligt. En del uteplatser blir hela 120 kvadratmeter – ett skapligt utrymme för såväl trädgårdssysslor som för barn med spring i benen.

– Tanken med TrädgårdsBo är att kunna erbjuda det där lilla extra till hyresgäster och samtidigt skapa blomstrande mötesplatser som bidrar till inspiration, trivsel och sammanhållning i området, säger **Charlotte Ekfeldt**, affärsutvecklingschef på Botkyrkabyggen. ●



Johan Orre



Charlotte Ekfeldt







Josephine och Jan Touma har bott i sin lägenhet i 20 år och har en imponerande välskött trädgård.

## Trädgård bland höghus

**ETT 90-TAL TRÄDGÅRDAR** hittade Botkyrkabyggens landskapsarkitekt Johanna Axelsson när hon bestämde sig för att inventera bolagets alla markområden. Efter uppmantran från bolagets vd om att göra något konstruktivt av ytorna föddes idén om TrädgårdsBo – en uppsättning tillval för de hyresgäster som har uteplatser i direkt anslutning till sina lägenheter.

En av hyresgästerna som gläds åt satsningen på områdets trädgårdar är Josephine Touma. Nu ser hon och maken Jan fram emot att få tillgång till vattenslang direkt vid husväggen.

– Jag älskar det här området. Det är jättebra att uteplatserna ska göras i ordning. Alla behöver ju inte göra precis som vi har gjort, men det är ju bra om man klipper gräset någon gång ibland i alla fall.

Johanna Axelsson nickar menande mot raden av uteplatser längs med huskroppen på Heimdals väg i Norsborg.

– Ytorna finns ju redan, det vi vill göra är att hjälpa till att skapa extra kvalité för de som bor i de här lägenheterna. Det är ju det här man ser när man promenerar genom området.

**SEDAN KONCEPTET** sjösattes i mars har två trädgårdslägenheter förmedlats. Trycket är alltid högt på lediga lägenheter, men efterfrågan på den senast förmedlade trädgårdslägenheten var något utöver det vanliga – 640 personer sökte tvårummaren med trädgård i Norsborg, de flesta av dem födda på 1980- och 1990-talen.

Framöver ska fler uteplatser utvidgas och inhägnas hos befintliga hyresgäster som vill ha tillvalet och vid utflyttning. Därefter styrs insatserna av den boendes tillval – trädäck, staket mot grannen, trädgårdsbod, vattenslang, belysning och el. För den som väljer alla tillval blir det ett hyrespåslag på 500 kronor i månaden.



Jan har själv byggt trädgårdsboden på baksidan. När den blev full byggde han helt enkelt en till.



Botkyrkabyggen hoppas att konceptet TrädgårdsBo ska få fler boende att engagera sig. Man tänker långsiktigt. Planen är att trädgårdsytorna iordningställs i takt med att lägenheterna på markplan blir lediga.





# Största möjliga tystnad...

## Omsorg på rätt ljudnivå

**Den nya tysta modulen** PCS Comfort är här. Vi på PCS Projektservice tycker att alla som bor, vårdas och arbetar inom vård och omsorg förtjänar en lugn miljö. Så även när de flyttar till tillfälliga lokaler, vid exempelvis renoveringar. Med våra moduler får paviljongerna en behaglig rumsmiljö, med bästa möjliga ljudkomfort. Nya PCS Comfort öppnar också för större samlingsrum, är energisnålare och har lägre värmeinstrålning än andra standardmoduler.



Kvaliteten på lokaler byggda med nya PCS Comfort känns igen redan på utsidan, med entréer inklädda i cederträ. Se mer om årets modulnyhet PCS Comfort samt vår beprövade modulserie PCS Classic på [pcsprojektservice.se/moduler](http://pcsprojektservice.se/moduler).

**PCS COMFORT**



# Kontrakt för gröna fingrar

**Just nu växer ett 14 våningar högt flerbostadshus fram i Malmö där alla hyresgäster kan – och ska – odla. Till lägenheterna hör antingen en balkong, terrass eller uteplats. I de större lägenheterna finns en växtverkstad.**

I Greenhouse, som MKB:s projekt heter, kommer alla hyresgäster att ha tillgång till växthus för odling och vinterförvaring på husets tak, samt planteringar på innergården.

– Här ska man vara intresserad av odling för att bo, därför är uthyrningsprocessen lite speciell, förklarar **Anders Eriksson**, uthyrningsansvarig på MKB. Lägenheterna tilldelas via kötid men också utifrån intresse. Vi har gjort så just för att få in hyresgäster som kan förverkliga konceptet.

Den som vill bo i huset måste dels besvara en enkät som utreder intresset för odling och en hållbar livsstil, dels gå på ett obligatoriskt informationsmöte med samma tema före inflyttning. Den som får ett hyreskontrakt kommer att engageras i bland annat utbildningar och seminarier om odling och hållbar livsstil.

– Det kommer definitivt att bli en större gemenskap bland hyresgästerna, både genom odlingsintresset och intresset för en grön livsstil, konstaterar Anders Eriksson.

**KONCEPTETS UTVECKLING** väntas följas med stort intresse från omvärlden under lång tid framåt. Två forskare från SLU och KTH är redan knutna till huset. Genom sina hyresavtal förbinder sig hyresgästerna att stå till tjänst i deras forskning.

Utöver möjligheterna att odla i eller kring lägenheten präglas Greenhouse av höga hållbarhetsambitioner på många andra sätt.

Huset ska bli ett passivhus med bland annat smarta elnät, gröna tak och tak med solceller, enkla och smarta lösningar för källsortering samt separat mätning och debitering av varmvatten och el.



Nu bygger MKB 44 lägenheter i Augustenborg, Malmö, med tydlig odlarinriktning. Inflyttning våren 2016.

## FAKTA/ GREENHOUSE

Alla tvåor och treor i huset har en **växtverkstad** där jord och växter kan hanteras före plantering. **Balkongerna** är cirka **20 kvadratmeter** stora, och är till hälften inglasade för att skapa olika **temperaturzoner**. **Månadshyran** ligger mellan 9 581 och 14 540 kronor. Varmvatten och el mäts och debiteras separat.

Via smartphone kan den boende styra belysningen i lägenheten och en grön lampa i köket indikerar när det finns tillgång till solex.

**MKB FÅR GÖRA** ett visst hyrespåslag tack vare lägenheternas speciella utformning med de enorma balkongerna och de tekniska lösningarna.

– Men förhandlingarna utgår ändå från de tunga bitarna som husets läge och standard, så det blir inga jätteskillnader i hyressättning från Malmömodellen, säger Anders Eriksson. ●

## SESIDAN 44 ►

Var noga med avtalen i brf.

## GRÖNA NYHETER:

### Odla i vatten

**SÅ KALLADE HYDROPONISKA** odlingar tar hemmaodlandet till en helt ny nivå. Genom att odla i vatten kan alla, oavsett boendeform, få örter och grönsaker att växa på en mycket liten yta. Allt som behövs för att komma igång är behållare som rymmer en tillräckligt stor mängd vatten. I teorin går det mesta att odla hydroponiskt, men vissa sorter går enklare och snabbare att få fart på.

**Lättdodat:**  
Bladörter  
Alla sorter sallad

**Svårare att odla:**  
Rotfrukter  
Blommor  
Fruktställande växter, som tomat, chili eller jordgubbar

**Källa:** Föreningen Hemmaodlat

### Tomat + fisk = sant

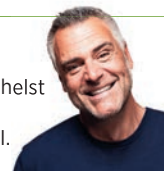
**JUST NU PÅGÅR** ett projekt i en testlägenhet i Haninge där forskare från KTH ska ta fram utrustning som gör det möjligt att odla mat utan att ha ett växthus. En av lösningarna är en odlingsmöbel för fisk och grönsaker. Akvariet, som bebos av matfisken tilapia, förser tomatplantorna i det tillhörande växthusskåpet med både vatten och näring. Metoden kallas akvaponi, men när den blir en självklar del av vardagsrumsmöblemangnet återstår ännu att se.



### Alla vill odla med Ernst

**INTE HELT OVÄNTAT** är det Ernst Kirchsteiger som svenskarna helst skulle vilja få hjälp av med att inreda sina hem med växter.

**Källa:** Rapporten Växttrender, från Plantagen och HUI.







FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN:

## Reglera ansvar med avtalen

**Visst går det att anlägga uteplatser för bostadsrättshavare på markplan. Men se till att reglera ansvaret med ett avtal och tänk på att inte inskränka nyttjandet av gemensamma innergårdar.**

Många som bor i lägenhet på markplan vill kunna använda en bit av marken utanför för att skapa en uteplats. Men hur går man till väga när marken tillhör hela föreningen?

I bostadsrättsföreningen Krabaten på Östermalm i Stockholm har styrelsen sedan en tid tillbaka diskuterat möjligheten för boende att anlägga uteplatser i anslutning till sina lägenheter. Därför har de tagit hjälp av juristen **Ove Schramm** på Fastighetsägarna Stockholm för att ta fram en modell för hur processen ska gå till i föreningen.

**MAN VALDE** att formulera ett nyttjanderättsavtal där det bestämdes att bostadshavarna får anlägga träaltaner, men inte utföra åtgärder som kräver bygglov. Uppsägningstiden fastställdes till sex månader.

– Sådana här avtal kan se lite olika ut, men det fungerar ungefär som att hyra en parkeringsplats. Förklarar Ove Schramm.

Han poängterar att det viktigaste är att marken

är reglerad i avtalet, oavsett om styrelsen väljer att ta betalt för nyttjandet eller inte.

– Föreningen behöver kunna komma åt fasaden för renoveringsarbeten och dränering utan att det uppstår tvister.



Ove Schramm

**EN FALLGROP** som kan uppstå är om den nya uteplatsen inskränker de andra bostadsrättshavarnas rätt att nyttja den gemensamma marken runt fastigheterna.

Därför tipsar Ove Schramm alla föreningar om att även reglera den exakt tillättna storleken på uteplatsen så att den inte växer okontrollerat i storlek.

– Skillnaderna på var i Sverige man befinner sig gör att det här kan vara svårbedömt. I Stockholms innerstad är efterfrågan på mark hårdare, därmed skulle en inskränkning kunna anses vara större där än den är i till exempel Åtvidaberg.

Finns det en risk att byggandet av en ny uteplats skulle inskränka på till exempel en gemensam, redan liten, innergård så måste ibland anläggandet av uteplatsen godkännas på en stämma med 2/3-dels majoritet. Därtill har alla som är berörda av inskränkningen rätt att få sin sak prövad av hyresnämnden, efter att föreningen begärt att nämnden ska godkänna beslutet. ●

### FAKTA/

#### UTEPLATS I BRF

Den förening som juridiskt sett vill vara helgarderad kan göra på två sätt.

Det ena är att **upplåta marken** utanför en lägenhet tillsammans med själva bostadsrätten. Då får bostadsrättshavaren en lika starkt besittningsrätt för marken som för lägenheten, men andelstalen i hela föreningen måste räknas om.

Det andra sättet är att **upprätta ett slags hyresavtal** för själva uteplatsen. Då ska ett nytt avtal tecknas när en ny bostadshavare flyttar in.



Newton™

Stockholm  
Göteborg  
Malmö

Auktorisation: **aff**

# ETT DIPLOM BYGGER INTE DITT FÖRETAG. DET GÖR BARA RÄTT KUNSKAP.

- ▶ Rätt lärare direkt från branschen
- ▶ Rätt kunskap till dina medarbetare
- ▶ Rätt förutsättningar för att ditt företag ska utvecklas

Sök till Newton – Sveriges mest rätta diplomutbildningar

- Fastighetsförvaltare – 6 mån.
- Projektledare bygg och fastighet – 3 mån.
- Fastighetsekonom – 3 mån.

[newton.se/utbildningar](http://newton.se/utbildningar) • 08-410 456 00

## Rena tak fina fasader



### Vi är experter, låt oss göra jobbet.

Nu finns möjligheten att få tak, fasader och markytor fria från påväxt genom att låta våra auktoriserade entreprenörer göra jobbet. Med rätt produkt, kunskap och utrustning gör vi ett effektivt och kvalitetssäkrat arbete.

Välkommen in på [www.grön-fri.se](http://www.grön-fri.se) för att hitta din närmaste entreprenör.



## Krångelfria fastigheter

Vi visualiserar och håller ordning på ritningar och modeller



Välkommen att kontakta oss:  
Dan Olandersson 054-14 49 92  
Anna Nömme 031-703 40 14  
[www.cad-q.se](http://www.cad-q.se)

**CAD-Q**  
ADDNODE GROUP



## Fall i rätten

Olika regler gäller för om en störning är ordinär eller särskilt allvarlig. Fastighetsägare bör dock alltid agera som om en störning är ordinär för att vara på den säkra sidan. TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

### Hyresvärden kontaktade socialnämnden för sent

**EN HYRESGÄST** som stör sina grannar blir uppsagd. Hyresgästen vägrar att acceptera uppsägningen och fortsätter att betala hyran. Det är lugnt en kort tid men sedan börjar störningarna igen. Efter knappt ett år sägs åter hyresavtalet upp, eftersom det

fortsätter att komma in klagomål från såväl grannar som lokalhyresgäster. Hyresgästen vägrar även denna gång att acceptera uppsägningen. Men nu driver hyresvärden ärendet vidare till domstol. Hyresgästen hävdar att uppsägningen är ogiltig eftersom de sociala myndigheterna meddelades först två dagar efter att uppsägningen gjorts. Tingsrätten håller med om att så är fallet men anser att uppsägningen ändå ska gälla. Det beror på att störningarna i det aktuella fallet bedöms som mycket allvarliga. Ärendet överklagas till hovrätten som ändrar domen. Den anser inte att störningarna var tillräckligt allvarliga för att undanlåta en kontakt med socialnämnden. Uppsägningen är därför enligt hovrätten ogiltig.

**Kommentar Mikael Gulliksson, chefsjurist, Fastighetsägarna:** Den här typen av ärende kan antingen prövas som ett avhysningsärende i domstol eller som ett förlängningsärende i hyresnämnden. Oavsett var prövningen sker finns det ett antal formella krav som måste vara uppfyllda av hyresvärden för att uppsägningen ska vara giltig. Innan ett hyresavtal sägs upp med "omedelbart upphörande" ska hyresgästen få en tillsägelse om att upphöra med störningarna. Den bör göras skriftligt och vara tydlig. Socialnämnden

ska underrättas innan uppsägningen sker. Förutom när det gäller särskilt allvarliga störningar (som exempelvis vid våld eller hot mot person), då behöver hyresvärden varken säga till hyresgästen eller underrätta socialnämnden. Däremot ska en kopia av uppsägningen skickas till socialnämnden. I tveksamma fall kan det vara lämpligt att bedöma en störning som ordinarie snarare än särskilt allvarlig, eftersom en felaktig bedömning i den frågan kan få stor betydelse när det gäller om uppsägningen ska anses skett på ett korrekt sätt eller inte. Det är också viktigt att hyresvärden agerar. I det här fallet hade hyresvärden dröjt med att ta tag i problemet och föra saken vidare till rättslig prövning, trots att störningarna inte upphört. Det är också något som kan medföra komplikationer för hyresvärden vid en senare prövning.

**SÅ SÄGER LAGEN:** Enligt 25 § i hyreslagen får en hyresgäst vid användning av lägenheten inte störa sina grannar. Om det förekommer störningar är hyresvärden skyldig att ge hyresgästen en tillsägelse om att störningar omedelbart ska upphöra samt underrätta socialnämnden i kommunen. Tillsägelse och underrättelse till socialnämnden behövs inte när störningarna är särskilt allvarliga.

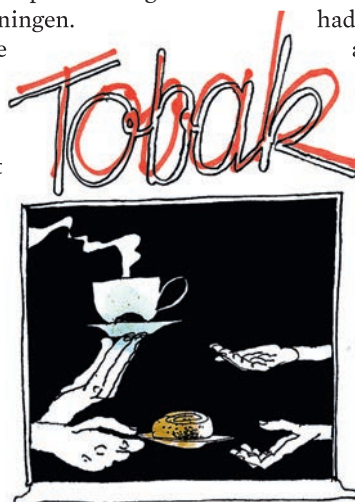


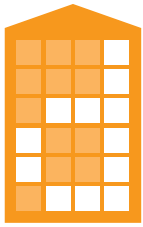
### Tobaksaffären blev ett kafé

**EN BUTIKSLOKAL** hyrs ut och i avtalet står det att lokalen ska användas som tobaksaffär. Hyresgästen hör efter en tid av sig till hyresvärden för han vill använda lokalen som kafé. Hyresvärden säger först nej men när det visar sig att det inte kommer att lagas någon mat i lokalen går hyresvärden med på ändringen, dock görs inga ändringar i det skriftliga avtalet. Efter några år vill hyresvärden höja hyran och säger upp avtalet för villkorsändring. Hyresgästen accepterar inte den nya hyran. En medling sker i hyresnämnden men de kan inte enas. Avtalet upphör och hyresgästen driver ärendet vidare till tingsrätten för att få ersättning. Hyresgästen kräver ersättning för förluster på 3,1 miljoner kronor som han menar är det aktuella marknadsvärdet på kaféet. Tingsrätten ger hyresgästen rätt till

ersättning men en årshyra. Rätten anser inte att hyresgästen kan styrka det redovisade marknadsvärdet. Hyresgästen överklagar ärendet till hovrätten och lämnar samtidigt in en marknadsvärdering samt ett vittnesmål från en köpare som lagt bud på kaféet före uppsägningen. Hovrätten ändrar inte tingsrättens dom när det gäller ersättningsbeloppet. Den menar att det i avtalet står att lokalen hyrs som tobaksbutik. Köparens bud baserades på en felaktig uppfattning om att det var tillåtet att bedriva restaurangverksamhet i lokalen. Ärendet är överklagat till högsta domstolen.

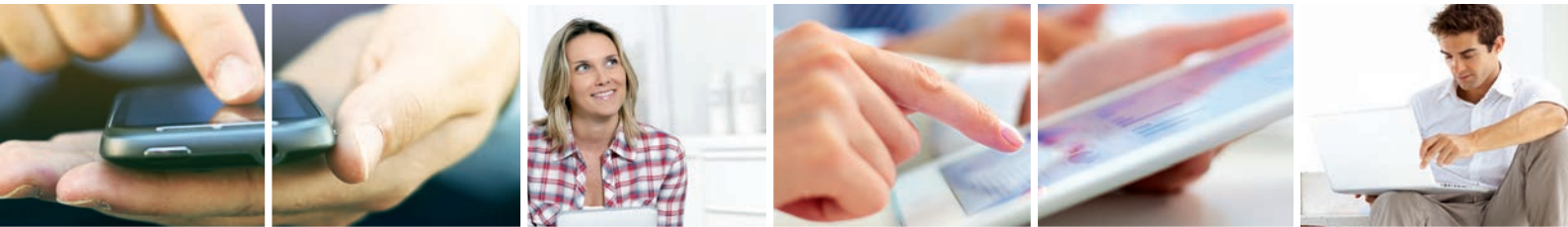
**Kommentar Mikael Gulliksson, chefsjurist, Fastighetsägarna:** Det bör tydligt framgå för vilket ändamål lokalen är uthyrd. Det kan skapa onödiga förväntningar hos hyresgästen om inte hyresvärden är tydlig. I det aktuella fallet hade hyresvärden först motsatt sig att det skulle ske en ändring av verksamheten, men sedan kom man överens om att lokalen fick användas som enklare kafé där ingen mat tillagades. Om en hyresgäst vill göra en ändring finns det en möjlighet att få tillstånd till detta genom att vända sig till hyresnämnden. Men det ställs då ett antal krav, exempelvis måste hyresgästen haft lokalen i minst två år samt ha beaktansvärda skäl. I det här fallet gäller dock inte detta eftersom avtalet redan hade upphört när fallet prövades.





# dinafastigheter.se

F A S T I G H E T S S Y S T E M



## Fastighetssystem

En komplett och instruerande helhetslösning för hantering av bostäder och kommersiella fastigheter, anpassat för mindre och större fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

- **Teknisk förvaltning**  
Hantering av material och utrustning samt felanmälan, åtgärder, besiktning, planerat underhåll och rondering.
- **Bostadsrätt**  
Komplett administration av bostadsrättsföreningar.
- **dinafastigheter i molnet**  
Valfrihet att installera på egen server/dator eller på virtuell server i molnet, för programåtkomst via internet.
- **Inläsning av förbrukningsdata**  
Läs in el, vatten eller annan förbrukning.
- **Mobil info (inkl. åtgärder)**  
Fastighetssystemets information i mobilen eller surfplattan samt hantering av åtgärder ute på fältet.
- **Felanmälan via internet**  
Hyresgästernas felanmälningar från hemsidan direktintegrerade till varje bostad/lokal.
- **Intresseanmälan via internet**  
Intresseanmälningar från hemsidan direktintegrerade till köhanteringen.
- **Styrelseportal och automatiska rapporter**  
Kommunisera med kunden via portalen samt skicka fördefinierade rapporter per automatik.
- **e-Faktura**  
Hyresavierna direkt till hyresgästens internetbank.
- **Integration Visma Administration**  
Bokföringsunderlaget integrerat till huvudboken i Visma.



Vi vill visa varför många väljer fastighetssystemet **dinafastigheter**.  
Boka en presentation via internet eller personligt besök.

**Fastighet & IT Kompetens Sverige AB**  
Boråsvägen 5, 435 31 Mölnlycke  
info@dinafastigheter.se  
www.dinafastigheter.se  
031-160 300

Vi har integration till Fastighetsägarna Dokument

Förmånsleverantör till



**FASTIGHETSÄGARNA**



# 12 BÄSTA TIPSEN

## för effektivare förvaltning

**De stora pengarna ligger i de små åtgärderna. Ofta krävs det inga enorma investeringskostnader för att förbättra driftnettot rejält. Ta del av experternas bästa effektiviseringstips.**

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: VIKTOR FREMLING FOTOMONTAGE: ANGELICA ZANDER

### ORGANISATION OCH UTVECKLING

#### 1. TYDLIGGÖR ROLLER

Ansvar och befogenheter ska vara klara och tydliga utan glapp eller överlappning. Vem har sista ordet om fastigheten?

#### 2. DELEGERA MERA


Alla behöver inte vara med på allt.

#### 3. VAR PROAKTIV

Avsätt resurser för kontinuerlig utveckling. Se till att det finns både mandat och resurser att vidareutveckla tjänster, processer och system.

#### 4. HÅLL KOLL PÅ PROCESSERNA

Lägg jobbet på de viktigaste och mest frekventa processerna för ett effektivt och kvalitetssäkrat arbete. Spara tid, pengar och frustration!



Anna Cedvén,  
rådgivare inom FM- och  
förvaltningsutveckling  
på Sweco.

## EKONOMI OCH UPPFÖLJNING

### 5. MÄT OCH FÖLJ UPP

Det man inte mäter vet man inte. Jämför, jämför! Specifikt för energi – se till att det finns mätare, analysera och jämför förbrukningar.

### 6. TÄNK LÅNGSIKTIGT

Undvik suboptimeringar och se till att saker görs samordnat vid rätt tillfälle. Teknik och affär är två sidor av samma mynt och måste hänga ihop.

### 7. PRIORITERA OCH FOKUSERA

Lägg pengarna där de gör nytta, lite högre förvaltningskostnad kan resultera i högre driftnetto.

## STÖDSYSTEM

### 8. INTEGRERA IT

IT är en del av verksamheten, inte något separat. Kravställaren är kärnverksamheten – inte IT-funktionen. Se till att systemen pratar med varandra, eller att information överförs på annat sätt. Information ska endast finnas på ett ställe.

### 9. VÅGA VÄLJA

Less is more! Hellre några utvalda funktioner som verkligen fungerar än många halvdåliga.

### 10. ANPASSA FÖR ANVÄNDARNA

Se till att de olika systemen/funktionerna verkligen är anpassade för olika personalkategorier, och hur de kan komma åt systemen (laptop, fast dator, smartphone eller surfplatta).

### 11. KVALITETSSÄKRA INFORMATION

Skit in, skit ut! Om informationen i dina system inte håller rätt kvalitet blir analysen värdelös.

### 12. IMPLEMENTERA OCH FÖRANKRA

Avsätt ordentligt med tid och resurser för detta när du inför ett nytt system. Följ upp hur systemen används. Använd informationen i systemen.

”DRIFTNETTOT ÄR AVGÖRANDE” LÄS MER PÅ SIDAN 51 ►

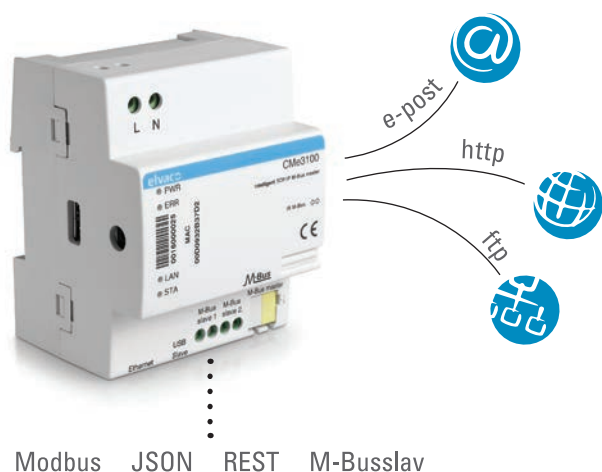


## Fördelar

- › Anslut valfri M-Busmätare, trådad eller trådlös
- › Dela mätvärden mellan styr- och fastighetssystem direkt från produkten
- › Inga löpande licenskostnader
- › Färdigt system för styrning på inomhustemperatur
- › Enkel och snabb uppföljning i produktens egna webbgränssnitt

## Individuell mätning och styrning på inomhustemperatur

Om du vill sänka dina energikostnader och få kontroll över din fastighet har Elvaco en komplett lösning. Den möjliggör både individuell mätning och styrning på inomhustemperatur. Kontakta oss så berättar vi mer!



### Vår smarta gateway

Vår gateway CMe3100, är nyckeln i hela lösningen. Den samlar in mätvärden, beräknar medelvärden för överföring till fastighetens DUC samt skickar data direkt och licensfritt till en mängd fastighets- och debiteringsystem.

Enheten kan skicka mätdata via e-post, http och ftp till valfri mottagare och kan kommunicera via trådbunden och trådlös M-Bus, Modbus, JSON och REST.



www.elvaco.se 0300-302 70

# elvaco

# ”Driftnettet är avgörande”

**Att effektivisera handlar inte alltid om att slimma organisationen. När det gäller fastighetsbolag kan det ge mer att se till att fastighetssystemet fungerar optimalt. Där finns det pengar att tjäna.**

För ett halvår sedan gjorde Fastighetstidningen med Fasticons hjälp en analys av vad det kostar att ta hand om landets samlade fastighetsbestånd.

Slutsatsen blev att även om förvaltning till stor del präglas av en mängd relativt små affärer omsätter förvaltningsmarknaden varje år i princip samma belopp som trans-

**” MÄT, UTFÖR OCH FÖLJ UPP DE MÅNGA SMÅ SAKERNA ISTÄLLET FÖR ATT TRO ATT DE STORA SKA FRÄLSA DIG.**

Hanna Douglas, Förvaltningsstrategi AB

aktions- och byggmarknaden. Sett ur det perspektivet är det lätt att förstå med vilken entusiasm två effektiviseringskonsulter tar sig an uppgiften att tipsa om hur man bäst effektiviserar sin förvaltning. På sidorna 50– 51 hittar du råden från **Anna Cedvén**, rådgivare FM- och förvaltningsutveckling på Sweco, och **Hanna Douglas**, Förvaltningsstrategi AB.

– Mät, utför och följ upp de många små sakerna istället för att tro att de stora ska frälsa dig. Börja i alla fall där, för då kan du också se vilka stora projekt som sedan verkligen lönar sig, säger Hanna Douglas.

Anna Cedvén instämmer och menar att behovet av att effektivisera ofta är betydligt större än vad man är varse.

– Ska fastighetsbolag genomföra en ny eller ombyggnad är det så självklart att man tar in en extern projektledare som styr upp projektet. Det interna utvecklingsarbetet tror man ofta att man ska klara själv. Men man behöver hjälp av någon som kan ta ett helikopterperspektiv, säger Anna Cedvén.

**I REGEL TÄNKER** man att effektivisering handlar om att slimma organisationen, Vilket det också kan vara.

– Men där gör många fastighetsbolag



FOTO: JOHAN JEPPESSON

– Försök inte att lösa alla problem med ett köpa in ett system som löser allt. Att implementera ett stort system kräver enorma resurser, säger Anna Cedvén, Sweco.

misstaget att alltid börja längst ner i tron att det är driftsorganisationen som är kostnadsdrivande. Men det är inte så säkert, utifrån ett visst fastighetsbestånd går det kanske inte att göra driften effektivare, säger Anna Cedvén.

Men än viktigare är att tänka effektivitet i termer av vad organisationen faktiskt åstadkommer, alltså att fastigheterna fungerar optimalt.

– I likhet med industrin hanterar fastighetsbranschen mycket stora värden som inte är kopplade till personalkostnaden, men ändå är det ofta personalkostnaden som man jämför och ser. Inte sällan kan man istället öka kostnaden för drift och skötsel lite och få ner driftkostnaderna tiofalt. Det är driftnettet som är avgörande, säger Anna Cedvén.



Hanna Douglas

Vad det handlar om är alltså att mäta och jämföra för att kunna prioritera rätt.

– Ofta hör man någon säga hur duktigt man varit som sänkt energiförbrukningen med 15 procent. Men det säger ju egentligen ingenting, kanske ligger fastigheten i själva verket 50 procent över vad den borde göra, säger Anna Cedvén.

**DAGENS AVANCERADE** fastighetssystem underlättar insamling och analys av mätvärden. Men Anna Cedvén och Hanna Douglas varnar för att det är lätt att gå vilse bland alla funktioner.

– Försök inte att lösa alla problem med att köpa in ett system som löser allt. Att implementera ett stort system kräver enorma resurser. Förstår man inte varför man ska föra in en viss typ av uppgifter kommer ingen att göra det, säger Anna Cedvén.

ERIK HÖRNKVIST



"I Tillvalsbutiken  
kan jag välja nya  
fräcka tapeter till  
mitt rum!"



# Incit Xpand

## Ekonomi- och fastighetssystem

"Systemet hanterar  
allt från budget och  
resultaträkning till  
hyresadministration  
och attest av  
fakturor."



**En databas - tre gränssnitt**  
- anpassat för web, mobilitet och desktop



**Bred funktionalitet**  
- ett enda system för ekonomi och  
fastighetsförvaltning



**Flexibelt gränssnitt**  
- flexibilitet ger användaren rätt  
information vid rätt tillfälle



**Anpassas efter era behov**  
- vi hjälper er att anpassa systemet  
efter era processer och behov



**Automatisering**  
- minimera manuellt arbete tack vare  
smarta automatiska funktioner

## Få ut mer av dina fastigheter

med marknadens vassaste  
ekonomi- och fastighetssystem



Hans Strandberg och Patrik Göransson diskuterar den senaste månadens energiförbrukning.

# Kyrkan som styrs från molnet

**I Kista kyrka valde man en ny lösning där ventilationssystemet kopplar upp sig automatiskt mot nätet. I takt med att allt fler prylar kopplas upp mot nätet dyker helt nya affärsmodeller upp.** TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JOHAN JEPSSON

**K**ista kyrka, invigd 1978, är en arkitektonisk pärla. Den luftiga kyrksalen domineras av det röda teglet murat i munk- och löpförband. En intressant detalj är hur luften tas in genom tegelstenar, murade så att hålen vetter ut mot rummet.

Men för att ljusen inte ska fladdra under gudstjänsten har hålen framme vid koret tejpat för med silvertejp. En något mer ingenjörsmässig, men likväl enkel, lösning har valts för styrningen av hela kyrkans ventilationssystem. Nu styrs allt via molnet – internet alltså, är väl bäst att påpeka i sammanhanget.

Nyligen gjordes en större renovering av hela ventilationssystemet.

– Det är svåra lokaler. Visserligen är det stora luftvolymmer, men det kan vistas väldigt mycket människor här mellan varven, och då gäller det att

man får bra luft, säger **Hans Strandberg**, från företaget El & Styrteknik i Stockholm, som sköter kyrkans värme- och ventilationssystem.

**ATT STYRA FASTIGHETEN** via molnet fanns inte med i ursprungsplanen.

– Vi valde en regulator som var enkel och prisvärd. Tanken var att vi sen skulle koppla upp anläggningen på traditionellt vis. Men det är relativt krångligt och det blev aldrig av eftersom vi hade en del problem med intranätet, säger Hans Strandberg.

För den mindre tekniskt beivrade så kan det tilläggas att en regulator är den lilla apparat som sköter exempelvis ett ventilationssystem utifrån de värden som matats in. Det kan göras direkt på plats. En webbuppkoppling är alltså enbart ett sätt att enklare komma i kontakt med regulatorn. ➤





Hans Strandberg visar den annorlunda lösningen för luftintagen i kyrksalen.

## ” INSTALLATÖREN HAR SÄLLAN KOLL PÅ DET HÄR MED IP-STRUKTUR, ALLTSÅ ATT DIGITALT TA SIG IN OCH UT UR FASTIGHETER.

Patrik Göransson, Regin

Men Hans Strandberg menar att det är en enkelhet som kan vara mycket värd.

– Det här gör allting mycket lättare. Om de ringer och säger att det är dålig luft så kan jag sitta hemma och lösa det.

**PATRIK GÖRANSSON FRÅN** företaget Regin tycker att det hittills ofta varit för dyrt att koppla upp mindre system.

– Installatören har sällan koll på det här med IP-struktur, alltså att digitalt ta sig in och ut ur fastigheter. Därför har vi tillsammans med Telenor Connexion utvecklat en molntjänstportal. Med den räcker det med en webbanslutning i teknikrummet. Då är det bara att ansluta vår regulator så hittar den själv molntjänstportalen och skapar en schematisk bild över anläggningen, förklarar Patrik Göransson.

– Det är en bra lösning rent ekonomiskt. Annars är det mycket pyssel rent tekniskt att koppla upp en regulator, säger Hans Strandberg.

**DET HAR TALATS** en hel del om Sakernas internet (Internet of things). **Robert Brunbäck** på företaget Telenor Connexion, som står bakom infrastrukturen för bland annat Regins lösning, menar att det länge har varit fokus på rena konsumentprodukter. Nu kommer vi att se ett genombrott för större systemlösningar.

– Den stora utmaningen när företagen nu kommer att sitta på enorma mängder data är att kunna sälla ut det som är viktigt och använda det till smartare beslut, säger Robert Brunbäck.

Han menar att trenden är att skapa allt fler auto-

matiserade lösningar. Alltså att bygga lösningar där de olika sakerna kan förstå varandra och jobba effektivare genom att utnyttja information från varandra. Allt kommer att anslutas till allt.

**MÅNGA LÖSNINGAR KOMMER** att vara mobila. Det innebär att en enorm mängd data ska passera i våra redan hårt belastade mobilnät. Men Robert Brunbäck menar att även om alla uppkopplade prylar adderar på datamängden så är det en relativt liten ökning.

– De flesta tillämpningar genererar små datamängder i jämförelse med vad som krävs för att titta på ett Youtube-klipp.

Lätt underhållning men tung data med andra ord. Det pågår också forskning kring att frigöra mer utrymme för att möta de allt större kraven på trådlös kommunikation. Ett exempel är forskaren **Mohamed Hamid**, vid Högskolan i Gävle, som arbetar med en teknik som kallas Dynamic Spectrum access networks. Det går ut på att en ”pryl” ska kunna låna en annan användares frekvens när den inte används. Systemet känner omedelbart av om användaren behöver sin frekvens, lämnar tillbaka den och betalar för vad man använt.

Lösningar kommer att finnas menar Robert Brunbäck och det riktigt intressanta är de nya affärsmodeller som uppstår. Ett exempel är det Kalifornien-baserade start-up företag Enlighted som säljer belysning som en tjänst. De monterar uppkopplad energisnål belysning i fastigheter, men istället för att ta betalt för lamporna tar de en del av den energibesparing som görs. ●

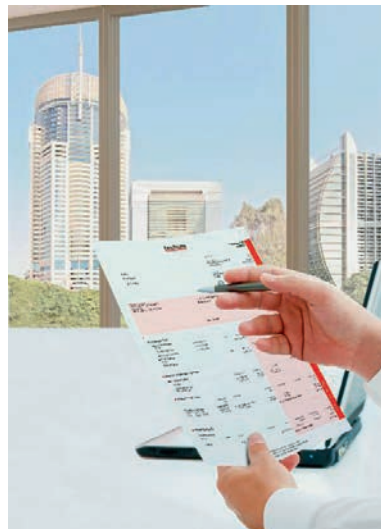
## Lever du fortfarande i tron att en IMD-installation är dyr, krånglig och icke kostnadseffektiv?

Att installera och mäta värme, vatten och el med Techems innovativa, trådlösa system möjliggör för alla fastighetsägare att spara både kostnader, energi och vår miljö på en och samma gång. Installationen är både snabb, snygg och kostnadseffektiv. Väl på plats så mäts varje enskild boendes förbrukning, och Techem kvalitetssäkrar och levererar färdiga debiteringsunderlag till boende och förvaltare. Vi står även för kundsupport och service mot de boende.

### IMD - En framtidsäker strategi för energibesparing

Kontakta oss så delar vi gärna med oss av vår mer än 60-åriga IMD-erfarenhet och referenser bland våra kunder, och visar gärna hur ni också kan bli en vinnare med IMD.

**Se vidare information i Techems faktaruta som finns i sista delen av tidningen!**



Stockholm: 084 101 93 90

Göteborg: 031 760 46 30

Malmö: 040 631 60 90

E-post: [info@techem.se](mailto:info@techem.se) / Web - [www.techem.se](http://www.techem.se)



## Just nu skriver han på hyreskontraktet. Och bokar tvättstugan.

Snabbare, mer flexibelt och alltid tillgängligt. Mina sidor, en modul i fastighetssystemet Momentum PM, ger bättre service till er hyresgäst och effektiviserar er administration.

Med Momentum PM förenklar vi din ärendehantering, uthyrning samt din ekonomiska- och tekniska förvaltning oavsett om du är en stor eller liten fastighetsägare. I systemet finns funktioner för digital signering av avtal, meddelandetjänst för effektiv kommunikation med hyresgästerna, hantering av IMD oavsett mätarleverantör. Plus mycket mer.

Besök [momentum.se](http://momentum.se) för mer information!



[momentum.se](http://momentum.se)



**ABB. En komplett leverantör för dig som ska elektrifiera en fastighet.**



Var du än bygger i Sverige, vet du väl om att ABB kan elektrifiera hela din fastighet? ABB är väl rustat för att ta hand om en hel kommersiell fastighet så som hotell, köpcentrum, sjukhus eller kontor. Med egna produkter inom områdena elkraft, el-installation och styr- och övervakning. En av våra unika produkter är Schuko USB-uttaget, ett patenterat vägguttag med inbyggt USB-uttag.

ABB AB  
Lågspänningsprodukter  
kundservice.cewe-control@se.abb.com  
021-32 50 00

Power and productivity  
for a better world™ **ABB**

## Spar tid med REAL Fastighetssystemets REAL-Portal

### Öppet dygnet runt!

**Nu också med mobil besiktning**



Med REAL-portalen kan medlemmar/hyresgäster och styrelse/ägare enkelt hämta och redigera information kring den egna bostadsrättsföreningen och den egna lägenheten alla tider på dygnet. Exempel på möjligheter i portalen:

- Snabbt och enkelt att ge information till samtliga föreningar/företag i förvaltningen.
- Medlemsinformation till respektive förening/företag, redigeras av förvaltaren eller styrelsen/ägaren
- Medlem/hyresgäst skriver enkelt ut en ny avi
- Medlems- och hyresgäst info kring det egna boendet:
  - andelstal
  - fondinformation
  - avgifter/hyror inklusive tillägg
- Styrelse- och ägarinformation:
  - Medlems- hyresgästlista
  - Lägenhetsregister
  - Reskontra (har alla betalt?)
  - Överlåtelser (genomförda försäljningar)
- Publiceringsverktyg för styrelseledamöter/ägare:
  - Skapa egen information till medlemmar/hyresgäster.



Björn Reimers  
sälj- och marknads-  
ansvarig

Trygghet är en viktig parameter i en relation. Därför ser vi inte en lyckad försäljning som ett avslut utan en början på en lång och lyckosam samverkan. Runt hälften av REALs kunder har varit det i 10 år eller mer. I år firar vi några som varit kunder i 20 år! Det tycker vi garanterar att REAL är ett bra val för din förvaltning. Vill du veta mer - kontakta oss redan idag.

REAL är ett helt webbaserat fastighetssystem för ekonomisk fastighetsförvaltning. REAL har kunder över hela landet och hanterar all typ av förvaltning. Hyresrätt, BRF, lokal eller samfällighet. **Hör av dig så får du testa REAL helt gratis under en månad, helt utan förpliktelser.**



REALgood AB, Gärdesvägen 10, 69332 Degerfors, 010-602 32 00, info@realgood.se, www.realgood.se

# Rätt väg mot rättvisa?

**Turerna kring individuell mätning och debitering av värme och varmvatten har varit snåriga. Att mäta och debitera värme är inte lönsamt, konstaterade Boverket. Men vattenmätning kan i vissa fall vara relevant.**

**E**kots morgonsändning den 20 april gav många skrämselflicka: EU-kommissionen hotade att stämna Sverige inför EU-domstolen på grund av att det saknas lagkrav på individuell mätning och debitering av värme och varmvatten (IMD).

Men vad det handlade om är att EU-kommissionen börjat ett granskningsförfarande av hur länderna lever upp till direktiven. Det var en hel del som kommissionen ville ha förtydliganden om. Men läser man ursprungsdokumentet nogga finns dock inget om krav på individuell mätning och debitering. Falskt larm med andra ord. **Yogesh Kumar**, miljöchef Fastighetsägarna Sverige, förtydligar:

- Lagstiftning finns redan på plats. Individuell mätning och debitering ska tillämpas när det är kostnadseffektivt, vilket Boverket

konstaterat att det inte är i de flesta fall vid ny- och ombyggnad.

Yogesh Kumar är nogga med att man från Fastighetsägarnas sida inte är emot individuell mätning i sig, däremot har man skarpt vänt sig mot att införa lagkrav.

- Tekniken kan vara intressant för en del fastighetsägare av olika anledningar. Jag vet dock ett par exempel där man haft mätning av värme, men som man snabbt har avvecklat, säger Yogesh Kumar.

**CHRISTIAN HOLLMANN** är projektledare för Botkyrkabyggens del i projektet Showe-IT, som studerar hur informationsteknologi kan användas för att minska energi- och vattenförbrukning. Botkyrkabyggen har testat mätning av värme i en del av beståndet.

- Den utlovade besparingen på upp emot 20 procent kan vi inte se, i realiteten skiljer det sig inte mellan de båda referensgrupperna. Faktum är att många istället utnyttjar möjligheten att höja temperaturen och är beredda att betala för den merkostnaden, säger Christian Hollmann.

Inte minst är svenska hus byggda för kollektiv fördelning av värmen. I en lägenhet mitt i huset kan man ofta stänga av den egna radiatorn utan att temperaturen sjunker. Det leder till att man ►



## Byråkratisk mätning i Bryssel

**EU:S TJÄNSTEMÄN** godtar inte de siffror som Botkyrkabyggens Christian Hollmann presenterat. Han vill redovisa de faktiska siffrorna, alltså en minimal besparing. Men i EU vill man använda sig av en algoritm – eller rättare sagt tre olika – för att kunna jämföra resultat med helt olika förutsättningar.

- Men då blir det bara en siffra som inte alls har med det verkliga resultatet att göra som redovisas, säger Christian Hollmann.

Uppmätt besparing kan vara fem procent. Men felmarginalen är nio procent skulle det lika väl kunna vara handla om en ökning på fyra procent. Efter att ha passerat EU:s algoritm redovisas dock en besparing på 15 procent.

- Detta är en skönmålning av det verkliga resultatet som passar byråkraternas syfte i Bryssel; att det är lönsamt med radiatormätning av värme, kommenterar Yogesh Kumar.

## MAKING MAINTENANCE MANAGEABLE

System + Tjänster = Effektiva lösningar | [www.avector.com](http://www.avector.com) | **AVECTOR**





VI HADE NOG TROTT ATT DE SOM **FÖRBRUKADE EN ONORMAL MÄNGD VATTEN** ÄVEN SKULLE ÄNDRA SITT BETEENDE. MEN SÅ HAR DET INTE BLIVIT.

Mattias Dahlberg, driftschef, Håbohus

tvingas kompensera med uppskattade värden, vilket förtar hela idén med att mäta. Men det främsta argumentet, menar Christian Hollmann, är att det tar bort fastighetsägarens incitament till energiförbättringar.

**Per Ernedal**, vd för Ecoguard och representant för Leverantörsföreningen för IMD, tycker att det är olyckligt att så mycket av diskussionen kommit att handla om lagkrav.

– Många har avvaktat i väntan på ett eventuellt lagkrav. Och när det inte blev så tolkar många det som att Boverket säger att det aldrig är lönsamt med IMD.

**VIKTIGAST ÄR ATT** skilja på begreppen, menar han. Boverket var tydliga med att mätning av värme inte är lönsamt. Däremot finns det exempel där mätning och debitering av varmvatten varit lönsam.

– Och det finns fler aspekter än så på frågan. Rättvisa för de boende till exempel. Många får lägre kostnader tack vare mindre förbrukning. Den som använder mer ska också betala mer, säger Per Ernedal.

Det kan **Mattias Dahlberg**, driftschef på Håbohus, vittna om. Där har man succesivt infört mätning och debitering av varmvatten i sitt bestånd.

– Vi hade nog trott att de som förbrukade en onor-

mal mängd vatten även skulle ändra sitt beteende men så har det inte blivit. Dessa har istället valt att betala för sin överkonsumtion vilket medför en ökad månadskostnad på mellan 200 och 400 kronor.

**HAN TRYCKER** på att det ur ett rättviseperspektiv är viktigt att de hyresgäster som är sparsamma med vattnet inte ska drabbas av andras överkonsumtion.

– Vi får lönsamhet i investeringarna, hyresgästerna får trots allt en lägre boendekostnad efter införandet av IMD, säger Mattias Dahlberg.

**Yngve Green**, biträdande miljöchef på Svenska Bostäder har helt andra erfarenheter efter att ha kört varmvattenmätning i cirka 500 lägenheter.

– Det var så små summor våra hyresgäster kunde spara. En minskning av förbrukningen med 15 procent gav bara en kostnadsbesparing på 35 kronor i månaden. Det täcker inte ens våra kostnader för att hantera detta, säger Yngve Green.

Förklaringen till att kalkylerna ser så olika ut hittar vi i Nils Holgersson-rapporten\*. I Håbo är VA-taxan mer än tre gånger så hög som i Stockholm.

**ERIK HÖRNKVIST**

\*Rapporten finns på [www.nilsholgersson.nu](http://www.nilsholgersson.nu).

FOTO: NICLAS HOLMQUIST



– Vi kan ge hyresgästerna en väldigt bra service med det här systemet säger Anders Edblad, Järfällahus.

## Mäter värme för komfortens skull

**ETT ALTERNATIV ÄR** att mäta utan att debitera. Tack vare temperaturstyrning i varje lägenhet har man kunnat skapa ett bättre inneklimat hos Järfällahus.

Innan Anders Edblad blev teknisk chef på Järfällahus hade han motsvarande befattning i prestigeprojektet Stockholm Waterfront.

– Jag kom från en väldigt modern fastighet med mycket bra kontroll. Där mätte vi verkligen allt och såg mycket goda resultat i form av såväl energieffektivisering som gott inneklimat. När jag började på Järfällahus kunde vi bara få information i efterhand genom loggar, säger Anders Edblad.

Hittills har över 3 000 givare installerats i Järfällahus cirka 5 500 lägenheter. Målet är att ha givare i varje lägenhet. Lägenhetens temperatur överförs trådlöst varje kvart till en eller flera centralenheter i fastigheten. En viktig förutsättning var att leverantören EcoGuards öppna lösning lätt kunde integreras med de befintliga systemen.

Anders Edblad poängter att innetemperaturmätningen inte är en energibesparingsåtgärd i första hand.

– Vi kan ge hyresgästerna en väldigt bra service med det här systemet. Det ger en jämnare temperatur i hela fastigheten, vilket är av godo för hur byggnaden mår på lång sikt. Lägenheter som avviker kan vi vara extra observanta på, för att ge de boende där ett så gott inneklimat som möjligt, säger Anders Edblad.

## DET ÄR SKILLNAD PÅ RELINING OCH RELINING

Det är skillnad på metoder och material. Det är skillnad på entreprenörerna som utför installationerna. Sacpipe Connection System jobbar därför med auktoriserade installatörer. De gör skillnad för slutresultatet på era renoverade avloppsledningar.

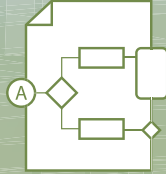
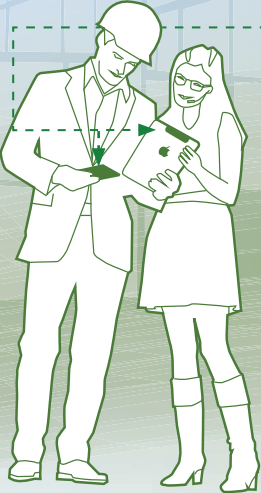
Auktoriserad Installatör  
**SACPIPE**<sup>®</sup>  
connection system

Läs mer om Sacpipe Connection System och våra auktoriserade installatörer på: [www.sacpipe.se](http://www.sacpipe.se)



# PONDUS Pro

Fastighetssystem för drift och underhåll



Interaktiva  
Ärendeprocesser



www.umefast.se



Fastighetsdatabas



Felavhjlpande  
underhåll



Tillsyn & Skötsel



Besiktningsbevakning



Planerat underhåll



Lägenhetsbesiktning



Mediauppföljning



Nyckelhantering



Avtalshandtering  
& hyresavisering



Beställningar



Hyresgäststyrtd  
lägenhetsunderhåll



Dokumenthantering



Driftinstruktioner



Rapportgenerator



Call Center Portal



Mobile App



-hjälp för företag utvecklas



## Hogia Felanmälan

– ny molntjänst ger snabb koll i alla led

Med Hogia Felanmälan har vi utvecklat en ny, lättanvänd applikation. Modulen är helt integrerad med Hogia Fastighet PRO, vilket gör att information om fastighetsobjekt och hyresgäst finns samlad och uppdaterad från start. Här har du alltid en fullständig överblick över alla anmälda fel – glöm borttappade post-it-lappar, mejl och lösa anteckningar.

Låt oss få berätta mer – kontakta oss så här:

Tel 0303-688 20

fastighetssystem@hogia.se

- Integrerad med Hogia Fastighet PRO
- Tillgänglig från dator, surfplatta och mobil
- Kräver ingen installation eller underhåll

[hogia.se/fastighetssystem](http://hogia.se/fastighetssystem)



# Standard- eller speciallösning?

## –L.E.B System erbjuder båda delar

**Ända sedan 1990** har L.E.B System arbetat för att utveckla fastighetssystem för kunder över hela Sverige. Stockholms Stad, Akademiska Hus och Trafikverket är bara några av de som har tagit hjälp av L.E.B Systems lösningar år efter år för att planera underhåll och hålla koll på sina fastigheter.

### DRIFTEKNIKER, HYRESSPECIALISTER

**OCH** förvaltare använder varje dag L.E.B System i sitt arbete. Systemet samlar allt ifrån hyresadministration och ärendehantering till underhållsplanering och energiföljning, men det kan också skräddarsys beroende på kundernas behov.

– Genom åren har vi samlat på oss många trogna kunder, och sanningen är att våra kunder är vana att få som de vill, säger Peter Hiti som arbetar som marknads- och försäljningschef på L.E.B System.

**KUNDERNA ÄR OFTA** stora organisationer med ett stort fastighetsbestånd i centrum. Vilka fastigheter äger man, vem hyr lokalerna i dessa, vilka avtal finns, vilka felanmälningar är gjorda och vilket underhåll planeras? Med L.E.B System kan kunderna hålla koll på byggnaderna och se vad som händer på respektive plats, samtidigt som den viktiga helhetsbilden också finns.

Peter Hiti arbetade själv på fastighetsidan innan han började jobba med utveckling av fastighetssystem, därför vet han att balansen mellan standardlösning och speciallösningar är oerhört viktig.

– Att välja fastighetssystem är en stor affär som man vill göra så sällan som möjligt. Köper du ett system idag vill du därför vara säker på två saker, dels att standardsystemet kommer att utvecklas med smarta uppdateringar, men också att systemet kan skräddarsys om det sker förändringar eller kommer nya önskemål

internt på sikt. Våra kunder behöver aldrig välja mellan standard eller special, vi erbjuder båda delar i samma lösning, säger Peter.

”Vi har en användarförening där våra kunder kan vara med och bestämma innehållet.

Alla skräddarsydda lösningar i L.E.B System levereras och upplevs som en integrerad del i standardsystemet. Som exempel berättar Peter om en av kunderna som nyligen efterfrågade en speciallösning.

– Vårt system kan bland annat användas för att hålla reda på leverantörsavtal, till exempel städavtalen som någon på företaget har handlat upp. Hos en av våra kunder skulle hundratals avdelningar beställa städningen själva, rum för rum! Det krävde så klart en speciallösning. Vi

levererade helt enkelt en ”städportal” som en integrerad del i fastighetssystemet – en lösning som sparar in många arbetstimmar per år för kunden, berättar Peter.

**L.E.B SYSTEM ANPASSAR** sig efter kunderna, men det gäller att det som blir standardlösningar fungerar för många typer av verksamheter. Därför är dialogen med kunderna mycket viktig så att rätt behov fångas in.

– Vi har en användarförening där våra kunder kan vara med och bestämma innehållet i kommande versioner av standardsystemet. Det leder till väl förankrade och beprövade lösningar som naturligtvis gagnar både oss som leverantör och våra kunder. Den utvecklingen i kombination med att varje kund kan få helt egna funktioner gör att de kan känna sig trygga med sin investering.



Peter Hiti

**Titel:** Marknads- och försäljningschef.

**Bor:** Stockholm. **Gillar:** Människor, rockmusik och teknik.



### L.E.B SYSTEM – FASTIGHETS-IT MED AFFÄRSNYTTA



L.E.B System har sysslat med system för fastighetsadministration sedan mitten av 80-talet. Inom L.E.B Systems väggar ryms stor branschkunskap inom såväl fastighet

som IT. Företaget ger sina kunder en helhetssyn på fastighetsadministration som gör att människor och system kan samverka för maximal affärsnytta.

## AVECTOR V3i

Helsingborgsvägen 45, 262 72 Ängelholm | tel 0431-40 25 91 | info@avector.com | www.avector.com

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/ beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning och övervakning
- ▶ Lånehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt: Besiktningssprotokoll

**AVECTOR** levererar kundpassade och kostnadseffektiva system och tjänster för fastighetsförvaltning och genom kunskap, kvalitet samt tillgänglighet öka lönsamheten för våra kunder.

Genom lång erfarenhet inom inventering, ritning, projekt och upphandling ger vi våra kunder det bästa tänkbara underlaget för deras verksamhet. Vilket innebär att Avector är bäst på att hjälpa våra kunder att få både större och bättre kontroll på sitt förebyggande underhåll.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** System V3i är ett webbaserat och användarvänligt systemstöd för den tekniska förvaltningen som är särskilt anpassat för en fastighetsägares verklighet. Med V3i optimeras underhållet och man får full kontroll över fastighetsinstallationernas status och dess beräknade livslängd. Genom en dator eller via en mobil applikation hanterar man enkelt felanmälan, ronderingar, statusbesiktningar samt mätvärdesinsamling.

Vill man komplettera system V3i med ytterligare fler verktyg finns självklart den möjligheten.

AVQ köhantering, AVweb hemsiderverktyg samt vårt planeringsverktyg (AV planner) är några av modulerna man enkelt kan integrera med system V3i.

**DATORTEKNIK:** V3i är ett helt webbaserat system och är utvecklat med Microsoft-teknologi kopplat till MS SQL server. Mobila system är utvecklade i HTML, JavaScript, JQuery och är anpassade för on-line/off-line hantering samt fungerar med alla mobila plattformar så som IOS, Android och Windows. Möjlighet till kommunikation med andra system finns via API och/eller webservice.

V3i kräver inga klientinstallationer.

**KUNDUPPGIFTER:** Aectors kundportfölj är mycket bred med stora börsnoterade bolag, kommunala bolag samt mindre fastighetsägare och förvaltningsbolag. Exempel på kunder är Volvo AB, Volvo Personvagnar, Bollebygd Kommun, BåstadHem, Melin Förvaltning.

**PRISER:** System V3i offereras utifrån varje kunds specifika behov och önskemål. Kan även erbjudas som en tjänst.

## CAD-Q

Korta gatan 7, 171 54 Solna | tel 08-704 22 00, fax 08-704 80 75 | www.cad-q.se

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/ beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning och övervakning
- ▶ Lånehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt: Projekthantering, Internhyreshantering, Stadsplanering, BIM

**CAD-Q** är Nordens ledande leverantör av modell- och ritningsrelaterad IT. Vi arbetar med implementering av programvaror, utbildning, support och IT-stöd av CAD-relaterade system till bygg-, fastighets- och industrisektorn.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Cad-Q Facility Management hjälper fastighetsägare och förvaltare att maximera potentialen i sina fastighetsbestånd. Vi erbjuder kvalitetssäkrade ritningstjänster och ett komplett systemstöd för att förenkla det vardagliga arbetet där ritningar och byggnadsinformation behövs i drift- och förvaltningsskedet. Våra erfarna verksamhetskonsulter har ett gediget kunnande om hur ritningar och modeller kan integreras med kundens administrativa fastighetssystem.

**Cad-Q Arkivtjänst** är en tjänsteportal på internet där erfarna ritningsadministratörer sköter kundens ritningar och modeller samt gör dessa enkelt tillgängliga på webben via HyperDoc. HyperDoc är verktyget, här visualiseras allt från scannade ritningar till BIM modeller på ett mycket tillgängligt sätt. **HyperDoc** integreras med fördel med kundens administrativa fastighetssystem. Ex, på kundnytt; håll ordning på vilka ytor som är uthyrd till vilken hyresgäst respektive inte uthyrd eller är gemensamma. Visa utbredningen grafiskt på dina planritningar. Koppla ytorna direkt till ditt hyressystem och markera enkelt om en yta bytt hyresgäst. **Cad-Q FM** är en modul till HyperDoc för lokalplanering där man grafiskt hanterar internhyror och fördelningar av gemensamhetsutrymmen samt stadsplanering. Vilka utrymmen som ska städas med vilken frekvens alt. vilket stadsområde utrymmena ingår i. **Interaxo** en samarbetsplattform i molnet som ger dig full kontroll över arbetsflödet av dokument, ritningar, ändringar och avvikelser i dina om- och nybyggnadsprojekt. **3D dokumentation** kostnadseffektiva ritningstjänster där man skapar 3D/BIM-modeller från befintliga ritningar med hjälp av

3D laserscanning. Gamla ritningar ger kanske inte längre en korrekt bild av verkligheten och nya måste därför tas fram. Tekniken passar i många typer av projekt, allt ifrån planeringsarbete och projektering till relationsunderlag. Skanningsdata ger en digital modell av verkligheten som kan användas för vidare mätning, analys och bearbetning. Ur skanningsdata kan man enkelt ta fram mått och dimensioner, beräkna volymer och ytor. Visualiseringar, t.ex. genomflygningar, av det inmätta området kan också utföras. **BIMeye** är en molnbaserad BIM databastjänst som ger dig snabbhet och kvalitet till dina byggprojekt, från idé i de tidiga faserna hela vägen till Facility Management. Med BIMeye kopplat till designverktygen blir informationen tillgänglig för alla som behöver se och redigera data närsomhelst, varsomhelst.

**DATORTEKNIK:** Systemen är tillgängliga via web, läsplattor, IOS och Android, samt i windowsmiljö.

**PRISER:** Våra systemlösningar samt tjänster offereras utifrån varje kunds specifika behov och önskemål.

**KUNDFERENSER:** Cad-Qs kundportfölj är mycket bred med stora börsnoterade bolag, kommunala bolag samt fastighetsägare och förvaltningsbolag. HyperDoc används idag av fastighetsägare motsvarande 85 milj. kvm byggnadsarea. Exempel på kunder är Akademiska Hus, Familjebostäder AB, Volvo AB, Volvo Personvagnar, Riksdagsförvaltningen, Locum, Malmö Stadsfastigheter m.fl

**KONTAKTUPPGIFTER:** Se vår hemsida: www.cad-q.se

## ELVACO AB

Teknikgatan 18, 434 37 Kungsbacka | Tel 0300-302 50, fax 0300-184 40 | info@elvaco.se | www.elvaco.se

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/ beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning och övervakning
- ▶ Lånehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt: Systemintegration

**KUNDUPPGIFTER:** Bland våra kunder finns fastighetsbolag, energibolag och fjärrvärmebolag.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Med Elvacos lösning kan du på ett enkelt och kostnadseffektivt sätt styra din fastighet på faktisk inomhustemperatur. Detta ger ett bättre inomhusklimat och en optimerad energianvändning. Lösningen finns tillgänglig med både trådbunden och trådlös M-Buskommunikation.

Vår unika gateway CMe3100 är nyckeln i lösningen. Den möjliggör enkel och driftsäker integrering mellan mätare och system. CMe3100 har funktioner såsom full M-Busavkodare, lagringsfunktionalitet, leverans av mätvärden via e-post, ftp och http samt möjligheten att ansluta valfria tillbehör från Elvaco via IR-gränssnittet.

Unika funktioner för CMe3100 är möjligheten att ansluta valfri M-Busmätare för att sedan via de olika gränssnitten utnyttja dessa i befintliga system. System kan ansluta till mätarna via Modbus TCP, JSON-RPC, REST samt två M-Busslavgångar. Mätarna kan läsas av virtuellt eller direkt transparent.

Med funktionen "Mätserier" kan CMe3100 ansluta till temperaturgivare och räkna ut en temperatur som kan förmedlas via Modbus TCP, JSON-RPC och REST till husets styrsystem. CMe3100 ger dig även total kontroll över projekt som bygger på trådlös M-Bus.

**DATORTEKNIK:** CMe3100 är byggd enligt den globala standarden SUN Java™ plattform technology. Plattformen och biblioteken är utformade och testade av ledande mjukvaruföretag. Uppdateringar och rättningar görs på distans, vilket förebygger onödiga serviceärenden och besök på monteringsplatsen. CMe3100 har en intern expansionsmöjlighet för till exempel WiFi och även en extern USB-masterport för framtida funktioner.

**PRISER:** Kontakta oss för aktuella priser.



## FAST2

Körsbärsvägen 5, 114 23 Stockholm | tel 08-730 56 90 | www.fast2.se

- Hyresadministration
- Affärs-/ekonomisystem
- Fastighetsanalys/beslutsstödsystem
- Ärendehantering/Processtöd
- Projekt/beställning
- Lånehantering
- Teknisk förvaltning/underhåll
- Driftuppföljning
- Nyckelhantering
- Ritningshantering
- Marknadssystem/CRM
- Kalkyl/budget
- Internetlösning
- Mobila applikationer
- Verksamhetskonsultation
- Övrigt: Plattformsberoende system

**PRODUKTBESKRIVNING:** FAST2 är ett komplett system för fastighetsförvaltning för moderna fastighetsbolag inom såväl förvaltning av bostäder som lokaler. Systemet är erkänt användarvänligt och ger en översikt av fastighetsbolagets affärsinformation. Det används inom både kommunal och statlig fastighetsförvaltning som i den privata sektorn och inom industrin.

FAST2 kombinerar standardsystemets styrka med anpassningsbarhetens fördelar och kan därigenom stödja kundens unika och skilda behov och verksamhetsprocesser. Systemet är specialiserat på förvaltning av fastigheter med tillhörande byggnader, anläggningar och mark. I detta finns en fullständig hantering av hyresobjekt som exempelvis bostäder och lokaler. Modulstrukturen möjliggör att systemet kan skalas upp eller ner för att passa olika bolags behov och storlek.

Till systemet finns ett stort utbud av olika användargränssnitt såsom portaler, mobila appar och funktionsanpassade webbgränssnitt. Ett stort antal standardiserade integrationer finns tillgängliga till kringssystem och tjänster. FAST2 arbetar aktivt med och förordrar standardiserade informationsutbyten med FastAPI och är aktiva inom SABO F12.

FAST2 har en hög utvecklingsakt, då flera av Sveriges största fastighetsbolag använder systemet. Samtidigt finns systemet tillgängligt för mindre kunder i form av standardkonfigurationer. Systemet är plattformsoberoende.

**DATORTEKNIK:** Programmeringsspråk: Java  
Valfri databashanterare: MySQL, MS SQL Server 2000, 2005, 2008, 2012, Oracle.  
OS klient: Windows XP, Windows 7, Windows 8, Mac OS X, Ubuntu Linux, Suse Linux m.fl.  
Valfritt serveroperativsystem: Windows 2003, 2008, Ubuntu Linux, Suse Linux m.fl.  
Mobila tekniker: HTML5, iOS, Android, Windows Phone

**PRISER:** Offert lämnas på begäran. Licensmodellen baseras sig på antalet lägenheter / lokalarea som förvaltas samt vilka funktionsmoduler som används. Licensen gäller för obegränsat antal användare.

**KUNDREFERENSER:** Bland FAST2's helhetskunder återfinns ett flertal stora värenommerade företag som exempelvis Statens fastighetsverk, Poseidon, Familjebostäder i Göteborg, Bostadsbolaget, AB Stångåstaden, John Mattsson Fastigheter och Tetra PAK.

**KONTAKTUPPGIFTER:** Huvudkontor i Stockholm samt kontor i Göteborg, Linköping, Västerås & Vellinge.  
Postadress: FAST2 Affärssystem AB, Körsbärsvägen 5, 114 23 Stockholm  
Vxl. 08-730 56 90, www.fast2.se

## Fastighetssystemet DINAFASTIGHETER

Boråsv 5, 435 31 Mölnlycke | tel 031-160 300, fax 031-881 685 | info@dinafastigheter.se | dinafastigheter.se

- Hyresadministration
- Affärs-/ekonomisystem
- Fastighetsanalys/beslutsstödsystem
- Ärendehantering/Processtöd
- Styrning&övervakning
- Lånehantering
- Teknisk förvaltning/underhåll
- Driftuppföljning
- Nyckelhantering
- Ritningshantering
- Marknadssystem/CRM
- Kalkyl/budget
- Internetlösning
- Handdatorlösning
- Verksamhetskonsultation
- Övrigt: Intresseanmälan & felanmälan via internet samt mobil info

**FASTIGHETSSYSTEMET** dinafastigheter är framtaget av Fastighet & IT Kompetens Sverige AB med egen fastighetsförvaltning och många års erfarenhet av att utveckla flera fastighetssystem. Vi är förmånsleverantör till Fastighetsägarnas samtliga regioner. Fastighetssystemet dinafastigheter är integrerat till affärssystemen Visma Business och Visma Administration samt till Fastighetsägarna Dokument.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Fastighetssystemet dinafastigheter erbjuder fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar en heltäckande och komplett fastighetssystemlösning inklusive tilläggsmodulerna; e-Fakturerings, Teknisk förvaltning, Bostadsrätt, Portal för hyresgäst & styrelse, Felanmälan via internet, Intresseanmälan via internet, Mobil & Mobil info, Integrationsmodul samt Inläsning förbrukningsdata.

Samtliga delar i dinafastigheter är utvecklade i .NET och ger därmed förbättrade integrationsmöjligheter till webbapplikationer och mobila enheter samt till partners produkter.

dinafastigheter kan antingen användas genom en lokal installation på server/ arbetsstation eller via internet (i molnet).

Systemlösningen är funktions och modulbaserad i två storlekar; dinafastigheter 1 för mindre fastighetsförvaltare samt dinafastigheter 2 som är anpassat för stora fastighetsbolags krav och önskemål.

Programlösningen ger stöd för verksamhetsprocesser, integrationer och roller.

**DATORTEKNIK:** Fastighetssystemet dinafastigheter är utvecklat i Microsoft .NET. Microsoft Access eller SQL server 2005 eller senare.  
Windows 8, Vista eller Windows 7.

Programvaran är utvecklad i ny teknik vilken ger våra kunder fördelar och förbättrade möjligheter.

**KUNDUPPGIFTER:** Fastighetssystemet dinafastigheter har idag 629 st kundföretag. Kundintervallet sträcker sig från kunder med ett fåtal avtal till kunder med upp till totalt 4 000 st avtal och 50 st användare.

**REFERENSKUNDER:** Se vår hemsida: www.dinafastigheter.se

**PRISER:** Enligt offert. Priset är beroende av antalet utrymningsbara objekt, antal användare, val av moduler samt databas.

## INCIT AB

Fjörlbergsgatan 10, 431 37 Mölndal | tel 031-725 43 00 | info@incit.se | www.incit.se

- Hyresadministration
- Affärs-/ekonomisystem
- Fastighetsanalys/beslutsstödsystem
- Ärendehantering/Processtöd
- Styrning & övervakning
- Lånehantering
- Teknisk förvaltning/underhåll
- Driftuppföljning
- Nyckelhantering
- Ritningshantering
- Marknadssystem/CRM
- Kalkyl/budget
- Internetlösning
- Handdatorlösning
- Verksamhetskonsultation
- Övrigt

**INCIT** grundades 1966 och ingår i Aareonkoncernen som är Europas ledande konsult- och systemleverantör för fastighetssektorn. Incit och har lång erfarenhet i branschen av utveckling gällande ekonomi- och fastighetssystem. Incit erbjuder både erfarenhet och nytänkande inom fastighetsförvaltning. Vi satsar stora resurser på utveckling och support – Incit Xpand utvecklas för morgondagens behov. Incit finns i flera nordiska länder och expanderar i övriga Europa. Vi har kontor i Mölndal, Stockholm, Karlskrona, Lund, Luleå, Piteå, Norrtälje, Oslo och Nederländerna.

Incit är inriktade på tre olika verksamhetsområden:

**Fastighetssystem** – Incit Xpand, ett komplett fastighetssystem.

**Konsulttjänster** – Uppdrag inom Fastighetsförvaltning.

**Repar Faktaböcker** – Årskostnads- och Underhållskostnadsböcker.

Incit Xpand är ett komplett ekonomi- och förvaltningssystem drift, underhåll och ekonomi. Systemet är modulbaserat, vilket betyder att du kan välja vilka delar du vill av systemet. Incit har även verksamhetskonsulter med ett gediget kunskapsområde om hur Affärssystemet Incit Xpand användas på effektivast sätt.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Med Incit Xpand får du ett enda system för ekonomi och fastighetsförvaltning. Du får heltäckande funktionalitet inom förvaltning, drift, underhåll och ekonomi. Systemet skräddarsys efter verksamhetens behov – Incit Xpand växer med dig. Det intuitiva användargränssnittet gör startsträckan kort för användaren. Via intranät kan du ha tillgång till kontoret överallt, du kan även

ge kunder tillgång till era tjänster via Internet. Systemet går även att använda via smartphones, vilket effektiviserar arbetet för personal ute på fältet. Våra erfarna verksamhetskonsulter förstärker kundens behov och gör implementeringen smidig. Incit Xpand finns översatt till flera olika språk och kan integreras med andra system.

**DATORTEKNIK:** Incit Xpand har ett processororienterat gränssnitt med användarupplevelsen i centrum tack vare användning av senaste tekniker inom Microsoft .NET, såsom WPF och WCF. Systemet är objektorienterat och utvecklas enligt flerlagars principen och kan på så sätt stödja flertalet plattformar såsom traditionell client/ serverstruktur, webbapplikationer för olika miljöer samt integration via web services. Webbapplikationer finns idag för traditionella webbbläsare, smartphones och tablets, typ iPad. Som databas används SQL Server.

**KUNDUPPGIFTER:** Incit Xpand används hos drygt 400 kunder varav cirka 70 använder Incit Xpand som totalsystem med alla kategorierna: ekonomi, upplåtelse, underhåll och drift.

**REFERENSKUNDER:** Göteborgs Stad, Malmö Stad, Willhem och Bostads AB Mimer.

**PRISER:** Enligt offert. Pris baseras på antalet licenser och val av programmoduler.

## L.E.B SYSTEM AB

Tjurnhornsgård 6, 121 63 Johanneshov | tel: 08-400 230 00 | info@lebsystem.se | www.lebsystem.se

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/ beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning&övervakning
- ▶ Lånehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt: Dokument, Media, Taxering, Lager, Inköp, GIS

**L.E.B SYSTEM** ger kunden en helhetssyn på fastighetsadministration som gör att människor och system kan samverka för maximal affärsnytta. Kunderna är oftast stora och medelstora fastighetsförvaltande företag och organisationer. L.E.B System är ett standardssystem med stora anpassningsmöjligheter inbyggt i arkitekturen. Därför blir det verksamhetens processer och behov som styr systemstrukturen, inte tvärtom. Målsättningen med vår utveckling är att ge bättre stöd för verksamhetens processer, bättre informationsflöden till alla berörda, bättre verktyg för olika roller, även sällanvändare.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Övergripande funktioner är Fastighetsregister, Ärendehantering, Dokumenthantering. Specifika funktioner beroende på verksamhetens inriktning är Avtal, Arbetsorder, Beställningar, Reskontra, Förebyggande underhåll, Planerat underhåll, Media, Besiktning, Nycklar, Lager och Taxering.

Färdiga integrationer finns med Microsoft Office eller Fastighetsägarna Dokument för avtalsmallar, med ritningsystem (bl.a. AutoCad, Facility och HyperDoc) och GIS (integrationsgränssnitt mot karttjänster). Kundenspecifika integrationer görs mot ekonomisystem, dokumentsystem, intranät, etc.

**DATORTEKNIK:** Windows-gränssnitt för expertklienter, webbgränssnitt för sällan- och mobila användare. Systemet körs i egen drift eller som "molntjänst".

**KUNDUPPGIFTER:** Exempel på kunder är Akademiska hus, Fastighets AB Norrporten, Fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen i Stockholms stad, IKEA, Älvstranden Utveckling, Trafikverket, DHL, etc. Totalt är ca 40 kunder stora nyttjare av L.E.B System. Dessutom nyttjar ytterligare ca 150 kunder mindre delar av systemet.

**PRISER:** L.E.B System anpassas och offereras för varje kunds specifika behov och önskemål.

## MOMENTUM

Box 333, 791 27 Falun | tel 023-70 44 00 | info@momentum.se | www.momentum.se

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/ beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning&övervakning
- ▶ Lånehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt: B2B Portal

**MOMENTUM** har funnits sedan 1994 och är en ledande leverantör av programvaror som hjälper fastighetsförvaltare att effektivisera och förenkla sina processer samt få kontroll på energi- och miljöfrågor. Genom ständig utveckling och stor branschkunskap kan vi idag erbjuda ledande produkter till våra kunder anpassade efter deras exakta behov. På Momentum står vi aldrig still. Vi drivs av att hitta nya smarta lösningar för våra kunder och utvecklar ständigt nya koncept för att kunna hantera framtidens utmaningar. Vi har kontor och representation i Falun, Malmö, Uppsala, Gävle, Örebro, Ängelholm, Sala och Härnösand.

**KRAFTEN I RÖRELSEN:** Momentum betyder rörelseenergi. Ett ganska bra namn för ett företag vars löfte är att aldrig stå stilla. Vår drivkraft ligger nämligen i den ständiga rörelsen som består av utvecklingen av våra produkter, oss själva och framför allt våra kunder. Utan den ständiga rörelsen skulle vi inte kunna erbjuda våra kunder ledande produkter, vi skulle inte känna till deras framtida utmaningar och vi skulle inte kunna ge dem den support de kräver. Vi skulle helt enkelt inte kunna kalla oss Momentum. Därför är det väldigt enkelt för oss att fortsätta sträva framåt utan att ens vilja stanna upp. Vi vet att detta är en framgångsfaktor som under åren gett oss en rad nöjda kunder, vilket vi hoppas är en utveckling som aldrig stannar upp.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Fastighetssystemet Momentum PM: är ett modernt heltäckande IT-system i webbmiljö för såväl privata fastighetsbolag, kommunala bostadsföretag och förvaltningsbolag. Momentums fastighetssystem omfattar väl utvecklade funktioner för ekonomisk och teknisk förvaltning, ärende-

hantering samt marknadsföring och uthyrning av lägenheter, lokaler och bilplatser. För att öka tillgängligheten och effektiviteten i fastighetssystemet jobbar man med de enheter som passar bäst t.ex. smartphone, surfplatta eller webbläsaren i datorn. Energi- och miljöuppföljningssystemet Momentum RC: är ett modernt webbaserat system som håller rätt på användningen av alla typer av energislag. På så sätt får man klarhet i energiåtgång, kostnad och miljöpåverkan. Det blir därmed tydligt var man bör sätta in sina åtgärder och vilket resultat redan gjorda åtgärder gett.

**IMD** Individuell mätning och debitering av hyresgästernas mediaanvändning är idag en snärskog av olika mätare och system. Momentum har tagit fram EN lösning där vi löser import av alla typer av mätdata till Momentums system ända ut till hyresavin och kundens Mina Sidor. Det sparar tid och pengar för våra kunder, samt att de är fria att välja vilken mätutrustning de vill utan att vara leverantörsberoende.

**REFERENSKUNDER:** MKB Fastighets AB, Örebrobostäder, Jernhusen, Locum, HSB, NCC, AMF Fastigheter, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Svenska Kyrkan i Norrköping, Lidköpings kommun och Kopparstaden.

## REAL FASTIGHETSSYSTEM

Gärdesvägen 10, 693 32 Degerfors | tel 010-602 32 00, fax 0586-421 19 | info@realgood.se | www.realgood.se

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/ beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning och övervakning
- ▶ Lånehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt

**REALGOOD AB** utvecklar och säljer sedan 1991 ett datorsystem för ekonomisk fastighetsförvaltning av hyresrätter, bostadsrätter, lokaler, arranden och samfälligheter.

REAL Fastighetssystemet är helt webbaserat. Det innebär att inga lokala installationer behövs, bara en dator kopplad mot Internet. PC eller Mac spelar ingen roll. Du kopplar upp dig där du just befinner dig. På kontoret, hemma i köket eller på tjänstresan.

I och med att systemet drifas centralt är du till 100% skyddad mot lokala disk- eller datorhaverier.

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** REAL Fastighetssystemet är lättanvänt och självinstruerande. Systemet hanterar kontrakt, dokument, avtal med mera.

REAL har alla nödvändiga funktioner för avisering/debitering, Autogiro och OCR-rutiner, Hyresändringsfunktion med mera. Dessutom ingår behörighetssystem, teknisk förvaltning, utskriftsservice och dokumenthantering samt en rad övriga tillägg. REAL har integration mot de webbaserade ekonomisystemen Fortnox, e-conomic och Visma Ekonom.

En smart och viktig funktion är vår webbportal där hyresgäster, brf-medlemmar, ägare och styrelse-representanter kan nå information från systemet utan att vara inloggad.

Nyheter är systemets mobilitet. Nu finns mobil felanmälan, där fastighetsskötaren kan hämta, redigera och slutföra sina order via sin mobiltelefon. Därtill också mobil besiktning som innebär att man enkelt besiktar en lägenhet direkt i sin läsplatta.

**DATORTEKNIK:** Nyare webbaserade REAL är serverbaserad applikation i LAMP-miljö (Linux, Apache, MySQL, PHP). REAL drifas centralt och körs i webbläsare (ex Chrome, Internet Explorer eller Firefox). Inga lokala installationer behövs. Om du har PC eller Mac spelar ingen roll. REAL Fastighetssystemet är helt plattformsoberoende.

**KUNDUPPGIFTER:** REAL har ca 900 kunder och drygt 2 500 användare. Allt från den lilla bostadsrättsföreningen via små och mellanstora förvaltare till det stora privata respektive kommunala bostadsbolaget. Största kundutvecklingen har skett på brf-förvaltningen.

**REFERENSKUNDER:** Primär Fastighetsförvaltning, Förvaltnings AB Graden, Cent Företagsutveckling, BRF-Ekonomen i Stockholm AB, Lerstena AB, Westbarn Invest AB, Viskafors AB och J Wennergren Bygg AB. Vill du ha en lokal referens eller en referens med verksamhet liknande din så ordnar vi självklart det.

**PRISER:** Från 1 900 kr beroende på funktionalitet och omfång. Standardversion som innehåller obegränsat antal bolag, fastigheter och hyresobjekt: 9 900 kr. Specifik brf och/eller lokalfunktionalitet finns som tillägg.

Likaså tillägg för webb-portal, bostadskö, OCR/Autogiro, Mätarinläsning, Felanmälan, EAS/E-faktura från 69 kr/månad.



## STRINGENTA AB

Stenbocksgatan 20, 506 34 Borås | tel 033-10 35 60 | info@stringenta.com | www.stringenta.com

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning&övervakning
- ▶ Länehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt:

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Strifast Hyra hanterar register för fastighetsägare, område, fastigheter, byggnader, uppgångar, lägenheter och hyresgäster. Sköter hyresavisering, reskontra och kravhantering. Hanterar alla kända hyressättningsmodeller och har datumstyrda tillägg. Bygg på med de delar ni behöver t.ex. OCR, autogiro, samavisering, index, lokalkontrakt med flera lokaltyper, dokumenthantering, BRF och utskriftsservice. Valfria debiteringsperioder, retroaktiva hyresförändringar. Stöd för BG inbetalningar (BG MAX). Redovisningsdata kan exporteras till olika redovisningssystem.

Strifast Säljstöd för att registrera sökande till lägenheter, garage m.m.  
Strifast Serviceanmälan för uppföljning av avhjälpande underhåll på fel- och serviceanmälningar.

Strifast Underhåll för såväl HLU (hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll) som för historisk registrering av vidtagna underhållsåtgärder med faktiskt nedlagda kostnader.

Strifast Underhåll Enhet för planerat underhåll av byggnader och markanläggningar m.m.

Strifast Dokument för att koppla ritningar och andra dokument till önskad fastighet, byggnad eller lägenhet. Valfri dokumentläsare kan användas.

**DATORTEKNIK:** Strifast är en Windows-applikation utvecklad i Delphi med fullt stöd för Windows 8, Windows 7 och Vista. Databasen är en Microsoft Access-databas. Vänder sig till installationer på upp till 15 samtidiga användare.

**KUNDUPPGIFTER:** Bland kunderna finns alla typer av fastighetsförvaltning (bostäder, BRF och lokaler).

**PRISER:** Kontakta oss för aktuella priser.

## TECHEM

Elbegatan 5, 211 20 Malmö - Kanalvägen 16, 194 61 Upplands Väsby | tel 040 631 60 90 / 084 101 93 90 | info@techem.se | www.techem.se

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning & övervakning
- ▶ Länehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt

**TECHEM SVERIGE AB** är en ledande leverantör av teknik och administrativa tjänster för individuell mätning och debitering (IMD) i flerfamiljshus. Techem Sverige AB (tidigare Inergi AB) har sedan 2009 försett den svenska och norska marknaden med den senaste tekniken inom individuell mätning och debitering (IMD) av värme-, vatten- och elförbrukning. Inergi, blev en del av Techem-koncernen i april 2014, men företagen har sedan 2009 haft ett nära partnersamarbete. Techem-koncernen har levererat kompletta IMD tjänster sedan 1952. Techem Nordic har kontor i Malmö, Stockholm, Göteborg, Oslo och Aarhus. Beslutet om fusionering fattades för att kunna möta den ökade efterfrågan, och för att vidare-utveckla produkt- och tjänsteportföljen. Techems målsättning är att alla i Sverige igenom införande av IMD ska få en bättre översikt och mer information om egen förbrukning. Genom att koppla betende till en kostnad vill fler motiveras till att ta kontroll över sin personliga förbrukning och som resultatet vill IMD generera ekonomiska såväl som miljömässiga besparingar. Boende i flerfamiljshus vill också uppleva att det blir enklare att spara när alla kollektivt engagerar sig i energieffektivisering. Techem vill att boende endast ska betala för sin egen förbrukning och inte för grannarnas. Det är känt att en liten andel står för en stor andel av förbrukningen, vilket innebär att den stora andelen boende subventionerar den lilla andelens slöseri.

**KONCEPT - INDIVIDUELL MÄTNING OCH DEBITERING (IMD):** Enligt Energi effektiviseringsdirektivet (EED), artikel 9, ställs det krav till införande av individuell mätning och debitering, vid förbrukning av värme och varmvatten i flerbostadshus, där man av tradition tidigare har delat på kostnaderna kollektivt. Direktivet kräver

att alla EU länder använder sin energi mer effektivt i alla delar av energikedjan, från produktion till slutlig konsumtion. Direktivet har ett entydigt mål, 20 % sänkning av energikonsumtion innan år 2020, och sedan 50 % reduktion till år 2050. För att detta ska vara genomförbart måste alla åtgärder i direktivet implementeras. Utredningar visar en besparingspotential på 20-30% vid införande av IMD. Länder som i dag redan har infört individuell mätning har dokumenterat stora effekter, och på samma sätt har man kunnat mäta en ökad förbrukning i de fall man gått ifrån det i enskilda fastigheter. Erfarenheter visar också att installationskostnader förbundna med IMD därmed kan finansieras i alla lägenheter i en fastighet inom 3-6 år. IMD är med andra ord en säker investering för fastighetsägare, eftersom både kostnader och fastighetsadministration reduceras.

**PRODUKTBESKRIVNING:** Techem erbjuder en komplett tjänst som innefattar:

- Kostnadseffektiv installation och hjälp vid införande av IMD.
- Automatisk trådlös avläsning av mätvärden.
- Kvalitetssäkring, kontrollfunktioner, kundservice och support.
- Effektiv hantering av debiteringsunderlag till den ekonomiska förvaltningen, och kompletta avräkningsunderlag till varje boende.
- Presentation av avräkningsunderlag och historik i web-portal för dator, telefon och läsplatta.
- Leasing - Techem kan erbjuda en finansierad helhetslösning för installation av individuell mätning. Detta genom en hyreslösning där allt ingår till en fast månadskostnad.

## UMEFAS

Östra Strandgatan 26b, 903 33 Umeå | tel 090-71 10 00, fax 090-71 10 11 | info@umefast.se | www.umefast.se

- ▶ Hyresadministration
- ▶ Affärs-/ekonomisystem
- ▶ Fastighetsanalys/beslutsstödssystem
- ▶ Ärendehantering/Processtöd
- ▶ Styrning&övervakning
- ▶ Länehantering
- ▶ Teknisk förvaltning/underhåll
- ▶ Driftuppföljning
- ▶ Nyckelhantering
- ▶ Ritningshantering
- ▶ Marknadssystem/CRM
- ▶ Kalkyl/budget
- ▶ Internetlösning
- ▶ Handdatorlösning
- ▶ Verksamhetskonsultation
- ▶ Övrigt:

**FUNKTIONS-/PRODUKTBESKRIVNING:** Ponus PRO är ett helt webbaserat datorstöd för teknisk och ekonomisk förvaltning. Våra kunder använder Ponus för sin dagliga kvalitetssäkring av verksamheten Ponus PRO har ett kraftfullt ärendehanteringsverktyg för att bygga egna ärendeprocesser. En databas för förvaltningsinformation, planerings-/ uppföljningsverktyg för drift, underhåll och media, samt hyresadministration finns att tillgå. Programmet är uppbyggt kring en fastighetsdatabas (BAS) enligt F12 modellen som sedan utökas med funktionsmoduler efter kundens önskemål. Bas innehåller alla specifika uppgifter om fastigheterna ned till komponent och materialnivå. All administration av dessa uppgifter sköts centralt i BAS, oavsett vilka moduler som kopplas till. (BAS) innehåller förutom dokumenthantering och rapportgenerator även smarta objektskort som sammanställer lägesinformation från olika nivåer i basen. Informationen kommer från alla moduler i form av ärenden, mängder, status, m.m. en rad tilläggsmoduler finns.

**DATORTEKNIK:** Ponus Pro levereras för installation på Webbserver med MS SQL databas. Mobila enheter med Surf på 3G eller W-lan samt Android "smartphone" för synkning. Umefast AB erbjuder även kunden Molnet-lösning med tillgång till programmet över Internet.

Programmeringsspråk: VisualStudio .Net , C#  
Databashanterare: MS SQL 2005 - 2008  
Server: Dubbla processorer eller bättre  
Arbetsminne: 4 GB eller mer  
Disk: Efter behov.  
Webb: Microsoft Internet Information Server 7.0 eller senare

**KUNDUPPGIFTER:** Ponusprogrammet har cirka 5000 användare fördelat på 200 företag.

**REFERENSKUNDER:** Specialfastigheter Sverige AB, Victor Gerdevåg, 013-24 92 00 AB Bostaden i Umeå, Åsa Axelsson, 090-177636.

**PRISER:** Pris på programvara offereras från fall till fall. Pris beror av antal användare, storlek på fastighetsbestånd.

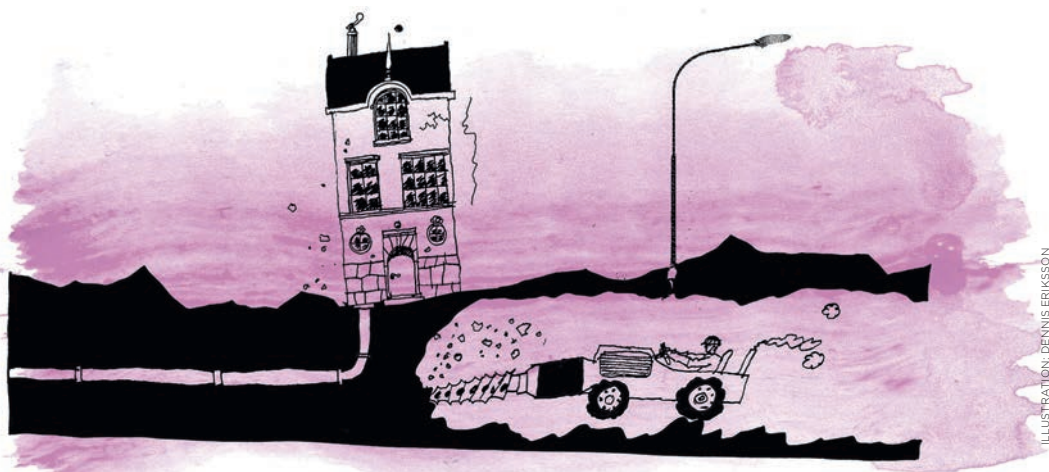


ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

## Hur långt ner sträcker sig äganderätten?

**FRÅGA:** I samband med debatten kring Slussenprojektet läste jag en artikel om att några av de som äger fastigheter på Katarinaberget motsatte sig byggandet av ett bussgarage under deras fastigheter. Kan de verkligen ha någonting att säga till om i en sådan fråga? Hur långt under markytan sträcker sig egentligen äganderätten?

**SVAR:** Fast egendom utgörs av jord och delas upp i fastigheter. Det framgår av jordabalkens inledande bestämmelse. Begreppet jord omfattar enligt jordabalkens betydelse förutom själva jordytan också vattenområde som ryms inom fastigheten, lufttrummet ovanför och det som finns under jordytan. Man kan säga att det inte finns någon undre eller övre gräns för räckvidden förrän den begränsas eller avgränsas.

En fastighet kan avgränsas antingen på markytan (en så kallad traditionell fastighet)

eller både horisontellt och vertikalt (en tredimensionell fastighet). En traditionell fastighet är inte begränsad uppåt och nedåt, medan en tredimensionell fastighet ges ett "tak" och ett "golv".

**VI FÖRUTSÄTTER** tills vidare att fastighetsägarna på Katarinaberget är ägare till traditionella fastigheter. Deras äganderätt är då inte begränsad nedåt i jordskorpan och de kan då anses ha legala anspråk på den del av berget som ligger under deras respektive fastighet.

Om en frivillig överenskommelse inte kan träffas är det i vissa fall möjligt att ta en fastighet i anspråk med tvång. Det förutsätter bland annat att i anspråktagandet kan motiveras av ett angeläget allmänt intresse. I dessa fall har den vars

fastighet exproprieras rätt till ersättning. Behöver endast en del av en fastighet tas i anspråk, till exempel för att rymma ett berggrum, är det ofta lämpligt att försöka begränsa expropriationen. Det är också möjligt att lösa in ett tredimensionellt avgränsat utrymme genom expropriation. I sådana fall bildar det inlösta utrymme en tredimensionell fastighet. Den vars fastighet exproprieras behåller äganderätten till återstoden.

I sammanhanget bör även nämnas att även om expropriation av berget under fastigheterna skulle ske och fastigheternas räckvidd därmed begränsas, så måste verksamhetsutövaren fortfarande se till att inte orsaka störningar och skador på fastigheterna på berget. Det följer bland annat av miljöbalkens regler.

LINEZANDÉN

## RÄTTVISA I GARAGE

**FRÅGA:** Vi har ett begränsat antal platser i garaget som vi hyr ut till medlemmarna. Efterfrågan är stor, kan vi begränsa uthyrningen till tre år, sen får någon annan platsen?

**SVAR:** Naturligtvis finns intresse att alla medlemmar ska kunna utnyttja garaget. Men det finns samtidigt ett skydd för den medlem som hyr att inte utan orsak få sin plats uppsagd. Förutsatt att det är ett hyresavtal mellan parterna gäller hyreslagens regler.

Föreningen har rätt att säga upp platsen med hänsyn till alla regler i hyreslagen, och kräva att hyresgästen avflyttar. Men hyresgästen kan kräva skadestånd och mena att hyresvärden inte har någon befogad anledning att säga upp avtalet. Det kan då bli en prövning.

Det går inte säkert att förutspå hur tingsrätten skulle döma i ett fall som detta.

Men man kan generellt fråga sig om inte den bostadsrättshavare som inrättat sitt boende efter möjligheten att hyra garageplatsen har ett starkare intresse än föreningen. Om föreningens uppsägning är obefogad måste hyresgästen ändå lämna platsen, men får rätt till ett skadestånd som motsvarar minst tolv månaders hyra.

OVE SCHRAMM



**Rikard Silverfur**  
Näringspolitisk expert  
Fastighetsägarna  
Sverige

**Mikael Gulliksson**  
Chefsjurist  
Fastighetsägarna  
Sverige

**Ove Schramm**  
Fastighetsjurist (brf)  
Fastighetsägarna  
Service

**Ulla Werkell**  
Skattejurist  
Fastighetsägarna  
Sverige

**Emma Berg**  
Fastighetsjurist  
Fastighetsägarna  
GFR

**Line Zandén**  
Fastighetsjurist  
Fastighetsägarna  
Sverige

Ställ din fråga till Fråga experterna, Fastighetsägarna, Box 16132 103 23, Stockholm eller maila [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se) Märk mejlet med "Fastighetsägarna svarar".



# FALL ÄR DEN VANLIGASTE ORSAKEN TILL OLYCKOR

Cramoskolan arrangerar rikstäckande utbildningar inom Cramos depånät samt anpassade utbildningar förlagda hos våra kunder. Vårt mål är att öka kunskandet såväl teoretiskt som praktiskt, vilket innebär en ökad säkerhet på arbetsplatsen, effektivare maskinanvändande, och minskade skador på människor och maskiner.

Förutom kurser i fallskydd anordnar vi ett 20-tal olika utbildningar inriktade mot bygg- och industriverksamhet. Allt för att du ska ha en bra dag på jobbet!

Läs mer på [www.cramoskolan.se](http://www.cramoskolan.se)

ALLT HANDLAR OM  
UTVECKLINGSVILJA.

FÖR EN BRA DAG PÅ JOBBET

C R A M O

Ändrat momsavsnitt  
FASTIGHETSÄGARNA

Mer generös tillträdesbestämmelse  
FASTIGHETSÄGARNA

## STANDARDAVTAL NÄR DE ÄR SOM BÄST

Under 2013 gjordes drygt 90 uppdateringar i våra avtalsmallar. Faktiskt en ganska normal siffra. Det är lätt att glömma bort hur viktigt det är att använda aktuella och uppdaterade avtal. För det är just avtalen som ska ge dig trygghet och stöd vid eventuella tvister.

Våra egna jurister arbetar dagligen med avtalsförhandlingar i syfte att hjälpa fastighetsägare. Du kan dra nytta av deras arbete.

[www.fastighetsagarnadokument.se](http://www.fastighetsagarnadokument.se)

FASTIGHETSÄGARNA  
Dokument



ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

## Vad gäller vid föräldraledighet?

**FRÅGA:** En av företagets anställda väntar barn i sommar. Vi planerar att anställa en vikarie under hennes föräldraledighet. Är det något speciellt vi som arbetsgivare bör tänka på när det gäller vår medarbetares rättigheter vid föräldraledighet?

**SVAR:** Samtliga anställda har rätt till föräldraledighet för vård av barn. Den rätten regleras i föräldraledighetslagen. En medarbetare som vill vara föräldraledig ska anmäla detta till arbetsgivaren minst två månader innan ledigheten, eller om det inte kan ske, så snart som möjligt.

Medarbetaren har i princip rätt att ta ut hel ledighet när han eller hon önskar men ska först samråda med arbetsgivaren. Ledigheten får delas upp i högst tre olika perioder per år. Om det kan ske utan olägenhet för medarbetaren ska dock han

eller hon förlägga hel ledighet så att arbetsgivarens verksamhet kan fortgå utan påtaglig störning.

En medarbetare som vill utnyttja föräldraledigheten för att förkorta arbetstiden kan begära att få ta ut ledigheten en viss dag eller sprida dagarna i veckan eller sprida ledigheten över veckans samtliga dagar. Arbetsgivaren ska förlägga ledigheten i enlighet med medarbetarens önskemål, men återigen ska det göras så att det inte stör verksamheten påtagligt. Innebär medarbetarens önskemål en påtaglig störning får arbetsgivaren ändå inte förlägga ledigheten helt fritt. Det bästa är förstås att komma överens om en annan tid men om man inte kan komma överens måste ledigheten spridas över arbetsveckans samtliga dagar och förläggas antingen vid arbetsdagens början eller slut.

En medarbetare som vill

avbryta en påbörjad ledighet ska snarast möjligt meddela arbetsgivaren. Om ledigheten varit avsedd att pågå en månad eller mer får arbetsgivaren skjuta upp återgången högst en månad efter det att arbetsgivaren tagit emot underrättelse.

Arbetsgivare får inte missgynna en arbetssökande eller en arbetstagare av skäl som har samband med föräldraledigheten. Förbudet mot missgynnande omfattar i princip alla åtgärder som vidtas av en arbetsgivare. En kvinnlig arbetstagare som väntar barn, nyligen fött barn eller ammar kan ha rätt att bli omplacerad till ett annat arbete. Är omplacering inte möjlig, har kvinnan rätt till ledighet, dock utan rätt till lön.

Den ersättning som betalas ut under föräldraledigheten regleras i socialförsäkringsbalansen samt i kollektivavtal.

JOHAN SVALLING

JOHAN SVALLING



**Roger Solax**  
Förhandlare och rådgivare  
08-676 69 24  
roger.solax@fastigo.se

**Charlotta Stensson**  
Förhandlingschef  
08-676 69 18  
charlotta.stensson@fastigo.se

**Jonas Stålnacke**  
Chefsjurist  
08-676 69 31  
jonas.stalnacke@fastigo.se

**Susanne Svensson**  
Förhandlare, rådgivare  
och hr-konsult 08-676 69 05  
susanne.svensson@fastigo.se

**Mona Finnström**  
VD  
08-676 69 22  
mona.finnstrom@fastigo.se

### HUR LÄNGE FÅR MAN VARA HEMMA MED BARN?

**FRÅGA:** Hur länge kan en medarbetare vara föräldraledig och i vilken omfattning?

**SVAR:** En arbetstagare har alltid rätt till, oavsett om föräldrapenning utbetalas eller inte, hel ledighet för att vårda ett barn till dess att barnet är 18 månader och till att förkorta arbetstiden med 25 procent tills barnet fyllt åtta år eller slutfört sitt första skolår.

En arbetstagare har också rätt till föräldraledighet under den tid föräldrapenning utbetalas. Föräldrapenning utges med 480 dagar per barn. Om föräldrarna har gemensam vårdnad om barnet har de rätt till 240 dagar var. Föräldrapenningen kan betalas ut som hel, tre fjärdedels, halv, en fjärdedels eller en åttondels ersättning. Ledighet med föräldrapenning kan begäras i motsvarande omfattning.

En arbetstagare som får tillfällig ersättning har rätt till ledighet för att vårda sjuka barn. Rätten till ledighet är kopplad till den tid då föräldern får tillfällig föräldrapenning. Ledighet kan tas i anspråk när arbetstagaren behöver det. Tillfällig föräldrapenning kan också utbetalas till pappan i samband med barnets födelse i tio dagar.

## FASTIGO

Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation, är det självklara valet för arbetsgivare i fastighetsbranschen. Vi ger råd och stöd i arbetsgivarfrågor och i ledarskapet.

Du hittar oss också på:

**Twitter:** Fastigo\_org

**Facebook:** Fastigo

**LinkedIn:** Fastigo





En fråga.

Är det möjligt att spärra borttappade nycklar utan att byta cylinder?

Absolut. Med certifierad säkerhet.



iLOQ är det första och enda elektroniska låssystemet i världen som alstrar den energi som systemet behöver genom att nyckeln förs in i cylindern. iLOQ erbjuder enklare, säkrare och förmånligare hantering av behörigheter, än vad som är möjligt i batteridrivna elektromekaniska låssystem.

**iLOQ C10S.1 kan ingå i godkänd läsenhet enligt SSF 3522 klass 4.**

[www.iLOQ.se](http://www.iLOQ.se)

**iLOQ**

**10-15 %**

i energibesparingar med optimal balansering och reglering av värmesystem.

## Öka effektiviteten i värmesystemen

Kontroll på när och var energin används i en fastighet innebär minskade energikostnader, bättre inomhusmiljö och mindre miljöbelastning.

Danfoss OPTIMAL 2 är en smidig och beprövad metod för energisnål drift av tvårörssystem som snabbt ger resultat och flera fördelar:

- Bättre fördelning av värmen ger högre komfort
- Lägre energikostnader
- Inga missljud i rör och radiatorer
- Nöjdare hyresgäster



Läs mer om optimal injustering:  
[varme.danfoss.se/optimal2](http://varme.danfoss.se/optimal2)

ENGINEERING  
TOMORROW

*Danfoss*





Väla Gård i Helsingborg är Skanskas grönaste kontor någonsin.



**DEN NYA** skriften Fastighetsägare i framkant innehåller sex inspirerande exempel på energieffektivisering. Ladda ner den på [fastighetsagarna.se/syd](http://fastighetsagarna.se/syd).

## Sprider inspiration med goda energiexempel

**Fjölårets projekt "Fastighetsägare i framkant" lever vidare i form av en ny skrift som ska fortsätta sprida inspiration till energibesparing.**

När Skanska skulle bygga ett nytt kontor i Helsingborg valde man att satsa på hög miljö- och energiprestanda. Resultatet blev Väla Gård – ett kontor som är certifierat enligt LEED Platina, vilket innebär att allt byggmaterial är miljögodkänt och att allt byggavfall är återanvänt eller återvunnet. Därtill används 30 procent mindre vatten än normalt i drift. Väla Gård är ett av sex föredömliga exempel som Fastighetsägarna Syd sammanställt i den nya skriften Fastighetsägare i framkant.

**NAMNET ÄR** detsamma som på förra årets energieffektiviseringsprojekt som Fastig-

hetsägarna Syd, Energikontoret Skåne och Malmö Cleantech City stod bakom.

Med några av alla goda exempel samlade i en broschyr vill Fastighetsägarna Syd fortsätta inspirera till arbete med energieffektivisering på olika sätt, både bland de som deltog, men även bland dem som inte kunde vara med på seminarierna och studiebesöken.

Snart fortsätter också samarbetet i ett annat projekt, nämligen Mötesplats Energirenovering. Syftet är att skapa en mötesplats för den som är intresserad av hållbar renovering. En mötesplats för ny kunskap och erfarenhetsutbyte, men också för att ge deltagarna hjälp att hitta nytänkande leverantörer och nya tjänster för energieffektiv såväl som ekonomiskt hållbar renovering.

MARIA ODEH

### PÅ NYTT JOBB



Pia Grönquist börjar hos Fastighetsägarna GFR.

### Erfaren advokat blir chefsjurist på GFR

**Hon är advokat och specialiserad på entreprenad- och fastighetsrätt. I augusti tillträder Pia Grönquist som ny chefsjurist på Fastighetsägarna GFR.**

– Det är ett fantastiskt roligt uppdrag, säger Pia Grönquist om sin kommande tjänst.

Hon har de senaste nio åren arbetat på advokatbyrå Mannerheimer Swartling och har under årens gång blivit en erfaren jurist med djupa kunskaper inom sina specialområden entreprenad- och fastighetsrätt.

– Både entreprenadrätt och fastighetsrätt är något våra medlemmar kommer att ha god nytta av i alla de ombyggnads- och nybyggnadsprojekt som nu genomsyrar hela den svenska fastighetsmarknaden, säger Lars Stjernfelt, affärschef på Fastighetsägarna GFR.

På sitt nya jobb kommer Pia Grönquist att ha det övergripande ansvaret för Fastighetsägarna GFR:s juridiska tjänster och de totalt jurister som dagligen arbetar med rådgivning, utbildning och som ombud för medlemmar i domstol.

– En fråga som jag tycker är viktig är att vi kan ge fastighetsägare ett bra juridiskt stöd i nybyggnation och ombyggnation. Jag kommer att satsa på att utveckla de juridiska tjänsterna på våra nio lokalkontor, säger hon.

Pia Grönquist blev färdig jurist år 2004. Dessförinnan tog hon en magisterexamen i rättsvetenskap. Sin notarietjänstgöring gjorde hon både på tingsrätten i Uddevalla och på Kronofogdemyndigheten i Göteborg. Hon tillträder sin nya tjänst i augusti och kommer att arbeta från Göteborg.

### Dags för namnbyte i Göteborg

**NU RYKER DET LÅNGA** och lite krångliga namnet "Fastighetsägarna Göteborg Första Region". Under årets fullmäktigemöte beslutades att officiellt byta namn till endast Fastighetsägarna GFR. Namnbytet gäller formellt när Bolagsverket registrerat namnet. Ingen större förvirring till vardags är väntad då förkortningen GFR redan använts informellt sedan en lång tid tillbaka.





FOTO: AMF FASTIGHETER

Malin Lövemark är affärsområdeschef på AMF Fastigheter sedan 2013.

## Malin Lövemark ny i Fastighetsägarna Stockholms styrelse

Malin Lövemark, affärsområdeschef för kontor på AMF Fastigheter, valdes till ny ledamot i Fastighetsägarna Stockholms styrelse vid Fastighetsägarna Stockholms årsmöte den 4 maj.

Malin Lövemark rekryterades 2013 till rollen som affärsområdeschef på AMF Fastigheter. Dessförinnan arbetade hon bland annat på Atrium Ljungberg med strategisk utveckling av större fastighetsområden med kontors- och handelsfastigheter.

– Med Malins inträde i styrelsen stärker vi upp på den kommersiella sidan, vilket är viktigt för oss som organisation och för Stockholms utveckling. Malin tillför både erfarenhet, kompetens och kunskap inom segmenten kontors- och handelsfastigheter, säger Claes Kjellander, ordförande för Fastighetsägarna Stockholm.

– Som representant för en av de största fastighetsägarna i Stockholm känns det hedrande och roligt att få vara med i Fastighetsägarna Stockholms styrelse. Jag ser fram emot det, säger Malin Lövemark.

*Fastighetsägarna Stockholms styrelse består nu av:* Claes Kjellander, Brf Hamnvakten (ordf.), Siv Malmgren, Mattson Fastighets AB (vice ordf.), Camilla Fors Persson, Ivar Fors & Co AB (vice ordf.), Pelle Björklund, Svenska Bostäder, Jan Ellström, Byggnadsfirma Olov Lindgren AB, Gunilla Grebbert, Trönberg & Co, Carl-Johan Kastengren, Gillesviks Fastigheter AB och Oskar Lundeborg, egna fastigheter.

### Aktuella remisser hos Fastighetsägarna

Här är de remisser som Fastighetsägarna arbetar med. Om du vill veta mer, mejla eller ring till Fastighetsägarna, 08-613 57 00.

**Näringsdepartementet Billigare utbyggnad av bredbandsnät. Slutdatum: 5 juni.**  
rikard.silverfur@fastighetsagarna.se

**Boverket Boverkets förslag till ändring i föreskrifter och allmänna råd om tillämpningen av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder), EKS. Slutdatum: 1 juni.**  
rikard.silverfur@fastighetsagarna.se

# Enklare markuthyrning med nytt arrendekontrakt

**Med ett nytt arrendekontrakt blir det enklare att hyra ut marken runt omkring byggnader, till exempel för uteplatser eller fordonsuppställning.**

Fastighetsägarna Dokument har lanserat ett arrendekontrakt för markupplåtelser. Kontraktet fungerar som ett lägenhetsarrende och kan användas vid alla typer av markupplåtelser som inte innefattar byggnader, som mark för fordonsuppställning, upplagsplatser eller uteplatser.

– I Fastighetsägarna Dokument finns redan ett stort sortiment av kontrakt vad gäller hyra, men vi har många kunder som

också äger marken omkring byggnaderna som arrenderas ut. Arrendekontraktet vi nu tagit fram är ett bra och efterfrågat komplement till vårt övriga utbud av mallar, säger **Line Zandén**, fastighetsjurist på Fastighetsägarna Sverige och ansvarig för det juridiska innehållet i Fastighetsägarna Dokument.

Arrendekontraktet riktar sig främst till lokalhyreskunder där det finns mark i anslutning till de byggnader man hyr ut. Kontraktet kan användas för olika typer av verksamheter som kräver mark, till exempel vid industriverksamhet där behovet av att ställa upp containrar eller lastbilar finns. Även om kontraktet främst ska användas av lokalhyresgäster finns även möjlighet att använda det för till exempel en uteplats eller liknande.

Förutom arrendekontraktet lanseras nu också en indexklausul för användare som vill indexreglera arrendeavgiften samt en uppsägningsblankett.

**Ny webbplats! Fastighetsägarnas Dokument har en ny, förbättrad webbplats. Portalen, som finns nu på [www.fastdok.se](http://www.fastdok.se), har fått ett modernare utseende och innehåller mer information om hur tjänsten fungerar. Nu är det enklare att snabbt hitta rätt och att komma i kontakt med supporten. Den nya sajten är även bättre anpassad för mobil- och surfplattanvändning.**



## Kom och mingla med experterna

**Ställ dina frågor direkt till experterna och mingla med branschkollegorna när Fastighetsägarna Stockholm bjuder in till öppet hus.**

Onsdagen den 3 juni bjuder Fastighetsägarna Stockholm in till öppet hus på Almströmergatan 14 i Stockholm. Under eftermiddagen bjuds det på medlemsrådgivning, den populära introduktionskursen "Ny i styrelsen" och så lite gott att äta till det.

Arrangemanget är ett unikt tillfälle att träffa Fastighetsägarna Stockholms experter inom ämnena juridik, ekonomi, teknik, miljö och IT.

– Vi ordnade ett mycket uppskattat öppet hus förra året och jag hoppas att

årets arrangemang blir lika uppskattat och att det kommer riktigt många medlemmar som är nyfikna på vad vi gör, vill veta mer och kanske vill ha vår hjälp. Så alla nya och gamla medlemmar är hjärtligt välkomna, säger **Anna Rosenfeld**, marknadsansvarig på Fastighetsägarna Stockholm.

### Öppet hus hos Fastighetsägarna Stockholm

**Tid:** 3 juni 2015, kl. 16–20

**Plats:** Fastighetsägarnas hus, Alströmergatan 14

**Kostnad:** Ingen, men föranmälan krävs.

För mer info och föranmälan, gå till [fastighetsagarna.se/stockholm](http://fastighetsagarna.se/stockholm)

## VILL BIDRA TILL FLER AKTÖRER I DET SVENSKA BYGGANDET

**Analys- och arkitektbolaget Inobi har inrättat en tjänst som helt och hållet är inriktad på att utveckla och leda så kallade byggemenskaper – nämligen Sveriges första byggemenskapsledare.**

Till tjänsten har Inobi rekryterat Pernilla Ottosson, som närmast kommer från NCC Teknik och hållbar utveckling.

– Som byggemenskapsledare kommer jag att medverka till att identifiera och utveckla nya projekt som kan genomföras som byggemenskaper, säger Pernilla Ottosson.

En byggemenskap kan beskrivas som en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad. Inobi har i nuläget ett flertal projekt i gång som är eller ska bli byggemenskaper. Sedan 2013 har kontoret drivit ett projekt med 25 lägenheter på Gråberget i Göteborg.

Inobi har sedan tidigare utvecklat en egen



**Pernilla Ottosson** blir Sveriges första byggemenskapsledare.

FOTO: CHRISTER BROSCHE

processmodell för sitt arbete med byggemenskaper. Med den nya tjänsten vill man utveckla både innehållet och volymen i det svenska byggandet bland annat genom att få fler aktörer i byggandet, öka bostadskonsumenternas makt och sänka byggkostnader.

– En stor del av min tjänst kommer också att handla om att lotsa och stödja befintliga grupper genom de olika stadier som deras projekt rör sig genom, att vara spindeln i nätet, säger Pernilla Ottosson.



**Ando Wikström**

**Bo Ringdahl**

**Erik Nyberg**

**Per Nordén**

**Karolina Norbeck**

**Stefan Danielsson**

**Peter Svensson**

## Fastighetsfolk

**Ando Wikström** lämnar sin post som ekonomichef på **Catella**. Ando Wikström har tidigare varit vice vd och finansdirektör för fastighetsrådgivningen på Catella.

**Bo Ringdahl** slutar som vd för **Tengbom**. **Gunilla Haglund**, nuvarande kvalitetschef och tidigare regionchef på Tengbom, går in som tillförordnad vd. Rekrytering av ny ordinarie vd har påbörjats.

**Pangea** har anställt två nya medarbetare till Stockholmskontoret. **Jenny Diaz-Jernberg** som närmast kommer från Colliers blir associate och **Joakim Andersson** som tidigare arbetat på Icora blir financial controller.

**Arlandastad Holding** har anställt **Erik Nyberg** som projektledare. Han kommer bland annat att arbeta med pågående projekt som Drive-lab Hotel och byggnationen av Grönlunds Yrkesutbildningars nya huvudkontor i Drivelab Center.

**Per Nordén**, har utsetts till filialchef för **Stockholm Hus**. Per kommer senast från en tjänst som vd på Sandbäckens Rör, där han också haft roller som filialchef, entreprenad- och projektsäljare de senaste nio åren.

**Karolina Norbeck** blir ny gruppchef för **Einar Mattsson Byggnads** energigrupp som finns inom affärsområdet förvaltning. Hon kommer senast från WSP Sverige där hon arbetat som chef för avdelningen "Kraft & Värme" och har dessförinnan arbetat med energi- och miljöfrågor på Vattenfall, Göteborgs Energi och Ragn-Sells Miljökonsult.

**Peab** utökar sin ledningsgrupp i Stockholm med rekryteringen av **Stefan Danielsson** som biträdande affärsområdeschef för affärsområdet bygg. Han kommer närmast från en tjänst som regionchef på Bravida och har tidigare varit affärsområdeschef på Relacom och affärs- och projektchef på NCC.

**Ingrid Christensson** lämnar sin post som kommunikationschef på **Jernhusen**. Tillförordnad kommunikationschef är **Åsa Dahl** som också är chef för affärsområdet depåer.

**Peter Svensson** har anställts som ny chef för **Peabs bostadsutveckling** inom affärsområdet projektutveckling. Peter kommer närmast från en befattning som chef för affärsutveckling på NCC Housing och har tidigare varit vd på NCC Boende och haft olika befattningar på både Skanska och Bjerking.

## Kalendariet



### Mottagningsdag

15 juni, Mora & Hudiksvall  
En gång i månaden håller Fastighetsägarna MittNord en mottagningsdag i Mora. Hit kan medlemmarna komma för att diskutera frågor och få hjälp med sina problem. Mottagningen äger rum klockan 9.00–15.00 i Tingshuset i Mora. Samma dag arrangerar medarbetarna från Gävlekontoret en mottagningsdag i Hudiksvall. Tiden som gäller är klockan 10.00–15.00 på Drottninggatan 8, Hudiksvall. Ingen föranmälan krävs.  
[www.fastighetsagarna.se/mittnord](http://www.fastighetsagarna.se/mittnord)



FOTO: MALINERICSSON/REGION GOTLAND

### Almedalsveckan


28 juni–5 juli  
Almedalsveckan på Gotland är en av Sveriges största politiska mötesplatser. För Fastighetsägarna är Almedalsveckan en viktig arena för att tydliggöra fastighetssektorns betydelse för samhällsutvecklingen och diskutera villkoren för våra medlemmars verksamhet. Under veckan arrangerar vi en rad olika seminarier om allt från social bostadspolitik till ny teknik i stadsmiljön. Varmt välkommen att delta!  
[www.fastighetsagarna.se/almedalen](http://www.fastighetsagarna.se/almedalen)



### Tak & Fasad med lågenergihus

1 september, Norrköping  
2 september, Linköping  
3 september, Jönköping  
Hit bjuds etablerade företag med nyheter inom mässans teman. Mässan ger en snabb, bred och djup uppdatering av produktnyheter inom området tak och fasad, dess funktion och design. Det är en renodlad fackmessa och målgruppen är arkitekter, konstruktörer, inköpare och projektledare hos de större byggföretagen samt beställare inom både privat och offentlig fastighetsförvaltning.  
[www.skanskbygggtjanst.se](http://www.skanskbygggtjanst.se)





Ventilera problem?



### Effektiva ventilationslösningar för alla typer av bostäder

Våra egenutvecklade ventilationssystem löser effektivt problem som radon, fukt och dålig luftkvalitet. Dessutom är de energieffektiva, tysta och extremt driftsäkra. Vi har marknadens bredaste sortiment av aggregat och systemlösningar för alla typer av bostäder från lägenheter och flerbostadshus till villor. **Välkommen att ventilera dina problem med oss!**

# Sommarkryssa!

**Hoppa upp i hängmattan, koppla av och sätt tänderna i Fastighetstidningens korsord!**

Lös korsordet och lista ut vilket ord som döljer sig i de gula rutorna. Lämna ditt svar på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se). Har du inte tillgång till någon dator – fyll i och posta talongen nedan. Presentkort på böcker till vinnarna!

					STOR BRÖTT- NING	SKÅMTSAMMA TEXTOMFORM- NINGAR	BÖREJ SKROCKFULL GÅ UNDER	VAR KAPLAN ORDFÖRANDE FÖR I STHLM								
					TYSK TJÄNST									AGENT & GREV- SKAP		
					ROVA		STOLLE BROR- SON									
					RID- BANA											
					HETER EN MAN			SPRÅNG- ÄMNE PLANET								
						EXTAS	TRÄNAR	DEN EJ VILDE	DEG- KÄRL	KUNDE HON RISTA?	REKLAM- EVENE- MANG				FYN- DIGT JIPPO	FÖDDES MEHMET KAPLANI
TOFS- FÅGLAR ÄGNAR SIG FLERA I BIL ÅT					VILL INTERN VIKTMÅTT		KROPPS- PULS- ÅDERN								KAN MAN SÄTTA SIN SISTA	
									VÄRLDS- DEL GLIDA							
					DANSAR ARMSTRONG DARVIK TILL							TRÄD RENONS PÅ				
					TITTAR DU PÅ NU!						HYSTA GOLF- PINNE					
					HAR DU KANSKE GUBBE MED BOKSTÄVER?						RUMP- HALVAN SLITA					
					GIRIG FÖRNIM!									SOM ALERT MUS?		HJUL- MITT- PUNKT
													ILLU- SIONEN LEM			
					BOR CHRIS- TEL ARM- STRONG DARVIK I			LÅG- VATTEN GRUS				VASS- STRÅ	KAN DET ITAND			SEGER- TECKEN
					DANS- FÅGEL										KASTAR LYSTEN GET?	

Lämna lösningen på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se) eller fyll i denna talong och posta till Fastighetstidningen, Intellecta Corporate, Box 19063, 104 32 Stockholm. Vi vill ha ditt svar senast den 3 augusti 2015.

Ordet är:

Namn:

Gatuadress:

Postadress:



# Bejaka gentrifieringen

**GENTRIFIERING.** Sug på det ordet. Många vill inte ens ta det i sin mun. Andra smakar och ryggar instinktivt tillbaka. Det är ju den där unkna processen som innebär att rika människor flyttar in i fattigare kvarter och ändrar dem i grunden. Så vill vi väl inte ha det, eller?

Mitt korta svar är att, jo, det är precis så vi vill ha det, eller borde vilja ha det.

Gentrifiering är egentligen ett fullt naturligt fenomen, som ”drabbar” framgångsrika städer. Att det går bra för en stad beror på att ekonomins hjul rullar på och att folk och företag vill vara där. De flyttar in, städerna växer och husen rustas upp. Det fina i kråksången är att det här är bra för de flesta i staden. När det skapas välbetalda jobb skapas det ringar på vattnet som ger jobb

åt andra. Den som serverar kaffe kan skriva barista på sitt cv och tjäna betydligt mer än sin kollega på en mindre lyckad ort. Baristan (och många andra) går på gym, anlitar personliga tränare och så vidare. Det ekonomiska välståndet sprider sig i staden.

**I EN GENTRIFIERAD STAD** skapas det helt enkelt många fler möjligheter än i städer som inte gentrifieras. Det ger också ökade skatteintäkter. Ett samhälle med välfärdsambitioner bör med andra ord bejaka gentrifieringen fullt ut.

Den som tvekar kan fundera lite på alternativet. Ta Seattle som exempel. Under 1970-talet höll staden på att duka under. Invånarna var helt beroende av den dominerande arbetsgivaren Boeing, som i sin tur var beroende av billig olja för att deras flygplan skulle efterfrågas. Med oljekriserna kom massarbetslösheten. Galghumorn spred sig och någon satte upp en skylt vid stadens

utfart som uppmanade den som lämnade Seattle sist att släcka ljuset.

Seattle hade tur. I New Mexico satt nämligen två unga genier som hette Bill Gates och Paul Allen. De var från Seattle och hade nu drabbats av hemlängtan. Sagt och gjort, de flyttade hem och installerade sitt företag Microsoft i staden. Att hitta billiga lokaler var inget problem. I det konkursmässiga Seattle stod inte företagen i kö för att få lokaler.

Resten är historia.

Idag är Seattle en genomgentrifierad stad. De flesta av de Seattlebor som sett denna process är nog rätt nöjda. Alternativet hade varit riktigt dåligt (se på den gamla stolta bilstaden Detroit där kriminaliteten idag grasserar och utflyttningen varit enorm).

”**DEN SOM TVEKAR, KAN FUNDERA LITE PÅ ALTERNATIVET.**”

**SEATTLE ÄR INTE** unikt. Det finns mängder med liknande exempel runt om i världen, även i vårt land. Alla våra storstäder bär på liknande historier, om än i lite mindre spektakulär skala. Ta Kockumsområdet i Malmö.

När jag föddes byggdes det fortfarande fartyg där. Men det skulle snart ta slut.

Konkurrensen från länder i Asien var för tuff och avindustrialiseringen slog stenhårt mot Malmö. Men ur industristadens aska växte en modernare stad fram. Idag kokar det gamla varvsområdet av aktivitet. Gentrifieringen har varit omfattande, inte bara där utan i stora delar av den gamla industristaden. Men är det något vi ska vara ledsna för? Knappast. Alternativet skulle med all sannolikhet vara mycket, mycket sämre.



**TOMAS ERNHAGEN** är chefekonom på Fastighetsägarna Sverige.



## **TOMAS LISTA:**

**Minusränta känns galet.** Trots det är jag fortsatt övertygad om att Riksbanken tar ytterligare ett kliv nedåt innan botten är nådd.

**Bostadsbristen är kvävande.** Hur länge till kan våra politiker stå vid sidan och titta på? Det är dags att skrota gamla tabun och levererar riktiga förslag som får hyresmarknaden att fungera.

**Stockholm maraton den 30 maj.** Jag är anmäld och siktar på att klara av det under 4 timmar. Det lär bli tufft.

# 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 Annika Borg, 08-613 57 12

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, ej beställt, material ansvaras ej.

## Redaktionschef



**Erik Hörnkvist**

010-212 20 43

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

## Nyhetschef



**Victoria Gillberg**

010-212 20 81

victoria.gillberg@fastighetstidningen.se

## Art Director



**Malin Age**

010-212 20 28

malin.age@fastighetstidningen.se

## Redaktör (inkl. webb)



**Maria Odeh**

010-212 20 37

maria.odeh@intellecta.se

## Skribent



**David Grossman**

010-212 20 42

david.grossman@fastighetstidningen.se

## Ansvarig utgivare



**Martin Lindvall**

08-613 57 32, 070-829 57 32

martin.lindvall@fastighetsagarna.se

## Redaktionsråd

Anna-Karin Elfverson,  
040-35 01 77

Maja Ernelli, 019-12 63 32

Christina Lindström Olsson,  
08-617 77 58

Martin Lindvall, 08-613 57 32

Johanna Starkenberg Fröjd,  
031-755 33 36

## Tidningsproduktion

Intellecta Corporate

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB

Katrineholm 2015

## Prenumeration

Annika Borg, 08-613 57 12

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

Magnus Johansson, 08-505 73 813

magnus.johansson@newsfactory.se

Niklas Nilsson, 08-505 73 838

niklas.nilsson@newsfactory.se



SVERIGES  
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2013: 18 100

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 bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se.



## PRENUMERERA!

Teckna en prenumeration – så riskerar du inte att missa någonting av det som händer i fastighetsbranschen.

Fastighetstidningen ger dig alltid de senaste nyheterna inom politik, ekonomi och juridik. Dessutom hittar du handfasta tips och råd om fastighetsförvaltning och hur du kan sänka dina driftskostnader.

En helårsprenumeration kostar 470 kronor. Teckna din prenumeration på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se) eller mejla till [prenumeration@fastighetsagarna.se](mailto:prenumeration@fastighetsagarna.se).

## I NÄSTA NUMMER – UTE DEN 24 AUGUSTI



BAKOM FASADEN:

## Hon tar täten, vi följer efter

Vasakronans hållbarhetschef Anna Denell hörs ofta i miljödebatten. Fastighetstidningen följer henne under Almedalsveckan.

FOKUS: STADSUTVECKLING

## Städerna tar över

Den snabbaste urbaniseringen i mänsklighetens historia ställer helt nya krav på våra städer.

TEMA: RENOVERING OCH UNDERHÅLL

## Så planerar du på bästa sätt

Läs om renoveringsprojekten som är snälla mot både plånbok och miljö.





### 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.

# Fastighetsvärmepumpar från Viessmann – Effektiva, pålitliga och extremt tysta !



Viessmanns fastighetsvärmepumpar är uppbyggda med den senaste tekniken vilken ger mycket höga verkningsgrader och en väldigt låg ljudeffektsnivå, <44dB(A), tack vare ett unikt 3D-koncept.

Värmepumparna kan sammankopplas i effekter upp till 428 kW och med framledningstemperatur upp till hela 72 °C för effektiv varmvattenproduktion. Genom att använda Viessmanns värmepumpar så spar man både på miljön och får en bra ekonomi.  
[www.viessmann.se](http://www.viessmann.se)

Individuella lösningar med effektiva system för alla energislag och användningsområden.



**Effektivitet  
Plus**



#### Master/Slav-Lösning

Vitocal 300-G med master / slav principen med en sammankoppling upp till 10 maskiner med 42,8 kW per enhet.



Värmepumpar



Solvärmesystem



Pellets-, ved-  
och flispannar



Gaspannor-  
kondenserande



Solcellssystem

**VIESSMANN**

climate of innovation