

Fastighets TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNA

Medlems- och
branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 8 november 2015
Pris: 60 kronor

SOLSATSNING GÅR I MOLN

Många vill satsa men
byråkrati är ett hinder

ALLT GÅR INTE ATT MÄTA I PENGAR

Fredrik Jansson, vd på Wåhlin,
om hem för ensamkommande barn

” GALLERIOR BÖR MOTARBETA HAT

#åsikten: Mona Lidén, Utopia

VI SÄTTER FOKUS PÅ

FRAMTIDENS KONSUMENT



Stefanie Stuber, 17 år, shoppar ofta och gärna. Läs om olika konsumenters tankar kring sitt köpbeteende.

Hej Boverket!

Ni glömde klimatp



EcoGuard ger fastighetsägare och hyresgäster förståelse och kontroll över sin energianvändning. Våra lösningar gör det enkelt att samla in och visualisera el-, energianvändning, vattenförbrukning och temperaturer. Telefon 019-25 21 00, www.ecoguard.se

Läs mer på
vattenmätning.se

åverkan.

Ni har kommit med en ny rapport angående IMD, där avråder ni från individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten i befintliga byggnader, eftersom det inte är kostnadseffektivt. Men enligt alla exempel nedan, hämtade från SABO:s Snabbanalys från 2014, så finns mycket varmvatten att spara. Våra egna erfarenheter visar samma sak.

Förbrukning i liter/m² och år:

	Före	Efter	Minskning	Minskning i %
Kopparstaden	600	350	-250	-42%
Kristinehamnshostäder	540	340	-200	-37%
Mitthem	700	430	-270	-39%
Ludvikahem	600	450	-150	-25%

Varför ska Spara betala för Slösas förbrukning? Skillnaden mellan Spara och Slösas förbrukning kan vara så stor som 100.000 liter/år enligt Energimyndigheten. Våra egna mätningar och SABO:s Snabbanalys från 2014 visar att användning av varmvatten minskar vid debitering. Så visst är det en lönsam investering, kanske inte idag, men imorgon, för kommande generationer och för vår planet.

Tillsammans med våra kunder har vi flest mätpunkter i Sverige och vi vet att vattenförbrukningen minskar när hyresgästen får betala för sin egna förbrukning.

Ni får gärna ringa oss så berättar vi mer. 019-25 21 00

BERGSÄKER



 **NIBE**

FRÅN URKRAFT TILL LIVSKRAFT

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.

Läs mer på nibe.se/F1345

- Mindre än 5 ton CO₂ ekvivalent köldmediemängd per kyldel/aggreat
- NIBEs användarvänliga display
- 4 olika storlekar, upp till 540 kW i samma system
- Tystgående
- NIBE Uplink, internetuppkopplad för fler möjligheter

A+++

Energiklassen avser systemets effektivitet vid rumsuppvärmning med golvvärme.

NIBE Energy Systems Box 14, 285 21 Markaryd
Tel 0433-73 000 www.nibe.se





NR 8 NOVEMBER 2015

TÄNKER HELHET

Ett socialt ansvar som bland annat manifesteras i lägenheter till ensamkommande ungdomar. En kamp i rätten för hyreshöjningar. Allt hänger ihop, menar Fredrik Jansson, vd på Wåhlin Fastigheter. **36**



FOTO: PETTER COHEN

10



FOTO: JOHAN JEPPESSON

FLAGGAT FÖR TRYGGT NATTLIV
Jens Folkesson, Humlegården Fastigheter, gläds över ny certifiering.

58



FÖRLÅNG LIVET PÅ MASKINEN
Många konkreta tips i vårt tema om gemensamma utrymmen.

Avdelningar

Nyheter	8
#åsikten: Mona Lidén	20
Barometern: Borås	30
Affären	33
Krönika: Tomas Ernhamen	34
Fall i rätten	42
Tema: Gemensamma utrymmen	50
Fastighetsägarna svarar	65
Fastigo svarar	67
Nytt från din förening	69
Till sist: Ragnhild Backman	74

- 6** Ledare: Rätt uppdrag viktigare än bred uppgörelse
- 22** Nya konsumtionsmönster en utmaning för handeln
- 44** Trots höga ambitioner bromsas energisatsningar

När socialisten och kapitalisten är överens bromsar byråkraten

– Vänta, jag ska bara spela klart versen. Han var mitt uppe i något egenkomponerat pianostycke. Reportern som fått nys om Johan Ehrenbergs nya satsning fick snällt vänta.

Han låter sällan något stanna på idéstadiet. Könsbyte (tillfälligt, för att djupgranska könsförtrycket), olika tidningsprojekt och nu skulle elproduktion bli en folkrörelse och hela elsystemet revolutioneras.

– Jorå, överallt där du tar ut el kan du också stoppa in el.

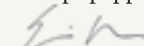
Herr ingenjören må ha sina invändningar, men i praktiken är det faktiskt väldigt enkelt.

Men inte i teorin.

Nu har det gått snart tio år och när även den mest marknadsliberale vill göra som socialisten Johan Ehrenberg sätter byråkratin käppar i hjulet. Läs om det

snåriga regelverket på energiområdet på sidan 44.

Snart är det Fastighetstidningen som börjar på ny vers. I nästa nummer möter du oss i en helt ny form både på papper och webb.


Erik Hörnkvist

Redaktionschef
erik.hornkvist@fastighetstidningen.se



Gärna kriskommission – men fokusera på innehållet

ATT BOSTADSMARKNADEN fungerar synnerligen illa väcker stor oro. Det märks i den allmänna debatten där allt fler nu diskuterar bostadsmarknadens problem. Personer och organisationer som vanligtvis inte pratar bostadspolitik och bostadsförsörjning är plötsligt högradigt involverade i diskussionen.

På politisk nivå märks det att bostadspolitiken prioriteras högre än tidigare. Inte minst när regeringen i höstbudgeten genomför vad de kallar för den största bostadspolitiska satsningen på decennier. Låt vara att den består av ett investeringsstöd på 5–6 miljarder som inte kommer att få avsedd effekt. Regeringen har ändå fått upp ögonen för att bostadsmarknaden utgör ett hinder för fortsatt ekonomisk tillväxt och att det krävs reformer.

Även delar av oppositionen, som under sina åtta år i regeringsställning var ovilliga att genomföra några genomgripande reformer av hyresmarknaden för att öka utbudet av bostäder, har på senare tid lyft behovet av reformer på bostadsmarknaden.

SAMTIDIGT ÄR TILLTRON till regeringens förmåga att lösa bostadsbristen rekordlåg. Såväl experter som fastighetsbranschen dömer i stort sett enhälligt ut regeringens mål om 250 000 nya bostäder som ska tillkomma genom införandet av byggsubventioner.

Det visar den senaste undersökningen från Maktthavarpanelen Bostad, där nio av tio företrädare för fastighetsbranschen uppger att de saknar förtroende för regeringens

förmåga att lösa bostadsbristen.

Regeringen med stödpartier tvivlar dock inte på sin egen förmåga. Bland företrädarna från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet uppger hela 96 procent att de har stort förtroende för regeringens förmåga att lösa bostadsbristen.

Det är ett extremt stort förtroendegap som är mycket svårt att överbygga. Särskilt när det är fastighetsbranschen som på egen hand

förväntas lösa den bostadsbrist som tidigare regeringar själv skapat genom att inte genomföra reformer. För att fastighetsbranschen ska kunna bidra till ett ökat bostadsutbud krävs reformer som är både långsiktigt stabila och bidrar till en välfungerande bostadsmarknad.

FRÅN OLIKA HÅLL framförs önskemål om en blocköverskridande kriskommission för att finna lösningar. Men alltför sällan diskuteras vilket uppdrag en sådan kriskommission skulle ha. Det är lätt att ropa på breda uppgörelser så länge man inte behöver fördjupa sig i vad dessa ska innehålla.

Det sista bostadsmarknaden behöver är en parlamentariskt sammansatt kriskommission som letar minsta gemensamma nämnare bland det som hittills föreslagits av olika partier. Det kommer inte att leda till förslag om reformer som är lika genomgripande som nödvändiga.

Uppslag för en bostadskriskommission saknas förvisso inte. Lyssna till exempel på Världsbanken, Internationella valutafonden, EU-kommissionen, OECD eller varför inte regeringens egen expertmyndighet Boverket. Hyresreglering, planfrågor, marktilldelning och förenklade byggregler är bara några av de frågor som inte får vara heliga kor utan som förutsättningslöst måste kunna diskuteras. Detsamma gäller förstås skattesystemet som påverkar allt från rörlighet till neutralitet mellan upplåtelseformerna.

POLITISKT ANSVARSTAGANDE förutsätter mod. Och om oförmågan att lämna sin politiska "comfort zone" under decennier stått i vägen för nödvändiga beslut känns det som ett uppenbart råd till våra folkvalda att börja snegla på lösningar som ligger utanför denna.

Så gärna blocköverskridande överenskommelser och breda kriskommissioner för bostadsmarknaden, men utan ett helhetsgrepp på bostadsmarknadens problem är risken överhängande för ett fortsatt resultatlöst duttande.



UTAN ETT
**HELHETS-
GREPP PÅ
BOSTADS-
MARKNADENS
PROBLEM
ÄR RISKEN
ÖVERHÄNG-
ANDE FÖR
ETT FORTSATT
RESULTATLÖST
DUTTANDE.**

REINHOLD LISTAR:

1 FLYKTING-KATASTROFEN igen. Får höra att fastighetsägare erbjuder bostäder, men att vissa kommuner inte lyssnar. Är det möjligt?!

2 TILL OCH MED studentbostadsföretagen säger Kaplans byggsubventioner. Några kvar som vill?

3 "THERE IS ALWAYS a better way." Ett uttryck väl värt att minnas när man kört fast eller när de gamla hjulspåren blivit för djupa.



Reinhold Lennebo

VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Fastighetsägarna i fokus

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



TWITTRAT

17 sep.

Den framtida konsumenten vill ha maten nära. E-handeln & bra snabbmatställen skapar möjligheter för detta.

#businessarena

Christina Friberg
@ChristinaFrib

29 sep.

Anders Lago efterlyser en blocköverskridande social bostadskommision. Come on!

@MehmetKaplan
@ewathalen #bopol

Helena Olsson
@HelenainSthlm

1 okt.

Tyvårr är den politiska beröringskräcken hos politikerna ännu för stor för att hantera alla de frågor som skulle lösa boken. Trist.

Henrik Tufvesson
@HenrikTufvesson

5 okt.

Rörligheten behöver öka, skriver utredningen som kallar sitt betänkande "Bostäder att bo kvar!"

#bopol #humor

Martin Lindvall
@MartinLindvall

7 okt.

När man pratar bostadsbubbla, varför pratar man alltid stockholmsspektivet?

#svt Fel styrmedel stryker Vimmerby, Lycksele, Arvika, mfl!

Tomas Kruth
@TomasKruth

FÖLJ OSS!



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

FOTO: GUNILLA SANDBERG



Finansiella nyttan i strategiskt hållbarhetsarbete stod i fokus under ett seminarium om benchmarking-verktyget GRESB. Fredrik Wirdenius, vd Vasakronan, Åsa Bergström, ekonomi- och finanschef Fabège, Therese Rattik, CEO Areim, och John Howchin, generalsekreterare för AP-fondernas etiska råd, ledde seminariet.

Hållbarhetsarbete lockar investerare

STRATEGISKT HÅLLBARHETSARBETE är en nödvändig förutsättning för att fastighetsföretag ska vara intressant för globala investerare. Det framgick tydligt på ett frukostseminarium som Fastighetsägarna Sverige anordnade i samarbete med Vasakronan.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) är ett verktyg som mäter och utvärderar fastighetsbolags sociala och miljömässiga hållbarhetsarbete ur ett investerarperspektiv. I sin rapport för 2015 bekräftas sambandet mellan höga betyg från GRESB och goda ekonomiska prestationer hos fastighetsbolag över hela världen. Verktöget används av både Vasakronan och Fabège, som under seminariet

berättade varför de valt att utveckla sina egna hållbarhetsarbeten med hjälp av GRESB.

– För oss är deltagandet ett sätt att skapa en standard för hållbarhetsarbetet, säger Åsa Bergström, ekonomi- och finanschef på Fabège.

PÅ SEMINARIET deltog även John Howchin, generalsekreterare för AP-fondernas etiska råd och av tidningen Miljöaktuellt utsedd till en av Sveriges miljömäktigaste.

– Fastighetsbranschen har varit lite sena i starten i sitt hållbarhetsarbete, men miljöarbetet är numera en självklarhet, säger John Howchin.

”Det är rätt prioritering av statliga pengar.”

RIKARD SILVERFUR, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige, välkomnar regeringens stadsmiljöavtal där två miljarder kronor finns i potten för nya kollektivtrafikprojekt. Från och med oktober kan kommuner och landsting ansöka om medfinansiering.

Tillväxttoppen är nådd menar Fastighetsägarna

SVENSK TILLVÄXT når toppen i år med en BNP-ökning på cirka 3 procent. Därefter inleds en avmatning driven av dämpad tillväxt i omvärlden. Det spår Fastighetsägarna Sverige i en ny konjunkturrapport.

Inflationen fortsätter att lysa med sin frånvaro och Riksbanken sänker räntan ytterligare en gång i höst. Därefter ligger räntan still fram till slutet av 2016. Det tror Tomas Ernhagen, chefekonom på Fastighetsägarna Sverige:

– Riksbanken är på tok för optimistisk och det gäller inte bara synen på omvärlden. Besvikelsen



Tomas Ernhagen

riskerar också att bli stor avseende bostadsinvesteringarna och löneökningarna.

RIKSBANKEN räknar med att den kommande lönerörelsen ska resultera i löneflytt på mellan 3,3 och 3,5 procent. Fastighetsägarna konstaterar att inte ens arbetstagarorganisationer tror på den prognosen.

– För att landa på den nivå som Riksbanken räknar med krävs det att det finns ett grundmurat förtroende för att inflationsmålet ska nås inom en rimlig framtid. Så är tyvärr inte fallet, säger Tomas Ernhagen.



Ett turbulent första år för Kaplan

Ett turbulent år för svensk politik där särskilt bostadspolitiken stått i fokus. Det bostadsministern kallar för "den största bostadspolitiska satsningen på länge" menar flera branschföreträdare är direkt skadlig för bostadsmarknadens utveckling.

Det första året som bostadsminister har varit en utmaning.

– Men jag känner att vi nu har kommit igång ordentligt med att råda bot på bristen på lägenheter. Vi har lanserat den största bostadspolitiska satsningen på länge som ska möjliggöra fler små billiga hyresrätter, säger bostadsminister **Mehmet Kaplan** (MP).

Det har minst sagt varit en besvärlig och komplicerad start. Regeringen Löfven hamnade i ett osäkert parlamentariskt läge som gav litet utrymme att bedriva politik.

– Trots det kan jag tycka att Kaplan utnyttjade tiden dåligt. De förslag som kommit har antingen varit direkta konsekvenser av Attefalls utredningar eller rena återställare och symbolpolitik som i stort sett ingen vill ha, säger **Reinhold Lennebo**, vd på Fastighetsägarna Sverige.

MÅNGA EFTERFRÅGADE en egen politisk vision, men Kaplans första tid handlade till stor del om att slutföra vad företrädaren Stefan Attefall påbörjat. Som antagandet av en ny bullerförordning. Positivt men inte tillräckligt menade branschen, bland annat

företräd av Fastighetsägarna, eftersom beslutet bara gällde mindre lägenheter.

Robert Hannah, bostadspolitisk talesperson för Folkpartiet, konstaterar syrligt

” Subventionerna till hyresrätter med hyrestak är bara bensin på bostadsbrasan.”

Stefan Ränk, vd, Einar Mattsson

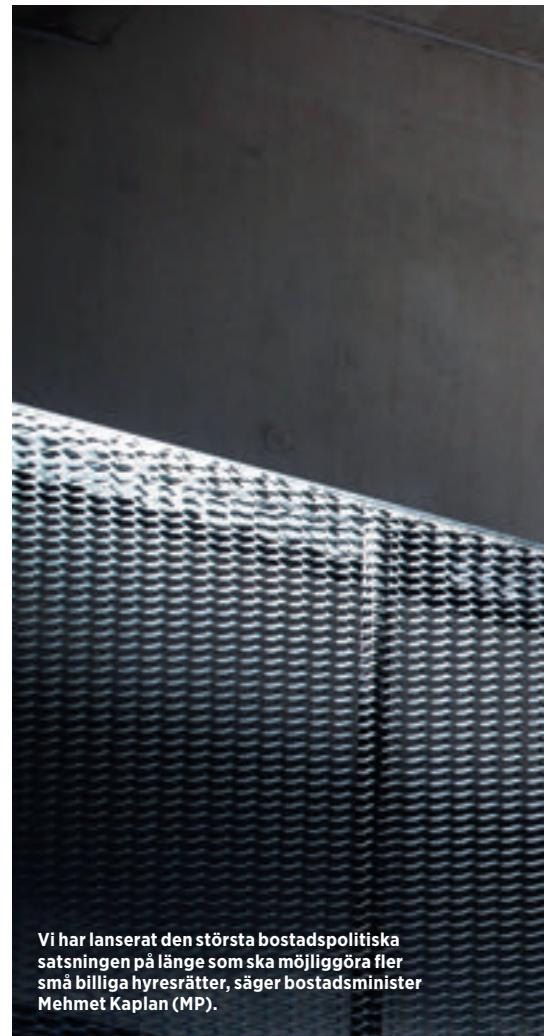
att Miljöpartiet tidigare var motståndare till många av alliansregeringens regelförändringar.

– Men nu har de vänt och vill fortsätta det regelförenklingsarbete som vi påbörjat.

ÅTGÄRDER FÖR EN effektivare plan- och bygglag var en av Stefan Attefalls stora stötestenar. Det blev Mehmet Kaplan som fick presentera lösningen. Regeringens förslag innebär att kommunala beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner inte längre ska överklagas till länsstyrelsen, utan direkt till Mark- och miljödomstolarna.

– Det är bra att man fullföljt den tidigare regeringens initiativ till att förenkla regelverket kring plan- och tillståndsfrågor, säger **Stefan Ränk**, vd på Einar Mattsson.

Någon egen bostadspolitik i egentlig mening presenterades först i mars, i form av ett stimulanspaket på 3,2 miljarder för ökad nyproduktion av hyresrätter som ingår i budgetpropositionen för 2016.



Vi har lanserat den största bostadspolitiska satsningen på länge som ska möjliggöra fler små billiga hyresrätter, säger bostadsminister Mehmet Kaplan (MP).

Det stod snart klart att det inte är en bostadspolitik i linje med vad många fastighetsägare önskat. Ren symbolpolitik och en återställare som ingen vill ha, menar Reinhold Lennebo.

– Subventionerna till hyresrätter med hyrestak är bara bensin på bostadsbrasan och direkt skadliga för en bransch som börjat skaka av sig negativa beteenden från den gamla subventionskulturen, säger Stefan Ränk.

MEHMET KAPLAN, som noggrant påpekar att det rör sig om investeringsstöd och inte subventioner, tycker att debatten om satsningen ofta blir skev.

AGENDAN



19 SEPTEMBER Kyssande kommunalpolitiker pryder dörrarna till Balticgruppens köpcentrum Utopia Shopping i Umeå när staden firar Pride-vecka.

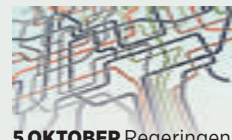


29 SEPTEMBER Akademiska Hus bevil-

jas prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen, som kommer pröva frågan om bolaget måste upphandla enligt LOU eller ej.



30 SEPTEMBER Forskningsanläggningen MAX IV i Lund belönades med två utmärkelser i kategorin BREEAM och EU-GreenBuilding under Sweden Green Building Awards 2015.



5 OKTOBER Regeringen lanserar stadsmiljöavtal. Två miljarder finns i potentialen för kommuner och landsting att ansöka om för medfinansiering av kollektivtrafikprojekt.

-2,9

6 OKTOBER Fastighetsägarna Syd släpper rapporten Cityklimatet 2015 som bland annat visar att omsättningen i Malmö city minskat med 2,9 procent på ett år.

15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 1 2

SEPTEMBER



– Man måste se investeringsstödet i ljuset av att det finns en brist på billiga hyresrätter. Det är lätt för dem som har ett förstahandskontrakt att kritisera investeringsstödet men för dem som står utan är det a och o att det byggs fler hyresrätter. Det har vi nu skapat incitament för, säger Mehmet Kaplan.

BOSTADSMINISTERN TILLSATTE också i somras en utredning för att öka hyresgästinflytandet, en utredning som Stefan Ränk tycker är oroande.

– Ett bakvänt resonemang som ökar avståndet till den kund som vi kämpar för att komma nära.

Men mest av allt saknar bostadsministern insikt om bostadsmarknadens verkliga villkor anser hans kritiker.

– Det saknas blocköverskridande ambitioner att ta sig an hela bostadsfrågan där värdeskapande och kundfokus är ledstjärnor, säger Stefan Ränk.

MEN DIT ÄR det sannolikt långt.

– Med en bättre bostadsminister finns det absolut möjlighet att få tillstånd blocköverskridande överenskommelser. Men jag vet inte vad det är för bostadspolitik han för. Jag hade gått på möten om jag blivit inbjuden, säger Robert Hannah.

ERIK HÖRNKVIST, VICTORIA GILLBERG

De viktigaste bostadspolitiska utspelen:

- Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- Proposition: Nya steg för en effektivare plan- och bygglag.
- Regeringsuppdrag till Boverket att utarbeta vägledning och kompetenshöjande insatser i syfte att undvika onödiga överklaganden.
- Lagrådsremiss – en ny instansordning för detaljplaner. Länsstyrelsen slopas som instans för överklagan.
- Investeringsstöd till byggande av hyresbostäder.
- Särskilt stöd till upprustning och energieffektivisering av framför allt miljonprogrammen.
- Byggbonus till kommunerna.
- Tillfälligt stöd till studentbostäder.
- Stöd till marksanering som leder till bostadsbyggande.
- Ett åtgärds paket för att förbättra tillgänglighet och få fram fler äldre bostäder.
- Stadsmiljöavtal med stöd till kollektivtrafiklösningar i utbyte mot motprestationer som främjar bostadsbyggande.



7 OKTOBER Jernhusens pågående kontorsprojekt Glasvasen i Malmö är nu fullt uthyrt.



9 OKTOBER Heimstaden Projektutveckling bildas som ett gemensamt bolag av Heimstaden och Aptare Fastigheter.



22 OKTOBER Sveriges bästa köpcentrum koras under NCSC Awards som äger rum för 30:e året i ordningen.

TRIBONA

23 OKTOBER Tribona håller en extrainsatt bolagsstämma. En av anledningarna är att fyra av aktieägarna vill utöka styrelsearvodena.



12 NOVEMBER Mall of Scandinavia invigs i Arenastaden i Solna. Bland de senast presenterade hyresgästerna finns Sveriges första Lego Store.



Magnolia säljer 2 000 blivande hyresrätter

MAGNOLIA BOSTAD VILL säkra upp framtida tillväxt och har därför beslutat att sälja drygt 2 000 hyresrätter som väntas byggstartas i omgångar under de kommande två åren.

– Vi har de senaste åren byggt upp en stor projektportfölj bestående av nästan 6 000 bostäder. Intentionen att avyttra cirka en tredjedel av denna portfölj ger utrymme för framtida tillväxt, säger Fredrik Lidjan, verkställande direktör i Magnolia Bostad.



PostNord vill att fastighetsägare ska förbättra brevbärarnas arbetsmiljö.

Boxfajten blossar upp igen

ETT FLERTAL FASTIGHETSÄGARE i Norrköping och Västerås har anmodats vidta åtgärder, helst byta till fastighetsboxar, för att förbättra brevbärarnas arbetsmiljö. Annars kommer postutdelning upphöra till de boende.

Björn Söderholm, vd Fastighetsägarna MittNord, bemötte kraven i en debattartikel i VLT.

Han skriver: "Postnord letar desperat efter åtgärder som kan hålla lönsamheten uppe när mängden brev minskar."

2008 beslutade den dåvarande regeringen att installation av fastighetsboxar, trots krav från postbranschen, ska vara frivillig.

15

Så många av landets 290 kommunstyrelseordföranden bor i hyresrätt enligt en kartläggning från Dagens Samhälle. Åtta av dessa bor inom

allmännyttan. Ingen bor i en fastighet från miljonprogrammet.

KI varnar för ny bostadsbubbla

FÖR FÖRSTA GÅNGEN varnar Konjunkturinstitutet, KI, för att Sverige kan vara på väg in i en bostadsbubbla. Det är prisökningstakten på 10-15 procent per år som fått myndigheten att flagga för problem.

– Nu börjar vi bli oroad. Vi är på väg att hamna i ett läge som är ohållbart, man måste bromsa utvecklingen när det gäller bostadspriserna, säger Konjunkturinstitutets generaldirektör Mats Dillén till SVT.

” Jag är imponerad av certifieringsprocessen och dess tydliga struktur.”

Jens Folkesson, Humlegården



FOTO: JOHAN JEPPSSON

Högt ställda kriterier på bland annat säkerhet och möjlighet till förflyttning måste uppnås för att en stadsdel ska kunna certifieras enligt Purple Flag-modellen. Fastighetsbolaget Humlegården har dragit sitt strå till stacken.

Flaggan i topp på Stureplan

Efter ett års hårt slit har åtta svenska städer certifierats enligt Purple Flag – ett internationellt betyg på städer med stark attraktionskraft efter solnedgången.

I september certifierades de första åtta svenska städerna för ett säkert, tryggt och upplevelserikt kvällsliv enligt den så kallade Purple Flag-metoden.

Bakom den eftersträvarvärda flaggutdelningen ligger ett års hårt slit där citysamverkansgrupper i deltagande städer arbetat mot högt uppställda kriterier inom ett antal fokusområden. Det handlar bland

annat om belysning av husfasader och i parker och stråk, klotterfria papperskorgar, renare gator, blomsterutsmyckningar och tydligare skyltning och information.

– De flesta städer arbetar redan med dessa frågor. Det nya är att man med Purple Flag-metoden fått ett verktyg som utökar samarbetet mellan olika privata näringsidkare och fler inom den offentliga sektorn och att det omfattar även kvälls- och nattlivet, säger **Inger Alfredsson**, nationell samordnare för Purple Flag Sweden inom Svenska Stads kärnor.

STOCKHOLMS medlemsorganisation City i samverkan valde att delta med Stureplan på grund av områdets breda utbud av butiker, restauranger, kultur och nöjesliv. Ett 20-tal offentliga och privata aktörer har varit delaktiga i arbetet, bland annat polisen, kollektivtrafikbolag, näringslivet och fastighetsägare. En av dem är Humlegården.

– Jag är imponerad av certifieringsprocessen och dess tydliga struktur. Det känns samtidigt jätteroligt att Stureplan blir först ut i Stockholm, säger **Jens Folkesson** marknadsområdeschef på Humlegården Fastigheter.

MARIA ODEH

Purple Flag

PURPLE FLAG HAR funnits sedan 2006 och ett 50-tal städer i Storbritannien och Irland har deltagit i programmet med goda, mätbara resultat. Den lila färgen är inspirerad av skymningsljuset i staden och symboliserar en säker, trygg och attraktiv stad som håller en hög kvalitet, kvälls- som nattetid. De svenska stadskärnor som certifierats är Stockholm, Västervik, Kalmar, Eskilstuna, Karlstad, Västerås, Borås och Malmö.



**ALLA SKYLtar TILL
DIN FASTIGHET**

www.havaskyltar.se

ÖVER 4000 PRODUKTER
HÅVA SKYLtar
since 1945

Tel: 040-671 77 50 E-mail: sales@havaskyltar.se

En nyckel till alla dina dörrar

A421



Med ett ASSA Combi låssystem täcker du alla behov i en flerbostad. En nyckel kan öppna samtliga utrymmen om du vill. Med Proxfunktionen i nyckeln blir även passersystemet en naturlig del i ditt låssystem.

ASSA Combi är enkelt att administrera. Allt sköts med perfekt överblick i programvaran ASSA Performer.

Alla utrymmen i samma system;

- Entré/garage
- Lägenhet
- Fönster/terrass
- Förråd
- Postfack
- Tvättstuga
- Miljöstation
- Cykel-/barnvagnsrum

www.assa.se

ASSA[®]
ASSA ABLOY

ASSA ABLOY, the global leader
in door opening solutions

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

Diös förlorade även i kammarrätten

KAMMARRÄTTEN i Sundsvall godkänner inte de fastighetsaffärer som bolaget Norrvidden, nu Diös, gjorde under 2005. Rätten anser att de skedde till underpris för att få ner skatten och Skatteverkets krav på upptaxering med 246 miljoner kronor kvarstår.

Anledningen till Skatteverkets beslut var att man ansåg att fastighetsbolaget ägnat sig åt skatteflykt.

”Hälften av alla byten involverar kriminalitet i någon form.”

Kristian Halldin från polisen berättade hur det ser ut på den svarta bostadsmarknaden på ett lunchseminarium hos Fastighetsägarna Stockholm.

HALLÅ DÄR...

... **MATTIAS HIND-FELT**, IT-chef på Riksbyggen, som i höst börjar inspektera sina tak och fasader med hjälp av drönare.



Mattias Hindfelt

Vad tycker hyresgästerna om att det susar förbi små farkoster med kameror på utanför fönstret?

– Det är inte så jättestor risk för att det blir problem. Självt serverade jag frukost till mina barn i förra veckan när det plötsligt åkte förbi en man i en skylift. Det är ju egentligen samma sak. Men det är ohyggligt viktigt att man informerar först om hur det går till och hur vi kommer att använda bilderna. Vi ska ju inte okynnesåka.

Hur utbildar ni era piloter?

– Det börjar faktiskt tre utbildningar i Sverige för drönarpiloter i höst. Men vi håller våra egna tvådagarsutbildningar med ett antal ansvariga från varje region. Drönarna är ganska lättflugna, men man måste bli lite van. Det vi ser redan nu är att de lite yngre är extremt snabba på att lära sig det här eftersom de vuxit upp med så mycket datorspel.

Ser ni redan nu andra användningsområden för era drönare, som utdelning av hyresavier? Eller upphängning av julbelysning?

– Haha! Julbelysning har jag inte tänkt på, det kanske kan vara något. Men än så länge är det framför allt mätning av snö i vinter som vi tittar på. Jag tror inte att vi kommer att se hyresavier komma flygande i luften med drönare, där är jag ganska säker på att posten är mer kostnadseffektiv.

MARIA ODEH

Fastighetstaxering 2016

- Deklarationerna är redan utskickade och svaren ska in senast den 2 november. Därefter räknar Skatteverket fram den slutgiltiga taxeringen och lämnar besked i slutet av juni.
- Vill man veta taxeringen innan dess ska fastighetsägare anmäla sig till tjänsten Mina meddelanden. Då skickas varje beslut ut som en pdf-fil den 15 juni nästa år.
- Det är som vanligt möjligt att överklaga sitt taxeringsbeslut fem år från att taxeringen är gjord.

Kommunerna med högst höjning av taxeringsvärden för bostäder

1. Halmstad 34%	6. Karlstad 26%
2. Göteborg 33%	7. Kiruna 26%
3. Trollhättan 30%	8. Borås 24%
4. Härryda 29%	9. Tidaholm 24%
5. Varberg 27%	10. Skövde 22%

Kommunerna med högst höjning av taxeringsvärden för lokaler

1. Västerås 15%	6. Skövde 11%
2. Luleå 13%	7. Solna 10%
3. Gällivare 12%	8. Piteå 10%
4. Kiruna 11%	9. Stockholm 9%
5. Göteborg 11%	10. Örebro 9%

Fotnot: I listorna finns inte små kommuner med, med färre än 100 hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder eller 50 hyreshusenheter med huvudsakligen lokaler. Underlaget är där för litet för att vara säkert.

Kraftigt höjd taxering 2016

Slår hårdast mot kommersiella lokaler

Bostadshus i Västra Götaland får rejält höjda taxeringsvärden från och med 2016. För lokaler är det framför allt fastighetsägare i några Norrlandskommuner som drabbas av de högsta skattepåslagen. Här är kommunerna som får de högsta höjningarna.

Lantmäteriet har för Fastighetstidningens räkning tagit fram de nya taxeringsvärdena som kommer att gälla från och med hyreshustaxeringen nästa år. Det är visserligen en prognos som kan ändras beroende på den information som kommer in från fastighetsägarna men enligt **Henrik Roos**, sektionschef på Lantmäteriet, ska de vara ”så nära sanningen man kan komma”.

VÄRDERINGEN UTGÅR från hyresförändringar som gjorts, försäljningar i varje område och värderingar som gjorts av oberoende värderare.

– Varje fastighetsägare har förstås möjlighet att komma in med andra uppgifter om sin fastighet som leder till andra värderingar än de vi har, säger Henrik Roos.

Tydligt är att bostadshus ökat rejält i värde sedan den förra taxeringen 2013 och då framför allt i västra Sverige. För hela Västra Götalands län med totalt 13 634 bostadshus är uppgången 21 procent. Motsvarande siffra i Skåne är 14 procent och i Stockholms län 12 procent.

NU PÅVERKAR höjningarna inte den kommunala fastighetsskatten för bostadsfastigheter så mycket, eftersom den sedan 2008 är satt till ett takbelopp på mellan 1 200 och 1 300 kronor per lägenhet. För 2016 är beloppet fastställt till 1 268 kronor per lägenhet.

– Men höjda taxeringsvärden på bostäder

kan slå hårt om politiken bestämmer sig för att ändra förutsättningarna, påpekar **Ulla Werkell**, skatteexpert på Fastighetsägarna Sverige.

DÄREMOT SLÅR DET direkt mot kommersiella lokaler som får höjningar av den statliga fastighetsskatten. Fastighetsskatten är här 1 procent av taxeringsvärdet.

För dessa kommersiella fastigheter är de största höjningarna i Västerås 15 procent,

”Men höjda taxeringsvärden på bostäder kan slå hårt om politikerna bestämmer sig för att ändra förutsättningarna.”

Ulla Werkell, skatteexpert, Fastighetsägarna Sverige

Luleå 13 och Gällivare 12 procent. Många kommuner i Norrland är med på listan över de som får högsta höjningarna för lokaler.

SKATTEVERKET GÖR i år en uppdelning av hyreshus med tre olika sektorer.

Industrifastigheter är inte med eftersom ny taxering sker vart sjätte år, nästa görs alltså om tre år.

Hos Skatteverket ser man gärna att deklARATIONERNA görs på e-tjänsten, som är redan är öppen. Förra gången, 2013, var det runt 20 procent av deklARATIONERNA som lämnades över nätet men i år hoppas **Per Husberg**, verksamhetsutvecklare på Skatteverkets huvudkontor, att det blir fler.

– Vi har arbetat fram en bättre och förhoppningsvis mer pedagogisk tjänst nu. Den förra var rätt oöverskådlig och var svår att navigera i.

DAVID GROSSMAN

Boverket avråder från krav på mätning

IMD är inte kostnadseffektiv i befintliga bostäder

Individuell mätning och debitering, IMD, av värme- och vattenförbrukning är inte kostnadseffektivt, vare sig i nybyggda eller befintliga hus. Det slår Boverket fast.

Boverket har på regeringens uppdrag utrett när individuell mätning och debitering är kostnadseffektivt i befintlig bebyggelse. Utredningen, som presenterades den 29 september, visar att den individuella mätningen inte är en kostnadseffektiv åtgärd.

”Investeringen framstår också som riskfylld”, skriver Boverket i utredningen och föreslår därmed att det inte i något fall ska krävas individuell mätning av värme, kyla eller tappvarmvatten i befintlig bebyggelse. Därför lämnar Boverket inte hel-

ler några förslag på förordningsbestämmelser.

MED STÖD i Boverkets utredning sluter nu sju branschorganisationer upp i en gemensam vädjan till energiminister Ibrahim Baylan (S) om att stoppa införandet av ett obligatoriskt krav på individuell mätning och debitering.

– Den energibesparing som kan uppnås måste vägas mot kostnader för installation, underhåll och administration. Därför motsätter vi oss ett krav på obligatorisk mätning och debitering av värme och varmvatten, säger **Yogesh Kumar**, miljöchef på Fastighetsägarna Sverige.

Han har tidigare pekat på praktiska problem som att det i äldre hus är flera stammar som förser lägenheterna med vatten, vilket alltså betyder dyra kostnader för flera mätare.

BREVET TILL energiministern är utöver Fastighetsägarna undertecknat av repre-

” Vi branschorganisationer bidrar gärna till den omställningen genom att förse regeringen med vårt kunskande och våra erfarenheter.”

Yogesh Kumar, miljöchef, Fastighetsägarna Sverige



sentanter för Bostadsrätterna, Byggherrarna, HSB, Svensk Fjärrvärme, Svensk Ventilation, Sveriges Byggindustrier och VVS Företagen.

– Ökad energieffektivitet och energibesparing är en viktig del i omställningen till ett hållbart samhälle. Vi branschorganisationer bidrar gärna till den omställningen genom att förse regeringen med vårt kunskande och våra erfarenheter, så att reglerna kring IMD utformas så att de inte motverkar energieffektivisering, säger Yogesh Kumar.

MARIA ODEH

Boverkets utredning

EU-LAGSTIFTNING OM energimätning säger att individuell mätning och debitering ska tillämpas i de fall det är tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt att installera systemen för mätningen. Därför fick Boverket uppdraget från regeringen att göra utredningen för att undersöka huruvida IMD är kostnadseffektivt i praktiken och därmed bör göras obligatoriskt. Utredningen genomfördes i två delar – en för IMD i nyproducerade bostäder och en för effektiviteten i det befintliga beståndet.

Bastu kan få arkitekturpris

FYRA BYGGNADER ÄR nominerade till det prestigefyllda Kasper Salinpriset 2015. Den 30 november koras vinnaren av arkitekturpriset som delats ut sedan 1962 på Arkitekturgalan i Stockholm. En av de nominerade är bastun Svettekörka. Bastun, som skapats som en del av arbetet inför Göteborgs 400-årsjubileum, har ritats av det tyska arkitektkollektivet Raumlabor Berlin. Fasaden är gjord av 100 procent återvunnet material och byggdes av frivilliga deltagare.





Hos oss blir du supernöjd, annars får du pengarna tillbaka!

Professionell tvättstugeutrustning är vi specialister på. I vårt kompletta sortiment finns allt som behövs i tvättstugan. Bland annat tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, torkrumsutrustning, manglar och tillbehör. Och vi har nöjda kunder. 9 av 10 svarar att det är **mycket troligt** att de väljer PODAB igen.

Vill du bli riktigt nöjd med din tvättstuga ska du prova oss. Vi har infört Supernöjd Kundgaranti. Är du inte supernöjd får du helt enkelt pengarna tillbaka.

Kontakta oss idag! Ring 031-752 01 55 eller besök www.podab.se/kundgaranti.

"Jag är jättenöjd med PODAB. De har varit grymma."

*Lars Jansson,
SGS Studentbostäder*



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

Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945

Världens krav på återställning slopas

Fastighetsägare ska istället ansöka om bidrag efter anpassning

Utan rätten till krav på återställning ökar både risken för fastighetstekniska skador och att bostadsanpassningar inte genomförs över huvud taget. Det befarar Fastighetsägarna efter nya förslag på regler för bostadsanpassning.

Boverket föreslår i en rapport att reglerna för bostadsanpassningsbidrag ändras. Bland annat bör stödet utvidgas och även kunna ges till brandsäkerhetsåtgärder. Boverket vill också lätta på bestämmelserna om återställningsbidrag och att fastighetsägare på förhand ska avsäga sig rätten till krav på återställning. Ett krav som Fastighetsägarna i sitt remissvar till regeringen anser inkräktar på äganderätten.

– Vi är positiva till utvidgningen av stödet men vi är samtidigt mycket bekymrade över att fastighetsägare på förhand ska förmås avsäga sig rätten till krav på återställning efter en anpassning, säger **Rikard Silverfur**, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna Sverige.

HAN FÖRUTSPÅR att flera bostadsanpassningsåtgärder inte kommer att genomföras som en konsekvens av reglerna.

– Hyresvärdar och bostadsrättsföreningar är oftast mycket villiga att anpassa lägenheterna till de boendes förutsättningar och krav. Men då måste det också följas av kost-



” Min farhåga är att färre bostadsanpassningsåtgärder kommer att genomföras.”

Rikard Silverfur, näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

nadstäckning för återställning, säger Rikard Silverfur.

HAN MENAR att det finns en inbyggd problematik kring att kommunerna vid handläggningen av bostadsanpassningsåtgärder endast tar hänsyn till den boendes behov och inte de fastighetstekniska förutsättningarna.

– Det händer att kommuner nekar fastighetsägare bidrag för reparationer av tätskiktet i badrum efter att en anpass-

Boverkets förslag om återställningsbidrag

Boverket föreslår att fastighetsägare inte ska kunna kräva att en anpassning återställs efter till exempel en utflyttning. Fastighetsägaren ska istället ansöka om ett återställningsbidrag. Ansökan beviljas under vissa förutsättningar, däribland att anpassningsåtgärden som gjorts är till nackdel för andra boende. Återställningsbidraget beviljas inte om fastighetsägaren övertagit rätten till bidraget för åtgärder i anslutning till en lägenhet.

ningsåtgärd genomförts. Det är orimligt att åtgärder för hantering av ökad risk för vattenskador i samband med en bostadsanpassningsåtgärd inte ska ingå i bidraget, säger Rikard Silverfur.

MARIA ODEH

5

TIMMAR Drabbades elnätstkunder i norra Sverige i snitt av strömavbrott under 2014.

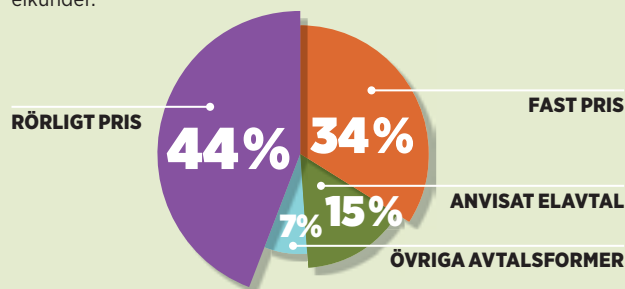
196

MILJARDER KRONOR Så mycket tilläts elnätbolagen ta ut i avgifter mellan 2012 och 2015.



Flest väljer rörligt elpris

Sedan 2013 är rörligt pris den vanligaste avtalsformen för svenska elkunder.

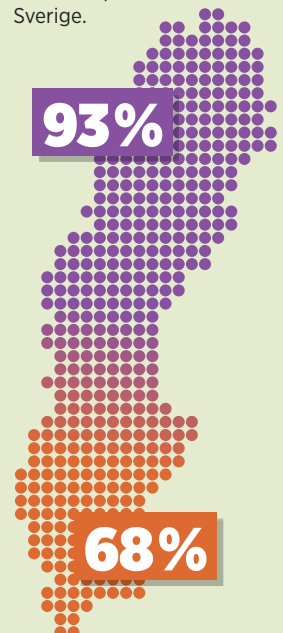


Elnätbolagen vill höja avgifterna igen

SVERIGES ELNÄTSBOLAG KRÄVER höjda avgifter på 10–15 miljarder kronor mer de kommande fyra åren än vad Energimarknadsinspektionen anser vara rimligt. Vattenfall hänvisar till ett stort behov av investeringar för framtidssäkring av sina elnät som idag är sårbara för väderfaktorer. Väst drabbade av strömavbrott under 2014 var bland annat Vilhelmina, Lycksele och Arvidsjaur.

SÅ MÅNGA AV Vattenfalls elnätstkunder drabbades av strömavbrott under 2014 i norra respektive södra Sverige.

93%



68%

100 händelserika år för Hufvudstaden

DEN 30 SEPTEMBER var det exakt 100 år sedan fastighetsbolaget Hufvudstaden grundades under ledning av tändstickskungens Ivar Kreuger. Genom seklet som förflutit sedan dess har Hufvudstaden bland annat börsnoterats, byggt höghus i Japan, jagat rättor i Stockholms innerstad med hundar och överlevt en djup finanskrasch.



Ivar Kreuger

26

miljarder kronor har utländska aktörer spenderat på fastigheter i Sverige hittills under 2015.

Källa: Savills



På byggplanken runt Centralstationen i Stockholm visas nu konstverk.

Här kan resenärerna ta en konstpaus

RESENÄRER TYCKER OM ATT titta på konst i väntan på sina bussar och tåg, det har Jernhusen tagit reda på i egna undersökningar. Därför upplåter bolaget nu sina byggplank runt Centralstationen i Stockholm till konstverk ur Nationalmuseets samlingar. Utställningen kan beskådas fram till årsskiftet.



Metangas från gödsel blir el.

Östersundshem nappade på gödselenergi

JÄMTLANDS BIOGASGÅRDAR består av nio lantbruk i Jämtland som tillsammans producerar 5 GWh energi per år genom egen förädling av metangas från gödsel. Nu har Östersundshem ingått ett samarbete för att ta del av den ovanliga energiproduktionen.

Målsättningen är att få köpa upp till 400 MWh per år, vilket kan jämföras med 100 MWh som är det totala elbehovet i fyra punkthus som Östersundshem just nu uppför.



” I statistiken som SCB presenterar betraktas Östhammar och Östermalm som samma ställe och det är missvisande.”

Martin Lindvall, samhällspolitisk chef, Fastighetsägarna Sverige

Brist på öppen statistik

Det är lätt att ta reda på vad en bostadsrätt är värd, men när det kommer till hyresnivåerna i lägenheter finns idag ingen bra öppen information att ta del av.

Den första oktober presenterade Statistiska centralbyrån (SCB) hyresstatistiken för 2014, ett material som bygger på hyresuppgifter för 12 000 lägenheter hos 3 000 fastighetsägare, såväl privata som kommunala.

I STATISTIKDATABASEN på SCB kan man få fram medelhyran för Storstockholm, Storgöteborg och samlat på kommuner som är mindre och större än 75 000 invånare. Men siffrorna säger inget om lägenhetens kvalitet, läget i kommunen och andra faktorer som kan påverka bruksvärdet.

Denna brist på transparens har påtalats av branschen och förre bostadsministern Stefan Attefall beställde även en rapport från Boverket som blev klar i december 2013. Myndigheten kom fram till att en fördjupning av hyresstatistiken skulle underlätta möjligheten att jämföra hyror men att nyttan måste vägas mot kostnaden, som

beräknades till mellan 10 till 20 miljoner. Nya bostadsministern Mehmet Kaplan har valt att inte gå vidare med detta uppdrag.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN SOM själva har en databas där nittio procent av landets hyreslägenheter finns samlade ser inget skäl till att göra statistiken öppen och offentlig. – Vi ser inget syfte med det. Den databas vi har är inte heller tillräckligt detaljerad för att ge den bild av lägenheternas standard som konsumenterna vill ha, säger **Erik Elmgren**, förhandlingschef på Hyresgästföreningen.

Hos Fastighetsägarna är intresset för en öppen hyresstatistik större.

– Ska man ha en marknad för konsumenter och inte enbart för organisationer ska informationen vara lättillgänglig. Jämför till exempel med Tysklands ”Mietspiegel” (en hyresmall som finns för tyska städer).

– I statistiken som SCB presenterar betraktas Östhammar och Östermalm som samma ställe och det är missvisande, säger **Martin Lindvall**, samhällspolitisk chef, Fastighetsägarna Sverige.

DAVID GROSSMAN

Synliggör Stockholms hållbara hus

Stockholms stad lanserar Hållbara kartan. Syftet är att synliggöra smarta hållbarhetslösningar som inte alltid syns utifrån gatan.

Hållbara kartan finns på nätet och samlar goda exempel från byggherrar, fastighetsförvaltare och staden på hur byggnader och platser kan byggas och byggas om för att bli mer hållbara – ekonomiskt, ekologiskt, socialt och demokratiskt.

Vid tiden för lanseringen fanns ett trettiotal objekt med hållbar profil presenterade i kartan med text och bild på ett enkelt och inspirerande sätt. Syftet är att ge en överblick över det hållbarhetsarbete som görs inom Stockholm och att visa en bredd av lösningar.

En av de aktörer som finns representerade på Hållbara kartan är Vasakronan.

– Vi är en av Stockholms största fastighetsägare och arbetar för att allt vi gör ska vara hållbart, säger **Anna Denell**, hållbarhetschef på Vasakronan, och fortsätter;

– Platser inte husen på Hållbara kartan ska de i princip inte passa vårt bestånd heller. Till Hållbara kartan har vi bidragit med befintliga hus och områden i staden som ska klara tuffa utmaningar inom miljömässig och social hållbarhet. Vi vill visa hur våra byggnader bidrar till en hållbar framtid.

MARIA ODEH

Testa Hållbara kartan på fastighetstidningen.se



Minska brandrisken!

Av statistik att döma är bortglömda spisar* en alldeles för vanlig orsak till brand i hemmet. Cylindas nya säkerhetsspis minskar risken för bränder tack vare svenskutvecklad teknik. Vi tror att nyheten kommer att uppskattas av fastighetsägare runtom i landet. Och av räddningstjänsten.

Rörelsesensorn håller koll

Var tredje lägenhetsbrand* orsakas av en spis. Eller rättare sagt, av en spis som någon har glömt att stänga av. Cylindas nya spis kan ändra på det. En rörelsesensor på spisens framsida håller koll på om någon är där eller inte. Försvinner personen utanför sensorns räckvidd reduceras automatiskt värmen ned till en säker temperatur. Och skulle personen vara borta mer än två timmar stängs spisen av helt och hållet.

Inga kompromisser

Inbyggd säkerhet betyder inte att vi utelämnat andra uppskattade egenskaper. Keramikhällen har fyra effektiva highlightzoner, timer och barnspärr på såväl häll som på ugn. Säkerhetsspisen finns i 4 modeller i bredderna 60 och 70 cm och de har alla grundegenkaperna från Cylindas 700-serie, det vill säga bland annat bra ugnsfunktioner som lågtemperaturstekning och ugnstemperatur upp till 300 grader. Spisen är alltså ett säkert val på alla sätt och vis.

*10 vanligaste brandorsakerna i lägenheter 2008-2012, enligt Myndigheten för samhällsskydd & beredskap. Glömd spis 32 %. Okänd 18 %. Anlagd med uppsåt 13 %. Annan 10 %. Tekniskt fel 7 %. Rökning 7 %. Levande ljus 4 %. Värmeöverföring 3 %. Självantändning 1 %. Barns lek med eld 1 %.



Cylinda säkerhetsspis med inbyggd rörelsesensor finns på modellerna S 764-1 KSA, S 762-1 KSA, S 774-1 KSA & S 772-1 KSA

Cylinda

 **Elektroskandia**
Sverige

44%

Så många svenskar över 18 år har någon gång brutit mot de föreskrifter som finns för elarbeten. Framförallt är det **männen som hemmafixar olovligt**. Det visar årets Säkerhetsbarometer från Skanska.

Bostadsbrist hämmar rekrytering till omsorgen

VAR SJUNDE UNG kommunalare har under de senaste fem åren på grund av bostadsbrist tackat nej till jobb i någon av de tre storstäderna. Detta leder i sin tur till rekryteringsproblem för vård- och omsorgssektorn vilket i slutändan drabbar sjuka, gamla och barn. Det framgår av rapporten Lång dags färd mot jobb som Kommunal och Hyresgästföreningen gemensamt tagit fram.

BORÄNTOR

Lägsta boräntorna

3 mån: **1,59%**

2 år: **1,72%**

5 år: **2,15%**

Källa: www.compricer.se
2015-10-13

KPI

312,81

augusti 2015 (1980=100)

-0,2%

Förändring
(jämfört med motsvarande
period föregående år)

FABEGE HAR TECKNAT en tioårig grön kredit om 900 miljoner kronor med Europeiska Investeringsbanken, EIB. Avsikten är att tillskottet ska bidra till finansieringen av ett antal fastighetsutvecklingsprojekt i Arenastaden i Solna. EIB:s långfristiga finansiering av projekt som stödjer en hållbar utveckling har tidigare huvudsakligen gått till finansiering av projekt som bidrar till transport- och energieffektiviseringar. I och med finansieringen av hållbara fastighetsutvecklingsprojekt tar EIB nu även steget in i fastighetssektorn.

AKTIEKURSER

13 oktober 2015

1 mån, % 12 mån, %

Atrium Ljungberg B	-0,87	28,50
Balder B	6,35	93,45
Castellum	5,28	19,34
Catena	-2,06	23,00
Corem Property Group	-4,58	26,64
Diös Fastigheter	3,51	21,65
Fabege	0,00	49,24
Fast Partner	-0,43	38,92
Heba B	1,96	10,30
Hemfosa Fastigheter	-6,35	63,51
Hufvudstaden A	1,54	34,21
Klövern A	4,35	44,83
Kungsleden	7,33	52,57
Lundberg B	3,75	53,76
NP3 Fastigheter	1,33	-
Plätzer Fastigheter B	2,01	25,00
Sagax B	8,55	94,19
Tribona	-3,07	9,22
Victoria Park A	15,79	105,08
Wallenstam B	2,28	38,47
Wihlborgs Fastigheter	2,66	36,12



Gekås i Ullared är ett av de större handelsområdena i Sverige.

Svenska köpcentrum fortsätter växa

Nya siffror från HUI visar att köpcentrum och handelsområden i Sverige till antalet stagnerar men trots det fortsätter de växa - både till yta och omsättning.

Idag uppgår antalet köpcentrum i Sverige till 357, en modest minskning från 358 stycken 2014. Det visar en årlig kartläggningen som genomförs av HUI Research i samarbete med NCSC och Datscha.

– Stora handelsområden i kombination med köpcentrum och Ikea-varuhus är likom köpcentrum med stark dagligvaruhandel fortsatt vinnare i kampen om kunderna, säger **Tobias Rönnberg**, projektledare för årets kartläggning och konsult på HUI Research.

Omsättningen för svenska köpcentrum ökade med 12 miljarder mellan 2013 och 2014. Från 2014 till 2015 ökade ytorna med

totalt 80 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Kungens Kurva är till ytan idag Sveriges största handelsområde följt av Gekås i Ullared, Barkarby Handelsplats och Erikslund i Västerås. Trots utvecklingen tror Tobias Rönnberg inte att vi kommer att få se färre men större köpcentrum.

– Nej, det är ingen trend än så länge. Det beror främst på att förhållandevis många centrum befinner sig nära gränsen för vad vi definierar som köpcentrum.

Enligt HUI ska ett köpcentrum omfatta minst 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar detaljhandelsyta och fem detaljhandelshyresgäster. Nytt för i år är att kartläggningen också tittar på restaurangbranschens omsättning och marknadsandel. Av den totala restaurangomsättningen i Sverige omsätts tio procent i köpcentrum och handelsområden.

VICTORIA GILLBERG

Konsumentskydd under utredning

Fastighetsägarna har länge efterlyst en översyn av bostadsrättslagen från regeringen. Nu tillsätts en utredning i frågan.

Trots utvecklingen på bostadsmarknaden har Bostadsrättslagen varit orörd sedan 1990-talet. Nu har regeringen beslutat att en särskild utredare bland annat ska se över konsumentskyddet för bostadskunder.

– Det är väldigt bra att regeringen tillsätter den här utredningen. Det behövs förändringar, både för konsumenter och bostadsrättsföreningar, säger **Line Zandén**.

Hon är fastighetsjurist på Fastighetsägarna Sverige, som redan i tidigare skrivelser till regeringen påtalat behovet av

förändring kring reglerna för såväl bostadskunder som bostadsrättsföreningar.

UTREDARENS UPPDRAG är att bland annat ta ställning till om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras, om det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar behöver förbättras och om reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättsshavares lägenhet bör ändras.

– Dagens regler har varit dåligt anpassade till hur bostadsrättsmarknaden har utvecklats på senare år. Bostadsrättslagen behöver anpassas till en situation där bostadsrätten för många blivit både en bostad och en betydande kapitalplacering, säger Line Zandén.

MARIA ODEH



KL. 16:41 DEN 1 OKTOBER

MALMÖ

PETTER BRUNSKOG ÄR i full färd med att montera den nya modul som skapar ett tillfälligt mötesrum i den tomma butiksloken. MKB, som äger lokalen på Exercisgatan 6 i Malmö, vill hålla den levande tills den nya hyresgästen är på plats. Där kommer Petter Brunskogs företag Rumba in i bilden. De levererar pop-up-möteslokaler och tillfälliga konferensrum ibutiksllokaler som annars skulle stått tomma i väntan på ombyggnation eller nya hyresgäster.

– Många fastighetsägare försöker själva hitta snabbare och flexiblere vägar för intäkter. Där hjälper vi till, men det är också ett sätt för fastighetsägare att ta ett socialt ansvar och vara en samhällsbyggare snarare än fastighetsägare, säger Petter Brunskog.

FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

#åsikten Mona Lidén



MONA LIDÉN, centrumledare på Utopia:

”Även gallerior måste våga ta ställning”

TEXT: VICTORIA GILLBERG FOTO: JOHAN GUNSÉUS

Under Pride i Umeå kläddes köpcentret Utopia i regnbågsfärger och kyssande Umeåprofiler i en manifestation mot homofobi. Mona Lidén, centrumledare på Utopia, tycker att det är självklart och viktigt att köpcentrum arbetar för mångfald och motarbetar hat och intolerans. Nu uppmanar hon fler gallerior att göra detsamma.

Varför valde ni att genomföra den här manifestationen?

– I grunden kan man säga att vi utgick från vår varumärkesplattform och vad vi står för. Allt är möjligt och medveten stil är våra ledord. Det handlar inte bara om att bära de senaste plaggen utan snarare att vi är medvetna i allt vi gör och tänker hållbart. Det är otroligt viktigt att man ser sitt köpcenter som en aktör som faktiskt kan göra skillnad. Det är ganska tuft där ute just nu, men alla vill ha ett mjukare samhälle.

Vad har ni fått för reaktioner?

– Det är inte helt okontroversiellt att en galleria faktiskt erbjuder sig att låna ut och vara en scen för en grupp människor oavsett vad det är för organisation. Att människor reagerar det får man ta, men vi känner oss väldigt trygga med vad vi står för. Kärlek är till för alla och det är inget problem för mig att argumentera för.

Är inte det här bara ett marknadsföringsknep?

– Självklart vill vi driva trafik till Utopia med bra och genomtänkta

kampanjer. Men det ena utesluter inte det andra. Utopia kan både verka för ett öppnare samhälle genom att vara en mötesplats för alla samt bedriva en kommersiell verksamhet.

Varför tycker du att det är viktigt att ni är en röst i samhällsdebatten?

– Alla gallerior har en målgrupp som man kartlägger och följer upp. Men jag tror att vill man uppnå att vara en mötesplats så måste man tänka lite bredare. Om man bara tittar på alla som jobbar här så har vi en väldigt mångfald. Det finns ingen som är den andra lik och för att de också ska känna sig accepterade är det mitt ansvar som centrumledare att faktiskt lyfta de här frågorna och våga stå för att alla är välkomna.

Hur gör ni då för att bli en inkluderande mötesplats?

– Det handlar om att skapa en inkluderande känsla hos alla och tidigt motarbeta exkluderande kulturer bland våra anställda. Jag försöker prata om de här frågorna och lyfta dem så fort vi får chansen. Jag tittar också på möjligheterna att HBTQ-

certifiera hela eller delar av Utopia. Det finns så många aspekter av den här frågan att ta ställning till. Till exempel hur man utformar toaletter. Idag använder man typiska normalitetssymboler som många människor inte identifierar sig med. Där måste vi tänka till ännu mer.

Men är det rimligt att köpcenter ska ta strid för de här stora frågorna?

– Man måste ha ett engagemang för viktiga frågor, frågor som är viktiga för våra besökare. Men det behöver inte vara globala frågor, utan kan lika gärna vara lokala. Men jag tror absolut på vikten av att ta ställning som galleria. Det stärker varumärket. Jag tror att gallerior har mycket att hämta här och jag vill utmana andra gallerior i samhällsengagemanget. Även gallerior måste våga ta ställning.

Vad tror du är viktig för att lyckas vara en stark röst?

– Alla de här frågorna startar med kött och blod. Det ska kännas väldigt genuint och det kan vara svårt om engagemanget inte finns i centrumledningen eller hos fastighetsägaren. ●



HEJ KONSUMENT!

Gillar du att shoppa, hur handlar du och vad prioriterar du? Fastighetstidningen frågade några konsumenter på vägen.

AKBAR SHAGHAYEGH,
65 år, deltidspensionär.

– Att shoppa roar mig inte. Jag handlar bara om jag behöver något – kanske jeans två gånger per år och alltid i butik. Man kan inte prova på nätet, det verkar jobbigt. Jag lägger mer pengar på resor än på shopping, definitivt. Ett av skälen till varför jag inte vill köpa så mycket är att jag tänker på miljön.

Lider vi av konsumtionströtthet, blir vi mer ointresserade av att handla saker och tänker vi mer på andra värden i livet? För handeln och fastighetsägarna är det viktigt att tidigt känna av förändringar i konsumentens beteenden.

TEXT: DAVID GROSSMAN ENKÄT: AMANDA SAVELAND FOTO: JOHAN BERGMARK

Morgondagens konsument

– same, same but different

Köplust. Ordet andas något sensuellt. Det pockande behovet att handla något när pengar finns. Tillfredsställelsen att få ett par nya skor eller den senaste mobilen. En längtan som är evig och sällan dövas. Ett av livets stora nöjen helt enkelt. Eller? Är det verkligen så vi fortfarande är funtade efter år av shop-till-you-drop, lyxfällor och en hotande klimatkatastrof till stor del driven av vår hejdlösa konsumtion?

En del tvivlar och talar om ett samhälle som lider av konsumtionströtthet, att vi redan har allt vi behöver och att det inte finns plats för fler grejor i våra skåp och garderober. Men att döma av statistiken över handlandet tycks det inte ske någon avmattning av vår köplust. Andra kvartalet i år gick omsättningen i handeln upp med 4,2 procent. Och för e-handeln som växer mest var det ett rejält lyft med 21 procent andra kvartalet i år jämfört med samma period i fjol. ►

Butiken kommer att behövas även i framtiden. Den 12 november öppnar Mall of Scandinavia sina 100 000 kvadratmeter köpyta i Solna.



► Vi köper som aldrig förr och det öppnas köpcentrum på löpande band. Enligt HUI Research finns det just nu totalt 164 planer för ny- eller ombyggnad av köpcentrum de närmaste 15 åren. Ingen har väl heller missat att Mall of Scandinavia, köptemplet med 100 000 kvadratmeter, snart öppnar i Solna.

Ägarna, Unibail Rodamco, säger att de är helt lugna med investeringen som landar på runt sex miljarder.

Men hur ser då konsumenten ut som ska fylla alla nya kvadratmetrar eller klicka sig fram till köpknappen hos en e-handlare? Det är en avgörande fråga för så väl handeln som för fastighetsägarna.

– Det är en mer rationell och målinriktad konsument vi ser idag och säkert även i framtiden, säger **Emma Hernell**, retailspecialist på analysföretaget

United Minds. Och, tillägger hon, en mer kluven konsument.

Hon ser ett konsumentlandskap som gått från homogent, där vissa köpte allt på NK och andra på Coop, till det diversifierade vi nu har.



Emma Hernell

– **IDAG KAN EN** och samma person ena dagen köpa billigt på Lidl för att nästa dag lägga mycket pengar på en fin köttbit i en saluhall. Visste du, säger Emma Hernell, att Lidl i Stocksund (ett område med hög medelinkomst) har högst omsättning av alla Lidls butiker. Det visar att man inte kan tala om ett gränsländ för vilka som är ens målgrupp eller inte.



PAULA SMIDEBORN, 44 år, administratör:

– Jag gillar verkligen att shoppa! Särskilt när man hittar nya roliga saker. Jag vill helst klämma och känna på varorna. Men ibland kollar jag på nätet och köper i butik och ibland tvärtom. Vi har ett litet barn och då finns det inte mycket tid till nöjen, så mer pengar går till att handla. Det blir nog inte så mycket ekologiskt tänk, mest vad gäller mat i så fall.

JAN EVEN LIAN, 65 år, pensionär:

– Det är roligt att shoppa – om det är gamla böcker som jag får köpa. Jag har upptäckt att man enkelt kan köpa böcker på antikvariat på nätet. Köpte nyligen för flera tusen kronor. Kläder köper min fru åt mig. Jag lägger nog mer pengar på nöjen och resor än shopping och tänker inte så mycket på miljön när jag handlar.



Rörelsen åt både hållen har också fått till effekt att butiker i mellansegmentet får svårare att klara sig.

Den målinriktade konsumenten är förstas resultatet av digitaliseringen. Nu kan all research och även köpbeslut göras på nätet innan besöket i butiken, om vi i ens kommer dit. Andelen så kallade butikskära köpare, de som gillar att klämma, känna eller lukta på en vara, minskar. Det är framför allt äldre konsumenter som har behovet att gå in i en fysisk butik och prata med en expedient. De internetvana vet däremot hur man letar fram kunskapen som behövs utan att lämna soffan därhemma.

– Men den som lyckas bäst är butiken som har alla kanalerna. Köp och leveranser hem eller i butik – det är konsumentens behov som ska avgöra. Tillgänglighet och bekvämlighet är hygienfaktorer för att lyckas i den allt tuffare konkurrensen. För det är vår tid som är den begränsande faktorn, säger **Fredrik Kolterjahn**, analyschef hos fastighetsrådgivaren JLL.

En studie gjord för något år sedan rangordnade konsumenter brist på tid och brist på energi före brist på pengar. Fast, påpekar Fredrik Kolterjahn, det är en illusion att vi har mindre tid. Arbetstiden är kortare nu än för 20–30 år sedan. Vi vill istället fylla den lediga tiden med mer aktiviteter och fler upplevelser som resor och krogbesök. Då kan himmelriket vara att göra sina matinköp på bussen till jobbet, från mobilen.

ÄR DÅ SHOPPING ett nöje att jämföra med ett krogbesök eller en resa till varmare land? Egentligen inte visar intervjuer som gjorts med konsumenter. De allra flesta, runt 80 procent, upplever handlandet som ett "tråkigt arbete". Ofta handlar det om de basala behoven av dagligvaror eller förbrukningsvaror som då och då måste fyllas på.

– Intressant är att gruppen butikskära, de som alltså föredrar att köpa i butik, oftare också är samma personer som roas minst av att shoppa, inte ens i den fysiska miljön, berättar **Patrik Stoopendahl**, konsult och affärsantropolog på Kairos Future. Han är medförfattare av den nya boken Köprevolutionen.

Föreställningen att de som sitter hemma och



Fredrik Kolterjahn



Patrik Stoopendahl



beställer sina varor skulle vara mer avogt inställda till konsumtion stämmer alltså inte. Tvärtom har de aktiva e-köparna en mer positiv inställning till shopping generellt. 56 procent av de som köper mycket på nätet säger, i en studie som Patrik Stoopendahl nyligen genomfört, att det är roligt att shoppa. Bara 29 procent av konsumenterna som föredrar butiker tycker detsamma.

Tydligt är att reklamen får allt mindre betydelse för våra köpvanor, något som oroar reklambyråer och media som lever på annonsering. I den digitaliserade världen är det vännerna på Facebook, bloggare och konsument sajter som ger inputen man lyssnar och litat på.

Om shopping inte för så länge sedan var ett av de större nöjena för många har den nu i den digitaliserade världen blivit en mer rationell del av tillvaron, ►

WAFITAVEL,
24 år, asylsökande:

– Självlklart är det roligt att shoppa. Det är en del av den jag är. Jag föredrar att handla i butik. Då kan du se kläderna och köpa dem direkt på plats, det går fortare. Jag tänker på miljön när jag handlar, men jag brukar inte spendera så mycket pengar på varken shopping eller upplevelser. Bara lite varje månad.

”

INTRESSANT ÄR ATT GRUPPEN **BUTIKSKÄRA**, DE SOM ALLTSÅ FÖREDRAR ATT KÖPA I BUTIK, OFTARE OCKSÅ ÄR **SAMMA PERSONER SOM ROAS MINST** AV ATT SHOPPA. Patrik Stoopendahl, Kairos Future

Konsumenttyper – allt fler blir Smarta och färre Ego



Ego

Ego är mest intresserad av **priset**, oavsett vad som ska köpas. Efter pris är det funktionalitet, kvalitet och livslängd som är viktigt. En Ego tänker ofta kortsiktigt och letar enkla lösningar. De väljer första bästa produkt/tjänst som tillgodoser behovet och bryr sig i första hand om vad som bäst för dem själva.

Kunskapsnivån om hållbarhet är låg. Ego undviker helst diskussioner kring miljö och konsumtion.

26 procent av konsumenterna är Ego.



Lagom

Lagom är som sig bör ganska "lagom" och finns jämnt fördelade över variabler så som kön, ålder och inkomst. Hen ställer **generella krav** på livslängd, kvalitet och funktionalitet, prioriterar pris men tycker också att hållbarhet kan vara en aning intressant.

Lagom har lagt märke till diskussionerna kring hållbarhet och väljer ibland varor från ansvarstagande företag.

40 procent av konsumenterna är Lagom.



Smart

Smart är **målmedvetna konsumenter** som anser att de är förnuftiga individer. De gillar bra bemötande, hög service och stor valfrihet. Smart är noga med vad som är bra eller dåligt för kropp och själ. Pris är inte så avgörande eftersom betalningsviljan är stor om det är "rätt saker".

Smart är **intresserad av hållbarhet** och har ambitioner om hur livet skall levas på ett bättre sätt. Men är också pragmatisk i sina val efter devisen "what's in it for me".

17 procent av konsumenterna är Smart, många av dem kvinnor.



Hängiven

Hängiven tillhör den minsta skaran men också den **mest nitiska**. Här finns **inga kompromisser**, hållbarhet är den absolut viktigaste faktorn oavsett köp och situation. Det enda som ibland kan hindra Hängiven är plånboken eftersom hen har något lägre inkomst än övriga.

Hängiven är den som **drar igång diskussioner om hållbarhet** i umgängeskretsen och som omger sig av likasinnade som de lyssnar till.

6 procent av konsumenterna är Hängiven.

Illustrationer: Kjell Thorsson
Källa: Sustainable Brand Insight



ANITA KOLBRAND, 68 år, pensionär:

– Det är roligt att shoppa! Att gå runt och kolla på varor är jättekul. Faktiskt roligare nu när man är pensionär och har tid. Jag köper allt i affärer, tycker inte om att lämna ut mina uppgifter och konton. Ibland funderar jag över materialen, men annars har jag nog inte så mycket miljötank när jag shoppar. Jag lägger nog lite mer på resor och nöjen. Som idag när vi åkte från Orrefors till Stockholm – för att shoppa.

och något som inte nödvändigtvis måste göras i sällskap med sin familj eller med vänner.

– De digitala butikssidorna har tyvärr varit fantastiskt dåliga på att ersätta den sociala delen av shoppingen, känslan av inspiration och skapa köpsug som man kan få under en shoppingrunda på stan, menar Emma Hernell.

– Men, tillägger hon, det kommer en ny typ av digitala aktörer som är spännande. De lägger sig som ett mellanled mellan konsument och butik, lite med samma logik som sociala medier. Till exempel hauling, en sorts blogg där

köpare, oftast unga tjejer, visar upp sina kap för tusentals tittare.

SMARTA. Det är vad Erik Hedén, vd på Sustainable Brand Insight kallar konsumenterna som är på frammarsch (se ovan). De som är pålästa, köper bra kvalitet och gärna miljömärkt.

– Man kan tro att den smarta konsumenten enbart styrs av dåligt miljösamvete men så är det inte. Det här är människor som är måna om

sin egen hälsa och sin status. De har förstått att det inte behöver finnas en motsättning mellan konsumtion och hållbarhet, säger Erik Hedén.

Sverige har inte helt oväntat också en stor andel konsumenter (cirka 40 procent) som tillhör det man kallar Lohas, Lifestyle of Health and Sustainability. Människor som vill leva ett njutningsfullt, hälsosamt och spännande liv, men inte på någon annans bekostnad. En typisk Loha i Sverige är antagligen en högt utbildad kvinna i 40-årsåldern som bor i en universitetsstad och som har en relativt bra inkomst.



Erik Hedén

TYDLIGT ÄR att med bra anpassning till nya behov och trender kommer handeln att klara sig väl även i framtiden. Den stora hotbilden är inte att svenskarna vaknar en morgon och plötsligt inte längre känner behov av en ny soffa, en fräck bil eller ett par tjusiga skor. Det som däremot kan störa köplusten rejält är förändrade ekonomiska förutsättningar. I regeringens budget för 2016 ökar skatten för första gången på länge för de med högre inkomst. ➤



HAPPY KAUR,
23 år, student KTH:
- Att shoppa är omständigt
och jobbigt. Jag försöker
undvika det så mycket som
möjligt och köper hellre på
nätet, även kläder faktiskt.
Jag köper kanske lite fler
ekologiska matvaror, men
annars kan jag nog inte påstå
att jag tänker så mycket på
miljön. Jag lägger mer än
dubbelt så mycket på nöjen
och resor. Minst.



ZELIA WEBSTER,
22 år, jobbar i pressrum:
– Om jag gillar shopping? Ja, tyvärr så gör jag det. Men jag är ingen stor nätshoppare. Det blir en annan känsla att gå i butik, det blir tråkigt att bara föreställa sig hur plaggen sitter. Jag tänker på miljön när jag handlar och köper hellre ett plagg som håller längre än en massa kläder. Jag försöker att inte köpa så mycket. Det är inte hållbart med den industri som vi har idag. Jag har själv arbetat i butik, så jag vet. Jag lägger hellre pengar på olika upplevelser än kläder.



STEFANIE STUBER,
17 år, student från Schweiz:
– Jag gillar shopping väldigt mycket. Jag blir glad när jag hittar saker som jag gillar. Helst handlar jag i butik, där kan man prova och se så att kläderna passar. Handlar man på nätet så måste man skicka tillbaka kläderna om man inte gillar dem. Jag lägger mer på shopping än på upplevelser och tänker faktiskt sällan på miljön när jag handlar.



LINUS KARLSSON,
24 år, student:
– Jag gillar shopping, är intresserad av mode och lägger mer pengar på det än på upplevelser. Jag handlar en del på nätet, men jag tycker mest om att handla i butik. Då kan man prova kläderna. Jag tänker inte så mycket på miljön när jag handlar.



JAG HAR SVÅRT ATT SE **VAD SOM KOMMER** OCH SOM TOTALT SKULLE **REVOLUTIONERA OCH FÖRÄNDRA** MARKNADEN. **Fredrik Koltherjahn, HUI Research**

I bakgrunden mullrar även det växande skuldberget. 170 000 svenska hushåll har idag en skuldkvot på hela 600 procent eller högre. Alltså sex gånger den disponibla årsinkomsten för hushållet. På den nivån blir förstas varje procents ränteökning kännbar, vilket lär tända av köplusten rejält.

PATRIK STOOPENDAHL pekar även på en annan hotbild framdriven av digitaliseringen.
– Vi ser, mest hos yngre, en tendens till att man vill undvika masskommersialiseringen i den digitala världen. Det är dels en reaktion på att budskapen tränger sig på i olika kanaler, dels att det upplevs som integritetskränkande. Både handeln och fastighetsägarna bör noga tänka sig för innan man inför olika metoder att följa folks rörelser eller skicka olika pushmeddelanden till kunderna inne i en butik. Det kan på sikt leda till ett bakslag.

När Fredrik Koltherjahn, som följt handelns utveckling i 20 års tid, tittar i kristallkulan ser han inte att vi står inför några revolutionerande förändringar – i alla fall inte i ett tioårsperspektiv.

– JAG HAR SVÅRT att se vad som kommer och som totalt skulle revolutionera och förändra marknaden. Vi konsumerar idag ungefär på samma sätt som för tio år sedan. E-handeln finns redan och den kommer succesivt att förändra spelplanen, inte med radikala steg men med ständiga små steg.

Men Patrik Stoopendahl tror, till skillnad från Fredrik Koltherjahn, att stora förändringar kommer och att de kommer ske fort.

– Om tio år kommer vi titta tillbaka och säga att 2015 hände saker långsamt, nu går det fortare. Den som förstärker att det inte rör sig så sakta som nu är den som klarar sig bäst. De klarar att anpassa sig. ●

Du är så välkommen

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



AARSLEFF
RÖRTEKNIK

Varsam, kostnadseffektiv stamförnyelse
av landets ledande reliningföretag.

www.aarsleffpipe.se



Vill bli bäst på internerne

Borås satsning på textilindustri och logistik fortsätter att utveckla staden. Men för en fortsatt positiv utveckling behövs nu ytterligare satsningar på infrastruktur.

NÄRINGS LIV Borås har en lång tradition som handels- och textilstad. Även om det mesta av produktionen har flyttats utomlands är staden fortfarande ett nav för mode och design. Textilindustrin har även fört med sig att många postorderföretag lokaliserats till Borås. Idag satsas det på att nyttja ortens spetskompetens inom postorder och logistik för att bli ledande på internethandel.

KONTOR Många kontors- och utbildningslokaler i Borås inryms i fastigheter

som tidigare varit konfektionslokaler. Ett exempel är Svenskt Konstsilkes gamla fabrik ”Simonsland” där första etappen av utvecklingen till en ny stadsdel är färdigställd, med bland annat det textila klustret ”Textile Fashion Center”.

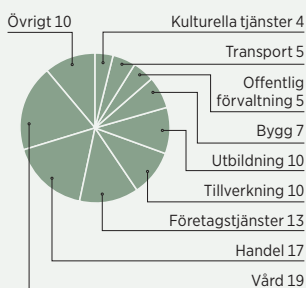
Även Borås drabbades av regementsdöden på 1990-talet. Efter att Älvsborgs regemente lagts ner byggdes de militära kaserner om till kontor. ICA Bank hyr till exempel en hel kasern för sitt kundcenter. Skapandet av nya kontorsytor har därför i huvudsak skett genom ombyggnad och inte nyproduktion. I kvarteret Horngäddan planeras dock vid sidan av Gina Tricot's huvudkontor för ytterligare nyproduktion, där ett rättscentrum med polis, åklagare, tingsrätt och häkte samlas på ett ställe. De senaste tre åren har kontors-

hyrorna i A-läge sett till medianvärde varit stabila, men med en tendens till ökade topphyror. I B- och C-lägen bedöms medianhyrorna ha stigit från relativt måttliga nivåer och vakansgraderna bedöms generellt ha varit relativt oförändrade.

HANDEL Borås viktigaste handelsplatser är centrum och Knalleland. Fastigheterna i Knalleland ägs av ett flertal fastighetsägare och har under senare år haft vissa problem med vakanser. I juni 2015 kommunicerades att två större fastigheter i Knalleland får nya ägare, då Storknallen och Knallerian förvärvades av fastighetsbolaget Agora. Köpen innebär en ägarkoncentration som ger förutsättningar att stärka Knalleland. Från kommunalt håll utreder man i Viared Östra möjligheterna för ett större handels-

BORÅS I SIFFROR

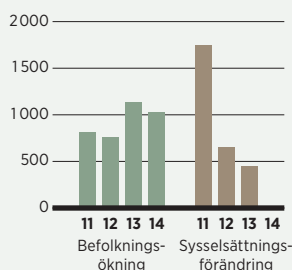
Verksamheter, %



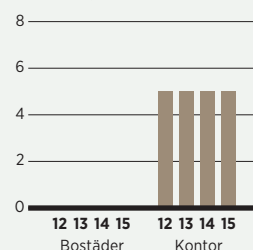
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad yta (kvm)
Borås kommun	670 046
Forsta AP-fonden	132 217
Akelius foundation	108 172
Sveareal	106 073
Castellum	102 635
Claesson & Anderzén	89 136
Klövern	80 168
Wilfast vindtyget	74 518
Istmo	62 296
Uddetorp invest	56 442

Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan





finns ett obebyggt markområde längs järnvägen, med ett mycket centralt läge. Borås stad vill utveckla marken till en ny stadsdel med upp till 1 500 lägenheter som skulle binda ihop det befintliga Norrby med centrum.

INVESTERINGSMARKNAD Affärsvolymen i Borås har under 2014 och 2015 varit betydligt högre än under 2010–2013. Under 2015 har det omsatts flera större fastigheter inom handel och logistik i Borås. NREP sålde i maj 28 logistikfastigheter i Norden. Fyra av dessa, omfattande nära 150 000 kvadratmeter, återfinns i Viared. Agora förvärvade i juni två gallerior i Knalleland. Knallerian, cirka 22 500 kvadratmeter, har förvärvats från Diligentia för 190 miljoner kronor medan Storknallen, cirka 14 500 kvadratmeter, har förvärvats från NIAM för över en miljard. Knut Hansson förvärvade i maj Erlahuset av Kanico. Fastigheten är en ombyggd tekobyggnad om cirka 10 500 kvadratmeter.

SLUTSATS Borås har på ett framgångsrikt sätt tagit vara på den kompetens som finns på orten och utvecklats till Sveriges textilhuvudstad och ett logistiknav. Den viktigaste faktorn för att Borås ska fortsätta att utvecklas på ett positivt sätt är sannolikt att Götalandsbanan byggs, en höghastighetsjärnväg som ska knyta ihop Göteborg och Stockholm. Möjlig byggstart för sträckan mellan Göteborg och Borås är 2021.

MARCUS TAKNER, NAI SVEFA



Visualisering av torget i Borås nya stadsdel Regementsstaden.

FASTIGHETSÄGARE I BORÅS

Logistiskt guldläge lockar investeringar

När kommunen bereder mark för nya fastigheter gäller det för aktörerna i Borås att attrahera nya kunder. Stadens logistikläge bäddar för nya investeringar med god tillväxt.

Det råder goda tillväxtmöjligheter för Borås fastighetsägare, inte minst för de som är verksamma inom andra segment än bostäder. Borås stad har tagit fram en mark för uppförande av industri-, logistik- och handelsfastigheter på orten.



Christer Södeliden

– Den goda tillväxten, ett brett näringsliv och det goda läget för logistik gör Borås intressant att investera i. För oss som fastighetsägare gäller det nu att attrahera nya kunder, samt bibehålla de som redan finns, säger Christer Södeliden, regionchef på CA Fastigheter.

Bolaget har ett blandat bestånd i Borås. Av totalt 93 500 uthyrningsbara kvadratmeter utgörs 28 700 av industri- och logistikfastigheter, men även bostadsbeståndet upptar en betydande del av portföljen.

I fjol färdigställde bolaget 68 hyresrätter i en gammal textilfabrik och fler planer finns på att skapa nya bostäder i staden.

– Vi tittar både på nyproduktion och förvärv, samt förädling till bostäder i befintliga bestånd, säger Christer Södeliden.

MARIA ODEH

Barometern publiceras i samarbete med

NAI Svefa

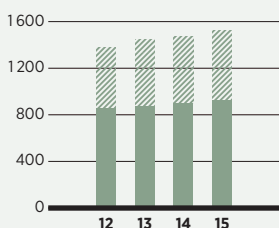
NAI Svefa med 17 kontor och 130 medarbetare är en av Sveriges ledande rådgivare inom värdering, analys, transaktion, fastighetsrätt och samhällsbyggnad. www.naisvefa.se

thandel

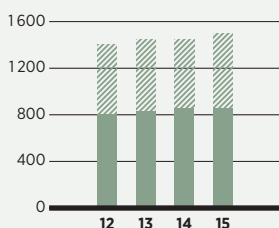
område. Detaljplanearbetet är påbörjat men likt många andra områden med utvecklingsmöjligheter i Borås kan inget beslutas innan utredningen av Götalandsbanans sträckning klarlagts.

BOSTÄDER De två senaste åren har befolkningen ökat med över 1 000 personer per år och till 2019 förväntar sig kommunen en ökning med ytterligare närmare 5 000 personer, men produktionen av bostäder har inte matchat befolkningsökningen. På det tidigare regementet pågår produktion av 24 lägenheter och området kommer på sikt innehålla 1 000 nya bostäder. Riksbyggens senaste förvärv är Borås Wäfveris gamla lokaler vid Viskans Strand. Närmare 300 bostäder bedöms kunna uppföras på fastigheten. I Norrby

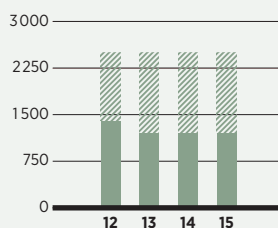
Bostadshyror, kr/kvm och år



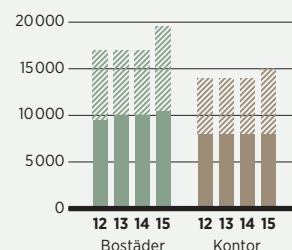
Kontorshyror, kr/kvm och år



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 SÖB, STORSTA FASTIGHETSÄGARNAS FRÅN DATSOHA



STANDARDAVTAL NÄR DE ÄR SOM BÄST

Under 2014 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



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





Serneke byggde Älvängens handelsplats för cirka 100 miljoner kronor.



Gymkedjan Nordic Wellness är en av hyresgästerna i köpcentret.

Köpare: Areim
Säljare: Serneke
Fastighet: Handelsplats Älvängen
Köpesumma: 160 miljoner
Yta: 8 400 kvadratmeter

Serneke trappar upp i växande Älvängen

Två år efter uppförandet är köpcentret Älvängen redo att lämnas vidare från projektören Serneke till handelsproffset Areim. Försäljningen bekräftar tilltron på tillväxt för det lilla samhället strax utanför Göteborg. TEXT: MARIA ODEH

SÄLJARE: Serneke investerade cirka 100 miljoner kronor på att bygga handelsplatsen Älvängen som stod färdig hösten 2013. Köpcentret kompletterades med 400 parkeringsplatser mot bakgrund av utbyggnad av både motorväg och järnväg. Även nya bostäder växer fram i området.



Ola Serneke

– Vi har hela tiden sett stor potential i Älvängen. Med läget precis intill E45 och många nya bostäder växer underlaget för handel och service. Det känns kul att Areim också tror på området, säger **Ola Serneke**, vd för Serneke Group.

Bolaget kommer nu att fokusera på nästa steg i området, nämligen att skapa ett stadsdelscentrum.

– Fördelen med det här området är att det ligger i direkt anslutning till resecentrum med pendeltåg mot Göteborg, säger Ola Serneke.

Serneke har företrätts av Newsec som transaktionsrådgivare och Morris Law som legala rådgivare.

KÖPARE: När Areim i mitten av september tillträdde handelsfastigheten Älvängen i Ale kommun utanför Göteborg var samtliga lokaler fullt uthyrda. Bolaget äger sedan tidigare omkring 60 handelsfastigheter, spridda över hela landet.



Erik Petersson

I sitt nyförvärvade köpcenter finns bland annat livsmedelsbutik, barnvårdscentral, gymkedja, apotek, café, frisör, optiker och leksaksbutik.

Fastigheten ligger strategiskt placerad intill den nyligen ombyggda vägen E45.

– Vi är mycket nöjda med att ha genomfört ytterligare ett förvärv genom Fond II. Fastigheten, med en hög teknisk standard, har ett bra läge i en expansiv region. Vi ser fram emot att vara med och bidra till en fortsatt utveckling i området, säger **Erik Petersson**, ansvarig för transaktionen på Areim.

Areim företrädades av Kilpatrick Townsend och Wistrand som rådgivare avseende förvärv respektive finansiering.

AFFÄRER I KORTHET

1,4 MILJARDER

Akelius Fastigheter avyttrar 10 fastigheter i Tyskland till ett pris på sammanlagt **1 400 miljoner kronor**. Affären omfattar 879 lägenheter.

1,2 MILJARDER

Fastigheten Hamlet Gardens i London har ökat i värde med 25 miljoner kronor sedan halvårsskiftet. Nu avyttras den ur **Akelius** portfölj för **1 180 miljoner**.

653 MILJONER

Diös köper fem fastigheter i centrala Skellefteå för **653 miljoner kronor**. Säljare är **Skellefteå kommun, Fastighets Polaris** och **Skellefteå Kraft**.

421 MILJONER

För **421 miljoner kronor** förvärvast Castellums dotterbolag **Brostaden** fastigheten Hornsberg 10 på Kungsholmen i Stockholms innerstad. Säljare är **Index International**.

365 MILJONER

Det så kallade Euro-pahuset i Göteborg, förvärfvas av **Balder**, som avser att omvandla fastigheten till bostäder. Säljaren är ett bolag ägt av **DNB-koncernen**.

212 MILJONER

Huskvarnen Holding har förvärvat en skolfastighet i Jönköping i en bolagsaffär med ett fastighetsvärde om **212 miljoner kronor**. Ett 25-tal investerare har gått in i bolaget.

170 MILJONER

Via tre separata affärer förvärfvas **Genova** en fastighet i Uppsala, en fastighet i Knivsta samt tre på Lidingö.

”Stark fortsatt utveckling för Älvängen”

I samarbete med **NAI Svefa**

HANDELSPLATS ÄLVÄNGEN, som nu förvärfvats av Ariem från Serneke, har ett strategiskt läge utmed E45 vid Älvängens centrum.

Orten har utvecklats starkt under de två senaste åren mycket tack vare utbyggnaden av E45 och järnvägen mellan Göteborg och

Trollhättan. I takt med att allt fler bostäder byggs i Ale kommun i allmänhet och Älvängen i synnerhet bedöms Handelsplats Älvängen ha ett bra underlag för handel och service framöver.

Köpeskillingen motsvarar cirka 19 000 kro-

nor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,75 procent.

ERIK NORRMAN, REGIONANSVARIG VÄRDERING – VÄST NAI SVEFA

Låt hundra blommor blomma

FÖR SNART 60 ÅR SEDAN lanserade ordförande Mao sin berömda slogan "Låt hundra blommor blomma och låt hundra tankeskolor tävla". Syftet var att få igång en fri idédebatt om framtidens Kina. Även kritik av statsmakten uppmuntrades! När väl uppmaningen hade sjunkit in i folks medvetande vällde kritiken och de kreativa idéerna fram. Böcker och debattartiklar skrevs en masse. Den livliga debatten blev lite väl livlig för kommunistpartiet och snart vändes friheten i sin motsats. En halv miljon intellektuella stämplades som "högerelement", fräntogs sina titlar och förvisades till fjärran avkrokar i det stora landet.

Att den idémässiga friheten ströps drabbade inte bara intellektuella. Alla utom partikarriärister drabbades negativt, inte minst ekonomiskt. Landet dömdes till stagnation, en stagnation som släppte först i takt med att Deng Xiaoping sakta men säkert ökade spelrummet för privata initiativ på det ekonomiska området.

DEN KORTA STUND av klarhet som Mao drabbades av i slutet av 1950-talet var kanske hans intellektuella höjdpunkt. Om inte människor vågar eller kan agera fritt vissnar samhället såväl idémässigt som ekonomiskt. Det där är en insikt som bevisats om och om igen genom historien och den gäller i högsta grad idag.

Den traditionella fabriksproduktionen, där människans insats ofta reduceras till det enkla mekaniska arbetet minskar snabbt, medan humankapitalet (människors inneboende kunskap och kompetens) tagit plats som ekonomins viktigaste drivkraft.

Istället för tunga resurskrävande maskiner är det nya idéer, ny kunskap och ny teknologi som är nycklarna till framtidens välstånd. Det gör välutbildade sammankopplade individer till huvudaktörer i ekonomin. Antalet "brain hubs" (innovationskluster), och styrkan hos dessa, blir det som avgör om ett lands ekonomi kommer att blomma eller inte.

I DEN GAMLA fabriksvärlden var en framgångsrik stad en stad som hade ett bra transportläge, som exempelvis närhet till en större flod eller en isfri hamn. I en sådan värld var det lättare för politiker att styra resurser till en viss plats för att hjälpa den ekonomiska tillväxten på traven. Så är det inte längre. Innovationskluster är lika svåra att förutse som att kommendera fram.

Men geografin har inte blivit mindre betydelsefull av det skälet. Tvärtom klustras den innovativa ekonomin till specifika platser.

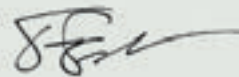
Vi vet bara inte exakt varför. Det enda forskarkåren verkar kunna enas om är att närheten till enskilda unika individer – kunskapens fixstjärnor – är avgörande för vilken typ av innovationskluster som växer fram och var det sker. Hur dessa innovationskluster sedan växer och frodas är allt annat än en linjär process. Det handlar om mängder med möten, om att springa på seminarier och att brainstorma på en krog en sen kväll. På det sättet har ekonomin, mitt i globaliseringens tidevarv, blivit mer och mer lokal.

EN FÖLJD AV dessa förändringar är, som alltid, att det finns vinnare

och förlorare. På en del platser har humankapitalet strömmat in och fyllt tomrummen efter fabriker. På andra platser gapar det tomt med hög arbetslöshet som följd. Det är en utmaning för våra politiker. För Sveriges bästa måste politiker acceptera de ekonomiska drivkrafterna. I stället för att styra skattepengar till svaga orter bör de styras till de individer som behöver hjälp.

I övrigt är det klokt att inte doppa handen i syltburken i onödan. Det gäller även bostadsmarknaden där hela handen är djupt nerkörd, med hyresregler och flyttskatter som gör det allt svårare för folk att flytta till de kreativa innovationsklustren. Ska hundra blommor blomma, är det dags för politiker att skapa de rätta förutsättningarna för det. Om Maos kortvariga insikt kan klara tankarna på den punkten så har han gjort världen något gott!

” **ISTÄLLET FÖR TUNGA RESURSKRÄVANDE MASKINER ÄR DET NYA IDÉER, NY KUNSKAP OCH NY TEKNOLOGI SOM ÄR NYCKLARNAN TILL FRAMTIDENS VÄLSTÅND.**



Tomas Ernhagen, chefekonom, Fastighetsägarna Sverige
tomas.ernhagen@fastighetsagarna.se



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 avloppsledning.



Läs mer om Sacpipe Connection System och våra auktoriserade installatörer på: www.sacpipe.se

ncm • Development



Vi hjälper dig med rådgivning och genomförande av fastighetsutvecklingsprojekt och stadsutveckling

Med stort engagemang, lyhördhet och kunskap kring handeln och övriga centrumfunktioner arbetar vi fram strategier, hyr ut och genomför utvecklingsprojekt för att skapa attraktiva och lönsamma mötesplatser. Den senaste tiden har vi bl.a. utvecklat stadsdelscentrum, skapat nöjeskvarter i city och bistått bostadsutvecklare med strategier och råd.

Vad kan vi hjälpa dig med?

För kontakt och mer information, besök oss på www.ncmd.se



www.skottasakert.se

Med licensierade snöskottare kan du känna dig trygg!

Kraven för taksköttning har skärpts, vilket bland annat innebär att många försäkringsbolag numera begär att fastighetsägare anlitar taksköttare med utbildning och licens enligt "Skotta säkert".

Anmäl dig till något av våra frukostmöten så får du veta mer!

6/11	Stockholm	18/11	Luleå
11/11	Umeå	1/12	Linköping

Anmäl dig på:
www.entreprenorforetagen.se



ENTREPRENÖRFÖRETAGEN



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 eller mejla till prenumeration@fastighetsagarna.se.

Bakom fasaden Fredrik Jansson

Tar

De har skapat rubriker i kampen för rätt hyror och bygger ägarlägenheter för att finansiera satsningar på hyresrätten. Wählin är välkända i Stockholm och nu leds familjeföretaget av Fredrik Jansson.

TEXT: **SOFIA WIEVEG** FOTO: **PETTER COHEN**

strid för hyran

Han är 40-plusare mitt i karriären, med fru, tre barn och villa i Täby. Gick i pappas fotspår och blev civilingenjör. Har lagom många vänner på Facebook. Presenterar sig på

LinkedIn som någon som tror på utveckling, samarbete och en bra affärsidé. Wählin Fastigheters frontfigur ler åt bilden av sig själv.

– Vår affärsidé? Oj, den formuleringen ligger i min burk, säger Fredrik Jansson ärligt.

Han är 1,5 år gammal i vd-rollen för familjeföretaget Wählin Fastigheter och nummer tre i raden av externa vd:ar. Bakom sig har han en karriär på byggsidan, bland annat som distriktschef på Skanska samt som vice vd och marknadsdirektör på Cementa.

– Börjar jag snacka betong kan jag hålla på hur länge som helst.

Fredrik Janssons företrädare är fortfarande kvar i bolaget.

– Han fokuserade på projektutveckling medan jag ska framtidssäkra företaget med bibehållen

lönsamhet. Min uppgift är att se till att det här växande företaget fortsätter växa på ett bra sätt och att vi har personal och kunder som trivs. Kund- och medarbetarundersökningar visar att vi är på väg åt rätt håll.

Wählin Fastigheters historia började ett år efter att Fredrik Jansson kom till världen, 1970, när snickaren Leif Wählin började bygga och sälja småhus. Snart kunde Leif Wählin köpa en hyresfastighet i Solna och företaget växte genom att köpa och renovera gamla hus men också genom att bygga nya. I dag är Wählin Fastigheter en av Stockholms största privatvärdar med cirka 100 fastigheter, 3 000 lägenheter och 300 lokaler. Med en personalstyrka på 35 personer driver de egen projektering och förvaltning.

BOSTAD ÅT ALLA är ledstjärnan. Lösningen heter hyresrätt, men på vissa villkor. Wählin Fastigheter skapade rubriker när de i början av 2015 drev igenom hyreshöjningar i sitt bestånd i centrala Sundbyberg. Wählins hade renoverat ➤



Asmus Pandikow bor med sambo och fem barn i en av ägarlägenheterna på taket till Sparrisen – 126 kvadratmeter med egen uteplats och utsikt över Huvudsta.

– Jag kommer från Tyskland och där är ägarlägenheter vanliga. Som jag ser det har ägarlägenheten bara fördelar. De åtta lägenhetsinnehavarna har bildat en samfällighet som beslutar om gemensamma investeringar men vad gäller vår lägenhet bestämmer vi allt själva och behöver aldrig fråga föreningen om lov för att renovera eller hyra ut till någon annan eller välja leverantör, säger Asmus Pandikow.



och ville ha samma hyresnivåer som för likvärdiga fastigheter i innerstan. Fallet gick till hovrätten, som dömde till Wählinns fördel och hyrorna höjdes med 60–80 procent. Domen väcker nya, viktiga frågor, menar Fredrik Jansson.

– Stockholms gränser förskjuts och det går inte längre att sätta hyror efter kommungränser. Haga-staden är ett exempel, där går kommungränsen mitt i en gata och två identiska lägenheter som ligger tio meter ifrån varandra kan ha olika hyror på grund av att de ligger i varsin kommun. Idag vill hyresgäster ha bra standard på sitt boende och vi hade investerat mycket i Sundbybergsfastigheten. Rätt hyror är helt avgörande för att ha råd med ett bra fastighetsbestånd och vi återinvesterar merparten av pengarna för att bygga fler hyresrätter.

För Wählinns och Fredrik Jansson är det självklart att fastighetsägare har ett socialt ansvar.

– Allt hänger ihop. Bidrar vi till ett välfungerande samhälle kring våra fastigheter så fungerar också fastigheterna. Det här huset speglar den helhet vi vill stå för, säger Fredrik Jansson.

HAN SYFTAR PÅ fastigheten vi befinner oss i, Sparrisen i Huvudsta. En kontorsfastighet från 1970-talet som byggts om till bostäder. I bottenplanet finns Wählin Fastigheters huvudkontor, på våningarna över 103 hyresrätter och ett LSS-boende i Solna stads regi.

Han syftar också på sin hyresgäst **Morteza**. Han är en av de 2 657 ensamkommande barn och ungdomar som kom till Sverige 2011 – 16 år gammal flydde han från krigets Afghanistan.

– Pappa är död, mamma och mina fyra syskon blev kvar. Pengarna räckte bara till att jag reste. Jag flydde med andra ungdomar i samma situation och

TIO FRÅGOR/ FREDRIK JANSSON

Favoritfastighet: Mitt eget hem – och Wählin Fastigheters hus på Danviksklippan, den utsikten är svårslagen.

Favoritpryl: Allt som är tekniskt och mina grillar.

Favoritmänniska: Det blir flera, familjen.

Senaste kulturupplevelsen: En man som heter Ove på China-teatern.

Skrattar till: Allt mellan himmel och jord.

Dold talang: Händig och klurig på det mesta.

Vill se mer av: Medmänsklighet.

Vill se mindre av: Falskhet.

Drömboende: Villa med tomt vid havet och en stor grill.

Dagens första tanke: Äntligen morgon!

det var tufft. Först kom jag till Malmö, sedan Hofors och Stockholm. Efter att ha bott hos en familj fick jag min första träningslägenhet när jag fyllde 18, säger Morteza.

I dag finns Mortezas familj i Iran. Via Skype följer de hans liv – han läser andra året på gymnasiet, extrajobbar när han kan och hjälper till som tolk i flyktingmottagandet på Stockholms centralstation.

Om ett år, när han fyller 21 och inte längre räknas som ensamkommande ungdom, måste han flytta ut. Och sedan?

– Först ska jag klara gymnasiet, sedan behöver jag ett jobb. För att få bostad måste jag ha en inkomst, men jag kan försöka bo inneboende eller hos vänner. Sverige är bäst, här har jag min framtid, säger Morteza.

LÄGENHETEN HAR han fått via Skyddsvärnet i Stockholm – en ideell och obunden förening som sedan 1910 arbetar för att motverka social utslagning. I samarbete med kommuner, Kriminalvården och Arbetsförmedlingen erbjuder Skyddsvärnet allt från familjehem och träningslägenheter till trygghetsvårdar på stan. Träningslägenheter är ett tillfälligt stödboende som organisationen erbjuder i samarbete med hyresvärdar och kan exempelvis vara aktuellt för någon med missbruksbakgrund eller ensamkommande flyktingungdomar.

– Träningslägenheterna finns i vanliga bostadshus och ska fungera som vanliga hem. Vi står för hyreskontraktet och är världens garanti för att hyran kommer in och att det fungerar med grannarna, säger **Per-Oskar Gundel**, föreståndare för Skyddsvärnets träningslägenheter.

Wählin Fastigheter står för hälften av Skydds- ➤

”

BIDRAR VI TILL ETT **VÄLFUNGERANDE SAMHÄLLE** KRING VÅRA FASTIGHETER SÅ **FUNGERAR OCKSÅ FASTIGHETERNA.**



**FAKTA/
WÅHLIN
FASTIGHETER**

Affärsidé: Att hyra ut bostäder och lokaler i egen förvaltning i Storstockholm, att vara ett långsiktigt tillväxtföretag som förvaltar, förvärvar och förädlar och som ska växa i takt med marknadens förutsättningar.

Ägare: Leif Wåhlin.

Antal anställda: 35.

Övrigt: Driver även golfanläggningen Arlandastad Golf.



– Vi är ett tillväxtföretag som vill ha nöjda kunder och medarbetare och ska växa med marknaden, säger Fredrik Jansson.



FLYTTAR MAN IN HOS WÄHLIN SÅ BOR MAN HOS OSS, DET DYKER INTE UPP NÅGOT RISKKAPITALBOLAG EFTER NÅGRA ÅR.

värnets cirka 50 träningslägenheter. Ett samarbete som är helt avgörande för Skyddsvärnet. Vad vinner Wählin på att engagera sig socialt?

– En känsla som inte går att mäta i pengar. Vi bara vet att det är rätt och på något sätt kommer det tillbaka till oss i en positiv anda. Gör vi väl så påverkar det alla omkring oss, hyresgäster, kunder och medarbetare. Vi går in för att vara en trygg, långsiktig värd både på individ- och samhällsnivå. Flyttar man in hos Wählin så bor man hos oss, det dyker inte upp något riskkapitalbolag efter några år, säger Fredrik Jansson.

DET HANDLAR OCKSÅ om långsiktiga hyresgäster.

– Solna stad har frågat om vi kan hjälpa till med ett antal lägenheter till flyktingar, vilket vi kommer att göra. Vi vill dock att de som bor i våra lägenheter ska ha en realistisk chans att bo kvar och skaffa jobb i området. Därför är det viktigt att erbjuda lägenheter med rätt hyra. I Solna har vi mycket nyproduktion och de äldre, billigare hyresrätterna är populära, dem är det låg omsättning på. Det är inte enkelt och vi är bara i början av processen, säger Fredrik Jansson.

Långsiktighet för Wählin handlar också om att hitta hållbar finansiering. Därför har de bland

annat satsat på ägarlägenheter. På taket till fastigheten Sparrisen i Huvudsta har Wählin byggt åtta ägarlägenheter – som en av de första i Sverige att kombinera ägarlägenheter och hyresrätter i samma fastighet.

– Ägarlägenheter är ingen jättegrej för oss, vi har hittills byggt totalt 14 stycken. Men vi använder ibland vindarna i nyförvärv till ägarlägenheter. Det är ett sätt att få möjlighet att köpa eller renovera hyresrätterna under vinden, säger Fredrik Jansson.

Tillväxtplanen säger att Wählin Fastigheter ska växa med 200–300 nyproducerade lägenheter per år, cirka 200 ska årligen renoveras. Projektet Röd-löken i Huvudsta, med 141 nybyggda hyresrätter, har till exempel just avslutats. 450 hyresrätter ska byggas i Sundbyberg och ytterligare 32 i Beckomberga. Tillbaka till affärsidén – hur lyder den?

– Att jag inte kan den utantill är ingen kritik mot det som har varit. Vi har vuxit så mycket och lagt all kraft på det. Vi tittar just nu på hur vi ska prata om oss själva. Jag säger som vår ägare brukar säga, vi är ett tillväxtföretag som vill ha nöjda kunder och medarbetare och ska växa med marknaden, avslutar Fredrik Jansson. ●



FAKTA/ FREDRIK JANSSON

Yrke: vd för Wählin Fastigheter AB.

Ålder: 46.

Familj: Fru och tre barn.

Bor: Täby.

Fritiden: Motion, skjutsa barn, pyssla med hem och hus och resa med familjen.

BOXER TILLSAMMANS

NU KAN ALLA FÅ EN EGEN TV-LÖSNING. TILLSAMMANS.



Boxer Tillsammans är en flexibel och billig lösning när du på ett enkelt sätt vill ha digital kabel-TV i ett flerfamiljhus eller en bostadsrättsförening. Antenn och annan teknik är gemensam, men sedan kan alla hushåll ha sitt eget digitala TV-utbud. Vi tar hand om det praktiska och hjälper också alla i huset att abonnera på sina favoritkanaler. Och med Boxer är valfriheten stor. Det är enkelt att välja till, och att välja om. Alla boende kan också ta med sig kanalerna till sommarstugan eller båten. Se mer om hur ni skaffar Boxer Tillsammans på fastighet.boxer.se, ring Mats Jarnhäll på 0733-35 70 39



TV SOM DU VILL HA DET

BOXER

Fall i rätten

Det är viktigt att det står i avtalet vilken verksamhet som ska bedrivas i en lokal. Det blev två bröder varse om.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

Intäkter från spel inte skäl nog i ansökan

TVÅ BRÖDER hyr en lokal i ett köpcentrum där de driver en restaurang. I samband med att det öppnas en ny galleria i en annan stadsdel i närheten minskar antalet besökare.

För att kunna locka fler gäster bestämmer sig bröderna för att börja med dans, livemusik samt roulett och andra spel. De kontaktar hyresvärden som är positiv till idéerna och kan tänka sig att gå med på allt de föreslår förutom att det förekommer spel i lokalen. Bröderna förstår inte förbehållet eftersom det under 15 år funnits spelautomater i lokalen som den tidigare restaurangägaren installerat med dåvarande hyresvärdens godkännande.

Hyresvärden svarar att han inte blivit informerad om att det skulle finnas något avtal. Han påpekar att det strider mot överenskommelsen i hyresavtalet som innebär att det i lokalen enbart ska bedrivas restaurangverksamhet, alltså servering av mat och dryck. Hyresvärden menar att de flesta som besöker centrumet är barnfamiljer. På deras önskemål togs tidigare samtliga spelautomater som funnits i centrumet bort i syfte att öka tryggheten och trivseln.

Bröderna tar bort spelautomaterna och ansöker istället i hyresnämnden om ändrad användning av lokalen. De menar att spel och i första hand spelautomaterna är en inkomstkälla de behöver för att klara hyran.

Nämnden anser visserligen att bröderna har beaktansvärda skäl till ändrad användning eftersom det handlar om att öka antalet besökare. Men avslår ändå ansökan eftersom den anser att hyresvärdens skäl väger tyngre.

Beslutet överklagas till hovrätten. Men hovrätten anser att hyresnämndens beslut är korrekt och avslår överklagandet.



Kommentar Mikael Gulliksson, chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige:

En lokalhyresgäst får inte använda en lokal till annat ändamål än det som framgår av hyresavtalet. Om hyresgästen haft lokalen i minst två år och det finns beaktansvärda skäl, får hyresnämnden ge tillstånd till ändrad användning. Med beaktansvärda skäl menas exempelvis att affärsförhållandena förändrats på ett sådant sätt att hyresgästen har behov av att kunna ändra användningen.

I det aktuella fallet ansåg man visserligen att hyresgästen hade beaktansvärda skäl för en ändring men hyresvärdens argument emot vägde tungt. Affärsidén

med centrumet var att ha en lugn och trygg miljö som attraherar barnfamiljer.

Det aktuella fallet visar att det i ett hyresavtal är viktigt att noggrant ange till vilken typ av verksamhet lokalen får användas. Om det behöver förtydligas kan det exempelvis vara lämpligt att även ha en bilaga där det tydligt framgår vad som avses i överenskommelsen.

Uppstår det en tvist och en ansökan prövas i hyresnämnden är det viktigt att fastighetsägaren är konkret och kan redovisa sakliga skäl för varför han inte vill gå med på en ändring. Framst efter som hyresnämndens beslut bygger på en intresseavvägning.

Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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



FINNES: MÅNGA OLIKA BOSTADSSÖKANDEN. SÖKES: BOSTÄDER TILL DE 5 689 SOM VILL BO PÅ NEDRE BOTTEN.

I vår bostadskö hittar du ett tvärsnitt av Stockholms befolkning med många olika önskemål. Allt från bostad på nedre botten till närhet till allmänna kommunikationer*. Därför söker vi kontakt med fastighetsbolag av alla storlekar. Ju mer samlat utbud av lediga hyresrätter desto enklare för de som söker bostad.

Med hjälp av oss får ni en effektiv och kostnadsfri förmedling av lediga bostäder och en avlastning i vardagen. Ni formulerar villkoren, vi gör kontroller och tar hand om all kundkontakt. Välkommen att pröva oss.

* Enligt undersökningen "Bostadsköns profil" 2014.

Många är ambitiösa och vill satsa. Men byråkratin kastar en skugga över vägen mot en mer hållbar energiförsörjning. Samtidigt som regeringen lovar mer pengar i investeringsstöd till solceller väntar snåriga skatteregler som kan bromsa investeringarna.

TEXT: FREDRIK WASS ILLUSTRATION: FELICIA FORTES

Solklar satsning fastnar i byråkrati

Regeringen presenterade sin nya budget en klar och solig dag i slutet av september. De tidiga höstvindarna gjorde sig påminda. En till synes bra dag för de solceller som regeringen vill främja. I budgeten höjs investeringsbidraget kraftigt – från 50 till 390 miljoner kronor per år. Men generösa bidrag till trots, för den fastighetsägare som själv vill producera el kan byråkratin boja lätt bli en bromskloss.

För de anläggningar du investerar i får inte vara för många eller för starka. I alla fall inte om de ägs av samma företag, under samma organisationsnummer. Då kan lätt gränsvärdet för hur mycket energi en enskild aktör tillåts producera skattefritt överskridas, ett gränsvärde motiverat främst av EU:s statsstödsregler men som olika EU-länder verkar anpassa sig till på olika sätt.

Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Sverige, suckar:

– Detta är på många sätt symptomatiskt. Det är inte första gången vi ser att regeringen övertolkar EU-reglerna. Vi såg det till exempel när rekommendationerna till hissdirektivet utformades, en övertolkning av energiprestandadirektivet och inte minst den pågående implementeringen av energieffektiviseringsdirektivet med förödande ekonomiska konsekvenser för Sveriges fastighetsägare.

Men tillbaka till solcellerna. Innan sommaren kom propositionen som kan förändra hur den som producerar egen el beskattas. I korthet går den ut på att sänka effektgränsen för hur mycket el som

FAKTA/DETTA HAR HÄNT:

Innan sommaren lade regeringen fram en **proposition** som bland annat innehöll ett förslag om att **införa skatt på egenproducerad sole** över 144 kW. Det handlar om en **harmonisering** med Norge när det gäller elcertifikatsystemet för förnybar el och utformningen av EU:s statsstödsregler.

Förslaget **fick kritik** från bland annat politiker i båda blocken och propositionen drogs tillbaka.

I slutet av september lade regeringen fram sin nya budget, vilken innehöll en **ökning av investeringsstödet till solenergi**, men **förslaget om skatteökning** fanns kvar, dock med gränsvärdet höjt till 255 kW.

Kritiker menar att förslaget att behöva skatta på egenproducerad el kan **bromsa investeringar** i solkraftsanläggningar i Sverige.

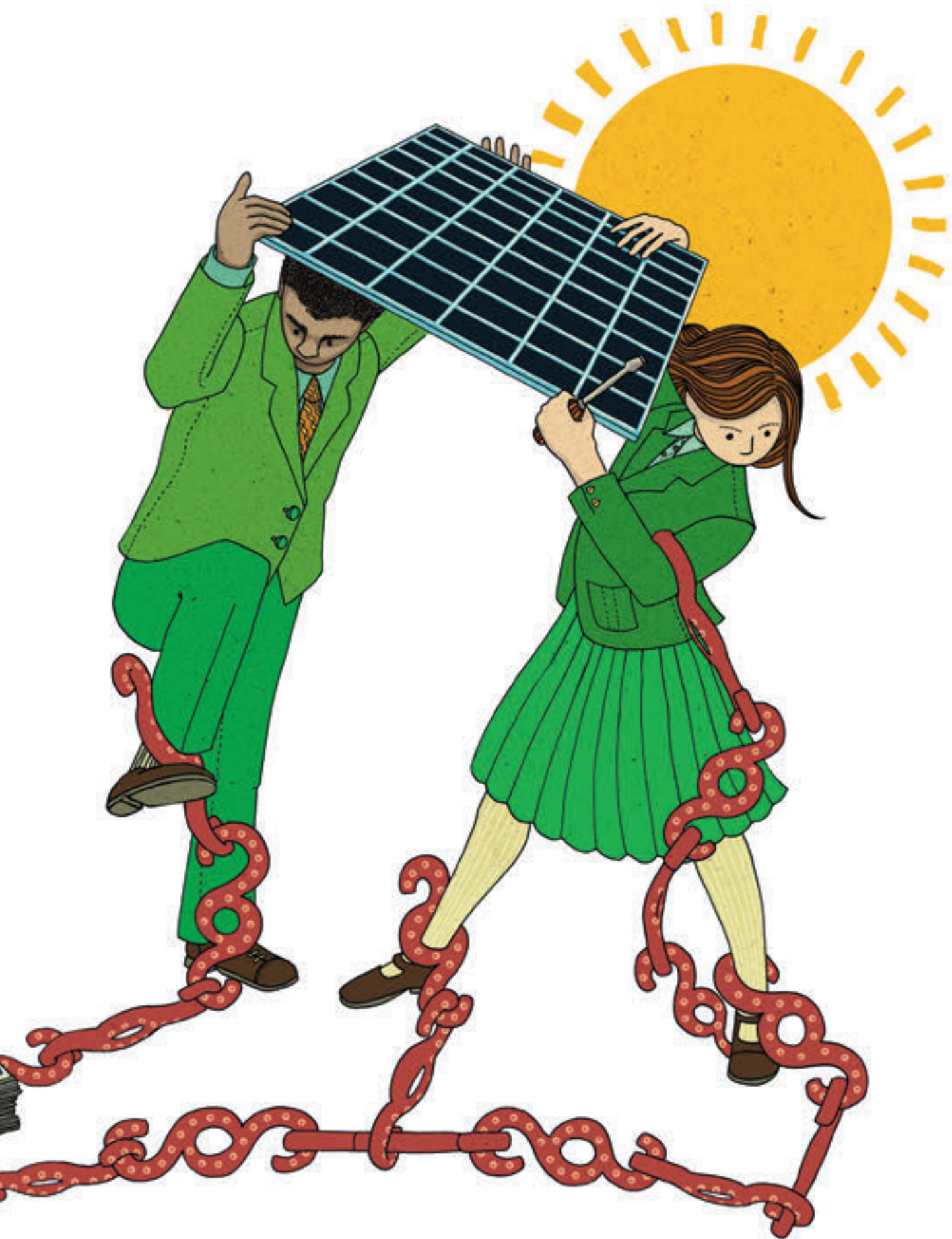
får produceras skattefritt, något som kan drabba fastighetsägare med större fastigheter och till exempel kommersiella byggnader. Det innebär även att företag med olika verksamheter, men med ett organisationsnummer, bara kan producera 255 kW totalt innan produktionen blir skattepliktig. Men om verksamheten delas upp under flera organisationsnummer kan man producera mer el utan att behöva skatta, så länge varje juridisk person ligger under gränsvärdet.

FÖRSLAGET KRITISERADES både av aktörer som Fastighetsägarna och politiskt över block- och partigränser. Förutom den nya skatten riktades även kritik mot hur bidragsreglerna förändrades.

– Man borde ha uppmuntrande åtgärder och morötter, inte ta bort subventioner när en ny teknik håller på att etableras. Så gjorde man även med värmepumpar. Det fanns ett bidrag som gjorde att tekniken skulle utvecklas och att folk skulle köpa den, säger Yogesh Kumar.

Propositionen drogs tillbaka för ombearbetning. Med resultatet att de som planerat att göra ➤





Överlägsen prestanda är produkten
av Hårdvara, Styrsystem och
Kunskap

$$P = H \times S \times K$$

Låt stå!



GOLD har i generationer varit marknadsledande!

Formeln för framgång har varit förståelsen för hur hårdvara, styrfunktionalitet och kunskap kombineras till överlägsen prestanda.

Vi utvecklar och tillverkar våra egna nyckelkomponenter och designar styrsystem för att matcha dessa perfekt. Tillsätt 60 års forskning inom inomhusklimat och resultatet blir ventilationsaggregat som är bäst i klassen.

Make every breath count.



större solcellssatsningar nu snarast befinner sig i ett limbo.

Någonstans inne i samma byråkratiska labyrint hittar vi frågan om nettodebitering, det vill säga att den som producerar el och får ett överskott som kan levereras till elnätet kan kvitta den mot el som hämtas ut vid ett underskott.

– Det har fungerat bra i Tyskland, men i Sverige har man gjort tre utredningar men ändå inte lyckats komma med något förslag. Man hänvisar till momsregler som inte tillåter nettodebitering. Och man har skapat ett jättekrängligt system för hur man ska gå till väga, säger Yogesh Kumar.

Yogesh Kumar är även kritisk till att det saknades kundrepresentanter från exempelvis Fastighetsägarna när den senaste utredningen gjordes. Däremot fanns experter från branschorganisationen Svensk Energi med i utredningen.

Enligt **Helena Laurell**, jurist på Svensk Energi, har man anpassat sig efter ett EU-beslut när det gäller nettodebitering.



Yogesh Kumar



Helena Laurell

– Jag känner igen diskussionen när det gäller skattereduktion för mikroproduktion. Där var det under lång tid en diskussion kring om man fick ägna sig åt nettodebitering. Men efter diverse utredningar så kom man fram till att nettodebitering, det vill säga kvittning, inte är tillåtet. Det har EU-domstolen slagit fast, säger Helena Laurell.

Efter EU-domstolens beslut har till exempel Tyskland tolkat beslutet annorlunda jämfört med Sverige. Här har vi istället för nettodebitering alltså ett system där den som producerar sin egen el kan få skattereduktion.

– Skattereduktionssystemet är relativt enkelt för dem som vill investera i mikroproduktion av förnybar el och det påverkar deras investeringskalkyl positivt, säger Helena Laurell.

MEN HON HÅLLER MED om att det trots allt finns ett visst fog för de som menar att krångliga krav i vissa situationer hindrar olika aktörer att investera i solel.

– Skatteverket har lämnat besked i vissa frågor, men andra är fortfarande obesvarade. Ibland är man osäker på vilka skatteeffekterna blir. Ibland vet man, men tycker att det är krångligt. Att man till exempel är tvungen att vara momsregistrerad ▶

Nettodebitering för solel är tillåten i Tyskland. Där kan den som levererar sin överskottsel till nätet under soliga dagar kvitta den mot den el man tar ut från nätet under mindre soliga dagar.

Enligt Ny Teknik har intresset för att producera egen el växt dramatiskt i landet.

– Om Tyskland kan, varför kan inte Sverige? säger Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Sverige.

”

IBLAND ÄR MAN **OSÄKER** PÅ VILKA SKATTEEFFEKTERNA BLIR, IBLAND **VET MAN** MEN **TYCKER ATT DET ÄR KRÅNGLIGT**.

Helena Laurell, Svensk Energi

Vi vet att affärerna mår bäst när människan är i centrum



Längtar du också ibland efter en förvaltningspartner som tänker lite mer som du. Som ser en större bild än bara fastigheter och funktioner, som väger in människor, miljön, framtiden och nya möjligheter i alla situationer. Då ska du titta lite närmare på Riksbyggen. Vi har allt du kan önska dig av en förvaltningspartner, vi löser det tekniska, det dagliga och det ekonomiska. Och vi gör det utifrån ett helhetsperspektiv. Vi har utvecklat och förvaltat fastigheter i över 70 år och vi finns i hela landet. Hur kan vår syn med människan i centrum förbättra dina affärer? Svaret hittar du på riksbyggen.se/tjanster eller om du ringer **0771-860860**.

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

”

INGEN SÄTTER UPP SOLCELLER NÄR MAN FÅR BETALA MER FÖR DEN EL DE PRODUCERAR ÄN FÖR ATT KÖPA SKITIG EL FRÅN USLA BIOBRÄNSLEN ELLER SOPOR.

Johan Ehrenberg, debattör

för att kunna sälja sitt överskott är en sån sak som upplevs som krånglig. Det är dock en följd av gällande momsregler och inget som våra medlemmar kan påverka, säger Helena Laurell.

Mattias Goldmann, vd på den liberala tankesmedjan Fores, är inte oväntat kritisk till regeringens agerande när andra länder tolkar reglerna så diametralt annorlunda. Han ser framför sig en återgång till mer normala elpriser – vips så står solen på egna ben. Men en sådan strukturomvandling, med fler mindre aktörer som producerar energi till elnätet, misstänker han att de större elbolagen vill bromsa.

– Vi är vid en brytpunkt, man kommer gå från centraliserad kraftproduktion till decentraliserad. Är man smart så omfamnar man det, men många har så stora investeringar i storskalig produktion att de vill bromsa det, säger han.

ÄVEN I DE EGNA LEDEN har det morrats om att regeringen inte gör allt för att underlätta utbyggnaden av förnyelsebara energikällor. HSB:s ordförande, socialdemokraten **Anders Lago**, har valt att öppet kritisera regeringen.

– Det är positivt att det skjuts till större resurser för att stötta utbyggnaden av sol i Sverige. Hitills har Sveriges blivande soletproducenter fastnat i kön till investeringsstödet eftersom budgeten inte har motsvarat antalet sökande. Nu kommer pengarna räcka ett tag till. Men det är viktigt att de hinder som fortfarande finns i skattesystemet undanröjs, så förutsättningarna för sol blir långsiktigt stabila och gynnsamma, säger Anders Lago.

Anders Lago tycker att svenska fastigheter skulle kunna användas för att producera el i mycket större omfattning än idag.

– Idag dimensioneras anläggningar för den egna elanvändningen under de månader vi har mest sol. Det vill säga den tid som elanvändningen är låg. Det gör att våra tak inte nyttjas som den resurs i energi-



Mattias Goldmann



Anders Lago



Johan Ehrenberg

systemet som borde vara fallet. Vi har respekt för att regeringen vill efterleva EU:s statsstödsregler, men kanske är man väl försiktig här.

Även vänsterdebattören **Johan Ehrenberg**, som såklart också har egna intressen i ETC-bolaget Egen El, är skarp i sin kritik. ”Ni kan ta era stödmiljoner och lägga det på internutbildning på finansdepartementet och näringsdepartementet istället” skrev han i en debattartikel på Supermiljöbloggen tidigare i höst.

JOHAN EHRENBERG beskriver de styrande politikerna som storbolagens riddare. Han delar Fastighetsägarnas kritik att gränsvärdet för skattebefriad el hindrar ägare av kommersiella fastigheter från att producera egen el.

– Ingen sätter upp solceller när man får betala mer för den el de producerar än för att köpa skitig el från usla biobränslen eller sopor.

Det leder, enligt Johan Ehrenberg, bara till ett juridiskt trassel där kommuner, kooperativ, hyreshusägare och andra organisationer tvingas dela upp sig i flera juridiska personer.

– Politikens förslag skapar oreda och osäkerhet. Det blir en negativ kraft, säger Johan Ehrenberg.

Han tycker att Socialdemokraternas och Miljöpartiets agerande är genant när de å ena sidan vill stödja egenproducerad el men samtidigt beskatta den.

– Om man inför en osäkerhet där man plötsligt säger att man ska betala energiskatt på egenproducerad el, då faller intresset att ens diskutera det. Jag kan förstås visa hur en fastighetsägare ska göra. Det går ju att komma runt, men det är i motvind hela tiden. Vilken fastighetsägare har tid med det när man håller på med allt annat, frågar sig Johan Ehrenberg.

Så vad händer nu? Energiminister Ibrahim Baylan medger att reglerna är krångliga och har lovat att utreda och att komma med ett omarbetat skatteförslag.

Under tiden fortsätter solen leverera åtskilliga kilowattimmar som inte tas tillvara i det svenska elnätet. ●



Akademiska Hus byggnad Lux knep en delad förstaplats i årets upplaga av Svenska Ljuspriset. Douglas Hillgrund står bakom ljusdesignen. På nästa uppslag delar han med sig av sina bästa tips.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JÖRGEN ALSTRÖM

Så skapas ett vinnande ljus



De upplysta böckerna i biblioteket kastar också sitt ljus på vägen som leder dit.

Jämfört med tidigare års pristagares verk, som exempelvis en fantasifull ljussättning av familjebacken i Åre, ser det ju faktiskt inte så märkvärdigt ut. Men det var just det som var meningen.

Det var Ivan Widell hos fastighetsägaren Akademiska Hus som ansvarade för de tekniska bitarna när Zoologen och Zoofysiologen skulle förvandlas till en samlingspunkt för humaniora. Där fanns så klart de vanliga kraven på att den nya belysningen skulle vara driftsäker och energisnål.

– Men framförallt ville vi inte att miljön skulle upplevas som ljussatt, utan vara funktionell och smälta in i helheten. Vi är väldigt nöjda med resultatet. Det är kul att gå in i lokalerna och veta hur mycket jobb som faktiskt är nedlagt. Men om jag inte hade vetat hade jag inte tänkt på det, säger **Ivan Widell**.

DEN SOM HADE huvudansvaret var ljusdesignern **Douglas Hillgrund**, då på konsultföretaget Cowi, numera ljusrådgivare på Fagerhult.

– Med alla de möjligheter som nu finns är det lätt att det blir julgran av det hela. Därför är det viktigt



Ljusdesignern Douglas Hillgrund har jobbat nära arkitekten för att hitta sätt att integrera belysningen. Här har man dolt belysningen i raketet. På så vis får man en bra belysning på arbetsytan samtidigt som man får mer kontraster än om det bara varit ljus rakt uppifrån.

” MED ALLA DE MÖJLIGHETER SOM NU FINNS ÄR DET LÄTT ATT DET BLIR JULGRAN AV DET HELA. DÄRFÖR ÄR DET VIKTIGT ATT HA ETT NÄRA SAMARBETE MED ARKITEKTEN SÅ ATT MAN HITTAR EN BRA BALANS.

DOUGLAS HILLGRUND, LJUSRÅDGIVARE, FAGERHULT

att ha ett nära samarbete med arkitekten så att man hittar en bra balans.

Här har ljusets viktigaste uppgift varit att skapa en optimal studiemiljö och att underlätta orienteringen genom den stora byggnadens olika delar.

– Men i många beställarkrav fokuserar man enbart på horisontalplanet, alltså det rent funktionella ljuset på golvet. Problemet är att det lätt blir platt och monotont. Men så fort man får ljus på vägarna upplever man rummet på ett annat sätt, säger Douglas Hillgrund.

DÄRFÖR HAR HAN jobbat mycket med kontraster. Ganska enkla lösningar som ger stor effekt.

– I hörsalarna använder vi, som man alltid brukar göra, ett varmt ljus som arbetsljus. Men väggarna har vi belyst med ett kallare ljus som vi har fällt in mellan tak och vägg. På så vis undviker vi den monotona känsla som annars lätt blir i ett sådant rum, säger Douglas Hillgrund.

Just att på olika vis integrera ljuset i inredningen är effektivt och möjligt tack vare den snabba utvecklingen av LED-tekniken.

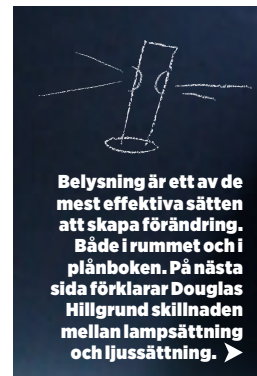
Douglas Hillgrunds mantra är att alltid belysa någonting – och i ett universitetsbibliotek är det såklart böckerna. Därför är belysningen integrerad i hyllorna.

– Men från början ville man ha vanlig takbelysning eftersom man inte visste om rummet skulle användas som bibliotek även i framtiden. Men sätter man belysningen jämt i taket och placerar bokhyllorna sen hamnar ljuset lite var som helst. Det är slöseri med ljus.

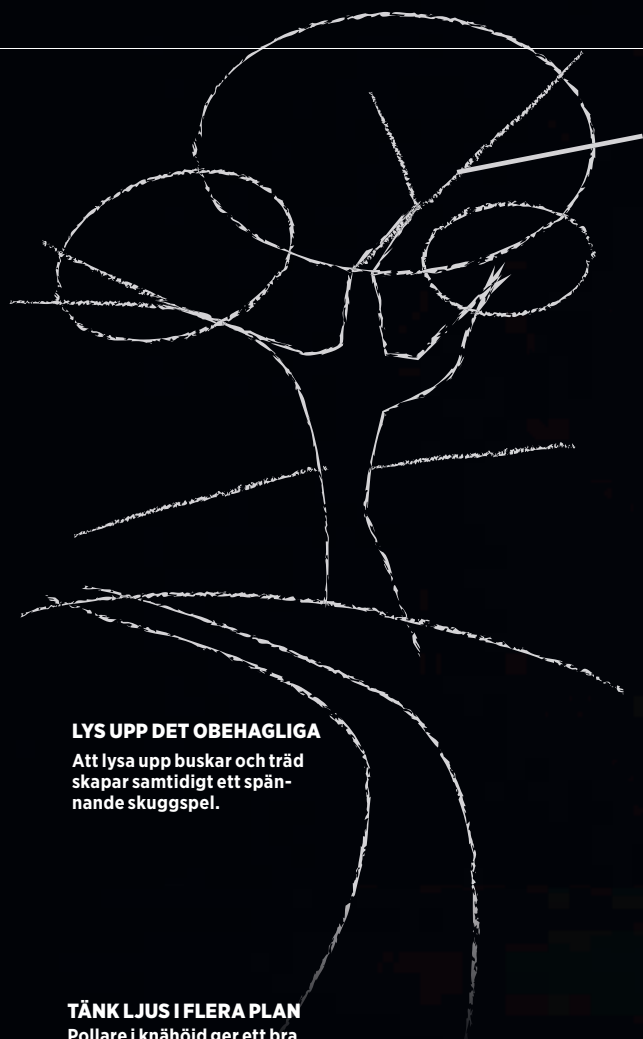
Istället förberedde man med kablar och kopplingspunkter så att det är lätt att göra om då behoven ändras.

VISSA DELAR AV ljussättningen är trots allt ganska spektakulära även om man inte tänker på det. I entrén har man byggt in en del av en gammal fasad. På dagen lysas väggen upp av naturligt ljus via en lanternin. Men när mörkret faller tar ett artificiellt dagsljus över.

– Eftersom lanterninen finns där på dagen är det knappt man tänker på ljuset. Det upplevs nästan som ett lätt månljus som strilar ner uppifrån. ●



Belysning är ett av de mest effektiva sätten att skapa förändring. Både i rummet och i plånboken. På nästa sida förklarar Douglas Hillgrund skillnaden mellan lampsättning och ljussättning. ▶



LYS UPP DET OBEHAGLIGA

Att lysa upp buskar och träd skapar samtidigt ett spännande skuggspel.

TÄNK LJUS I FLERA PLAN

Pollare i knähöjd ger ett bra vägledande ljus. Men det behövs också stolpar som ger ljus i ögonhöjd.

UNDVIK ETT HELT JÄMNT LJUS

Lika ljus överallt ger ingen upplevelse av ljuset. Det behövs kontraster.

LÅT INNE LYSA UPP UTE

När inomhusbelysningen sprider sig ut blir det en trygg belysning nära huset. Det skapar samtidigt en inbjudande känsla där man vägleds mot huset.

LYS UPP MER ÄN BARA VÄGEN

Risken är stor att man annars bländas och upplever mörkret utanför ljuskorridoren som hotfullt.

Expertens ljusa idéer

TEXT: **ERIK HÖRNKVIST**

FOTO: ANDRÉ DE LOISTED ILLUSTRATIONER: **HELENA HALVARSSON**

MÖRKER ÄR MINST lika viktigt som ljus. Utnyttja kontrasterna i rummet. Här är ljusdesignern Douglas Hillgrunds bästa tips om hur du skapar en belysning som är både funktionell, vacker och trygg. Ofta finns det en stor potential att energieffektivisera, samtidigt blir vi människor betydligt effektivare i en bra belysning.

För Douglas Hillgrund är kanske det viktigaste mervärdet av ny belysning att den kastar ett helt nytt ljus på vår omgivning. Ett vanligt fel som många gör är att man stirrar sig blind på lampornas fysiska utseende och att de ofta ska placeras centriskt i rummet.

- Som ljusdesignern Svante Pettersson brukar säga: Det är skillnad mellan lamsättning och ljussättning, säger Douglas Hillgrund.

I det första fallet skruvar man upp en fräsigt takpendel mitt i rummet som lägger ett platt och jämt ljus över hela rummet. Satsa istället på en mer aktiv ljussättning av de delar av rummet, både inne och ute, som är intressanta att lyfta fram.

- Måla med ljuset och låt det vägleda ögat.





EXPERIMENTERA MERA

Att integrera belysning i detaljer i rummet eller möblering är ett smart sätt att skapa ett indirekt ljus som inte bländar och är behagligt för ögat.

HITTA ALLTID NÅGOT ATT BELYSA

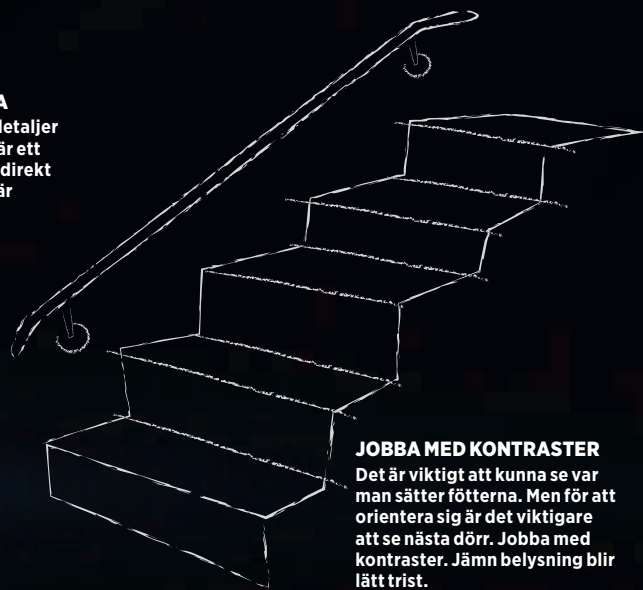
Det kan vara en pelare, ett föremål, en vägg. Att bara belysa golvet blir lätt tråkigt.

PLANERA FÖR FÖRÄNDRING

Det kostar mycket att göra om i efterhand. Strömskenor är smart eftersom de bidrar till en flexibel miljö.

KOLLA LJUSET INNAN

Innan du väljer ljuskälla - kolla att det är vettig färgåtergivning genom att belysa handen. Är handen grön - välj något annat.



JOBBA MED KONTRASTER

Det är viktigt att kunna se var man sätter fötterna. Men för att orientera sig är det viktigare att se nästa dörr. Jobba med kontraster. Jämn belysning blir lätt trist.



Ingemar Essebro är koncernchef på ESSING AB, en av Comfortkedjans 130 entreprenörer och delägare.

”När kunderna frågar efter säkra leveranser säger jag att vi hör till Sveriges största VVS-kedja”

Som kund vill du ha engagemang. Utan det spelar resten ingen roll. Rikstäckning. Storlek. Kunskap. Logistik. Och det största engagemanget får du av en entreprenör. Någon som gör sitt yttersta. Med en inställning och stolthet som sitter i generna. Det visar sig i leveransen. Löften som hålls. Kvalitet i varje moment.

Lägg till platsen där företaget finns. Orten. Rötterna. Någon som kan platsen, och vill göra allt för den. Som Ingemar Essebro, koncernchef på ESSING AB, moderbolag till AB Täby Rör, Rörcompaniet AB och US Rörteknik AB. Man vill ju kunna se sina kunder i ögonen.

Engagemang och plats.

När du får det kan du lägga till dina andra önskemål. Bättre priser. Den senaste kunskapen. ISO-certifieringar. Att känna sig trygg med en logistik som skapar säkra leveranser i rätt tid. En förmåga att genomföra rikstäckande projekt.

Entreprenörskap, det lokala, och med en stor organisation i ryggen. De orden är en perfekt beskrivning av Comfort, Sveriges största installationskedja inom VVS. En kedja med 130 fristående medlemmar som var och en äger sina företag. Och som var och en äger en del av Comfort. Medlemmar som samverkar och samarbetar för att varje dag ta sig an nybyggnation och ombyggnation, ventilationsuppdrag, effektivisera energianvändning eller helt enkelt se till att det som installerats fungerar optimalt.

Du som köpare får engagemanget och den lokala förankringen, tillsammans med storleken som gör det möjligt att ge kunderna allt som en rikstäckande kedja kan ge.

Välkommen att kontakta oss för mer information.

www.comfort.se/foretag

FOTO: MIKAEL AXELSSON



EFTER



FÖRE

FOTO: PETRA WESTLIN

De gamla bakugnarna stod fortfarande kvar. I trappan ner från vardagsrummet sitter den gamla ledstången kvar.

Snart jäser det av nytt liv i det gamla bageriet

Här sker förtätning i liten skala. Att omvandla lokaler till nya bostäder har blivit allt mer intressant för bostadsrättsföreningar. TEXT: ERIK HÖRNKVIST

Doften av nybakat har ersatts av doften av nybyggt. Om en dryg månad flyttar de nya medlemmarna in i det gamla bageriet. När Fastighetstidningen hälsar på är bygget i full gång. Fast i sanningens namn var det rätt länge sedan som det gick att köpa färskt bullar över disk här.

– Kåken byggdes 1947. Då fanns det ju en närservice på ett helt annat sätt här i kvarteren. Men den marknaden försvann ju på åttiotalet. Efter försök att bland annat etablera en pizzeria hyrdes lokalerna ut till en mindre VVS-firma, berättar **Kristian Nielsen**.

HAN ÄR ORDFÖRANDE i Brf Gradsågen 2, i Stockholmsförorten Gubbängen, som nu alltså ska få ett tillskott – en fyra i två plan med stora fönster på tre sidor, högt i tak och en liten uteplats.

– Men så avled VVS-firmans ägare förra året. Vi stod där med rätt ner slitna lokaler som vi inte visste riktigt vad vi skulle göra med. Vi insåg att det skulle krävas en rätt omfattande renovering – faktiskt stod de jättestora gamla bageriugnarna fortfarande kvar – om vi skulle kunna få en ny hyresgäst, säger **Kristian Nielsen**.

Åke Petterson på företaget Make Space pekar ut var ugnarna stod. Lite för opraktiska för en modern familj. Istället byggs ett modernt kök i den gamla butiksdelen.

– Det fanns en hel del gamla detaljer kvar, men det mesta var för gammalt och svårt att behålla. Dock är det samma ledstång i trappan ner till bottenvåningen, säger **Åke Petterson**.

DÄR DET FÖRUT var lager och omklädningsrum blir det nu två avskilda rum. Perfekt för tvåbarnsfamiljen. Åke pekar på det högt sittande fönstret.

– Här under kommer vi att bygga någon form av trappsteg. För att få godkänt bygglov måste det finnas evakueringsmöjligheter.

Utanför är marken upprävd för den ljusbrunn som ska släppa in dagsljus.

– Fast vi hade grävt ändå. Vi har dränerat om hela fasaden för att säkerställa att det är torrt.

Det är såklart en hel del jobb att konvertera ett gammalt bageri till en modern och attraktiv lägenhet. Att i bostadsbristens Stockholm få grönt ljus för förtätning från stadsbyggnadskontoret var inget större problem. Men frågan hur det hela skulle gå ►



URETEK®



LUTANDE GOLV?

Lutande golv och skeva dörrar samt sprickor i golv och väggar kan vara tecken på att byggnaden har satt sig. URETEK erbjuder störningsfria, snabba, långvariga och miljövänliga lösningar på sättningsproblem. Verksamheten kan pågå normalt under reparationen och du kan bo kvar i ditt hus. Vi skräddarsyr en lösning för din industrilokal, affärsfastighet, lagerbyggnad eller ditt bostadshus.

Boka nu din besiktning som är gratis, ange kampanjkoden Byggindustrin 215

0480 12394 • www.uretek.se

Vi hjälper våra kunders värld att fungera



Ställ rätt krav på din våtrums-entreprenör

GVK ställer krav på både företag och montörer att följa branschreglerna för att säkerställa fackmässiga våtrumsinstallationer.

Fotolegitimation gör det lätt för beställaren att kontrollera om montören tillhör ett GVK-aktiverat företag och har rätt behörighet för installationen.

Samtliga GVK-aktiverade företag finns på www.gvk.se



I GVK INGÅR:



AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | info@gvk.se | www.gvk.se



FOTO: PETRA WESTLIN

FOTO: MIKAEL AXELSSON

Nu blir det nytt liv i vad som ursprungligen var butiksdel. De stora fönstren ger ett ljus kök.

”OFTA TÄNKER MAN BARA PÅ SPEKTAKULÄRA VINDSVÅNINGAR OCH **INTE GAMLA KONTORSLOKALER OCH KÄLLARE**, NÄR MAN TÄNKER PÅ ATT SÄLJA AV OUTNYTTJADE YTOR. MEN JAG MÄRKER ATT DET **BÖRJAR KOMMA** ALLT FLER LOKALER PÅ MARKNADEN. **ÅKE PETTERSON**

till återstod. Att bygga i egen regi och sälja direkt till bostadsrättsmarknaden kan rent ekonomiskt vara det mest fördelaktiga.

– Men det krävdes inget längre resonemang för att inse att vi varken hade tillräckligt med kunskap eller ekonomiska resurser att klara av ett så stort projekt.

EN MÄKLARE anlätades och intresset var stort.

– Faktiskt var det inte Åkes bolag som gav det högsta budet. Men för oss var det viktigt att hitta en köpare som kunde presentera en klar idé om vad de ville göra. Vi ville att det skulle bli en lägenhet som passade in bra i området, säger Kristian Nielsen.

Åke Petterson berättar hur han alltid utgår från en analys av faktorer som läge, generationsväxling, sociala och ekonomiska faktorer i området.

– För oavsett storlek på föreningen och projekt så handlar det om att utveckla bostäder som utgår från efterfrågan. Först då kan vi ta fram riktlinjer för hur vi ska utforma lägenheterna så att de uppfyller de behov och förväntningar som finns, säger Åke Petterson

DET LÄR inte vara något större problem att få den här lägenheten såld. Åke Petterson menar att många storstadsföreningar inte alltid är medvetna om vilka möjligheter som finns i det egna huset.

– Ofta tänker man bara på spektakulära vindsvåningar och inte gamla kontorslokaler och källare, när man tänker på att sälja av outnyttjade ytor. Men jag märker att det börjar komma allt fler ombyggda lokaler på marknaden. ●

TRÄDFÄLLNING - TRÄDBESKÄRNING - TRÄDVÅRD - ARBORISTER

ALLTID KOSTNADSFRI BESIKTNING OCH PRISFÖRSLAG
KONTAKTA HENRIK: 0705-15 70 99 WWW.TRADAKUTEN.SE

TRADAKUTEN - Proffs på höga höjder



Länge leve tvättstugan!

Det lönar sig att ta hjälp för att planera renoveringen av en tvättstuga. Genom att tänka efter före och följa serviceplanen kan husets mest utsatta utrymme få ett långt lyckligt – och energisnålt liv.

TEXT: MARIA ODEH

Efter 15 år bland torktumlare och tvättmaskiner vet **Hans Swahn** att en enda liten sliten reservdel kan vara droppen som får tvättstugan att svämma över. Han arbetar som produktsäljare på Fastighetsägarna Service och är den som lyfter på luren när fastighetsägare eller bostadsrättsföreningar går i moderniseringstankar.

– Oftast handlar det om någon som har en gammal maskinpark som börjat kosta väldigt mycket pengar i underhållskostnader. Man vill bli mer medveten om energi och miljö men vet inte riktigt i vilken ände man ska börja.

” JAG HAR NOG SETT DET MESTA, MEN KAN FORTFARANDE BLI FÖRVÅNAD IBLAND. TILL EXEMPEL NÄR MAN STÖTER PÅ HANDVEVADE TVÄTTMASKINER MED MANUELL VATTENPÅFYLLNING.

HANS SWAHN

Och det är inte undra på. Att renovera eller bygga en ny tvättstuga är inte ett lättvindigt projekt. En del av de tvättstugor Hans Swahn besöker under sina konsultationer har stått i princip orörda sedan 1930-talet.

– Jag har nog sett det mesta, men kan fortfarande bli förvånad ibland. Till exempel när man stöter på handvevade tvättmaskiner med manuell vattenpåfyllning.

JU ÄLDRE EN tvättstuga är, desto vanligare är problem med fuktskador, läckage, ventilation och skenande energiförbrukning. Men att bygga en helt ny tvättstuga från grunden är inte alltid den självklara lösningen.

– Nej, en tvättmaskin som är tio år eller yngre är det nästan aldrig värt att byta ut enbart för att spara energi. Är tvättstugan väldigt uppbockad kanske den

bästa lösningen är att utöka med en till maskin och teckna en serviceplan för hela maskinparken, berättar Hans Swahn och fortsätter:

– Däremot kan det finnas stora pengar att spara på att byta ut torkskåp och tumlare även om de inte har så många år på nacken, eftersom den nya värmepumpstekniken gjort maskinerna mycket mer energieffektiva.



Hans Swahn

FACKMANNAMÄSSIGT HANTVERK och lämplig utrustning kostar, men Hans Swahns erfarenhet är att hemmagjorda lösningar oftast kostar desto mer, både i pengar och säkerhetsrisker. Ett tränat öga upptäcker snabbt installationer som inte gjorts enligt leverantörens anvisningar eller på ett fackmannamässigt sätt.

– Vi möts ibland av ”ojdå” när vi kommer ut på plats. Det kan handla om elinstallationer med dåliga brytare, att man har kvar gamla slangar som blivit veckade eller böjda och orsakat en massa problem eller att man inte tänkt på ventilationen kring torkutrustning som ska blåsa ut luften. Ibland står maskiner direkt på golvet istället för på en sockel eller så har man köpt maskiner för hushållsbruk.

A OCH O FÖR ett långt liv i tvättstugan är enligt Hans Swahn kontinuerlig tillsyn för att upptäcka problemen innan de börjar växa.

– När någon tecknat ett serviceavtal gör vi en eller två besiktningar per år där vi går igenom maskinerna enligt en diger checklista. Vi öppnar upp maskinerna, rengör och tittar på skicket på de olika delarna. En sliten dämpare i en maskin kan till exempel på sikt medföra dyra reparationer, men byter man bara ut den i god tid så kan man slippa onödiga följdskador. ●






Byggår 2014. Lätt att flytta.
Pelletsplasma Jämföre duoflame 46 kw.
Elpatroner 2 x 6 kw. Solfångare 25
kvm, förberett för utbyggnad upp till
75 kvm. Akkumulatortankar 4 x 750
l, förberett för ytterligare 2 x 750 l.
Pelletsförråd 6 kbm. Totalkostnad ca 2,5
x 7,5 m. Passa på begagnatpris nu
498 000,-+ moms 0166-141 01




Värmecentral sol- och pellets

9 TIPS FÖR LÄNGRE LIV I TVÄTTSTUGAN

Hans Swahn, produktsäljare på Fastighetsägarna Service delar med sig av några goda råd för problemförebyggande åtgärder i tvättstugan.

ATT BYTA ELLER INTE BYTA – DET ÄR FRÅGAN

Gamla tvättmaskiner drar mycket energi och är ofta lönsamma att byta ut. Generellt sett är det lönsamt att byta ut maskiner som är äldre än 15 år. En underhållstekniker kan avgöra kostnadseffektiviteten i att byta.

SKONA BOENDE FRÅN TVÄTTSTUGELUKTEN

Placering av utblås genom fasaden måste tänkas igenom noga. Ett utblås precis under en balkong eller ett fönster kan vara mycket störande för den boende.

BÄTTRE DRAG I TORKRUMMET

Gamla torkrum kan energieffektiveras genom ett byte från värme-fläktar till moderna torkrumsavfuktare. Den som går över till utrustning som torkskåp och tumlare kan ställa i ordning torkrummet för uthyrning eller annan användning för de boende.



ETT KAFFEMÅTT RÄCKER

Det finns en anledning till att tvättmedel numera säljs i kompakta små förpackningar, de är nämligen betydligt drygare än vad många tror. Överdoser av tvätt- och sköljmedel orsakar en gegg som maskinerna inte hinner skölja bort. Upplys de boende om att ett kaffemått tvättmedel ofta räcker eller överväg ett byte till maskiner med automatisk dosering. Att köra maskinerna tomma med en vattentemperatur på 90 grader någon gång då och då kan transportera bort en del av tvättmedelsgegan.

TREVLIGAST PÅ GÅRDEN

Den minst problematiska placeringen av en tvättstuga är i ett eget hus på gården. Störst risk för problem med störande buller och vibrationer ger tvättstugor som placeras på vinden. Tvättstugor i källare är relativt avskilda från bostäderna men tänk på att kompensera för det mörkare läget och sämre ventilation.



TECKNA SERVICEAVTAL

En enda liten trasig maskindel kan medföra många och kostsamma problem för hela tvättstugan. Vid en underhållsinspektion byts smådelar ut när de börjar bli slitna vilket minskar risken för stora skador.

TORKA SNÅLT MED VÄRMEPUMPSTEKNIK

Torkskåp och tumlare kan orsaka fuktproblem om ventilationen inte installeras rätt. Nyare produkter med värmepumpsteknik är mer effektiva och betydligt strömsnålare. Att byta ut maskiner kan därför spara in mycket pengar på sikt, även om de är relativt nya.



MINIMERA TUNG HANTERING

Hantering av tvättutrustning är tung och många maskiner kan inte tas isär när de ska in i en tvättstuga. Kontrollera framkomligheten till och från tvättstugan innan beställningen görs.



GLÖM INTE GOLVBRUNNEN

Se till att golvvbrunnar blir besiktigade innan du lägger nytt golv i tvättstugan. En behörig VVS-expert kan bedöma om brunnarna behöver bytas ut. Passa också på att installera luddlådor vid brunnarna för att undvika översvämningar.

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Välkommen till fullservicebyrå inom fastighetsrätt, hyresrätt, bostadsrätt och arrenderätt!

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



FOTO: JANERIK HENRIKSSON/TT

Morgonrusning i Stockholm där cyklandet ökat kraftigt de senaste tio åren.

Gör plats för cyklarna

Specialgjorda cykelbalkonger och bredare hissdörrar som gör det möjligt att ta med lådcykeln ända fram till kylskåpet blir verklighet i landets första helt bilfria fastighet i Malmö. I befintliga fastigheter gäller det att tänka kreativt om man vill matcha cykeltrenden.

TEXT: HANS HELLBERG



FOTO: OLE WAIS

I Klippern 4 ska man kunna ta med sig lådcykeln ända in i lägenheten och packa upp varor.

De susar fram nästan överallt. Cyklingen ökar i alla Nordeuropas storstäder och Sverige följer trenden med fem-tio procent fler cyklar per år. I Stockholm har cyklandet ökat med 80 procent på lite mer än tio år. Utvecklingen uppmuntras av politiker från de flesta partier.

Dagens cyklar blir allt mer exklusiva och dyrare, vilket ställer ökade krav på säkra och trygga cykel-parkeringar. Cykelstölder har länge varit ett av de vanligaste vardagsbrotten som svensken utsätts för.

I VÄSTRA HAMNEN i Malmö har bygget av landets första helt bilfria fastighet inletts. Arkitekt- och byggfirman Hauschild + Siegel uppför där ett bostadshus med 44 mindre och elva större lägenheter samt 35 motellägenheter för uthyrning i ett så kallat Cyklotell. Det ska stå klart våren 2017.

– Klippern 4 blir ett livsstilsboende för alla som älskar cykel, gång och kollektivtrafik, berättar **Cord Siegel** innovativ arkitekt och byggherre. Här finns allt en cyklist knappt vågar drömma om. Alla resor kan göras med hojen.

I hyran ingår en låncykel för att ta sig snabbt

runt i staden och alla boende får tillgång till gemensamma last- och lådcyklar, vikcyklar, tvätt- och smörjhall, hjälp med service en gång per år samt en stor väderskyddad parkering i markplan.

Varje lägenhetsinnehavare får också en egen cykelparkering på entrébalkongen och plats för en väggparkering i lägenheten. Dessutom görs hissdörren bredare än normalt för att man ska kunna ta med sig lådcykeln ända in i lägenheten och packa upp varor. Det löpande arbetet med städning och service är tänkt att i huvudsak skötas med hjälp av cykeltransporter.

PÅ VASAKRONAN, landets största fastighetsbolag, planeras för en fördubbling av cyklandet. Med start senare i höst bygger företaget som ett pilotprojekt ett nytt cykelgarage i en av sina fastigheter.

– Vi vill främja cykelpendling till och från arbetsplatsen och därför ge våra hyresgäster säkra cykel-parkeringar och bra möjligheter att duscha och byta om. Ambitionen är att ha flera cykel-parkeringar runt om i staden där alla hyresgäster hos Vasakronan ska kunna hyra in sig, säger **Andrea Holmström**, affärsutvecklare på Vasakronan.



RIKSHEM BYGGER TILL EXEMPEL OM SINA **SOPRUM TILL CYKELRUM** OCH I HANDELSBANKENS HUVUDKONTOR OMVANDLADES **SJU BILPARKERINGAR** I ETT GARAGE TILL **153 CYKELPARKERINGAR**.

JACOB TELL, GRUNDARE AV MY BIKE PARK

Cyklisterna får även tillgång till omklädningsrum och möjlighet att tvätta och förvara kläder. Cykelrummet ska skötas av en operatör som även erbjuder cykelservice, tvätt och tillhandahåller cykeltillbehör och reservdelar.

Pelle Envall, vd för Trafikutredningsbyrån, och Jacob Tell, grundare av My Bike Park, hjälper kunder att utveckla cykelparkeringar.

– Det är nu det händer, intresset är helt galet stort, säger **Jacob Tell**. Det finns ett oändligt behov både i nya och befintliga bostäder och många arbetsgivare vill visa sig moderna och attraktiva genom att skapa bra cykelparkeringar.

FÖR DEN SOM bygger nytt är det enklare att skräddarsy cykelutrymmena.

– I gamla byggnader är det betydligt svårare. Låg takhöjd är ofta en begränsning för smarta lösningar. Men det gäller också att våga tänka lite kreativt. Rikshem bygger till exempel om sina soprum till cykelrum och i Handelsbankens huvudkontor

omvandlades sju bilparkeringar i ett garage till 153 cykelparkeringar. På så sätt fick de plats för mer än 20 cyklar per bilparkering, säger Jacob Tell.

EN BRA CYKELPARKERING ska enligt de båda ligga i nära anslutning till entrén, vara väderskyddad, stödsäker och trygg samt ha tillräckligt utrymme så att cyklarna inte stöter emot eller skadar varandra. Dessutom måste det vara ordning och reda och övergivna cyklar kontinuerligt rensas bort.

– En bra måttstock är att man ska kunna ta sig in och ut med cykeln tillsammans med ett litet barn på ett enkelt sätt utan att behöva lämna barnet ur sikte, säger **Pelle Envall**.

Det innebär bland annat att det inte får vara några höga trösklar, finnas trappor, att dörrarna öppnas automatiskt och att man slipper krångla med nycklar.

– Det gäller att ha lösningar som fungerar även om 10–20 år, då vi räknar med att allt fler cyklar och att det även måste finnas plats för elcyklar och lådcyklar (som blir allt vanligare). ●

Tre smarta lösningar:



DEN HORIZONTELLA 2-VÅNINGSLÖSNINGEN är en yteffektiv cykelparkering med plats för fem cyklar per meter, men kräver 270 centimeter i takhöjd. Den nedfällbara skenan gör det enkelt att få upp sin cykel.



VÄGGHÄNGD CYKELPARKERING är ett bra alternativ i mindre utrymmen eller då takhöjden är begränsad. Ger plats för nästan tre cyklar per väggmeter så länge takhöjden är minst 215 centimeter.



COBRA-STÄLLET är ett budgetalternativ som liknar ett traditionellt cykelställ men med flera fördelar: Hög/låg-platser gör att cyklarna kan ställas tätt utan att styrena trasslar in sig i varandra, framgaffelstöd som minskar risken för skador på cyklarnas hjul och en slinga med vars hjälp man kan låsa fast cykelns ram i cykelstället.

Största möjliga tystnad...

Den tysta modulen PCS Comfort är här. Tillfälliga lokaler får nu en arbetsmiljö med bästa möjliga ljudkomfort. Hör av dig, vi på PCS Modulsystem berättar gärna mer.

www.pcsmodulsystem.se
08-39 00 99





ENDAST FANTASIN BEGRÄNSAR

Unika systemlösningar för energieffektiviseringar i fastigheter.

Allt från slott till koja, både sommar som vinter - med ett av marknadens bredaste sortiment kan Mitsubishi Electric leverera ett perfekt inomhusklimat med lägsta möjliga driftskostnader oavsett fastighet och väder.

Vad har Johannesbergs Slott i Roslagen och Marriotts femstjärniga hotell gemensamt med såväl gym som livsmedelsaffärer runt om i landet? Alla har klimatsystem från Mitsubishi Electric.

– Vi ger lägsta möjliga driftskostnader i alla typer av byggnader, oavsett om det är en gammal och dåligt isolerad sekelskiftesfastighet eller en hamburgerrestaurang där det blir väldigt varmt i köket, säger Andreas Palm, ansvarig för Systemförsäljning på Mitsubishi Electric's nya fastighetsavdelning MELPRO.

Mitsubishi Electric är sedan länge teknikledande när det gäller kylmaskiner och värmepumpar. Företaget har varit verksamt på den nordiska marknaden i mer än 30 år och är framförallt kända för sina klimatprodukter. När det gäller luftvärmepumpar är Mitsubishi Electric den ledande aktören med drygt en tredjedel av marknaden.

Ny fastighetsavdelning

För att klara framtidens krav på låg

energiförbrukning i byggnader krävs det att de system som installeras för värme och kyla idag är flexibla när det gäller att flytta och återvinna energi.

I våras startade därför Mitsubishi Electric en fastighetsavdelning, Mitsubishi Electric Professionals (MELPRO), vars fokusområde är att hjälpa framförallt fastighetsägare och VVS-konsulter att hitta helhetslösningar för energieffektiviseringar.

Genom att effektivt använda Mitsubishi Electric's kvalitetsprodukter i rätt designade system kan fastighetsägare effektivt återvinna överskottet från olika kyl- och värmesystem. Till exempel har ett flertal gymanläggningar CityMulti-system, där överskottet från kylningen i spinningssalen används till att producera duschvatten till de svettiga cyklisterna.

– Med våra energilösningar med värme och kyla i ett system, som vårt CityMulti-system som dels kan kyla, dels kan värma olika zoner och återvinna stora

mängder energi, kan man både få en låg miljöpåverkan och en låg driftskostnad, berättar Palm.

Revolution för vätska/vattenvärmepumpen

Förra året lanserades en ny vätska/vattenvärmepump med en inverterstyrd kompressor vilket ger den en låg startström och anpassad effekt efter fastighetens värmebehov. De flesta vätska/vattenvärmepumpars effekt är uppbyggda i fasta steg, där de levererar till exempel 30kW i första steget och ytterligare 30kW i nästa. Mitsubishi Electric's värmepump har inga dylika begränsningar.

– Om man skulle jämföra det med en bil så är vår inverter som gaspedalen i bilen, man anpassar gasen efter rådande hastighetsbegränsning. Om du bara har ett läge på gaspedalen som en on-off kompressor, så får du reglera hastigheten med startnyckeln.

Alla Mitsubishi Electric's värmepumpar och



Arkaden, Märsta



Arkaden, Märsta

CRHV P600



kylmaskiner har inverterteknik vilket ger stora möjligheter att kunna behövsanpassa kyl- och värmeproduktion till rådande förutsättningar samt anpassa den till fastighetens övriga system. Som bonus har de aldrig mer än 8A startström. Därmed minskar energikostnaderna kraftigt och investeringen tjänas snabbt in tack vare den låga driftkostnaden, förklarar Andreas.

Även en kall dag i januari kräver många kontorsfastigheter kyla. Med hjälp av inverterstyrda vätske/vattenvärmepumpar kan du enkelt samtidigt producera värme.

Arkaden i Märsta

En av fastigheterna Mitsubishi Electric bland annat har levererat vätske/vattenvärmepumpar till för Arkaden i Märsta. Arkaden är en stor fastighet och byggnaden inhyser kontor, butiker, restauranger och bostäder. Tidigare värmdes byggnaden med fjärrvärme och kylbehovet tillgodosågs med kylmaskiner. Fastigheten ägs av Malmegårds Fastigheter AB som är medveten om och gärna satsar på miljövänliga och energieffektiva lösningar. Det nya energisystemet försörjer den befintliga byggnaden samt inom kort två nya bostadshus i anslutning till de gamla.

Enligt beräkningar är energibehovet för den gamla och de nya byggnaderna cirka 1 100 MWh värme och cirka 100 MWh kyla. Med den nya lösningen kommer husets sammantagna energiprestanda för värme,

varmvatten och kyla bli cirka 25 kWh/m², vilket är långt under gällande byggnormer. För hela byggnaden blir detta ca 370 MWh.

– Idag har fastigheten sju stycken Mitsubishi Electric CRHV P600 installerade i ett system med geoenergi, frånlufts-återvinning och frikyla, och värmepumparna är dimensionerade så att de klarar all värme- och varmvattenproduktion, berättar Andreas.

Energisystemet är baserat på en värmepumpslösning med 100% effekt-täckning. Lösningen bygger på ett geoenergilager om 30 energibrunnar, sammanlagt 9 300 m. Geoenergilagret är dimensionerat för att klara kyleffektbehovet, detta för att byggnaderna ska kunna kylas med frikyla. Värmepumparnas köldbärarsystem har anslutits till det befintliga komfortkylsystemet samt ska anslutas till de nya byggnadernas ventilationssystem för att möjliggöra komfortkyla i bostäderna. Företaget ansvarigt för design och installation är Enstar AB.



Andreas Palm

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



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.



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



Vem har ansvaret för badrummet?

FRÅGA: Några badrum i vår förening renoverades av förra ägaren före ombildningen 2004, men enligt en nyligen utförd kontroll finns det skäl att misstänka att renoveringarna inte är fackmannamässigt gjorda.

Nu ska en medlem renovera sitt badrum och kräver att styrelsen ser till att grannen över också gör en ny och dokumenterat riktig renovering. Detta för att inte riskera att få sitt nya badrum förstört av en skada i grannens badrum, som är ett av de tidigare renoverade. Vem ansvarar för badrummet och vilka krav kan ställas?

SVAR: Det är stadgarna som styr vem som ansvarar för vilken del av huset. Vanligen står föreningen för det som är själva stommen och funktionen av huset som sådant, det vill säga bjälklag, ytterväggar och bärande konstruktion medan medlemmen ansvarar för det som finns i lägenheten och hör till den. Sannolikt är det därmed medlemmarnas eget ansvar att fuktspärra och sätta ytskikt i respektive badrum. Att föreningen har ombildats med befintliga badrum innebär ingen skillnad i ansvarsfördelningen.

DÄREMOT kan naturligtvis medlemmarna ha åsikter om det var så att den styrelse som satt vid ombildningen hade information om att det förelåg fel i badrummen, men ändå inte ställde krav eller informerade om felen. Av frågan framgår inte om så var fallet och sannolikt har



ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

det ändå gått allt för lång tid för att medlemmen ska kunna ställa några krav.

Om styrelsen känner till att medlemmar har badrum som är i så dåligt skick att de inte bör användas utan risk för skador bör styrelsen agera. Om det upp kommer skador när man i förväg känt till riskerna är det inte säkert att försäkringsbolagen kommer att ersätta skadorna. Det kan också vara försumligt att använda ett dåligt badrum om

man känner till riskerna. Därmed kan en medlem som ändå fortsätter använda badrummet riskera att få stå för såväl föreningens som grannens skadekostnader.

FÖRELIGGER det en omedelbar fara för skador, exempelvis om tätskikt helt skulle saknas, har styrelsen rätt att efter anmodan på medlemmens bekostnad åtgärda felet. Men eftersom badrummet i detta exempel inte har förändrats på många år är det tveksamt om styrelsen har den rätten. Tvångsmedel av det slaget är extremt ovanliga.

Mitt råd till styrelsen är att bättre utreda om det föreligger en ökad risk för skada. Om det är så kan man tillskriva medlemmen för att medvetandegöra denne om att risker föreligger och uppmana till renovering. Därmed har den boende fått vetskap och kan vid en skada eventuellt anses försumlig. Om risk för skada är akut kan styrelsen dessutom uppmana medlemmen att sluta nyttja badrummet.

Vad gäller dokumentation vid en medlems renovering är det bra om sådan finns för att säkerställa att allt utförts fackmässigt. Men styrelsen kan inte vidta några åtgärder mot en medlem som inte uppvisar dokumentationen. Detta eftersom stadgarna säger att det är medlemmens eget ansvar att renovera tät- och ytskikt, inte styrelsens.

OVE SCHRAMM

STYRELSEN KAN STOPPA UTHYRNING

FRÅGA: Jag äger en bostadsrätt som jag hyrt ut till turister under juli och augusti. Nu har jag fått ett brev från styrelsen där det står att uthyrningen var olovlig och att jag inte får hyra ut utan föreningens tillstånd. När jag ringde ordföranden fick jag höra att de inte heller beviljar tillstånd för turistuthyrningar. Får de göra så?

SVAR: Ja, styrelsen kan besluta det och det kan de för att alla andrahandsupplåtelse är tillståndspliktiga enligt bostadsrättslagen. Även om uthyrningarna bara är några dagar krävs samtycke. Om man inte får föreningens samtycke får man vända sig till hyresnämnden.

Hyresnämnden kan då ge tillstånd och det gör hyresnämnden om skälet man åberopar är godtagbart och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Hyresnämnden har i ett avgörande funnit att turistuthyrningar enbart i syfte att tjäna pengar inte är ett skäl som måste godtas. Dessutom fann hyresnämnden att en förening har befogad anledning att inte ge sitt samtycke till dessa uthyrningar. Det är således inte troligt att en hyresnämnd skulle ge sitt tillstånd i föreningens ställe.

LINE ZANDÉN



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 Märk mejlet med "Fastighetsägarna svarar".



ALLT FÖR TVÄTTSTUGAN

Fastighetsägarna Service är en av Sveriges största återförsäljare av tvättstugeutrustning. Vi erbjuder produkter från alla ledande tillverkare till mycket konkurrenskraftiga priser – men det är inte det som är finessen. Hos oss får du även hjälp att hitta den bästa lösningen. Det gäller allt från enstaka maskiner till planering, ombyggnad och installation av hela tvättstugor.

Just nu!
1 500 kr rabatt*
på Miele

Vi berättar gärna mer om hur en uppgradering i tvättstugan kan bli en både smidig och lönsam affär. Under hela oktober och november kan vi dessutom

erbjuda dig 1500 kronors rabatt* på Miele's breda sortiment av tvättmaskiner och torktumlare för professionellt bruk!

PASSA PÅ! GRATIS KONSULTATION

Se över fastighetens tvättstuga tillsammans med en av våra tvättstugespecialister. Är du medlem i Fastighetsägarna bjuder vi på en kostnadsfri konsultation.

[Fastighetsagarna.se/service](https://fastighetsagarna.se/service)
produktforsaljning@fastighetsagarna.se
telefon 0771- 61 77 00

*Rabatten är inklusive moms och gäller Miele's sortiment av tvättmaskiner och torktumlare för professionellt bruk.

Fastighetsägarna Service

— i goda händer —

Underlätta med kollektivavtal

FRÅGA: 2016 är ett så kallat avtalsår. Redan nu kan man läsa i olika media om hur fack och arbetsgivarorganisationer positionerar sig. Men vad innebär avtalen egentligen och vad finns det för fördelar för en arbetsgivare?

SVAR: Kollektivavtalet är ett regelverk om lön och anställningsvillkor som har funnits på svensk arbetsmarknad i drygt 100 år. Genom kollektivavtal kan arbetsrättsliga lagar anpassas efter olika branschens speciella förhållanden och fyllas ut med regler där lagstiftning helt saknas.

Ett kollektivavtal träffas mellan fack och arbetsgivarorganisation eller enskild arbetsgivare. Idag omfattas omkring 90 procent av alla arbetstagar i Sverige av kollektivavtal. För att en arbetsgivare ska bli bunden av ett kollektivavtal krävs antingen medlemskap i en arbetsgivarorganisation eller att arbetsgivaren tecknar ett hängavtal med en facklig organisation.

Ett medlemskap i en arbetsgivarorganisation ger möjlighet för arbetsgivare att påverka villkoren i kollektivavtalet för en viss bransch.

KOLLEKTIVAVTALEN innehåller regler om det mesta som rör anställningen. Allt från regler om anställningens början och slut till regler om ersättningar



ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

vid till exempel övertid och beredskap. Kollektivavtalen innehåller också regler om tjänste- och sjukpension samt försäkringskydd vid arbets-skada och dödsfall.

Eftersom försäkringspaketen omfattar stora delar av arbetsmarknaden har parterna kunnat förhandla fram villkor som är förmånliga och bra för såväl arbetsgivare som arbetstagar.

Kollektivavtalet ger arbetsgivare kontroll över lönekostnaderna under avtalsperioden. När avtalet är tecknat gäller fredsplikt, vilket innebär att ingen kan strejka sig till bättre villkor än det som står i avtalet. Att alla företag i en bransch

omfattas av kollektivavtal bidrar till konkurrensneutralitet som innebär att alla företag kan konkurrera på samma villkor utan risk för att någon förbättrar lönsamheten genom att erbjuda dåliga anställningsvillkor. Vid upphandlingar från stat, kommun och privata företag ställs allt oftare krav på att kollektivavtal finns.

AVTALEN ger arbetsgivare och fack en unik tvistelösningsmodell. Den innebär att arbetsrättsliga tvister i första hand ska lösas genom förhandlingar i två steg. Först därefter kan tvisten gå vidare till domstol.

CHARLOTTA STENSSON

ÄR KOLLEKTIVAVTAL NÅGOT FÖR OSS?

FRÅGA: Jag är vd för ett mindre företag i fastighetsbranschen. Jag har tolv medarbetare, varav två jobbar med löner och annan administration och tio arbetar med fastighets-skötsel. Ibland får jag frågan av mina medarbetare varför inte företaget har kollektivavtal. Men jag känner mig "låst" av ett kollektivavtal. Får jag egentligen något eget handlingsutrymme? Jag betalar marknadsmässiga löner och har tecknat de försäkringar jag behöver.

SVAR: Då och då hör vi att företagare känner sig "låsta" av ett kollektivavtal. Men det är faktiskt vanligare att företagare upplever att ett kollektivavtal underlättar, eftersom man då får hjälp från sin arbetsgivarorganisation med allt som rör till exempel löner och försäkringar.

Kollektivavtal innehåller både regler som är tvingande och regler som kan anpassas till företagets förutsättningar. Om en regel inte är tvingande kan arbetsgivare och facklig organisation komma överens i ett lokalt avtal om en annan lösning. I vissa fall kan även en arbetsgivare och en arbetstagar komma överens om andra regler. Om en sådan möjlighet finns så framgår det av avtalet.

CHARLOTTA STENSSON



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

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

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



Din kompletta inredningsleverantör

Kök med stommar • Luckbyten • Garderober • Badrumsmöbler

Du vet väl att du kan köpa hela kök med stommar, köksluckor, badrumsmöbler och garderober från LIB? Kompletta, måttanpassade, hållbara och alltid med största möjliga hänsyn till miljön. Vi planerar, CAD-ritar, producerar och monterar. På endast två veckor producerar vi ett måttanpassat luckkök. Med LIBs hjälp är det enkelt och lönsamt att uppdatera fastighetsbeståndet.

Made in Sweden. LIB tillverkar alla möbler och tillbehör i Vimmerby. På den moderna produktionsanläggningen

arbetar man enligt branschens alla krav och föreskrifter. LIB är ensam i Sverige om att erbjuda laserkantat laminat – Ett mer hållbart alternativ!

LIB - En trygg partner. LIB har i 16 år levererat köksförnyelse till Kommunala som privata bostadsbolag över hela Sverige. LIB är idag den marknadsledande aktören på måttanpassat laminat med en volym om fler än 10 000 köksförnyelser årligen.

Välkommen att ta moderniseringen av hyresrätten ett steg längre!

En del av: **NG** NORDIC KITCHEN GROUP

Susanne Hjertén
033-27 17 00
susanne.hjerten@libluck.se

Victoria Mannerström
0707-50 22 30
victoria.mannerstrom@libluck.se

Lennart Bergh
0734-61 86 80
lennart.bergh@libluck.se

Henrik Ripa
0707-27 17 50
henrik.ripa@libluck.se

Luck & InredningsBolaget • Box 23, 501 13 Borås • Tel: 033-27 17 00 • info@libluck.se • www.libluck.se


Luck & InredningsBolaget



FOTO: MARIA ODEH

Omkring 6 000 personer deltog på Business Arena 2015. Fastighetsägarna fanns på plats med egen monter – och egen soffa.

En viktig mötesplats för branschen att synas på

Trendspaning, debatt och nya möten – allt i ett rasande tempo och med en imponerande uppslutning. Årets Business Arena i Stockholm utspelade sig under två knökfulla dagar i september.

Fastighetsägarna fanns på plats under årets upplaga av investerarmässan Business Arena för att diskutera frågor som påverkar fastighetsbranschen och samhällsutvecklingen.

DE 6 000 BESÖKARNA kunde träffa representanter från Fastighetsägarna i deras monter på evenemangets mässa. Fastighetsägarna bjöd också in till ett soffsnack med gäster där bostadskris

och hyresmarknad diskuterades ur ett humoristiskt och filosofiskt perspektiv. En av gästerna som slog sig ner i soffan var Einar Mattssons vd Stefan Ränk, som uttryckte hopp om framtiden för fastighetsbranschen och framhöll vikten av ett långsiktigt perspektiv för att kunna lyckas väl med att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsägarna Sveriges samhällspolitiska chef **Martin Lindvall** konstaterar att Business Arena är en viktig mötesplats för organisationen att synas på.

– På Business Arena samlas både näringsliv och politiska företrädare för att diskutera branschens frågor och framtid. Naturligtvis finns vi på plats på alla viktiga mötesplatser där våra frågor diskuteras, säger Martin Lindvall.

Bjuder på insikter och utblickar

Hela debatten samlad på ett ställe, belyst ur olika perspektiv. Så sammanfattas nyhetsbrevet Framtidsbyggarna. Bakom de fem utskicken varje vecka står Fastighetsägarna Stockholm.

Drygt en månad har gått sedan Fastighetsägarna Stockholm lanserade sitt nyhetsbrev Framtidsbyggarna, som startades för att informera ett bredare nätverk om bostadspolitik, stadsutveckling, urbanisering samt hyres- och bostadsrättsfrågor. Omkring 400 personer har redan fastnat

för nyhetsbrevet som skickas ut fem förmiddagar i veckan.

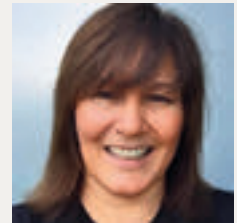
Framtidsbyggarna innehåller viktiga insikter och utsikter från en mängd svenska och internationella källor.

– Devisen vi jobbar efter är ”Varför ägna timmar åt att få koll på allt inom bostads-, bygg-, hållbarhets- och stadsutvecklingsfrågor när du kan få Framtidsbyggarna i inkorgen varje morgon istället?” Och vi har fått fint gensvar och många uppskattande kommentarer från läsarna den här första tiden, säger **Billy McCormac**, vd för Fastighetsägarna Stockholm.

PÅ NYTT JOBB

Saknade sakfrågorna

Veronica Eade är sedan augusti näringspolitisk expert inom energi och miljö hos Fastighetsägarna Mittnord i Uppsala.



Ständiga regeländringar håller Veronica Eade vaken om nätterna.

Var jobbade du tidigare?

– Jag har hållit mig inom fastighets- och byggbranschen de senaste 15 åren. Nu närmast var jag generalsekreterare för Energi- och miljötekniska föreningen. Det är en ideell förening som samlar människor med intresse för energieffektivisering i byggnader och inomhusmiljö.

Varför tackade du ja till ditt nya jobb?

– Jag ville jobba mer hands on med mina sakfrågor och Fastighetsägarna sökte någon med min kompetens, så vi hade verkligen tur båda två.

Vad kommer du att göra i din nya tjänst?

– Jag får utforma min tjänst ganska fritt. Energi- och miljöområdet är ju fasansfullt stort, så jag försöker hitta en avgränsning utifrån vad Fastighetsägarnas medlemmar behöver och vill ha. Jag vill vara tillgänglig för rådgivning och tips och samtidigt ha möjligheten att inspirera genom att visa upp allt det bra arbete som fastighetsägare redan gör idag.

Vilken fråga inom din expertis håller dig vaken om nätterna just nu?

– Det är väldigt mycket som pågår. Det som är mycket i fokus idag är alla de regelverk som ändras hela tiden för fastighetsägare.

Vilken bok bör man läsa om man själv vill få en överblick över energi- och miljöfrågor?

– Eftersom jag är otroligt nördig så har jag bara läst facklitteratur de senaste 15 åren och det är det ju kanske ingen annan som vill. Men det finns en gammal bok som heter Byggnaden som system, som uppdaterats i ett antal upplagor. Den är skriven utifrån en ingenjörssapproach men beskriver väldigt lättillgängligt hur byggnadens alla delar fungerar tillsammans från klimatskal till glada hyresgäster i god inomhusmiljö. Den innehåller den helhetssyn som man behöver ha när man har hus och människor som använder dem.

Bor: Upplands Väsby.

Familj: En sambo och en utflyttad dotter.

Ålder: Jag fyllde 50 i somras. Men jag är 26 mentalt, jag fastnade liksom där.

Umeås fastighetsägare trendspanar på modeveckan

FASTIGHETSÄGARE I CENTRUM (FUCEF) samverkade under Umeå Fashion Week i början av oktober. En av deltagarna var Diös affärsområdeschef Göran Fonzén, som ser sin medverkan som en självklarhet.

– De flesta människor vill bo, verka och leva i en stad där det händer något. Därför är det viktigt att vi engagerar oss i allt från små evenemang till större arrangemang.

Genom FUCEF är han en av de centrala fastighetsägare som engagerar sig under modeveckan i Umeå med syftet att skapa en attraktiv stadskärna. Staden har ett rikt kulturliv och har sedan lång tid tillbaka haft en stark koppling till mode och design.

Umeå Fashion Week startade 2009 och är vid det här laget ett etablerat evenemang som avslutas med modevisning, mängder av speciella butiksevent och generösa öppettider på kvällarna. Under veckan hoppas Göran Fonzén kunna fånga upp nya trender för att kunna utveckla sin verksamhet i staden i en gynnsam riktning.

– Det krävs tid, kraft och specialistkompetens för att hantera retailfrågor. Det är också viktigt att blicka framåt, förutse framtida behov och känna till trender. Kedjor är bra, men konsumenterna vill också kunna hitta lokala butiker.

Christina Friberg, platsansvarig på Fastighetsägarna MittNord, är en av drivkrafterna bakom samverkan med Visit Umeås arrangemang Umeå Fashion Week och tycker att samarbetet är positivt.

– Det här är ett inspirerande exempel på när centrala fastighetsägare har förstått vikten av att de engagerar sig i lokala evenemang för att stadskärnan ska leva, säger hon.



Modevisningar, generösa öppettider och speciella butiksevent präglar Umeå Fashion Week.



Omsättningen i Malmö City minskade med 2,9 procent under 2014.

Anpassning krävs för centrumens överlevnad

Städer som är lyhörda för nya trender kommer att vinna kampen om kunderna. Den slutsatsen drar Göran Höckert efter nya siffror från organisationens undersökning Cityklimatet.

Den totala omsättningen i Malmö City minskade med 2,9 procent under förra året. Det är framförallt försäljningen av kläder och skor som har backat medan dagligvaruhandeln har ökat. Det visar rapporten Cityklimatet som WSP har gjort på uppdrag av Fastighetsägarna Syd.

– Förra året tappade Malmö City, framförallt inom sällanköps handeln. Ändå kan vi se att på längre sikt har bortfallet kompenseras av mer upplevelsebaserad konsumtion som café- och restaurangbesök, säger **Göran Höckert**, näringspolitisk chef, Fastighetsägarna Syd.

HAN MENAR ATT landets stadskärnor är på väg att förvandlas från shoppingplatser till vardagsrum där människor vill träffas, umgås och uppleva saker.

Cityklimatet

CITYKLIMATET BESKRIVER hur detaljhandel och annan servicenäring utvecklas i våra stadskärnor. Rapporten görs årligen av WSP på uppdrag av Fastighetsägarna Syd. Så mycket omsatte några sydsvenska stadskärnor under 2014 (Förändring anges inom parentes):

Kristianstad	1 831 (+6,2%)
Växjö	1 796 (1,3%)
Malmö	8 932 (-2,9%)
Lund	3 020 (+1,6%)
Karlskrona	1 360 (0%)
Helsingborg	3 005 (-0,5%)

Fotnot: Siffrorna är preliminära och kan komma att justeras med någon tiondel procent.

– Det här är en trend som vi har sett under en tid nu, människors konsumtionsmönster håller på att förändras och stadskärnan måste anpassa sitt utbud. Städer som är lyhörda för nya trender och som tillsammans med näringslivet arbetar aktivt för att utveckla stadskärnan kommer att vara vinnarna i kampen om kunderna.

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.

Miljö- och energidepartementet
Energimarknadsinspektionens rapport
Tröskeleffekter och förnybar energi
– förslag till permanent lösning.
Slutdatum: 30 oktober.
yogesh.kumar@fastighetsagarna.se

Näringsdepartementet
Betänkande: En ny regional planering
– ökad samordning och bättre
bostadsförsörjning (SOU2015:59).
Slutdatum: 30 oktober.
rikard.silverfur@fastighetsagarna.se

Näringsdepartementet
Lantmäteriets rapport Förslag till
normaltaxa för kommunala avgifter.
Slutdatum: 25 november.
rikard.silverfur@fastighetsagarna.se

Finansdepartementet
Trygghetsutredningens betänkande Ökad
trygghet för hotade och förföljda personer
SOU 2015:69. Slutdatum: 1 december.
mikael.gulliksson@fastighetsagarna.se

Boverket
Förslag till allmänna råd om ekonomiska

planer m m. Slutdatum: 7 december.
line.zanden@fastighetsagarna.se

Näringsdepartementet
Boverkets rapport 2015:28 Åtgärder som
kan undantas från kravet på bygglov.
Slutdatum: 11 december.
rikard.silverfur@fastighetsagarna.se

Näringsdepartementet
Betänkande: EU och kommunernas
bostadspolitik SOU 2015:58.
Slutdatum: 11 december.
martin.lindvall@fastighetsagarna.se



Välkommen till
abonnemanget!

För dig
med konto
i Itkett

Itkett – ett år kostnadsfritt!

Har du ett konto hos oss i Itkett och inte gått över till abonnemang? Nu får du ett år utan kostnad (ord pris 948 kr exkl moms). För att teckna abonnemang loggar du in till ditt konto i Itkett och väljer där att växla över. Har du glömt dina inloggningsuppgifter? Hör av dig till oss, så hjälper vi dig att komma igång.

Efter ditt kostnadsfria år bestämmer du själv om du vill fortsätta eller inte. Ditt abonnemang förlängs inte automatiskt, utan du måste själv aktivt välja att fortsätta.

Om du ännu inte är kund hos oss, kan du prova Itkett under två veckor utan kostnad. Läs mer och registrera dig på www.itkett.se.

it
kett

Hyreskontrakt för fastighetsbranschen

www.itkett.se



Kistamässan, 20-21 november 2015

BostadsrättsMässan

Välkommen till
Sveriges största
mötesplats för
bostadsrätt!

- Hämta kunskap från mässans föredragshållare
- Träffa 200 utställare
- Senaste inom energisparande, säkerhet och förvaltning

Moderator:
Kattis Ahlström

Hämta din fribiljett på www.bostadsrattsmassan.se och läs mer om mässan!

Medarrangörer:



HSB – där möjligheterna bor



Rum för hela livet

Sponsor:



Följ oss:



[www.fb.com/
Bostadsrattsmassan](http://www.fb.com/Bostadsrattsmassan)



HÖSTENS KURSKATALOG ÄR HÄR

VILKA KURSER PASSAR DIG BÄST?

Här lär du av experterna! Varje kursledare inom Fastighetsägarna Utbildning är expert inom sitt område. Hög kompetens i kombination med stor praktisk erfarenhet gör att varje kurs håller högsta möjliga kvalitet.

KOM 3 – BETALA FÖR 2*)

Tar du med dig två kollegor till kursen så bjuder vi på en av kursavgifterna!

** info och villkor finns i katalogen.*



BESTÄLL ELLER HÄMTA HEM PÅ
www.fastighetsagarna.se/utbildning

"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 SNABBARE STAMBYTE

Altech Våtrumskassett (tidigare Columбивägg) sparar tid och pengar, med en både smart och stilren lösning. Alla installationer och rödrdragningar 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 jacob.westberg@dahl.se • 08-627 26 61

HON HAR PERSONALVÅRD HÖGST PÅ AGENDAN

Efter sex år inom Rotpartner tillträdde Ulrika Nord i oktober tjänsten som vd för Stockholmskontoret. Nu väntar utmaningen att fortsätta attrahera både nya och befintliga kollegor.

Du är redan ett välbekant ansikte på Stockholmskontoret. Blir det en stor omställning att ta över vd-rollen?

Jag var med och startade upp Stockholmskontoret 2011, så jag känner alla väl och är ordentligt insatt i verksamheten. Min startsträcka blir ju ganska kort, men det är självklart en stor omställning ändå.

Ni har gått från två till 13 medarbetare på fyra år i Stockholm. Vad är det som gjort att ni lyckats växa så mycket?

Det är delvis ett strategiskt beslut att vi valt att expandera så mycket, men det handlar också om att vi står oss bra i en tuff bransch. Målet är att fortsätta växa, så vi kommer att fortsätta rekrytera.

Vad kommer att bli din första prioritering när du tillträder din nya tjänst?

Eftersom vi vuxit så snabbt är det viktigt att lägga mycket fokus på det interna arbetet. Det är ett högt tryck i branschen så min utmaning är inte bara att rekrytera för att kunna expandera utan även att se till att behålla vår personal. Jag kommer att jobba med att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare för våra medarbetare och få en tajtare grupp, bland annat genom ett utbildningsprogram som vi startat.



Ulrika Nord är sedan fyra år ett välbekant ansikte på Rotpartners Stockholmskontor.

Kalendariet



Kurs: Får jag välja hyresgäst?

20 oktober, Gävle

Fastighetsägarna MittNord arrangerar en helt ny kurs där du som fastighetsägare får hjälp att reda ut vilka möjligheter du har att välja hyresgäst. På denna kurs lär du dig vilka kontroller du bör och kan göra vid val av hyresgäst. Vi informerar om de rättsregler som du som fastighetsägare, förvaltare eller uthyrare är skyldig att iaktta och vad du bör tänka på inom ramen för god sed gentemot hyresgäster. Kursen behandlar diskrimineringsfrågor och vi tittar på några rättsfall för att se hur domstolen resonerat.

Fastighetsagarna.se/mittnord

Fastighetsfolk

Pelle Wahlgren blir ny chef för **WSP:s järnvägssektion** inom området samhällsbyggnad med ansvar för att vidareutveckla verksamheten både nationellt och internationellt. Han har tidigare bland annat arbetat på Bergteamet, Balfour Beatty Rail och ABB.



Pelle Wahlgren

JLL har rekryterat **Linda Persson** till affärsområdet Office & Industrial Leasing. Linda Persson kommer närmast från Colliers.



Linda Persson

Rikard Skoglund har anställts som Nordic Head of Business Development, Occupier Services på **Cushman & Wakefield**. Närmast kommer Rikard Skoglund från JLL.

Anne-Katrin Ångnell rekryteras till **Norrbyggans** kontor i Östersund som senior konsult. Hon har arbetat som mark- och exploateringschef vid Östersunds kommun de senaste tio åren.



Anne-Katrin Ångnell

Jennie Åkerström rekryteras till **Norrbyggans** kontor i Falun som seniorkonsult. Hon har de senaste fem åren jobbat som mark- och exploateringsingenjör på Falu kommun.

Taina Sunnarborg började som ny chef för enheten för fastighetsutveckling i **Nacka kommun** den 1 oktober 2015. Hon kommer närmast från rollen som projektchef för Telge Fastigheter AB i Södertälje kommun.



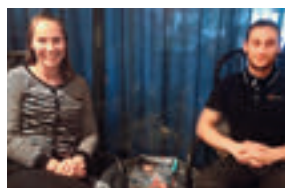
Taina Sunnarborg

Jonas Söderkvist, idag ekonomichef inom **Ramirent** Group, har utsetts till ny vd för Ramirent AB i Sverige och för Ramirent A/S i Danmark. Han tillträder posten 1 januari 2016 och ingår då även i koncernens Executive Management Team.



Jonas Söderkvist

Maria Mannerholm tar över vd-posten på **Micasa Fastigheter** efter Patric Emanuelsson som nyligen tillträtt som vd för Locum. Maria Mannerholm kommer närmast från tjänsten som stadsdelsdirektör för Hägersten-Liljeholmen inom Stockholms stad.



Johanna Sahlström och Tomas Acar.

Tomas Acar och **Johanna Sahlström** har anställts på **Aspholmen** i Västerås. Tomas har anställts som lärling och kommer att arbeta som fastighetsansvarig på bolagets fastigheter i Kopparlunden. Johanna kommer att jobba med uthyrning.

Fastighetsautomationsföretaget **Ouman** rekryterar **Sandra Thörner** som ny Area Sales Manager OEM till Göteborgskontoret. Sandra Thörner kommer senast från franska Valeo.



Sandra Thörner

Olov Lindgren har rekryterat **Per Magnus** till en nyinrättad tjänst som projektledare för nyproduktion. Per Magnus kommer närmast från Stockholms stad där han arbetat med stora bygg- och anläggningsprojekt.



Per Magnus



Mässa: Lågenergihus

20-21 oktober, World Trade Center, Stockholm
På mässan följs de senaste årens debatt upp kring lågenergihus/passivhus och sunda hus. Här samlas produkter och system som platsar under temat. Målgruppen är beslutsfattare inom bygg och planering. Mässan är kostnadsfri för förälmälda fackbesökare.

skanskyggjtjanst.se



NCSC Sweden Awards

22 oktober,

Grand Hôtel Stockholm

För 30:e året i ordningen anordnar Nordic Council for Shopping Centres ett heldagsseminarium för handlare och fastighetsägare. Heldagen avrundas med utdelning av NCSC Sweden Awards 2015, där bland annat Sveriges bästa köpcentrum ska utseas.

ncscnordic.org

Verklig stadsutveckling

DET HAR GÅTT inflation i uttrycket stadsutveckling. Överallt kan man läsa om vikten av stadskärnans överlevnad. Vi har nu för tiden till och med en "stadsminister" som hjälper till att rikta strålkastarna mot ämnet.

Fast det är alldeles för enkelt att resa till chikka storstäder som New York och Berlin

för att hitta "goda exempel". Där är det väl inga problem att göra gatorna bilfria. Människor och turister är inte heller någon större bristvara.

I Hällefors eller Borlänge centrum är utmaningen lite större. Om inte bristande köpkraft vore nog, så är även klimatet i vårt lilla land en utmaning. Vem kan förvänta sig flanerande människor med välfyllda kreditkort i snålblåst, på grusiga trottoarer, +6 grader och konstant mörker?

TEKNIKUTVECKLINGEN INOM handel gör det dessutom möjligt att ha samma stora utbud i en mindre stad som i en miljonstad (även om jag fortfarande blir högst förvånad när jag emellanåt blir hemskickad från affären med tipset "det där kan du köpa på nätet" – det vill säga får hämta på någon halvskalig bensinmack istället för att få service i butiken). Vi måste förstå att sälja mervärde och miljö. Det ska man kunna ta betalt för. Men att tro att enskilda människor ska ta ansvar för den lokala handeln i stället för att handla samma varor på nätet till tio procent lägre kostnad är blåögt.

Ett exempel: När IKEA och Ikano etablerar ett nytt handelsområde strax söder om Umeå kommer det att påverka inte bara Umeås handel utan hela regionen.

”**OM INTE BRISTANDE KÖPKRAFT VORE NOG, SÅ ÄR ÄVEN KLIMATET I VÅRT LILLA LAND EN UTMANING.**

Det vill säga även Örnsköldsvik, Härnösand och Sundsvall med tillhörande externhandel. Att från politiskt håll bejaka investeringar men samtidigt förstå och förutse vilka konsekvenser det medför för redan existerande handel och kommersiellt utbud, och vilka åtgärder som måste vidtas för att förstärka en

positiv utveckling, är en svårighet. Det duger inte att då leva med illusionen att man själv kan och förstår allt. Att tro att det finns en universallösning för

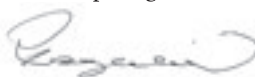
att utveckla stadskärnor är som sagt – bara blåögt.

VISST, ATT SPRINGA på trevliga seminarier kan vara inspirerande, men det räcker inte. Vi vet redan vikten av att miljön upplevs trygg och kulturens betydelse.

Inse att det krävs faktabaserade beslutsunderlag, noggranna studier där flera berörda parter ska delta. Och tro framför allt inte att marknaden själv löser allt till det bästa – eller att det är för tillfället anställda tjänstemän som vet bäst!

Vi måste inse att alla inte kan vara störst och bäst. Aktörer på olika orter måste vara realistiska i förhållande till sina förutsättningar och åt vilket håll man utvecklas. Det är en självklarhet att samverka mellan kommun, handel och fastighetsägare i dessa frågor. Att våga göra det med generositet och lyhördhet är en framgångsfaktor. Jag är övertygad om att fastighetsägare har en viktig roll att spela i dessa frågor.

Inser man sedan att detta kräver investeringar så är man en bra bit på väg.



RAGNHILD BACKMAN är ledamot i Fastighetsägarna Sveriges styrelse och vd i Backmans Fastighets- och Företagsutveckling.



RAGNHILDS LISTA:

Årstider

Krispigt kalla mornar och klara färger får oss att skärpa till oss efter sommarens lata dagar. Dessutom sker en naturlig variation i tambur och garderob!

Kontraster

I samband med att regionstyrelsen i Fastighetsägarna MittNord besökte dito i region Syd upplevde jag skarpa kontraster som berörde. Från den illegala bosättningen av EU-immigranter till Turning Torso och en hyresrätt på två rum o kök för cirka 18 000 kronor/månad.

Lyckad lobby

Tänk att man lyckats skapa en opinion för mjölkböndernas överlevnad så att vi nu gladeligen betalar en krona extra för en liter av den vita drycken. Skulle någon annan bransch lyckas med att göra motsvarande?

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

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

Tidningsproduktion

Intellecta Corporate

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB

Katrineholm 2015



**SVERIGES
TIDSKRIFTER**



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2013: 18 100

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNA

Box 16132, 103 23 Stockholm

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

www.fastighetsagarna.se info@fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 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.

SNART FÅR DU SE!

Från och med nästa nummer gör vi om **Fastighetstidningen** och **fastighetstidningen.se** så att du som läsare får en ännu bättre koll på vad som händer i branschen.

Snabba nyheter och debatter hittar du på **fastighetstidningen.se**

Analys, fördjupningar och intressanta krönikor finner du i magasinet med en helt ny form.

ALLT DETTA DEN 16 NOVEMBER!

I nästa nummer får du bland annat stifta bekantskap med:

Johanna Ferlin, tillträdande vd på Tengbom, en av många med smarta tankar om vår digitala värld.

Alexander Ståhle som har studerat radikala förändringar på fastighetsmarknaden som påverkar det framtida byggandet.

Josefin Knarrström Bergh, vd för Wermlands Invest, som med ny varumärkesstrategi vill samverka för framtidens Karlstad.

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.

Satsa på en **energisnål** och **miljösmart** tvättstuga!



Sänkta kostnader med värmepumpsteknik

Mieles kompakta värmepumpstorkumlare PT 7137WP har upp till 53 % lägre energiförbrukning än konventionella torkumlare. Det gör den både mer ekonomisk och miljövänlig. Den är dessutom enkel att installera jämfört med en frånluftstorkumlare som kräver en evakueringskanal, eller en kondensstorkumlare som förutsätter en mycket god allmänventilation.