

Bostadsexperten Alm Equity

**Joakim Alm,
vd Alm Equity**



Får vi skryta lite?

Att vi under förra året varit rådgivare vid fastighetstransaktioner till ett sammanlagt värde av 23 miljarder kronor och värderat fastigheter för drygt 325 miljarder berättar vi med nöje. Likaså att vi hjälpt många fastighetsägare med uthyrning och hyresgäster med lokalsökningar och hyresförhandlingar. **Men ännu hellre diskuterar vi kommande affärer och uppdrag.**



Kontakta oss om det gäller dig också!

Agneta Jacobsson
Sven Erik Hugosson
Jan Rosengren
Fredrik Lidjan
Mikael Holmström
Thomas Källström
Lars Oldne

Managing Director
Valuation
Investment Acquisition
Investment Coverage
Investment Sales
Occupier Services
Office Agency

agneta.jacobsson@dtz.com
svenerik.hugosson@dtz.com
jan.rosengren@dtz.com
fredrik.lidjan@dtz.com
mikael.holmstrom@dtz.com
thomas.kallstrom@dtz.com
lars.oldne@dtz.com



www.dtz.com/se

Nummer 3 • 2008

Centum AB
Wallingatan 18
111 24 Stockholm
Telefon: 08-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
sf@centum.se
www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör/Ansvarig utgivare

Stefan Fröjdendahl
stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Prenumerationer

Centum AB
tel: 08-10 81 81
fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.com

Tryckare

AlfaPrint
Stockholm juni 2008

© Centum AB/
Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material ansvaras ej.
Allt eftertryck förbjudes.
Citera gärna och ange källan.
Stockholm i juni 2008
ISSN 1403-1116

Innehåll:

Prisras i USA

5 Paul Gauguins kända målning Deux Tahitiennes från 1899 var till salu på 80-talet. Ett försäljningsprospekt om tavlan spreds till flera hundra konsthandlare. I målningens proviens nämndes bland andra Eroll Flynn. Deux Tahitiennes skulle kosta miljardbelopp i dag.

GM Building säljs för 17,1 Mdr kr

6 Men Gauguins målning blev osåld, eftersom det begärda priset var för högt. Detta blev en kunskap för de många konsthandlare som hade sett det vitt spridda försäljningsprospektet. Målningen sades då vara bränd på försäljningsmarknaden, a burnt painting.

Vasakronan säljer för 2,3 Mdr kr

7 Samma sak gäller fastigheter. Runt Stockholm har de senaste månaderna på privatmarknaden annonserats villor i prisklasser mellan 15 och 40 Mkr. Många av dessa objekt är mycket för högt prissatta och de har annonserats för sent i konjunkturen. När sedan objekten förblir osålda vet intresserade att priset har varit för högt.

Bostadsexperten Alm Equity

8

NCC gör stark uthyrning

11 I det här numrets huvudartikel berättas om Joakim Alm, grundaren till bostadsexperten Alm Equity, när han i ett samtal tydliggör timing i fastighetsbranschen med en historia om Rockefeller. Oljemagnaten John D Rockefeller fick en gång frågan varför han blivit så rik.

SBAB satsar på företagsmarknaden

12 Svaret blev:
– Jag har sålt allting för tidigt.

BRG ger Göteborg framgång

16 Nu har vi de senaste månaderna sett fastigheter för nära 100 Mdr kr vara till salu. Men inga avslut har gjorts. Jag tänker naturligtvis på Vasakronan för 40-45 Mdr kr, Steen & Ström för 30 Mdr kr samt Kista Galleria för 4-5 Mdr kr. Inga av dessa portföljer eller objekt har sålts, eftersom det finns flera problem på kredit- och syndikeringsmarknaderna.

Vasakronan i affär med SFV

18 Fastighetspriserna har stigit i Sverige i stort sett oavbrutet sedan 1993. Någon gång kommer en korrigering.

Carlyle lanserar en ny fond

19 Hur stor denna korrigering kommer att bli återstår att se. Men klart är att den på vissa marknader blir betydande.

WSP övergår till LINK Signatur

20 TP Nordplan om parkeringskonsulter
22 Rapport från Mipim 2008
24 GE Real Estate i europeisk hotellfond
25 AP Fastigheter i Värtahamnen
26 Nytt hotell i centrala Karlskrona
28 Framtiden förvärvar i Göteborg
29 WSP om god inomhusmiljö
30 Skanska bygger grönt i Göteborg
31 ByggVesta/White/WSP i projekt
32 Centralposthuset blir Regeringskansli
34 Lasse Selins poetiska konst
36 Erland Cullbergs rum
37 Kurser
39



Stefan Fröjdendahl, chefredaktör

**Små vänner
behöver vuxna
kamrater.**

BRIS

BARNENS RÄTT I SAMHÄLLET

Stöd BRIS! Medlemsavgift 100 kr, eller gåva. PG 90 15 04-1. [BRIS.se](https://www.bris.se)

Prisras för kommersiella fastigheter i USA



Enligt uppgifter från Standard & Poor's föll priserna i USA under februari lika skarpt som under bankkrisen för 15 år sedan.

Endast mellan perioden januari till februari i år föll det

samlade värdet på de amerikanska kommersiella fastigheterna med 1,94 procent, eller mätt med S&P/GRA Commercial Real Estate Indices från 148,82 till 145,99.

Redan i november förra året fanns varningar från Moody's om ett kommande kraftigt fall.

Prisrasen är en direkt följd av bankernas tvångsbesparingar orsakade av kreditkrisen och den svaga konjunkturen med förtecknen stagflation samt ökad arbetslöshet.

Även för fastigheter i New York faller priser. Värdet på kommersiella fastigheter i USA, som har dubblats under de senaste sju åren, faller nu enligt en rapport från Standard & Poor's.

Aktieägare stämmer IKB

Den tyska banken IKB Deutsche Industriebank stäms nu av sina aktieägare. Nyligen blev det klart att IKB förlorat cirka 11,2 miljarder dollar på MBS-säkerheter kopplade till subprime-lån.

Sedan förlustsiffrorna publicerades har aktiens värde halverats. Dessa negativa nyheter innebär säkert att SEB:s intresse för statliga KfW:s majoritetspost i IKB har svalnat.

Nyligen avvisade en domstol i Düsseldorf två stämningar mot IKB.



Dr. Günther Bräunig, styrelseordförande för IKB.

Sullivan sparkas på grund av bolånekrisen

Styrelsen för världens största försäkringsbolag AIG (American International Group) sparkade nyligen sin vd Martin Sullivan.

AIG, som förlorade 13 miljarder dollar under det senaste kvartalet, har tappat mer än sitt halva noterade marknadsvärde sedan Sullivan utnämndes för två år sedan. Han är ytterligare en i raden av ledarna som får gå på grund av subprime-bubblan; före Sullivan har ett flertal toppchefer fått avgå hos bland annat Citigroup, Merrill Lynch och Wachovia.

Enligt Bloomberg är det inte säkert att Sullivan kan kvittera ut sitt avtalade avgångsvederlag



Martin Sullivan, CEO för världens största försäkringsbolag, får gå.

om 35 miljoner dollar. Trycket på honom och han närmaste män ökade när U.S. Securities and Exchange Commission samt Justitiedepartementet i början av juni presenterade en rapport om hur AIG hade värderat kreditriskerna för sina finansiella produkter.

British Lands brakförlust blev 18,8 Mdr kr

Av Stefan Fröjndendahl

British Land, Englands näst största fastighetsbolag, skrev ned sina fastigheter med hela 1,9 miljarder pund, 22,3 Mdr kr, för första kvartalet 2008.

Efter nedskrivningen bokades fastigheterna till 10,47 miljarder pund, cirka 130 Mdr kr. Bolagets samlade kapitalinnehav minskade under perioden med 1,59 miljarder pund, 18,66 Mdr kr.

Aktieförluster i delägda bolag blev hela 354 miljoner pund, 4,16 Mdr kr. Dessa två stora minusposter medförde att vinsten före skatt sjönk med hela 1,6 miljarder pund, 18,78 Mdr kr.

Det är framförallt British Lands stora exponering mot den mycket problemfyllda kontorsmarknaden i London City som har resulterat i den stora nedskrivningen och kvartalsförlusten.

Stephen Hester, CEO, säger i en kommentar till rapporten, att bolaget förväntar sig fortsatta nedskrivningar och förluster under resten av år 2008.

Vid periodens slut förfogade bolaget, i kassa och outnyttjade krediter, ett belopp om totalt 2,4 miljarder pund, cirka 28,2 Mdr kr.



Stephen Hester tillträdde som CEO för British Land år 2004.

Tyska investerare går över till fonder

En lång och tydlig trend för närvarande är att tyska institutionella investerare i allt högre grad skiftar från att direktäga fastigheter till att äga fastigheter via fonder. Det meddelar INREV (den europeiska sammanslutningen för onoterade fastighetsinvesteringar). Sedan början av år 2007 har INREV fördubblat sitt antal tyska medlemmar till 34.

Enligt INREV:s Investment Intentions Survey är Tyskland det land i vilket institutionella investerare helst placerar nu. Detta trots att INREV:s nyligen lanserade tyska index fick en totalavkastning på måttliga 1,2 procent i fjol (5,9 procent 2006, 14,7 procent 2005), jämfört med 12,5 procent för den kontinentaleuropeiska marknaden som helhet.

GM Building säljs för 17,1 Mdr kr

Nyligen förvärvade Boston Properties reit General Motors Building på Manhattan, New York, tillsammans med ytterligare tre skyskrapor.

Säljaren Harry Macklowe erbjöds 3,95 miljarder dollar, 23,33 Mdr kr, i försäljningslikvid.

Macklowe Organisation köpte GM Building år 2003 för 1,3 miljarder dollar, vilket då var ett försäljningsrekord för en enda fastighet.

Det rekordet slås dock nu av Boston Properties, eftersom priset för enbart GM Building blev 2,9 miljarder dollar, 17,1 Mdr kr.

Boston Properties, med ett börsvärde kring 12 miljarder dollar, ägare till kontorsfastigheter i Boston, Washington, D.C., Midtown Manhattan samt i San Francisco, har meddelat att förvärvet sker tillsammans med ännu oidentifierade partners.

Bolaget ska betala 1,47 miljarder dollar kontant samt med 10 miljoner dollar i fondandelar.

Resterande belopp om 2,47 miljarder dollar finansieras med lån. Tillträde beräknas i slutet av juni månad.

Förutom GM Building, 50 våningar om 215 meter på 5th



GM Building, The General Motors Building (1968), formgavs av Edward Durell Stone samt Emery Roth & Sons.

Avenue, ingår i försäljningen tre skyskrapor, vilka är belägna dels på 540 Madison Avenue, dels på 125 West 55th Street, dels på East 44th Street.

Orsaken till försäljningen är växande kreditproblem för Macklowes.

Bolaget lyckades inte i februari år erhålla nya krediter för en förfallen kortfristig finansiering från Deutsche Bank om hela 5,8 miljarder dollar.

Macklowes – som har ett fastighetsbestånd om 1,2 miljoner kvm kontor samt 900 lägenheter – hoppas efter försäljningen kunna rekonstruera bolaget.

Svenska Bostäder säljer för 1 860 Mkr

Styrelsen för Svenska Bostäder har beslutat att erbjuda ytterligare ett antal bostadsrättsföreningar att köpa sina fastigheter.

Priserna grundar sig på de oberoende värderingar som Svenska Bostäder har låtit göra. Den totala värderingen anges till 1 860 Mkr.

Bland de nära 30 fastigheter, som ingår i erbjudandet, kan nämnas Skruven 11 på Högalidsgatan, Södermalm, vilken bjuds ut till det högsta priset i beståndet – 76 Mkr (31 289 kr/kvm).

Vidare, Tuben 1 på Upplandsgatan, Vasastaden, bjuds ut för 53 Mkr (26 147 kr/kvm).

Dessutom utbjuds Uranet 1 i Grimsta för 197 Mkr (15 265 kr/kvm) och Sveaborg 4 på Saimagatan i Akalla för 76 Mkr (7 187 kr/kvm).

Svenska Bostäder satsar dock även på nyproduktion av ett antal tusen hyreslägenheter under de närmaste åren.

Aktuellt i dagsläget är kvarteret Näringsministern i Kärntorp om 54 lägenheter. I Solberga, slutligen, är kvarteren Skohornet och Sylklacken om 75 respektive 22 hyreslägenheter aktuella.

Stadsholmen säljer för 36 Mkr

Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen förvaltar kulturhus inom Stockholm stad. Affärsidén är att vårda samt tidstypiskt bevara det samlade kulturhistoriska arvet. AB Stadsholmen äger och förvaltar merparten av bebyggelsen på östra Mariaberget, Skinnarviksberget, Åsöberget, Vita Bergen samt området vid Katarina kyrka. Dessutom ingår fastigheter i Gamla Stan, Djurgårdstaden och på Långholmen. Beslut har nu tagits i Stadsholmen om erbjudande till bostadsrättsföreningar att köpa vissa fastigheter.

Erbjudandena gäller fastigheterna Italien Större 9 på Regeringsgatan, Norrmalm, samt Närke 7 på Ragvaldsgatan, Södermalm. De bjuds ut för 10 Mkr (25 907 kr/kvm) respektive 26 Mkr (28 571 kr/kvm).

Däremot ska Stadsholmen inte sälja fastigheterna Eurydice 2, Göran Hälsinges Gränd 3, Pegasus 3, Callisto 3, och Cassiopea 13. Samtliga dessa fastigheter ligger i Gamla Stan under den högsta kulturhistoriska skyddsklassen.



Skruven 11, Högalidsgatan 52 A-C, Södermalm, Stockholm, har det högsta erbjudna priset – 31 289 kr/kvm – i Svenska Bostäders bestånd som säljs till bostadsrättsföreningar i dagsläget.

Vasakronan säljer för 2,3 Mdr kr

Vasakronan har avtalat att sälja fastigheterna Tre Vapen 4 och Fruktkorgen 1 till Specialfastigheter för ett sammanlagt pris motsvarande 2 320 Mkr. Dessa fastigheter ska enligt ägarens önskemål vara kvar i statlig ägo efter att Vasakronan har sålts.

Tre Vapen 4, på Banérgatan 62 i Stockholm, som hyrs av Försvarets materielverk, säljs för ett underliggande fastighetsvärde om 1 135 Mkr. Tillträde sker den 15 december i år.

Fruktkorgen 1, Rådhuset i Stockholm, med Domstolsverket som hyresgäst, säljs för ett underliggande fastighetsvärde om 1 185 Mkr. Tillträde sker den 15 december 2009, då ett pågående projekt i fastigheten ska vara klart.

Dagen efter det att pressmeddelandet publicerades den 3 juni brandskadades Rådhuset så kraftigt att hela tredje våningen och vinden på vänstra flygeln blev helt utbrända. Nu återstår att se om Vasakronan hinner få renoveringen klar till dess att Stockholms tingsrätt flyttar in igen den 15 december 2009.



Rådhuset, som stod klart år 1915, ritades av Carl Westman i nationalromantisk stil.

NREP bygger logistik i Jönköping

Nordic Real Estate Partners (NREP) har tillsammans med distributionsföretagen Box och Pan Nordic Logistics (PNL) börjat bygga ett nytt logistikcentrum med ett fastighetsvärde om cirka 140 Mkr i Torsvik, Jönköping. Projektet omfattar cirka 17 000 kvm med beräknad inflyttning tidigt år 2009.

Box med systerbolag ska hyra 10 700 kvm, medan PNL tar resterande yta. Enligt NREP:s Rickard Svensson har hyresgästerna tecknat tioåriga kontrakt.

Under de senaste åren har NREP byggt upp en portfölj värd cirka 4,5 Mdr kr, varav cirka 2,0 Mdr med modern logistik fördelat på cirka 210 000 kvm. Utöver det äger bolaget logistiktytor av äldre standard

för cirka 0,5 Mdr, medan resten är handelsytor.

I år har bolaget, utöver ovan nämnda projekt, även påbörjat utvecklingen av ett nytt logistikcenter om 14 000 kvm i finska Åbo med TransPoint som hyresgäst.



Rickard Svensson, Transactions & asset management.

Boultonbee säljer Ringen

Boultonbee säljer Ringens köpcentrum på Södermalm. Oppositionen är kritisk, eftersom man hade fått löfte om en långsiktig köpare.

För knappt ett år sedan sålde Stockholms stad tio köpcentrum, tre av dem i innerstaden, till Boultonbee för 10,4 Mdr kr. Försäljningen av Ringen väcker starka reaktioner från oppositionen i Stockholms stadshus, enligt Svt.

Ringen renoverades grundligt år 1996 och nyligen avslutades fortsatta renoveringar och förbättringar i syfte att göra Ringen till en modernt, attraktivt köpcentrum.

Köpcentrumet besitter en god hyresgäststruktur med välkända butiker, restauranger/kaféer samt bank och apotek.

Det geografiska läget är av yttersta vikt, eftersom tunnelbana och busstationer är närbelägna. Södermalm attraherar dessutom företagare och boende i stigande grad med tiden.

Boultonbee har sålt 534 bostäder i Fältöversten och 388 bostäder i Ringen till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,9 miljarder kronor.



Bostadsexperten Alm Equity

Av Stefan Fröjendahl

Den noterade fastighetsutvecklaren Alm Equity har vuxit av egen kraft sedan starten vid halvårsskiftet 2006. Bolaget gjorde den 3 juli 2006 ett omvänt förvärv av flygbokningsföretaget T-Book Holding – ett bolag som var noterat på den inofficiella listan be-Quoted. Vid förvärvet hade T-Book Holding aktier värderade till 9 Mkr samt förlustavdrag om 26 Mkr.

Genom det omvända förvärvet tillfördes Alm Equity sju bostadsfastighetsprojekt om totalt 11 800 kvm samt en förvaltningsfastighet belägen i Sollentuna.

I november 2006 genomförde bolaget en apportemission, som innebar att Alm Equity blev ensamägare till samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter.

I samma månad köpte bolaget från en byggnadsfirma tre fastigheter i centrala Uddevalla om totalt 3 100 kvm jämte ej stadsplanerad mark om 7 hektar.

Vidare under hösten 2006 förvärvade bolaget ytterligare tre fastighetsprojekt. Dessa var dels 1 000 kvm bostadsbyggrätter i Midsommarkransen, dels 3 100 kvm bostadsbyggrätter i Norrtälje, dels Wärdshuset Guldkaggen i Burgsvik på Gotland.

Stor aktivitet under år 2007

Under år 2007 ökade koncernen sin omsättning till 159,4 Mkr med ett resultat om 23,8 Mkr. En starkt bidragande orsak till det ökade resultatet var att Sjöbjälten 2, omfattande 5 240 kvm i Sollentuna, såldes till Dagon för 46 Mkr, med en vinst om 10,6 Mkr. Till det ska läggas att inflyttning skedde i fyra av koncernens projekt samtidigt som fem projekt säljstartades.

Under året utökades projektportföljen med Oaxen Östra, en ö belägen nära Trosa som nås med bilfärja från Mörkö. Efter sju års planarbete tillfördes bolaget på Oaxen 9 000 kvm bostadsbyggrätter. Vidare under år 2007 projektstartades även Smögenbaden med 24 lägenheter.

Den höga affärstakten innebar att vid första kvartalets slut år 2008 hade bolagets egna kapital ökat till 95 Mkr.



Joakim Alm, vd Alm Equity, leder verksamheten med ett tiotal medarbetare och samarbetspartners på kontoret i Sjöberg, Sollentuna.



Från vänster projektledarna Henrik Hedman, Louise Eklund och Johny Nilsson, Alm Equity.

Metodisk försäljning

Under 2006/2007 sålde Alm Equity 23 bostadsrätter på Orust, 10 på Oaxen, 20 i Enköping, 7 i Visby, 14 i Midsommarkransen, 47 i Fruängen samt 9 bostadsrätter på Tjörn. Under första kvartalet 2008 ökade försäljningsvärdet av bostadsrätter till 48 Mkr (19). Därutöver har bolaget erhållit ett antal förhandsbokningar.

I sin senaste kvartalsrapport säger dock Alm Equity att våren 2008 var en exceptionell period, eftersom marknaden för försäljning av nyproducerade bostadsrätter föreföll ha återgått till samma nivå som 2003/2004, vilket innebär en försäljningsminskning med 50 procent jämfört med våren 2007. Bolaget har trots det en positiv inställning om framtiden, eftersom utbudet av nyproducerade bostadsrätter kommer att sjunka på grund av minskat antal byggstarter.

Alms projektledare använder sig av ett synsätt som mer ser till möjligheterna än problemen på marknaden. Det innebär i förlängningen att de följer marknadsutvecklingen noga med möjligheter att anpassa produktionen till omvärldsförändringarna. Med bolagets risksäkrade affärsmodell läggs tyngdpunkten på att förbereda säljprojekten mer metodiskt tillsammans med de mest erfarna mäklarna i en konjunkturnedgång. Företaget bereder sig nu, med sin goda kassaposition, även att utnyttja marknadsläget genom nya investeringar då rätt tillfälle ges.

Säkerställd finansiering

Alm Equity arbetar med en finansieringsmodell där samtliga projekt är självfinansierade till minimal risk. Grundtanken i modellen är att moderbolaget ska vara obelånat och att inga säkerheter eller lån ska finnas mellan de olika projektbolagen. Denna modell med fristående projektbolag medger att partners kan komma in som delägare i olika projekt.

Projekten, som alla ska vara fullfinansierade, ska leverera en hög marginal. Alm Equity tillämpar successiv vinstavräkning för sina bostadsprojekt. Vinstavräkning 1 kan exemplifieras som om en fastighet förvärfas för 5 med slutförsäljningsvärdet 25. Med en beräknad projektvinst om 10 ger dessa värden formeln vinstavräkningen $(5/25) \times 10 = 2$. I den successiva vinstavräkningens steg 2 räknas resterande vinst i projektet, enligt Sveriges Byggindustris rekommendation. Ett exempel på detta steg 2 är att om 16 av 20 bostadsrätter sålts när 50 procent av entreprenad- och byggherrekostnaderna har upparbetats, blir avräkningen, efter värdet på steg 1, enligt formeln $(16/20) \times (0,5) \times (10-2) = 3,2$.

Risk och mikroläge

Varje bostadsprojekt, som alltid läggs i ett eget aktiebolag, blir klassat till risk och mikroläge. Projektets risk delas in i fem faser, där nivå R5 avser fasen råmark, R4 avser planlagd mark, R3 innebär att bygglov är beviljat. Med R2 menas att mer än 75 procent av projektets bostäder är sålda, medan R1 innebär att projektet är byggstartat.

Indelningen i mikrolägen 1-4 avser projektets prisbild. Mikroläge 4 (M4) följer den övriga marknaden med små möjligheter att påverka prisbild. I M3 finns ett mikroläge med designkoncept men med små möjligheter att påverka prisbild. M2 har eget läge med möjlighet att påverka prisbild.

Slutligen, M1 har ett unikt mikroläge med ett objekt som är kopplat till exempelvis design, aktiviteter samt båtplatser. Detta mikroläge har stora möjligheter att påverka prisbild som ett premiumobjekt.

Genom att i princip avstå från köp av råmark har Alm Equity eliminerat en betydande riskfaktor, eftersom en stadsplaneprocess kan vara utdragen med ovisst utgång. Innan ett projekt byggstartas ska 75 procent av lägenheterna ha sålts och projektbolaget ska ha erhållit full finansiering i form av byggnadskreditiv.

Alm Equity har valt en delmarknad där de stora byggbolagen inte agerar. I projekten, som ofta inte är större än 3 000 till 4 000 kvm, skapas alltid extra värden till projekten. Det kan gälla tillgång till tennis- eller golfbanor, jaktarrende eller båtplats.

Projekt förvärfas huvudsakligen utanför den reguljära marknaden genom ett eget kontaktnät, delvis baserat på kontakter från tidigare framgångsrikt genomförda fastighetsprojekt.

Sakta men säkert har bolagets projektportfölj växt till 16 projekt om totalt 26 900 kvm med 300 planerade bostadsrätter.

Elutera

I början av år 2007 förvärfades 45,5 procent av aktierna i Elutera, ett bolag som bedriver äldreboende i Enköping och som äger byggrätter för motsvarande hundra lägenheter för vård- samt mellanboende i centrala Enköping.

Tillsammans med hälsovårdsföretaget Global Health Partner (GHP) och Sture Ericsson, tidigare ansvarig för Capios äldreboende, har parterna tillsammans den kompetens som krävs för att kunna skapa spännande alternativ inom äldreboende.

Bolaget ska i framtiden både bygga nya äldreboendefastigheter, förvärva existerande anläggningar samt driva äldreboende i andras anläggningar. ALM Equity, som äger 47 procent i Elutera Property AB, ska ansvara för bolagets fastighetsutveckling.

I det operativa driftsbolaget, Elutera Consulting AB, äger ALM Equity endast en mindre del.

Global Health Partner är listat på London Stock Exchange. Det grundades i början av år 2006 av Per Båtelson, tidigare vd på Capiopio, och Johan Wachtmeister, tidigare vd på Ledstjärnan och nuvarande ledamot av ALM Equitys styrelse. Affärsidén är att bedriva hälsovård inom ett begränsat antal utvalda hälsoområden.

Grundaren Joakim Alm

Grundaren till Alm Equity, Joakim Alm, säger att bolaget använder sig av unika koncept och modeller i sin fastighetsutveckling. Han understryker att bolagets filosofi är att göra enkla, transparenta transaktioner.

I dessa transaktioner är det viktigt att relationerna med partners inte blir komplicerade i upplägg med syfte att tjäna pengar på sista kronan. Viktigare är då att hitta rätt koncept genom att utveckla transaktionen vidare.

I Alm Equity arbetar projektledarna med att köpa in specialister och nödvändiga tjänster för varje projekt. Det innebär att organisationen kan anpassas efter projektens storlek.

Kontinuerligt har bolaget genom en flexibel organisationsmodell växt genom nyanställningar samt avtal med nya partners.

Joakim Alm, 47, arbetade efter ekonomistudier vid Uppsala universitet, några år i slutet på 1980-talet med koncernekonomi på SAS. Under perioden 1989-1999 grundade han med framgång ett tjugotal gratistidningar i England, Indien och i Australien. Tidningarna såldes till ett tyskt och ett amerikanskt förlag.

Efter några år som affärsutvecklare på Interline Phone återkom Alm till Sverige i ett arbete som vd för Skarnvest mellan åren

2004 och 2006. Efter att ha grundat Alm Equity år 2006, äger han drygt 51 procent av bolagets samtliga aktier.

I ett samtal framhåller han att timing är viktigt i fastighetsutveckling. Att förstå marknaden, finna unika projekt samt avyttra dem i rätt tid är nycklar till framgång. Han vill visa vikten av timing genom ett svar från oljemagnaten John D. Rockefeller som en gång lär ha svarat på frågan varför han hade blivit så rik. Rockefellers svar löd:

– Jag har sålt allting för tidigt.

Efter flera år av häpnadsväckande prisuppgångar på den globala fastighetsmarknaden kan vi säkert vänta oss vissa priskorrigeringar. Fortfarande finns dock fastighetsägare med stora förväntningar.

Alm exemplifierar det genom att berätta om en fastighetsägare som återkom efter ett halvt år med att säga att han accepterade Alms bud. Problemet var bara att under denna tid hade priset sjunkit ytterligare med 20 procent.

Joakim Alm oroar sig inte för framtiden. Bolaget agerar på en marknad där det råder en knapphet och där efterfrågan är stor, eftersom bolagets nisch är att finna koncept med livsstil, design samt inredning som har få motsvarigheter. Några aktuella projekt visas nedan.



Brf Guldskagen i Burgsvik, Gotland. Fritidsboende vid vatten. Försäljningsstart i sommar.

Arkitekt och illustration: Bergkrantz Arkitekter.



Brf Seaside Värmdö i Mörtlös på Värmdö. Skärgårdsboende nära Stockholm city. Försäljning pågår.

Arkitekt: Felix Bonnier och Tengbom. Illustration: Tengbom.



Brf Utsikten i centrala Norrtälje. Försäljning pågår.

Arkitekt och illustration: Bergkrantz Arkitekter.



Brf Kalksilo på Oaxen i Stockholms södra skärgård. Försäljning inom kort. Arkitekt: Lönnroth Arkitektur. Foto: Lars Sundh.

NCC gör stark uthyrning



Peter Wågström, chef för NCC Property Development.

Under april månad hyrde NCC ut cirka 15 000 kvm kontorsyta och 2 000 kvm handelsyta. Försäljningen av bostäder återhämtade sig något, men bostadsmarknaderna förväntas bli svagare i år jämfört med förra året. Det framkom vid NCC:s kapitalmarknadsdag.

NCC Property Development har för närvarande 36 pågående projekt med ett sammanlagt investeringsvärde om cirka 7 Mdr kr. Peter Wågström, chef för NCC Property Development, förväntar sig en avmattning på hyresmarknaden under senare delen av år 2008.

– Fastighetsmarknaden påverkas av den finansiella oron, framför allt utifrån ett finansieringsperspektiv. I dag prissätts risk på en fastighet annorlunda, vilket innebär att sämre fastigheter i sämre lägen kräver en högre avkastning. Efterfrågan på nya flexibla fastigheter i bästa läge har fortsatt en stark efterfrågan, säger han.

Räntehöjningar på sikt

Den 9 juni beslöt Riksbanken att inrikta måttet på inflationen enligt rapporterna från SBC om KPI (Konsumentprisindex). Tidigare har Riksbanken använt sig av inflationsmättet KPIX (före 2008 UND1X) – ett mått som från KPI rensar bort effekter av indirekta skatter, subventioner och räntekostnader för egna hem.

I ett tal sa Barbro Wickman-Parak:

– Nu räknar Riksbanken med att det blir en varaktig skillnad i ökningstakten mellan KPI och KPIX. Det har främst att göra med de senaste årens kraftiga husprisökningar som kommer att påverka räntekostnaden för egna hem under lång tid framöver. KPIX fasas därför ut.

Peter Kaplan, chefanalytiker på Handelsbanken, meddelade:

– Riksbanken säger att inflationsförväntningarna kommer att få stor betydelse. Marknaden börjar nu räkna med räntehöjningar både på kort och lång sikt.

KPIX var i april 2,4 procent och KPI var 3,4 procent, enligt SCB. Under senare tid ökade de korta räntorna måttligt.

I en kommentar kan sägas att även om Riksbanken inte vill att övergången till KPI ska tolkas som en skärpning, gjorde bankernas ränteanalytiker det den 9 juni.

KF satsar 300 Mkr i Nynäshamn

Nynäshamn attraherar ytterligare en stor investerare. KF Fastigheter har överenskommit med NGL Construction att skapa en handelsplats på fastigheten Telegrafan 15 (gamla Ericsson-området) vid färjeterminalen.

Samarbetet gäller en handelsyta om sammanlagt 14 000 kvm, varav en större Coop-enhet ska utgöra drygt 6 000 kvm.

KF Fastigheter investerar drygt 300 Mkr i projektet och NGL Construction investerar lika mycket i övriga delar av fastigheten, där kontor och bostäder på sikt ska utgöra Nynäshamn Park.

Handelsplatsen beräknas öppna om ett år, varefter kontor och bostäder successivt färdigställs.

Nyligen gjorde Nynäshamns kommun även klart med tre norska företag, med Orkla i spetsen, för en miljardsatsning på köpcentrum, hotell, vårdfastighet samt bostäder i de centrala delarna av staden.

Sjaelsö utvecklar i Gustavsberg

Sjaelsö utvecklar 9 radhus och 18 lägenheter på en eftertraktad höjd i centrala Gustavsberg, Värmdö kommun. I november 2007 förvärvade Sjaelsö fastigheten med befintlig detaljplan för bostäder. Nu påbörjas utvecklingen för bostadsrättsföreningen Prästgården, nära Gustavsbergs Centrum. Inflyttning beräknas ske sen sommaren 2009.

– Vår ambition är att bygga bostäder som smälter in i den befintliga, natursköna miljön – en idealisk utgångspunkt för fräsch, dansk arkitektur, säger Pero Popovski, vd Sjaelsö Sverige AB.

Projektet i Gustavsberg är det fjärde bostadsprojektet i Sverige för Sjaelsö. På Södermalm stod 35 lägenheter färdiga för inflyttning före jul 2007 och i Liljeholmen i Stockholm samt i Limhamn i Malmö har Sjaelsö pågående bostadsprojekt som totalt omfattar 185 lägenheter.

Sjaelsös bostäder i Gustavsberg byggs in i befintlig, naturskön skärgårdsmiljö. De formges i utpräglad funktionalism. Sjaelsö anlitar danska arkitektbyrån Arkitema. Foto: Arkitema.



SBAB satsar på företagsmarknaden



Per O. Dahlstedt, 55, Chef Företagskrediter SBAB, utvecklar SBAB:s kreditgivning till fastighetsbolag och fonder.

Av Lars Eriksson

SBAB ser flera möjligheter att växa med utlåning till företagsmarknaden, trots internationell kreditoro och varningar om lågkonjunktur. Framförallt två faktorer är gynnsamma för en sådan expansion. För det första har svensk fastighetsmarknad vuxit starkt och tilldragit sig utländskt intresse under senare år. Stockholm ligger på tredje plats i Europa bland utländska fastighetsinvesteringar. För det andra har svenska fastighetsbolag god finansiell styrka och kreditgivningen fungerar jämförelsevis bra i Sverige.

– Vi ser stor potential i dessa två faktorer, säger Per O. Dahlstedt, chef för affärsområdet Företag på SBAB sedan år 2005.

Han anser att fastighetsbolagen generellt har en god likviditet. Trots hård konkurrens om kunderna, använder de stora fastighetsbolagen flera långgivare, vilket erbjuder goda möjligheter för SBAB att vara med och finansiera förvärv eller delar av fastighetsportföljer. På senare tid har också konkurrensen från utländska långgivare minskat i spåren av kreditkrisen.

Dahlstedt har tidigare arbetat tjugo år inom SEB-koncernen, i ledande befattningar bland annat som vd för det engelska finansbolaget, som regionchef i kontorsrörelsen samt som affärs-

områdeschef för större och medelstora företag. Efter denna långa, trogna tjänst inom SEB gjorde han ett val.

Han säger:

– För tio år sedan funderade jag över min framtida karriär. Antingen kunde jag stanna i SEB-koncernen till pensioneringen eller pröva alternativa framtida vägar. Efter att ha funderat på olika alternativ kändes det mest lockande att pröva på konsultverksamhet. Detta ledde till att jag år 1999 började på Askus Consulting inom strategi- och verksamhetsutveckling. Våren 2005 kom jag att arbeta med ett större uppdrag åt SBAB. Det gällde att finna strategier för att återta förlorade positioner för SBAB på företagsmarknaden. Företagsaffärer hade under några år fått stå tillbaka till förmån för SBAB:s investeringar och expansion inom privatmarknad.

När utredningen var klar, rekryterades Dahlstedt av SBAB för att leda bolagets nysatsning på företagsfinansiering. Uppdraget var klart och tydligt; att vända trenden för SBAB:s krympande företagsmarknadsportfölj genom att bygga upp en specialiserad, snabbfotad organisation.

En ambition att växa

I mångt och mycket har Dahlstedts utredningsresultat visat sig vara korrekta. Det finns en stor potential och goda möjligheter för en specialiserad aktör. SBAB arbetar nu med ett flertal större fastighetsbolag. Ambitionen är att göra medelstora och större fastighetsaffärer. I sin finansiering prioriterar SBAB verksamhet med etablerade fastighetsbolag och välkända fastighetsfonder vad gäller finansiering av bostads-, kontors- samt affärsfastigheter, men bolaget finansierar även logistikfastigheter och vissa specialfastigheter.

Det som utredningen inte tillräckligt förutsåg var svårigheten att konkurrera om de kommunala krediterna, framförallt på grund av prissättningen från deras eget bolag Kommuninvest. Dahlstedt konstaterar:

– Vi förser visserligen kommunala bolag med finansiering och gör vissa affärer med dem, men vår kommunala utlåningsportfölj krymper kraftigt. Den affären är inte längre en prioriterad marknad för SBAB.

En annan marknad som däremot ökar desto mer är bostadsrättsombildningar. SBAB har en position att handha stora ombildningar med både förenings- och medlemslån. Inte minst i Stockholm sker stora utförsäljningar som skapar affärsmöjligheter.

Flera större finansieringar

SBAB siktar nu på att växa i segmentet större och medelstora finansieringar. I dag omfattar företagsutlåning en total volym om drygt 60 miljarder kronor. Av denna totalstock utgör hälften utlåning till bostadsrättsföreningar och hälften utlåning till fastighetsbolag. Utöver denna företagsutlåning erbjuder SBAB kreditfaciliteter i form ramavtal om kreditutrymme till fastighetsbolag.

Under senare tid har SBAB finansierat en del större transaktioner. Dahlstedt säger:

– Vi finansierar ofta affärer i storleksordning 200 till 300 miljoner kronor. Ibland kan vi även finansiera mindre transaktioner om 25 miljoner kr, om vi ser att det finns en potential för tillväxt som ett resultat av affären. Vi kunde exempelvis finansiera volymer om cirka 1,5 miljarder vid förvärv av 24 fastigheter samt sex tomträtter för 1,7 miljarder kronor i slutet av år 2006.

Två affärer som SBAB är stolta över att berätta om gäller när bolaget deltog i finansiering av Din Bostad, när detta bildades med en utlåning om närmare 2 miljarder kronor. SBAB har under senare tid även medverkat som kreditgivare åt Kungsleden, när bolaget köpte sex publika fastigheter i Norrköping och Nyköping av GE Real Estate för totalt 955 miljoner kronor – ett förvärv av fastigheter med stora hyresgäster som Domstolsverket, Luftfartsverket och SMHI. Utlåningsspannet är således brett och avhängigt hur lovande förutsättningar är för våra kunders nyförvärv.

Den svenska fastighetsmarknaden är i stort sett mycket solid, enligt Dahlstedt. Han tillägger:

– Svensk fastighetsmarknad är unik globalt. Investerare uppskattar den goda svenska ekonomin och det enkla och transparenta affärsklimatet. Därför har utlåningar starkt bidragit till den stora värdetillväxten under de senaste åren. Det betyder att SBAB har en potential att göra affärer inom ramen för en vital svensk marknad, där det finns ett stort intresse från utländska aktörer.

En priskorrigering på marknaden

Fastighetsmarknaden är kapitalintensiv och drabbas alltid vid oro på de finansiella marknaderna. Dahlstedt anser att den svenska fastighetsmarknaden har klarat sig väl i ett globalt perspektiv, trots betydande räntehöjningar och restriktiva banker. Han ser dock flera faktorer som indikerar att fastighetspriserna bromsar in och i vissa fall sjunker:

– Generellt finns anledning att känna stor oro över de enorma krafter som är i gång på finansmarknaderna och vilken påverkan det får på framtidstro och konjunktur. Mer specifikt ser jag tre

faktorer som bromsar prisutvecklingen på marknaden. Den ena är att, när räntorna stiger, driver det upp direktavkastningskravet. Den andra är att transaktionsintensiteten i vårt land dämpas, eftersom utländska banker har tonat ner sina engagemang som en konsekvens av oron på finansmarknaden. Den tredje faktorn är att vid förvärv av större portföljer har ofta större portföljpremier om 10-15 procent kommit ifråga vid prissättningen. Således har man betalat mer för en portfölj, än om man hade köpt varje fastighet för sig. Det förekommer inte längre. Dessa faktorer har enligt min mening redan nu tonat ned intensiteten inom transaktionerna.

Dahlstedt kommenterar dock vissa risker vid finansiering av fastigheter:

– Jag känner en oro vad gäller en överetablering av köpcentrum i våra större städer. Dessa köpcentrum är hårt konkurrensutsatta och kostnadskrävande. För att hänga med måste de ständigt utvecklas och byggas om. Särskilt i Stockholm med förorter har investeringarna i nya köpcentrum exploderat. Trots att vi har en i grunden positiv syn på konjunktur och ekonomi i Sverige, ser vi varningstecken som högre räntor och inflationsoro bland allmänheten. Sådana faktorer gör det svårt att framgent försvara den starka tillväxt av köpcentrum som vi har sett under senare tid.

Noggrann riskbedömning

SBAB har drygt femtio medarbetare på utlåningsverksamheten för fastighetsbolag samt för bostadsrättsföreningar.

Totalt har SBAB sju kundteam som arbetar med fastighetsföretag och tre som arbetar med bostadsrättsföreningar. Dessa är belägna i Malmö, Göteborg och Stockholm.

Kompetens och erfarenhet är inte bara viktigt för nyutlåning utan också för riskbedömningen. All utlåning är förenat med risktagande och för SBAB är det viktigt att identifiera rätt typ av risk. Dahlstedt utvecklar strategin:

– Vi är många som lärde oss mycket av den förra fastighetskrisen i början på 1990-talet. I dag görs helt andra bedömningar av fastighetsbolagens intjäningsförmåga. Det finns inget spekulationsinslag i vår verksamhet, utan det handlar om att låsa riskparametrar. Det gäller att bedöma den långsiktiga återbetalningsförmågan, hur låntagaren resonerar då det gäller räntebindning och hur den aktuella hyresgäst- och kontraktsstrukturen ser ut. Hur kunden hanterar detta påverkar bland annat vårt förtroende och vilja att finansiera. Det är inte ovanligt att vi kräver att större delen av affären ska vara räntesäkrad. Längre kontrakt med säkra hyresgäster kan innebära att vi finansierar affären med högre belåningsgrad. Vi gör noggranna analyser av varje affär.

Angående kreditgivning av bostadsfastigheter lägger SBAB extra stor vikt vid att bedöma den framtida tillväxten på den aktuella orten. Dahlstedt tillägger:

– Vi har alltid gjort våra egna värderingar, vilket har lett till att vi har vår egen uppfattning. Vidare, vi är nära i alla led. Litenheten är ofta SBAB:s styrka. Avståndet mellan analys, kommunikation och beslut blir hos oss kort. Jämfört med våra konkurrenter är sådana faktorer en betydande styrka.

SBAB är noga med att rekrytera både bank- och fastighetsfolk för att få en balans. När Dahlstedt byggde upp affärsområdet, varnade han om att anställa inte enbart medarbetare från bank och finans, utan även personer från fastighetsbranschen, som förstår fastigheter samt kan kommunicera med fastighetsägare och det nätverk som omger honom/henne.

Inbromsande faktorer

Oroliga finansmarknader och farhågor om en kommande konjunkturnedgång leder till att det tar längre tid att genomdriva fastighetsaffärer nu än för ett år sedan.

Enligt Dahlstedt är de inbromsande faktorerna främst stigande räntor, restriktiva långgivare, främst från utländska banker, och att minskad aktivitet från utländska investerare innebär att det inte

längre betalas några premier vid portföljförvärv. Ändå tror han att krisen får ett begränsat genomslag i Sverige.

– I nuläget har vi överlag en sund kreditgivning, fastslår Dahlstedt.

Även om den svenska fastighetsmarknaden har en lägre transaktionsintensitet i dagsläget, ser Dahlstedt goda möjligheter för SBAB att öka utlåningen. Men det ska vara rätt objekt och rätt kund.

Kontorsfastigheter i goda lägen är intressanta, därför att hyresnivåerna är stigande och uthyrningen ökar. Riskerna bedöms även vara rimliga vad gäller utlåning till flerbostadsfastigheter. För detta talar att nybyggnadsgraden är lägre än efterfrågan, vilket gör att vi förmodligen kan se stigande fastighetsvärden inom detta segment.

För att lyckas i hårdare tider kommer det dock att krävas ännu mer av uppsökande verksamhet och än noggrannare kreditbedömningar.

Nu är det dags att avrunda intervjun, därför att Dahlstedt ska avsluta veckan med att skriva under en ny affär på drygt en halv miljard. En fin bostadsportfölj ska byta ägare.



Eva Cederbalk, vd SBAB, leder en stab om 365 medarbetare.

Fakta

SBAB (Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag)

Ägare: Svenska staten

Ordf: Claes Kjellander

Vd: Eva Cederbalk

Chef Konsument: Fredrik Bergström

Chef Företagskrediter: Per O. Dahlstedt

Utlåning: 166 Mdr kr, varav privatmarknad 105 Mdr kr och företagsmarknad 61 Mdr kr

Viktiga årtal:

1985. SBAB startade sin verksamhet i juli med att finansiera de statliga bostadslånen, vilka tidigare hade finansierats via statsbudgeten.

1991. SBAB fick rätt att erbjuda bottenlån i konkurrens med andra hypoteksinstitut.

1998. Låneansökan för privatkunder lanserades på SBAB:s webbplats. Webben blir en allt viktigare försäljningskanal med tiden.

2003. Räntan för lån till bostadsrätter och fritidshus sänktes till samma nivå som villaräntan.

2005. Topplånen avskaffades. Kunderna kunde nu låna upp till 95 procent av bostadens värde till samma ränta.

2006. SBAB:s dotterbolag, SCBC, gav ut säkerställda obligationer som första bolåneaktör i Sverige med högsta möjliga kreditbetyg från Moody's och Standard & Poor's.

2007. SBAB utökade sitt produktutbud även till sparprodukter för privatpersoner.

Få vind i seglen med



ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

Isaksson & Partners inbjuder till Regatta
och **Hyundai Cup** i Sandhamn den 30 augusti.

Isaksson & Partners Race är en tävling i Hyundai Cup
och vänder sig till fastighetsfolk.

Anmäl dig till: bo@isaksson-partners.se

Anmäler du dig
före **12 augusti**, så
bjuder vi på anmäl-
ningsavgiften, som
inkluderar hamn-
avgift under helgen.

BRG ger Göteborg framgång

Av Lars Eriksson

I en undersökning från organisationen ECER (European Cities Entrepreneurship Ranking) fick Göteborg titeln Bästa stad för entreprenörskap. En starkt bidragande orsak till framgången är BRG – Business Region Göteborg. Roger Strömberg, chef Etablering & investering, Business Region Göteborg, säger:

– Vårt koncept Sustainable development och Sustainable growth attraherar internationellt intresse. Vår målsättning i Göteborgs region är att satsa på bostäder samt arbetsplatser i centrala staden med förorterna. Infrastrukturlösningarna inom ramen för projektet Västkostlänken hoppas vi ska kunna genomdrivas. Visionen är att Göteborg kan ha 1,5 miljoner invånare år 2020.

ECER har låtit 1 700 nystartade företag själva få betygsätta de städer i vilka de verkar utifrån graden av det stöd som de har upplevt under uppbyggnadsfasen. Utöver stödet från BRG, framhåller Göteborgsförretagen en god ekonomisk miljö samt tillgång på goda lokaler till konkurrenskraftiga priser som starka fördelar med staden.

Tvåa i undersökningen kom Stockholm, medan Rom, Lissabon och Paris hamnade längst ned på listan. Tjugo storstäder ingick i undersökningen, som finansieras av Banque Populaire, TV-kanalen Euronews och EU kommissionen.



Roger Strömberg, chef Etablering & investering, Business Region Göteborg.

Anette Frumerie blir ny chef i JM

Från och med den 1 juli blir Anette Frumerie – idag regionchef på JM – ny affärsenhetschef för nybildade JM Bostad Storstockholm. Hon ersätter Sten Hamberg i JM:s koncernledning. Zdravko Markovski fortsätter som affärsenhetschef för JM Bostad Stockholm Stad.

Efter 28 år i JM har Hamberg valt att trappa ned och övergår nu till en mer senior roll, för att arbeta med bland annat strategiska affärer på uppdrag av vd Johan Skoglund.

I samband med förändringen införs en delvis ny indelning av JM:s verksamhet i Stockholm. Den nya strukturen är ett uttryck för fortsatt starkt JM-fokus på Stockholm, säger Skoglund.

Den tidigare affärsenheten JM Bostad Stockholm delas i två delar: JM Bostad Storstockholm samt JM Bostad Stockholm stad med Frumerie respektive Markovski som affärsenhetschefer.



Anette Frumerie ersätter Sten Hamberg i JM:s koncernledning.

Köpa, sälja, hyra eller hyra ut?

På objektvision.se finns
1000-tals lediga lokaler och fastigheter

objektvision.se
STÖRST I SVERIGE PÅ LEDIGA LOKALER & FASTIGHETER

Vasakronan byter med SFV för 1,93 Mdr

Inför den planerade försäljningen av Vasakronan har Statens Fastighetsverk (SFV) uppmärksammat regeringen på att Vasakronan äger vissa fastigheter som borde klassas som statliga byggnadsminnen. SFV har därefter fått i uppdrag att uppta förhandlingar med Vasakronan avseende en bytesaffär.

Nu har de båda parterna kommit överens om en affär omfattande fem fastigheter för totalt 1,93 Mdr kr.

SFV:s fastighet Uggleborg 12 på Vasagatan i Stockholm säljs till Vasakronan för 1 304 Mkr. Samtidigt säljs Atomena 1, Kungliga Myntet 1, Cepheus 2 & 3 samt Ladugårdsbron 14 i staden till SFV för ett sammanlagt pris om 626 Mkr.

Fastigheten Uggleborg 12 ligger mittemot Centralstationen med en lokalarea om 35 700 kvm. Största hyresgäst är Försäkringskassan.

Fastigheten Atomena 1 är belägen på Stora Nygatan 2 A-B, Cepheus 2-3 på Svartmangatan 9, Kungliga Myntet 1 på Norr Mälarstrand 6 och Ladugårdsbron 14 ligger vid Blasieholmstorg 8 samt Nybrokajen 11-13. Dessa fyra fastigheter har en total yta om cirka 14 800 kvm.



Vasakronans fastighet Uggleborg 12, Vasagatan 14-18, säljs till Statens Fastighetsverk som statligt byggnadsminne för 1 304 Mkr.

Ole Vagner blir störst i Nordicom

Ole Vagner – grundare/före detta storägare i Keops – är ny huvudägare i danska Nordicom med 32,99 procent aktierna. Detta efter förvärv av fastighetsbolaget Centerplans 29-procentiga andel i bolaget. En del av aktierna har Centerplan möjlighet att köpa tillbaka enligt avtal inom tre år.

Troligen gör Centerplan affären som ett led i att rädda svenska, konkursmässiga Allokton AB. Vagner köper aktieposten efter att Nordicoms aktie har rasat med 50 procent i år.

I och med affären blir han störste ägare i Nordicom. Näst störst är isländska FL Group med 22 procent följt av Nordicoms vd Gunnar Christensen, som har 16 procent.

På en extra bolagsstämma ska Vagner väljas till Nordicoms styrelse, men han ska inte ändra något gällande driften av Nordicom, skriver Børsen.

Med den kurs som Nordicom ligger i nu, har de en intjäning på 100 kronor per aktie. Det ger en avkastning på 25 procent, säger Ole Vagner till danska affärstidningen Børsen.



Danska Cowi konstruerar världens längsta bro



Danska teknikkonsulten Cowi ska konstruera världens längsta broförbindelse mellan Bahrain och Qatar.

Kontrakt har tecknats med QBCC Qatar-Bahrain Causeway Consortium, som står för administration och finansiering av projektet.

Bron ska uppföras som en tvåfilig motorväg i vardera riktning om 40 km. Arkitekter från Dissing + Weitling formger den.

Illustration: Dissing + Weitling.

Akademiska Hus säljer till Sh bygg

Sh bygg köper Svettishuset, Fjärdingen 34:1, vid Svandammen i Uppsala av Akademiska Hus.

Studenthälsan bedriver verksamhet i huset fram till och med år 2009.

Våren 2010 ska Studenthälsan flytta sin verksamhet till en ny motionsanläggning i kvarteret Blåsenhus. Hans Antonsson, regiondirektör på Akademiska Hus Uppsala, säger:

– Det har varit ett stort intresse för fastigheten i samband med försäljningen. När universitetet lämnar Svettis finns det inga skäl för Akademiska Hus att fortsätta äga byggnaden. Nu överlåter vi till en annan fastighetsägare att utveckla fastigheten för annan användning. Vi

är nöjda över att Sh bygg är ett lokalt företag med stor kunskap om historiska byggnader och starkt intresse för Uppsalas utveckling.

– Vi ska fortsätta låta Svettishuset vara en levande, viktig del av Uppsalas stadsbild, tillägger Lena Svensson, fastighetschef på Sh bygg.

Svettishuset stod färdigt år 1910, formgivet av arkitekt Ture Stenberg i tidstypisk jugendstil. Byggnaden var på sin tid en av Sveriges modernaste gymnastik- och idrottshus.

Sedan år 1995 är Svettishuset byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Det får således inte rivas eller flyttas. Det finns även restriktioner för ombyggnad.



Svettis, Fjärdingen 34:1, ligger vid Svandammen i Uppsala. Foto: White arkitekter, copyright: Akademiska Hus.

Carlyle lanserar ny fond om 20,5 Mdr kr

Carlyle Group har stängt sin tredje europeiska fastighetsfond, Carlyle Europe Real Estate Partners III (CEREP III) om 20,5 Mdr kr (2,2 miljarder euro).

Efterfrågan på paneuropeiska fastighetsinvesteringar är stark och det ursprungliga målet om 14 Mdr kr överträffades med råge.

Med finansiell hävstång kommer det europeiska teamet på 46 personer att kunna investera över 80 Mdr kr (9 miljarder euro).

– Nu kan vi med förnyad styrka fortsätta att köpa och utveckla spännande fastigheter bland annat i Sverige. CEREP III omfattar redan projekt i Sverige, säger Thomas Lindström, Managing Director, Carlyle Group.

Av fondens 20,5 Mdr kr, är redan 6,8 Mdr investerade i tio olika projekt runt om i Europa.

De svenska innehaven i fonden är kontors-, detaljhandels- och bostadsfastigheter om 114 000 kvm vid Globen, Stockholm, samt kontorsfastigheten Startboxen om 18 000 kvm i Solna.

Carlyle Group förvaltar cirka 65 Mdr kr i tio fastighetsfonder globalt, varav 31,7 Mdr i Europa. Den globala fastighetsportföljens förväntade kapitalisering är 190 Mdr kr.

Thomas Lindström, Managing Director, säger att Carlyle Group nu har fått förnyad styrka, eftersom Carlyles europeiska fond har tagit in totalt 2,2 miljarder euro..



WSP Arkitektur övergår till LINK Signatur



Norska LINK Signatur får nära 300 medarbetare i Sverige, Norge och Danmark, när WSP Arkitekters 60 medarbetare liksom Multiconsults (WSP:s norska systerbolag) 50 arkitekter går in i bolaget.

WSP ska äga 20 procent av aktierna, medan Multiconsult tar 32 procent; resterande del tillfaller grundaren av LINK Signatur.

Genom samgåendet blir LINK ett av de fem största arkitektkontoren i Norden. Sedan tidigare har bolaget kontor på sex platser i Norge, två i Danmark och en – Strömstad – i Sverige. Nu tillkommer Stockholm, Umeå, Skellefteå samt Lidköping.

Linda Marend, i dag chef för WSP Arkitektur, blir ny vd för den svenska verksamheten. Hon säger till Fastighetsaktien:

– Samgåendet innebär en möjlighet för oss att expandera i Norden. Särskild tillväxtpotential finns i regionerna Stockholm, Malmö och Göteborg. Framgent kan vi se en möjlig expansion utanför Norden, men i nuläget fokuserar vi på nämnda områden.

Hon ser i samgåendet mellan norska, danska och svenska krafter en vinst för alla parter.

Vd Rikard Appelgren, WSP Sverige, som ska ingå i LINK Signatures styrelse, tillägger:

– Som ett resultat av samgåendet kan LINK i samverkan med konsultföretagen WSP och Multiconsult erbjuda marknaden integrerade tjänster gällande allt från samhällsplanering till drift samt underhåll av fastigheter.

Linda Marend blir ny vd för den svenska verksamheten vid Link Signatur.



Ett av LINK:s bostadsprojekt planeras på Askøy, norr om Bergen, Norge. Illustration: LINK Signatur.

NCC bygger för 200 Mkr i Örebro



NCC Construction ska förnya området kring Vinterstadion och Behrn Arena i Örebro. Illustration: Sweco Architects.

NCC Construction har fått i uppdrag av Örebroporten Fastigheter AB att förnya området kring Vinterstadion och Behrn Arena i Örebro. Ordern är värd cirka 200 Mkr samt genomförs som partneringsprojekt.

Projektet omfattar en ny läktare på östra sidan av Behrn Arena, en inbyggnad av bandyarenan, renovering av ishockeyhallen, ett nytt parkeringsgarage samt ett antal kommersiella lokaler och kontor.

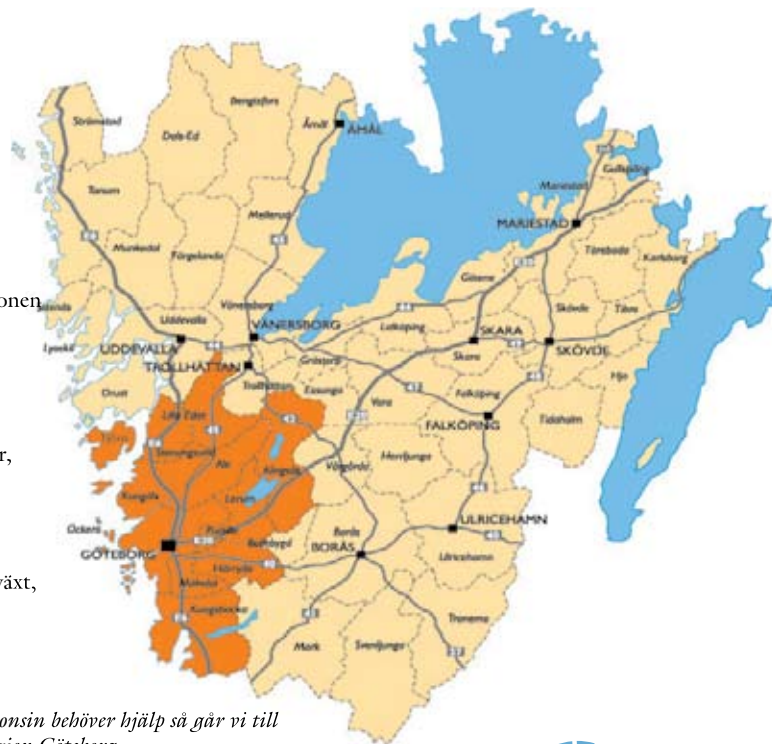
Arbetet beräknas pågå under cirka två år med start i augusti.

– Det är både roligt och stimulerande att NCC får delta i en förnyelse på det sätt som vi nu gör i Örebro.

– Det centrala sportområdet i Örebro ska, efter utbyggnaden, bli en modern och attraktiv mötesplats, säger Håkan Carlevi, avdelningschef på NCC Construction.

Att etablera sig i Göteborgsregionen

Business Region Göteborg har ett långvarigt och väl utvecklat samarbete med fastighetsbolag och hyresvärdar i Göteborgsregionen. Andra viktiga samarbetspartners är våra industri- och företagareföreningar. Söker du Mark eller Lokaler för din etablering i Göteborgsregionen, besök då vår hemsida www.businessregion.goteborg.se under mark och lokaler eller kontakta oss så hjälper vi er att hitta det läge och den mark eller lokaler som behövs genom vår lokaldatabas. **MALO** (mark- och lokaldatabasen) är en del av vår verktygslåda. Vi förmedlar kontakter när det gäller; rådgivning i affärsfrågor, stadsplanering, infrastruktur, bostäder, rekrytering, internationella skolor, mm. Business Region Göteborg arbetar för att stärka och utveckla näringslivet i Göteborgsregionen. Vi är ett icke-vinstdrivande bolag som representerar 13 medlemskommuner. Målsättningen är att bidra till stark tillväxt, hög sysselsättning samt ett mångsidigt näringsliv i regionen.



För mer information kontakta:

Business Region Göteborg
Etablering- och Investerar-service
Roger Strömberg, Etableringschef
Telefon 031-612412
Petra Sedelius, Etableringsrådgivare
Telefon 031-612422
Caisa Brunander, Koordinator
Telefon 031-612433

”Om vi någonsin behöver hjälp så går vi till Business Region Göteborg. Även om de inte kan lösa problemet, så har de kontakterna och namnen på de som kan”
David Hewitt, Managing Director, Thor Nordic

”Excellent organisation to help new business establishment”
Erling Eklund, Etableringsansvarig, Fluent Sweden



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

TP Nordplan:

Marknaden behöver parkeringskonsulter

Av Ralph Lundquist

Fastighetsägare kan göra stora vinster på att hantera sin parkeringsanläggning på rätt sätt, säger TP Nordplan, som har arbetat med sådana frågor i över trettio års tid.

Nordplan – idag en del av TP Group Sweden AB – arbetar med lokalisering, dimensionering och utformning av nya p-platser samt med att förbättra befintliga sådana. Det gäller ofta parkeringar i Sverige, men enheten har även erfarenhet av internationella projekt. Ofta analyserar Nordplan kommersiella effekter av förekomsten/avsaknaden av bilplatser i vissa lägen. Det kan även gälla beräkningar av effekterna på trafik och miljö beroende på parkeringens läge i omgivningen. Vidare kan enheten ge råd om avgiftssystem, bevakning, gestaltning eller tekniska lösningar för effektivisering av parkerandet.

Under senare tid noterar Nordplan en starkt ökad efterfrågan på konsulttjänster inom parkering, både vad gäller utformning och avtal som optimering av avgifter. Medarbetarna Johan Ericsson, Lisa Lagerén och Janne Sandahl säger:

– En väl hanterad parkeringsanläggning kan ge stora vinster för fastighetsägaren. Såväl kommunala som privata parkeringsbolag kan även vara mycket lönsamma. Dessutom kan det fastighetsbolag som äger anläggningen vinna på god hantering.

De tillägger att en lönsam parkering kräver att anläggningen sköts optimalt och anpassas utifrån de verksamheter som den tjänar. Mellan en halv till en miljon kronor i omsättning till berörda butiker är vad en tillgänglig bilplats i ett gott butiksläge i en stadskärna, på cirka två till tre minuters promenad från A-stråket, kan generera. En bilkund spenderar i regel mer pengar per besök än en kund som tagit sig dit på annat sätt. Andelen bilkunder kan till exempel utgöra femtio procent, medan de står för över sextio procent av omsättningen. Samma princip gäller för affärshus och köpcentrum. Parkeringsunderskott i ett stort köpcentrum kan, omvänt, orsaka hyresförluster i mångmiljonklassen.

En högre parkeringsavgift ger som regel lägre beläggning, vilket innebär ett minskat antal bilkunder samt därmed minskad omsättning i butiker och andra besöksintensiva verksamheter. Denna minskade omsättning kan i förlängningen leda till minskade intäkter för fastighetsägaren i form av lägre hyror samt minskade fastighetsvärden. Parkeringsägaren väljer sin taxa för att få maximal intäkt till sin anläggning. Fastighetsägaren vill optimera lönsamheten i sin fastighet. Här krävs kvalificerade win-win avtal om reglering och avgiftsupptagning. Civilingenjör Lisa Lagerén på Nordplan säger:



Civilingenjör Johan Ericsson säger att ett väl utformat garage kan inbringa upp till fem procent mer intäkter till parkeringsägaren än ett som är illa utformat.

– Vi har sett att flera centrumanläggningar här i Stockholm har infört parkeringsavgifter utan att kunderna skräms bort. Jag vill påminna om att ofta finns här stora möjligheter till ekonomisk vinning samtidigt som exempelvis bomsystem kan reglera besöks tiden optimalt.

Exempelvis, i Kista Galleria hade man tidigare vissa problem med överbeläggning. Dessutom parkerade bilister som inte skulle besöka gallerian i garaget. Där har man nu optimerat avgiftsstrukturen för att få bästa tillgänglighet för gallerians kunder. Samtidigt



Det går att införa parkeringsavgifter utan att kunderna skräms bort, säger Lisa Lagerén.

har nu intäkterna ökat där för fastighetsägaren såväl genom p-avgiften i sig som på sikt genom högre hyresbetalningsförmåga hos hyresgästerna.

Adj. professor Janne Sandahl på Nordplan tillägger:

– De flesta fastighetsbolag gör goda förtjänster på sina hyresintäkter. Vi vill dock understryka att även parkeringsintäkterna kan bidra till ökade vinster.

Landets fastighetsägare kan tjäna stort på ökade p-intäkter, på ökad hyresbetalningsförmåga och på mer genomtänkta operatörsavtal än vad fallet är i dag.

TP Nordplan, likväl som deras kollegor, förstärker därför kompetensen med huvudmålet att hjälpa fastighetsägare och parkeringsoperatörer till större lönsamhet.



Om avgiften är rätt satt, kan den vara en bra inkomstkälla till fastighetsägaren, säger Janne Sandahl.

Fakta

Nordplan AB etablerades av Carl-Henrik Henrikson och Janne Sandahl år 1972. Företaget ingår numera i TP Group Sweden AB.

I dag har Nordplan ett tjugotal medarbetare samt anlitar vissa konsulter. Uppdragen domineras av utredning om handel, köpcentrum, stadskärnor. Vidare ingår trafik/miljö och parkering. I det senare fallet kan företaget arbeta med lokalisering, dimensionering samt utformning av nya p-platser eller förbättra befintliga.

Nordplan erbjuder kunden helhetslösningar från initiala utredningar till fysisk planering; från marknadsbedömning till butik/centrum; från idé till stadskärna.

Curzon/AEW Europe reser 800 MEUR för köp i Europa

Curzon/AEW Europe har genomfört sin hittills största kapitalinsamling till en fond, som ska dra nytta av rådande marknadsförutsättningar.

Fonden heter The European Property Investors Special Opportunities LP och stängde med nära 800 MEUR (7 458 Mkr) i eget kapital, främst från befintliga, men även från nya kunder.

Bland de nya kunderna märks tyska, holländska och nordiska institutionella investerare, men även amerikanska pensionsfonder.

Ric Lewis, vd för Curzon Global Partners och investeringschef för AEW Europe, förmodar att den goda responsen från investerarna till stora delar har att göra med Curzon/AEW:s track record.

Dessutom antar han att de har en samsyn om marknadsläget. Många företag, hedgefonder, stater och privata investerare äger en stor mängd fastigheter, som ska ut ur balansräkningarna. Curzon/AEW anser att de europeiska fastighetsmarknaderna står inför "The Great Exchange".

The European Property Investors Special Opportunities LP placerar sig i risksegmentet "value-added" för onoterade fastighetsfonder real estate fund investment, enligt INREV.

Rapport från Mipim 2008

Av Stefan Fröjdendahl

Visitkort som ligger kvar i bagaget för tankarna till event på event, luncher, cocktailparties, handslag i mängder under årets fastighetsmässa Mipim (Marché International des Professionnels de l'Immobilier). Upplägget år 2008 var sig likt sedan tidigare år i Cannes.

Än fler deltagare, 29 318 i år, vilket var 12 procent mer än år 2007, pekade dock på en växande geografisk mångfald vid mässan. I år märkte vi en rysk samt östeuropeisk närvaro av sällan tidigare skådat slag.

Förra året gällde det Mellanöstern; den geografiska fördelningen av deltagarna speglar således ofta strömningar på den globala scenen.

I år var antalet deltagande länder 89, där britterna leder ligan. Tyskland, Belgien och, som nämnts, Ryssland var även starkt representerade. Norra Europa med dansk närvaro till 17 procent och med svensk till 14 procent utmärkte sig även.

Amerikanskt deltagande uppgick till 19 procent.

På mässan återfanns en sedvanlig bredd vad gäller slag samt aktivitet. Där var 9 744 bolag representerade – en ökning med 12 procent från förra året. Internationella investerare – med 6 800 deltagare – var en grupp som märktes på mässan.

Vi fann inriktningar med allt från specialister inom shopping centrum till advokater eller representanter för arkitektur, bankvärlden och investering/utveckling.

Detta år blev det uppenbart att hållbarhet eller frågor rörande energi samt miljö har integrerats till att bli en självklarhet inom fastighetsbranschen samt arkitektu- ren globalt.

Arkitekterna Norman Foster och Robert Adam deltog som representanter för ett mer progressivt visavi ett mer traditionellt förhållningssätt vad gäller formgivning.

Vidare, den holländske arkitekten Winy Maas, drog fulla hus i sitt föredrag om framtidens stad. Dessutom deltog, exempelvis, kändisar som Daniel Libeskind samt Jean Nouvel.

När vi kommer till den svenska närvaron fanns cirka 250 deltagande bolag eller andra sammanslutningar med allt från tjänstemän/politiker till advokater eller analytiker, fastighetsfolk samt arkitekter representerade.



Joakim Ollén representerade Din Bostad på årets Mipim i Cannes.



Från vänster: Manne Aronsson, NCC, Petra Sedelius och Roger Strömberg, båda från Business Region Göteborg.



Kristina Axén Olin, förra finansborgarrådet i Stockholms stad, och Peter Swartling.



Charlotte Strömberg, Jones Lang LaSalle.



Håkan Bryngelson, vd Vasakronan.

DTZ: Kraftig nedgång i Europa

De totala investeringsvolymerna i Europa minskade med 18 procent till 38 miljarder euro, cirka 357 Mdr kr, under första kvartalet 2008, jämfört med fjärde kvartalet 2007. DTZ konstaterar nedgången i en rapport som publicerades nyligen. De franska och tyska marknaderna har sett den största nedgången i kölvattnet av oron på kreditmarknaden.

Biverkningarna från kreditkrisen och de allmänna åtstramningarna på kreditmarknaden har dämpat möjligheterna för stora portföljaffärer. Samtidigt som positionerna för de kapitalstarka investerarna har hårdnat, menar DTZ att tyska öppna fonder som SEB ImmoInvest samt Deka nu söker anpassa sig i den rådande marknadssituationen för att rycka till sig fastighetstillgångar runt om i Europa.

I Central- och Östeuropa föll investeringsvolymerna anmärkningsvärt mycket i Tjeckien samt Ungern under första kvartalet. Emellertid finns det i dessa regioner fortfarande omfattande icke allokerat fastighetskapital, som tyska fonder och lokala investerare förväntas förvärva.

De tyska öppna fonderna var även aktiva på den brittiska marknaden under årets första tre månader efter en reträtt under det fjärde kvartalet 2007. Samtidigt fortsatte de brittiska investerarna söka möjligheter i kontinentala Europa för de portföljförvärv som briter gjorde för totalt 3,5 miljarder euro under första kvartalet i år. Förvärvet av Banco Santander's huvudkontor för 1,9 miljarder euro var den största europeiska transaktionen under första kvartalet.

GE Real Estate går in i europeisk hotellfond

GE Real Estate Europa har tillsammans med BNP Paribas Assurance gått in som partner (Founding Limited Partner) i fonden Capital France Hotel (CFH). Den förvaltas av Algonquin Asset Management France med syftet att positionera för tillväxt på europeisk nivå. Målsättningen är att fondens samlade tillgångar ska uppgå till 1 miljard euro (9,3 Mdr kr) vid slutet av år 2010.

För närvarande äger och förvaltar CFH en portfölj med nio tre- och fyrstjärniga hotell. Dessa sköts av Rezidor och marknadsförs under varumärkena Radisson samt Park Inn. GE Real Estate har i samband med sitt inträde i fonden förvärvat tre franska fastigheter, vars hotellverksamhet sköts av Accor och Marriott. Dessa har GE tillfört fonden i utbyte mot aktier i CFH och kontanter.

Efter transaktionen omfattar CFH:s portfölj således tolv hotell runt om i Frank-



Riviera Marriott Hotel La Porte de Monaco i Cap d'Ail ingår i den nya fonden.

rike (2 140 rum, inklusive hotell under utveckling) till ett värde av cirka 275 MEUR. Remy Gancel, vd och chef för nya affärsområden inom GE Real Estate Europa, kommenterar transaktionen:

– Partnerskapet illustrerar GE Real Estates möjligheter att skapa nya affärer genom att dra nytta av vår transaktionsexpertis samt lokala kunskap om de europeiska marknaderna.

AP Fastigheter utvecklar Värtahamnen

Av Ralph Lundquist



Fredrik Wirdenius, vd AP-Fastigheter, talar om en levande, hållbar miljö i Värtahamnen.
Foto: Björn Johansson.

Kv. Riga, södra Värtahamnen, Stockholm, blir den första fastigheten i skapandet av en ny stadsdel i Värtahamnen.

AP Fastigheters vd Fredrik Wirdenius och borgarrådet Mikael Söderlund, Stockholms stad, tog första spadtaget i projektet i närvaro av, bland andra, representanter för byggbolaget Peab i maj.

Aros Arkitekter formger fastigheten om cirka 25 000 kvm för kontor och butiker.

En ny ICA Kvantum samt kontorslokaler ska inrymmas i kv. Riga, när inflyttning sker från november 2009.

Området i övrigt ska få 500 bostäder, 150 000 kvm kontor samt service och butiker. Wirdenius säger:

– Visionen för området är att skapa en levande, hållbar stadsdel.

Robert Thorstenson, affärsansvarig projektutveckling, har arbetat med projektet sedan år 1999. Han gläds över att byggnationen kan påbörjas samt att det finns en marknad för de planerade ytorna.

Planer för ett vidare perspektiv i området Husarviken/Loudden omfattar 10 000 nya bostäder tillika med kontor och service för totalt 30 000 nya arbetsplatser.



Robert Thorstenson, affärsansvarig projektutveckling, AP Fastigheter.



Kvarteret Riga, lounge.
Illustration: Aros Arkitekter.



Torget vid kvarteret Riga.
Illustration: Aros Arkitekter.

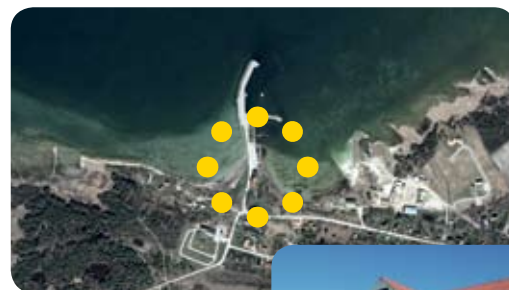
VIP-anmälningar tas emot!

**UNIKA LÄGENHETER
VID HAVET I 20
METER HÖGA SILOS**

På ön Oaxen i Stockholms södra skärgård skapar vi unika lyxbostäder. Strax intill strandkanten bygger vi häftiga lägenheter i nerlagda kalksilos. Industriell coolhet, snygg design och fantastisk sjöutsikt. 6 våningar höga, 5 meter från havet. Oaxen är känd för sitt ljus, sina kalkbrott och en av världens bästa restauranger, *Oaxen Skärgårdskrog*.

MÄKLARE:

Alexander & Co
08-545 674 41
www.alexanderco.se



Säljstart!

**ANRIKT VÄRDSHUS
I BURGSVIK**

Nu bygger vi om det majestätiska *Värdshuset Guldkaggen* i Burgsviks



hamn på södra Gotland. Huset har anor från medeltiden med metertjocka stenväggar och ett fantastiskt läge med havet på två sidor. Här bygger vi designade semesterbostäder ~ både som lägenheter i huvudbyggnaden och nybyggda småhus i lövskogen bakom värdshuset. Promenad-avstånd till Burgsviks butiker och biograf. Totalt 29 lägenheter.

MÄKLARE: Respons Fastighetsmäklari
08-651 17 00, www.responsfast.se



VI GÖR DET OVÄNTADE

Försäljning pågår!

**MODERNT
SKÄRGÅRDSLIV
20 MIN FRÅN
STORSTADSPULSEN**

På en halvö ute på Värmdö i Stockholms skärgård ligger en rad sjötomter med hänförande utsikt över Torsbyfjärden. Här har arkitekt *Felix Bonnier* i samarbete med *Tengbom* skapat nya och spännande hem som suddar ut gränserna mellan skärgårdsboende och stadsliv. Här bor du omgiven av havet och naturen men ändå inte längre bort från staden än att man kan vara där på 20 minuter. 32 lägenheter i form av parhus.

MÄKLARE:

Respons Fastighetsmäklari
08-651 17 00, www.responsfast.se



Fåtal kvar!

**270° HAVSUTSIKT
PÅ SMÖGEN**

Fantastiskt lyxigt drömläge med 270° havsutsikt. Längst ut på klipporna på Smögenön i den vackra bohuslänska skärgården bygger vi 24 exklusiva lägenheter med hela havet som panorama. Bättre än så här kan man inte ha det! Inflyttning till sommaren 2009.

MÄKLARE:

Warberg & Partners
031-733 25 20
www.warberg.se



A·L·M www.almequity.se

Nytt hotell i centrala Karlskrona



White Malmö, med ansvarig arkitekt Sven Gustafsson, formger Scandic Karlskrona. Illustration: White.

Av Lars Eriksson

Dagon och NCC har ingått avtal om uppförandet av ett nytt hotell – Scandic Karlskrona – vid Fisktorget på Trossö i centrala Karlskrona. Projektet sker i bolagsform till en order om 170 Mkr. White Malmö formger fastigheten.

Dagon står som ägare, NCC som byggherre och Scandic som operatör. Hotellet ska rymma 180 rum samt restaurang, fitness, konferens och bar på en yta om cirka 7 565 kvm. Scandic har tecknat ett femtonårigt hyresavtal som avser hela fastigheten.



Roger Stjernborg Eriksson, vd Dagon.

Roger Stjernborg Eriksson, vd för Dagon, säger:

– Detta är en affär som vi tror mycket på. Projektet innebär ett nära samarbete mellan NCC, Karlskrona kommun, Scandic samt Dagon. Förvärvet stärker Dagens position i Karlskrona, där vi tillhör de ledande aktörerna och vill fortsätta växa.

Dagon samarbetar även med NCC i andra projekt och Scandic är sedan tidigare hyresgäst hos Dagon i Helsingborg.

Håkan Stjernkvist, avdelningschef NCC Construction region Syd, kommenterar:

– Karlskrona har länge saknat ett hotell av den här digniteten. Vi tycker att det är extra roligt att efter flera års arbete med att utveckla projektet äntligen nå ett avslut. Projektet innebär ett nära samarbete mellan parter som alla spelar en viktig roll.

Frank Fiskers, vd och koncernchef för Scandic, konstaterar:

– Vi är i en oerhört spännande period just nu med åtta nya hotellprojekt på gång. Karlskrona har fram tills nu varit en vit fläck på vår karta. Vi har länge sökt ett passande hotell i staden. Det finns utvecklingsutrymme på hotellmarknaden där. Karlskrona är en framåtsträvande stad och vi tror att vi kan bidra positivt till den rådande stadsbilden.

Scandic Karlskrona formges av White Malmö. Läget är centralt på stadens största ö, Trossö, vilken utgör Karlskrona centrum med närhet till Fisktorget, shoppingkvarter och idrottshallen. Utsikt över Östersjön blir

en bonus för hotellgästerna. Sven Gustafsson, ansvarig arkitekt för White Malmö i projektet, tillägger:

– I utformningen har vi beaktat strandläget och hällarna. Vi har valt en naturvarierande skifferfasad, som skiftar i grått, rost samt mörka jordfärger. Materialet har således valts med utgångspunkt från inspiration av naturen i området.

Byggnadsarbetet påbörjas i augusti och hotellet beräknas stå klart i mars 2010. Totalt ska cirka 30 personer vara verksamma i projektet.



Frank Fiskers, vd/koncernchef för Scandic.

Framtiden förvärvar i Göteborg

Förvaltnings AB Framtiden förvärvar centrumanläggningen Selma Lagerlöfs Torg 2 för 66 Mkr. Fastigheten, belägen i stadsdelen Backa på Hisingen i Göteborg, har en lokalarea om 7 040 kvm samt en markareal om 17 688 kvm. Den säljs av Gunnar Zetterberg Byggnads AB, som uppförde fastigheten för snart fyrtio år sedan.

Centrumfastigheten har i dag tio hyresgäster, exempelvis en Hemköpsbutik och ett par bankkontor.

Förvaltningen ska skötas av Framtidens dotterbolag Göteborgslokaler, under villkor att affären godkänns i Göteborgs kommunfullmäktige. Tillträdet beräknas ske den 1 oktober.

Framtidenkoncernens vd Carl-Johan Korsås säger att förvärvet skapar goda förutsättningar att vidareutveckla området på och omkring torget. En utbyggnad skulle komplettera den pågående stadsutvecklingen på Älvstranden, i Kvillebacken och kring Backaplan.



Carl-Johan Korsås, vd Framtidenkoncernen, uppskattar att Framtiden kan medverka till cirka 1 000 nya bostäder i Backa.

Landic hyr ut 16 000 kvm till Migrationsverket

Landic Property har tecknat ett tioårigt hyreskontrakt med Migrationsverket, som samlokaliserar sina verksamheter i fastigheten Presidenten 1 i centrala Norrköping. Det medför att verket utökar sina ytor i fastigheten från 7 500 till 16 000 kvm.

Enligt Mats Sterner, vd för Landic Sweden, ska samtliga dessa ytor uppgraderas för att passa Migrationsverket.

– Vi hälsar Migrationsverket välkomna till Presidenten 1. Vi ser fram emot att kunna leverera mycket bra ytor till denna

för oss viktiga hyresgäst samt att stärka fastighetens plats på den lokala marknaden genom att erbjuda de bästa kontorsytorna i Norrköping, säger han.

Totalt innehåller fastigheten 34 000 kvm. Bland övriga hyresgäster finns Skatteverket och Kriminalvården.

Fastigheten har tidigare varit drabbad av miljöproblem, som numera är helt åtgärdade. Efter uthyrningen till Migrationsverket återstår 4 000 kvm att hyra ut i Presidenten 1.



Presidenten 1 innehåller totalt 34 000 kvm.



Migrationsverket hyr 16 000 kvm i fastigheten.



Mats Sterner, vd Landic Sweden.

Spelet om Vasakronan, del 2

Av Stefan Fröjendahl

Nyligen publicerade *Dagens Industri* att när budtiden gick ut under torsdagen den 19 juni fanns det endast ett bud på Vasakronan, nämligen från AP-fonderna 1-4. Enligt samma källa förlängs nu budtiden till den 27 juni för att konsortiet Whitehall/Blackstone ska kunna lämna in ett motbud.

Helt klart är att Mats Odell och regeringen inte vill sälja Vasakronan till AP-fonderna. Den 15 mars i år fick redaktionen ett samtal från Odells pressekreterare Mia Widell med orden ”Regeringen har inte för avsikt att dela ut Vasakronan till AP-fonderna”. Samtalet kom dagen efter att Dagens Fastighetsaktie hade publicerat att AP-fonderna vill köpa Vasakronan.

Problemen för det amerikanska konsortiet att prestera ett motbud på över 40 Mdr kr är många. Dollarkursen är låg, kredit- och syndikeringsmarknaden är i kris, vakanserna på kontorsmarknaden i Stockholm, Göteborg och Malmö förväntas öka samtidigt som värderingen på Vasakronan är hög.

Om nu regeringen inte vill sälja Vasakronan till AP-fonderna, och det ej kommer in några motbud, återstår endast två alternativ, det ena är att Vasakronan bjuds ut i två eller tre delar, det andra är att regeringen stoppar försäljningen.

Möller & Partners i team med JRS

Möller & Partners inleder ett samarbete med förmögenhetsförvaltaren JR Söderberg Asset Management (JRS). Via ett samägt bolag ska JRS klienter få exponering mot fastigheter.

Möller & Partners ska identifiera och genomföra lämpliga förvärv samt sköta förvaltning av fastigheterna.

De fastigheter som parterna planerar att förvärva är främst objekt med stabila kassaflöden. Transaktionerna kommer troligtvis vara mellan 50 och 200 Mkr. Initiativt beräknas den totala investeringsvolymen till 600 Mkr.

Det första förvärvet i strukturen gjordes i slutet av maj, då fastigheten Söderhamn Tönnebro 1:5 tillträdde. Den är mer känd som Tönnebro Vårdshus, vilket är Sveriges omsättningsmässigt största vägresterang.

Hyresavtalet för fastigheten, som löper på tjugo år, har tecknats med noterade Rasta Group, som äger, förvaltar samt utvecklar bolag inom servicenäringen.

WSP om god inomhusmiljö



Från vänster: Johnny Wahlström, Teknisk Due Diligence, Anders Ekström, Energi/Installationer, Ann-Kristin Karlsson, Mark och Vatten, och Göran Werner, Byggnadsfysik – samtliga vid WSP Sverige – höll presentationer vid ett seminarium om hur föroreningar och skador kan generera kostnader vid fastighetsförvärv. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

Av Mimi Linell

Vid ett seminarium om risker vid fastighetsförvärv gällande föroreningar och skador samt dess påverkan på inomhusmiljön presenterade fyra medarbetare vid WSP vissa aspekter av due diligence. Syftet var att visa hur förhållanden gällande den aktuella fastighetens tillstånd samt dess omgivning kan kartläggas.

Initiativtagaren till seminariet, Johnny Wahlström, WSP Teknisk Due Diligence, har arbetat med nämnda frågor under tolv års tid. Han påminde seminariedeltagarna – som främst verkar inom bygg- och fastighetsbranschen – hur Miljöbalken fastslår att fastighetsägaren svarar för fastighetens samt för den omedelbara omgivningens tillstånd. Om en hyresgäst är oroad över sin hälsa eller klagar över inomhusmiljön, är det upp till fastighetsägaren att bevisa att inget är fel. Därför kan det vara viktigt att analysera fastigheter och dess miljöer för att minimera ekonomiska, tekniska, miljö- och hälsorisker vid förvärv.

Miljöbalken (1998:811) ska främja en hållbar utveckling med hälsosam, god miljö för nuvarande och kommande generationer. Den uppdateras således över tiden och berör både privatpersoner och näringsverksamhet. Boverket, Naturvårdsverket, Socialstyrelsen, Räddningsverket, Jordbruksverket och Skogsstyrelsen är vissa instanser som tar ansvar för olika miljöhänsyn.

Göran Werner, avdelningschef WSP Byggnadsfysik, konstaterade att en analys av en fastighet med fokus på den inre miljön ofta förväntas ske snabbt från beställarens perspektiv. För att utföra en genomgripande, korrekt undersökning i sådana processer, krävs således erfarenhet samt djup och bredd vad gäller kunskap, eftersom inomhusmiljön påverkar värdet på fastigheten.

När hyresgästen trivs, kan fastighetsägaren må väl. Målet är att skapa God bebyggd miljö, vilket är riksdagens miljömål för år 2020, nämnde Werner, och hänvisade till WSP:s projekt Förorenade byggnader – en uppföljning av Naturvårdsverksrapport nr 5491 (2005). Sistnämnda projekt stöds av Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond, Svenska Geotekniska Föreningen, forskare, byggherrar, konsulter samt myndigheter på nationell och lokal nivå.

Aspekten ventilation lyftes fram under seminariet av Anders Ekström, WSP Energi/Installationer. Det kan bli kostsamt att ignorera tillståndet för ventilation i ett förvärv, underströk han. Ventilation underlättar om man vill undvika fuktproblem, minimera koncentrationen av föroreningar, såsom radon, samt luftämnen eller bortföra värmeöverskott. Tillsammans bidrar god ventilation till ett behagligt klimat inomhus, fortsatte han:

– Luftens kvalitet kan ha varit god i en fastighet som färdigställdes för hyresgäster för, säg, tjugo år sedan. I dag kan dock ventilationstrummorna vara vända mot en hårt trafikerad gata. Det kan ge destruktiva resultat för luftens kvalitet inomhus.

Ekström visade exempel på sådan problematik samt lösningar.

Ann-Kristin Karlsson, WSP Mark och Vatten, framhöll i sin presentation kostnader och risker vid förvärv av exempelvis äldre fastigheter, där annan verksamhet har påverkat miljön med följden att klimatet inom- och/eller utomhus har blivit undermåligt. Det kan gälla fastigheter i vilka industriell verksamhet har bedrivits tidigare men som ska förädlas till bostäder, kontor eller skolor.

BQR – Rådet för byggkvalitet, där Joakim Ollén är ny ordförande – visar i en analys av värde drivande faktorer i genomförda fastighetsaffärer att miljöaspekter, såsom föroreningar, buller, saneringar har hög relevans för köparen. Dock fäster de flesta lägre vikt vid miljöfrågor i beräkningen av marknadsvärdet, där tekniska kvaliteter samt subjektiva värdeindikatorer, såsom arkitektonisk formgivning, prioriteras. Således har marknaden och värderare olika uppfattning om fastigheter. De fyra representanterna för WSP ser dock att detta förhållande kan komma att ändras över tiden. Due diligence kan därför bidra till att skapa balans mellan hänsynstaganden om miljö, teknik och funktion/estetik.

Problem rörande miljö, såsom de som nämndes under WSP:s seminarium, kan bli mycket dyra att åtgärda för fastighetsägare, om de inte upptäcks i god tid. För att minimera sådana utgifter, kan noggranna analyser före ombyggnation/förädling visa sig vara mer värdefulla än kostsamma över tiden.

Skanska bygger grönt i Göteborg

Av Ralph Lundquist

Skanska uppför Göteborgs första GreenBuilding i Gårda för cirka 350 Mkr. Av tre inbjudna arkitektkontor vann White med förslaget att formge fastigheten i tre delar om sex till sexton våningar.

I den första etappen ska Skanska uppföra en kontorsfastighet på Johan på Gårdas Gata om sexton våningar omfattande 12 000 kvm uthyrningsbar yta. Fullt utbyggt ska kontorsprojektet omfatta totalt 17 000 kvm. Cirka 150 parkeringsplatser inryms under mark. Bygguppgiften genomförs av Skanska Sverige och påbörjas under augusti 2008. Inflyttning beräknas ske hösten 2010. Hyresdiskussioner förs med ett flertal företag som har anmält sitt intresse.

Den nya fastigheten i Gårda väntas bli den första byggnaden i Göteborg som uppfyller kraven för EU GreenBuilding-märkning, det vill säga husets energianvändning blir minst 25 procent lägre än vad som föreskrivs i Boverkets normer för nybyggda fastigheter.

– Efterfrågan på nya och moderna kontorslokaler i Göteborgsområdet är stark och vi ser fram mot att tillföra detta landmärke i Gårda, säger Cecilia Fasth, vd Skanska Fastigheter Göteborg.

I januari blev Skanskas kontorsfastighet Hagaporten III i Solna först i Sverige med den senaste GreenBuilding-standard.



Cecilia Fasth, vd Skanska Fastigheter Göteborg.



White har gjort en illustration över det gröna kontorsprojektet i Gårda, Göteborg. I mitten av bilden ses de planerade byggnaderna i området.

ByggVesta, White och WSP skapar egenvärmehus



Trion med avdelningschef Göran Werner, WSP, arkitekt John Kirsh, White, och Gunnar Nordfeldt, vd ByggVesta, har nu samverkat i tre projekt i Hammarby Sjöstad.

Av Birgitta Fröjdendahl

Beställaren ByggVesta, WSP och White samverkar i ett unikt hyresrättsprojekt med det första egenvärmehuset i Hammarby Sjöstad, Stockholm. Pålningssarbeten är nu klara för fastigheten kvarteret Kajutan i Henriksdalshamnen. Stockholms stad äger marken. Planer finns från ägarens sida för ytterligare ett tiotal entreprenörer med arkitekter och teknikkonsulter att uppföra hyres- och bostadsrätter om knappt 7 000 kvm till år 2011 i området.

I maj togs första spadtaget i projektet Kajutan med 60 hyreslägenheter för inflyttning i november 2009. Vd Gunnar Nordfeldt, Lars Fränne, exploateringschef för Hammarby Sjöstad, samt stadsbyggnads- och trafikborgarrådet Mikael Söderlund, Stock-

holms stad, inledde ceremonin vid sydöstra spetsen av Henriksdalskajen.

Söderlund sa att han gläds över att antalet aktörer inom fastighetsbranschen breddas i Stockholm samt att stadsdelen Hammarby Sjöstad får mycken internationell uppmärksamhet.

Trion ByggVesta, WSP och White har nu samarbetat i tre projekt i nämnda område. Avdelningschef Göran Werner, WSP, och arkitekt John Kirsh, White, deltog i spdagsceremonin på Kanalvägen. Nyligen har trion även samverkat i flerbostadshuset kvarteret Kommendörkapteten i Västra Hamnen, Malmö. De hävdar:

– Ett första viktigt steg för att lyckas med klimatsmarta hus är engagerade, skickliga projektpartners. Nyckeln är samverkan mellan arkitekt, entreprenör, och teknikkonsult.



Hyresgästerna i kvarteret Kajutan får sjöutsikt. Pålningsarbeten för fastigheten har genomförts.

Werner framhåller att utgångspunkten för nämnda klimatsmarta bostadshus omfattar tre prioriteringar. Viktigt är att uppföra huset med den senaste bygg- och installationstekniken, att anlita entreprenörer som behärskar vald teknik och att arkitekter, teknik-konsulter samt entreprenörer samverkar från inledning till avslutning i projektet.

Konceptet kännetecknar han i följande tekniska aspekter. Hög täthet i ytterskalet; få eller inga köldbryggor; standardiserad till- samt frånluft med värmeåtervinning för gemensamt eller lägenhetsvis lättplacerade aggregat, exempelvis på tak.

Dessutom understryker han enkel, dragfri bakkantsinblåsning av tilluft i vistelserum med normala luftflöden; energisnåla vitvaror samt det faktum att inga radiatorer behövs i lägenheterna.

Arkitekt Kirsh, White, visar i en skiss att ett lamellhus ska få sju våningar och ett punkthus ska få fyra våningar i projektet kvarteret Kajutan. Under gården placeras garage samt under husen ska en källarvåning ligga, en meter under kajens nivå.

Lamellhuset karakteriseras av att de övre våningsplanen kragar

ut med ett veck över kajen i öster. Fasaden mot öster utförs som en kulörstark, putsad skiva, som viker av mot den södra kajfasaden. Husen har i övrigt vita, putsade fasader med inslag av genomfärgade fasadskivor.

Lägenhetsytorna har inte minimerats från funktionssynpunkt. I stället utgår lägenheterna från optimala mått i det valda byggsystemet. Det ger rymliga lägenheter i förhållande till antalet rum.

Lägenheterna generellt har en uppvärmd loggia, som är glasad från golv till tak. Här ska dagsljuset stråla in i dem; gränsen mellan inne och ute kan således bli flexibel. Lägenheterna erbjuder vidare arkitektoniskt spännande rumssamband med transparens, där gränser mellan kök/matplats elimineras för att åstadkomma flexibilitet samt för att förstärka ett rymligt intryck.

Hus med nämnda kännetecken attraherar säkert hyresgäster som deltar i samtidens miljömedvetna debatt. Arkitekturritade fastigheter i vilka energilösningarna värnar om miljön nära stad och vatten ger goda vibrationer. Sådana hus är hetast inom en över-skådlig framtid.



Whites skiss av Kajutan i Henriksdalshamnen.



Whites skiss av fasaden mot väster i kvarteret Kajutan.

Centralposthuset blir Regeringskansli

Av Mimi Linell

I juni flyttade departementen för Näring och Arbetsmarknad samt delar av Förvaltningsavdelningen vid Regeringskansliet till Centralposthuset, kv. Blåmannen 21, i centrala Stockholm. Den gängse arbetsplatsen kv. Loen renoveras. Bo Jonsson, generaldirektör för Statens fastighetsverk (SFV) lämnade nyckeln till vice statsminister Maud Olofsson vid en ceremoni torsdagen den 24 april.

Medarbetare vid Regeringskansliet kommer att verka här under en längre period, eftersom hyresavtalet löper på tolv år.



Maud Olofsson mottar nyckeln till sin nya arbetsplats av Bo Jonsson, Statens Fastighetsverk.

Centralposthuset invigdes år 1903. Arkitekt F. G. A. Dahl skapade de ursprungliga planerna, medan Ferdinand Boberg utformade fasaderna i nationalromantisk anda med detaljer i jugend.

Sedan dess har ett antal om- och tillbyggnationer genomförts. Fastigheten blev byggnadsminnesmärke år 1935; den är numera ett statligt byggnadsminne.



Centralposthusets nya entré har adressen Mäster Samuelsgatan 70.

I dag äger och förvaltar SFV byggnaden, som förvärvades av Postens pensionskassa år 2004.

I år avslutades förädlingen som har pågått sedan dess. Projektet har hållits inom den totala investeringsramen om 555 Mkr på en bruttoarea av 40 000 kvm, enligt Jonsson.

Arkitektur och konst

Ahrbom & Partner har deltagit i formgivningen av den senaste förädlingsprocessen för Centralposthuset. Ansvarig arkitekt Gunnar Hellman, Ahrbom & Partner säger:

– Vi har, bland annat, formgivit en ny huvudentré med adress Mäster Samuelsgatan 70. Vårt främsta bidrag är dock förmodligen skapandet av ytterligare ett våningsplan under mark för arbetsplatser och konferensrum.



Ansvarig arkitekt Gunnar Hellman, Ahrbom & Partner.

Vad gäller arbetet med inredningen för cirka 30 000 kvm nettoarea samverkade hyresgästens arkitekt Bodil Johansson Hellström vid Regeringskansliet med Reflex Arkitekter.

Johansson Hellström ger oss en inblick i inredningen vid arbetsplatserna:

– Inredningen präglas av nedtonade färger, som vitt och beige. Vissa detaljer har dock accentuerats med någon av de färger som löper genom fastigheten i övrigt – gult, orange, rött, blått eller grönt. Nedsänkta takpaneler i trä skapar en atmosfär av ostördhet samt intimitet i lokalerna.

Konsten i fastigheten inbegriper dels ursprungliga verk, dels nyare, experimentella alster, såsom Nanna Hänninens abstrakta fotografiska gestaltning Walks from dusk 'til dawn. Denna omsluter receptionsbyggnaden nära den nya entrén. Vidare har Statens konstråd, exempelvis, inköpt en större matta signerad Jens Fänge i samarbete med Märta Måås Fjetterström.

Hifabs hantverkare ledde renoveringsarbetet med projektledare Hans Waldaeus i samverkan med arkitekter och konstnärer. Han tillägger att 40 entreprenörer anlitas under projektets gång samt att renoveringskostnaden är 13 000 kr/kvm, vilket är lågt i en jämförelse med normen – 20 000 kr/kvm.



I utbyggnaden av Centralposthuset ingick skapandet av ett nytt plan, två meter under fastigheten. Här ses korridoren i källarplanet, som leder till arbets- och konferensrum. Foto: Statens Fastighetsverk.



Nanna Hänninens abstrakta fotografiska gestaltning "Walks from dusk 'til dawn" omsluter receptionsbyggnaden nära den nya entrén.

Fabege säljer till Vasakronan

Vasakronan har förvärvat fastigheterna Axet 1 och Bladet 1 i Solna av Fabege till en köpeskilling om 570 Mkr. Försäljningen ger Fabege en vinst efter skatt om 58 Mkr.

Catella Corporate Finance var rådgivare i affären.

Fastigheterna är belägna utmed och över Bergshamraleden i Solna. Kontorsbyggnaden är uppförd på fastigheten Bladet 1, medan fastigheten Axet 1 är en markparkering.

Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 31 650 kvm. Byggnaden, som uppfördes år 1986, rymmer i huvudsak kontor men även restaurang, garage och datorhallar.

Merparten av lokalerna är uthyrda till försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB på ett långt hyresavtal.

Lokalerna ska byggas om för cirka 150 Mkr av Vasakronan. Tillträde sker den 2 september.

– Bladet 1 är en välkänd byggnad belägen i det expansiva Solna. Vi ser fram emot samarbetet med försäkringsbolaget If, som har varit etablerad i fastigheten sedan år 1986 – då under namnet Skandia, kommenterar Leif Garph, vice vd och chef för region Stockholm, Vasakronan.



If-huset uppfördes under åren 1984-87. Arkitekt: HJS Arkitektkontor/S. Holmberg och A.-B. Krakenberger.

KF Fastigheter säljer på Värmdö



Genesta Nordic Baltic Real Estate äger nu Värmdö Marknad.

KF Fastigheter har sålt Gustavsbergs Centrum och Värmdö Marknad utanför Stockholm till fonden Genesta Nordic Baltic Real Estate. Leimdörfer var KF Fastigheters rådgivare i affären.

KF Fastigheter förvärvade Gustavsbergs Centrum år 2001 och har sedan dess utvecklat handelsplatsen till ett attraktivt centrum med ett tjugotal hyresgäster, bland andra Systembolaget, Apoteket och Coop Konsum.

Marken till Värmdö Marknad köpte KF Fastigheter år 2003. I dag har handelsplatsen sju hyresgäster med inriktning mot heminredning, fritid, bygg samt trädgård.

– Värmdö kommun har en snabbt växande befolkning med ökande krav på, och behov av, närservice. Vi ska verka för att handelsplatserna även framöver erbjuder den handel och service som den växande befolkningen efterfrågar, säger Roger Flodin på Genesta.

Lasse Selins poetiska konst

Av Birgitta Fröjdendahl

Lasse (Lars-Erik) Selin har många strängar på sin lyra som journalist, redigerare, poet, konstnär, illustratör, kritiker. Han föddes i Solna år 1940, men släkten är bördig från Hälsingland. Han minns sin första utställning som femtonåring. I samband med invigningen av en ungdomsgård i Tullinge förekom Selins teckningar på skärmar. På Laholms Teckningsmuseum kan vi i dag se ett urval av hans teckningar.

Namn, som romantikern Marcus Larsson (1825-1864) eller radikale sökaren Torsten Andersson (1926-), flimrar förbi i vårt samtal. Dock är det först när vi ska ta adjö efter intervjun som Selin finner namnet på sin mest betydande inspiration: Willem de Kooning (1904-1997), amerikanen med rötter i Holland. Han verkade inom the New York School som abstrakt expressionist i experimentella lekar med det figurativa/nonfigurativa.

Det var inte enbart konsten som lockade den unge Selin. Noveller och, sedermera, poesi kom att bli vägar till självreflektion över existentiella frågor. Ett halvår i Spanien tillbringade han för att komma vidare som skribent. Sedan dess har han arbetat med ord och bild för att finna svar på det outgrundliga i livets mystik. I konsten strävar han efter att formulera lösningar bortom orden, medan han i orden försöker öppna dörrar till de sanningar som människan endast kan ana.

För att klara brödfödan landade han sedan som vuxen i journalistiken. Det kunde gälla artiklar/notiser av allmänt slag eller kri-



Landskap, 1990-tal, olja.



Trädgård, 2000-tal, olja.

minalreportage. *Svenska Dagbladet* blev det forum i vilket Selin fick sin bas, på senare år i anmälningar om konst. Än i dag kan vi läsa Selins recensioner i dagspressen.

Parallellt med journalistiken har Selin upprätthållit/vidareutvecklat sitt konstnärskap. Som medlem av Konstnärsklubben i Stockholm får han även tillfälle att samtala om konstens villkor. I poetiska bilder skapar han sedan verk från känsla eller tanke:

– Jag utgår från en bild, en upplevelse som är förankrad i livet. Det existentiella landskapet intresserar mig. Förmodligen är jag en romantiker som vill föreviga livsfragment. Ofta ser jag det lilla som en reflektion av det stora, kosmologiska perspektivet och tvärtom. Det yttre är förbundet med det inre, liksom det inre kan speglas i det yttre.

I den processen kan Selin experimentera med vad han kallar eckblod, det vill säga det finfördelade pulver som ekar skapar av barken. Vidare kan han tillvarata cigarraska för att få den rätta strukturen i den vattenblandade oljefärgen på duken. Olika tankar ger olika uttryck; således är blandtekniker viktiga i Selins verk.

Samtalet i text eller bild om det existentiella undret vet inga gränser i tid och rum. I det långa perspektivet är således erfarenheter, lärande, insikt, kunskap, processer som tar tid. Förhoppningsvis kan sådana processer leda till formandet av poetiska formuleringar i bild eller text om hemligheten bakom livets gnista.

Selin har kommit att förstå att ett livslångt sökande efter klarhet endast kan lägga fasetter till det oändliga, kosmologiska pusslet, men han säger likväl att det vore synd att avstå.

Erland Cullbergs rum

Av Birgitta Fröjdendahl och Magnus Malmsten

Erland Cullberg skapar nya rum i konsten. Han ställer frågor om det okända och trivs bäst när han får kommunicera med andra konstnärer i tidlös dialog.

Erlands hem är fyllt av färg och motiv i äldre eller modern stil. Målningar på väggar och dörrar påminner ömsom om medeltida kalkmålningar på väggarna i Brommas unika 1100-talskyrka, ömsom om abstrakt expressionism i miljöer som Moderna museet.

Birgitta och Magnus: Vi är vana vid att konstnärer ska arbeta på ett visst sätt. Erland, har du några mål med dina bilder? Hur gör du för att uppnå dessa mål eller tillstånd? Vad är din andliga vision?

Erland: Måleriet var en naturlig fortsättning på mina universitetsstudier i Lund. Där läste jag filosofi. Inom konsten är kommunikationen med andra utövare viktig. Torsten Renqvist har betytt mest för mig som inspiratör och lärare.

Det finns ett lyriskt återhållet lugn i mitt nuvarande måleri. Polemiken från förr har tonats ned. Mitt måleri av i dag vill skapa nya rum för betraktaren att vila ut i och känna lycka. Jag vill låta andeväsen/välskammade spöken stryka mig och betraktaren av min konst medhårs.

Koloriten försonar människorna. Vissa färgkombinationer får mig att uthärda stad och natur. Varje färg representerar något för mig: Gult är glädjens färg. Grönt representerar rörelse. Blått betyder hopp. Rött är symfonisk utfyllnad; Mozart! Brunt får mig att tänka på skogen.



Erland Cullberg, *Självporträtt med blå ögon*, 1953. Olja på duk.



Erland Cullberg, *Ängladyk*, 1977. Olja på duk.

Magnus: Erland, när du sitter här och talar om färgens betydelse för dig, påminner du mig om ett djur från skogen; ett andeväsen; en fri själ som vill återvända till friheten. Du representerar naturen; igelkotten som smakar på mjölken men som ständigt återvänder till det fria.

Erland: Ja, jag har en naturlig frihetslust. Inspirationen ska lägga sig som bomull runt hjärtat.

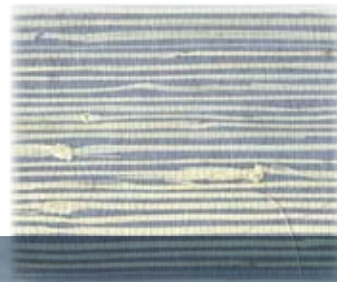
Magnus: Du är en poetisk måleripräst.

Erland: Jag är näst äldsta syskonet i min syskonskara. Min syster är äldst. Jag fick ta på mig ansvaret för prästrollen. Min far, John Cullberg, var biskop i Västerås Stift.

Birgitta: Erland vad betyder ett hem för dig?

Erland: I mitt måleri söker jag en själslig vän. Mina rum är mitt måleri.

Hemmet fylls av konstverk; hos Erland sammansmälter medeltida kyrkomåleri och graffiti. I smärta, längtan och kärlek är konst för honom en hemvist – ett sätt att leva.



Säljstart!

BEKVÄMT BOENDE I POPULÄR SKÄRGÅRDSSTAD

Med ypperligt läge i centrala Norrtälje nära hamnen ligger denna förening som erbjuder vad den heter, *BRF Utsikten i Norrtälje*. Alla lägenheter har terrasser, balkonger eller uteplatser, bra planlösningar och genomtänkta smakfulla materialval. Extra generös takhöjd om 260 cm. Totalt 43 lägenheter.

MÄKLARE: Mäklarhuset, 08-638 08 00, www.maklarhuset.se



VI GÖR DET OVÄNTADE

Säljstart!

MYSIGT BRF-BOENDE I VILLAOMRÅDE

I *Segeltorp*, ett lugnt och trivsamt område med mestadels villabebyggelse, ligger detta fina boende. Perfekt läge om man vill ha nära till allt och ändå bo bekvämt med fantastisk karaktär och mervärde. I närområdet finns skola, förskola, shopping, naturområden och bad. Snygg arkitektur där puts och trä sammanbinds i smakfull och enhetlig form. Fokus ligger på ljus inredning, stora uteplatser samt genomtänkta och bra planlösningar. Flera lägenheter har separat ingång, vilket ger en privat känsla. Totalt 8 lägenheter.

MÄKLARE:

Notar Projekt
08-522 480 55
www.notarprojekt.se



Försäljning pågår!

KLOCKRENT LÄGE I ESKILSTUNA

I centrala Eskilstuna, granne med den magnifika *Klosters Kyrka*, iordningställer vi modernt designade lägenheter med inspiration från sextiotalets monokroma manér i svart och vitt kombinerat med asiatisk sensualism. Resultatet ~ en varm och ombonad minimalism. Och troligtvis Eskilstunas snyggaste lägenheter. Totalt 18 lägenheter.

MÄKLARE:

Skandiamäklarna
016-15 78 54
www.skandiamaklarna.se



A·L·M
www.almequity.se

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -08/Change -08 • Prognos/Forecast

Annehem • Peter Strand



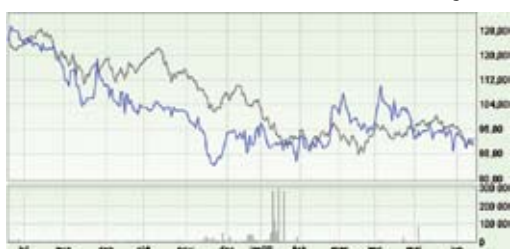
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Annehem	28,50	12,37	35,00	—	-10%	➔

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



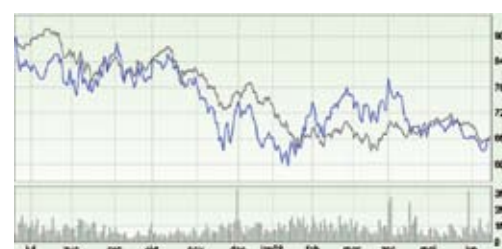
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
AtriumLjungb.	70,00	130,34	43,31	2,95%	+3%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



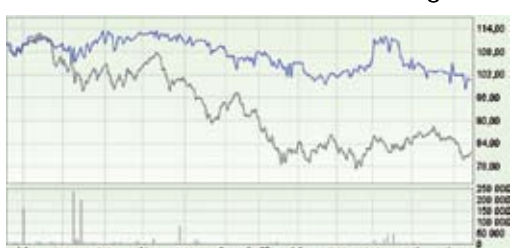
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Brinova	93,00	22,60	40,2	6,37%	-4%	➔

Castellum • Håkan Hellström



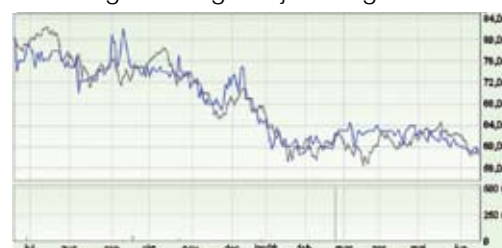
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Castellum	63,50	172,00	42,00	3,93%	-6%	➔

Catena • Peter Hallgren



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Catena	101,00	11,565	39,60	5,13%	-4%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Dagon	55,50	19,63	29,8	6,34%	-17%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Din Bostad	41,00	17,30	23,3	2,22%	-1%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Diös	26,80	29,50	51,10	4,83%	-12%	➔

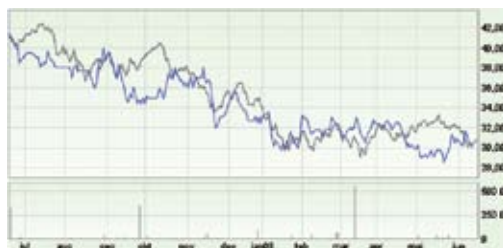
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -08/Change -08 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Fabege	48,20	178,45	36,00	5,86%	-27%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



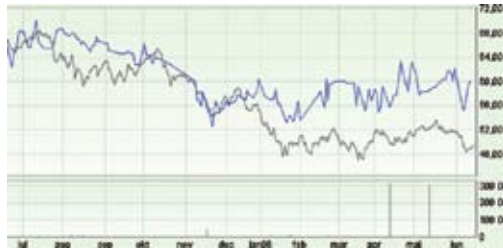
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Fast Partner	30,00	53,71	37,20	5,47%	-9%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



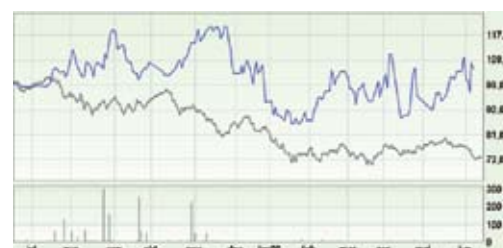
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Balder	68,75	16,22	20,60	1,31%	-14%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Heba	57,00	41,28	61,40	1,56%	-3%	➔

Home Properties • Clas Hjorth



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Home Properties	99,00	20,94	42,5	3,40%	+6%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Hufvudst	59,00	211,27	56,40	2,71%	-5%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
JM	83,25	92,29	42,71	12,38%	-35%	➔

Klöver • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Klöver	22,10	166,54	37,40	5,84%	-13%	➔

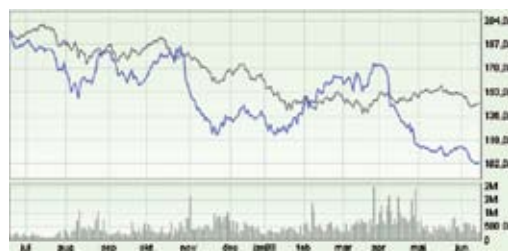
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -08/Change -08 • Prognos/Forecast

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Kungsleden	47,50	136,50	32,00	10,85%	-34%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
NCC	101,50	108,43	21,00	12,84%	-27%	➔

Peab • Mats Paulsson



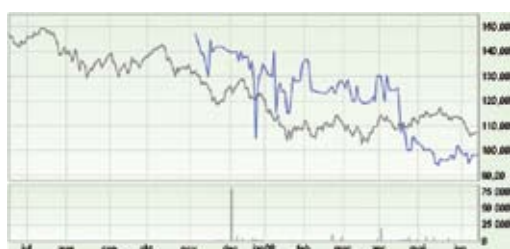
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Peab	45,80	174,14	23,5	3,64%	-31%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Sagax	71,25	11,87	23,00	-	-5%	➔

SBC • Helena Skåntorp



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
SBC	98,00	5,20	70,10	2,26%	-25%	➔

Skanska • Johan Karlström



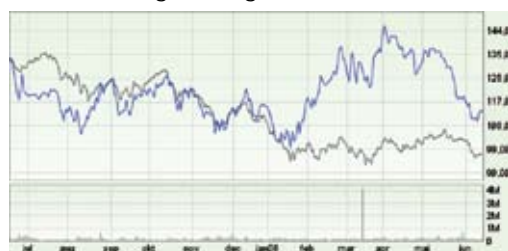
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Skanska	90,50	418,55	26,30	6,65%	-26%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Wallenstam	110,00	62,00	42,00	2,43%	-9%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



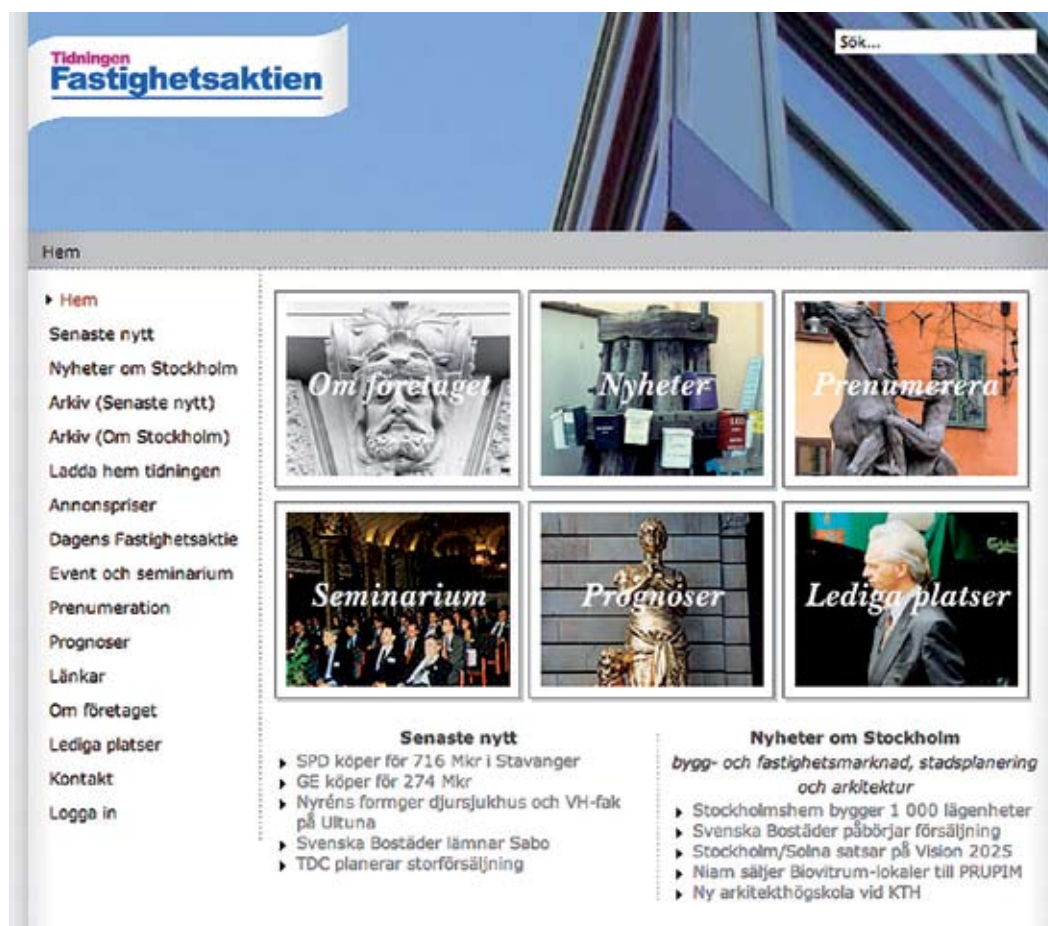
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Wihlborgs	109,50	38,43	32,6	4,72%	-5%	➔

Du kan alltid läsa en av de senaste nyheterna
på **www.fastighetsaktien.se**

**Men det är bara prenumeranter på
Dagens Fastighetsaktie som
kan läsa alla våra nyheter!**

Dagens Fastighetsaktie är Sveriges ledande nyhetsbrev
om fastighetsmarknaden med 10 000 läsare.

Teckna en prenumeration på www.fastighetsaktien.se
– så erhåller du 20 procents rabatt på våra ordinarie priser.



BROKERAGE
CLIENT SOLUTIONS
CAPITAL MARKETS
OFFICE LEASING
VALUATION

WE'RE THERE



Cushman & Wakefield är världens största privatägda fastighetsrådgivare med huvudkontor i New York. Företaget grundades 1917 och har ca 12.000 anställda på 215 kontor i 56 länder. Det europeiska huvudkontoret ligger i London och vi har funnits på den svenska marknaden sedan 1996.

Våra affärsområden i Sverige omfattar försäljning av kommersiella fastigheter, investeringsrådgivning, värdering & analys samt uthyrning och anskaffning av kontorslokaler.

Kontakta oss!

magnus.lange@eur.cushwake.com

www.cushmanwakefield.com

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD®**
Global Real Estate Solutions

Genomförandekraft



Försäljningen av Axet I och Bladet I i Solna, Stockholm, är ett exempel på en av många framgångsrika fastighetstransaktioner som genomförts i Sverige under 2008. Catella agerade rådgivare åt ägaren Fabege. Hittills under 2008 har Catella varit rådgivare i samband med fastighetsaffärer i Sverige med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 12 miljarder kronor. Kännetecknande för Catella är kombinationen kapitalmarknadskompetens och branschkännedom. Denna kombinerade kunskap har gett oss en ledande position på den svenska marknaden för fastighetstransaktioner. Och det är den som ger oss Genomförandekraft.

www.catellaproperty.se



CATELLA CORPORATE FINANCE