

A portrait of Petri Olkinuora, CEO of Citycon, is the central focus. He is a middle-aged man with short brown hair, wearing glasses, a dark pinstripe suit, a white shirt, and a blue patterned tie. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a large, modern glass building with a grid-like facade. To the left, a vertical strip of the building shows various colorful signs and logos. To the right, the building's entrance area is visible, featuring a green dome and the word 'MEN' on a sign. The overall scene is brightly lit, suggesting daytime.

Citycon Attracts International Investors

Petri Olkinuora
CEO Citycon



Performance Matters

We are proud to have consistently delivered good returns to our investors. We think this is the result of our international perspective in combination with a structured investment process and local active management. What do you think?

Clients have entrusted Aberdeen Property Investors with €20 billion through property funds and separate accounts in Europe and Asia. Our investment vehicles include national and regional funds as well as funds-of-funds.

When it comes to property investment management our clients can trust us to perform.

www.aberdeenpropertyinvestors.com

Aberdeen Property Investors is the specialist property division of Aberdeen Asset Management PLC.
www.aberdeen-asset.com



Number 1/2 • 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
Editor-In-Chief

Stefan Fröjdendahl
 stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör/Editor

Lars Eriksson
 lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion/Editor's Office

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

Prenumerationer/Subscriptions

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

Tryckare/Printer

AlfaPrint
 Stockholm mars 2008

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

Innehåll/Contents:

Persen Skei Goes to Stockholm	4
Niam Will Invest Euro 3 Billion	5
Citycon Attracts International Investors	6
Aberdeen Acquired DEGI	10
IPD/Swedish Performance	12
Centrumutveckling Works for Citycon	14
Kista Galleria till salu	16
Akademiska Hus storsäljer	18
Capital of Scandinavia storsatsar	20
Aberdeen köper för 2,1 Mdr kr	22
Peabs miljardprojekt i Göteborg	23
Diligentia expanderar kv Klockan	24
Ny arena för BP och Solvalla	25
Reflex formger Marriott-hotell	26
Din Bostad bygger hyresrätter	28
SFV förädlar Nya Klara	30
Vision Frescati	32
Clarion Sign is Completed	34
Samfundet S:t Erik	36
Lisa and Gunnar Larson	38
Energifrågan och arkitekturen	40
Stock Prices	43
Daily Newsletter	46

The fact that there is a financial turbulence will probably not be noticed at MIPIM in Cannes. All the signs show that there will more participants than ever in this venue – some 30,000 people. The number of exhibited projects will also be higher than ever. One reason why everything is growing is that the world's population is growing, in spite of unstable markets.

Citycon is one player that knows how to grow in the right market. This large retail specialist comes from Finland originally. Today, however, 95 per cent of its investors are international. The main ambition of Citycon is to grow in regions where the population increases extensively. The management of the company has also been successful in acquiring run-down shopping centres in such regions to upgrade and extend them rationally and efficiently.

Furthermore, Aberdeen Property Investors is another player which has grown rapidly over the last few years. In December of last year, Aberdeen acquired DEGI, the fund manager of Dresner Bank. Prior to this transaction, DEGI managed property assets of about EUR 6,4 billion in total. After the transaction, however, together the partners managed assets of impressive EUR 20 billion.

All things considered, however, we lead our lives in times when weaker companies are superseded and acquired by stronger ones. How many such examples we will see over time depends primarily on how long the stagflation will last or how broad the u-curve will prove to be in the end. How many weak there will be depends on how much equity the strong will have. As Jean-Paul Sartre once put it: "When the rich wage war it is the poor who die."



Stefan Fröjdendahl, Editor-In-Chief

Persen Skei Goes to Stockholm

Norwegian Persen Skei, property advisors, has opened an independent office in Stockholm. This is a step in extending the activities geographically and to serve Norwegian investors in Sweden. Via this slim, but experienced transaction team, Persen Skei will secure market shares.

The company was established in 1990 by Pål Persen and Eskil Skei. Today, there are five advisors in Oslo.

Initially Persen Skei Sweden involves members of staff Johan Bernström (MD)

and Andreas Lönberg (advisors) and Linda Possberg (secretary). The ambition is, however, to recruit a further two to three members of staff during 2008.

Bernström och Lönberg are partners in the company. Previously, they held positions at Leimdörfer. Persen Skei has represented Leimdörfer in Norway between the years 2003 and 2007.

Since 2000, Persen Skei has been involved in property transactions for some NOK 20 billion.



From left: Johan Bernström, MD, and Pål Persen, co-founder of Persen Skei.

Landic Co-Operates with Locum

Landic Property will build a new research centre comprising 70,000 square metres near Karolinska Syd in Flemingsberg, Huddinge, south of Stockholm. The investment involves some SEK 1 billion.

Landic will buy 34,500 square metres from Locum during the third quarter this year. The new research centre – Novum BioCity – may be completed in the summer of 2010. Expected tenants are the University Hospital and Karolinska Syd. Furthermore, space will be provided to shops in the ground floor as well as garage for the members of staff at the hospital below ground.

”Landic Property introduced an attractive proposal of a modern research centre. When it will be built, it will add extra dimensions to the area,” Tommy Hoff, Vice President, Locum, says.

In an interview, Tommy Sundbom, CEO Landic Property Sweden, underlines that, with the exception of the project in Huddinge, Landic Property has two further involving SEK 1 billion each. The first one is an SAS-terminal in Copenhagen and the second one is a shopping centre in Reykjavik.

Architect Michael Christensen, MD of the Danish architectural firm CCO, approached the job from two perspectives. He adds:

”On the one hand, we wanted to design a creative environment in which the researchers can entertain synergies. On the other hand, we aimed to create a modern building that agrees with Huddinge as a place that resembles a town, rather than a suburb.”



Landic Property will build a research centre comprising 70,000 square metres near Karolinska Syd in Flemingsberg, south of Stockholm. COO Architects will design the property.



Tommy Sundbom, CEO, Landic Property Sweden.



Danish architect Michael Christensen, COO.

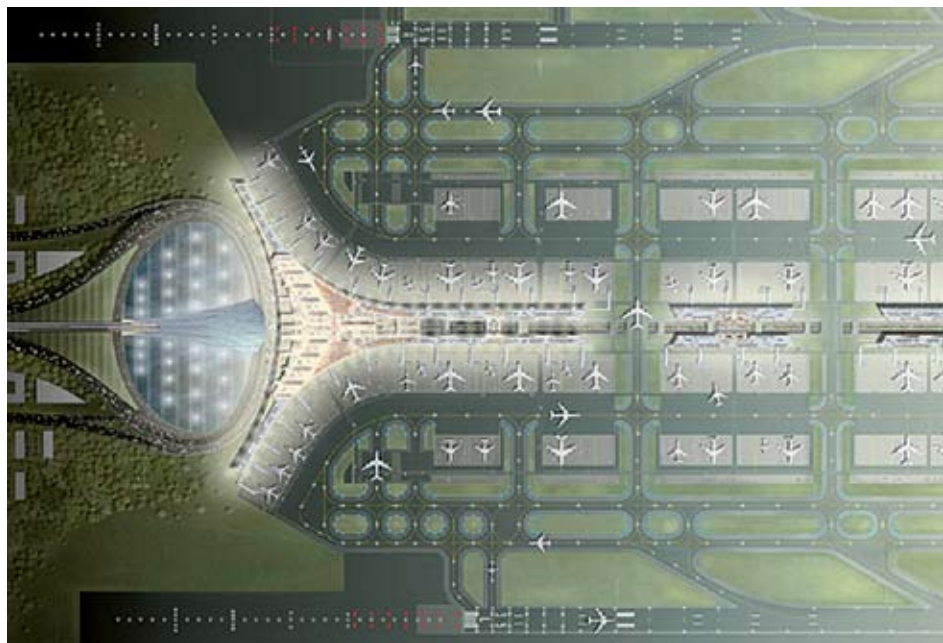
Foster + Partners Designs the Largest Building in the World

British architects Foster + Partners designed Terminal 3 at Beijing Capital International Airport, which is now completed. Together, Terminal 3 and the Ground Transportation Centre (GTC) enclose a floor area of approximately 1.3 million square metres, mostly under one roof.

Hence, this is the first building to break the one million square metre barrier. It will accommodate an estimated 50 million passengers per annum by 2020.

Completed as the gateway to Beijing for athletes participating in the twenty-ninth Olympiad 2008, it is designed to be welcoming and uplifting, says architect Norman Foster. A symbol of place, its soaring aerodynamic roof and its dragon-like form celebrate the thrill and poetry of flight. Its gold roof resonates with the Forbidden City, while the interior palette of red through orange to yellow evokes traditional Chinese colours.

The length from north to south is three and a quarter kilometres.



During the last four years, Norman + Foster has designed Beijing International Airport and Terminal 3 in time for the Olympic Games 2008.

Illustration: Foster + Partners.

Niam Will Invest Euro 2.5 to 3 Billion

The Swedish private equity company Niam is now launching its fourth property fund with approximately Euro 700 million of equity and an investment capacity of Euro 2.5 to 3.0 billion. With its investment capacity, Niam Fund IV is one of the largest opportunistic property funds in Europe.

In an interview CEO Johan Bergman, Niam, says that the fund, like the company's earlier funds, will place the lion's share of its capital in the Nordic markets, but also in the Baltic states.

Holdings in the previous fund, Niam Fund III, are marked by two major property portfolios in Finland, office blocks in the Marievik and Globen districts in Stockholm as well as Rimi's head office and central storage in Latvia. The previous fund, which was half as big as the present one, became fully invested in two years.

The investors in the present fund are a number of global financial institutions and pension funds. Niam Fund IV will focus on office, commercial and logistics properties with an acquisition value of at least Euro 75 million. The capital will be invested both through Niam's own organisations in Sweden, Finland and Norway and through collaborative partners. The capital in the new fund will include everything from new projects to existing properties with development potential.



Johan Bergman, CEO Niam.

"We can acquire individual properties, entire property portfolios or engage in company acquisitions," says Johan Bergman, CEO of Niam. A good example of Niam's previous approach to projects are the new Stockholm Waterfront office, hotel and conference facility, which are under construction in the centre of Stockholm,

and of which Niam was initially one of two main owners.

Stockholm Waterfront is now sold to Norwegian Vital (the hotel- and congress facility comprising 40,000 square metres) and Munich Ergo (offices comprising 25,000 square metres), respectively.



Stockholm Waterfront, offices. Illustration: White Architects.

Citycon Attracts International Investors

By Stefan Fröjdendahl

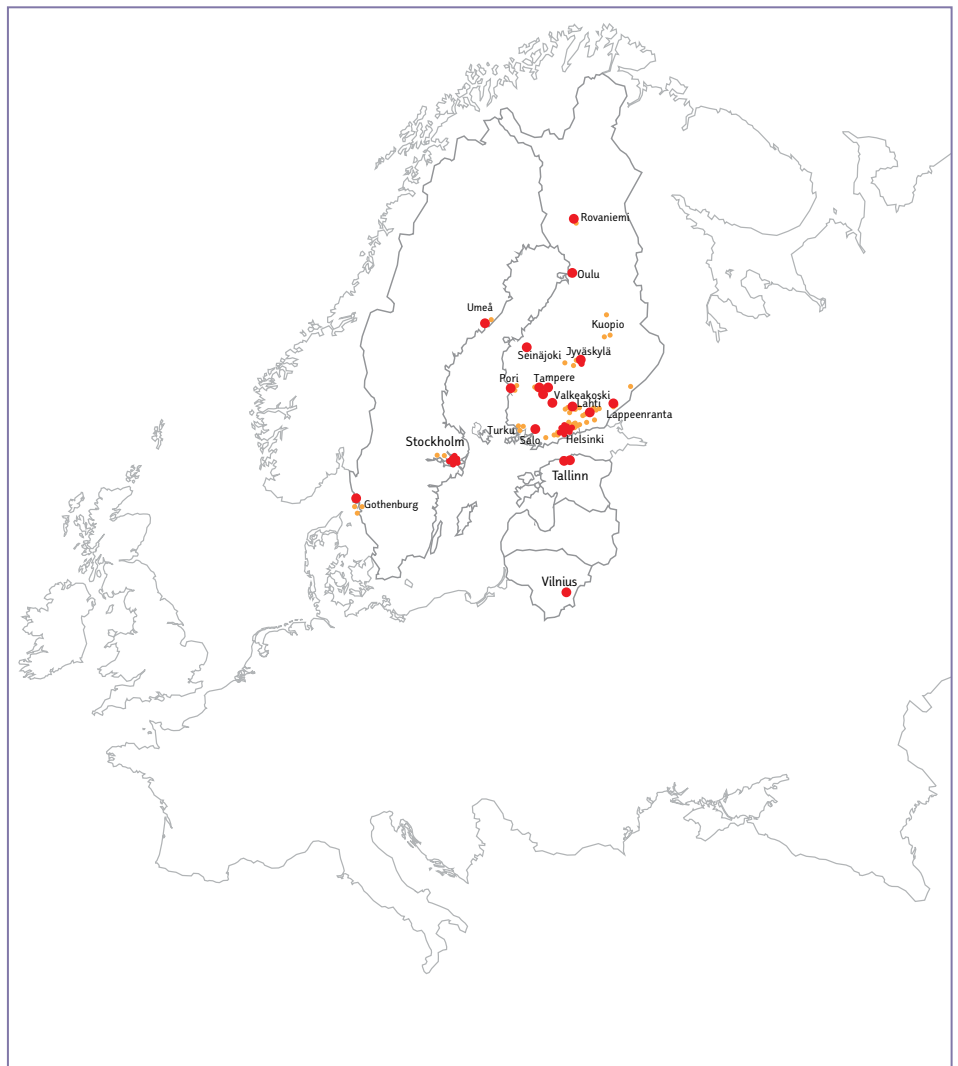
Listed property investment company Citycon with headquarters in Helsinki, Finland, attracts international investors to 95 per cent. The company is a leading expert in retail premises with a property portfolio valued at approximately EUR 2, 216 million.

Citycon differs from traditional property investors in that, instead of focusing on mere ownership, the company's strategy is proactive management and continuous development of its retail properties. Citycon is an expert and partner in retail premises, serving consumer customers alongside its tenants. The company aims to create versatile, pleasant, inspiring and well-functioning retail environments for consumers.

The roots of Citycon are Finnish. Founded and listed in 1988, some of the major shareholders sold 74 per cent of the total stake in November 2003. The sellers were Nordea Bank, the retail specialist Kesko and Sampo Life Insurance Company. The buyers were some 100 investors – half of them were Finnish and half of them were foreign players.

During the past few years, the share performance has been very strong. The achievements of Petri Olkinuora – M.Sc. (Eng.) and MBA – have had further obvious positive effects on the results ever since he became the CEO of Citycon in August 2002. For instance, since January 2004 the Citycon share has gone up from EUR 1.50 in 1994 to EUR 3.85 in February 2008.

Through careful market research and



Locations for Citycon's portfolio in Finland, Sweden, Estonia and Lithuania.



Citycon's Iso Omena (The Big Apple) is the fifth largest shopping centre in Finland. Its gross leasable area is 61,300 square metres of which 49,000 square metres are retail premises. Iso Omena has the potential to be further expanded by 7,000 square metres.

good local knowledge, Citycon is devoted to finding promising centres. Over time, the management of the company have therefore become experts on development, refurbishment and extension of existing shopping centres.

In total the company owns and manages 33 shopping centres and 53 further properties, with a gross leasable area of nearly one million square metres. The market value in total of this portfolio was approximately EUR 2,216 million in December 2007.

Of these values, Finnish properties were accounted 71.6 per cent, Swedish properties 23.4 per cent and Baltic properties 5.0 per cent.

Added value

A representative example of added value and solid financing policy is the acquisition of Iso Omena (The Big Apple) located in Espoo, in Helsinki Metropolitan Area. This was the biggest acquisition in the history of the company. Citycon bought the shopping centre in September 2007 for EUR 329 million. In February of this year the company sold 40 per cent of the property to GIC Real Estate, that is to say, the property investment arm of the Government of Singapore Investment Corporation. The agreed debt-free purchase price, EUR 131.6 million, was equivalent to 40 per cent of the original acquisition price.

The parties agreed that Citycon would continue to be responsible for the business

and management of the centre. Certainly, the price was fair, but the thing was that GIC Real Estate would be a long-term investor in the future development and extension of the centre.

Furthermore, the agreement allowed Citycon to get new capital, since Iso Omena – with a gross leasable area of 61,300 square metres – can be extended by 7,000 square metres. Additionally, the future underground will offer further propitious development.

Strong Management

Since Petri Olkinuora came in as CEO of Citycon in August 2002, the company's property value has increased significantly with a minimum of financial risk. Hence, the company could sign a EUR 350 million unsecured credit facility agreement to finance the acquisition of Iso Omena with an international bank group and despite the turbulent financial markets, the loan was oversubscribed.

Before Petri Olkinuora joined Citycon, he worked as a developer. The recruitment was strategic for Citycon's main focus. Last year, the company acquired retail properties for over EUR 500 million. The company has currently development and redevelopment projects underway to the total value of around EUR 330 million.

Concentrating on in-house members of staff and local management in the various regions, Citycon aims to run carefully and

well-managed businesses that can provide good returns.

From this perspective, the company's ambition is to grow steadily and securely, exclusively in the retail sector. In the framework of this expansion it is crucial to focus on such aspects as location and purchasing power as well as expansion potential.

Citycon aims to invest in regions in which the population increases or in which a shopping centre can attract customers from the surrounding area. In such places the company is keen to contract anchor and sub-anchor tenants. Leading food suppliers, for example, are central in the category anchors, since a growing population need easy access to foods.

Pilot Project Liljeholmen Square

Liljeholmen is a district in southern Stockholm, a few kilometres from the city, in which the population grows steadily due to a recent development in housing.

In 2006 Citycon bought a property in the central part of this district, including 20,000 square metres, near the underground station. Under way is a considerable extension of the existing property to 80,000, which is a gross figure including parking, of which 6,200 square metres will be residential. The future shopping centre, called Liljeholmstorget, Liljeholmen Square, will open in October 2009 with more than 70 shops, comprising approximately 28,800 square metres.



From left: Ulf Attebrant, Vice President, Swedish Operations Citycon, and Petri Olkinuora, CEO, Citycon.

In addition, as mentioned in an article in the present number of Estate Scandinavia about Centrum Group – one of Citycon's external advisors in the project – the centre will provide meeting places, such as various restaurants and cafés.

Moreover, Liljeholmen Square is one of three pilot projects in sustainable construction, which Citycon has launched. It is the company's largest ever development project.

According to Ulf Attebrant, Vice President, Swedish Operations Citycon, the project involves an estimated investment of EUR 120 million, which means a total cost of EUR 180 million, when the project will be finished. At present the first agreements with new tenants have already been signed.

Liljeholmen Square involves an articulated commitment to environmental considerations. However, Attebrant and Olkinuora stress that Citycon already pays attention to environmental issues, regarding, for example, recycling and finding the most proper building materials. But the pilot project aims at establishing more than 60 issues, reviewing various factors, such as energy efficiency, indoor air quality and further aspects related to the project such as utilisation of public transport as well as minimising the environmental impacts of construction work.

For Liljeholmen Square, and the two other pilot projects, Rocca al Mare in Tallinn, Estonia, and Trio shopping centre in



Liljeholmstorget (Liljeholmen Square) near Stockholm is Citycon's largest ever project. The shopping centre will open in October 2009. Furthermore, 70 apartments will be built on top of the centre and some 900 parking spaces will be provided. Swedish architects Wester + Elsner and Equator Stockholm design the premises. Veidekke, NCC and Sprängbetong are commissioned builders. Illustration: Wester + Elsner.

Lahti, Finland, Citycon is seeking an international environmental rating.

The estimated investment for Rocca al Mare is 68 EUR million and for Trio EUR 60 million. These two centres will be opened in 2009, as well as Liljeholmen Square.

Future Growth in Citycon

Estate Scandinavia recommends a long-term holding in the Citycon share. This company has a strong track record of its acquisitions as well as the developments of larger retail units on favourable markets. Furthermore, Citycon is intent on continuing their policies in this respect.

A portfolio in which the total area is nearly one million square metres and an occupancy rate of 96 per cent reveals that the company will grow on its strong markets. Citycon enjoys a powerful financial position with an equity ratio of 43.9 per cent and despite the turbulent financial market it has managed to execute a growth strategy without jeopardizing cash flow generation.

During 2007 the cash flow from operation activities went up to EUR 253.5 million (165.6). With 3,700 leases, the net rental income for like-for-like properties grew by 6.2 per cent during 2007. This figure reveals Citycon's impressive asset value expansion.

A share price below EUR 4.00 indicates that there is a minimum of risk when investing in Citycon, since the equity per share is EUR 4.44.

These fundamental facts state that the company will continue attracting further international players for long-term investments.

Facts

Citycon OYJ

CEO

Petri Olkinuora

Chairman of the Board of Directors

Thomas (Thom) W. Wernink

Fair market value of properties

EUR 2, 215.7 million

Gross leasable area

0.92 million square metres

Turnover

EUR 151.4 million

Profit before taxes

EUR 253.5 million

Equity ratio

43.9 per cent



Liljeholmen Square is one of three pilot projects in sustainable construction. Here, Citycon aims to create a green meeting place for a mixed population in the district.



The town Lahti lies in southern Finland. Here, Citycon's largest development project in the country is located – the shopping centre Trio – which is also one of the company's three pilot projects in sustainable construction. Illustration: Vuorelma Arkkitehdit Oy.

Aberdeen Acquired DEGI



Bärbel Schomberg, Speaker of the Management Board, DEGI, Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH.

By Stefan Fröjdendahl

DEGI, Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, is one of the leading open-ended property fund providers in German and offers mutual funds as well as institutional investment vehicles. Aberdeen Property Investors announced the acquisition of DEGI from Dresdner Bank in December 2007. The total cost for the acquisition was EUR 110 million. Before the transaction, DEGI managed property assets of about EUR 6.4 billion in total. After the transaction, however, together the partners manage assets of impressive EUR 20 billion.

In addition to its traditional business with open-ended real estate funds, DEGI deals with new fund products, develops real estate special funds and assumes responsibility for the entire management of these funds. Furthermore, the company provides support in research and consulting services, primarily for institutional clients.

The result of the acquisition is that DEGI can continue working under the same name with the existing management of properties in 15 countries; there are some 130 members of staff in Frankfurt. Hence, Aberdeen Property Investors will include some 650 members of staff after the acquisition.

Preparations for the merger between DEGI and Aberdeen Property Investors started during the summer 2007 and the deal was signed at Christmas 2007. In a comment Rickard Backlund, CEO, Aberdeen Property Investors, says: "Germany is the largest property fund market in Europe and is a logical step in our expansion plans, reflecting our intention to have a strong local presence in all our key markets. DEGI is a leading provider of open-ended property funds in the German market. Its established position with institutional and private investors and the highly complementary nature of our product ranges as well as investment regions make DEGI the ideal partner for Aberdeen Property Investors."

Ubbe Strihagen, International Director, Aberdeen Property Investors, negotiated the transaction. He adds: "The acquisition of DEGI is a milestone in our development to become a global fund manager. We see a continued increase in international allocation of property investments and thereby a need for international managers that can facilitate this. DEGI's business fits very well with our earlier business and jointly we now have a very strong international platform. Clearly better access in Germany but also with increased resources for global investing. Both firms are very strong



DEGI's headquarters in Frankfurt. There are some 130 members of staff in this city. Aberdeen Property Investors will include some 650 members of staff after the acquisition.

on international property research and efficient management. We aim for continued growth, both organically and through acquisitions, to assist investors seeking international property exposure.”

Interview with Bärbel Schomberg

Bärbel Schomberg (BS), Speaker of DEGI's Management Board, responds to four questions formulated by Estate Scandinavia (ES) to illustrate the company's perspective on certain central issues.

ES: How would you describe the difference between fund management and asset management related to the property industry?

BS: Fund management is very much about strategic decisions such as: Which clients do you want to target? On which regions and which assets do you want to focus? Which is the optimal fund vehicle in terms of taxation, liquidity, use of debt and equity capital, and investment policy? How can I operate the fund in an efficient manner i.e. what is my company's best set up? Once, all this has been decided upon, and latest when the first assets have been acquired, asset management comes in. Asset Management is one of the core competencies within the property business as it involves entrepreneurial skills with regards to a single property. A good asset manager should be capable to decide which means can help to exploit best a property within its life cycle. It fully involves knowledge of the local property markets. A well-experienced asset manager should also be able to exit a property at the appropriate point in time. On a day-to-day basis, asset management has to conserve or even better enhance the value of property by delivering value to tenants. A fund manager has to realign his or her strategy and rebalance his portfolio whenever the market gives him or her the opportunity to do so.

ES: As we understand it, DEGI is a well-known player in Germany. Why did Dresdner Bank sell DEGI to Aberdeen?

BS: Certainly, I cannot fully comment on the motivation of our former owner, but I don't say too much, when I tell you that our business hasn't been at the core of Dresdner Bank's business for quite a long time. The sale to Aberdeen puts us in the privileged position to expand our client base with a long-term sales agreement with Dresdner Bank in our luggage and be one of the early birds who can shape the transition of Germany's property fund business from bank owned players to the new era of open and guided architecture. We are happy about the new structure, since we share many principles with Aberdeen Property Investors and see clear growth opportunities for DEGI within this constellation. Together with Aberdeen Property Investors, we rank among Europe's top five real estate asset managers, and everyone involved in the market know that size surely matters a lot.

ES: How does DEGI plan to expand in conjunction with Aberdeen Property Investors?

BS: The international presence of Aberdeen Property Investors, especially in many of our target markets in Europe, sets a good foundation for co-operation in asset and investment management and gives us the opportunity to further expand our global portfolios outside of Europe, where we want to grow, especially in China, Japan and North America. Obviously, we see a lot of potential for approaching our clients jointly with an enlarged product portfolio and a much higher probability that they immediately find an appropriate solution for their needs. Both the enhanced property related capabilities as well as the joint approach, especially towards institutional clients, will boost our competitiveness.

ES: Have you any further comments to make regarding your new partnership?

BS: Together with Aberdeen Property Investors, we rank among the largest property investment managers in Europe. This is a very positive message towards our clients and we can leverage the improved competitive position in many ways:

1. We can build on the strong presence in Europe and the widespread local management expertise of Aberdeen Property Investors not only to strengthen the position in our home market Europe but also to expand our business abroad e.g. in North America and Asia.
2. Our clients can choose from a more extensive variety of fund vehicles than previously.
3. Our clients will benefit from best practise and therefore we will create added value in terms of service, reporting and market insight.



Ubbe Strihagen, International Director, Aberdeen Property Investors, negotiated the acquisition of DEGI.

Another Strong Year for Swedish Performance in Real Estate

IPD, the world-leader in commercial real estate performance analysis services, recently released the results for its 2007 Swedish Annual Property Index.

The Index saw a total return for 2007 of 14.9 per cent, representing a fall of 1.3 per cent on the 2006 return of 16.2 per cent, but maintaining double digit returns for the third consecutive year.

Property far outperformed the equity and bonds markets, which returned -3.5 per cent and 1.6 per cent respectively.

This robust total return was predominantly driven by sturdy capital appreciation. Capital values remained stationary in 2004, but have since increased at a steady pace and the 2007 capital growth of 9.7 per cent y/y took the three year annualised growth to 9.1 per cent y/y.

Income return in 2007 was 4.8 per cent y/y. This was weaker than the 2006 income return of 5.0 per cent y/y and took the three year annualised income return to 5.1 per cent y/y. This slow down placed the 2007 income return as the lowest recorded since 1997.

The sector performance hierarchy changed somewhat between 2006 and 2007. Whilst Industrials were the top performing sector in 2006, and it was the Retail sector that peaked in 2007 at 18.7 per cent, whilst industrials returned 12.2 per cent y/y. And whilst Offices were the weakest performing sector in 2006 with a total return of 15.4 per cent y/y, the Residential sector had the weakest total returns in 2007 at 11.8 per cent y/y.

“Strong rental growth in the retail and office markets boosted the capital values in Sweden in 2007. Rental values increased by 8.7 per cent in Retails and by 5.3 per cent in Offices. The investors’ appetite for these two sectors also forced yields down in 2007”, said Christina Gustafsson, Managing Director IPD Norden.



Christina Gustafsson, Managing Director IPD Norden.

FACTS

IPD is a global information business, dedicated to the objective measurement of commercial real estate performance. As the world's number one provider of real estate performance analysis for funds, investors, managers and occupiers, IPD offers a full range of services including research, reporting, benchmarking, conferences and indices.

IPD operates in over 20 countries including most of Europe, the US, Canada, Australia, New Zealand and Japan.

IPD's indices are the basis for the developing commercial property derivatives market, and the most authoritative measures of real estate returns worldwide.

For further information visit www.ipd.com.

The SFI / IPD Swedish Property Index is based on a sample of 1,113 properties from 15 portfolios covering SEK 232 bn at the end of December 2007.



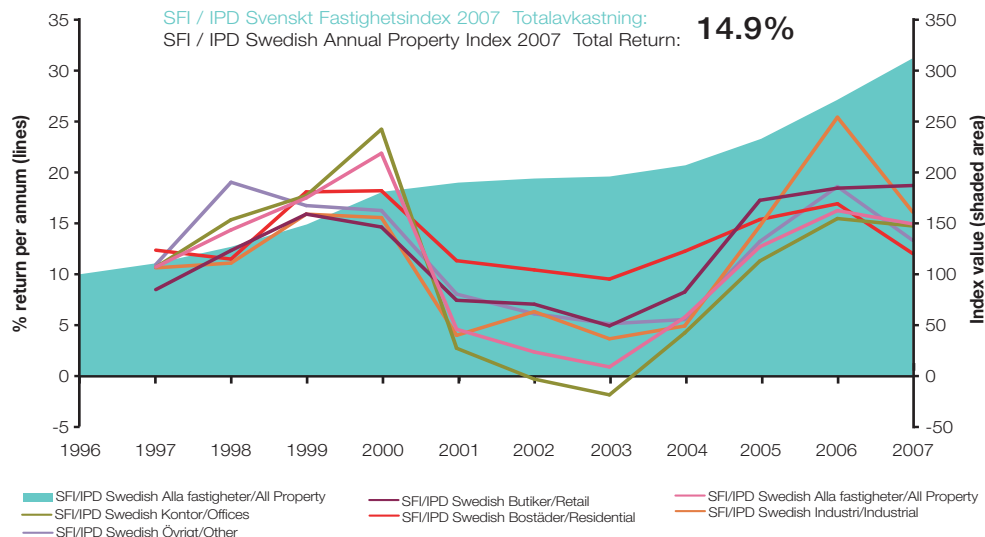
SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex SFI / IPD Swedish Annual Property Index

Resultat för året fram till 31 december 2007
Results for the year to 31st December 2007

On the pulse of
the property world



SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex Resultat SFI / IPD Swedish Annual Property Index Performance



SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex utgör en del av IPD Global Property Index, som omfattar 21 länder. Indexet mäter avkastningen på direkta investeringar i fastigheter som innehåfts under perioden mellan två marknadsmässiga värderingar. Ytterligare index beräknas för olika fastighetstyper på den svenska fastighetsmarknaden.

The SFI / IPD Swedish Annual Property Index, one of the 21 component country indices of the IPD Global Property Index, measures the returns to directly held standing property investments from one open market valuation to the next. Additional indices are calculated covering the major sectors of the SFI / IPD Swedish Annual Property Index.

SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex avkastning					SFI / IPD Swedish Annual Property Index Returns				
	Totalavkastning Total return	Totalavkastning Total return	Direktavkastning Income return	Värdeförändring Capital growth	Totalavkastning årstakt Annualised Total Return				
	1996=100	1 yr	1 yr	1 yr	2 yrs	3 yrs	4 yrs	5 yrs	10 yrs
SFI/IPD Swedish Alla fastigheter / All Property	311.9	14.9	4.8	9.7	15.6	14.6	12.3	10.0	10.9
SFI/IPD Swedish Butiker / Retail	348.9	18.7	5.0	13.1	18.6	18.1	15.6	13.4	12.4
SFI/IPD Swedish Kontor / Offices	288.6	14.7	4.9	9.4	15.1	13.8	11.3	8.6	10.1
SFI/IPD Swedish Industri / Industrial	330.8	16.1	5.9	9.7	20.7	18.7	15.1	12.7	11.6
SFI/IPD Swedish Bostäder / Residential	399.4	12.0	3.2	8.6	14.5	14.8	14.1	13.2	13.5
SFI/IPD Swedish Övrigt / Other	347.1	13.3	5.4	7.5	15.9	15.0	12.6	11.1	12.1

Jämförelsesiffror					Comparative Data				
	326.4	-3.5	~	~	11.2	19.0	19.4	22.2	9.8
Aktier / Equities									
Fastighetsaktier / Property Equities	635.3	-17.0	~	~	8.4	17.8	23.5	26.9	19.9
Obligationer / Bonds	181.1	1.6	~	~	1.2	2.6	4.0	4.2	5.3
Inflation / Inflation	119.5	2.5	~	~	2.0	1.7	1.5	1.6	1.5

Data sources: Equities listed at Stockholm Stock Exchange total return AFGX, Government bonds total return OMRX-TBOND, Property Equities total return 1994-1998: CREX price return plus dividends 1999-2001: SIXREX 2002-2007: Affärsvärlden Finance Real Estate, Inflation HICP Statistics Sweden.

Databasprofil				Database Profile	
	Marknadsvärde Capital value		Antal fastigheter Number of properties	Antal portföljer Number of funds	
	SEK m	%			
SFI/IPD Swedish Alla fastigheter / All Property	232,182	100.0	1,113	15	
SFI/IPD Swedish Butiker / Retail	34,498	14.9	129	14	
SFI/IPD Swedish Kontor / Offices	162,948	70.2	603	14	
SFI/IPD Swedish Industri / Industrial	2,857	1.2	58	8	
SFI/IPD Swedish Bostäder / Residential	21,460	9.2	244	12	
SFI/IPD Swedish Övrigt / Other	10,419	4.5	79	9	

I enlighet med generella metoder inom IPD baseras talen ovan på hela IPDs svenska databas per december 2007. SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex använder endast de fastigheter som omvärderats i databasen.

The figures above represent the full coverage of the IPD Swedish Property database as at December 2007, in accordance with standard IPD methods. The SFI / IPD Swedish Annual Property Index employs only fully revalued assets from that database.

Friskrivning

SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex är inte lämpligt och heller inte sanktionerat för att användas som benchmark för avkastning från investeringsportföljer eller förvaltningsuppdrag för andra företag än de som deltar i SFI. IPD tar inget ansvar för eventuella skador, förluster eller kostnader som åsamkas någon genom att denne förlitar sig på denna information.

The SFI / IPD Swedish Annual Property Index is neither appropriate nor authorised by IPD for use as a benchmark for portfolio or manager performance. IPD has no liability for any losses, damages, costs or expenses suffered by any person as a result of any reliance on this information.

© IPD (Investment Property Databank Ltd.) 2008 All rights conferred by law of copyright, by virtue of international copyright conventions and all other intellectual property laws are reserved by IPD. No part of the SFI / IPD Swedish Annual Property Index may be reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD.

Disclaimer

Centrumutveckling

Creates a Meeting Place for Citycon



Magnus Lundgren, Vice President of Centrum Group, has been running the activities in Liljeholmen Square from March 2007.

By Mimi Linell

The Swedish company Centrum Group develops/manages shopping centres, trading places and city centres. The group provides such services as market analyses, urban development, property finances, project management, marketing/letting, commercial architecture/design as well as parking/traffic design and centre management. One of the group's largest projects at present is to develop Citycon's project Liljeholmstorget, Liljeholmen Square, near Stockholm.

Magnus Lundgren, Vice President of Centrum Group, supervises the activities, including commercial project management, marketing/letting, which is conducted at the section Centrumutveckling. He says:

"Our strategy is to provide meeting places at Liljeholmen Square both in the property and in the square. We estimate that there will be some 20,000 people forming a new city district Liljeholmen in the future."

Looking at the district from a bird's eye view, there is potential in the catchment area. Liljeholmen is a district south of Stockholm. In 1860 Liljeholmen became the first suburb beyond Stockholm city limit. The district was as municipal community in Brännkyrka municipality until 1913, when it was incorporated into Stockholm.

Liljeholmen contains industries and offices in Årstadal, apartments in Nybohov and Nyboda and as well as Lake Trekanten. New residential areas are being built around the central square and in former industrial areas near Årstaviken, as a part of several projects to extend the inner core of Stockholm.

There is an underground station, named Liljeholmen, near the square and tram stops – Årstadal, Liljeholmen and Trekanten – for Tvärbanan in the district. Such a location – in the vicinity of Mariestik, Midsommarkransen, Gröndal and Telefonplan – is promising in a future commercial scenario.

In Liljeholmen Square, Centrumutveckling recommends setting up a centre that will be inviting and easy to access from the square, near the underground station, and from the nine hundred parking spaces in the rock behind the centre.

Lundgren adds:

"This is a stimulating challenge. Getting the opportunity to plan for an entirely new district in the vicinity of central Stockholm is unique. Previously I have been working with such centres as Bruno, Götgatsbacken and Kista Galleria in Greater Stockholm, but Citycon's project is very special, since there will be extensive changes for Liljeholmen in the future. This district will become a new venue for a new constellation of people – young and old. Such a scenario is fascinating."

As regards tenants, he says that several anchors and sub-anchors have signed contracts at this stage. The grocery chain ICA is one of the anchors – an obvious choice since it has been present in the centre for many years.

Lundgren concludes by mentioning a few words about the way in which the centre will function. Customers will enter the property from the square. There will be channels from the parking area for easy access to the centre, as well. Centrumutveckling proposes A Garage of the Senses. That is to say, the parking area will be as inviting and fresh as possible.

An optimistic vision is that Liljeholmen square will be an urban oasis for some 37,000 people that will be crossing the area.

Facts

Centrumutveckling is a fee-based developer and consultant of shopping centres, trading places and city centres. The company not only focuses on the Nordic countries, Russia and the Ukraine but also serves various customers globally.

Centrumutveckling has offices in Stockholm, Malmö, Moscow and Kiev.

After nearly forty years in business, Centrumutveckling has worked with over four hundred shopping centre projects in fifteen countries. At present the company develops about seventy projects in nine countries.

If we were to brag

During 2007 we have advised on more than XX acquisitions and sales instructions for a total value of SEK XX billion. Here are five deals we are very proud of.

Boulton Land Plc

Advised on acquisition of Centrumkompaniet, shopping centres.

350 000 sqm
SEK 10,400 million

Norrvidden Fast. AB

Advised on acquisition of office, retail and residential properties.

38,500 sqm
SEK 460 million

Konsum Norrbotten

Carried out sale of Smedjan City Shopping Centre in Luleå.

10,300 sqm
Share transaction

Karlskoga Kommun/ Saab Boofors AB

Carried out sale of Booforsen, industrial property in Karlskoga.

145,000 sqm
SEK 300 million

Babcock & Brown Ltd/ Index Estate Prop.

Forming of Joint Venture. Advised on selling in real-estate unit and development rights.

111,000 sqm
SEK 4,500 million



Contact our Capital Markets Team or visit our stand LR2.05 at MIPIM!



Jan Rosengren
Investment Acquisition
+46-8-671 34 56
jan.rosengren@dtz.com

Fredrik Lidjan
Investment Strategy
+46-8-671 34 76
fredrik.lidjan@dtz.com

Mikael Holmström
Investment Sales
+46-8-671 34 38
mikael.holmstrom@dtz.com

www.dtz.com/se

Kista Galleria är till salu

Av Lars Eriksson

Länsförsäkringar och Vital ska sälja Kista Galleria inklusive tre tillhörande projekt. Parterna äger gallerian till hälften var. Fastighetsaktien skattar försäljningsvärdet till drygt 5,5 Mdr för gallerian och de tre projekten. Catella är säljarnas exklusiva rådgivare.

Försäljningsprocessen har börjat med att en "teaser" just har släppts. Prospektet har presenterats för marknaden i början av februari. De indikativa buden togs in i början på mars och ett avtal beräknas kunna tecknas vid månadsskiftet april/maj i år.

Orsaken till försäljningen är att Kista Galleria med tre projekt blir för stor enskild fastighetstillgång i de två ägarnas portföljer. Därför är Länsförsäkringar Liv och Vital Forsikring särskilt angelägna om att överlämna det framtida ägandet av gallerian med tre projekt till en ansvarsfull och långsiktig ägare.

Länsförsäkringar Liv har varit ägare först till Kista Centrum och senare Kista Galleria i över 20 år. Kista Galleria invigdes hösten 2002. Under de första åren var lönsamheten svag och den tyska fastighetsfonden IBI deklarerade att den ville sälja sin andel.

I slutet av september 2005 köpte Vital tyska IBI Real Estate och fondens hälftenandel i Kista Galleria för 1,2 Mdr kr.

Partnerskapet mellan Länsförsäkringars asset manager Humlegården Fastigheter och Vital utvecklades positivt, eftersom Kista Galleria blev Stockholms mest framgångsrika köpcentrum med landets största försäljningsökning med över 13 miljoner besökare per år.

En större utbyggnad av gallerian ägde rum år 2002 då den uthyringsbara detaljhandelsarean ökade från 22 000 kvm till 48 000 kvm.

För närvarande slutförs arbetena med ytterligare 11 000 kvm uthyringsbar yta. Ähléns ska öppna ett nytt varuhus om 4 000 kvm säljarea. Denna pågående etapp A ska slutföras i november 2009.

Ettapp B, omfattande 1 100 kvm butiksarea, en nytt Kulturhus samt 270 lägenheter ska vara färdigställd 2011.

Slutligen Ettapp C, som befinner sig i ett tidigt utredningsskede, kallas Kista Gateway. Detta projekt drivs av Humlegården Fastigheter tillsammans med SL i samarbete med Stockholms stad. Kista Gateway är en ny T-banestation, busstation, resecentrum, butiker, kontor och bostäder.

Nu är den stora försäljningsprocessen påbörjad och allt talar för att försäljningen av Kista Galleria med projekt blir den enskilt största fastigheten som hittills har sålts på den svenska marknaden.



Kista Galleria, norr om Stockholm. Illustration: Lena Sjöberg-Nilsson och Oskar Scheiwiller. Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.



Kista Galleria, interiör. Foto: Johan Frick-Meijer.

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

GE Real Estate ökade hyresintäkterna

Efter en omfattande expansion under 2006, kännetecknades år 2007 av konsolidering av verksamheten för GE Real Estate Norden. Som en följd av detta ökade både hyresintäkter och driftsnetto markant med 20 respektive 28 procent. Samtidigt förvärvades under året sju fastigheter till ett sammanlagt värde av 1,6 Mdr kr. GE förstärkte sin position i Stockholms- och Göteborgsområdet samt i Eskilstuna. Dessutom genomfördes ett första förvärv i Karlstad.

Under året investerade GE dessutom cirka 0,5 Mdr kr i befintliga fastigheter, bland annat i Myndigheternas Hus, som samlar Polis- och Åklagarmyndigheten samt Skatte- och Kronofogdemyndigheten i Skövde. Vid årets slut uppgick GE Real Estates fastighetsportfölj i Norden, inklusive samarbetspartners andel av gemensamt ägda fastigheter, till 14,7 Mdr kr.

– Under år 2008 ska vi fortsätta vara mycket selektiva i utvidgandet av fastighetsportföljen och koncentrera oss på Stockholm, Göteborg samt vissa regionala tillväxtorter i Sverige och Finland. Vi ser i framtiden även gärna fler förvärvsmöjligheter tillsammans med samarbetspartners, säger Lennart Sten, vd för GE Real Estate Norden.

I Europa investerade GE Real Estate 61 Mdr kr (9,7 miljarder dollar) under år 2007, vilket omfattar 25 Mdr kr i finansiering och 37 Mdr kr i direktinvesteringar. Vid årets slut uppgick därmed GE Real Estate Europas totala tillgångar till cirka 140 Mdr kr.



Lennart Sten, vd GE Real Estate Norden.

Akademiska Hus storsäljer



Lennart Karlsson, regionchef Akademiska Hus Stockholm.

Akademiska Hus styckar av fastigheten Tre Vapen 2 i Stockholm och säljer den del av fastigheten som omfattar nya lokaler för SIDA, Naturvårdsverket samt Teaterhögskolan.

Försäljningen omfattar sammanlagt cirka 38 000 kvm lokala-rea och cirka 100 garageplatser.

Akademiska Hus ska behålla den del av fastigheten som Dramatiska Institutet hyr. Avsikten är att bindande avtal med köpare ska vara tecknat vid halvårsskiftet.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers är Akademiska Hus rådgivare i försäljningsprocessen.

– Vi har framgångsrikt utvecklat kvarteret efter det att Konstfack flyttade från Valhallavägen till Telefonplan. Hela kvarteret har genomgått en kraftig omdaning, där vissa delar har rivits och nya volymer tillkommit samtidigt som den befintliga byggnaden har byggts om, säger Lennart Karlsson, regionchef vid Akademiska Hus Stockholm.



Brunnberg & Forshed formgav om-/tillbyggnad av f.d. Konstfackskolan på Gärdet i Stockholm – Tre Vapen 2 – år 2006 för SIDA.

Fastighets- krediter, helt enkelt.

Vi gör det enklare och lönsammare för dig som kund att göra affärer. Med vår fokusering på fastighetskrediter kan vi lova dig ett större engagemang och bättre erbjudande. Vi erbjuder privata och kommunala fastighetsbolag krediter till flerbostadshus, affärs-, kontors- och logistikfastigheter. Vill du veta mer? Kontakta något av våra kundteam i Stockholm, Göteborg eller Malmö eller läs mer om vårt erbjudande på www.sbab.se.

www.sbab.se/foretag/start



Capital of Scandinavia storsatsar på MIPIM

På årets Mipim den 11 mars till 14 mars deltar rekordmånga partners bakom Stockholm under varumärket Capital of Scandinavia.

På Stockholmsmontern 2008 har Stockholms stad hela 19 partners i Mipim-laget.

Därutöver ska åtta kommuner från Mälardalen medverka med sina kommunstyrelseordföranden.

För en tid sedan sammankallade Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region, deltagarna för en förberedelse inför årets Mipim med orden:

– Det är mycket glädjande att så många vill delta. Vi ska med eftertryck visa att vi är the Capital of Scandinavia.

Stockholm Business Region har till uppgift att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort. Or-

ganisationen arbetar i nära samarbete med näringslivet, universitet och högskolor, Stockholms stads övriga verksamheter, andra kommuner samt statliga myndigheter. Målet är att göra Stockholm till norra Europas ledande tillväxtregion.

Stockholm Business Region är ett helägt kommunalt bolag i Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Business Region har två dotterbolag, Stockholm Business Region Development, som arbetar med näringslivsutveckling, näringslivsservice och investeringsfrämjande samt Stockholm Visitors Board, som arbetar med att marknadsföra Stockholm som besöksort för privat- och affärsresenärer samt att tillhandahålla turistservice.



Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region.

Fler väljer Stockholm före Köpenhamn

De senaste årens marknadsföring av Stockholm som etableringsort verkar ha givit resultat. Enligt organisationen Copenhagen Capacity fann 49 utländska företag sin väg till Köpenhamn under år 2006 medan 61 slog sig ned i Stockholm.

Siffrorna för år 2007 är inte klara ännu,

men Steen Donner, vd för Copenhagen Capacity, fruktar att trenden från de senaste två åren fortsätter. Under år 2004 låg Köpenhamn bättre till med 48 etableringar, jämfört med 47 i Stockholm. År 2005 vände det med 50 för Köpenhamn och 55 i Stockholm. Enligt honom kan detta till en

del förklaras av Stockholms satsningar på varumärkesbyggande av "The Capital of Scandinavia", infrastrukturinvesteringar samt forskning & utveckling.

Vi kan vänta flera försök till upprykning på nämnda fronter i Köpenhamn under kommande år.



Fler väljer Stockholm före Köpenhamn. Foto: Mimi Linell.



nordplan ab
EN DEL AV TP GROUP

PARKERING SKALL VARA LÖNSAM!

Med mångårig erfarenhet som konsulter inom parkeringsekonomi och utformning av parkeringsanläggningar kan Nordplan AB utveckla Din parkering och göra den reellt lönsam.

Vi hjälper Dig även att skapa en attraktiv och kundvänlig parkeringsanläggning med god tillgänglighet och trafiksäkra lösningar.

Låter det intressant?

Hör av Dig till oss:

Johan Ericsson: 08-503 844 69

Lisa Lagerén: 08-503 844 72

Janne Sandahl: 070-743 63 78

Per Aronsson: 076-122 72 10

johan.ericsson@nordplanab.se

lisa.lageren@nordplanab.se

janne.sandahl@revsudden.com

Nordplan AB är ett helägt dotterbolag i TP Group Sweden AB. TP Group är ett oberoende konsultföretag i fastighetsbranschen med bred och djup kompetens inom utveckling och förnyelse. I TP Group ingår även dotterbolaget Restaurator AB samt varumärket CLR Partner.

NORRKÖPING • STOCKHOLM • GÖTEBORG • MALMÖ • HELSINGFORS • TALLINN

www.tpgroup.se



Aberdeen köper för 2,1 Mdr



Marievik vid Liljeholmen i Stockholm fortsätter sin starka expansion. Foto: Mimi Linell.

Av Lars Eriksson

Aberdeens pan-nordiska fastighetsfond fyller på sin portfölj med kontorsfastigheter belägna i Marievik i södra Stockholm till ett värde av 2,1 Mdr kr. Fonden köper åtta fastigheter om 70 000 kvm från Whitehall Street Real Estate Funds och Niam Fond III. Tillträdet sker i månadsskiftet februari/mars.

I ett samtal med Tidningen Fastighetsaktien framhåller Rolf Grönstedt, Chef Investment Management på Aberdeen, att fonden förvärvar en väl sammanhållen portfölj av god kvalitet i ett mycket bra läge.

Aberdeen Fastighetsfond Pan-Nordic är en aktivt förvaltnad fond, vilket bland annat innebär att den köper fastigheter med

utvecklingspotential. I det här fallet gäller det vakant kontorsyta – cirka 20 procent – samt ett visst utrymme för framtida nybyggnation.

Området har vidare ett strategiskt läge vid den sydvästra infarten till Stockholm city.

Dessutom byggs över 4 000 nya bostäder i området, samtidigt som finska Citycon uppför ett nytt köpcentrum vid Liljeholmstorget.

Aberdeens pan-nordiska fond är en öppen fond som efter förvärvet av Marieviksportföljen har investerat cirka 4,6 Mdr kr i svenska fastigheter. Fondens totala fastighetsportfölj uppgår till sammanlagt 10 Mdr kr med en snittbelåning om 60 procent.

Peabs miljardprojekt i Göteborg



*Semrén Månsson Arkitektkontor formger Peabs bostäder i Porslinsfabriken vid Hjalmar Brantingsplatsen på Hisingen i Göteborg.
Illustration: Semrén Månsson Arkitektkontor.*

Av Lars Eriksson

Peab har påbörjat utvecklingen av Porslinsfabriken vid Hjalmar Brantingsplatsen på Hisingen i Göteborg. Beställare är bostadsrättsföreningen Stengodset. Projektets första etapp omfattar 79 bostäder i varierande storlekar samt ett garage. Peab ska uppföra en byggnad om tio våningar samt ytterligare två byggnader i vinkel med två till sex våningar vardera för att innesluta kvarteret. Kontraktssumman omfattar cirka 200 Mkr.

Peab förvärvade området år 2003. I ett samtal med Fastighetsaktien säger Peabs divisionschef Tore Hallersbo att projektet inleder en investering om drygt en miljard för Peab.

Under de kommande åren ska bolaget uppföra 377 lägenheter

inom Porslinsfabriken. Samtidigt är projektet startskottet för ett stort stadsutvecklingsprojekt i Göteborg. Detta förväntas öka invånarantalet på Hisingen med cirka 10 000 personer.

Semrén & Månsson Arkitektkontor formger de bostäder som Peab har påbörjat. Enligt Hallersbo är drygt hälften av dessa bostäder sålda i dagsläget. Detaljplanen för området har framtagits i samverkan med Göteborgs kommun.

Den första etappens bostäder beräknas vara klara för inflyttning under hösten 2009. Nästa steg i projektet, som troligen ska tas senare i år, är ett bostadshus om 17 våningar – ett nytt landmärke på Hisingen.

Diligentia expanderar kvarteret Klockan



Kv. Klockan 1 omfattade tre fastigheter fram till år 1986. Arkitekt F.R. Elberg (1883-85) formgav en renodlad bostadsfastighet med hiss, värmeledning och elektrisk belysning från egna ångdrivna generatorer. Mellan åren 1885 och 1909 inrymdes Stockholms högskola i de tre översta våningarna mot Vasagatan.

Av Mimi Linell

Nu pågår en omfattande ombyggnation av kv. Klockan 1, även kallad Lundbergsska huset, i korsningen Kungsgatan/Vasagatan i centrala Stockholm. Ambitionen är att tillföra två våningar med följd att huset får åtta våningar.

Equator Stockholm AB anlitas som arkitekter i projektet i samarbete med Gyllenpalm

och Sohlman Arkitekter avseende bostadsdelen.

Fastigheten Klockan 1 ska, efter ombyggnation, få 19 000 kvm för butiker, kontor och bostäder. Tillbyggnaden om två våningar ska inrymma hyreslägenheter.

Den befintliga arkitekturen, som utfördes av F. R. Elberg (1883-85) och av olika arkitek-

ter under 1920- samt 1980-talen, ska anpassas till samtida krav.

Marknadsområdeschef Yvonne Hendele, Diligentia, säger till Tidningen Fastighetsaktien:

– I dag finns det tio lägenheter i huset. När projektet är klart ska där finnas tjugo hyreslägenheter. Under det andra kvartalet 2009 kan de första hyresgästerna flytta in i fastigheten. Sedan

ska den sista inflyttningen ske i det första kvartalet 2010.

Flera intressenter har kontaktat Diligentia redan i detta tidiga skede, understryker hon.

En av de handläggande arkitekterna, Ulf Löfgren, Equator Stockholm, tillägger att uppdraget, under ansvarig arkitekt Jana Becker, är en intressant utmaning.

BP och Solvalla planerar ny arena

Av Lars Eriksson

Genom en unik kombination med två av Sveriges populäraste folksporter, fotboll och trav, planerar IF Brommapojkarna (BP) och Solvalla att tillsammans skapa "Framtidens Mötesplats" med fokus på ungdomsidrott, utbildning samt hästsport.

Det gäller en ny privatfinansierad anläggning i anslutning till Solvalla. I planerna ingår en idrottsakademi i vilken Stockholms ungdomar får en möjlighet att kombinera utbildning och idrottsutövande. Bland annat planeras en uppvärmd året-runt-arena för fotboll, hotell, kongress- och konferenslokaler samt butiker och restauranger. Satsningen inkluderar även ridsport.

Arenan beräknas rymma 15 000 åskådare och stå klar år 2011. Archus Arkitekter anlitas för formgivningen. Arenans driftbolag ska ägas gemensamt av Stockholms Trav-sällskap och IF Brommapojkarna.

Evenemangsarenan planeras för att uppfylla Solvallas behov av fokusering på ungdomsidrott, utbildning och hästsport, samt IF Brommapojkarnas behov av en inomhus fotbollsarena och Idrottsakademi.

Ansvarig arkitekt David Tall, Archus Arkitekter, säger att den planerade arenan bygger på konceptet att länka samman alla befintliga anläggningar med en gallerigång placerad bakom nuvarande byggnader. Galleriet ska bli navelsträngen som sammanbinder dagens och framtidens evenemang samt göra den till ett landmärke för aktiviteter, engagemang och underhållning. Han framhåller:

– För att hålla samman tre olika aktiviteter; fotbollsarenan, skolan och hotellet, har vi valt att innesluta dem under ett sammanhållande struktur/hölje. Höljets skivor kommer att ha olika funktioner beroende på bakomliggande aktivitet, dels är de perforerade, solavskärmande plåt med differentierat perforeringsmönster som ger en harmonisk rörelse, dels är de glasskivor, allt efter det bakomliggande behovet. Fasaden mot Ulvsundavägen och parkeringen ska även domineras av en stor bildskärm som visar pågående och kommande aktiviteter.

Takets utseende och struktur tar fasta på upplevelse och energi. Arkitekterna har

valt en kostnadseffektiv klimatlösning med tak av glasfiberarmerat tyg med smutsavvisande ytbehandling eller med opalfärgad kanalplast. Eftersom taket då släpper mellan 10-15 procent dagsljus i båda materialalternativen, medför detta utöver själva dagsljusupplevelsen, en kraftig minskning

av artificiellt belysningsbehov. När belysning används, reflekteras den på undersidan av taket och sprider ett jämnt sken över planen och publiken. Ytterligare en effekt är att vid nattbelysning kommer arenan att färga natthimmeln med ett välkomnande ljussken.



En vision av den planerade framtida mötesplatsen. Exteriörbild: Archus Arkitekter.



Evenemangsarenan ska fokusera på ungdomsidrott, hästsport samt utbildning. Interiörbild: Archus Arkitekter.

Reflex Arkitekter formger Sveriges första Marriott-hotell

Av Mimi Linell

Arkitekt Johan Linnros, en av fyra partners vid Reflex Arkitekter, har skissat på ett hotell i kv. Snöflingan vid Lindhagensplan på Kungsholmen, Stockholm, sedan år 2001. Vid den tiden vann kontoret en arkitekttävling om ett nytt hotell och ett kontor för Stockholms stad. Sedan ändrades projektet och en ny tävling utlystes enbart för ett hotell där Reflex samt Wingårdh Arkitektkontor anlätades.

I april 2002 vann Reflex även denna tävling med Linnros som ansvarig arkitekt. Sedan dess har han lett arbetet med projektet i samverkan med duktiga medarbetare på kontoret. Nu kan de se fram emot det spännande skedet när förslag och idéer blir verklighet.

Skanska ska bygga hotellet med 272 rum på Kungsholmen åt norska Faktor Eiendom. Kontraktssumman uppgår till cirka 410 Mkr. Hotellet ska drivas av Scandinavian Hospitality Group och utformas som ett affärsres hotell med namnet Courtyard by Marriott Stockholm-Kungsholmen. Det uppförs i kv. Snöflingan vid Lindhagensplan, där Skanska även utvecklar och bygger 340 bostadsrätter. Invigning beräknas ske i november 2009. På uppdrag av Stockholms stad genomför Skanska även en överdäckning av Drottningholmsvägen, som ska ge området en esplanadkaraktär.

Den amerikanska kedjan Marriott driver 3 000 hotell i 69 länder. Nu ska sex hotell lanseras i Sverige och Norge, varav ett på Kungsholmen. Detta hotell ska ingå som en fastighet i en grupp. Granne med hotellet ska det ligga bostadshus formgivna av ÅWL Arkitekter och Brunnberg & Forshed Arkitekter.

Reflex nya hotell har en modern prägel och får en kombinerad gestaltning av klassisk, vertikal stenstadsarkitektur mot Drottningholmsvägen samt en mer horisontell parkarkitektur mot Rålambshovsparken. Således, säger Linnros:

–Själva grundidén är egentligen ganska enkel. Ett långsmalt hotell längs Drottningholmsvägen, som står på en "kulle" mot parken. Själva kullen innehåller hotellets servicefunktioner som; entré, lobby, restaurang, backoffice, kök, personal, konferens och



Arkitekt Johan Linnros, en av fyra partners vid Reflex Arkitekter, ansvarar för formgivningen av Sveriges första Marriott-hotell. Han har arbetat med projektet under sju års tid. Foto: Birgitta Fröjendahl.

ett stort ballroom. Kullen är terrasserad för att smälta in i parkmiljön och ta ner skalan på hotellet. Den långsmala byggnaden är ljus, modern och nordisk i sin stil med material som sten, puts och glas. Hotellets gavel mot Lindhagensplan bildar Kungsholmens nya portik in mot staden ihop med bostadshuset på andra sidan. Glastornet blir en lykta för Stockholmarna att ta sikte på.

Linnros ritar just nu även ett nytt Marriott-hotell i Uppsala, nära Henning Larsens Musikens Hus.



Courtyard by Marriott Stockholm-Kungsholmen ska få 272 rum med planerad invigning år 2009. Illustration: Reflex Arkitekter.

Nya lokaler ute nu!

Pris: kontakta oss
Gäller endast i Stockholmsområdet
Nummer 1 2008

www.newoffice.se

New Office
ANNONSBILAGA

ALLT OM uthyrning

New Office bjuder på läckra lokaltips

Månadens lokalsedel
titta på www.newoffice.se

NÖJDA & BELÅTNA HYRESGÄSTER
så gör vi på New Office

10 goda recept
för snabb uthyrning

Hemma hos New Office

Besök våra nya lokaler på
Grev Turegatan 35

**VI LAGAR
SÅ ATT NI FÅR
ER DRÖMLOKAL!**

**BUFFÉ MED
MODERNA
LOKALER**

 **newoffice**
vi ser till att du får den lokal du behöver

New Office AB Grev Turegatan 35 S-114 38 Stockholm Sweden tel +46 8 665 68 80 www.newoffice.se

www.newoffice.se

Din Bostad bygger värdiga hyresrätter

Text: Birgitta Fröjdendahl

Foto: Sven Tideman

Trots slopade investeringsbidrag och ombildningar, satsar Din Bostad på att bygga hyresrätter som en långsiktig investering med god värdetillväxt. Din Bostad Projektutveckling är ett affärsområde i det börsnoterade fastighetsbolaget Din Bostad Sverige AB.

Din Bostad Projektutvecklings roll är att agera byggherre genom att utvärdera potentiella projekt och realisera nyproduktion av bostäder. Produktionen kan avse hyresfastigheter för den egna förvaltningen eller byggnation samt försäljning av bostads- och äganderätter.

Din Bostad Projektutveckling riktar sig även till offentlig sektor avseende exempelvis produktion, ägande och förvaltning av äldreboende. Marknaden utgörs i första hand av storstadsregionerna, men även av andra orter som bedöms intressanta. Affärsområdets verksamhet utgår från Uppsala. Fastighetsaktien har intervjuat Johan Sörman, Chef för Projektutveckling, om vissa aspekter i verksamheten. Dessutom kan vi presentera kommentarer från arkitekt Göran Löfström och konstnärinnan AnnMari Brenckert i samband med pågående projekt med hyresrätter på Barkarby flygfält.

Aktuella projekt

Under förra året färdigställde Din Bostad Projektutveckling 94 hyreslägenheter för egen förvaltning i södra Årsta, Uppsala. På Barkarby flygfält i Järfälla byggs för närvarande 80 hyreslägenheter i fyra hus. I projektet ingår restaurering av en kulturminnesmärkt hangar, som ska förvandlas till parkeringshus.

Nya projekt diskuteras i samtliga storstadsregioner samt på några övriga orter som bedöms intressanta för nyproduktion. Din Bostad Projektutvecklings målsättning är att bli en betydande aktör för produktion av bostäder och inom några år nå en produktion om cirka tre till fem projekt per år. Profilen lyder: att bygga funktionella, prisvärda, miljöriktiga, energieffektiva och estetiskt tilltalande bostäder med hög standard.

Vidare ska Din Bostad Projektutveckling ligga i framkant för att nyttja den främsta tekniken och forskningen för att bygga industriellt och kostnadseffektivt med ekologiska förtecken.

Johan Sörman säger:

– Under de senaste åren har vi byggt 242 hyresrätter i Uppsala och planerar för produktion av såväl hyres- som bostadsrätter i storstadsområdena, förutom vårt pågående projekt i Järfälla.

Projektet Järfälla/Barkarby flygfält

Barkarbyfältet är Järfälla kommuns största, viktigaste utbyggnadsområde. Området har unika förutsättningar genom sin storlek och sitt goda läge, nära vägar och kollektivtrafik samt intill Järfältets friluftsområden. Avsikten är att Barkarbystaden skall bli en varierande stadsbygd, där boende, handel och utbildning samsas i närhet till naturen och de kulturhistoriska miljöerna tillvaratas.

I början av år 2007 påbörjade Din Bostad Projektutveckling produktion av 80 hyresrätter i fyra punkthus om fyra våningar på tidigare Barkarby flygfält. Husen förläggs till en miljö präglad av historia och samtid, gränsande till naturreservat, i närheten av en fågelsjö. Hyreslägenheterna uppförs i fyra punkthus om fyra våningar. Inflyttning sker i två etapper. Första etappens inflyttning skedde i januari 2008, medan den andra etappens inflyttning ska ske i juni 2008. Din Bostad Projektutveckling är byggherre i projektet. NCC Komponent utsågs till totalentreprenör. Sörman tillägger:

– Dessutom har vi byggt om en kulturmärkt hangar som med

nytt mellanbjälklag har förråd på 1 tr samt garage i bottenplan. Som totalentreprenör valde vi NCC Komponent AB, vars högt prefabricerade, industriella samt miljöriktiga byggsystem tilltalade oss.

Ambitionen är att få tillfälle att fortsätta byggnation i Järfälla. Nästa projekt som planeras i området är ”Landmärke Järfälla” – ett hus om 14 våningar med bostadsrätter.



Från vänster: Beställarens projektledare Tor Forsman, Byggmentor i Roslagen AB, männen i gula västar: Tomas Bergfeldt, Torbjörn Geerberg och Sture Enqvist, NCC Komponent AB, Göran Löfström, AnnMari Brenckert samt Johan Sörman, Din Bostad Projektutveckling. Fotot representerar, enligt Sörman, det goda samarbetet mellan beställaren Din Bostad och NCC Komponent.

Arkitektur

Din Bostad Projektutveckling samarbetar i Järfällaprojektet med arkitekt Göran Löfström, Arkitekt-Löfen i Aneby, som Sörman känner sedan flera år tillbaka:

– Göran har, anser jag, lyckats rita arkitektoniskt spännande hus som med sin växlade takkonstruktion associerar till tidigare flygverksamhet. Planlösningarna är yteffektiva och funktionella; de har fått mycket beröm av våra nyinflyttade hyresgäster.

Löfström säger att efter första kontakten med uppdragsgivaren Johan Sörman och Din Bostad Projektutveckling formulerades orden lyhördhet & enkelhet som ledord i projektet:

– Det är viktigt att vara lyhörd för den spännande historia som den planerade byggsplatsen har haft som flygplats. Det behövs tid till att ”trampa in marken” för att få rätta känslan för området samt dess framtida användning.

Byggnaderna placerades i en halvcirkel runt hangaren som blir nav med parkeringsgarage och lägenhetsförråd. Lägenhetshusen står på startplattan färdiga för att ta brukarna till en god hyresperiod med Din Bostad. Löfström avslutar med orden:

– När lyhördheten är klar, tar arbetet vid att skapa lägenheternas sammansättning och planlösning. Utmaningen är att skapa enkelhet på rätt sätt. I detta projekt har den slutliga produkten blivit helt rätt efter uttalande av byggare och brukare. Kombinationen av lyhördhet & enkelhet tillsammans med AnnMaries djärva färgsättning vill jag påstå är topp!

Färgsättning/konstnärlig utsmyckning

Sörmans ambition med Järfällaprojektet var att skapa en djärv och utmanande färgsättning för arkitekturen skapad av Göran Löfström. I ljuset av detta syfte engagerade han konstnärinnan AnnMari Brenckert, vars idéer kring färgsättning uppfyllde krav ställda krav. Sörman kommenterar sitt val:

– Brenckerts färgsättning och kakelutsmyckning i husentréerna utgör, som jag tolkar dem, en komposition, ett uttryck för en viss konstnärlig logik. Hennes syfte förefaller vara att skapa ett igenkännande, där färger exteriört och interiört samspelar, bildar en enhet och i sammanhanget för hyresgästen skapar en form av hemkänsla om att i detta färgrum hör jag hemma. När hyresgäster rör sig från lägenheter ut i trapphuset vidare till parkeringshuset (den tidigare hangaren till förrådet) och på vägen passerar sophus i två väggfärger är de återkommande färgerna trygghetsskapande. Dessa ramar in det rum som utgör hyresgästens hem.

Sörman understryker vikten av att erbjuda Brenckert fritt spelrum för sina tankar om färgsättningen, liksom att han var helt främmande för att utsätta hennes förslag för det annars så vanligt förekommande grupparbetandet och tyckandet.

– Brenckert har fått helt fria händer med detta arbete – och resultatet är lysande! avslutar Sörman.

Under den första inflyttningen, tillägger AnnMari Brenckert, var det en upprymd stämning i huset. Den sköna känslan av att – i en hyresrätt – vakna, gå till ett badrum med golvvärme, ha tillgång till diskmaskin och tvättmaskin i en estetiskt trevlig miljö, skapade en positiv anda bland hyresgäster. Hon tillägger:

– I min färgsättning utgick jag från grönt – området är ju byggt på gamla F8, där hangaren nu är förråd och parkeringshus. Sedan använde jag komplementfärgen rött på balkongerna och runt vissa fönster. Vidare valde jag vitt till övriga ytor för att skapa en lätt, fräsch känsla på fasaderna. Kulörer återkommer i trapphuset för helhetens skull. Det hela sammanknöts med en mosaik- och kakelvägg, som jag skapade i en fri komposition i nämnda kulörer på den vägg som man möts av i entréerna. De estetiska linjerna och de praktiska planlösningarna kommer från arkitekten Göran Löfström. Det ena har gett det andra i vårt samarbete. Han har varit mycket öppen – det har således blivit ett givande arbete konstnär och arkitekt emellan.

Nämnda samarbete är en logisk följd av hur goda relationer kan påverka slutresultatet konstruktivt för alla parter, byggherre, likaväl som arkitekt, konstnär samt hyresgäst eller brukare.



Konstnärinnan AnnMari Brenckert och arkitekt Göran Löfström.

Din Bostad och energifrågan

Energifrågan prioriteras av Din Bostad. I samverkan med forskare vid Uppsala universitet har således bolaget bildat ett miljö- och ekoråd. Syftet är att tillvarata forskningsresultat och tillföra värdefull kompetens till Din Bostad Projektutveckling. Rådet leds av Jan-Otto Carlsson, professor på Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet.

Sörman konstaterar att samarbetet med forskare kan ge Din Bostad Projektutveckling möjlighet att tillgodogöra sig forsk-



På Barkarby flygfält i Järfälla bygger Din Bostad 80 hyreslägenheter i fyra hus. NCC Komponent AB är byggtreprenör. Arkitekt är Göran Löfström, Arkitekt-Löfen AB, Aneby. Konstnärinnan AnnMari Brenckert ansvarar för färgsättningen.



AnnMari Brenckert under arbetet med mosaik- och kakelvägg i Järfälla.

ningsresultat som är applicerbara på byggsektorn. Således kan bolaget komma att ligga i framkant vad gäller teknik, miljöriktigt och ekologiskt byggande med energieffektiva lösningar.

FAKTA

Din Bostad har sitt säte i Göteborg. Affärsområdet Din Bostad Projektutveckling utgår från Uppsala. Din Bostad äger och förvaltar cirka 8 200 lägenheter i drygt 300 fastigheter belägna från Sundsvall i norr till Malmö/Lund i söder.

Den sammanlagda ytan på beståndet är cirka 650 000 kvm till värdet av cirka 5 miljarder kr.

SFV förädlar elva kvarter i Stockholm:

Nya Klara

Av Ralph Lundquist

Projektchef Peter Ohrstedt, Statens fastighetsverk (SFV) ansvarar för det stora stadsutvecklingsprojektet Nya Klara sedan år 2005. Från projektkontoret på Jakobsgratan 18 leder han nu förädlingen av elva centrala kvarter i Stockholms innerstad som ägs av staten. Här ingår kvarteren Röda Bodarne, Björnen, Loen, Tigern, Rosenbad, Brunkhalsen, Brunkhuvudet, Johannes Större, Lejonet och Vinstocken i Södra Klara samt Centralposthuset, som nu färdigställs efter en omfattande ombyggnad. Många byggnader har stort kulturhistoriskt värde och vissa är statliga byggnadsminnen. Samtliga kvarter innehåller idag huvudsakligen kontorslokaler för Regeringskansliets alla departement.

Ohrstedt säger:

– Ambitionen är att förädla dessa kvarter med hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska kvalitéer samt att förbättra gatumiljöerna i anslutning till dem. Det övergripande målet för projektet är att skapa kostnadseffektiva, flexibla kontor för de olika departementen, som, för övrigt, sammanbinds av ett underjordiskt kulvertsystem.

Fastighetsverkets uppdrag är att dels tillhandahålla goda kontorslokaler för Regeringskansliet, dels att skapa förutsättningar för att fastigheterna kan ges värdeökning över tiden med god avkastning. Dessutom vill man motverka tendenser till förslumning och kriminalitet i området samt bidra till att Klara utvecklas till en trevlig, attraktiv stadsdel.

Syftet är att lyfta området för att skapa en god stadsmiljö med nya mötesplatser och gatumiljöer, uppgraderade butiker och restauranger. Från existerande 7 000 kvm butiker, avser SFV att öka ytor till cirka 15 000 kvm.

Dessutom arbetar Ohrstedt med projektet Tre Torg. Det är en samverkan mellan SFV och fastighetsägarna AMF Pension, Stena Fastigheter samt Fastighetskontoret i området. Här ska ett stråk skapas som sammanlänkar axeln Sergels Torg, Brunkebergstorg och Gustav Adolfs Torg.

Vidare, i projektet Södra Drottninggatan har fastighetsägarna enats om ett kommersiellt idékoncept samt om ett program för skyltar och renhållning.

SFV har nu påbörjat renoveringen av kv. Loen med fyra byggnadsenheter. Arkitekterna Kjell Mejhert, Reflex Arkitekter, och Hans Birkholz, BAU, deltar som ansvariga i projektet Loen.

Arkitekt Hans Birkholz anlitas för den gestaltningsmässiga utformningen av kvarteren Loen och Björnen samt stadsmiljö, medan arkitekt Lars Wester, Wester + Elsner, arbetar med utveckling av kommersiella lokaler. I övrigt anlitas olika arkitektkontor för specifika uppdrag inom ramen för projektet.

Arbetet med Nya Klara påbörjades år 2005 och beräknas pågå till år 2015.



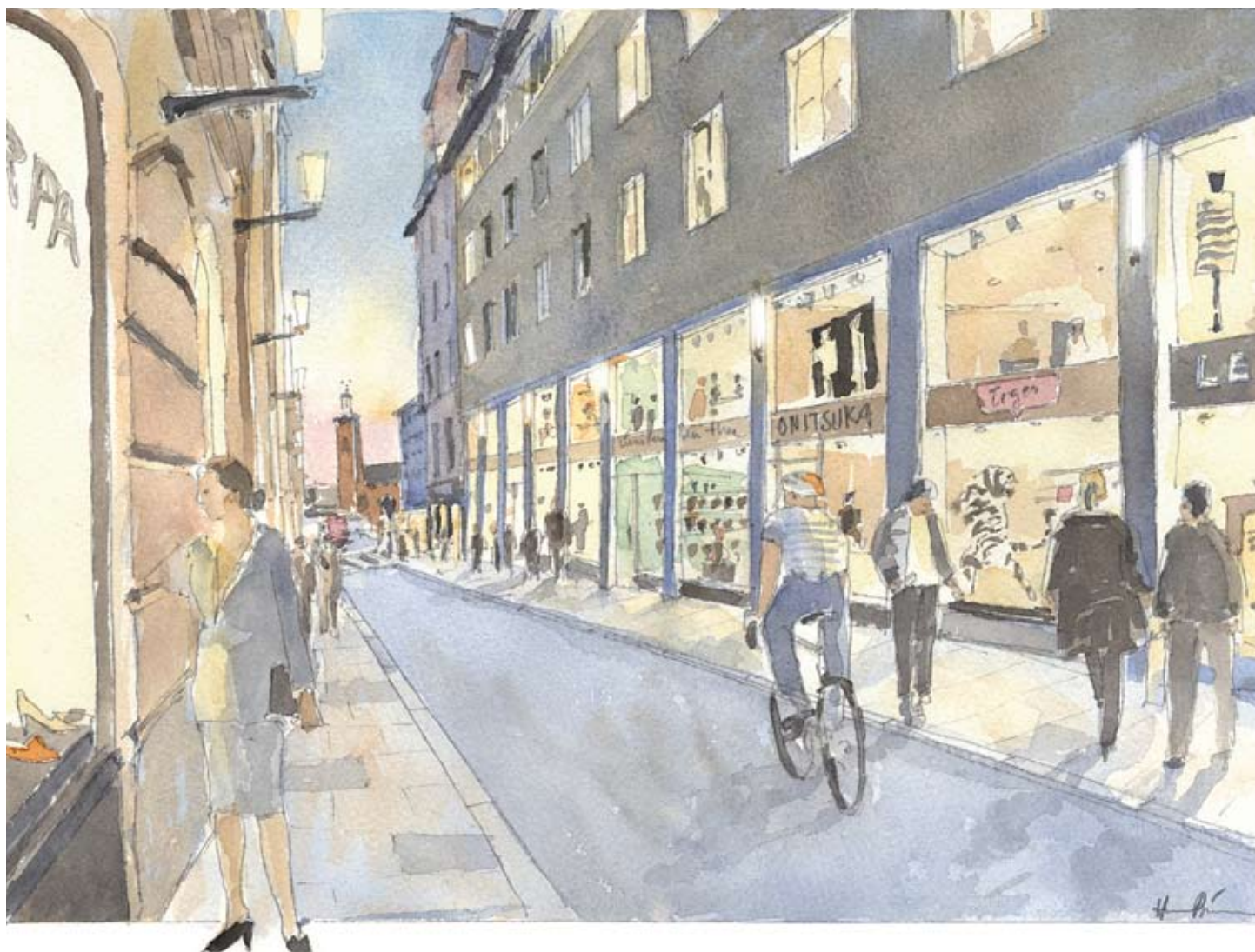
Arkitekt Peter Ohrstedt, projektchef Nya Klara.

Fakta

Nya Klara är samlingsnamnet för det stora statliga förädlingsprojektet i Klara-området i Stockholm. Här förvaltar Statens fastighetsverk (SFV) elva kvarter. Regeringskansliet (RK) är största hyresgäst. Även butiker, två museer, restauranger och caféer finns i området.

Ombyggnationen av Centralposthuset med ansvarig arkitekt Per Ahrbom, Ahrbom & Partner, färdigställs i april 2008 på Vasagatan för RK.

Arkitekt Peter Ohrstedt arbetar som projektchef för Nya Klara projektet sedan år 2005. Dessförinnan arbetade han som chefsarkitekt på SFV under tio års tid.



En vision över Jakobsgatans framtida utseende med butiker och stadsliv inom ramen för Nya Klara. Bild: Hans Birkholz, BAU.

Annehem säljer för 708 Mkr

Annehem förstärker sin kassa genom att ha avtalat att den 2 juni 2008 sälja fastigheter för 708 Mkr till danska fastighetsbolaget Property Group. Catella Corporate Finance Malmö agerar rådgivare åt Annehem i transaktionen.

Affären, som är ett led i Annehems strategi att fokusera på fastighetsutveckling, omfattar bolagets samlade färdigutvecklade och fullt uthyrda fastighetsbestånd i Malmö, Lund, Hässleholm och Hörby.

Totalt omfattar försäljningen 45 fastigheter om 69 000 kvm, vilket motsvarar två tredjedelar av Annehems totala fastighetsportfölj. Detta ger Annehem en kassa på 327 Mkr, vilket motsvarar 26 kr/aktie.

Det egna kapitalet uppgår efter affären till 495 Mkr, vilket motsvarar 40 kr/aktie och en soliditet på cirka 61 procent. Försäljningen ger en resultatpåverkan efter skatt på 5 Mkr för det första kvartalet i år.

Annehems kvarvarande förvaltningsbestånd består i huvudsak av ett antal centralt belägna fastigheter i Landskrona som är under förädling. Utöver det driver Annehem ett antal utvecklingsprojekt i Öresundsregionen, såsom Point Hyllie, om cirka 45 000 kvm byggrätter, bostäder och butiker. Totalt beräknas bolagets projektvärde till cirka 2 Mdr kr.



Peter Strand, vd Annehem.

Vision Frescati

Av Birgitta Fröjdendahl

Akademiska Hus och Stockholms universitet presenterade nyligen en gemensam utvecklingsplan för Frescati campusområde. Regiondirektör Lennart Karlsson, Akademiska Hus Stockholm; rektor Kåre Bremer, Stockholms universitet; arkitekterna Ulrika Berggren och Jan-Erik Mattsson, Berg Arkitektkontor, bland andra, deltog i seminariet på Aula Magna.

Nationalstadsparken sträcker sig över Ulriksdal, Haga, Brunnsviken, Djurgården och Fjäderholmarna. Stockholm och Solna har producerat översiktsplaner för hur området kan nyttjas framöver. Frescati ingår i Vetenskapsstaden i det området.

Representanterna för Berg Arkitektkontor har, på uppdrag av Akademiska Hus och Stockholms universitet, skapat en utvecklingsplan för Frescati campus från Bergianska trädgården i norr till Sveaplan i söder. Det gäller att förädla området och bereda plats för vissa universitetsutbildningar fram till år 2015.

Exempelvis, Lärarhögskolan behöver cirka 40 000 kvm för sin verksamhet. Förädling av befintliga byggnader och nybyggnation kan innebära betydande volymer för framtida utveckling i det område som avsätts inom ramen för översiktsplanen, som ska behandlas av kommunfullmäktige i Stockholms stad vid årsskiftet 2008/2009.

Berg Arkitektkontor föreslår bland annat att universitetet ges en ny front mot norr med ny bebyggelse utmed Svante Arrhenius väg, som förlängs till Stora Skuggans väg.

Vidare kan den centrala delen av campus Frescati förtätas bland annat vid den befintliga parkeringen söder om Södra huset.

Även Kräftriket kan förtätas och renoveras samt Albano ges en strukturerad stadsmässig bebyggelse med långsiktig utbyggnadstakt. Nya infrastrukturlösningar tillkommer.

Vad angår campus Konradsberg, från vilken Lärarhögskolan nu flyttar, betonade Lennart Karlsson att Akademiska Hus för samtal med vissa potentiella hyresgäster. I det fall ingen lämplig hyresgäst kan finnas för campus Konradsberg, kan komplexet bli föremål för försäljning.



Cristina Björn, Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad, presenterade en översiktsplan för Nationalstadsparken vid seminariet.



Jan-Erik Mattsson och Ulrika Berggren, Berg Arkitektkontor.



Södra huset i Frescati sett från gångstråk vid Roslagsvägen. Fotomontage: Berg Arkitektkontor.



Under 2007 har vi bland annat arbetat med följande spännande projekt i Sverige:

- Duvan & 15-huset, Karlstad: Uthyrning
- Falangallerian, Falun: Kommersiell utveckling, uthyrning
- Rondellen, Eskilstuna: Kommersiell utveckling, uthyrning
- Gallerian, Eskilstuna: Strategisk plattform, kommersiell utveckling
- Flemingsbergs Centrum, Stockholm: Förnyelse av stadsdelscentrum, masterplan, uthyrning
- Hyllinge, Helsingborg: Kommersiell utveckling, uthyrning
- Kv Knut, Västerås: Projektledning, uthyrning
- Gottsunda Centrum, Uppsala: Masterplan, detaljplanebearbetning
- Etableringar åt 3, Zone, Sandys, New Yorker m fl

Det går bra för oss och vi söker kontinuerligt nya medarbetare inom fastighetsförvaltning och köpcentrumutveckling. Mer information finns på www.ncmdonaldsons.se

Oxtorgsgränd 2
SE-111 57 Stockholm, Sverige
Tel +46 8 545 425 80
Fax +46 8 545 425 88

Box 585
SE-721 10 Västerås, Sverige
Tel +46 21 10 83 50
Fax +46 21 10 83 55

Stranden 3 B
NO-0250 Oslo, Norge
Tel +47 2311 8900
Fax +47 2311 8901

Rytterbakken 20
DK-4000 Roskilde, Danmark
Tel +45 4640 2708
Mobil +45 21 72 8877

Clarion Hotel Sign Opened in Stockholm

Av Birgitta och Stefan Fröjdendahl



Architect Gert Wingårdh designed Sign.

Clarion Hotel Sign is the biggest hotel in Stockholm with 558 rooms and conference facilities for 1,116 people by Norra Bantorget in central Stockholm. The Norwegians Petter A. Stordalen, CEO of Choice Hotels Scandinavia, and builder Arthur Buchardt, are clearly pleased to be present on the Swedish hotel scene.

The architecture in the building is striking in its experimentation with angles. The materials and the interior design provide satisfaction for those who welcome Nordic design. Tapestries in warm colours would, however, probably have accentuated the minimalistic style in a more successful way than the black-and-white

photographs that adorn the building now. These have, by the way, been subject to critical comments from certain journalists in Swedish press regarding images with a "pornographic touch".

Still, the artistic hanging – for which the otherwise talented Sune Nordgren is responsible – does not prevent the Swedish architect Gert Wingårdh's creation from making a powerful statement in the



Along the back wall of the restaurant Aquavit Grill & Raw Bar in Sign example of Wingårdh's design provides life in dull spaces.



Petter A. Stordalen, proud owner of Choice Hotels Scandinavia.

renewal that is sweeping through the area around the Central Station.

Interior designer Lena Arthur, Wingårdh Gothenburg, is responsible for selection and placing of furniture on all of the ten floors of the hotel. Rooms signed Alvar Aalto, Bruno Mathsson and Erik Jørgensen are all represented here. Furthermore, there is furniture signed Norway Says and Gunilla Allard in Clarion Hotel Sign.

Regarding Skanska's contribution as the building company in this case, head of the project, Ulf Jansson, notes that the job has been done well. He underlines with pride that the building was constructed on site, rather than prefabricated as usually is the case.



From left: Arthur Buchardt, the architects Per Söderberg, The Stockholm City Planning Committee, and Gert Wingårdh, Wingårdh Architects.



Hotel room furnished by the interior designer Norway Says. Further prominent Nordic designers are represented on various floors in the rest of the building.



Torgeir Silseth, MD of Choice Hotels Scandinavia.

"Keeping this in mind, we are pleased to say that we have done a very good job under pressure."

What, then, did the whole thing cost? Could it be one billion crowns, we ask Stordalen and Torgeir Silseth, MD of Choice Hotels Scandinavia. They smile cunningly when replying:

"Yes, a billion Swedish crowns," Stordalen emphasises.

In the area surrounding the Central Station there will be three major hotel businesses, when Stockholm Waterfront will be built in the year 2010.

Scandic Norra Bantorget at Wallingatan, close to the City Conference Centre, has been a well-known attraction for many years.

Neither the owner, nor the builder think that there will be any profit worth mentioning for Clarion Hotel Sign in the nearest future. Still, it will probably be a solid investment in a good location over time.



Interior designer Lena Arthur, Wingårdh Gothenburg.



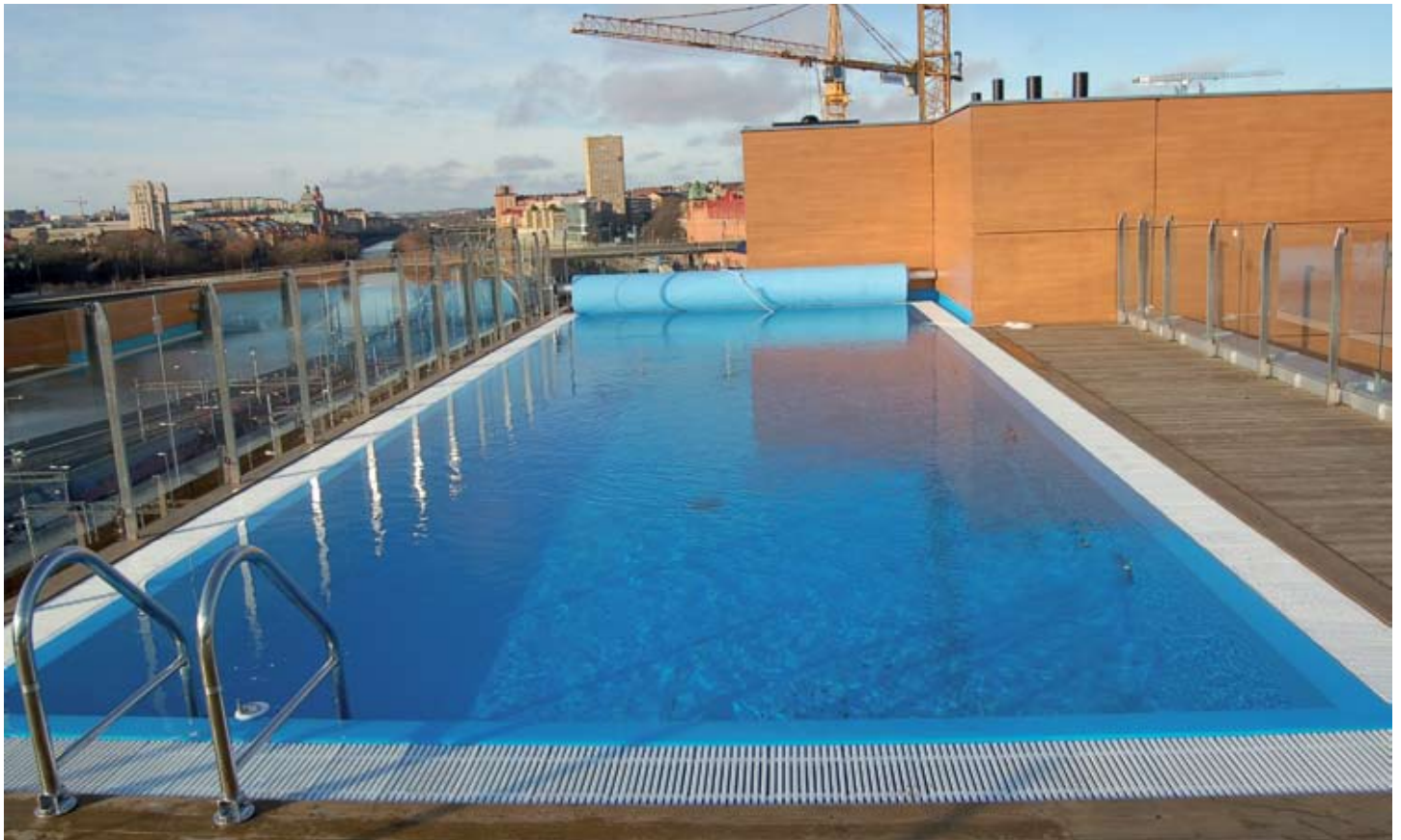
Project Manager Ulf Jonsson, Skanska, to the left, underlines that the property is built on-site, rather than prefabricated.



A view of the back yard.



Architect Gert Wingårdh experiments with angles in this hotel. Here is a view of the south end of the building from one of the top floors.



Hot swimming pool, adjacent to Selma City Spa+, on the roof of Clarion Hotel Sign.

Samfundet S:t Erik värnar om Stockholm

Av Birgitta Fröjendahl

På Köpmangatan 5 i Gamla Stan sjuder en ideell verksamhet; Samfundet S:t Erik värnar om Stockholm. Fastighetsaktien har samtalat med ordföranden Kerstin Westerlund Bjurström. Hon understryker att samfundets engagemang innefattar såväl inner- som ytterstaden, eftersom Stockholm med kranskommuner bör ses som en helhet.

I artiklar samt skrivelser driver samfundet vissa centrala frågor. Ambitionen är att sprida kunskap om Stockholm; att väcka intresse för/skapa nya historiska och konstnärliga värden; att värna om sådana värden i utvecklingen av staden. Samfundet S:t Erik verkar som opinionsbildare inom politik, media samt genom sitt kontaktnät.

– Vi driver ofta viktiga frågor som marginaliseras. Exempel på sådana spörsmål av allmänt intresse kan gälla allt från skapandet av arkitektritade bostäder för rimliga priser till bevarandet av vissa hamnområden i Stockholmsregionen.

Under senare tid har Kerstin Westerlund Bjurström framträtt som representant för samfundet i debatten om höghus i Stockholms innerstad samt om försäljningen av Stockholms stads kulturhus. I Svenska Dagbladets spalt Brännpunkt har hon således bemött Mikael Söderlund, stadsbyggnads- och trafikborgarråd (m). När han förordar påbyggnader av befintliga fastigheter i city och byggandet av drygt trettio höghus, varav några centralt i innerstaden, svarar hon att vi bör bevara stadens identitet och silhuett i stället för att försöka kopiera metropoler som London, Hamburg eller New York. Stockholm är en unik miljö som bör förvaltas ansvarsfullt och klokt. Förtätning kan ske, men helst i ytterstaden, där ”glesheten är ett problem”, föreslår hon.

Kerstin Westerlund Bjurström efterlyser ett helhetsperspektiv när nu Stockholm står inför en stor befolkningsökning. Alltför många radikala planer kan äventyra vissa specifika värden. Att exempelvis bygga bort det sista större hamnområdet i staden – vilket sker när Värtan, Frihamnen och Loudden omvandlas – kan vi komma att ångra i framtiden, säger hon:

– Nu är vi på god väg att helt radera det som i århundraden har varit den viktigaste förutsättningen för Stockholms utveckling, det vill säga möjligheten att försörja citykärnan med varor på ett energisnålt sätt genom sjöledes transporter. Mot bakgrund av dagens debatt om energi och miljö förefaller nedläggningen av samtliga hamnområden i Stockholm allt annat än visionär.

Samfundets argument är att Stockholms gynnsamma läge vid vatten kan utnyttjas för att avlasta vägtrafiknätet samt minska energiåtgången. I stället för att bygga bort hamnområdena, bör vi planera för att varje stadsdel i Stockholm kan behöva en hamn med rejäla omlastningsytor, framhåller ordföranden.

Agenda och ansvar

Samfundet S:t Erik bildades som en reaktion till, bland annat, hoten mot Gamla Stan år 1901. Zoologiprofessor Wilhelm Leche var initiativtagare till föreningen. Arkitekt Isak Gustaf Clason, arkivarie Johan Flodmark, grosshandlare Johan Unman och greve F.U. Wrangel deltog även i förberedande samtal om behovet av ett oberoende språkrör gällande Stockholm. Vidare skäl till grundandet var rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader på malmarna, såsom Adelcrantz operahus, samt brist på historisk hänsyn vid planering och nybebyggelse.



Kerstin Westerlund Bjurström, ordförande i Samfundet S:t Erik, har ett förflutet inom Statens Fastighetsverk som fastighetschef, antikvarisk chef och sakkunnig i kulturarvsfrågor. Dessutom har hon verkat som ordförande i Svenska Arkitekters Riksförbund samt som praktiserande arkitekt.

I ljuset av nämnda erfarenheter har medlemmarna en skeptisk inställning till alltför radikala eller obalanserade förändringar av en huvudstad som, sitt starka namn till trots, kan vara sårbar. Omfattande planer rörande rivningar, ny- eller ombyggnationer kan få konsekvenser på sikt. Samfundet hävdar att människor har ett ansvar för vår stad över tiden.

Det förflutna får på så vis en särskild dignitet och tyngd. Invånare i Stockholms län har rättigheter likaväl som skyldigheter inte enbart för nuet utan även för framtiden. Det förgångna gör sig gällande som en grund mot vilken visioner bör vägas.

I en demokrati ska vi tillvarata vår förmåga att samtala om eller debattera förändringar som rör stadens framtid i ett helhetsperspektiv. Kerstin Westerlund Bjurström anser dock att den aspekten kunde förbättras vad gäller Stockholmsregionen.

– Alltför isolerat fokus på lokala frågor kan få negativa konsekvenser för regionen i sin helhet. Vi skulle välkomna helhetstankar om att förfina det goda som finns här gällande kvalitet, särart och historia, understryker hon.

Samfundet S:t Erik propagerar därför för vissa hjärtefrågor. Här kan nämnas vikten av en blandad stad avseende användning, standard samt ålder på bebyggelsen; som nämnts, tillgång till hamn- och vattennära industriområden centralt i staden; bostadsförsörjning och den goda staden; arkitektur som verktyg att skapa attraktiva nya områden; betydelsen av stadens fysiska form för socialt liv, utanförskap o. dyl.; trafikleder som förenande puls i stadslandskapet i stället för som barriärer; behov av bevarad grundläggande stadsidentitet; fokus på enskilda byggnads- och fastighetsfrågor av betydelse för helheten såsom Stadsbiblioteket, Klara Hotell och Kongress bakom Stadshuset; Nationalstadsparken.

Samfundet arbetar kreativt och drivande. Bevarande kan dock i vissa fall vara viktigare än att introducera omvälvande nyheter i en miljö som Stockholm. Snarare är målsättningen att skapa intresse för övergripande grepp inte minst över kommungränser. Att uppnå samsyn inte bara på historia/kultur/arkitektur utan också på sociala hänsynstaganden samt näringslivsfrågor är viktigt för staden, liksom att stödja mångfald. Det är tillika viktigt att respektera platsens framväxt från tidigare generationer.

Genom att värna om historien vill samfundet visa vägar till kloka beslut om att förfina staden. I det perspektivet har medlemmar i Samfundet S:t Erik ett ansvar att ta till orda i frågor som kan vara kontroversiella.

Samfundets publikationer

I publikationer kan intresserade läsa vidare om samfundets verksamhet och värnande om Stockholm. Redaktör Ulf Sörenson ansvarar i dag för dess årböcker. Han agerar vidare ofta som skribent och fotograf i dem. Under rubriken *Sjöfartsstaden Stockholm* (2006) har läsaren ett klart avgränsat tema, som rör behovet av hamnar i staden. I en essä som inleder boken försvarar Kerstin Westerlund Bjurström hamnarnas existens i en tid då de förvandlas, främst, till bostadsområden. Hon varnar för en ensidig nedläggning av dem i enlighet med argumentation som nämnts tidigare i denna artikel.

Samfundets senaste årsbok har rubriken *Stockholm. Huvudstaden* (2007). I den ställs frågan: har vi med nuvarande planering plats för huvudstaden. Personer inom områden som forskning, politik och media ger här sin syn på Stockholms roll i Europa. Liksom övriga publikationer i samfundet ger denna bok ett professionellt och trevligt intryck estetiskt. Det ambitiösa temat kunde dock enligt min mening ha skärpts till att gälla vissa konkreta aspekter eller målområden om historia, nutid och visioner för Stockholm. Kommande publikation blir *Stockholm turiststaden*.

Samfundets styrka är, som jag ser det, att initierat bidra med kunskap om Stockholms framväxt över tiden. Det är viktigt att skapa insikt om vår historia för att skapa en hållbar utveckling.

Önskan inför framtiden

Det är uppenbart att historiska källor kan förmana/varna oss i visioner om Stockholms framtid. Avslutningsvis i vårt samtal uttrycker Kerstin Westerlund Bjurström en önskan att, exempelvis, arkitekter kunde ta initiativ till skapandet av attraktiva miljöer som inte behöver bli exklusiva. I vår historia finns ett arv av socialt intresse. Det vore välkommet om vi kunde återuppväcka det positiva i det engagemanget, framhåller hon. Flotta miljöer för bättre bemedlade människor finns, men antalet enkla, tilltalande ytor för personer som lever i knappare omständigheter kunde öka och marknadsföras bättre i dagens läge, understryker hon:

– Härvidlag kunde samarbetet mellan arkitekter, exploatörer och marknadsförare utvecklas.

Mot bakgrund av, exempelvis, en osedvanligt riklig ökning av antalet immigranter/flyktingar till Stockholm, instämmer jag i Kerstin Westerlund Bjurströms önskan. Ett alltför ensidigt högt kostnadsläge för boende-/arbetsytor i dagens läge kan bli kontraproduktivt i en region som satsar på tillväxt och globalisering.

Fakta

År 1901 etablerades Samfundet S:t Erik – en ideell förening som väcker intresse för och sprider kunskap om Stockholms historia samt konstnärliga värden. Syftet är att verka för hänsyn till sådana värden vid stadens omdaning och utveckling under mottot "Av kärlek till Stockholm".

Samfundet har deltagit i inrättandet av Rådet till skydd för Stockholms skönhet (1918) och Stockholms stadsmuseum (1937). Vidare påverkade det stadsutvecklingen exempelvis genom bildandet av AB Stadsholmen (1936).

I dag har föreningen 2 300 medlemmar för vilka anordnas föredrag, debatter, visningar samt studiebesök. Vidare, ett årligt pris utdelas och kulturhusskyltar monteras. Stöd till forskning, dokumentation samt utgivning av litteratur om Stockholm kan även samfundet ge.



Samfundet S:t Erik har kansli på Köpmangatan 5 nb i Gamla Stan.

Lisa and Gunnar Larson – Fifty-Five Years of Co-Operation

By Birgitta Fröjdendahl



Lisa and Gunnar Larson married in December 1952. Since then, they have developed as artists in a spirit of positive and constructive criticism. She describes herself as a merry pessimist and he calls himself a sad optimist.

Lisa (b. 1931) and Gunnar (b. 1925) Larson have created works of art that adorn many Swedish homes or environments. Estate of Scandinavia visited the couple in their northern home in Nacka, a suburb of Stockholm; during the summers they live at Österlen, Scania, in southern Sweden. We talked about the importance of art in their lives and how a love relationship between artists can have a positive effect on creative processes.

Any detailed presentation of the artist couple is superfluous. Theirs are established names both in Sweden at, for instance, Nationalmuseum, Moderna Museet or Göteborgs Konstmuseum, and

abroad. It is true that Lisa has enjoyed significantly more attention by the media over the years than Gunnar. Still, she underlines:

"Gunnar is more talented than I am as an artist; if I had not been convinced of this, then I had never married him! When I have been working on a sculpture for some time, I consult him. The response may be: Do not overdo it, let the piece rest now and he is often right."

The couple married in December 1952. Since then, they have raised three children. All of them have taken up artistic careers. Their sons, Andreas and Mattias, work in Sweden, whereas their



Lisa Larson, In Waiting (1999). Stoneware.



Gunnar Larson, View of Österlen (2002). Water colour. Lisa and Gunnar often employ similar colours, albeit in different techniques. As sculptor she creates figures, whereas he often focuses on landscapes devoid of people. The atmosphere in the works of both artists may, however, show similarities in Nordic blue notes.

daughter, Johanna, is a graphic artist in Scotland. Furthermore, both parents are active today; they plan to give exhibitions during the autumn in Helle Knudsen Gallery, for example.

Visiting Lisa's and Gunnar's Studios

We pay visits to the couple's two studios. Gunnar Larson's interest in art started early in his home county Värmland. He won first prize at an art lottery as a seventeen-year-old. It was a painting by Lasse Jonsson, who lived on the island Ven off the Swedish west coast. Gunnar then sold the painting for 700 Swedish crowns; this was enough to pay a six-month's fee for Otte Sköld in Stockholm.

Later on, he started taking lessons from the surrealist/cubist Endre Nemes at Valand's Art School in Gothenburg between the years 1950 and 1954. Here he also met his future wife.

Over time, Gunnar has produced drawings, paintings, lithographies and water colours with portraits and landscapes.

"There was a time when people started looking for uranium in Österlen. Then the artists, who had set up studios there, objected and I started documenting the scenery," he adds.

There is a Nordic aspect to his motives and colours. Additionally, his figures reveal a sense of mystery and of vulnerability.



Gunnar Larson, Portrait of Lisa (1952). Oil painting.

As a child, I was attracted by Lisa Larson's clay sculptures in the shape of various lions, cats and dogs. They were produced when she was employed by Stig Lindberg (1916-1982) at Gustavsberg's Porcelain Factory between the years 1957 and 1980. During this time, she became a household name in Sweden and in certain circles abroad. Animals and plump ladies from her series the Small Zoo (1955) and the Big Zoo (1957) as well as the ABC-girls (1958) could be found in homes all over Sweden.

During her time as an employed designer, Stig Lindberg was a mentor and she enjoyed working at Gustavsberg. However, sometimes she found it limiting to consider that her sculptures would be produced serially.



Lisa Larson, Ladies (1999). Stoneware.

Since 1980, Lisa has been active as an independent artist. In this position, she says that she may be restricted by the material, but that she can model certain expressions in her figures more freely than when she was an employee. Occasionally, she can produce series of figures or sets as commissioned work as well.

Round forms abound in her work and there is often an element of humour in her figures. In this, the couple may articulate different approaches to life.

For both Lisa and her husband it is, however, crucial to focus on certain expressions or feelings regarding the people or creatures they portray. Since he often depicts sceneries, he also focuses on atmosphere.

Creations emerge from what and who we are. Lisa and Gunnar are modest people but conscientious artists. An essential key to the art of both of them can be to detect the mystery of life in their sculptures and images. He underlines:

"I am not a conceptual artist. It is rather important for me to find a central aspect of emotion or passion in an image or a scene. For me, feelings are what counts."

She adds:

"I am interested in expressing moods. I find people intriguing. Human beings contain worlds of wonder."

It is time to conclude our interview. The myth about the lonely, suffering artist has been shattered during the course of our conversation with Lisa and Gunnar Larson. This charming couple has combined a life of love with a life of toil.

In a city like Stockholm, which abounds in broken homes, Lisa and Gunnar can serve as models. There is hardly anything better in life than to stick to somebody through thick and thin.



Gunnar Larson, View of Österlen (1980). Lithography.

Energifrågan och arkitekturen

Av Birgitta Fröjdendahl

Nya regler för energiförbrukning – BBR-normen – har nyligen införts inom EU. Av den totala energianvändningen går i dag cirka 40 procent till fastigheter. Exempelvis, White arkitekter menar dock att de kan formge Sveriges första flerbostadshus där tillhandahållandet av värme optimeras så att energiåtgången kan halveras, jämfört med konventionella bostadshus.

Arkitekt Anders Svensson, vd för White arkitekter, anser således att våra svenska mål kunde skärpas. Han visar på utvecklad teknik där mellan 60 och 50 kwh/kvm/år kan vara en realistisk målsättning för den södra och mellersta delen av Sverige.

Fastighetsaktien har, med anledning av Whites uttalande, sänt en enkät till vissa arkitekter med följande frågor. Av Sveriges totala energianvändning går cirka 40 procent till fastigheter, varav cirka 20 procent används av bostadssektorn.

1. Boverkets gränsvärde för energianvändning sätts till 110 kwh/kvm/år för köp av energi, exklusive hushållsel. Hur vill du kommentera det?

2. Hur ser du på lågenergi- respektive passivhus vad gäller fördelar och nackdelar? Ser du några alternativa lösningar inom ramen för ambitionen att sänka energianvändningen i Sverige?

3. Hur vill du formulera en framtidsvision vad gäller energianvändning inom ramen för er verksamhet? Formulera gärna ett kort inlägg i energidebatten.

Nedan listas de svar vi har fått från arkitektkontoren White, Reflex, Scheiwiller Svensson, SWECO FFNS, Tengbom och Wingårdh.

White arkitekter

Anders Svensson, White, svarar:

1. Jag tycker att det är ett defensivt krav, för lågt ställt. Vi vet att det är tekniskt möjligt och ekonomiskt förnuftigt att bygga nya bostäder med halva den energianvändningen. Även om nybyggnader står för en mycket liten del av den samlade energianvändningen, skulle hårdare krav driva på teknikutvecklingen, även för ombyggnadslösningar.

2. Solen är ett i dag ett illa utnyttjat alternativ. Det vore spännande att få fram bättre solceller, till exempel. Med allt mindre behov av uppvärmning, ökar elanvändningen i förhållande till den totala energianvändningen. Det skulle belasta miljön mindre om denna el kom från solceller.

3. Det vore kul om vi kunde medverka till ett hus som ger mer energi än det tar, helst ett ombyggnadsprojekt i ett miljonprogramsområde.

Reflex Arkitekter

Arkitekt Kjell Mejhert, partner Reflex, svarar:

1. Gränsvärdet miljöklass A innebär grovt sett att 25 procent av det befintliga fastighetsbeståndet klarar detta i nuläget och att nybyggnad ska leva upp till det. Nybyggnad utgör dock få procent av det totala beståndet. Den verkliga utmaningen är att ta hand om det vi redan har, inte minst miljonprogrammets byggnader.

Det uppsatta gränsvärdet är realistiskt, men ambitionsnivån kunde vara högre å la tänkandet i GreenBuilding-konceptet

för att bli 25 procent bättre. Sverige bör eftersträva att befinna sig i den definitiva framkanten i detta avseende.

I Tyskland, Österrike och Schweiz finns, sedan drygt 10 års tid, ett stort antal byggnader med avsevärt lägre energibehov och mindre påverkan på miljön. Nu finns en ambition inom ett antal byggnads- och fastighetsbolag i Sverige att gå längre än vad normen kräver, vilket känns betryggande.

2. Att diskussionen intensifieras kring möjligheten att bygga lågenergi- och passivhus är utmärkt. Hittills är det praktiska resultatet magert – ett hundratal bostäder har uppförts som passivhus och ett antal mindre projekt är på gång. Den spetsenergi som behövs riskerar att bli av fel slag – direktel. Det är önskvärt att den produceras på ett hållbart sätt, med vindkraft, solceller eller dylikt. På grund av täthet och ventilation (FTX-systemet) uppstår ljud som måste bemästras. Omsorgsfull utformning krävs, såsom att fönster bör skyddas mot natthimlen för att förhindra kondens. Det finns en risk som vi måste bevaka – att passivhuskraven drar ned fönsterarean så att ljusförhållandena i bostäderna blir undermåliga.

Utvecklingen bör stimuleras med incitament såsom bättre lån; individuell mätning; lägre försäkringspremier; inledningsvis statliga subventioner.

Vi bör beakta att fjärrvärme är ett suveränt system som bör utvecklas parallellt med andra strävanden inom energiområdet, såsom biobränsle. På den kommersiella si-

dan måste kylbehovet vidare bemästras.

Det krävs en politik som syftar dels mot ett lokalt tänkande i transporter, dels mot en snabbare utfasning av icke förnyelsebara bränslen. Växande städer bör expandera genom att utnyttja befintlig struktur och förstärka kollektivtrafiknätet.

3. Reflex miljöpolicy kräver, bland annat, att i inledningen av varje uppdrag ta upp miljöaspekter i de specifika projekten; att regelbundet utbilda personalen i miljöfrågor; att bevaka utvecklingen mot ett energismartare samhälle samt aktivt bidra till denna med specialistkompetens internt och externt.

Vi kan utveckla samarbetet med andra discipliner, inte minst med landskapsarkitektur, för att lokalisera/gruppera ny bebyggelse optimalt med tanke på energieffektivitet/miljöpåverkan; verka för ett lokalt tänkande som minimerar transportbehovet; utveckla utformningen av bostäderna så att man har möjlighet att bo på mindre ytor på vintern än på sommaren; medverka till användandet av stommen på ett medvetet sätt och till att dagsljuset tillvaratas bättre för att leda in ljuset i byggnaderna.

Scheiwiller Svensson Arkitektkontor

Inger Lindberg Bruce, vd Scheiwiller Svensson, svarar:

1. I nybyggnader är det en självklarhet att minska energiåtgången oavsett verksamhet. Huvuddelen av energiåtgången i bostadssektorn är dock i det befintliga beståndet och där finns en potential att minska energiåtgången.

2. Gränsvärdet kan minskas utan alltför stora svårigheter, dock främst i nybyggnation.

3. Det ska bli spännande att följa de projekt i Sverige som pågår för att kunna utvärdera resultatet.

Att förutsättningslöst kunna se på energianvändning avseende både framställning av byggnadsmaterial och installationer/drift. Att inte bara snegla på vad som är möjligt i dag, utan att bereda plats för innovationer.

SWECO FFNS

Jan Mattsson, vd SWECO FFNS, svarar:

1. Gränsvärdet 110 kWh/kvm/år gäller bostadshus i södra Sverige – för norra Sverige gäller 130 kWh/kvm/år. Dessutom ställs bland annat krav på värmeisolering och effektiv elanvändning samt – vilket är viktigt – uppföljning av byggnadens verkliga energianvändning i drift.

Den nya normen ligger i nivå med vad som redan gällde tidigare, men som i praktiken inte uppfylldes. Ökande energipriser tillika med ökande medvetenhet från konsumenternas sida gör det redan i dag



Whites bostadsprojekt Vävskedsgatan i Göteborg, utvecklat i samarbete med F.O Pettersson & Söner Byggnads AB. Här är åtgången av energianvändningen halverad, jämfört med Boverkets krav. Anders Svensson, vd White, säger att det är både tekniskt möjligt och ekonomiskt lönsamt. För låga ambitioner kan leda till att Sverige hamnar efter länder som England, Tyskland och Österrike vad gäller miljövänlig byggteknik och därmed går miste om exportmöjligheter. Bild: White arkitekter.

lönsamt att bygga väsentligt bättre än normen.

2. Minienergihus respektive Passivhus har sitt ursprung i Österrike och Södra Tyskland med mildare klimat än i mellersta och norra Sverige. Koncept och gränsvärden har definierats i en anpassning för svenskt klimat. Tillämpningar finns i södra Sverige, men det saknas vad gäller flerbostadshus ännu i mellersta och norra Sverige.

Konceptet att bygga välisolerat och tätt samt att tillvarata instrålad solvärme och intern värmelast med effektiv värmeväxling är en drivkraft för en värdefull teknikutveckling. I nuläget behövs uppföljning av hur flerbostadshus byggda enligt passivhus-konceptet fungerar i praktiken, inte minst av hur de boende uppfattar sina bostäder i sådana hus.

En icke önskad utveckling är huruvida såväl BBR12 som Passivhus medför val av tekniska lösningar som visserligen minimerar behov av tillförd energi, men som samtidigt ökar användningen av el-energi genom utnyttjande av värmepumpar och eldriven tillsatsvärme. Målet att minimera miljöpåverkan är i nuläget fokuserat på global uppvärmning. Även om just Sveriges elförsörjning genom vattenkraft och kärnkraft ger låga CO₂-utsläpp, är vi en del av Europas energiförsörjning och el förblir en global bristvara, under överskådlig tid huvudsakligen framställd ur fossila

bränslen – läs kol – med stor miljöpåverkan.

3. Arkitekterna i SWECO har enastående möjligheter, inte minst med den samlade kompetens som finns i hela koncernen, att bidra till minskad energianvändning genom våra uppdragsresultat. Vår vision inom området är att med vår kunskap inom energiområdet, i ännu högre utsträckning, bidra till våra beställares framgångar. De största energi- och miljövinsterna kan göras i ett samhällsbyggnadsperspektiv, med den enskilda byggnadens energianvändning som en av flera viktiga pusselbitar. Minimerat energibehov ökar samtidigt möjligheterna för förnybar energitillförsel.

SWECO har utarbetat underlaget till regeringens och Exportrådets koncept SymbioCity för marknadsföring av svensk miljöteknikexport. Erfarenheterna från Hammarby Sjöstad är en av utgångspunkterna.

Planeringskonceptet The Sustainable City tillämpas av SWECO genom ett multidisciplinärt team, bestående av arkitekter och planerare samt experter inom energivattenavfall.

Studier har utförts för städer och stadsdelar i Kina och östra Europa, Irland, Kanada samt Sverige.

Optimerade transporter, planering för grön- och vattenområden och utvecklade kretsloppsmodeller är hörnstenar i konceptet. Resultatet blir klimatneutral utbyggnad av städer och enskilda byggnader.



Scheiwiller Svensson projekterar en nybyggnad för Söderenergi, Igelsta kraftverk, i Södertälje. Den nya pannan ska eldas med grot (skogsavfall) och fjärrvärmeeffekten ska öka från 300 MW till 430 MW; de tre befintliga pannorna eldas i dag med bio- och returbränslen, säger Inger Lindberg Bruce, vd Scheiwiller Svensson Arkitektkontor. Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Tengbom

Magnus Meyer, vd Tengbom, svarar:

1. Energiförbrukningen i bostäder och lokaler är en stor del av den totala förbrukningen. Därför kommer de nya kraven att få stor effekt på den totala energiförbrukningen, vilket är positivt på sikt för klimatet. Det är således gott att kraven skärps samtidigt som energideklarationen implementeras. Nu kan bostads- och lokalkonsumenterna göra bättre informerade val. I sin tur kommer det att öka kraven på fastighetsägarna.

Vi har flera projekt inom Tengbom där målet är att fastigheten skall klassas som Green Building enligt EU-normer, vilket är 25 procent under BBR-normens krav. Det är följaktligen uppenbart att det finns många byggherrar som strävar efter att uppnå avsevärt lägre energiförbrukning än de krav som ställs i BBR.

2. Det kommer att behövas både låg energi och passivhus i Sverige. Man skall inte glömma att vårt land, i alla fall storstadsregionerna, har ett väl utbyggt fjärrvärmesystem med hög verkningsgrad. Att ansluta ett resurssnålt hus till fjärrvärmesystemet kan vara bättre ur klimatperspektiv, än att bygga resursintensivt passivhus. Energi är ett väldigt stort begrepp, men om man skall beakta att Sverige i dag utifrån ett klimatperspektiv, så är det den höga elförbrukningen per invånare som är den stora boken – en konsekvens av alla eluppvärmda småhus.

3. Vår verksamhet utgår från ett helhetstänkande inom miljö och hållbar ut-

veckling, där energiförbrukning är en del av flera. Ett hållbart samhälle är både energisnålt och resurssnålt. Om man beaktar specifikt energifrågan, gäller det att jobba både med att minska förbrukningen och öka andelen förnyelsebar energi. Med en väl avvägd balans kommer vi långt.

Wingårdh Arkitektkontor

Arkitekt Rasmus Wærn, Wingårdh Stockholm, svarar:

1. Kraven minskar fönsterytan, samtidigt som de gör husen tjockare. För bostäder kan detta skapa problem, när rum inte längre får tillräckligt med dagsljus. Vissa beställare har lagt ännu strängare krav på oss – 90 kwh/kvm/år – då kan det bli svårt att skapa god arkitektur. För kontorshus kan kraven leda till att bröstningarna tvingas bli orimligt tjocka.

Boverkets krav innebär dock att den modernistiska visionen med en arkitektur för alla typer av byggnader definitivt är historia. Bostadshusens fasader är hänvisade till att gestaltas som "hål i mur" medan kontorshus och andra arbetsplatser tar hand om glasarkitekturen samt fönsterbanden. Generaliteten minskar, eftersom det blir svårt att skapa byggnader som klarar båda funktionerna. Att typerna blir mer segregerade, kommer i sin tur att påverka stadsbilden.

2. Passivhus har fått mycken uppmärksamhet, men de kan inte användas överallt. De passar till radhus men dåligt till friliggande hus eller till verksamheter med blandad beläggning. Det ekologiska i att bygga

hus där merkostnaden inte går att räkna hem kan också ifrågasättas. Passivhus ger liten flexibilitet i inomhusklimatet, vilket kan vara en alternativ väg.

Att öka möjligheterna till olika temperaturer i olika rum under olika tider på dygnet, med hjälp av en mer sofistikerad styr- och reglerteknik.

För den som bygger för fortsatt ägande och förvaltning finns direkta incitament till energisnåla lösningar. De saknas när energikostnaden läggs över på en hyresgäst, eller om huset byggs för direkt avyttring. Här behövs politiska eller ekonomiska styrmedel så att energibesparande insatser inte behöver bero på byggherrens goda vilja.

3. Energianvändningen är en av arkitektens viktigaste knäckfrågor i dag som vi ständigt anstränger oss för att hantera bättre. Byggnadens energianvändning kan schematiskt påverkas i fem olika avsnitt:

- a) Uppförande
- b) Energikällor
- c) Driftsystem
- d) Förluster
- e) Underhåll

Det är viktigt att finna incitament för att uppmuntra nytänkande i alla avsnitt: Energismarta byggprocesser, nya energikällor som bränsleceller, mer differentierade styrsystem som ekonomiserar driften, en arkitektur som bejakar väggen och ett byggande med sikte på långa livslängder. Det senare ger både ekonomi och skönhet.

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

Annehem • Peter Strand



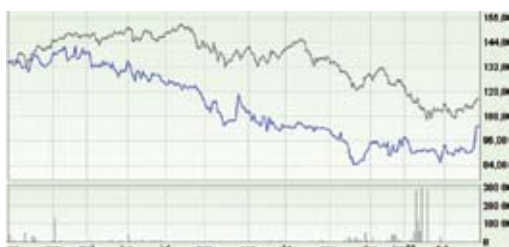
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Annehem	33,50	12,37	35,00	-	+6 % Bolag	➔

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
AtriumLjungb.	67,75	130,34	43,31	2,95%	±0%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



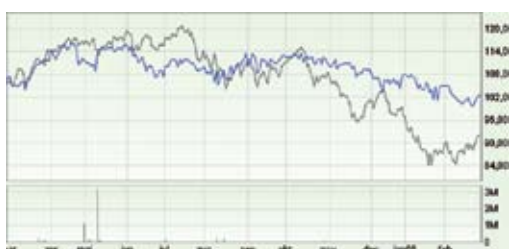
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Brinova	102,00	22,60	40,2	6,37%	+5%	➔

Castellum • Håkan Hellström



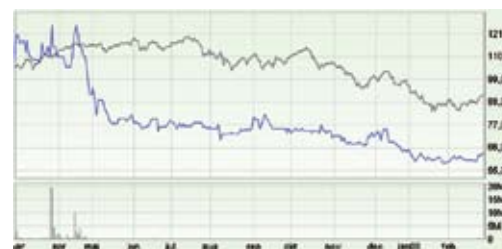
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Castellum	76,25	172,00	42,00	3,93%	+13%	➔

Catena • Peter Hallgren



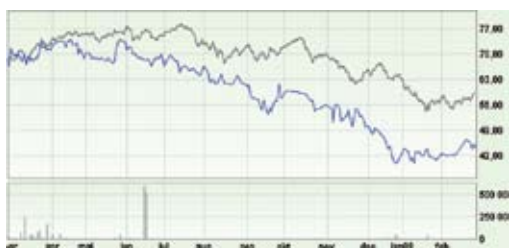
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Catena	102,25	11,565	39,60	5,13%	-3%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Dagon	63,00	19,63	29,8	6,34%	-5%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Din Bostad	45,00	17,30	23,3	2,22%	+9%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Diös	32,20	29,50	51,10	4,83%	-4%	➔

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	68,25	178,45	36,00	5,86%	+3%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Fast Partner	32,00	53,71	37,20	5,47%	-2%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



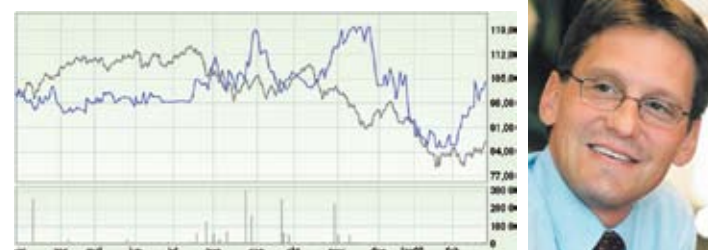
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Balder	76,00	16,22	20,60	1,31%	-5%	➔

Heba • Nils Hedberg



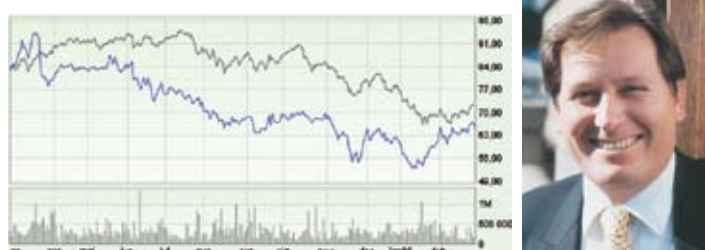
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Heba	180,00	13,80	61,40	1,56%	+3%	➔

Home Properties • Clas Hjorth



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Home Properties	103,00	20,94	42,5	3,40%	+11%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



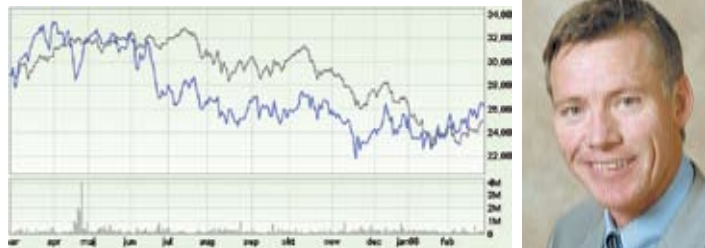
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Hufvudst	64,50	211,27	56,40	2,71%	+4%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
JM	133,25	92,29	42,71	12,38%	+4%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Klövern	25,70	166,54	37,40	5,84%	+1%	➔

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	73,75	136,50	32,00	10,85%	+2%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
NCC	163,50	108,43	21,00	12,84%	+18%	➔

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Peab	61,75	174,14	23,5	3,64%	-8%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Sagax	82,50	11,87	23,00	–	+10%	➔

SBC • Helena Skåntorp



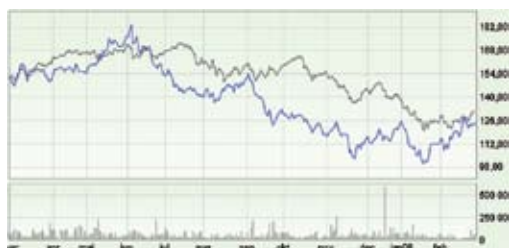
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
SBC	128,00	5,20	70,10	2,26%	-2%	➔

Skanska • Stuart E Graham



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Skanska	124,00	418,55	26,30	6,65%	-2%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Wallenstam	124,00	62,00	42,00	2,43%	+3%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



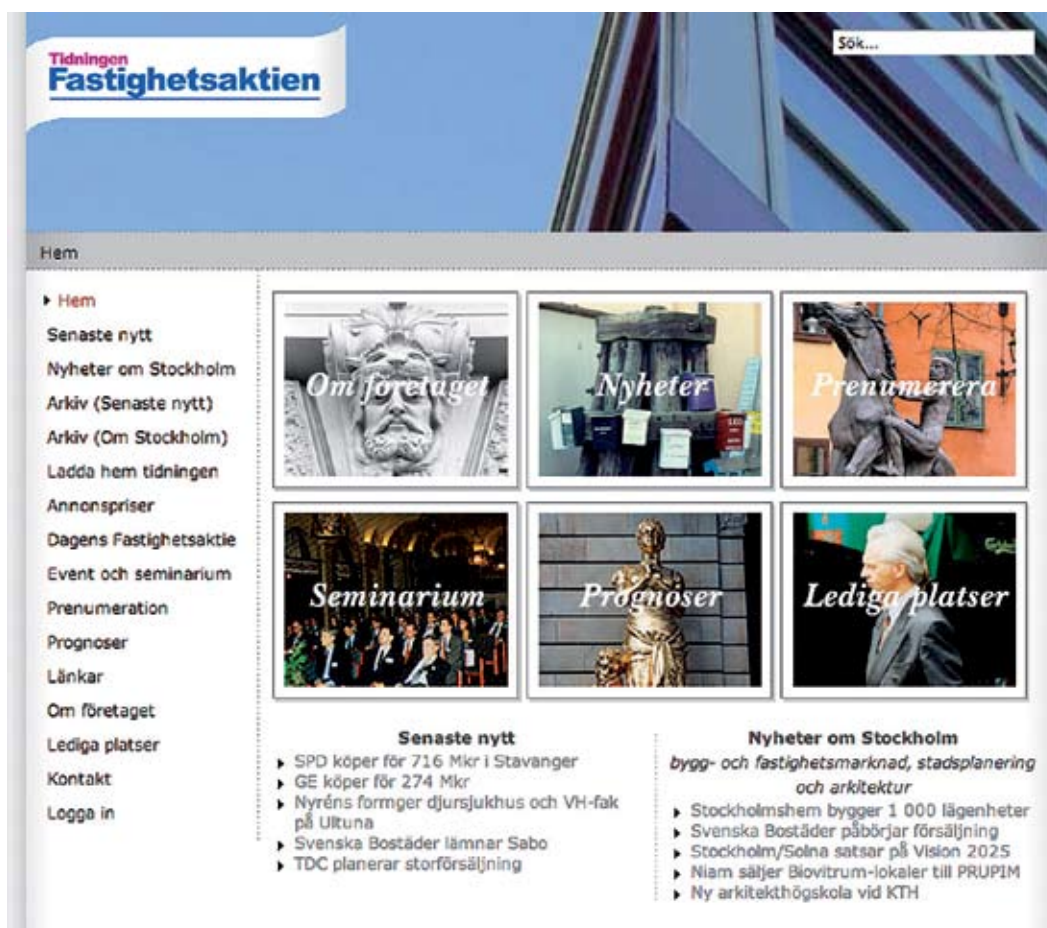
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Wihlborgs	132,50	38,43	32,6	4,72%	+14%	➔

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



Dealability



The sale of eight office properties in Mariefors, Stockholm is one example of many successful property transactions that have taken place in Sweden so far in 2008. Catella acted as advisor to the owners, Whitehall Funds and NIAM. In 2007, Catella acted as advisor in connection with property transactions in Sweden involving an underlying property value of approximately SEK 64 billion (EUR 6.8 billion). Catella is characterised by its combination of capital market competence and property market know-how. This combined knowledge has given us a leading position on the Swedish market for property transactions. And it also gives us Dealability.

www.catella.se/property



CATELLA CORPORATE FINANCE