

**Ingemar
Nilsson, vd**

Capitex
– Ett ledande
programvaruhus





makramé

Kan en miljö vara kreativ?

Kreativitet förutsätter förmåga att tänka. Därför kan rum, byggnader och miljö per definition inte vara kreativa. Däremot kan de utgöra en arbetsmiljö som är mer eller mindre intellektuellt inspirerande och stimulerande. Från kreativitetsbejakande till kreativitetshämmande.

Det är knappast någon tvekan om vilket som är att föredra!

Akademiska Hus är föregångaren i Sverige när det gäller kreativa miljöer där studier, forskning, företag, entreprenörskap och service samverkar och ger växtkraft. Vi talar om levande campus. Här samlas kunskapsintensiva verksamheter som är beroende av kreativ stimulans. Här är det högt i tak för tankar och idéer. Här möts och berikar människor och verksamheter varandra.

Väl mött hos Akademiska Hus!



Nummer 4 • 2007

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
Mimmi Linell
Ralph Lundquist
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Omslagsfoto/Cover picture:

Teresa Fröjdendahl-Hallenberg

Prenumerationer/Subscriptions

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

Tryckare/Printer

AlfaPrint
Stockholm oktober 2007

© Centum AB – Tidningen Fastighetsaktien

För icke beställt material ansvaras ej.

Allt eftertryck förbjudes.

Citera gärna och ange källan.

Stockholm i oktober 2007

Innehåll

John Mattson skapar nytt Hornstull	4
RBS: CMBS-kollaps	5
White vinner internationella uppdrag	6
Spadtag för Frölunda Torg	7
Capitex – ett ledande programvaruhus	9
Det nya livet i Kalmar	12
New Office prioriterar projektuthyrningar	14
DTZ Grows Globally	16
Gränslöst samarbete på Nordisk Byggdag	19
AFA Fastigheter visade Sergels Hus	20
Attunda tingsrätt uppförs i Sollentuna	23
"Liv, lust, gemenskap" i Järla sjö	24
Torbjörn Rosdahl: Sollentuna kan bli Stockholm Nord	26
Stockholm Parkering bygger i Åkeshov	29
RB Arkitektur presenterar Kungsbroskrapan	30
Åklagarhuset invigs	31
Skogshem & Wijk föryngras	32
Aberdeen reser rysk fond om 14 Mdr	33
Gunnar Fischer om Bergman	34
BAU:s generella urbanism	35
Margareta Helin och minnets minimalism	36
Kurser	38
Dagens Fastighetsaktie	42

Konjunkturen är fortfarande stark, trots kreditoron. Transaktionsvolymerna är alltså mycket höga på nära nog alla marknadssegment. Kapitalet från pensionsfonder fortsätter att strömma in till tillgångsförvaltare.

Många menar att det globala pensionskapitalet kan fördubbla sin allokering till fastighetstillgångar under de närmaste åren. Det betyder att åtskilliga miljarder finns tillgängliga på marknaden för fastighetsköp. Därför talar allt för att avkastningskomprimeringen kommer att ligga kvar på en låg nivå – en nivå som kan justeras något uppåt i takt med måttliga räntehöjningar.

Antalet utländska investerarerna ökar i Sverige bland annat på grund av den höga transparensen på den kommersiella marknaden. Generellt verkar det bli en lång trend att det finns fler köpare än säljare på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Byggkonjunkturen kan falla något under de närmaste åren, men vår bedömning är att den blir fortsatt stark under ett antal år framgent. Ett minskat bostadsbyggande i våra hetaste regioner kommer att vara en verklighet under några år i takt med att priserna faller. I Köpenhamn finns nu tydliga signaler att marknaden är mättad, eftersom det finns ett mycket stort utbud av lägenheter till salu.

Med genomlyst marknad är dock riskerna minimerade för investerarerna. Vi har flera företag som sysslar med fastighetsinformation i Sverige.

Klart är att Capitex har varit ett ledande programvaruföretag i över 25 år. Genom Capitex program Säljstöd Fastighet kan det viktigaste underlaget inför en försäljning bearbetas. Ett exempel på företagets genomslagskraft var när en användare på SEB frågade på vilken avdelning som Capitex satt på banken.



Stefan Fröjdendahl,
chefredaktör

Wirdenius, ny vd för AP-Fastigheter



Fredrik Wirdenius, tillträdande vd för AP-Fastigheter.

Vid årsskiftet går AP Fastigheters vd Per-Håkan Westin planenligt i pension.

Han ska efterträdas av Fredrik Wirdenius, som idag är chef för Skanskas fastighetsverksamhet i Norden.

McNally, ny vd för Skanska, USA

Michael McNally är vd för Skanska USA Building. Han ersatte Skanskas vice vd Johan Karlström, som även fortsättningsvis ska vara baserad i USA och liksom tidigare i Skanskas koncernledning ha det övergripande ansvaret för de amerikanska verksamheterna.



Johan Karlström har det övergripande ansvaret för Skanskas amerikanska verksamheter.

John Mattson skapar nytt Hornstull



En vy över projekt Hornstorg och fastigheten Sågen 19 av Wester + Elsner.

Av Lars Eriksson

John Mattson Fastighets AB skapar 6 000 kvm moderna kontorslokaler i fastigheten Sågen 19 vid Långholmsgatan 34-36 i Hornstull. Ombyggnaden är en del i ett större projekt som John Mattson kallar Projekt Hornstorg. Fram till och med år 2011 syftar det till att modernisera Hornstull, med hänsyn till att atmosfären i området tillvaratas och förädlas.

John Mattson förvärvade fastigheten, med sju våningsplan om mellan 700 och 900 kvm, från Stockholms stad den 2 juli i år för 149 Mkr. Bolaget äger sedan tidigare fastigheten Bulten 19 på andra sidan Långholmsgatan. Kontorsytorna ska uppgöras i båda fastigheterna med öppna planlösningar och butiksytor i flera plan.

För formgivning av kontorslokalerna svarar BSK Arkitekter, medan Wester + Elsner ansvarar för butiker och fasader. Parallellt med dessa arbeten planerar SL en upprustning av tunnelbanemiljön och gångtunneln under jord.

För närvarande finns 4 000 kvm butikslokaler i de två fastigheterna; fullt utbyggt kan det bli cirka 14 000 kvm. Lokalerna beräknas vara färdiga för inflyttning under oktober 2008, men det går att anmäla intresse redan nu. Marknadschef Charlotte Jacobson, John Mattson, säger:

– Investeringskostnaden beror dels på förädlingens omfattning, med tillbyggnader, exempelvis, dels vilken kvalitet och standard ombyggnaden kan få. Vi kan därför inte ge ett slutgiltigt svar på det nu, men vi vet att det kommer att bli omfattan-

de investeringar. Vår ambition är att ta tillvara Hornstulls kvalitéer och möjligheter; det är ett samhällsplaneringsprojekt med syfte att skapa en ny, naturlig och uppskattad mötesplats för framförallt boende samt arbetande i området.



I planeringen av Nya Hornstull ingår dagligvaruhandel, caféer och restauranger samt ett antal butiker. Lokalgatan, som i dag upptar utrymmet utanför butikerna på östra sidan om Långholmsgatan, ska ersättas av ett bilfritt torg. Nya Hornstull ska bli en öppen mötesplats, säger marknadschef Charlotte Jacobson, John Mattson Fastighets AB. Foto: Christoffer Edling.

RBS: CMBS-kollaps

Av Stefan Fröjdendahl

Royal Bank of Scotland uppskattar i en rapport ett kraftigt fall för likvida säkerheter kopplade till europeiska bank- och företagsobligationer (issue of commercial mortgage-backed securities – CMBS). Enligt RBS har CMBS i Europa minskat dramatiskt från 14,5 miljarder euro i juni till blygsamma 1,5 miljarder euro i juli. Dessa siffror kan jämföras med cirka 11,3 miljarder euro för samma månader under förra året.

Den snabba tillväxten av fastighetstransaktioner med CMBS har under de senaste åren tillfört marknaden likviditeter som eldfängt bränsle för europeisk prisutveckling av kommersiella fastigheter. Men finansoron, som uppkommit i samband med bolånekrisen, har även lett till en starkt minskad efterfrågan på CMBS-papper, vilket i sin tur har lett till att vissa långgivare sitter fast med lån som det ej finns säkerheter för och som är omöjliga att sälja.

Ett symptom på stora problem med CMBS är en transaktion från i somras, då fastigheten för HSBC:s huvudkontor i Canary Wharf i London såldes. Denna transaktion är ännu ofinansierad. Enligt avtal ska spanska Metrovacesa betala 1,1 miljarder pund, drygt 14 Mdr, till HSBC för tornet i Canary Wharf. För denna eleganta byggnad, 200 m hög från år 1991, omfattande 102 000 kvm, saktar HSBC, för köparens räkning, fortfarande kortfristig finansiering om 800 miljoner pund, cirka 10,26 Mdr kr. HSBC räknade med att finansiera transaktionen genom försäljning av egna obligationer till andra banker, vilket hade inneburit att HSBC kunde reducera sin risk i Englands näst högsta skyskrapa. Men eftersom ingen bank ännu har velat köpa nytryckta obligationer kopplade till tornet, söker nu HSBC och Metrovacesa alternativa lösningar. Risker finns att HSBC får ligga kvar med en säljarrevers, vilket inte är nöjsamt för banken med tanke på den växande krisen i Spaniens största fastighetsbolag Metrovacesa.

I februari i år blev det stora rubriker efter att Metrovacesas styrelseordförande Joaquín Rivero och vd Manuel González avslöjades efter att de hade försökt stycka bolaget otillbörligt i en fransk och i en spansk del. Sedan dess har aktien i Metrovacesa stoppats flera gånger på börsen i Madrid samtidigt som kursen under det senaste året har sjunkit från 210 euro till dagens 75 euro – ett fall på remarkabla 280 procent.

Risken har ökat betydligt för att Storbritanniens största enskilda fastighetstransaktion inte blir av på grund av att lasyrerna på



HSBC-tornet syns till vänster om Englands högsta byggnad, One Canada Square, som är 244 meter hög. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

obligationsbubblorna krackelerar för världens fjärde största bank HSBC i affärer med Spaniens största fastighetsbolag Metrovacesa.

Mycket talar för att vi inom en nära framtid dessutom får höra om problem med CMBS hos världens tre största banker, Citigroup, JP Morgan Chase och Bank of America. För dessa banker är riskerna med SIV (Structured Investment Vehicles) uppenbara på de pressade marknaderna för den korta räntan, vilka alltmer börjar likna en marknad med hundratals miljarder dollar i potten, med spelare på bankerna som säger:

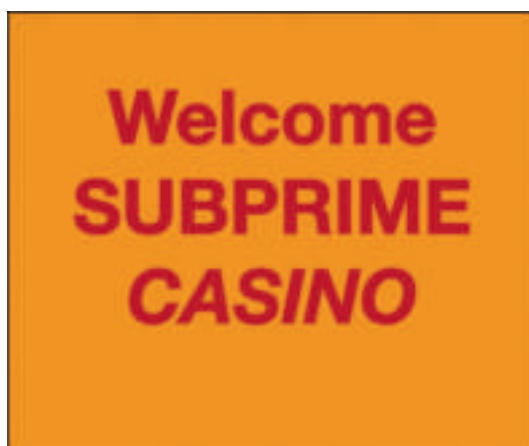
– Check, all in eller fold.

Subprime-pina om 123 Mdr

I början av oktober hade amerikanska banker gjort nedskrivningar om 20 miljarder dollar, cirka 123 Mdr kr, i sina senaste kvartalsrapporter, enligt en sammanställning från CNN Money. Men prognoser talar för att bankernas nedskrivningar kan fortsätta.

Den senaste tidens nedskrivningar på grund av förluster på subprime-marknaden är i miljarder dollar för Merrill Lynch 5,5 samt för Citigroup, UBS och Deutsche Bank USA totalt 9,5.

I september redovisade Bear Stearns, Lehman Brothers, Goldman Sachs och Morgan Stanley motsvarande förluster om totalt 4,3 miljarder dollar. Nu väntar marknaden på JP Morgans nedskrivningar som kommer senare under denna månad.



White vinner internationella uppdrag



Vid Damsgårdssundet i Bergen ska White, med ansvarig arkitekt Mats Egelius, skapa ett norskt Hammarby Sjöstad. Bild: White arkitekter.

Av Ralph Lundquist

White arkitekter – Europas femte största kontor i branschen – har vunnit tre större internationella arkitektuppdrag. Dessa gäller en miljardrenovering av ett område i Kina; uppförandet av ett bostadsområde med miljöprofil i Polen; samt en förädling av norska Bergen med Hammarby Sjöstad som förebild. Whites vd Anders Svensson räknar med att snart kunna informera om fler stora uppdrag på den globala arenan.

För uppdragsgivaren Peak Towers Property Holding ska White arbeta med ett projekt om cirka 50 000 kvm mixed-use i Tianjin, Kinas fjärde största stad. Ansvarig arkitekt är Victor Galavits.

Vidare, i Polen ska White göra en masterplan i staden Szczecin för ett nytt bo-

stadsområde med utpräglad hållbarhets- och miljöprofil. För uppdragsgivaren Orco Property Group ska arkitekterna utforma ett område med 750 lägenheter. Maud Karlström är ansvarig arkitekt.

Dessutom, vid Damsgårdssundet i Bergen ska Norges andra stad skapa ”morgondagens stadsdel”.

Projektgruppen från Berg och Omegn Boligbyggelag gjorde en studieresa i Skandinavien; de återvände med Hammarby Sjöstad som förebild. Mats Egelius har, tillsammans med beställaren, tagit fram ett kvalitetsprogram för stadsdelen i Bergen. Han leder nu samarbetet med kollegor från Oslo och Bergen för det första kvarteret som ska anläggas i området.



Planerad ny bebyggelse vid gata i Bergen. Bild: White Arkitekter.

Fullt uthyrt vid Norra Bantorget

Trots höga hyror har Familjebostäder hyrt ut 55 av 56 nya lägenheter vid Norra Bantorget i centrala Stockholm med inflyttning våren 2008. Hyran för 2 rum och kök om 64 kvm är 9 461 kr/mån.

Det nya kvarteret intill hotell Sign heter Aulan. Bostadshuset om 7 våningar innehåller totalt 56 lägenheter fördelade på 2-4 r.o.k. Bottenvåningens plan rymmer lokaler och i källarplanet finns parkeringsgarage. Fastighetens fasader ligger i vinkel mot Torsgatan samt mot det planerade nya torget Lilla Bantorget.



Familjebostäders lägenheter vid Norra Bantorget går åt som smör i solsken.

LänsPlatzer köper för 183 Mkr

LänsPlatzer, som ägs gemensamt av Platzer AB och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, har förvärvat sex fastigheter av Stigberget Fastighetsutveckling AB för 183 Mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area på 19 500 kvm och hyresvärdet uppgår till cirka 22 Mkr/år.

Köpet innefattar fastigheterna Lived 1:329 i Källered, Forsåker 1:196 i Mölndal samt fyra byggrätter belägna i Hisings Kärre och Högsbo industriområde. Fastigheten Lived 1:329 är mer känd som Sagåsen, där Migrationsverket är den dominerande hyresgästen. Fastigheterna tillträdde den 1 oktober 2007.

– Köpet ligger helt i linje med vår strategi att expandera i Storgöteborg, kommenterar LänsPlatzers vd Jerry Andersson.

Jones Lang LaSalle hyr ut åt Jarl AM

I anslutning till den planerade kongressanläggningen och hotellet vid Centralen och Riddarfjärden i Stockholm ska Jarl Asset Management även uppföra en kontorsbyggnad.

Jarl valde Jones Lang LaSalle som partner i uthyrningsarbetet. Detta startar under hösten och de första hyresgästerna beräknas flytta in vid halvårsskiftet 2009.

Plaza 63 heter den blivande kontorsbyggnaden, som ska omfatta cirka 25 000 kvm fördelat på 12 plan. Varje plan består av 2 100 kvm. I entrén bereds ytor för butiker, restaurang, gym och träningshallar. Inomhusparkering finns i husets nedre plan.

Projekt Klara, med kontor, kongresshall med plats för cirka 3 000 deltagare och hotell med 420 rum, beräknas stå färdigt år 2010.

White Arkitekter ansvarar för formgivning av projektets tre enheter.

Frölunda Torg blir Sveriges största köpcentrum

Diligentia ska ta första spadtaget – som fastighetsägare och förvaltare – till förädling samt utbyggnad av Frölunda Torg, söder om Göteborg, den 26 oktober. White arkitekter, med ansvarig arkitekt Per Axenborg, ska formge en omfattande förändring samt utbyggnad, inklusive infrastruktur, i området.

Genom en tredimensionell fastighetsbildning ska Frölunda Torg omfatta drygt 100 000 kvm med preliminärt färdigställande år 2012.

Frölunda Torg lanserades år 1966 som Europas största köpcentrum. I dag äger Diligentia 54 000 kvm i området, inklusive detaljhandel, kontor, fritid och lager. Centrumet finns bland topp tio i Sverige med större hyresgäster som Apoteket, Systembolaget, Hemköp, Åhléns, H&M, Lindex, Esprit samt SATS. Vidare finns främst service och vård i kontorslokalerna.

Diligentias ambition är att utveckla centrumet till att bli störst i Sverige. Bo Jansson, fastighetschef Diligentia, säger att det ska byggas ut med totalt cirka 50 000 kvm.

Vid projektets färdigställande ska Nya Frölunda Torg således omfatta 82 000 kvm samt 23 000 kvm bostäder.



White arkitekters illustration av Diligentias förädling och utbyggnad av Frölunda Torg.

Galären investerar 650 Mkr i Luleå

Galären i Luleå planerar för investeringar om 650 Mkr jämnt fördelat mellan lokaler och bostäder under de närmaste fem åren. Enligt vd Gunnar Thålin är investeringarna föranledda av den lokalt goda marknaden i Luleå med investeringar i infrastruktur, handel, kontor samt bostäder.

Galären i Luleå förvaltar drygt 100 000 kvm lokaler och cirka 370 lägenheter. Planerade och befintliga ytor för handel utgör cirka 50 000 kvm.

Bolaget står väl rustat för de kommande investeringarna. Vid halvårsskiftet var den justerade soliditeten 38,5 procent och belåningsgraden mot marknadsvärdena cirka 49 procent. Fastighetsvärdena var 823 Mkr med aktuell värdering samt belåningen 403 Mkr.

I somras tecknade Galären större hyresavtal med hyresgäster såsom Ernst & Young, Tyréns och Björnkälder. Samtidigt träffades avtal om förlängning, ut- och ombyggnad av lokaler åt bland andra NCC och Peab.

Totalt utgör ytorna på kontrakten cirka 7 000 kvm och den genomsnittliga hyrestiden är över fem år. Det sammanlagda hyresvärdet är cirka 30 Mkr.

En av de senaste kontrakterade hyresgästerna, slutligen, är snabbmatskedjan Sub & Co, som ska hyra lokaler i det expansiva handelsområdet Luleå Home Center, där Niam och Crown är delägare.

Mikael Söderlund, stadsbyggnads- och trafikborgarråd i Stockholms stad, verkar även som ordförande i Mälardalsrådet. Foto: Teresa Fröjdendahl-Hallenberg.

Stockholm beslutar om 2 265 bostäder

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm fattar beslut som ska möjliggöra uppförandet av fler än 2 000 nya bostäder. Detaljplaner har antagits för 1 000 bostäder.

– Samtidigt som det byggs rekordmånga bostäder, omkring 10 000 lägenheter är för närvarande under uppförande, fortsätter vi arbetet med att möjliggöra en hög takt på byggandet. De 2 265 bostäderna som nu är på väg utgör en viktig del av de sammanlagt 15 000 bostäder vi har som målsättning att ta fram under mandatperioden, säger Mikael Söderlund (m), stadsbyggnads- och trafikborgarråd.

Bland de 2 265 bostäderna finns, bland annat, 880 lägenheter i Södra Hammarbyhamnen, 70 lägenheter på centrala Södermalm, 70 lägenheter i Björkhagen och 250 lägenheter i Bromma.



NCC bygger för 1,1 Mdr i Sollentuna

NCC Construction har fått i uppdrag av Steen & Ström att modernisera Sollentuna Centrum. Ordern är värd cirka 1,1 Mdr kr och genomförs som partneringsprojekt.

Totalt omfattar projektet cirka 100 000 kvm, varav 15 000 kvm nybyggd och 30 000 kvm ombyggd butiksyta. I uppdraget ingår ett parkeringshus för 1 600 bilar.

Fastigheterna i centrumet ägdes tidigare av NCC och Rodamco gemensamt. Sommaren 2005 köpte NCC Rodamcos andel och sålde per den 30 december hela centrumet till Steen & Ström. Efter framtagande av detaljplaner har arbetet med att modernisera och bygga ut Sollentuna Centrum kunnat påbörjas.

Projektet är redan igång med förberedande arbeten. När hela utbyggnaden är klar våren 2010 blir Sollentuna Centrum ett av landets största köpcentrum med cirka 140 butiker, vilket är en fördubbling jämfört med idag.



White arkitekter formger Sollentuna Centrum.

Can you pick up the scent?

Cushman & Wakefield has been making its mark in Sweden since 1996. As one of the world's largest real estate consultants, with offices in 55 countries, we assist clients in every stage of the real estate process.

With ambitious growth plans, we are now on the hunt for high calibre individuals who also make a big impression.

We are seeking qualified Investment, Tenant Representation and Valuation experts who can help us track and deliver business at the every turn.

If you've got the nose for a unique opportunity, it's time to pick up the scent.

Intelligence, market knowledge and impressive abilities - your track record says it all

Contact:

Cushman & Wakefield
Sergels Torg 12
SE-111 57 Stockholm
Tel: +46 (0)8-545 677 00
email: lena.fredriksson@eur.cushwake.com
www.cushmanwakefield.com



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

Capitex

– ett ledande programvaruhus



Från vänster: Ingemar Nilsson, vd, och Mikael Georgsson, affärsområdeschef. Foto: Teresa Fröjdendahl-Hallenberg.

Av Stefan Fröjdendahl

Sedan flera decennier tillbaka är Capitex en ledande programleverantör för mäklare, fastighetsbolag, banker och försäkringsbolag i Sverige. Bolaget startades av datakonsulterna Ingemar Nilsson och Göran Pettersson år 1981.

Ganska omgående såg Ingemar Nilsson att företagets största produktområde skulle

bli utvecklandet av kalkyleringsprogram.

År 1982 genomfördes en skatteomläggning som skulle gälla för flera år framåt och medarbetarna på Capitex förstod att det fanns en stor kundkrets för datoriserade boendekalkyler.

I början på 80-talet började smådatorer, som ABC 80, komma på marknaden och för dessa datorer utvecklade Capitex

ett kalkylprogram, som döptes till Bo-83. Programmet behövdes, eftersom blanketterna för ränteavdrag och statliga lån var krångliga.

De första kunderna

Bo-83 fick en stor genomslagskraft. När Svensk Fastighetsförmedling blev den första större kunden, tecknade i rask takt

ett stort antal mäklare avtal med Capitek. Programmet fungerade utmärkt och när bankerna fann att mäklarna hade bättre boendekalkyler än de själva, blev de också en ny kundgrupp. I och med att Capitek fick bygga upp en ny teknisk miljö på bankerna med sina programvaror, kom företaget kraftfullt in på marknaden. Idag använder samtliga banker i Sverige Capitek. Ingemar Nilsson informerar:

– Den sista banken som köpte våra system och program var PK-Banken. En inköpare på banken menade att det var säkrast att köpa våra program nu när alla andra banker utom PK-banken använde det. Motiveringen var att det kunde bli samma fel hos alla andra banker.

Kontinuerlig programutveckling

Svenska staten, mäklare, banker, försäkringsbolag och allmänhet har alla Capitek att tacka för att bolagets skilda program har förenklat boendekalkyler och skatteberäkningar. Tidigt anställdes sakkunniga jurister som fortlöpande följde alla förändringar inom skatteområdet så att programutvecklarna kunde göra snabba uppdateringar. Capitek har utvecklat sin juridiska kompetens så väl att det till och med händer att Skattemyndigheten ber Capitek om hjälp.

Genom att utvärdera och förbättra programmen lärde sig också Capitek med tiden hur systemet kan stötta och utveckla mäklarnas och fastighetsbolagens marknadskommunikation gentemot sina kunder.

Capitek Säljstöd Fastighetsmäklare

Sedan flera år tillbaka är Säljstöd Fastighetsmäklare det ledande kundvårdsprogrammet för fastighetsmäklare. Systemet gör det möjligt för mäklare att bearbeta hela flödet från ett intag till en försäljning av en bostad. Till Capitek Säljstöd kan kunden också köpa tilläggsmoduler som tillåter fler möjligheter än vad standardsystemet ger. Säljstöd går utmärkt att använda på fältet, till exempel, vid formgivning av dokument och kommunikation med mäklarens kunder via internet.

Ingemar Nilsson fortsätter:

– Tidigt insåg vi att det går inte bara att sitta på kammaren och utveckla program. En kärna i vår verksamhet är att ständigt utveckla vår kommunikation så att vi kan hörsamma våra kunders önskemål. Ju mer kvalificerade kunder vi har, desto bättre tjänster kan vi prestera.

Bovision och Objektvision

Mikael Georgsson, affärsområdeschef Fastighet, har arbetat på Capitek i snart tjugo år. Han säger:



Capitek kontor i Svenskabben ligger vackert nära Ölandsbron. Fastigheten ägdes fram till år 1962 av riksdagsman Johan Jeansson.

– I februari 1996 hade vi Bovision ute på nätet. Varumärket fick en avgörande utveckling på den tiden då Bovision fick två minuter i A-ekonomi. Hemsidan växte mycket snabbt. Idag har Bovision 150 000 unika besökare i veckan.

Bovision startade först som ett rent listingsystem och som en tidning år 1991. Ingemar Nilsson tillägger:

– Redan 1992 förstod vi att internet var den teknik som våra programvaror behövde för att utveckla vår kundkommunikation.

Efter Bovision lanserade Capitek Objektvision som en hemsida för lokalförmedling och försäljning av kommersiella fastigheter. Även denna hemsida växte starkt.

Capitek sålde marknadsplatserna Bovision och Objektvision till den finska mediekoncernen Alma Media i augusti förra året. Orsaken till försäljningen var att Capitek ville renodla kärnverksamheten för programutveckling. Alma Media driver sedan tidigare liknande sajter i Finland och Estland. Mediekoncernen genomförde förvärvet, eftersom dess ledning såg en stor tillväxtpotential i sajterna.

Vid försäljningen avtalades att Capitek ska ha fortsatt ansvar för underhåll och teknisk utveckling av Bovision samt Objektvision.

Capitek har visserligen sålt marknadsplatserna men har kvar kompetensen för design och utvecklingen av hela hemsidor med särskild inriktning på vakanser, fastigheter, felanmälningar och intresseanmälningar.

Just nu håller man på att integrera sina webblösningar för ett tiotal större fastig-

hetsbolag. Bland dem kan nämnas Landic-property och Teesland IOG.

Säljstöd Fastighet

Capitek Säljstöd Fastighet utvecklades parallellt med Säljstöd Fastighetsmäklare som ett program för fastighetsförvaltare och uthyrare av lokaler samt lägenheter.

Programmet ger ett stöd i säljprocessen så att det blir möjligt för kunden att hålla reda på vad som sagts till spekulanter och till befintliga hyresgäster.

I programmet går det enkelt att göra beskrivningar av kundens lokaler samt bostäder för publicering på internet eller i tidningar.

Säljstöd Fastighet är ett marknadssystem med ett kundregister för bearbetning av både nuvarande och blivande kunder, dvs både hyresgäster samt spekulanter.

Vidare finns ett objektregister med Fastigheter, lokaler, lägenheter och bilplatser. Till dessa register kan programmets tilläggsmoduler kopplas som Storhus (för försäljning av kommersiella fastigheter), Serviceanmälan, Underhåll, Anläggningar/Avtal/Besiktning och Aktivitet. För att ytterligare vidareutveckla det marknadsföringsmaterial som finns i programmet kan Wordkopplingen komma väl till pass.

Mikael Georgsson förtydligar:

– Vi utbildar våra kunder i marknadsföring och i att bygga upp ett system så att fastighetsföretaget får en lättåtkomlig struktur för alla avtal med hyresgäster, för alla flöden av betalningsströmmar och kommunaktion i företaget. En av programmets viktigaste funktioner är Journalen, där kunden enkelt kan samla alla händelser som kunden har med sina kunder. Det kan gälla avtalsdokument, e-post, sms, kalenderhändelser m.m.

Säljstöd Försäkring

Capitek har även utvecklat ett säljstöds-system för försäkringsbranschen.

Programmet är ett professionellt kundvårdssystem för alla som arbetar i försäkringsbranschen.

Systemet gör att användaren kan utveckla sina kundrelationer för att göra rätt sak, för rätt kund, vid rätt tillfälle.

Capitek Säljstöd Försäkring kan även kompletteras med en rad olika försäkringsmoduler.

I grunden är de tre olika programmen uppbyggda kring samma plattformar i windowsmiljö. Capitek har under lång tid varit en så kallad "Microsoft Certified Partner" tack vare att företagets medarbetare har klarat alla certifieringar på specifika programvaror.

Nyligen blev det klart att Capitek har nått den högsta nivån i Microsofts partnerprogram genom utmärkelsen "Microsoft Gold Certified Partner".



– Genom våra täta kundkontakter finner vi nya nischer där vi kan utveckla nya programapplikationer, säger Mikael Georgsson.

Stark efterfrågan

Idag har Capitex 65 årsanställda. Cirka 30 arbetar med programutveckling, cirka 10 arbetar med ekonomi och skatter, cirka 12 med support, medan 12-15 arbetar med administration och företagsledning. Mycket cirka blir det....

Capitex känner av högkonjunkturen. Det går bra för samtliga branscher som företaget levererar till. Flera banker, fastighetsbolag och mäklare gör nu teknikbyten, vilket medför fler beställningar, eftersom Capitex systematiskt och kontinuerligt utvecklar nya applikationer i takt med kundernas önskemål.

En sådan nyare applikation är, till exempel, Capitex Driftinformation. Via webben och en programvara kan kunderna nu få information om eventuella driftstörningar samt planerat underhåll för fastigheten, vilket kan påverka driften.

Mikael Georgsson framhåller:

– Genom våra täta kundkontakter finner vi nya nischer där vi kan utveckla nya programapplikationer. I våra program går det nu exempelvis att inventera bostadsfastigheter utifrån begreppet rättvis hyra – en term som är kopplad till viss standard på ett lägenhetsbestånd. Ytterligare ett bra

exempel är den nya modulen Avtal och besiktning. Fastighetsägarna får idag böter om de inte har kontroll på OVK m.m. Dessutom finns det mycket pengar att tjäna på att hålla reda vem som betalar elräkningen! Detta har vi märkt är en intressant produkt för de transaktionsbenägna bolagen liksom de små där det ställs stora krav på att de ska hinna med allt som myndigheterna kräver.

Ett starkt varumärke

Capitex har varit en ledande programleverantör i över 25 år. Detta har inneburit att många, något yngre användare, inte känner till en vardag utan Capitex. Ett underhållande exempel på detta var en förfrågan från SEB.

Ingemar Nilsson berättar:

– Ett gott betyg för vår verksamhet var när en användare på SEB frågade på vilken avdelning inom på banken som Capitex satt.

Capitex har förstått att endast genom att äga den högsta tekniska kompetensen och de bästa bransch- och ämneskunskaperna kan företaget skapa mervärden för sina kunder.

Fakta

Capitex har programvaror för ekonomiska rådgivare inom fastighet, finans och försäkring. Dessutom erbjuder företaget konsulttjänster baserade på internet, främst till fastighetsbranschen.

Vd: Ingemar Nilsson

Antal anställda: 65

Kontor: Kalmar och Stockholm

Det nya livet i Kalmar

Av Stefan Fröjdendahl

Under flera år – framförallt under 1990-talet – var problemen många för Kalmarregionen, när tunga industrier som Volvoverken, Rifa, och Candelia lade ner produktion samtidigt som befolkningen i regionen minskade. Den senaste större industrinedläggningen i Kalmar skedde år 2005, då ABB/Adtranz/Bombardier upphörde med sin tillverkning.

Men nu har det vänt i Kalmar. Befolkningen ökar igen med cirka fyra hundra personer per år. Det kinesiska företaget Fanerdun Group uppför nu en grossistmässa och en handelsplats i Snurrom vid E 22, norr om Kalmar. Totalt planerar det kinesiska mångmiljardföretaget att bygga mässhallar, hotell och bostäder omfattande 84 000 kvm.

Mässhallarna beräknas bli färdigställda under nästa år. Nya utställningshallar och bostäder kan stå klara i slutet av år 2008, medan hotellet ska invigas under första halvåret 2009.

I området invigdes IKEA under förra sommaren och i den intilliggande gamla Volvofabriken är alla lokaler uthyrda.

– Det är inte konstigt att det inte hände något i Kalmar för några år sedan, eftersom vi under flera år hade varken bostäder eller en fungerande arbetsmarknad, säger kommunstyrelsens ordförande Johan Persson.

Han fortsätter:

– Det var inte så att Fanerdun valde mellan att etablera sig i Kalmar eller i Amsterdam som det framställdes i vissa medier. Kalmar kommun kom i kontakt med Fanerdun via Investment in Sweden Agency (ISA) och via gemensamma konferensutbyten mellan Kalmar och provinsen Jiangsu i Kina. Nu tror vi på Kalmar. Befolkningen ökar med några hundra personer

varje år och det finns planer på att uppföra 1 000 nya bostäder per år.

Handelsområdet Bilen

Enligt Per-Olof Persson, vd för P&E Förvaltning och förvaltare för Sveafastigheter, är handelsområdet Bilen det mest expansiva området i Kalmar. Sommaren 2006 öppnade Ikea ett varuhus i området. Nu genomförs en expansion med en retailpark om totalt 92 000 kvm.

Ikea hade hoppats att köpa den gamla Volvofabriken med tillhörande tomt. Men Fastighetsfonden Sveafastigheters Sverige I hann före Ikea och förvärvade i mars 2005 mark och fabriksbyggnad av Danafjord AB, Volvokoncernens fastighetsbolag. När sedan Ingvar Kamprad ville köpa marken, tyckte han att Sveafastigheter hade satt ett för högt pris.

Per-Olof Persson och Sveafastigheter har flera större projekt i Kalmar. I Djurängens, norr om Kalmar, planeras det nya Bergagården, omfattande 7 000 kvm bostäder.

Stadsdelen Flodhästen

En helt ny stadsdel i centrala Kalmar ska växa fram under de närmaste åren. Utmed Erik Dahlbergs väg planeras således 500 lägenheter, 10 000 kvm handel samt kontor om 13 000 kvm. Området är under planändring och detaljplanen beräknas vara klar under år 2007. Byggtiden beräknas pågå mellan åren 2007 och 2009 med löpande inflyttning från april 2008. Inom stadsdelen bygger Sveafastigheter även sedan hösten 2006 Kalmars nya polishus. Kalmar Arena.

Sveafastigheter planerar även med visionen ”Bäst i klassen år 2008” i Kalmar

en ny modern arena för fotboll, andra idrotter, konserter, stora evenemang, mässor och utställningar samt kommersiella ytor. Arenan blir en samlingsplats för regionen formgiven i glas, stål och betong. Totalt ska det finnas cirka 12 000 sittplatser, samtliga under tak. Vid konserter kommer anläggningen, omfattande totalt 17 000 kvm, att rymma cirka 15 000-18 000 åskådare.

Arenan är belägen i direkt anslutning till E22. I anslutning till arenan planeras en kommersiell byggnad om cirka 14 000 kvm handel. Detaljplanen för området blev klar under april 2007.

Infrastruktur

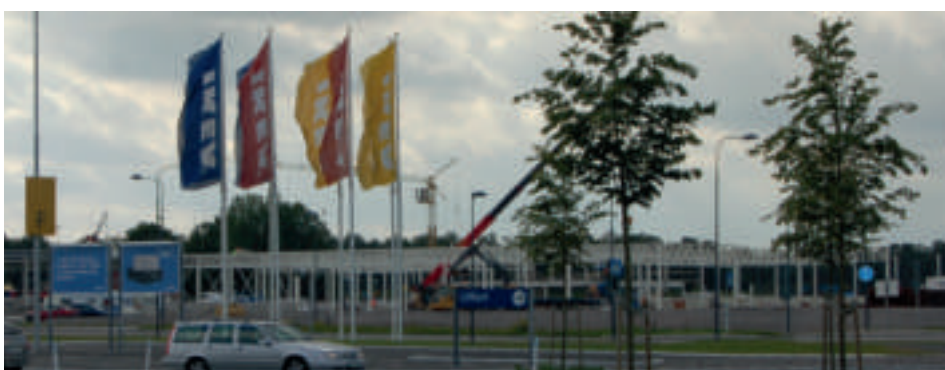
En brist i regionen är vägnätet och kommunikationerna. Sedan ett halvår tillbaka har dock flygtrafiken mellan Stockholm och Kalmar blivit bättre. I mars i år etablerades ett lokalt lågprisflyg mellan Kalmar och Stockholm-Bromma. Det nya flygbolagets målsättning är att vara en långsiktigt seriös aktör inom lågprissegmentet med Kalmarregionens utveckling som mål i affärsidén. Bolaget är privatägt av lokala entreprenörer.

Kommunledningen ser det som en viktig uppgift att få olika krafter att engagera sig för att det byggs ett bättre vägnät i regionen.

Enligt kalmarborna själva satsar Vägverket för litet på vägbyggnation i regionen, trots att Kalmar kommun har lovat att ställa upp med delfinansieringar. Många ledande företrädare i kommunens näringsliv har tröttnat på den låga vägstandarden; därför finns det lokala entreprenörer och lobbyister som vill få fram PPP-finansierade vägar i regionen under en inte alltför avlägsen framtid.



Det kinesiska företaget Fanerdun Group uppför nu en grossistmässa och en handelsplats, om totalt 84 000 kvm i Snurrom vid E 22, norr om Kalmar.



Ikea invigde sitt varuhus i Kalmar under sommaren 2006.



Sveafastigheter äger den gamla Volvofabriken, som är fyllt uthyrd.



CA Fastigheter har utvecklat bostäder på den centralt belägna Värvsholmen.



Johan Persson, kommunstyrelsens ordförande i Kalmar:



Per-Olof Persson och Sveafastigheter har flera större projekt i Kalmar.

New Office prioriterar projektuthyrningar



Medarbetarna vid New Office, från vänster: Anna Möller, Christina Lettström, Anneli Aspe, Maritha Högvik, Ulrika Rosén och Tina Magnuson.

Av Lars Eriksson

Under det senaste året har New Office hyrt ut 30 000 kvm lokalyta i Stockholmsområdet. Det gör företaget till en av de ledande lokalkonsulterna. Tina Magnuson och Ulrika Rosén grundade New Office år 2005. De har arbetat tillsammans med lokalförmedling sedan i början av 1990-talet; de började sin bana som delägare på Rosengren & Co, som de sedermera sålde till CB Richard Ellis.

Efter ett par år som partners på Relocate, startade de New Office som nu har sex medarbetare.

Magnuson och Rosén enas snabbt om de viktigaste framgångsfaktorerna för sin

verksamhet: erfarenhet, engagemang och ett stort kontaktnät. Dessa faktorer kom väl till pass i ett av de senaste större uppdragen som New Office har slutfört, uthyrningen av det nyrenoverade Klarabergshuset där man tillsammans med fastighetsägaren Jernhusen på kort tid fyllde byggnaden med hyresgäster.

Projektuthyrning

Det lyckade uthyrningsarbetet i Klarabergshuset har lett till att New Office har fått förnyat förtroende från Jernhusen. Tillsammans med CB Richard Ellis ska bolaget hyra ut Kungsbrohuset, en helt ny kon-

torsfastighet om 30 000 kvm som ska stå färdig under första kvartalet år 2010. Det här projektet är ett exempel på den typ av uppdrag som New Office prioriterar.

– Det är helt enkelt roligast med projektuthyrningar. Genom att komma in tidigt i processen kan den marknadskännedom som vi besitter utnyttjas bäst, säger Ulrika Rosén.

Ett annat stort projektuthyrningsuppdrag som New Office har till förmedling är Biovitrum's gamla huvudkontor om 8 500 kvm på Lindhagensgatan 133.

New Office förmedlar även lokaler på den öppna marknaden, stora som små.

Som exempel på några av de större uthyrningarna i år kan nämnas uthyrningen till Liljeholmens stadsdelsnämnd om 5 000 kvm på Telefonplan och uthyrningen till ABG Sundal Collier om 2 000 kvm på Regeringsgatan 65.

Professionaliserad marknad

Efter 17-18 års erfarenhet av att förmedla lokaler kan Tina Magnuson och Ulrika Rosén konstatera att marknaden i mångt och mycket karaktäriseras av traditionella cykler. Det betyder hög efterfrågan samt stigande hyror när konjunkturen är stark och vice versa när den vänder nedåt.

På senare år har branschen dock förändrats en del. En trend är att den har blivit allt mer professionaliserad där hyresgästen i stigande grad är i fokus.

– Både fastighetsägare och hyresgäster är mer drivna i dag, jämfört med under 1990-talet. Hyresgästerna har höga krav; de vet vad de vill ha: effektiva lokaler, företrädesvis i nyproducerade fastigheter med övervägande del öppna planlösningar, säger Tina Magnuson.

Enligt Magnuson hamnar 1970-talshusen hopplöst på efterkälken. Att dessa hus inte räcker till speglas exempelvis i Jernhusens beslut att låta riva en kontorsfastighet byggd så sent som på 1980-talet för att ersätta den med Kungsbrohuset. Detta på grund av att det befintliga huset har för låg takhöjd och för låg teknisk standard.

Även ”gräddbakelsefastigheter” i innerstaden är många gånger kalla på marknaden, i de flesta fall mest på grund av att de har för ineffektiva ytor.

Om man ska lyckas med uthyrningen i en sådan fastighet krävs oftast genomgripande renoweringar.

Miljökrav och hållbara hus

En ny trend under de senaste åren är att hyresgästerna börjar ställa miljökrav, konstaterar Ulrika Rosén.

Analogt med det kan det antas att många av framtidens hyresgäster inte kommer att ef-

terfråga lika många parkeringsplatser i anslutning till sina lokaler som idag.

Förstår kunderna och marknaden

Marknadsföringen av lokalerna sköter New Office till stor del via objektsannonsering samt internet.

Samtidigt bedömer Tina Magnuson och Ulrika Rosén att ett skrivet hyreskontrakt till 70-80 procent har sitt ursprung i företagets egna kontaktnät.

New Office bedriver inte tenant representation, utan företräder endast fastighetsägaren. Däremot åtar företaget sig sökuppdrag från hyresgäster.

För närvarande är hyresmarknaden för eftertraktade lokaler i Stockholm stark med topphyror kring 5 000 kr per kvm och år i CBD.

Tina Magnuson tror att marknaden kommer att förbli stark under i alla fall ett par år framöver, inte minst tack vare att nyanställningarna fortfarande ligger på en hög nivå.

Samtidigt är vakanserna fortfarande tämligen höga och New Office har en relativt stor stock lokaler för uthyrning.

Dessutom pågår det ett stort antal nybyggnadsprojekt i Stockholm, inte minst i området kring Centralstationen, där det tillskapas cirka 80 000 nya kvadratmeter – så det finns framtida kontorsytor att arbeta med, det passar medarbetarna på snabba och lyhörda New Office.

Historien visar att de oftast hittar rätt kund till rätt lokal.



Lindhagensgatan 133, profilfastighet i expansivt område på 8 500 kvm med närhet till allt. New Office ansvarar för uthyrningen.



Kungsbrohuset ska uppföras av Jernhusen i centrala Stockholm. Här ses fasaden från Kungsbron i ett förslag av Strategisk Arkitektur.

DTZ Grows Globally

By Stefan Fröjdendahl

Growing organically and through acquisitions DTZ Holdings is doing very well. Annual results for the period until 30 April 2007 state a 41 per cent increase in pre-tax profits.

On 20 September Fastighetsaktien/Estate Scandinavia met Mr. Killian O'Higgins, Managing Director EMEA, for an interview. He had just arrived to give a talk at the Nordic Real Estate Summit at Business Arena, Clarion Hotel, Stockholm, Sweden. He finds Stockholm agreeable and always enjoys spending time here, he says.

Real estate advisor DTZ operates across Europe, the Middle East and Africa (EMEA), Asia Pacific and the Americas. One of the prime ambitions of the company is to grow further both in terms of geography and of business. There are some forty areas in which the company operates today involving various aspects from accommodation and service outsourcing to valuation.

Under the theme "The Nordic Property Market and the Baltic Region in a Global Perspective" O'Higgins gave a talk at Business Arena on how interest in the Nordic property markets will be sustained when it is no longer possible to force yield requirements down any further. The aim was to address questions such as "what are the most important factors when it comes to maintaining international investors' interest in the long term", "what global property trends can affect the Nordic region" and "what types of properties will be of the greatest interest in the coming year".

He underlines that an essential condition for the success in Sweden is transparency. This will also prove to be a crucial factor in future negotiations, even in times of crisis, he adds.

The Man

O'Higgins is a dynamic Irishman who has taken an active part in the record results of DTZ in recent time.

Having left school at the age of sixteen, he worked with Lisney in Dublin for six years.

Then, in 1983 he joined Sherry Fitzgerald Group and a major franchiser to help

expand the group significantly. When he arrived there were some fourteen people in the company; over time, however, it became the leading property and financial services company in Ireland.

He explains: "During tough times it is possible to develop a company; this is often easier than to get into companies that are already established and doing well."

Co-operating with the firm's MD, Mark Fitzgerald, he managed to enter the property scene in London. Before companies from London would visit Dublin, they went to London in 1992, because they knew that, even if Ireland enjoyed a tiger economy, London will always be one of the most crucial financial centres of the world.

Then, in the same year Sherry Fitzgerald started working with DTZ. Since then O'Higgins has taken on developing the growth of DTZ in Europe leading 4,100 people operating in twenty-seven countries. He has risen quickly and steadily in the ranks and holds the position as MD EMEA sitting on the board of directors for DTZ Holding plc and reporting to Mark Struckett, Group CEO.

Strategic Goals at DTZ

There are certain strategic goals in DTZ; therefore the company continues to invest organically and through acquisitions.

The latest annual report lists acquisitions of Rockwood Realty Associates (50 per cent); DTZ Pacific Holdings (remaining 70 per cent), and DTZ New Zealand (a further 26 per cent).

Through the operations and partnerships across the world, DTZ now serve clients with some 11,000 staff in 140 cities and 45 countries. Further examples of expansion recently are Donaldsons UK, at the end of July, and Fastighetsplanering in Stockholm. (Included in Donaldsons UK are Russia, Turkey, Germany, the Czech Republic, Poland, Portugal, Turkey, Sweden and indirectly, via Sweden, into Norway.)

Donaldsons have a majority in Turkey and Russia, and a minority in Poland and Sweden. O'Higgins states: "Donaldsons

were strong in retail and in retail property management in Germany, Poland, The Czech Republic and the UK. Having invested significantly, in acquiring a business focused on retail, we focus on developing those capabilities further around Europe."

In our interview O'Higgins expresses an ambition on the part of DTZ to hold majority stakes in partner companies globally. He refers to DTZ's record level of transactions in the second quarter of 2007; 53 billion Euros, up from 48 billion in the first quarter.

These transactions were conducted on markets such as Sweden, North America, mainland Europe, Asia Pacific and the Middle East. He underlines: "In any discussion with a partner, particularly when you are in the minority, the majority partner makes the decisions. Members of staff at DTZ are therefore having negotiations in, for example, Russia, Portugal, Turkey, and Sweden extended into Norway."

In Europe DTZ controls leading companies in France, Belgium, Holland, Germany, Poland, Hungary and the Czech Republic.

As regards Scandinavia, O'Higgins underlines certain aspects of the Nordic market. He sees opportunities in Malmö and Gothenburg as in well located retail parks.

There is also a potential in areas such as hotels and industry as well as in asset management. The wave of success has been and still leads to surprising effects in areas such as these.

Future scenarios may, however, include some less favourable aspects.

Signs of Warning

DTZ takes recent warnings of a major economic crisis globally seriously; a recent report states that "repercussions for real estate will prove to be more than transitory: there are likely to be long-term implications operating primarily via a repricing of risk on the part of both investors and lenders and, to a much lesser degree, via the occupier market."

With regard to future developments and risks in the field of economics, O'Higgins quotes the former US Secretary of Defence Donald Rumsfeld:



Killian O'Higgins was in charge of DTZ Sherry Fitzgerald with some 2,300 members of staff in twenty-four countries between the years 2001 and 2007. Today he is Managing Director of EMEA.

"Because, as we know, there are known knowns; there are things we know we know. We also know there are known unknowns; that is to say, we know there are some things we do not know. But there are also unknown unknowns – the ones we don't know we don't know ... it is the latter that tend to be difficult."

O'Higgins concludes: "Rumsfeld's comment sounded odd at the time, but with time he proved to be right."

A number of foreign investors has mentioned transparency on the Swedish property market as a favourable factor in negotiations. O'Higgins agrees: "In transparent conditions the unknown unknowns may fade."

He therefore believes this to be the most intelligent attitude in times of crisis or uncertainty and adds a further comment on possible future scenarios of risk: "We must be aware that if the money and the price of

business go up, then the prices of property will have to fall." Such challenges need to be addressed. Solving problems and finding solutions to various types of possible future developments are central assignments for the members of staff at DTZ. If certain correct prognoses can be outlined, then it may be possible to minimize the consequences of future problems.

Still, in the meantime, DTZ thrives on the surge of success.

**Små vänner
behöver vuxna
kamrater.**

BRIS

BARNENS RÄTT I SAMHÄLLET

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

"Gränslöst samarbete" på Nordisk Byggdag

Av Birgitta Fröjendahl och Ralph Lundquist



Moderator Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region.

I år fyller Nordisk Byggdag åttio år. Jubileumskonferensen hölls i svensk regi med moderator Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region, för cirka tvåhundra femtio skandinaviska gäster den 20 och 21 september. Årets tema var "Gränslöst samarbete mellan såväl kommuner som mellan privata och kommunala aktörer".

Inledande presentationer hölls vid ett frukostmöte i Stockholms Stadshus. Ord-

förande Nordisk Byggdag och stadsbyggnadsdirektör i Stockholm, Ingela Lindh, inledde med ord om Ragnar Östbergs stadshus som startpunkt för den skandinaviska samverkan i nätverket. Hans ambition var att visa sin stolthet för intresserade personer från våra grannländer; det var början på Nordisk Byggdag år 1927.

Vidare hälsade finansborgarråd Kristina Axén Olin (m) gästerna välkomna.

Sedan presenterade, bland andra, Håkan Bryngelson, vd Vasakronan, Per-Martin Eriksson, affärsutvecklingschef Veidekke Bostad och Fastighet, och Per-Håkan Westin, vd AP Fastigheter, sina verksamheter.

En guidad busstur följde från centrala Stockholm till Telefonplan. Vi valde att delta i den guidade turen på engelska och hade turen att hamna jämte Knud Erik Busk, vd Billigbolig, från Köpenhamn.

Busk nämnde att han ska leda Nordisk Byggdag den 17-19 september 2008 i Danmark. Där ska temat vara "Industrialisering av bolygbyggeriet – Maser af billige boliger".

Behovet av bostäder till rimliga priser har drivits till sin spets i Köpenhamn under en tid av överhettning i Öresundsregionen. Verksamheten vid Billigbolig har därför uppkommit i svallvågorna av en efterfrågan från hyresgäster som varken kan finna lediga bostäder eller betala de höga priser som bostadsbrist skapar. Saken är således att finna lösningar för produktion av bostäder till människor som har begränsade finansiella tillgångar. Det kan gälla segment av populationen för alla åldrar.



Knud Erik Busk, vd Billig Bolig. Fondens devis är att skapa 5 000 nya arkitekturitade bostäder till en hyreskostnad om högst 5 000 danska kronor per månad. Han blir värd för nästa års Nordisk Byggdag i Köpenhamn.

Deltagare i Nordisk Byggdag år 2008 ska inbegripa, bland andra, finansborgarrådet i Köpenhamn Ritt Bjerregaard; vd Martin Maeland, OBOS, Norge; marknadschef Ewa Magnusson, Boklok (Skan-ska IKEA), Sverige; arkitekt Jean Nouvel, Paris samt arkitekt Sörensen Rasmusson, ONV Arkitekter, Danmark.

Under eftermiddagen på årets Nordisk Byggdag i Stockholm hölls konferens i Konstfacks lokaler på Telefonplan med med, bland andra, den norske arkitekten Kjetil T. Thorsen, formgivare av det nya operahuset i Oslo, samt Ulrika Francke, vd Tyréns.



Från vänster: Per-Håkan Westin, vd AP Fastigheter; Per-Martin Eriksson, affärsutvecklingschef Veidekke; och Håkan Bryngelson, vd Vasakronan.



Fint besök av isländske borgmästaren Vilhjál-mur och hustru Gudrun Vilhjálms-son.

Den 21 september arrangerades en båttur i Stockholms vackra skärgård till projekt som leds av Wallenstam, Veidekke, Peab, JM och HSB.

Väl mött i Danmark nästa år!

AFA Fastigheter visade Sergels Hus



Från vänster: Projektchef Harry Granberg, AFA, leder projektet Sergels Hus, Tomas Ingemarsson, chef för AFA Fastigheter, och advokat Karin Hernvall, delägare Advokatfirman Åberg & Co, juridisk rådgivare i projektet Sergels Hus.

Text: Stefan Fröjdendahl

Foto: Birgitta Fröjdendahl

Den 30 augusti inbjöd AFA Försäkring Fastigheter till tidig visning av Sergels Hus, Klarabergsgatan 23 i centrala Stockholm. Lokalerna genomgår i dag en total ombyggnation samt renovering. BAU Arkitekter formger och Skanska bygger. I oktober 2008 ska den första hyresgästen, Manpower, flytta in på 4 500 kvm.

Tomas Ingemarsson, chef för AFA Fastigheter, redogjorde kortfattat för projektet Sergels Hus i Kv. Hägern Större 14. Joakim Mörnefelt, kommunikationsdirektör vid Manpower, talade om företagets val av sin framtida arbetsplats. Vidare, Harald Norbelie kåserade om närområdet vid Klarabergsgatan och Sarah Dawn Finer sjöng.

Under kvällen mötte Fastighetsaktien, bland andra, projektchef Harry Granberg, AFA, som leder arbetet med förädling och



Hans Birkholz, BAU, ansvarig arkitekt i projektet.

ombyggnation av Sergels Hus. Han ser fram emot att få genomföra förvandlingen av en de bäst belägna fastigheterna i centrala Stockholm till attraktiva lokaler för

Manpowers verksamhet. Bolaget har nyligen tecknat hyresavtal för merparten av byggnadens lokaler och kommer att flytta in den 1 oktober 2008.

Trots sitt läge har fastigheten haft en förhållandevis låg standard med ett delvis uttjänt installationssystem. Vissa kontorslokaler byggs således om för butiksanvändning och befintliga butiker förnyas.

BAU med Hans Birkholz som ansvarig arkitekt närvarade även vid visningen. Han redogjorde engagerat för de viktigaste aspekterna av formgivningen. Målsättningen i arbetet med Sergels Hus är att fastigheten ska bli mer inbjudande än fallet är i dag.

Sergels Hus omfattar cirka 10 000 kvm, varav cirka 3 000 kvm under mark. BAU ger form till tre våningar butiker och fem våningar kontor i fastigheten. Birkholz ser fram emot utmaningar i förnyelsen:

– Vår ambition är att Sergels Hus ska attrahera förbipasserande i högre grad än



Christian Hermelin, vd Fabege, och Sven Erik Hugosson, DTZ, deltog i minglet.

tidigare. Den slutna fastigheten ska förvandlas till ett välkomnande urbant rum med levande fasader. Vi ska, exempelvis, montera en interaktiv storbildsskärm på fasaden; en högupplöst diodskärm för evenemang, reklam, konst, film och interaktiva spel som styrs via mobiltelefon.

Entréerna för kontorslokalerna mot Klarabergsgatan ska bli tydliga och representativa. Hyresgästerna ska få tillgång till ett garage med infart från Klara Östra Kyrkogata.

Dessutom ska en glasad takvåning med ljus, rymd attrahera personer som vill avnjuta utsikt över huvudstaden. Arkitekternas målsättning är att göra fastigheten mer publik än tidigare.

Visningen attraherade i övrigt grannar från fastighetsbranschen, konsulter, mäklare och media.

Christian Hermelin, vd Fabège, representerade en fastighetsägare med stora innehav i centrala Stockholm. I minglet sågs även Sven Erik Hugosson, auktoriserad värderare på DTZ.



Joakim Mörnefelt, kommunikationsdirektör; Manpower; ser fram emot flytten till Sergels Hus i oktober 2008.

Birgitta Lindström och Gabrielle Hemmerlind slöt upp från NAI Svefa.

AFA Försäkrings bestånd är för närvarande koncentrerat till Stockholm. Här ingår – för att nämna några välkända profilfastigheter – Anglaishuset vid Stureplan, Münchenbryggeriet på Södermalm och Norstedtshuset på Riddarholmen.

AFA Försäkring, som ägs till lika delar

av Svenskt Näringsliv och LO, förvaltar ett kapital om cirka 220 Mdr kronor. Placeringslagen utgörs väsentligen av obligationer, aktier, private equity och fastigheter.

För närvarande representerar fastighetstillgångarna cirka 13 Mdr kronor av tillgångsmassan.

AFA:s långsiktiga strategi är att vika upp fastighetsinnehavet.

Fakta

AFA Försäkring Fastigheter förvaltar, projekterar och hyr ut kommersiella fastigheter samt vissa bostadsfastigheter i Stockholm. AFA:s fastighetsbestånd omfattar 44 fastigheter. Det sammanlagda värdet uppgår till cirka 13 miljarder kronor.

Tomas Ingemarsson leder en grupp om tretton medarbetare.



Harald Norbelie kåserade om historiken från medeltida klostermiljöer vid Klara kyrka till samtida liv vid Kv. Högern Större 14.



Sarah Dawn Finer sjöng ballader med inlevelse och känsla vid visningen.



Ragnar Göransson, Wishes, ansvarig för marknadsföring i projektet, har deltagit i framtågandet av benämningen Sergels Hus.

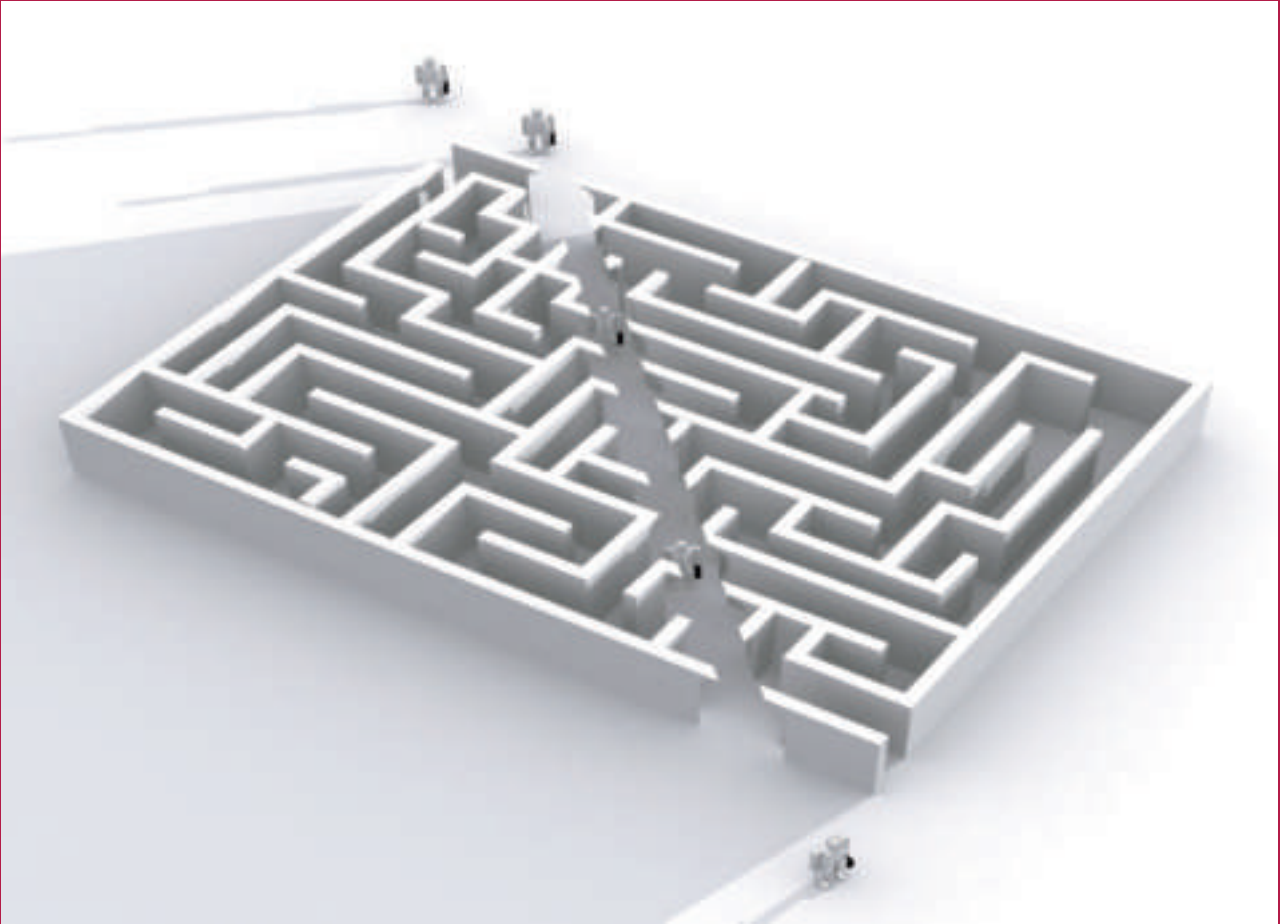


Klas Andersson, journalist inom området Näringsliv på Svenska Dagbladet, Birgitta Lindström och Gabrielle Hemmerlind, NAI Svefa.



Monica Lönnbom, informationschef AFA Försäkring.

Vi kan bästa vägen



**...när du ska sälja till en bostadsrättsförening
och vid nyproduktion av bostadsrätter.**

Med 25 års erfarenhet av fastigheter och fastighetsjuridik.

VÄLKOMMEN MED DIN AFFÄR!

ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

www.isaksson-partners.se

Attunda tingsrätt uppförs i Sollentuna

Av Ralph Lundquist

Skanska ansvarar för en helhetslösning som inkluderar projektering, byggande, drift och underhåll av ett nytt tingshus – Attunda tingsrätt – i Sollentuna norr om Stockholm. Uppdraget är värt cirka 250 miljoner kronor. Svante Forsström Arkitekter formger fastigheten.

Det nya tingshuset ska byggas i anslutning till polishuset och till ett planerat häkte för 240 platser, som även ska uppföras av Skanska, invid pendeltågstationen i Sollentuna. Hans Johansson, affärsutvecklingschef på Skanska Sverige, säger:

– Attunda tingsrätt ska bli en flexibel, ljus och öppen domstolsbyggnad om 9 100 kvm. Den ska rymma dels en kansli- del, dels en publik del med tolv rättssalar, varav en säkerhetssal för känsliga rätt- gångar.

Arkitekt Svante Forsström säger att fastigheten av nödvändighet utformas med en tung stomme av betong. Genom bearbetning av ytan och maximering av glasfasaderna skapas en lättare, öppnare fasad med upplösta hörn och genomblick- ar tvärs igenom huset. Han tillägger:



Attunda tingsrätt i centrala Sollentuna ska byggas i anslutning till det befintliga polishuset.
Bild: Svante Forsström Arkitekter.

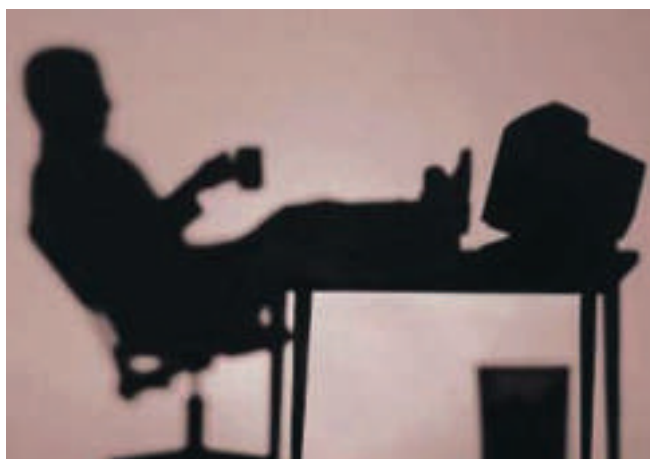
– Vi tillämpar ett säkerhetskoncept som är beprövat i ett tidigare förslag till Kv. Klamparen, Kungsholmen, och i den nyligen uppförda Södertörns tingsrätt. Det innebär att olika parter sorteras med skilda entréer till huset och rättssalarna. Domare och åklagare skils åt. Advokater samt allmänhet använder det allmänna väntrummet. Vittnen med skyddsbehov kan följas till en skyddad entré. Frihetsberövade slussas genom en gångtunnel med eskort av väktare,

utan att blandas med allmänhet och media.

Byggnadsarbetet ska börjas i september 2007 och inflyttning i de nya lokalerna beräknas ske under våren 2009. Ett tjugofemårigt hyresavtal har tecknats med Domstolsverket.

Skanska har tidigare i liknande upplägg utvecklat, byggt och svarat för uthyrning av lokaler åt polis-, åklagar- samt kriminalvårdsmyndigheterna i Uppsala, Växjö, Flemingsberg och Malmö.

Service och tjänster till fastigheter och hyresgäster



Kreator utvecklar och samordnar supportfunktioner och servicetjänster för arbetsplatser och fastighetsägare. Från strategisk rådgivning till effektivisering och daglig drift. Vi är en partner när du snabbt behöver förbättra och effektivisera fastighetsdrift och servicetjänster.

KREATOR SUPPORT MANAGEMENT AB
Råsundavägen 1-3
169 67 Solna

REAL ESTATE SERVICES

- Analys och strategi
- Tillgångsförvaltning
- Fastighetsdrift och skötsel
- Fastighetsutveckling/projektledning
- Marknad och uthyrning

TENANT SUPPORT SERVICES

- Support management
- Service och tjänster
- Lokalprogram/lokalanpassning
- Flytt, inredning och teknik

KREATOR
SUPPORT MANAGEMENT

Tel: +46 8 735 04 20
Mail: helpdesk@kreator.se
WWW.KREATOR.SE

"Liv, lust och gemenskap" i Järsla sjö

Av Birgitta Fröjendahl

Fabeges vd Christian Hermelin använde devisen "liv, lust och gemenskap" i en vision om Järsla sjö, Nacka, i södra Stockholm. Fastighetsaktien har besökt resultatet av utvecklingen i området; en nygammal småstad, vars ankare är Stockholm Modecenter – norra Europas största centrum för mode.

Projektledare Kjell Larsson, Fabege, bjuder oss på en rundvandring i områdets cirka 100 000 kvm. Vi möter även Klaus Hansen, vd Stockholm Modecenter, och Sten IM Svensson, SIMS Konsult.

Dessutom klargör medarbetare vid Strategisk Arkitektur och Håkan Jersenius samt Vernon Gracie, Småstaden Arkitekter, vissa aspekter rörande formgivningen av fastigheterna.



Kjell Larsson ser i Järsla sjö ett lyckat möte mellan historia och samtid.

Fabege har nyligen genomfört en omfattande omformning av äldre industriella fastigheter om cirka 20 000 kvm i Järsla Sjö. Vidare, HSB, Riksbyggen, och Wihlborgs – numera Fabege – genom PEAB, har utvecklat bostäder på de resterande ytorna som påminner om äldre tiders svenska småstadsideyer; Arboga och Trosa är förebilder.

En artikel av detta slag kan inte göra rättvisa åt traktens historia, men kortfattade fakta ska nämnas. Civilingenjör Sten IM Svensson talar initierat om platsen:

– Trakten Järsla (jfr ordet jarl, som betyder hövding) har anor från vikingatid, då leden mot Birka gick via Järslasjön.

Sedan gör han vissa nedslag i den händelserika utvecklingen över tiden:

– Sicklaön, inklusive Järsla, överlämnades från Kungliga regeringen till Stockholms stad år 1426 enligt den tidigare



Industrifastigheterna i området har förnyats i samverkan med Strategisk Arkitektur. På bilden möts historia och samtid i Stockholm Modecenter på Gustaf de Lavals väg 8.

skriftliga källan för området. Under tidigt 1500-tal ägde dominikanorden (i dagligt tal kallade svartbröderna) Järsla Gård. I samband med Gustav Vasas upplösning av klosterväsendet i Sverige med början år 1527 återgick gården till den ursprungliga ägarläkten Sture.



Interiör från Stockholm Modecenter. Märk att arkitekterna har behållit industrifastighetens ursprungliga fönster.

Wideqvist läder- och remfabriksaktiebolag var sedan den första industrifastigheten i området som uppfördes vid Järslasjön år 1888, tillägger Svensson. Sedan dess etablerade, bland andra, Gustaf de Laval tillverkning av ångturbiner och Gustaf Dalén AGA i ytterligare fastigheter på området i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.

Under vår rundvandring ser vi att exteriörerna av industrifastigheterna är bevarade, medan den inre omdaning har anpassats till samtida behov och förväntningar av arkitekter. Medarbetare vid Strategisk Arkitektur säger:



Klaus Hansen är stolt över att 175 agenturer och 700 varumärken i dag finns på Stockholm Modecenter.

– I unika fabrikslokaler i Järsla sjö fick vi uppdraget att skapa en ny mötesplats för modebranschen, ett kluster av kontakter, med individuell exponering av varumärken och med möjligheter till möten i en miljö där mycket händer – samtidigt.

Huskropparna med sina K-märkta fasader utgjorde en utmaning; tydlig exponering, effektiva passager och maximal uthyrbar yta skulle till, samtidigt som hyresgästernas individualitet och möjlighet till förändring var viktiga aspekter.

Fabriksbyggnaderna ger inte bara en stark karaktär och själ till verksamheten utan även goda förutsättningar vad gäller rymd och ljus. Glas, betong och inslag av starka färger framhäver Stockholm Modecenters egna identitet som en föränderlig anslagstavla och bakgrund till verksamhetens hyresgäster, varumärkena. Varje eget varumärke har en egen yta, som inreds efter sin speciella identitet. Tillsammans

utgör den modedolkets självklara samlingsplats som andas affärsmannaskap och nutid.

Stockholm Modecenter (Sicklaön 145:17 and 145:19) upptar drygt 20 000 kvm i området. Det invigdes i februari i år under pompa och ståt. Klaus Hansen är vd för anläggningen med cirka 175 agenter och 700 varumärken. Han är fylld av framtidstro, när han snabbt rör sig mellan butiksdelar och showrooms under Stockholm modevecka den 13 till 19 augusti i



Innergård i ett av Järsla sjös bostadsområden, som präglas av småskalighet och variation.

Centralkvarteret, Gustaf de Lavals Torg 8, Läderfabriken, Garverigränd 9 och Arkitekthuset, Uppfinnargränd 5-7.

– Galapremiären under modeveckan blev en succé. Nu har Stockholm ett modecentrum och en knutpunkt för branschens aktörer i visningar och upplevelser. Varje enhet för agenter och varumärken har ett inbjudande skyltfönster för besökare och medarbetare i fastigheterna. Vi må ha ex-

klusiva lokaler, men intresset är stort. Hela området är uthyrt! säger Hansen.

Mode är extra hett i Stockholm i vår tid dels tack vare Stockholm Modecenter, dels tack vare en donation från familjen Erling Perssons stiftelse om 30 Mkr för forskning och utbildning i modevetenskap. Från och med hösten 2006 har således mode varit ett självständigt ämne vid Stockholms universitet, som därmed är först i världen med att införa det ämnet som självständig disciplin. Även om modecentrumet i Järsla sjö inte samverkar med den akademiska institutionen – den ena har fokus på formgivning och handel, medan den andra inriktas på forskning och undervisning. Dock visar båda verksamheterna hur mode har fått en förhöjd status som kapitalistiskt/kulturellt fenomen i människors liv.

I skarp kontrast till de gamla industrifastigheterna med dess inre förnyelse i glas och stål står resten av bebyggelsen i Järsla sjö. Den småskaliga kvartersstaden dominerar som grundidé i nybyggnationen av bostäder. De påminner om min barnoms småstad; små hus i trä med olika färger där prång och vinklar gör att man som människa känner sig ombonad och trygg, eftersom proportionerna på byggnaderna är överblickbara.

Arkitekterna Håkan Jersenius och Vernon Gracie, Småstaden Arkitekter, var tongivande under program- och formgivningsprocessen. Jersenius framhåller:

– En stadstyp beskrivs av stadens fysiska form och hur användningen är fördelad i den byggda miljön. Vid nyproduktion i Sverige används vanligen ett fåtal av alla tänkbara stadstyper. Vi är värda mer variation och nytänkande. Därför var det positivt att vi fick möjlighet att bygga en modern småstad, med alla de fördelar det innebär på denna plats – låga byggnader, gammalt och nytt, ganska tätt, funktionsblandning samt riklig grönska.

Gracie tillägger:

– ”Fitness, firmness and delight” är den engelske arkitektur- och kulturskribenten John Ruskins passande ord, som kan be-



Sten IM Svensson, som har arbetat med produktutveckling och marknadsföring av Järsla sjö, tror på stadsdelar med en blandning av arbetsplatser, bostäder och handel för människor i alla åldrar.

skriva ambitionerna vid utformningen av Järsla sjö. De som ska bo och arbeta på platsen är kunderna och vi anpassade oss efter deras krav.

Jersenius och Gracie sammanfattar:

– Det är grundläggande att behålla människan i centrum vid utformning av en stadsdel som denna; det lönar sig både från företags- och samhällsekonomisk synpunkt.

Sovstäder har spelat ut sin roll; mixed-use är ett uttryck som ofta används i dag, även om det egentligen alltid har varit aktuellt – må vara i olika skepnader.

Mångfald i vår tid attraherar även hyresgäster till Järsla sjö; ytterligare en epok läggs nu till stadsdelens skiftande historia.



Småstaden Arkitekter, med Håkan Jersenius och Vernon Gracie, skapade en modern, småskalig kvartersstad i Järsla sjö.

Torbjörn Rosdahl:

– Sollentuna kan bli Stockholm Nord



Torbjörn Rosdahl (m) har lett Sollentuna kommun sedan den 1 september år 2000. Foto: Ateljé Photos 4U.

Av Birgitta Fröjdendahl

Torbjörn Rosdahl (m), Kommunstyrelsens ordförande i Sollentuna, är stolt över kommunens utveckling. Här byggs som aldrig förr. Befolkningen växer med cirka 1 000 personer per år, med följden att drygt 61 000 invånare bor i området i dag. I ett samtal med Fastighetsaktien sammanfattar han ambitionen att verka för att utveckla Stockholm Nord i Sollentuna kommun; i förlängningen kan området bli en pendang till Stockholm Syd.

Rosdahl säger att han har funnit sitt livs gärning som ledande kraft i Sollentuna; han tillträdde den 1 september år 2000. Över tiden har han träffat ett antal entusiastiska personer som har inspirerat till positivt tänkande. Han lyssnade, exempelvis, till Anders Guståvs uppmaning för planering av byggnation under lågkonjunkturer. I dag skördar han frukten av sin framsynthet; 6 600 bostäder är detaljplanerade i Sollentuna. Således ger kommunen positiva signaler till bolag som vill bygga samt avsätter cirka 400 Mkr till uppförande av förskolor, skolor och äldreboende under budgetperioden.

Vidare samarbetar kommunen med Luftfartsverket, Vägverket och Banverket, exempelvis. Nu ser äntligen Rosdahl resultatet av

det samarbetet vad gäller framväxandet av Citybanan, Förbifart Stockholm, Norra Länken, Norrortsleden, Södra Länken, Östra Länken och Tvärbanan. Det kan, exempelvis, vara möjligt att Tvärbanan i framtiden kommer att passera Solna, Alvik, Sundbyberg, Kista och Sollentuna.

– Vi arbetar för att etablera ett Stockholm Nord här; satsningen på infrastrukturen och fastigheter med handelsplatser samt bostäder kan förmodligen leda till en dylik utveckling. Vi är visserligen en förort, men vi har ett strategiskt läge mellan Stockholm innerstad och Arlanda. Därför är vi en viktig kugge i Stockholms län. Här ligger, bland annat, Stockholms bästa restaurang, Edsbacka krog, vid Edsviken, säger Rosdahl med ett leende på läpparna.

Han attraheras av den vision som framförs av, exempelvis, Stockholm Business Region och vd Olle Zetterberg om Stockholms län. Sollentuna deltar i Stockholm Business Alliance, som inbegriper fyrtiofyra kommuner.

Kort historik

Stockholms län är stort. Därför kan det vara lämpligt att ge några korta fakta om kommunen, innan jag tar upp vissa aktuella projekt. Antikvarie Olof Svanberg spårar Sollentunas historia till den yngre järnåldern (500-1050 e. Kr.). Lämningar, såsom gravar, finns bevarade från den tiden. I dag finns cirka 2 000 kända forn lämningar i Sollentuna kommun, vilket är anmärkningsvärt.

I slutet av 1100-talet uppfördes en kyrka på gården Tunas mark. Förledet Sollenda, som förmodligen betyder träsk- och sumpmarksland, lades till gårdens namn för att särskilja platsen. Edet mellan Edsviken och Norrviken blev en mötesplats samt en betydande marknadsplats.

Ett annat viktigt historiskt faktum kan spåras till medeltiden. Vid Rotsunda samlade då Sten Sture d. ä. en här år 1471, varpå han tågade mot Stockholm för att besegra Kristian I. Vidare, under nästa århundrade samlade Gustav Vasa en här med dalkarlar, upp-
länningar o. a. i Rotebro. Därefter drevs konkurrenter på flykten och Vasas här tågade mot Stockholm år 1521.

Under 1600-talet bosatte sig adeln på stora gårdar i kommunen.



Edsbergs gård uppfördes år 1630. Greve Gabriel Bengtsson Oxenstierna, riksskattmästare och kusin till Axel Oxenstierna, övertog gården och fick sätesfrihet år 1647. Sedan ersatte överståthållare Thure Gustaf Rudbeck det gamla trähuset med ett stenhus i förenklad fransk rokoko år 1760. Edsberg förblev i familjens ägo i knappt tvåhundra år.

Sollentuna kommun tillträdde som ägare år 1959. Festvåningen om 400 kvm är öppen för tillställningar. Foto: Birgitta Fröjdendahl.



White arkitekter vann uppdraget att förädla lokalerna i Söllentuna Centrum. Steen & Ström äger fastigheten. Bild: White arkitekter.

Säterierna Söllentunaholm och Edsberg dominerade sedan området under cirka 250 år.

Under 1900-talet har kommunen sett en betydande tillväxt genom utvecklingen av Söllentuna som förort till stor del tack vare utbyggnaden av norra stambanan.



Skanska ska bygga Attunda tingsrätt i anslutning till det befintliga polis-huset i centrala Söllentuna. Bild: Svante Forsström Arkitekter.

Vissa aktuella projekt i Söllentuna

Söllentuna finns ofta högt på listan över attraktiva stockholmskommuner. Arbete med nybyggnation och förädling sker följaktligen på flera fronter i Rosdahls kommun. En ambition är att kommunens olika delar kan sammanflätas i en förnygrad helhet. Eftersom infrastrukturen förstärks nästa år med Norrortsleden, är Rosdahl fylld av tillförsikt i det arbetet.

Vissa konkreta exempel på tillväxtområden inom kommunen kan nämnas. Söllentuna Centrum och handelsplatsen i Häggvik ska renoveras, utvecklas och förtätas. Kommunen sålde Söllentuna Centrum till Piren i början av 1990-talet. Sedan dess har ägandet övergått till Rodamco och nu, senast, till Steen & Ström. NCC ska bygga och White arkitekter arbetar med formgivningen. Den övergripande idén är att centrumet ska bli ett utflyktsmål för damer. Säkerhet och stimulans ska präglade förnyelsen.

Vidare, ING äger i dag Stinsen, som ska förnyas och växa. I området söder om handelsplatsen Stinsen, det vill säga Tureberg, i Häggvik, ska även cirka 650 bostäder byggas.

Skanska och JM leder utvecklingen av bostäder i kommunen. Cirkusplatsen, med ytterligare 650 bostäder, är ett exempel och Silverdal, söder om Helenelund, är ett annat hett område i det händelsen.

– Dessutom projekterar kommunen för cirka 2 500 bostäder vid Väsjön, med tillgång till Norrortsleden från nästa år. I och med det är all mark slut för byggnation; vissa fritidsområden måste avvaras för rekreation.

Vad gäller Malmvägen har kommunen engagerat sig i renoveringen av miljonprogramsområdet, som ligger behagligt centralt i närheten av pendeltåget och E4:an.

Ambitionen är att förvandla flera av lägenheterna till bostadsrätt. Sedan talar Rosdahl om planer på att profilera området för de invandrare som redan bor där. En förhoppning är att Malmvägen kan bli en plats dit man åker för att besöka internationella restauranger med mångfald. Han konstaterar:

– Mellan rättscentrum och Malmvägen finns en park – Malm-parken. Vi planerar för att den oasen, som är ungefär lika stor som Kungsträdgården, ska bli en mötesplats i kommunen.

Dessutom planeras för Ungdomens hus med två sporthallar vid Söllentuna Centrum pendeltågstation.

Rosdahl fortsätter:



Silverdal har blivit ett hett sovstadsalternativ till populära Edsviken. Här ses ett av Skanskas radhusområden. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

– Vi har växt med cirka 25 000 personer utan att bygga sporthallar. Det tar vi igen nu! Vi ska satsa på friidrott och volleyboll. Kajsa Bergqvist är välbekant och vi har nio SM-segrar i volleyboll. Således samarbetar kommunen med idrottsföreningar med konstgräsplaner på, exempelvis, Söllentunavallen. Där har vi öppnat en ny ishall, det vill säga ytterligare en ishall, och i pipeline finns en friidrottshall. Dessutom renoverar vi simhallen vid Rudbecksskolan för 195 Mkr.

Stallbacken ska även få en konstskola; kommunen bygger lokaler vid Edsviks konsthall. Ricardo Donoso leder planeringen av och ska leda driften av utbildningsverksamheten där så småningom i lokaler som tidigare var stall.

Till detta kan läggas att Skanska ansvarar för en helhetslösning som inkluderar projektering, byggande, drift och underhåll av ett nytt tingshus – Attunda tingsrätt – i Söllentuna. Uppdraget är värt cirka 250 miljoner kronor och cirka 200 arbetstillfällen tillkommer där. Svante Forsström Arkitekter formger fastigheten.

Det nya tingshuset ska byggas i anslutning till polis-huset och till ett planerat häkte för 240 platser, som även ska uppföras av Skanska, invid pendeltågstationen i Söllentuna. Byggnadsarbetet ska börjas i september 2007 och inflyttning i de nya lokalerna beräknas ske under våren 2009. Ett tjugoförårigt hyresavtal har tecknats med Domstolsverket.

Rosdahl avrundar vårt samtal med orden:

– Söllentuna kommun har inte en krona i skuld; bokslutet för år 2007 blir förmodligen 50 Mkr plus. Vi har nästan inga borgensåtaganden; vi har en välskött ekonomi och vi vill, främst, bli en företagsvänlig kommun. Dynamiskt näringsliv är ett sådant initiativ som underbygger företagsklimatet. Ambitionen är att söllentunaborna ska trivas.

Vi kan avslutningsvis konstatera att Söllentunamässan, vilkas lokaler i stora delar ägs av Skanska, nu ska flytta till Kista. Distriktchef Lars Enroth, Skanska, bekräftar dock att bolaget för närvarande utreder olika alternativ för nya planer med fastigheten.

Rosdahl hyser förhoppningar om att ett nytt landmärke med en profil kan skapas på platsen.

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills, är jag övertygad om att vi snart kan ta del av information om ett nytt projekt som Skanska leder i Söllentuna kommun.



Kanske modernast

Definitivt mest engagerat

Vi äger, förvaltar och hyr ut kontor och köpcentrum åt företag och organisationer som vill bedriva en framgångsrik verksamhet samt bostäder åt människor som vill bo tryggt och trivsamt. Det gör vi med genuint intresse och förståelse för hyresgästens situation, idag och imorgon.

Ring oss på 08-788 30 00 eller e-posta: info@diligentia.se.
Mer om oss finns på www.diligentia.se.



Stockholm Parkering bygger i Åkeshov

Av Stefan Fröjendahl

I slutet av september tog Stockholm Parkering första spadtaget för ett nytt parkeringsdäck i Åkeshov som ska inrymma infarts- och besöksparkering. Projektet inbegriper 180 platser i garage; kantstensparkeringen längs lokalgatan ska rymma cirka 60 platser; dessutom tillkommer 240 platser i garage på lokalgatan. Vidare avsätts vissa platser för handikapparkering.

Anläggningen byggs vid Åkeshovs simhall med två våningsplan, delvis under jord. Invigning av parkeringsdäcket beräknas ske i juli 2008.

I anslutning till området uppför Veidekke tre bostadshus om sju våningar med femtiotre lägenheter i kv. Futharken.

Kjell Karlsson, vd Stockholm Parkering, inledde spadtagsminglet.



Driftchef Lena Karlsson, Stockholm Parkering.



Kjell Karlsson, vd Stockholm Parkering.



Krister Schultz, chef Exploateringskontoret, Stockholms stad.

Företagets driftchef, Lena Karlsson, deltog även vid evenemanget.

Jonas Nilsson, bolagets styrelseordförande, och Joakim Larsson, ordförande i Exploateringsnämnden vid Stockholms stad, fick visa hur man gjuter stommar i en parkeringsanläggning. Dessutom förevigades deras högerhänder i en gjutning.



Från vänster: Jan Andersson, APJ Betong & anläggningsteknik, handleder Joakim Larsson, ordförande i Exploateringsnämnden, och Jonas Nilsson, styrelseordförande Stockholm Parkering, i konsten att föreviga högerhänder.

Fakta

Affärsidén bakom Stockholm Parkering är att "tillhandahålla väl belägna, attraktiva parkeringsanläggningar till konkurrenskraftiga priser". Det sker genom ägande, förvärv och förvaltning av sådana anläggningar.

År 2006 invigdes Sveriges första tredimensionella garageanläggning, Kölnan i Hammarby Sjöstad.

Fyra nya anläggningar förvärvades under året, varav tre tredimensionella. Vidare, fyra nya anläggningar projekterades med långt framskridna planer.

Dessutom driftsattes en ny driftorganisation med fokus på fastighetsförvaltning och energioptimering. Från den 1 januari 2007 tillsattes en ny styrelse samt en ny vd, Kjell Karlsson.

Stockholm Parkering är en bifirma till Stockholms Stads Parkerings AB, vilka ägs till hundra procent av Stockholms Stadshus AB. Parkab Övervakning AB är ett dotterbolag till Stockholm Parkering.

RB Arkitektur presenterar Kungsbroskrapan



RB Arkitektur presenterar Kungsbroskrapan i centrala Stockholm som ett developmentprojekt om trettio våningar. Rahel Belatchew Lerdell grundade RB Arkitektur och verkar där som vd.
Bild: RB Arkitektur.

Medarbetarna på Rahel Belatchew Lerdells byrå RB Arkitektur ser att det idag finns utrymme för nya byggnader med ar-

kitektur av internationell klass som vågar ta plats och som speglar vår tid.

Kungsbroskrapan är deras förslag till

en skyskrapa i centrala Stockholm. Den kan lanseras som ett developmentprojekt om trettio våningar med kontor och bostäder.

– Syftet med förslaget är att väcka intresse för projekt av detta slag i Stockholm. Tiden är mogen för att våga bygga på höjden i vissa lägen, säger Rahel Belatchew Lerdell.

I fallet Kungsbroskrapan har läget valts på grund av dess närhet till Centralstationen, i en korsning av tåg- och biltrafik där Kungsgatan möter Kungsbron. Dessutom skulle fastigheten ligga vid brynet av Klara sjö och bli en pendang till Kungstornen längre norrut på samma gata.

Vid utformningen av byggnaden är arkitekternas ambition att återspegla platsens dynamik genom att lyfta fram den omgivande tågtrafikens rörelsemönster.

Byggnaden strävar uppåt i en linjär rörelse, där parallella linjer från gatan vandrar längs fasaden utan avbrott, likt ett järnvägsspår.

Den delar sig med en kropp som viker åt sidan likt ett spårbyte, medan den andra kroppen vrider sig mot vattnet.

Jones Lang LaSalle hyr ut åt Jarl AM



Projekt Klara formges av White arkitekter, som har skapat denna skiss.

I anslutning till den planerade kongressanläggningen och hotellet vid Centralen och Riddarfjärden i Stockholm ska Jarl Asset Management även uppföra en kontorsbyggnad.

Som partner i uthyrningsarbetet har Jarl valt Jones Lang LaSalle.

Uthyrningsarbetet startar under hösten och de första hyresgästerna beräknas flytta in vid halvårsskiftet 2009.

Plaza 63 heter den blivande kontors-

byggnaden, som ska omfatta cirka 25 000 kvm fördelat på 12 plan.

Varje plan består av 2 100 kvm. I entrén bereds ytor för butiker, restaurang, gym och träningshallar. Inomhusparkering finns i husets nedre plan.

Projekt Klara, med kontor, kongresshall med plats för cirka 3 000 deltagare och hotell med 420 rum, beräknas stå färdigt år 2010. White arkitekter ansvarar för ritningarna på de tre enheter som ingår i projektet.

Aberdeen köper för 779 Mkr i Danmark

Aberdeen Property Investors har för 633 MDKR (779 Mkr) köpt en dansk portfölj om 70 000 kvm kontor, lager samt ett servicebolag från fastighetsbolaget OP Group. Fastigheterna placeras i fastighetsfonden Aberdeen Property Fund SICAV Pan-Nordic.

Till Fastighetsaktien säger Tonny Nielsen, vd Aberdeen Property Investors Danmark, att fastigheterna till övervägande del består av kontor i Köpenhamnsområdet. Till en av fastigheterna hör även en byggrätt om 12 000 kvm.

Efter detta förvärv har Aberdeens nordiska fond investerat för cirka 1,23 Mdr kr i Danmark. Totalt förvaltar den fastigheter i Norden för cirka 7,8 Mdr kr.



Tonny Nielsen är vd för Aberdeen Property Investors Danmark.

Åklagarhuset invigs

Flemingsberg i Huddinge, söder om Stockholm, utvecklas ytterligare. Den 1 juli i år flyttade Åklagarmyndigheten, som har tecknat ett tjugoårigt avtal, till Åklagarhuset, som ingår i ett kluster med polishus och tingsrätt i området.

Skanska byggde och Reflex Arkitekter formgav för fastighetsägaren Nordisk Renting.

Åklagarhuset för Söderorts och Södertörns åklagarkamrar med 100 medarbetare omfattar 6 000 kvm, inklusive garage samt en mindre lokal med Polisen som hyresgäst.

Mats Engvall, projektledare Skanska, säger till Fastighetsaktien:

– Projektet har genomförts av en konstruktiv samverkan mellan Skanska, Reflex Arkitekter och åklagarna, det vill säga de slutliga användarna av lokalerna. De beslut som har tagits gällande fastigheten har således förankrats väl av berörda parter.

Anders Nordlund, ansvarig arkitekt vid Reflex, tillägger:

– Vi har bred erfarenhet från formgivning av storskaliga kontorslokaler för



*Nordisk Renting hyr ut på ett tjugoårigt avtal till Åklagarmyndigheten i Huddinge.
Bild: Reflex Arkitekter.*

specifika hyresgäster. Ett exempel under senare tid är H&M:s huvudkontor i kv. Beridarebanan i centrala Stockholm. Vi har även haft goda förutsättningar i Flemingsberg tack vare en särskild målgrupp som tecknar långsiktiga kontrakt.

Fokus har varit att skapa en gedigen, pålitlig, tidlös och luftig miljö i projektet Åklagarhuset.

Mansur säljer i Kista för 750 Mkr till Morley

Efter två års innehav har HSBC Amanah Global Properties Income Fund, förvaldat av HDG Mansur Investment Services, Inc, sålt fastigheten Blåfjäll 1 i Kista till Morleys European Property Fund.

Fastigheten är fullt uthyrd till Ericsson och köpeskillingen överstiger 750 Mkr.

Rådgivare åt HDG Mansur var Cushman & Wakefields svenska kontor tillsammans med företagets Londonbaserade cross-border team. Morleys rådgivare var Knight Franks European Investment.

– Transaktionen visar att Stockholms och Kistas kontorsmarknad lockar internationella investerare. Den nu sålda byggnaden hör till de mest moderna och effektiva i området, säger Magnus Lange, partner och vd för svenska Cushman & Wakefield.



Magnus Lange, partner och vd för svenska Cushman & Wakefield.

Starkt överutbud av danska bostäder

Av Stefan Fröjendahl

Ett starkt utbud av bostäder i Danmark överstiger nu kraftigt efterfrågan. Enligt Realkreditrådets Boligudbudsstatistik för september 2007 fanns 55 000 bostäder till salu på nätet – den högsta siffra som någonsin redovisats sedan statistiken infördes år 2004. För ett och halvt år sedan, i februari 2006, fanns endast 28 000 bostäder till salu på nätet. Realkreditrådet menar att siffrorna visar på en starkt avvaktande marknad.

I september var det genomsnittliga – nedtagningspriset – för villor och radhus 16 858 DK per kvm. Det är priset som bostäderna hade innan de togs bort från nätet och således inte lika med försäljningspriset. Huspriserna är ungefär på samma nivå som under de senaste fyra månaderna, men 12,6 procent högre än i september 2006.

Priserna på bostadsrätter har däremot sjunkit något, åtminstone i vissa delar av Danmark. Utbudet av bostadsrätter minskar även i Köpenhamnsområdet och runt Århus, medan det har stigit något i övriga större danska städer. En genomsnittlig lägenhet om 80 kvm bjuds i dag ut för 2,2



Det har varit en byggboom i Köpenhamn under de senaste åren som nu klingar av. På bilden ses nya bostäder i Sydhavnen.

MDK, medan priset för samma storlek var cirka 2,4 MDK i september i fjol. Orsaken till prisetfall är en alltför vikande mark-

nad i Köpenhamn, Frederiksberg och Århus, medan priserna hittills generellt har varit oförändrade i resten av landet.

Skogshem & Wijk föryngras

Av Birgitta Fröjendahl

Mötesplatsen Skogshem & Wijk vid Hustegafjärden på norra Lidingö i Stockholm genomgår en förvandling. Under mars 2006 tillträdde huvudägare tillika vd Peter Eriksson och hustru Eva Northun samt entreprenörerna Göran Garberg, Lars Rydén, Göran Räckle, Roger Borg och Dag Richter.

Fastighetsaktien och konstnär Helena Sellergren träffade Eva Northun, chef för konst och formgivning. Intresset för konst och arkitektur finns i släkten. Farbrodern, arkitekt Werner Northun, formgav fastigheter i Norrköping. Själv driver hon Galerie Q – som tidigare låg på Östermalm i Stockholm – och arrangerar numera utställningar på Wijk. Helena Sellergrens konst finns rikligt representerad i fastigheterna.



Från vänster: Wijk och Skogshem vid Hustegafjärden på norra Lidingö.

Skogshem & Wijk formgavs av Anders Tengbom åren 1958 respektive 1969. Byggnadsytan på anläggningen omfattar 18 000 kvm. Här ingår två hörsalar, tio seminarierlokaler, sju konferensrum, trettio två grupp- rum, två restauranger och tvåhundra tjugosju bäddar.

Eva Northun säger att de nya ägarna har beslutat att fortsätta verksamheten i 1950- och 60-talsanda:

– Vi byter textilier, såsom mattor och gardiner, kontinuerligt i fastigheterna; vi har tur, eftersom femtiotalet är inne! Dessutom Helena Sellergrens konst med dess kombination av motiv som ofta är förankrade i naturen och vetenskapen skapar mervärden i en miljö som präglas av sitt läge.

Vad gäller konferensverksamheten utvecklar de nya ägarna ett koncept för svenska och internationella gäster med tre typer av "meetings" benämnda "slow", "core" och "safe".

Termerna innebär, slow: "tid för reflektion och avkoppling så att viktiga beslut får möjlighet att mogna". Core: "garanterar optimalt utnyttjande av tiden och bästa möjliga mötesresultat". Safe: "förhöjd säkerhetsnivå för hantering av affärskritisk information och skydd av nyckelpersoner".



Från vänster: konstnär Helena Sellergren gläds över ett "exceptionellt gott samarbete med Eva Northun", chef för konst och formgivning, som även driver Galerie Q på Skogshem och Wijk. I bakgrunden ses Gunilla Palmstierna-Weiss väggsulpturer i entrén på Wijk.

– Wellness House är vidare unikt med fokus på hälsovård i "friskvårdskonferenser". Det svenska näringslivet kan dra nytta av dem i tider av utmaning och utmattning. Övervåningens vackra rum för vila, avslappning och massage skapar möjlighet för stressade människor att få kraft och inspiration, anser Helena Sellergren.

Eva Northun arbetar själv hårt utan att stressa. Under vår rundvandring engagerar hon sig ständigt i frågor rörande inredning och drift av området.

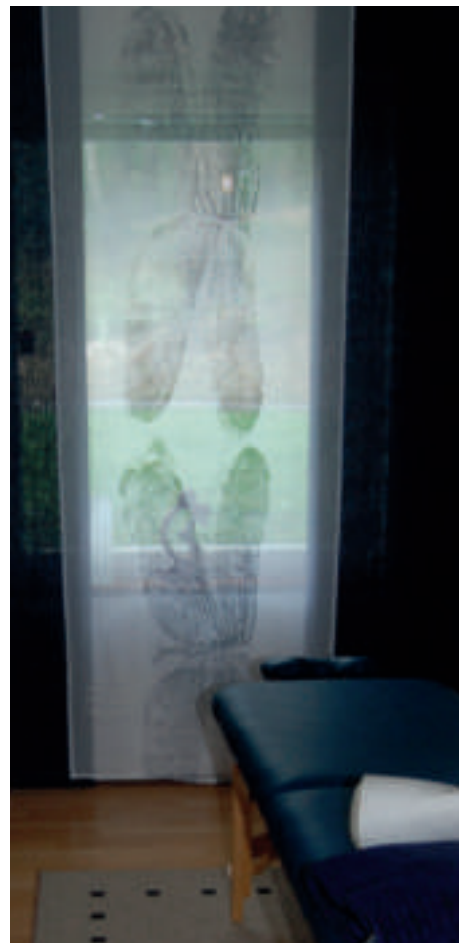
Bakom lugnet på Skogshem & Wijk döljer sig flit; här skapas anda och atmosfär genom exempelvis fräscha blomsterarrangemang och miljöer.



En del av ett övernattningsrum på Wijk med Sellergrens konst. Samtliga rum har sjöutsikt och balkong.



Skogshem & Wijk är en plats för möten nära naturen. Här ses en del av Anders Tengboms entré i Skogshem.



Wellness House på Skogshem med gym, yogasal och avkopplingsrum är nyrenoverat. Sellergrens tryck med naturmotiv ses i fönstret.

Aberdeen reser en rysk fond om 14 Mdr

Aberdeen Asset Management har etablerat en ny fastighetsfond som ska investera upp till 1,5 miljarder euro (cirka 13,9 Mdr kr) på den ryska fastighetsmarknaden. Aberdeen Property Fund Russia blir fondförvaltarens fjärde fond i år med ett förväntat eget kapital om 500 MEUR.

Det blir en tioårig, stängd fond, som noteras i Luxemburg med ett avkastningsmål om 14 procent per år samt en årsutdelning på mellan 5 och 8 procent. Investeringar ska ske inom skilda sektorer, mest kontor och butik, med relativt stor geografisk spridning.

Utöver Moskva och S:t Petersburg ska fonden investera i elva städer med över 1 miljon invånare.

I en kommentar säger Ole Dall-Hansen, CEO för Aberdeen Property Investors Eastern Europe:

– Ryssland har en snabbväxande ekonomi med stark BNP-tillväxt och med en stor potential för fastighetsinvesteringar. Efterfrågan på kontor ökar stadigt och stigande inkomster betyder att handeln har vuxit starkt, vilket vi tror är en lång trend.



Byggkranar spelar mot historiska byggnader i S:t Petersburg.

M2 Commercial – en ny notering

Återigen börsnoteras ett fastighetsbolag via ett omvänt uppköp. Den här gången med Rutger Arnhults M2 Gruppen och Erik Selins Balder i huvudrollerna.

Enligt ett avtal mellan de båda parterna ska Balder sälja 29 fastigheter till M2 Industrielokaler Holding AB – ett bolag som ska börsnoteras genom ett omvänt uppköp av NGM-noterade Biolight International AB.

Detta bolag ombildas således till ett fastighetsbolag med inriktning på industri-, lager och logistikfastigheter. Det nya – M2 Commercial Real Estate AB – behåller Biolights notering och förlustavdrag om cirka 175 Mkr.

Nya M2 Commercial ska, efter ombildningen, äga fastigheter till ett värde om cirka 3 Mdr kr med ett eget kapital som uppgår till cirka 1,1 Mdr kr.

Största aktieägare efter genomförd transaktion blir Balder och Rutger Arnhult genom bolag.

Balders ägarandel kommer att uppgå till cirka 40 procent och Arnhults bolag till cirka 45 procent.

– Det känns bra att kunna renodla och koncentrera Balders bestånd, samtidigt som vi får vara med i ett nytt fastighetsbo-

lag med goda framtidsutsikter, säger Balders vd Erik Selin.

Transaktionen är villkorad av godkännande på extra bolagsstämma i Biolight samt att Balder och M2 Assets Management beviljas undantag från den budplikt som i annat fall uppkommer genom transaktionen.

Balders försäljning till M2 omfattar huvudsakligen industrifastigheter med en uthyrbar yta på cirka 255 000 kvm. Sju av fastigheterna är belägna i Stockholmsregionen med en uthyrbar yta på 76 000 kvm. Vidare ingår elva fastigheter i Göteborg med en yta på 60 000 kvm och åtta i Malmö om 25 000 kvm.

Slutligen ligger tre av de sålda fastigheterna i Falun, Hudiksvall och Strömstad med en uthyrbar yta om 94 000 kvm. Fastigheterna har i transaktionen åsatts ett värde på cirka 1 376 Mkr och Balders resultateffekt blir cirka 170 Mkr.

Det totala fastighetsbeståndet i M2 Commercial Real Estate ska initialt bestå av 75 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 521 000 kvm. De kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 285 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 90 procent.



I en kommentar till det nya bolaget M2 Commercial säger Balders vd Erik Selin:

– Det känns bra att kunna renodla och koncentrera Balders bestånd, samtidigt som vi får vara med i ett nytt fastighetsbolag med goda framtidsutsikter.

Gunnar Fischer om Bergman



Från vänster: Gunnar Fischer och Mårten Blomkvist, Dagens Nyheter.

Text: Mimi Linell

Foto: Birgitta Fröjdendahl

Gunnar Fischer, 97 år, är mest känd som Ingmar Bergmans filmfotograf i tolv filmer mellan åren 1948 och 1960. Han samtalade med filmkritiker Mårten Blomkvist på festivalen "Länge leve Bergman!" i Filmhuset, Stockholm, den 7 oktober. Sonen Jens Fischer – även han filmfotograf – deltog.

Många skrattade när Gunnar Fischer fick svara på frågan: Vilken utbildning har du egentligen? En viktig egenskap som uppskattades som B-fotograf hos Julius Jaenzon var nämligen ärligheten; Fischer uppgav ingen formell utbildning annat än studier i målning för Otte Sköld – och fick, märkligt nog, jobbet.

Efter tiden med Jaenzon arbetade han med dansken Carl Th. Dreyer. Av honom lärde han sig att undvika "gröt och mjölk", det vill säga ljusförhållandena bör ge underlag för den skarpa och kontrast som är nödvändig i kvalitetsfilm.

Vad gäller samarbetet med Bergman sa Fischer att han litade till regissören. Som fotograf kunde man inte överblicka situationen; scenen framträdde i en liten ruta. Fischer berättade även anekdoter, som i *Sommaren med Monika* (1953), då Harriet Andersson skulle springa med en stek i en skog. Steken, som ej fanns till hands, fick representeras av Bergmans basker, fylld med löv.



Fischer är mest känd för sin insats i Bergmanfilmer såsom *Sommarnattens leende* (1955), *Sjunde inseglet* (1957) och *Smultronstället* (1957).



Cissi Elwin, vd Svenska Filminstitutet, deltog i Bergmanfestivalen.

Ett annat exempel var när han skulle filma en scen i *Sjunde inseglet* (1957). Det var mulet och mörkt länge, men plötsligt skingrades molnen, solen bröt fram och räddade scenen i elfte timmen. Vid problem fick Fischer "ofta hjälp från oväntade håll".

I *Sjunde inseglet* finns en scen där en grupp människor dansar över en kulle som har blivit en sinnebild för filmen. Den tillkom på ögonblicket av en "slump", när Bergman såg att molnen låg rätt. Inspelningen var över. Elektriker och åskådare fick ta de kläder som fanns, sedan filmade Fischer deras dans. "Slumpen" var således resultatet av Bergmans engagemang.

Efter samtalet mötte Fischer publiken i foajén. För sin ålder är han förvånansvärt pigg. Den kompromisslösa uppriktigheten är den aspekt av hans personlighet som jag minns klarast.



Jens Fischer går i sin pappas fotspår. Han har arbetat med, bland andra, regissören Colin Nutley.

BAU:s generella urbanism



Per-Eric Sundby, arkitekt, delägare och vd, BAU.



Hans Birkholz, arkitekt och delägare, BAU.

Av Birgitta Fröjendahl

Sedan år 1991 har BAU, Byrån för arkitektur och urbanism, vuxit till totalt trettionio medarbetare med arkitekter, ingenjörer samt en administratör. Kontoret finns på Gävlegatan, nära området Norra Station, i Stockholm. Med anledning av AFA Fastigheters projekt Sergels Hus – se vidare artikel på sid. 12-13 – presenterar Fastighetsaktien nu verksamheten vid BAU kort.

Under mitt besök på Gävlegatan möter jag två av arkitekterna och delägarna: Per-Eric Sundby, vd, samt Hans Birkholz.

Större, fastighetsbolag dominerar bland BAU:s uppdragsgivare. Bland dem finns, exempelvis, AFA Fastigheter, AP-fastigheter, Atrium/Ljungberggruppen, Diligentia, Fabege, Hufvudstaden och Vasakronan.

Sundby säger:

– Vi blir ofta erbjudna projekt; väl genomförda tidigare projekt och goda personliga kontakter är avgörande i vår bransch.

Birkholz tillägger:

– Tävlingar av olika slag är även viktiga i vår verksamhet. Ofta kontaktar vi också själva de beställare som vi tycker verkar intressanta att samarbeta med.

Ett av BAU:s större pågående projekt – Nationalarenastaden i Solna – må ligga utanför Stockholms innerstad, men stadsmiljön är i fokus på byrån. Termen ”urbanism” i företagets namn innebär, enligt Birkholz:

– Att placera det aktuella projektet i ett större sammanhang. På så vis kan vi utnyttja de möjligheter som finns i området. Ett exempel är arbetet med PUB i centrala Stockholm, där vi skapar möten mellan det nya PUB och den miljö i vilken fastigheten har funnits sedan den uppfördes. Stadsmässiga, större begrepp spelar en central roll när vi arbetar med förnyelse och förädling.

– Vi utgår från urbana kontexter och sammanhang i vårt arbete. Ambitionen är att perspektivet ska vara långsiktigt, både konceptuellt och byggtekniskt, tillägger Sundby.

Den organiskt framväxande staden i sig har vissa grundprinciper som består. BAU lyfter fram vikten av att skapa, vad medarbetarna där kallar, ”generella” fastigheter och miljöer som kan passa/tilltala människor över tiden.

Arkitekturen ska således tillgodose de grundläggande behov samt krav som kan uppstå av flera skäl under olika tidsperioder.

– Generell i betydelsen allmängiltig, snarare än flexibel i meningen anpassningsbar, är vårt perspektiv, säger Sundby.

BAU:s fokus kan indelas i fyra områden. Största delen är kontorsarbetsplatser. Dessutom ingår uppdrag inom sektorn retail/butiker samt bostäder. Sedan är en övergripande angelägenhet stadsrummet, upprustningar av urbana miljöer och stadsdelsplanering.

Nu skissar, som nämnts, BAU för Ny Nationalarena AB i området vid Solna stadion – en ny stadsdel som ska anläggas vid Råstasjön. Arkitekterna har i detta projekt framtagit planer och lösningar för läget samt för fastigheterna, det vill säga arena för cirka 50 000 personer, bostäder, arbetsplatser, hotell och handel.

Själva arenan ritas av arkitektkontoret Krook och Tjäder.

Preliminärt planeras projektet igångsättas år 2008 med invigning år 2011.

Uppdraget Sergels Hus är en annan typ av projekt. Här gäller det att lyfta en befintlig byggnad till hög modern standard, att ta fram kvaliteter och öppna upp byggnaden med aktiviteter som svarar mot det framträdande läget vid Sergels torg.

– Även här kommer vi dock in i ett skede, där vårt arbete är värdeskapande initialt. Det beror i mångt och mycket på hur arkitekter väljer att positionera sig. Om man vill ge sig in tidigt i projekt för att kunna delta i styrningen av det, finns den möjligheten, konstaterar Sundby.

Birkholz tillägger:

– Arkitektens roll och betydelse har ändrats mycket över tiden. Historiskt var estetiska, kulturella aspekter viktiga. Under 1960- och -70 talen marginaliserades rollen; estetik ansågs besvärligt och irrationellt. I dag är det åter viktigt men mer som medel i en affärsutvecklande och konceptskapande process. Vi är, som yrkesgrupp, mindre konstnärer och mer affärsinriktade i dag än tidigare. Detta är på det hela taget positivt och utvecklande för branschen. Viktigt är det dock att byggprojekt som tar stadens värden i anspråk även ger något tillbaka.

I framtiden tror Sundby och Birkholz att profilering och specialisering kan bli alltmer framträdande i arkitekturbranschen.

Margareta Helin och minnets minimalism



Margareta Helin målar ofta motiv som hon möter under stockholmsvandringar och som bearbetas i minnet.

Av Birgitta Fröjdendahl

När Margareta Helin promenerar i Stockholm ser hon ibland platser eller händelser som sedan bearbetas i en minnets minimalism. Resultatet av oljemålningarna blir ofta kluster av stenhus i mjuka jordfärger. En och annan gestalt finns med i tavlorna, men här dominerar stadsmiljöer med avlödade träd – eftersom hon då ser trädets karaktär bättre – samt vatten som badar i nordiskt ljus. Hon säger:

– Det är mitt färgintresse som driver mig vidare i mitt arbete och det är skönt att oljefärger torkar långsamt; det passar mig!

Ibland kan fotografier ge stöd för minnet, men för det mesta skissar hon på plats och kan således reducera motivet i konstnärlig mening. Tack vare färgangivelser på skisserna kan hon sedan lägga på oljefärger.

Nästa år ska hon, bland annat, ha en separatutställning på Galleri Gröna Paletten. Urvalet av oljemålningar kommer att domineras av stockholmsscener.

Kort historik

Efter en fil. kand. år 1973 studerade Margareta Helin vidare på ”Grundis” och Birkagårdens folkhögskola, exempelvis, fick stipendier och gjorde studieresor.

Sedan dess har hon haft fyra separatutställningar samt har deltagit i ett flertal samlingsutställningar, bland annat på Liljevalchs vårsalong år 1983, i Stockholm.

– Mitt konstitintresse inleddes genom inspiration från en lärare på gymnasiet. Matisse och modern konst blev en aha-upplevelse! Sedan, så småningom, började jag teckna och göra grafik.

I trettioårsåldern, efter genomgångna konstutbildningar, deltog hon i en sammanslutning av nio kvinnliga konstnärer med namnet Siri (från Siri Derkert). Margareta Helin säger att hon lärde sig mycket av arbetet i den gruppen i Sickla:

– Vi lyckades finna en lokal, ordnade gemensam modell och hade genomgångar av varandras målningar. Det går att arbeta vidare på egen hand utan formell konsthögskola. Måleriets grunder behöver man lära sig, men sedan gäller det ändå alltid att arbeta vidare för att hitta sitt eget uttryckssätt. Stöd och kritik behövs, och det lyckades vi ge varandra på Siri, kanske tack vare att vi inte var så unga.

Erfarenhet och kunskap har nu utvecklats till en mognad för henne. Dessutom, i Stockholm har hon levat hela sitt liv. Teknik och motivval, främst platser och människor i staden som kan återkallas i minnet, är således kända marker för henne.



Aronsberg på Alströmergatan, olja på duk (2005). Judiska kyrkogården är central i denna målning. Enligt judisk sed får man inte störa gravfriden; kyrkogården ska lämnas intakt. Därför är kyrkogården avbildad med inhägnad, nedsänkt under marknivå.

Motivval

En väg för Margareta Helin är att se och återberätta stadens rytm och puls:

– Det är roligt att arbeta med stockholmsmotiv; att utveckla sitt seende genom förenkling i färg och form. Jag gillar spännande stadsmiljöer! Det är min drivkraft motivmässigt sett.

Konsten är en fristad, där hon kan inte bara avbildar utan även analyserar livet. Hon avslutar vårt samtal med orden:

– Under mitt friår har jag provat att måla nya motiv. Jag har länge oroat mig och varit ledsen över samhällsutvecklingen. Nu har jag haft tid att i lugn och ro pröva om det går att uttrycka sig om samtiden på ett bra konstnärligt sätt. Jag tycker att människan i ökad grad har blivit en konsumtionsstyrd konkurrensvarelse. Den psykiska ohälsan ökar. Kanske beror det på vår okänsliga framfart på jorden, men människan är endast en del av skapelsen. Med andra ord, människor, växter och djur är beroende av varandra och likvärdiga. Med den vetenskapen hoppas jag fortsättningsvis kunna skapa mer positiva och helst poetiska målningar. För mig är det viktigt att även formulera andliga aspekter av livet; det ska bli roligt att göra lite ljusare bilder.

Staden, likväl som övriga miljöer, samt de varelser som bor och lever där är besjälade. Det är viktigt att uttrycka det i sin konst.

I parken, olja på duk (2006). Motivet är fritt tolkat efter ett fotografi som innehöll fyra personer sittande på var sin parkbänk. Här avbildas människor vars placering utstrålar ensamhet och främlingskap i en torftig miljö, trots att de sitter i en park. Konstverket visar vårt "paradis" – oasen i staden – som en isolerad, enslig plats med rädsla, tystnad och passivitet. Budskapet i bilden kan mana betraktaren att värna det väsentliga i tillvaron. Att möta vår omgivning gör vår stund på jorden uthärdlig.



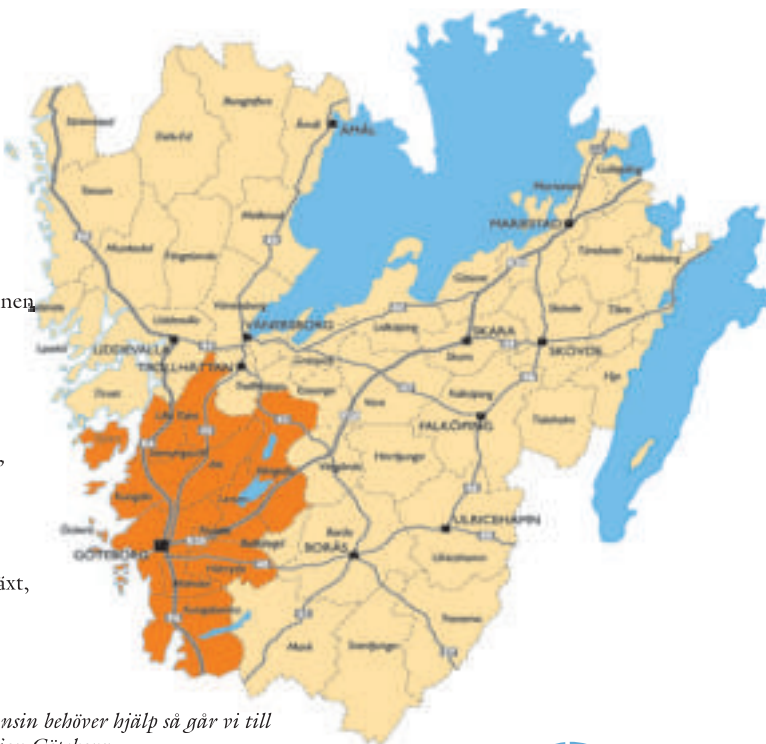
Att etablera sig i Göteborgsregionen

Business Region Göteborg har ett långvarigt och väl utvecklat samarbete med fastighetsbolag och hyresvärdar i Göteborgsregionen. Andra viktiga samarbetspartners är våra industri- och företagarföreningar.

Söker du Mark eller Lokaler för din etablering i Göteborgsregionen, besök då vår hemsida www.businessregion.goteborg.se under mark och lokaler eller kontakta oss så hjälper vi er att hitta det läge och den mark eller lokaler som behövs genom vår lokaldatabas. MALO (mark- och lokaldatabasen) är en del av vår verktygslåda. Vi förmedlar kontakter när det gäller; rådgivning i affärsfrågor, stadsplanering, infrastruktur, bostäder, rekrytering, internationella skolor, mm.

Business Region Göteborg arbetar för att stärka och utveckla näringslivet i Göteborgsregionen.

Vi är ett icke-vinstdrivande bolag som representerar 13 medlemskommuner. Målsättningen är att bidra till stark tillväxt, hög sysselsättning samt ett mångsidigt näringsliv i regionen.



För mer information kontakta:

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

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

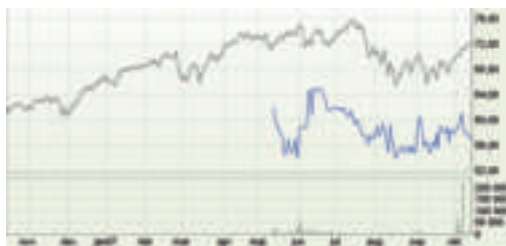
"Excellent organisation to help new business establishment"
Erling Eklund, Etableringsansvarig, Fluent Sweden



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

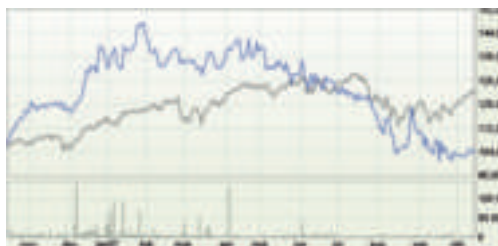
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Annehem • Peter Strand



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Annehem	58,00	11,97	36,7	–	-6%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Brinova	103,00	22,60	40,7	4,85%	-25%	➔

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Castellum	84,25	172,00	42,00	3,04%	-8%	➔

Catena • Peter Hallgren



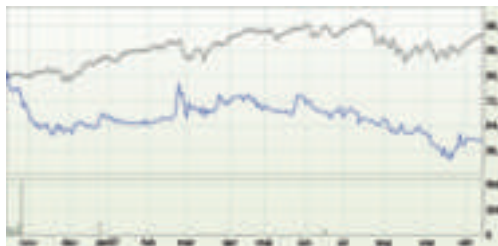
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Catena	112,50	11,565	33,80	4,65%	+12%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Dagon	74,00	18,13	31,6	–	-8%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Din Bostad	59,00	17,30	23,00	–	-12%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Diös	35,40	33,30	51,10	3,14	-5%	➔

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Fabege	79,75	178,45	41,00	11,73%	-13%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



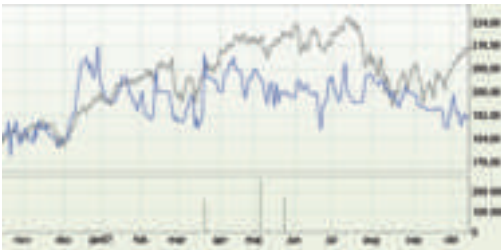
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Fast Partner	35,50	53,71	28,00	3,72%	-15%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



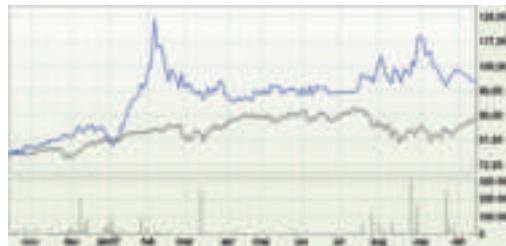
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Balder	97,00	16,22	20,60		-5%	➔

Heba • Nils Hedberg



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Heba	191,00	13,80	65,90	4,05%	-12%	➔

Home Properties • Clas Hjorth



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Home Properties	103,00	20,94	55,7	3,43%	+24%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



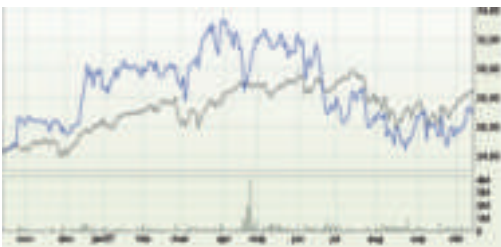
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Hufvudst	70,50	211,27	57,40	13,65%	-10%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
JM	177,50	92,29	43,00	7,31%	+20%	➔

Klöver • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Klöver	27,30	166,54	34,30	4,24%	-9%	➔

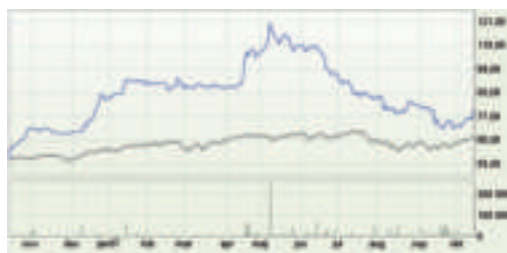
Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Kungsleden	91,25	136,50	40,00	9,65%	-16%	➔

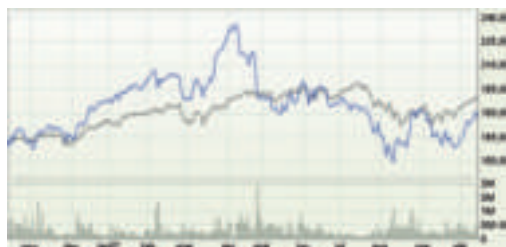
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Ljungberggruppen • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Ljungberggr	80,25	130,34	42,00	1,80%	-8%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
NCC	179,50	108,43	22,00	9,47%	-4%	➔

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Peab	68,75	174,14	19,90	4,53%	-15%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Sagax	81,25	11,87	23,00	–	+6%	➔

SBC • Helena Skåntorp



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
SBC	162,00	5,20	70,10	2,26%	-2%	➔

Skanska • Stuart E Graham



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Skanska	138,75	418,55	27,10	5,70%	+9%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Wallenstam	128,25	64,00	39,00	1,67%	-9%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Wihlborgs	127,00	38,43	23,70	3,89%	-11%	➔

Your Gateway to the Nordic property market

SIPA is an exclusive organization for major property investors in the Nordic countries. The members are mainly from Denmark, Finland, Norway and Sweden.

The **SIPA** association is exclusive and open to investors who, by virtue of their size or activity, can play an important role in the Northern Europe's property markets.

SIPA offers a unique contact network that combines the exceptional knowledge about the Nordic property markets and an extensive experience in property investments around the world.

SIPA offers a unique gateway for investors interested in the dynamic property markets in the Nordic countries. The total property value represented by the majority of **SIPA**'s members exceeds EUR 50 billion.

Aarel Asset Management GmbH	KFN
Aberdeen Property Investors	Keops A/S
Akademiska hus AB	KLP Eiendom AS
AXA Reim Scandinavia	Kungsleden AB
Baltic Property Trust A/S	NCC Property Development A/S
CB Richard Ellis	Niam
CB Richard Ellis Cederholm A/S	NewSec AB
Citycon Oyj	Nordicom A/S
Dan-Ejendomme A/S	ProLogis Sweden AB
Danske Ejendomme A/S	Rockspring Property Investment Managers Ltd
De Forenede Ejendomsselskaber A/S	Rodamco Sverige AB
Diligentia AB	Sampension A/S
Doughty Hanson & Co Real Estate Ltd	SAMPO Oyj
Ejendomsforeningen Danmark	Sato Oyj
Ernst & Young Real Estate	SEB Ejendomme
Fastighetsaktiebolaget Norrporten	Sjælsø Gruppen A/S
Fastighetsägarna Sverige A/S	Skanska Commercial Development Nordic
Finansgruppen Nordic A/S	Statens Fastighetsverk
Folksam	Stena Fastigheter AB
Forum Partners	Storebrand Eiendom AS
Home Property Investors	Teesland IOG Nordic A/S
Ica Fastigheter AB	TK Development A/S
ING REIM Nordics AB, Stockholm	Vital Eiendom AS
Jones Lang LaSalle AB	

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.





För lönsammare fastighetsinvesteringar

Aberdeen Property Investors är en av Europas ledande förvaltare av fastighetskapital. Våra investerare kan välja på ett brett utbud av fonder med olika riskprofil och avkastningsmål. Vi kan även erbjuda skräddarsydda förvaltningstjänster för direktägda fastighetsportföljer. Den gemensamma nämnaren för våra fonder och förvaltningsmandat är ett värdeskapande fokus genom hela värdekedjan - från portföljstrategi till fastighetsförvaltning.

Genom vår strukturerade investeringsprocess, aktiva management och lokala närvaro ger vi varje fastighet de bästa möjliga förutsättningarna för god värdetillväxt.

Kontakta oss så berättar vi mer om vilka möjligheter vi erbjuder för lönsammare fastighetsinvesteringar.

Aberdeen Property Investors förvaltar ca 120 miljarder kronor i europeiska fastighetsinvesteringar genom fastighetsfonder och förvaltningsmandat. Företaget har 500 anställda i elva länder i Europa och i Singapore. Aberdeen Property Investors är ett dotterbolag till den internationella kapitalförvaltningskoncernen Aberdeen Asset Management PLC, noterat på Londonbörsen.

Genomförandekraft

Catella Corporate Finance hamnade åter i topp när Europas fastighetsspecialister fick sätta betyg. Nordens och Baltikums bästa rådgivnings- och konsultföretag. Bäst på att genomföra transaktioner. Bästa research. Bäst på corporate real estate services.

Men det betyg vi värderar högst är att våra kunder anlitar oss igen – och igen. En viktig anledning är fömodligen vår unika kombination av kapitalmarknadskompetens, bransch-kännedom och transaktionsförmåga. Det är den som ger oss genomförandekraft.

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Advisory and consultancy Overall

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Transaction execution

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Research

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Corporate Real Estate Services

Euromoney Liquid Real Estate Awards 2007
Nordic and Baltic markets.

Catella Corporate Finance är ledande inom finansiell rådgivning på den svenska fastighetsmarknaden. Catella har hittills under 2007 agerat rådgivare i transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde på cirka 45 miljarder kronor med sina cirka 60 medarbetare i Stockholm, Göteborg och Malmö. Catella Corporate Finance Sverige ingår i Catella Property Group, med verksamhet i tolv europeiska länder och cirka 330 medarbetare. För mer information gå in på www.catella.se/property



CATELLA CORPORATE FINANCE