

A professional portrait of Lars Toll, a man with dark hair, wearing a dark suit, white shirt, and a patterned tie. He is looking directly at the camera with a neutral expression.

NCM
Donaldsons
ökar värdet
på fastigheten

Lars Toll, vd NCM Donaldsons



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 kreativtetsbejakande 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!

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vi är ledande på kreativa miljöer och skapar levande campus där studier, forskning, företag och service samverkar och ger växtkraft. Vi har verksamhet över hela landet, från Malmö i söder till Kiruna i norr. Mer information finns på www.akademiskahus.se



AKADEMISKA HUS

Nummer 5/6 • 2006

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
sf@centum.se

Redaktör/Editor

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion/Editor's Office

Stefan Bohlin
Birgitta Fröjdendahl

Grafisk form/Layout

Centum AB

Prenumerationer/Subscriptions

Centum AB
Telefon: 08-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.se

Tryckare/Printer

AlfaPrint
Stockholm 2006

© Tidningen Fastighetsaktien

För icke beställt material ansvaras ej.

Eftertryck förbjudes.

Citera gärna och ange källan.
Stockholm december 2006

ISSN: 1403-1116

Abu Dhabi köper Sturegallerian 4

Prudential satsar 1,5 Mdr 6

Ejendomsinvest lanserar ny produkt 7

Nya chefer i Stockholm 8

Enkät om fastighetsvärden 10

Humlegården förnyar 12

SEB säljer i Baltikum 14

NCM Donaldsons ökar fastighetsvärdet 16

Solna, en stad i högsta ligan 20

Nya Forum Nacka 22

API förvaltar åt AXA 24

Sveriges största fastighetsaffär 25

Alecta köper WTC 28

Newsecs symposium 30

Standard & Poor's varnar för bubbla 32

Skanska bygger i Malmö 34

AP Fastigheters fotoevent 36

Diligentia tror på sig själv 38

Profil & Glasbyggarna 40

Nyréns höstdrink 42

Nyréns bredd och specialisering 43

Äre är hett i år 48

Dagens Fastighetsaktie 50

Hjulen snurrar. Inför det stundande årsskiftet har fler stora transaktioner än någonsin slutförts. Sveriges största affär under år 2006 blev samgåendet mellan Ljungberggruppen och Atrium Fastigheter. Leimdörfer Kapitalmarknad var den finansiella rådgivaren i samgåendet. Affären blev stor – fastigheter för 9,7 Mdr överfördes från Atrium till Ljungberggruppen. På en extra stämma den 28 november genomdrevs det beslutet. Det sammanslagna bolaget får ett totalt fastighetsvärde om cirka 15 Mdr kr. Till detta värde ska läggas en projektportfölj om cirka 5 Mdr kr för de kommande fem åren.

Dessutom blev det nyligen klart att svenska Alecta köper Hufvudstadens kontorskomplex World Trade Center (WTC) i Stockholm. Hufvudstaden överlåter aktierna i Vasaterminalen AB och i WTC Parkering för cirka 3 Mdr kr. Det underliggande fastighetsvärdet angavs till cirka 2,6 Mdr kr. Försäljningen ger Hufvudstaden en vinst efter skatt om 1,1 Mdr kr. Leimdörfer var säljarens rådgivare.

Ytterligare en storaffär blev klar för några veckor sedan. Diligentia sålde då Sturegallerian AB till Abu Dhabi och Sheikh Khalifa bin Zayed Al-Nahyan för 4 050 Mkr, till en direktavkastning som understeg 4 procent. Catella var rådgivare åt säljaren Diligentia.

Fokus på köpcentrum är stort. NCM Donaldsons specialistkunskap i att utveckla och leda köpcentrum, stadskärnor och affärsgator runt om i Sverige ökar kontinuerligt. Företaget verkar idag i hela 18 större svenska fastighetsprojekt och i etableringar av 11 butikskedjor. Dessutom sköter företaget förvaltning av 20 köpcentrum. Lars Toll är ny vd för det växande NCM Donaldsons sedan september i år.

Vår prognos verkar stämma. Det blir all time high för kommersiella försäljningar i Sverige år 2006. Om alla affärer över 50 Mkr räknas, är det sannolikt att det totala transaktionsbeloppet når magiska 200 Mdr kr.

Försäljningarna kommer att fortsätta i hög takt även nästa år, då Stockholms stad blir en storsäljare.

Många i branschen är nöjda. Under 2006/2007 startas många byggprojekt. Ledande projektutvecklare under de kommande två åren verkar Vasakronan och Diligentia vara, aktörer som totalt startar projekt värda cirka 16 Mdr kr. Läs vår intressanta branschenkät på sidan 10.

Sveriges fastighetsbransch växer. Det är gott och väl för flera parter. Utmaningar inom arkitektbranschen vad gäller positioner och konkurrens kan medföra arbetsglädje samt utveckling. Framtiden kommer av sig själv, men framstegen får vi sörja för själva.

Tack för ett givande år. Vårt nyhetsbrev har växt. Nu har vi snart 8 000 läsare varje dag. Dessa och alla andra tillönskas en God jul och ett Gott Nytt År.



Stefan Fröjdendahl,
chefredaktör

Abu Dhabi har köpt Sturegallerian

Av Stefan Fröjdendahl

Diligentia har sålt Sturegallerian AB till Abu Dhabi Government Investment Authority för 4 050 Mkr, motsvarande ett pris på 67 500 kr/kvm. Enligt vad Fastighetsaktien erfar säljs Sturegallerian till en direktavkastning om cirka 3,85 procent. Den officiella köparen är Tamweelview European Holdings S.A, ägt till 100 procent av Abu Dhabi Government Investment Authority och som enligt vissa källor disponerar tillgångar på nära 500 miljarder dollar, cirka 3 400 Mdr kr.

I början av december 2006 tog Tamweelview över samtliga aktier i Sturegallerian AB. Tamweelview är en institutionell kund till AXA REIM (Real Estate Investment Managers), en aktör som förvaltar cirka 32 miljarder euro i fastighetstillgångar i 15 länder.

Sturegallerian AB äger fastigheterna Sperlingens Backe 27 och 56 samt tomträtten Sperlingens Backe 55 vid Stureplan i Stockholm. Nämda fastigheter och tomt-rätten omfattar totalt cirka 60 000 kvm ut-hyrbar area exklusive garage. Kontorsytan är 37 000 kvm, medan cirka 13 000 kvm är ytor i Sturegallerian, Sturebadet, Sturehof, Sturecompagniet och Tures.

I affären har Catella och advokatbyrån Trägårdh & Falkenborn varit säljarens rådgivare, medan Savills och Linklaters har varit rådgivare till köparen.

Per Uhlén, vd i Diligentia, säger i en intervju att köpeskillingen kommer väl till pass för de stora projekt som Diligentia har påbörjat. De största av dessa projekt är före detta Sida-huset på Sveavägen i Stockholm, Dalénum på Lidingö samt Frölunda torg i Göteborg.

Abu Dhabi är huvudstad i Förenade Arabemiraten som i sin tur är uppbyggd som en federation mellan sju sunnimuslimska emirat (eller shejkdömen). Dessa är Abu Dhabi, Ajman, Dubai, Fujairah, Ras al-Khaimah, Sharjah och Umm al-Qaiwain. President för Förenade Arabemiraten är Sheikh Khalifa bin Zayed Al-Nahyan, 58, som efterträdde sin far i november 2004. Khalifa bin Zayed, som har en uppskattad privatförmögenhet om cirka 140 Mdr kr, anses vara reformvänlig. Sedan 2005 har



President för Förenade Arabemiraten är Sheikh Khalifa bin Zayed Al-Nahyan. Han har en uppskattad privatförmögenhet om cirka 140 Mdr kr och anses vara reformvänlig. Sedan år 2005 har Khalifa bin Zayed Al-Nahyan ökat de statsanställdas löner i Förenade Arabemiraten med upp till 25 procent.

han ökat de statsanställda löner i Förenade Arabemiraten med upp till 25 procent.

I juni i år gjorde AXA REIM sitt första köp i Sverige, då bland annat Niam Retail Holding sålde en portfölj om 71 detaljhandelsfastigheter till en fond förvaltd av AXA REIM för cirka 1,23 Mdr kr. I försäljningen ingick även två logistikfastigheter.

I en kommentar kan sägas att AXA REIM har för sina kunders räkning gjort förvärv i Sverige för cirka 5,25 Mdr kr under de senaste månaderna. Det är inte helt

osannolikt att aktören fortsätter sina stor-köp i vårt land. En uppgift som har bekräftats av Richard Ray, Nordenansvarig vid AXA REIM.

Helt klart är att köpcentrum nu värderas till kontinentaleuropeiska nivåer. De tiotal intressenter som var med i slutförhandlingarna om köp av Sturegallerian AB, varav cirka hälften var svenska, kunde inte tävla mot Abu Dhabis enorma kapitaltillgångar i slutbudgivningen.



Är tillvaron upp och ned?



Nu kan du följa ditt köpcentrums utveckling dag för dag.

Så fort en ny omsättningssiffra registreras är alla rapporter och nyckeltal uppdaterade. Hos dig och hos alla andra i organisationen. Det gör att du löpande kan följa utvecklingen i ett enskilt centrum eller jämföra flera med varandra. mAnalyze innebär ett gemensamt koncernspråk, som gör det enkelt att jämföra resultat och nyckeltal. En installation, en mjukvara – och slutet för excelmodeller och tidskrävande hantering av datafiler.

Enklare än så kan det nog inte bli.

För mer information besök www.manalyze.se eller kontakta mAnalyze,
c/o Center Management Sweden AB, tel 0707-26 29 54, info@manalyze.se.


mAnalyze®

- mjukvaran för strategisk centrumförvaltning

Prudential satsar 1,5 Mdr kr i Mälardalen

Jernhusen hyr ut 4 400 kvm



Aros Bostadsutveckling AB planerar 20 lägenheter i Lothar 3 (1904), centrala Västerås. Intill ska ett nybyggt hus med 11 bostäder uppföras. Archus Arkitekter formger dessa konceptutvecklade bostäder.

Av Lars Eriksson

Pramerica Real Estate Investors, ägt av amerikanska Prudential Financial, satsar på bostadsutveckling i Sverige med Vencom Property Partners och entreprenören Samir Taha.

Nämnda aktörer har grundat bolaget Aros Bostadsutveckling AB, som har gjort sina första investeringar i Västerås.

Aros planerar även att investera i Stockholm, Uppsala och resten av Mälardalen.

Vencoms vd Johan Gustafsson säger till Fastighetsaktien att bolaget har ett eget kapital om 450 Mkr, vilket ger en in-

vesteringskapacitet om 1,5 Mdr kr. Hittills har Aros genomfört två förvärv, vilka totalt förväntas innebära investeringar om cirka 250 Mkr. Förvärven görs för Prudentials opportunistiska fond Preco III.

Aros affärsidé är att köpa, konvertera och repositionera äldre kommersiella fastigheter till bostadsrätter.

I somras köpte bolaget landmärket Lothar 3 – Officershuset – i centrala Västerås. I den gamla byggnaden från år 1904 planeras 20 lägenheter och intill den ett nybyggt hus med

11 bostäder. Archus Arkitekter svarar för formgivningen av dessa konceptutvecklade bostäder.

Aros andra affär blev klar i slutet av november då fastigheten Vargens Vret förvärvades. Det är en byggnad uppförd under 1970-talet i centrala Västerås som ska omvandlas till ett bostadshus med 60 nya lägenheter.

För tillfället förhandlar bolaget även om nya förvärv i Stockholmsregionen. Dessa kan mer än fördubbla projektvolymen inom kort.

Jernhusen har hyrt ut 4 380 kvm kontorslokaler till Vetenskapsrådet, som ska flytta in i Klarabergshuset – granne till Centralstationen och World Trade Center Stockholm. Uthyrningen är en av årets största kontorsuthyrningar i Stockholm och innebär att Klarabergshuset är fullt uthyrt.

Vetenskapsrådet tillträder sina nya lokaler den 1 november nästa år och lämnar då Regeringsgatan 56.

– Vi valde Klarabergshuset för att flexibiliteten i lokalerna har bidragit till lägre hyreskostnader. Läget är dock även viktigt, eftersom forskare från hela landet engageras i det forskningsfinansierade arbetet, säger Agneta Carlstedt, economichef på Vetenskapsrådet.

Schaumann miljardköper i Finland

Danska börsnoterade Schaumann Properties har via dotterbolag köpt en fastighetsportfölj i Finland för 750 MDKR (913 Mkr). Samtidigt har bolaget avtalat om att köpa fastigheter för 350 MDKR (426 Mkr). Dessa ska byggas under de kommande två åren.

Portföljen består av 19 fastigheter om 85 000 kvm med möbelkedjan Maskun som största hyresgäst. Totalt har fastigheterna tio olika hyresgäster.

Sponda tecknar kreditfacilitet om 1, 5 Mdr euro

Finska Sponda har undertecknat en överenskommelse om en ettårig syndikerad kreditfacilitet om 1,5 miljarder euro (13,56 Mdr kr).

Krediterna ska dels finansiera bolagets köp av det statligt ägda fastighetsbolaget Kapiteeli Plc för totalt 950 MEUR, dels refinansiera bolagets låneportfölj, dels täcka transaktionskostna-

der, dels tillgodose allmänna finansieringsbehov. Medverkande banker är Danske Bank A/S, Eurohypo AG, Handelsbanken, Nordea och OKO Bank Plc.

Sponda kommer att tillträda aktierna i Kapiteeli vid årsskiftet och därmed få en portfölj om totalt cirka 2,6 miljarder euro.

I en intervju med Fastighetsaktien tidigare i höst räknade

Spondas finansdirektör Robert Öhman med att bolagets soliditet skulle sjunka från 41 procent till under 25 procent i samband med förvärvet av Kapiteeli. Målet är dock att nå en soliditet om cirka 33 procent inom ett år. Detta mål ska uppnås dels genom att fastigheter säljs, dels via nyemission av noterade aktier.



Robert Öhman, finansdirektör, Sponda.

NREP har köpt för 1 Mdr kr

Av Lars Eriksson

Nordic Real Estate Partners (NREP) köper två moderna logistikanläggningar med ett fastighetsvärde om 286 Mkr. Fastigheterna omfattar cirka 65 000 kvm och är belägna i Torsvik, Jönköping, samt i Viared, Borås.

Tobias Alsborger, partner i NREP, säger till Fastighetsaktien att bolaget sedan starten ifjol totalt har investerat cirka 1 Mdr kr, jämnt fördelat mellan Sverige och Finland.

Jönköpingsfastigheten från år 2002, omfattar 18 170 kvm och säljs av Fastec Sverige AB. I Borås består anläggningen av två fastigheter uppförda 2001 respektive 2006 med en uthyrbare area om 10 060 kvm respektive 36 770 kvm. Säljare är en regional byggare. Samtliga hyresavtal i fastigheterna är långa med stabila hyresgäster.

Förutom Alsborger (tidigare DTZ) har NREP fyra partners; Rickard Svensson (tidigare GE resp DTZ) samt danskarna Rasmus Nørgaard (tidigare chef för

internationella fastighetsinvesteringar på Nordea Life & Pension) och Mikkel Bülow-Lehnsby (tidigare affärsutvecklare på medieföretaget Egmont). Bolaget backas upp av en stor internationell fond och ska fortsätta satsningen på moderna logistikfastigheter i Norden både genom nyutveckling och investeringar i befintliga anläggningar.

Nyligen har NREP även genomfört två transaktioner av logistikfastigheter i Finland. Totalt omfattar dessa förvärv 20 000 kvm på långa avtal. Dessutom har bolaget anställt Mads Pihl Sörensen från PwC i Danmark som CFO och Mikko Räsänen från Boston Consulting Group i Finland som projektledare.



Tobias Alsborger är partner i nya Nordic Real Estate Partners (NREP)

Malmö har godkänt affären om Hyllie

Mycken kritik har riktats mot Ilmar Reepalu för att han låtit sin gode vän Percy Nilsson köpa marken och byggrätterna till Hyllie Park för 250 Mkr.

Mark som sedan Nilsson sålde vidare till Steen & Ström för 570 Mkr. Flera källor menar att Percy Nilssons bolag Parkfast AB gör en skattefri vinst om 320 Mkr, eftersom denna vinst har flyttats till bolaget Parkfast Arena. Genom att utnyttja underskottsavdrag i Parkfast AB och att genom att realisera försäljningen i dotterbolaget Parkfast Hyllie AB blir skatten eliminerad.

Nyligen godkände kommunstyrelsen i Malmö köpeavtalet mellan Malmö kommun och Parkfast Hyllie AB för marken vid Citytunnelstationen i Hyllie, vilken nu byggs med köpcentrum, kontor och bostäder av Steen & Ström.

Det fina i kråksången för Percy Nilssons del är att han aldrig behövde erlagga några

250 Mkr för marken, utan Nilsson genomförde förvärvet genom en transport med Steen & Ströms 570 Mkr. Den enda ekonomiska risk Nilsson har tagit sedan 2001 är att har erlagt en avgäld till Malmö stad för byggrätterna i Hyllie om blygsamma 5 000 kr. Således var Nilssons affärsrisk endast en markhyreskostnad om 1 000 kr per år.

Troligt är att det finns många fler entreprenörer som önskat sig en riktigt fin vänskapsrelation med Ilmar Reepalu.

Malmö kommun godkände också i går att Nilssons bolag Parkfast Arena AB får uppföra en evenemangsarena i Hyllie med plats för 15 000 åskådare.



Ilmar Reepalu, kommunalråd i Malmö.

Ejendomsinvest lanserar kontantlösa investeringar

Av Stefan Frjödendahl

Ejendomsinvest har utvecklat en modell för finansiering av insatser i projekt som ombildats till kommanditsällskap. Modellen prövas nu i en första omgång på en rad engelska hotellfastigheter där en investerare kan bli delägare utan att göra någon kontantinsats.

Istället kan exempelvis en insats på cirka 1 miljon danska kronor placeras som säkerhet i en värdepappersdepå till cirka 6 procents ränta. Kapitalet i säkerhetsdepån placeras som aktier i Danske Bank (25 procent), i A.P. Møller (25 procent) och i Novo Nordisk (25 procent). Resterande 25 procent ska placeras i en högavkastande ISS-obligation, som ska lämna en årlig effektiv ränta på cirka

9 procent. Kursutvecklingen på aktierna i Ejendomsinvests värdepå har under de senaste 5 åren levererat en värdetillväxt på 12 procent. En investerare kan efter en investering i värdepå erbjudas lån via ett finansbolag till en räntesats om 6 procent.

Styrelseordförande i Ejendomsinvest är Frantz Palludan som även är partner, Lind & Cadovius Advokataktieselskab i Köpenhamn.

I år har EjendomsInvest förvärvat hotellfastigheter i England för betydande belopp. De har Ejendomsinvest ombildat till kommanditbolagen K/S Bedford Hotel, K/S Harlow Hotel och K/S West Bromwich Hotel. Hotellen Bedford (norra

London) och West Bromwich (utanför Birmingham) har Park Hotels Management Limited som operatör, medan Harlow Hotel (utanför London) har Rezidor SAS Hospitality som operatör.

Enligt Ejendomsinvest blir besparing klart påtaglig, om investeraren väljer att köpa en ägarandel i hotellet utan kontantinsats. Priset för en ägarandel om 11 procent i K/S Bedford Hotel anges till 2,75 miljoner danska kronor, vilket ger ett skatteavdrag om 0,85 miljoner danska kronor. Om investeraren gör en kontantinsats, blir det sparade kapitalet efter 20 år cirka 11,4 miljoner danska kronor, medan den nya

finansieringsmodellen utan kontantinsats sägs leverera ett sparad kapital om 15,6 miljoner danska kronor efter 20 år.

Den totala köpeskillingen för Bedford var 15,4 miljoner pund (208 Mkr), för Harlow 16,8 miljoner pund (227 Mkr) och för West Bromwich Hotel 19,3 miljoner pund, (261 Mkr).



Styrelseordförande i Ejendomsinvest är Frantz Palludan, som även är partner i Lind & Cadovius Advokataktieselskab i Köpenhamn.

Olle Zetterberg, ny vd för Stockholm Business Region

Från den 1 januari blir Olle Zetterberg ny vd för Stockholm Business Region AB. Zetterberg ersätter Jörgen Kleist som blir ny vd för Stokab. Ny vd för Stockholms Parkering blir, efter Zetterberg, Kjell Karlsson, för närvarande chef för Idrottsförvaltningen.

Olle Zetterberg, 55, som har varit vd för Stockholm Parkering sedan mars 2005, har verkat i Stockholms stad sedan många år.

Han började som intäktschef på socialtjänsten och har därefter arbetat som bland annat förvaltningschef för dåvarande kultur- och idrottsförvaltningen, samt som stadsbyggnadsdirektör och som chef för gatu- och fastighetskontoret.

I en intervju säger Zetterberg:

– Det är mycket glädjande att jag har fått förtroendet har stärka Stockholms roll som ”The Capital of Scandinavia”. Mälardalen, med drygt 3 miljoner invånare, har den starkaste tillväxten i Norden. Därför är det viktigt att fortsätta att stärka samarbetet mellan de kommuner som är medlemmar i Stockholm Business Alliance.

”Stockholm – The Capital of Scandinavia” är ett gemensamt budskap för Stockholm Business Alliance (SBA), som är ett partnerskap mellan 40 kommuner i Stockholm – Mälardalenregionen.

Tanken med SBA är att fördjupa och utveckla det lokala såväl som det regionala, näringspolitiska arbetet i regionen. Internationellt marknadsför sig partnerskapet under det gemensamma budskapet ”Stockholm – The Capital of Scandinavia”. En viktig del i detta samarbete är att verka för att få fler internationella investeringar till regionen och att skapa ett gemensamt arbetssätt kring marknadsföring, bearbetning och mottagningsservice.

Målet är att Mälardalen ska bli norra Europas ledande tillväxtregion 2010.

I en kommentar kan sägas att Stockholm nu står inför en utmanande tillväxt.

Olle Zetterberg är ett bra val av lagledare för att samordna regionens krafter när Stockholm växer som kongress- och eventstad.



Olle Zetterberg blir ny vd för Stockholm Business Region AB.

Bosson ny chef för Trafikkontoret

Magdalena Bosson blir ny chef för Trafikkontoret i Stockholm från 1 januari 2007, då nuvarande förvaltningschef Göran Gahm lämnar sitt uppdrag. Hon har under de senaste åren verkat som vd för Kista Science City. Trafikkontoret i Stockholm lever nu med många stora, svåra och spännande projekt. Troligt är att Trafikkontoret kommer att växa. Idag har kontoret 640 anställda i Tekniska nämndhuset på Kungsholmen. Förutom det stora ansvaret för Stockholms stads alla trafikleder och gator arbetar Trafikkontoret med flera stora projekt. Dessa projekt är bland annat Norra länken, Nya Slussen och Förbifart Stockholm. Kristina Axén Olin har sagt att hon under mandatperioden ska ta det första spadtaget för Förbifart Stockholm.

saluhallar (Årsta partihandel, Östermalms saluhall, Hötorgshallen och Söderhallarna), kultur- och kommersiella byggnader som Stadshuset, Kulturhuset, Oscars-teatern, Tekniska nämndhuset, Sturehovs slott, Forsgrenska medborgarhuset, Börs-huset, Mosebacke vattentorn, Strömsborg, Hässelby slott samt fastigheterna på Slakthusområdet. Fastighetskontoret förvaltar även salutorgen vid Hötorget och vid Östermalmstorg. Övriga salutorg i Stockholm, som t ex Farsta torg, Mariatorget och Skärholmens torg förvaltas av respektive stadsdelsnämnd inom Stockholm stad.

Magdalena Bosson blir ny chef för Trafikkontoret i Stockholm.



Nytt Fastighetskontor

Nytt från den 1 januari 2007 blir även att Fastighets- och saluhallskontoret byter namn till Fastighetskontoret. Den nuvarande fastighets- och saluhallsdirektören Sten Wetterblad ska bli chef för det nya Fastighetskontoret. Den nya borgerliga majoriteten har aviserat att en del udda fastigheter som förvaltas av Fastighetskontoret kan komma att säljas. Totalt förvaltar Fastighetskontoret hela 26 000 hektar lantegendomar såsom skog, mark och gårdar. Fastighetskontoret är också bland annat ägare och förvaltare av Stockholms

Schultz blir chef för nya Exploateringskontoret

Markkontoret i Stockholm ska, som Fastighetsaktien tidigare konstaterat, byta namn till Exploateringskontoret.

Vid årsskiftet lämnar Göran Långsved sitt uppdrag som chef för Markkontoret samtidigt som Krister Schultz blir chef det nya Exploateringskontoret. Schultz, 43, har bland annat varit ekonomischef samt fastighetschef vid Saluhallsförvaltningen. Sedan år 2002 är han vd för SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB.

Schultz skall rapportera direkt till fi-

nansborgarrådet Kristina Axén Olin. Denna ordning visar att den borgerliga majoriteten satsar på stadsplanering och nybyggnation.

Krister Schultz blir chef för det nya Exploateringskontoret i Stockholm.





Det bästa alternativet för retailfastigheter

På Aberdeen har vi som målsättning att skapa de bästa möjliga villkoren för handel utifrån varje köpcentrums förutsättningar. Med ett gediget sakkunnande och samlad erfarenhet från ett 40-tal köpcentrum i Norden, har vi utvecklat marknadsledande analysverktyg för aktiv projektutveckling och målinriktat centrum management.

Kontakta oss så berättar vi vad Aberdeen kan göra för att utveckla dina retailfastigheter.



Aberdeen Property Investors AB
Luntmakargatan 34, Box 3039, 103 63 Stockholm
Tel: 08 - 412 80 00 www.aberdeenpropertyinvestors.se

Stora projekt startas under 2007/2008

Av Lars Eriksson

Ett sätt att komma tillrätta med höga vakanser är att förädla sina fastigheter för att hitta nya användningsområden för fastigheterna och nya kunder som vill hyra. Tidningen Fastighetsaktien har kartlagt en del av de största fastighetsbolagens portföljvärden, vakanser och framtida projekt.

Känslig information

Många gånger är detta känslig information och i en del fall har vi skattat värdena*.

Största marknadsvärde har för närvarande **Akademiska Hus** med en portfölj på drygt 40 Mdr kr, medan **Vasakronan** klart leder ligan för planerade projekt under de kommande två åren. Bolaget har planerade projekt på hela 10 Mdr kr, över 4 Mdr kr mer än närmaste konkurrent.

Denne konkurrent är **Diligentia**, som också satsar kraftfullt framåt med pågående projekt om 2,2 Mdr kr och en planerad projektportfölj på modiga 5,8 Mdr kr.

Ett framgångsrikt koncept ser vi hos **Rodamco**, ett bolag med mycket låga vakanser och en stor projektportfölj.

På projektsidan kommer även det sammanlagda bolaget **Ljungberggruppen/Atrium**, som har en projektportfölj på cirka 5 Mdr kr under de kommande fem åren.

Hög vakans i Stockholm

Något som framgår av svaren är att Stockholm fortfarande brottas med stora vakanser.

I **Castellums** fall drar Storstockholmsområdet upp snittvakansens rejält. I Stockholm är den ekonomiska vakansen cirka 20 procent, medan den i Storgöteborg anges till 9,4 procent. Snittet för bolaget är 13 procent.

Att vakansen är markant högre i Stockholm gäller även **Skanska Kommersiell Utveckling Norden**.

När det gäller siffrorna för **Brinova** bör nämnas att bolaget har flera projekt som

inte är volymbestämda. Bolaget har även ett aktieinnehav värt över 2,3 Mdr kr i Fa-bege, Wihlborgs och Diös.

Tillväxtorienterat och fokuserat är **Ax-fast**, som under de senaste två åren har koncentrat sin närvaro från 60 till 10 orter. Under den kommande treårsperioden har

bolaget för avsikt att utveckla och förvärva fastigheter till ett värde av 3,5 Mdr och genomföra försäljningar för 1 000 Mkr. Tillväxten ska framförallt ske genom förvärv i Stockholm och genom projektutveckling av handels- och logistikfastigheter utanför huvudstaden.



Thomas Norell är tf vd för Akademiska Hus, som är Sveriges största fastighetsbolag.



Håkan Bryngelson är vd för Vasakronan, ett bolag som förväntas bli störst på projekt under 2007/2008.



Per-Håkan Westin är vd för AP Fastigheter, Sveriges tredje största fastighetsbolag.



Per Uhlén är vd för Diligentia, ett bolag som förväntas vara näst störst på projektutveckling 2007/2008.

	Marknadsvärden/bokförda värden (Mkr)					Total yta (tkvm)	Ek. vakans (procent)	Ytvakans (procent)	Byggstartat projektvärde (Mkr)	Planerat projektvärde 2007/2008
	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga orter	Totalt					
Akademiska Hus	20 000	12 000	8 000	4 000	40 200	3 800	5	6	2 500	4 500
Vasakronan	22 251	5 864	5 070	2 980	36 165	1 811	7	8	1 808	10 000
AP Fastigheter	23 400	4 400	0	6 700	34 500	1 961	8	–	–	–
Diligentia	17 000	7 000	3 500	0	27 500	1 700	12	15	2 200	5 800
Fabege	26 000	–	–	100	26 100	1 550	12	–	1 700	3 000*
Keops	3 000	1 000	400	20 600	24 000	2 400	8,8	9,0	–	100
Castellum	4 497	7 404	6 198	4 893	22 992	2 744	13	–	–	–
Wallenstam	7 159	9 843	–	895	17 897	1 266	–	3	440	300
Hufvudstaden	–	–	–	–	16 985	408	7,6	8,8	–	–
Rodamco	11 200	0	1 280	3 520	16 000	550	2,5	2,8	1 400	3 000
Alecta	–	–	–	–	15 000	–	–	–	–	–
Ljungberggr. /Atrium	–	–	–	–	15 000	–	7	–	1 000*	2 000*
AMF Pension	–	–	–	–	13 825	524	–	13,8	–	–
GE Real Estate	–	–	–	–	10 300– 13 700*	–	–	–	–	2 000*
AFA Fastigh.	11 800	0	0	0	11 800	461	6,7	6,1	50	100
Klövern	–	–	–	–	10 600	1 400	18	20	250	1 000
Stockholms- hem	9 271	–	–	–	9 271	2 237	–	0,6	2 500	1 600
Balder	2 542	2 834	974	538	6 888	790	9	–	20	100
ICA Fastigh.	–	–	–	–	6 200	585	–	0,4	400	1 000
KF Fastigh.	–	–	–	–	5 000	507	3,0	3,4	–	1 330
Skanska	2 957	778	1 231	–	4 961	304	28	33	2 425	–
Brinova	–	–	–	–	3 288	601	3	–	209	–
Axfast	1 100	400	200	700	2 400	330	–	9,5	390	830
Home Prop.	–	–	–	–	1 750	175	0	0	–	800

* Anger skattat värde.

Humlegården förnyar och bevarar

Av Birgitta Fröjdendahl

I vår tid är nyproduktion normen i fastighetsbranschen. För Stockholms norra innerstad kan det vara ett problem, eftersom stenstadens pampiga fastigheter med mjuka, samspelande kulörer bör vårdas. En huvudstad med en väl bevarad stadsbild – där varken krig eller storskaliga rivningsprojekt har dragit fram – kräver omsorg, som kan vara kostsam, och kunskap, som kräver viljestyrka och uthållighet.

–Vi förnyar existerande fastigheter och miljöer med karaktär, säger Thorsten Åsbjer, vice vd, Humlegården Fastigheter AB.

I drygt tio års tid har Humlegården köpt eftersatta fastigheter, som har potential, men som riskerar att förfalla av olika skäl. Bolaget vill omvandla och förädla sönderbyggda fastigheter med dåligt klimat och höga energikostnader till nya, yteffektiva kontor. Detta eftersom innerstaden lider brist på funktionella, moderna sådana. Under en period av sex till sju år har bolaget med framgång investerat betydande belopp årligen i denna kategori av fastigheter.

Fler kontor i innerstaden

Många fastigheter i Stockholm byggdes under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Lejonparten av dessa är bostadshus. Stockholm har länge varit och är ett centrum i svenskt näringsliv. Därför är det långsiktigt angeläget att – när invånarantalet ökar kraftigt – även skapa attraktion i centrala Stockholm för kontorsverksamhet.

Åsbjer betonar:

– Vi ser det som en negativ trend att kontorshyresgäster flyttar till nybyggda kontor i ytterstaden i stor omfattning. De centrala delarna riskerar att förfalla på sikt, om det saknas kapital att förnya befintliga fastigheter. Kontorsverksamheter av skilda slag i huvudstadens innerstad skapar liv och rörelse; detta vill vi understödja.

Han framhåller vidare att den ökade utflyttningen av arbetsplatser kräver nya synsätt och metoder än vad vi har vant oss vid på dagens fastighetsmarknad. En

marknad där, som nämnts, byggbolag ofta satsar kapital och kraft på nybyggnation.

I Humlegårdens arbete att öppna upp och förändra äldre hus krävs samverkan med flera aktörer inom stadens verksamheter för näringsliv och kultur. Om perspektivet är att förnya och bevara fastigheter med potential på lång sikt, är det ett helgerån att se arkitektur och byggnation som nyckfulla modetrender.



Thorsten Åsbjer har ett förflutet som arkitekt.

Långsiktig planering

Humlegårdens prioritering kräver avvägningar vad gäller budget och långsiktig planering. Om en nybyggnation i ytterstaden kan kosta 17 000 kr per kvm, kan Humlegården investera cirka 27 000 kr per kvm på att förnya och förädla en äldre fastighet i innerstaden.

Ett kraftfullt exempel på ombyggnation som Humlegården nu gör sker i två fastigheter. Dessa ligger dels på Blasieholmsgatan 1-3, dels på Hovslagargatan 3. De två fastigheterna sammanslås till en, med

kvartersbeteckningen Blasieholmen 55. Den ligger vackert mellan Strömkajen och Nybrokajen och är granne med det så kallade Almegahuset – en fastighet som Humlegården även äger. I Blasieholmen 55 pågår nu ett spännande renoverings- och förnyelsearbete, som sker i samråd med arkitekt Torbjörn Ericsson, Sweco FFNS. Han har erfarenhet av att äldre och modernare byggnadsstilar kan samverka på ett konstruktivt och ändamålsenligt sätt.

Fastigheterna – Blasieholmen 55 – uppfördes ursprungligen för bostadsändamål under åren 1898-1901 respektive 1908-10. De förvärvades av Humlegården år 2005. Den totala ytan för uthyrning efter ombyggnation utökas till drygt 9 500 kvm.

Humlegårdens ambition är att genom ombyggnationen skapa effektiva, exklusiva kontorslokaler på sju våningsplan. Ett garage av hög kvalitet, eventuellt med bemanning, ska finnas beläget i grannfastigheten Almegahuset. För närvarande har avtal tecknats för huvuddelen av Blasiehol-



Hyresgästerna i Blasieholmen 55, nära Saltsjön, får utsikt mot Djurgården och Skeppsholmen.



Fastigheten har två sammanbyggda huskroppar, uppförda vid förra sekelskiftet. En ljusgård i mitten av fastigheten ska utgöra centrum i kvarteret. Ett glastak låter ljuset flöda över innergården. Här ser vi hur äldre fasad och moderna, glasade ytor samverkar och skapar kontraster.

men 55 med Fischer & Partner samt ytterligare en hyresgäst som ska flytta in under sommaren 2007.

Långsiktig hyresgäst Anpassning

I fastighetsbranschen är räntorna den största kostnadsposten och den näst största kostnaden är hyresgäst Anpassning, konstaterar Åsbjer och betonar:

– Vi skapar ett ”grundhus”, vars ytor i inledningsskedet formas oberoende av hyresgäster. Sedan har hyresgästen möjlighet att skapa sin miljö baserat på grundhuset. Ny hyresgäst Anpassning kan då ske till låg kostnad.

Den aktuella fastigheten anpassas för drygt 500 personer. Genom ett avancerat tekniskt klimatsystem, kan man avvara undertak samt karaktäristiska stuckaturer och fönsternischer kan återskapas.

Renoveringsarbetet förutsätter ett gott samspel med Stadsmuseet och Stadsbyggnadskontoret. Dessa myndigheter blir viktiga samarbetspartners i processer som ska leda till bygglov.

Arbetet följs upp kontinuerligt av Humlegården internt. Åsbjer ansvarar för affären samt för uppföljning av analyser och kalkyler tillsammans med Humlegårdens projektledare Peter Lind. Byggnationen genomförs via construction management med Forsen Projekt AB som projektledare genom Håkan Undin.

Åsbjer leder vidare samordningen av projektet i en styrelse, där all strategisk information korskopplas. I detta arbete drar han fördel av sitt kunnande som arkitekt. Hans erfarenhet leder till formgivning av lösningar på frågor om hyresgäst Anpassning och om utökade lokalytor.

Tyvärr följer inte media utvecklingen av ombyggnationer i innerstaden, eftersom rapportering om nybyggnationer prioriteras. God arkitektur har dock ett bestående värde.

– Hur man förvandlar äldre byggnader till moderna arkitektoniska borde belysas i högre grad, understryker Åsbjer.

Från att ha varit ett förfallet hus, ska Blasieholmen 55 bli en av de mest effek-

tiva och exklusiva kontorsfastigheterna i Stockholm. En långsiktig bra kalkyl är avgörande i ett projekt av detta slag. Det passar Humlegården, eftersom bolaget under många år har levererat en tilltalande avkastning till sina ägare. Visionen och missionen är även att bevara och förnya ett arv som vi i Stockholms innerstad har fått att förvalta. Det rör sig om förtjänst – om det råder ingen tvekan – men också att bevara det sköna i vår kultur över tiden. Fastigheter ska överleva flera generationer och århundraden.

*

Tidningen Fastighetsaktien anser att det här projektet är särdeles eftersträvarvärt och intressant. Därför ska redaktionen följa upp den omfattande ombyggnationen. Sommaren 2007 beräknas projektet vara klart för inflyttning.

Vår framtid skapas, när vi kan vårda vårt förflutna. Detta gäller såväl vår existens som vår stadsplanering och skötsel av kulturhistoriska miljöer.

SEB säljer sina fastigheter i Balticum

Av Lars Eriksson

SEB har beslutat att sälja sina fastigheter i de baltiska staterna Estland, Lettland och Litauen. Beslutet är ett led i SEB:s strategi att inte äga fastigheter och att outsourca viss verksamhet.

Sammantaget rör det sig om 63 fastigheter med ett bokat värde om 104 MEUR (cirka 945 Mkr).

Rådgivare i försäljningsprocessen är Catella Corporate Finance, SEB Enskilda och SEB Vilfima. Projektledare för försäljningen på Catella är Thomas Persson. Han räknar med ett stort intresse från många olika aktörer, eftersom Balticum har en tillväxt i nivå med Kinas och ligger geografiskt bättre till för de flesta potentiella investerarna.

SEB:s fastighetsbestånd i Balticum är

indelat i två portföljer, dels en så kallad sale and leaseback-portfölj bestående av 47 fastigheter, dels en kommersiell portfölj som innehåller resterande 16 objekt.

I den förstnämnda ska SEB teckna långa hyreskontrakt och troligen kommer den att förvärfvas av en enda köpare.

Den kommersiella portföljen, som främst består av större fastigheter med betydande utvecklingspotential i attraktiva områden, ska hyras ut till andra hyresgäster eller till SEB under en begränsad period. Den kan delas upp och säljas till ett flertal investerare.

Senast i mitten av januari nästa år ska bud på fastigheterna ha kommit in och försäljningarna beräknas vara klara under det första kvartalet.



Projektledare för försäljningen av SEB:s fastigheter i Balticum är Thomas Persson, Catella.

Kungsleden ska sälja för 2 Mdr

Av Lars Eriksson

Kungsleden har tecknat en avsiktsförklaring avseende en försäljning av kommersiella fastigheter i Sverige för omkring 2 Mdr kr. Om affären går i lås – vilket kan ske i början av nästa år – bedöms den generera en reavinst på 300 Mkr och ett utdelningsgrundande resultat på 400 Mkr.

Kungsledens vd Thomas Erséus berättar för Fastighetsaktien att försäljningen rör ett hundratal fastigheter i Mellansverige och Norrland. Förutsatt att köparen, som i nuläget är hemlig, erhåller finansiering och att due diligence löper planenligt, beräknas ett bindande avtal kunna tecknas i månadsskiftet januari/februari nästa år. Frånträdet kan i så fall ske under andra kvartalet.

Enligt Erséus motsvarar försäljningen cirka 10 procent av Kungsledens portfölj.

I övrigt kvarstår bolagets strategi att öka satsningen på så kallade publika fastigheter. Bolaget ska även, liksom tidigare, verka opportunistiskt på den kommersiella fastighetsmarknaden.



Enligt Thomas Erséus, vd i Kungsleden, motsvarar den kommande försäljningen cirka 10 procent av Kungsledens portfölj.

Kungsleden köper för 657 Mkr

I tre olika affärer förvärfvar Kungsleden 25 fastigheter i södra och mellersta Sverige för cirka 657 Mkr.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 122 600 kvm och direktavkastningen beräknas uppgå till 6,8 procent.

Hyresvärdet är drygt 55 Mkr och tillträdet beräknas ske under december månad.

Kungsledens vd Thomas Erséus framhåller i ett samtal med Fastighetsaktien fastigheternas potential, framförallt när det gäller kontraktslängder och hyresgäster.

Den genomsnittliga löptiden på hyreskontrakten är knappt åtta år och de största hyresgästerna är byggmaterialkedjan ByggMax och logistikföretaget DHL.

Den största delen av den förvärfvade ytan, 58 procent, är lager och industri, följt av 36 procent affärsyta och 6 procent kontor. Stora delar av dessa ytor finns i Borås, Jönköping, Löddeköpinge och Falun.

Erséus säger att förvärvet sker med egen finansiering. Vid förvärv av den här typen av fastigheter brukar det innebära en låneandel på 75 till 80 procent.

Efter höstens storförsäljning till Keops har bolaget dock snarare för hög än för låg soliditet.

Sveaskog har sålt 927 skogsfastigheter

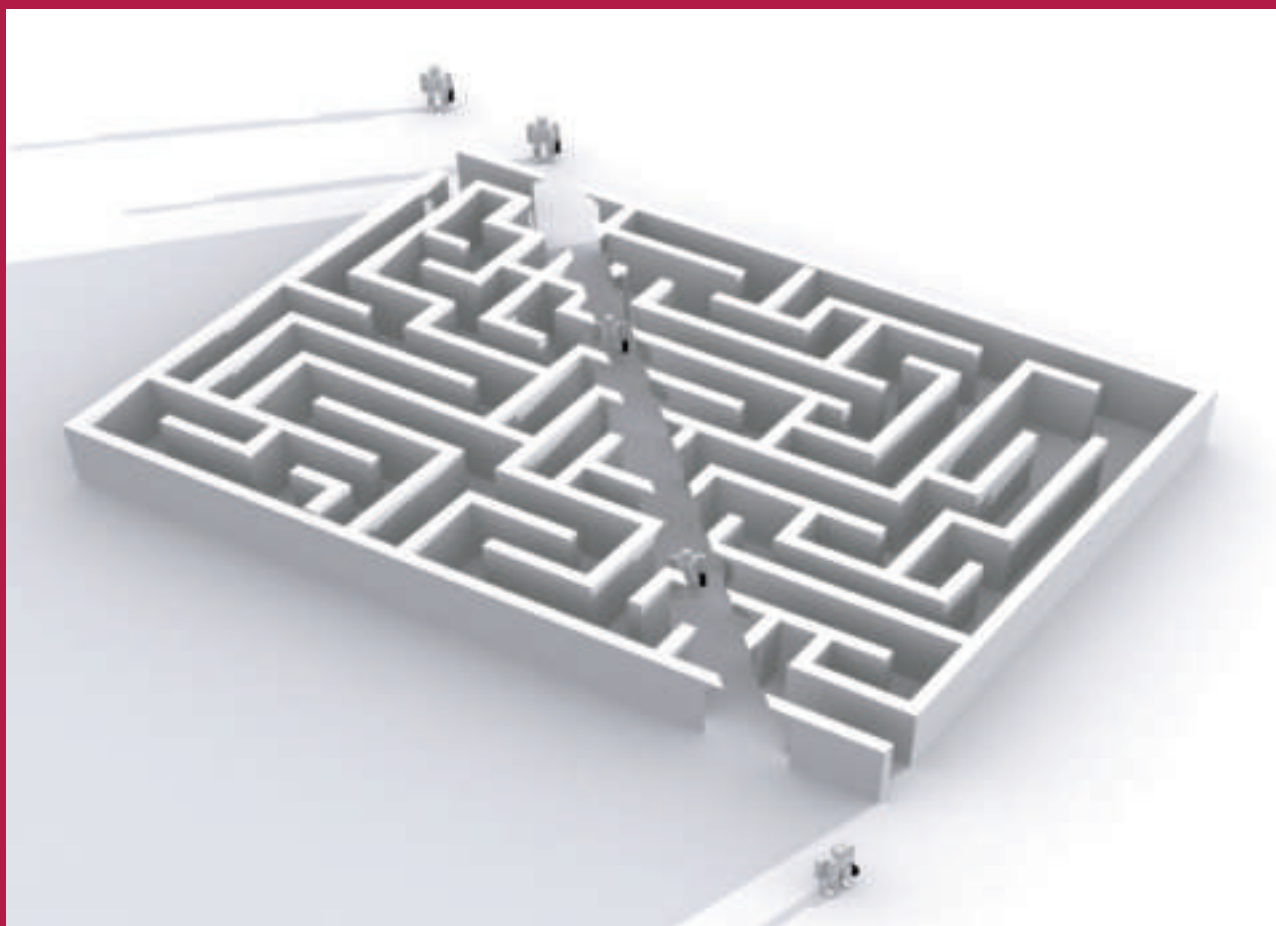
Sedan 2002 har statligt ägda Sveaskog sålt 927 skogsfastigheter till en yta av 147 600 hektar till skogsägare och privatpersoner i landet. Det motsvarar 3,4 procent av Sveaskogs markinnehav. Målsättningen är att sälja mellan 5 och 10 procent.

Hittills har Sveaskog sålt för 1 957 Mkr. Försäljningen utgör mellan 30 och 40 pro-

cent av all skogsmark i Sverige som omsetts till marknadsmässiga priser.

– Sveaskogs försäljning av skogsfastigheter innebär en unik möjlighet för skogsägare och boende i glesbygd att köpa mark. Det underlättar för många att bo kvar och få en utkomst i sin hemort, säger Sveaskogs vd Gunnar Olofsson.

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

Vasagatan 44 • Box 13096 • 103 02 Stockholm • Tel 08-545 549 60 • Fax 08-651 72 73 15

NCM Donaldsons ökar fastighetsvärdet

Av Stefan Fröjdendahl

Ny vd för NCM Donaldsons är sedan september i år Lars Toll, 43. Han har en omfattande erfarenhet från olika chefsbefattningar i NCC, Tornet och Klöver. Toll har nu en ansvarsfull uppgift att leda NCM Donaldsons kraftfulla expansion i Skandinavien. I dag har företagets nordiska verksamhet i Sverige, Norge och Danmark cirka 40 personer anställda samt cirka 10 underkonsulter. Verksamheten ska dock växa under de närmaste åren. Orsakerna till denna expansion är flera.

En första orsak är att förvaltningsuppdragen ökar i takt med att företagets kunder förvärvar fler fastigheter. Idag förvaltar företaget fastigheter för över 8 Mdr kr.

En andra orsak är NCM Donaldsons specialistkunskap i att utveckla och leda köpcentrum, stadskärnor och affärgator runt om i Sverige ökar kontinuerligt. Företaget verkar idag i hela 18 större fastighetsprojekt och i etableringar av 11 butikskedjor. Dessutom sköter företaget förvaltning av 20 köpcentrum.

En tredje orsak för tillväxten är att företaget nu intensifierar sin satsning på fastighetsutveckling.

År 2004 blev Donaldsons delägare i NCM Profilator. Nu ingår företaget i Donaldsons Europe som är en ledande aktör med över 800 konsulter i 14 länder vilka arbetar med detaljhandelsutveckling och förvaltning av kommersiella fastigheter. Donaldsons, som grundades 1869 i England, har idag uppdrag för mer än 250 köpcentrum och 140 kontorsfastigheter runt om i Europa. Bland Donaldsons större kunder kan nämnas Hammerson, Credit Suisse, ING Real Estate, Rodamco Europe, DEGI och DB Real Estate.



Lars Toll, 43, är sedan september i år vd för NCM Donaldsons.



Från vänster: Folke Klint, grundare av NCM Profilator; Lars Toll, vd, Gunnar Calais, styrelseordförande och Christer Larsson, partner och chef för Property Advice och centrumledning.

Framgångsrika uthyrare

Lars Toll ser nu med tillförsikt att gruppen kommer att expandera genom sin starka grund med högt kundindex och framgångsrika arbete med uthyrning. Han organiserar nu företaget i en fas där kärnverksamheten är att öka potentialen, dels i utvecklingen av butiks- och köpcentrumsfastigheter, dels i förvaltningen och uthyrning av kontorsfastigheter.

Toll menar att NCM Donaldsons har en väl utvecklad metodik för att föra en konstruktiv dialog med företagets kunder och hyresgäster. Denna metods kärna är att veta vad hyresgästen vill och vad den vill förbättra. Denna kunskap når NCM Donaldsons i genomförandet av olika typer av analyser vilka bildar underlag för planeringar och förhandlingar med nuvarande och med blivande hyresgäster. Detta arbetssätt innebär att företaget utvecklar en allsidig kompetens till vilken hyresgästen får omedelbar access.

Profilator grundas

År 1971 bildades Profilator av Folke Klint. Detta första företag var det bolag som 35 år senare blev det nuvarande NCM Donaldsons i Norden. Tidigt insåg han vikten av att genomföra kunduppgifterna så kompetent, rationellt och kostnadseffektivt som möjligt. Profilator var från starten inriktat på centrumledning och köpcentrumutveckling. Företagets första stora kunder var Punkt/MultiCenter i Västerås, Femman/Nordstan i Göteborg och Caroli City i Malmö.

Drygt tjugo år senare, i början på 90-talet, genomförde Profilator ett samarbete med norska, finska och danska partners som fick bolagsnamnet Nordic Center Management (NCM). Detta bolag fusionerades senare med det svenska bolaget och fick namnet NCM Profilator.

Mellan åren 1995-2001 tillkom fler delägare i NCM Profilator. Nya ägare blev Bo Appelpgren, Bo Carlson, Bert Larsson och Gun-

nar Hjorth. Samtidigt som ägarkretsen breddades, utökades antalet kunder inom förvaltning av kontor och köpcentrum samt internationella uppdrag, framförallt i Lettland och övriga baltiska länder.

NCM Profilator går upp i Donaldsons

År 2003 blev Estatus Holding, ett joint venture mellan WPM i Holland och Donaldsons i England, ny huvudägare i NCM Profilator tillsammans med köpcentrumexperten Christer Larsson, tidigare Rodamco Europe. Samtidigt omprofilerades verksamheten till Donaldsons Europe, och i Norden till NCM Donaldsons. Christer Larsson är idag chef för NCM Donaldsons affärsområde Property Management och Property Advice.

Större satsning på Stockholm

NCM Donaldsons har idag flera viktiga kunduppgifter i Stockholm och i Mälardalen. Naturligt är att företaget inriktar sig på att växa i denna starka tillväxtregion. Vad gäller det växande Stockholm fokuserar NCM Donaldsons på de potentialer som ombyggnationer och fastighetsutveckling av de skilda förvaltningsuppgifterna i Stockholm kan generera.

Lars Toll understryker att det är viktigt i verksamheten att utveckla och verkställa projektledning allteftersom hyresgästerna kräver detta. Toll märker också en långsiktig trend som är att företaget får allt fler projekt i takt med att förvaltningsvolymerna ökar i Stockholm.

En särskild nyckel i företagets omfattande uthyrningsarbete är ofta att finna kombinationslösningar i butiks- och köpcentrum. Det kan gälla att förändra ytor för citykontor i butiksgallerior eller att anpassa kontorsytor på bästa sätt i olika typer av köpcentrum eller handelsområden.



Lars Toll menar att det är tjänstefel att tappa en hyresgäst.

Fastighetsutveckling av köpcentrum

Gunnar Hjort är chef för NCM Donaldsons affärsområde Development Consultancy. Genom sin specialistkompetens kan NCM Donaldsons utveckla och förnya köpcentrum, affärshus eller gallerior. I detta arbete bistår företaget fastighetsägarna genom att ta fram planer för läge, miljö, arkitektur och butiksmix. Ett arbete som kan omfatta allt från en totallösning vid nyproduktion och uthyrning till en första grundläggande analys.

Centrumledning

Christer Larsson är ansvarig för affärsområdet property management och centrumledning. I detta arbete tar NCM Donaldsons dels fram en detaljerad affärsplan, dels en genomtänkt definierad affärsidé för en centrumanläggning. Om kunden inte själv tagit fram dessa underlag tar NCM Donaldsons fram dem.

Företaget ansvarar ofta även för totalförvaltning av köpcentrum och kommersiella fastigheter. I detta arbete hanterar NCM Donaldsons allt från centrumledning och hyresadministration till hyresförhandlingar och fastighetsskötsel.

Stark tillväxt

Donaldsons ser generellt att företaget med dess intressebolag kan växa med mer än 50 procent på vissa utvalda marknader. Generellt är det för närvarande betydligt lättare att växa i Baltikum och i Ryssland jämfört med England, Frankrike eller Spanien. Under 2006 har Donaldsons öppnat nya kontor i Ryssland, Turkiet och Ukraina.

Donaldsons har även lyckats växa kraftigt i Tyskland, som är den största enheten efter England, under senare år. Koncernen är vidare etablerad i Frankrike och i Spanien, dock i betydligt mindre omfattning.

En verkställande konsult

Medarbetarna på NCM Donaldsons brukar kalla sig för verkställande konsulter. Med det menar de att företaget inte bara erbjuder teoretiska konsulttjänster utan även tar hand om det praktiska arbetet för genomförandet av varje enskilt uppdrag. De viktigaste nycklarna i detta arbete är regelbundna möten med hyresgästerna liksom bevakandet av deras utveckling. Det betyder att medarbetarna i ett tidigt skede kan identifiera ifall en hyresgäst har planer på att flytta innan avtalstiden går ut.

Öppenhet, tydlig kommunikation och rationell administration, är nödvändiga fundamenta som gagnar både fastighetsägaren och hyresgästen. Det betyder att den engagerade förvaltaren är den som vinner i det långa loppet. För brister något i vården om kunderna, då växer också felen hos fastighetsägaren och dess förvaltare i hyresgästens ögon.

Eller som Lars Toll säger:

– Det kan helt enkelt sägas vara tjänstefel att tappa en hyresgäst.

Fakta: NCM Donaldsons

Styrelseordförande: Gunnar Calais

Vd: Lars Toll

Partners:

Folke Klint, Christer Larsson, Gunnar Hjort och Bert Larsson

Uppdragsgivare (ett urval):

AB Sollentunahem. AMF Fastigheter. AP Fastigheter. Apoteket AB. Atrium Fastigheter AB. Balticgruppen Fastighet AB. Bokia AB. Citycon Oyj. Espresso House. DB Real Estate (Deutsche Bank). DEGI (Allianz Group). Diös Fastigheter AB. Ejendomshvest. Fastighets AB Förvaltaren. GE Real Estate. Game Stores Group Sweden AB. HDG Mansur. Hufvudstaden AB. Huga Fastigheter AB. Ittur Progressum AB. Klövern AB. Kungsleden Fastigheter AB. NCC Fastigheter AB. Redevco. Stencap Holding AB. Triumph. Uppsala kommuns Fastighets AB.

Partners i Norden:

Norge: NCM Donaldsons AS

Danmark: Retail Consult

Finland: Komissio Oy

Donaldsons LLP

CEO: Peter Mawson

Åtta kontor i Storbritannien, med drygt 560 anställda.

Verksamhet i 14 länder i Europa, med drygt 220 anställda.

"Vi har system för coaching
av dina uthyrare och förvaltare".



Mikael Georgsson
Försäljningschef

Capitex Säljstöd Fastighet

- **Uthyrningsrapporter**

- Visningar
- Spekulanter
- Statistik

- **Vakansöversikt**

- **Marknadsföringsmaterial**

- **Omvärldsanalys**

- **Journaler**

Systemet hjälper dig att samla all information du behöver om din fastighet, lokal eller lägenhet. Du kan dessutom administrera dina webb- och marknadsplatser på internet.

Vill du veta mer? Kontakta oss nu.

Mikael Georgsson
0480-44 74 74
mikael.georgsson@capitex.se

capitex

www.capitex.se • 0480 - 44 74 00

Solna

– staden som spelar i högsta ligan

Av: Mikael Holmström, Head of Investment Sales, DTZ Sweden

Såväl nationella som internationella fastighetsinvestorer har på senare tid fått upp ögonen för Solna och transaktionsvolymen har ökat kraftigt. Under 2006 har fastigheter för mer än sex miljarder bytt ägare och ytterligare affärer kommer sannolikt att genomföras innan årsskiftet. Förbättrad hyresmarknad och ett flertal betydelsefulla investeringar, bland dem byggandet av den nya nationalarenan, talar för att Solna även framöver kommer att vara intressant ur ett investerarperspektiv.

Bland de internationella investerarna märks bl.a. Sireo Immobilien, som under våren förvärvade fastigheten Farao 8 från Åke Sundvalls Bygg & Fastighets AB, samt Morgan Stanleys förvärv av NCCs huvudkontor (Startboxen 1 & Sadelplatsen 2) från Deutsche Bank.

Det stora intresset bland investerarna vid försäljningen av ovan nämnda fastigheter, där DTZ Investment Sales agerade säljrådgivare, speglar tydligt Solnas attraktion som investerarmarknad.

Ytterligare ett exempel på den framtidstro och optimism som Solna andas är uppgraderingen av fastigheterna i Solna Business Park. Nyligen förvärvade Faberge CLSs bestånd i området för 3,6 miljarder kronor. Under den senaste femårsperioden har området etablerat sig som stark utmanare till övriga Solna, något som fått attraktiva hyresgäster som ICA, EDB, Coop

och IFS att lokalisera sina huvudkontor i området.

Solna under luppen

En betydande del i Solnas attraktionskraft för investerare ligger i dess vision; att vara den mest företagervänliga kommunen i Sverige. Ett bevis på att Solna lyckats i sin vision är att kommunen placerat sig på första plats i Svenskt Näringslivs årliga rankinglista över Sveriges kommuners företagsklimat såväl år 2004 som år 2005.

Till ytan är Solna en av Sveriges minsta kommuner. Med cirka 61 000 invånare är det också en av Sveriges mest tätbefolkade. Solnas befolkning har procentuellt sett vuxit betydligt snabbare än rikssnittet de två senaste decennierna och prognosen för framtida tillväxt är fortsatt stark. Det som också utmärker kommunen är den stora nettoinpendling på uppskattningsvis 34 000 personer som dagligen sker från kringliggande kommuner.

Den totala kontorsmarknaden i Solna uppgår till cirka 1 miljon m², vilket utgör 9 % av Storstockholms totala utbud. Solnas kontorsmarknad kan delas upp i fem delmarknader: Solna Strand, Solna Centrum, Solna Business Park, Solna Station och Frösunda.

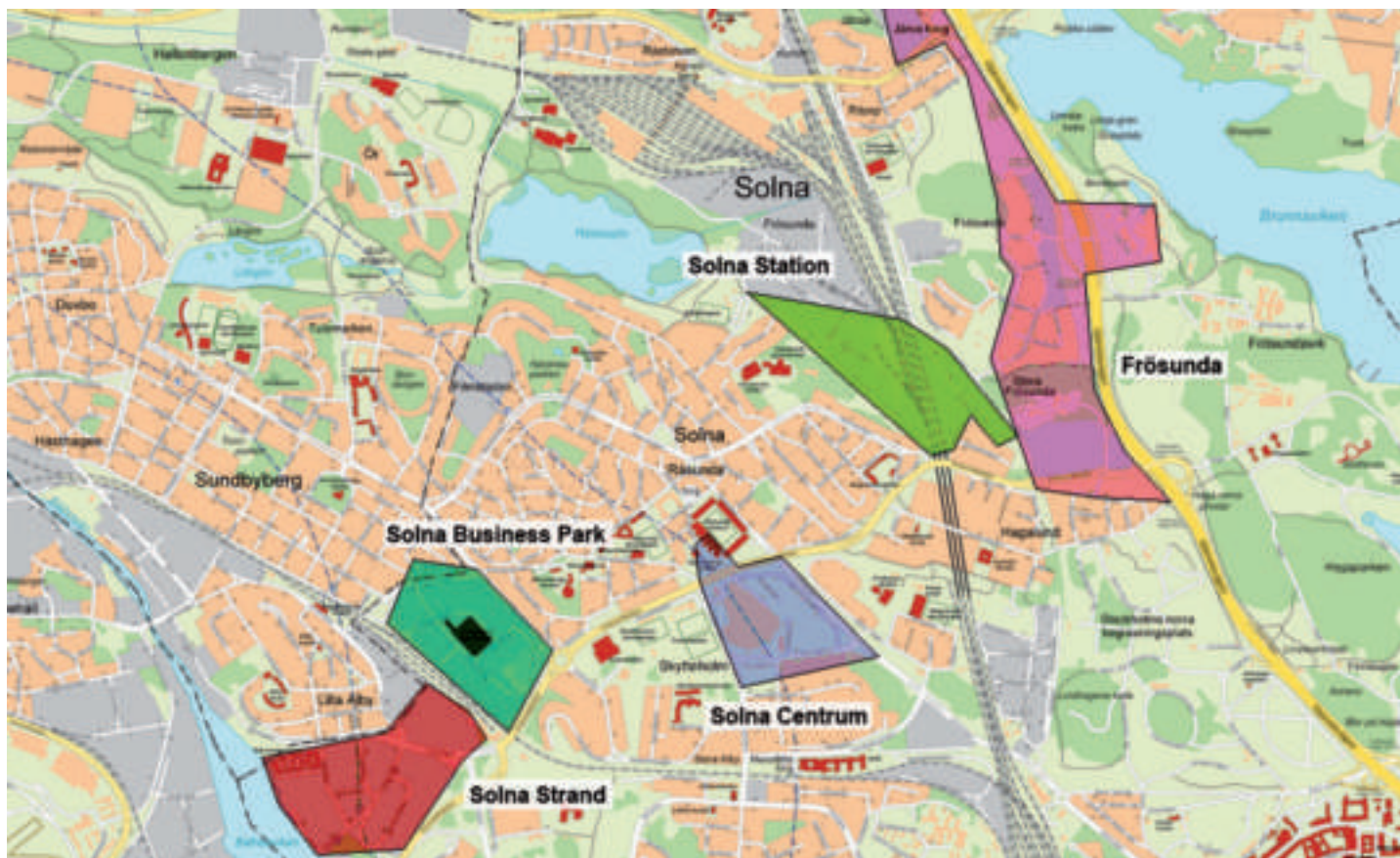
Tidigare utgjordes Solnas kontorsmarknad till stor del av storskaliga kontorsbyggnader uppförda främst under 1970- och 80-talet. Under slutet av 1990-talet uppfördes ett antal nya kontorsfastigheter innehållan-

de större kontorslokaler som attraherade stora hyresgäster. Detta innebar en vändning för lokalhyresmarknaden. På kort tid ökade topphyrorna från 1 200 kr/m² till det dubbla. Efter en nedgång i hyrorna under 2002 och 2003 har topphyrorna i området stabiliserats på en nivå något över 2 000 kr/m². Solnas främsta konkurrensfördel är det utmärkta kommunikationsläget. Stora delar av kommunen kan enkelt nås med tunnelbana, pendeltåg och bil. Utbyggnaden av den nya tvärspårvägen kommer att passera genom Solna, något som innebär ytterligare förbättringar i kommunikationerna.

Framtidstro och optimism

Inom den närmaste framtiden planeras en rad nybyggnationer och investeringar. Den mest betydande och kända investeringen i sammanhanget är uppförandet av den nya nationalarenan för fotboll. Arenan kommer att byggas i direkt anslutning till Solna Station. I anslutning till arenan kommer ca 2 000 bostäder och 350 000 m² kontor, butiker och annan service att byggas. Byggstart för arenan och intilliggande lokaler är planerad till 2008 och arenan beräknas vara färdigställd år 2011.

Bland ytterligare investeringar framöver märks området kring Frösunda, där en omfattande nybyggnation av 1 500 lägenheter och 130 000 kvm kommersiella lokaler planeras. I Västerjärva planeras för uppförandet av 400 lägenheter och 50 000



Den totala kontorsmarknaden i Solna uppgår till cirka 1 miljon kvm, vilket utgör 9 procent av Storstockholms totala utbud. Solnas kontorsmarknad kan delas upp i fem delmarknader: Solna Strand, Solna Centrum, Solna Business Park, Solna Station och Frösunda.

kvm kommersiella lokaler. Vidare pågår planeringsarbetet för att uppföra en helt ny stadsdel vid Ulriksdalsfältet. Planerna för den nya stadsdelen omfattar 125 000 kvm kontors- och verksamhetslokaler samt 1 500 bostäder.

Omstrukturering bland fastighetsägarna
Solna har alltså på senare tid varit föremål för ett stort antal genomförda fastighets-transaktioner, substantiella investeringar i befintliga fastigheter och stor nybyggnation. Den gemensamma nämnaren för flera av de nyligen genomförda affärerna är att investerarna tidigare inte varit fastighetsägare i Solna. För närvarande är antalet fastighetsägare i området relativt stort och möjligheten att påverka den framtida utvecklingen i området kan leda till att redan befintliga ägare väljer att öka sitt fastighetsinnehav i Solna. Fabeges förvärv av Solna Business Park innebär att bolaget nu äger 25 procent av den totala kontorsarean i Solna.

Hyresgästerna i Solna lockas i första hand av en mycket företagervänlig kommun, utmärkta kommunikationer, den omedelbara närheten till Stockholms innerstad samt direkt tillgång till motorvägen (E4) som passerar Arlanda. Det faktum att ett stort antal etablerade företag valt att förlägga sina huvudkontor i området är ett tecken på att Solna anses som attraktivt ur

företagarsynpunkt. Utmaningen som väntar Solnas olika stadsdelar och fastighetsä-

gare är att lyckas dra störst nytta av den positiva trenden i Solna.



Fastigheten Farao i Solna.

Nya Forum Nacka

Av Birgitta Fröjdendahl

Den brittiska arkitektbyrån Benoy formger nya Forum Nacka i sitt första projekt i Sverige. Totalt cirka 140 butiker och restauranger om 45 000 kvm får här mode som specialitet.

– Vår arkitektur uppmuntrar besökaren. Vi anpassar idéer från formgivning av internationella köpcentrum till svenska förhållanden, säger David Coyne, Executive Director Benoy.

Luft, ljus och rymd samt livsstilstråk för olika åldrar ska ge besökaren överskådlighet. Tillbyggnaden får atrium i fyra plan för butiker, caféer och restauranger.

Coyne tillägger i en intervju med Fastighetsaktien att utmaningen för Benoy i Nacka Forum är att skapa rum som är ljusa och inbjudande för besökare inom en begränsad yta. Arkitekterna fann lösningen i det arbete som de bedrivit i Fjärran Östern, där människor gärna rör sig mellan sju våningar för att handla. I Nacka har vi fyra våningsplan, vilket inte är ovanligt i Europa och Skandinavien. Det är nödvändigt för att få en möjlighet att utöka detaljhandelsutbyggnaden överhuvudtaget.

Svenskarna äter ofta sina måltider på restaurang vid lunchtid, snarare än på kvällen. Därför har Benoy skapat utrymmen för restauranger på de övre planen, så att människor kan röra sig bland restauranger och köpställen i atriumet via rulltrappor, som även länkas till broar på varje våningsplan.

När det gäller vidare svenska influenser har Benoy skapat en rymd i centrumet som domineras av starkt, naturligt ljus från glas-taket ovanför hjärtat av fastigheten under sommaren. Dessutom tillkommer speciell ljussättning på varje plan under vintermånaderna, avslutar Coyne.

Lars Johansson, vd Rodamco Europe in the Nordic Countries, gläds över projektets framskridande:

– Nya Forum Nacka löper enligt planerna vad gäller tid och kostnad. Till våren ska den renoverade äldre delen öppnas och i oktober 2008 ska den nya delen invigas. Det är ett nöje att arbeta med Benoy, som ligger i bräschan vad gäller konstruktiv utformning av köpcentrum. Bluewater (Kent) och Bullring (Birmingham) i Storbritannien är kända exempel på lyckade satsningar. Det är viktigt att tillvarata kunskap om hur utformningen av köpcentrum kan utvecklas.

Jag kan tillägga att det är allmänt känt att köpcentrum kan vara mycket lönsamma. Om vi vidgar perspektivet till hela landet, ser vi att Sverige är en av Europas mest köpcentrumtäta nationer.

Holländarna har visserligen högst andel köpcentrumyta per capita i Europa. Sverige ligger dock på andra plats, högt över det europeiska genomsnittet. Jones Lang LaSalle presenterade dessa fakta på Mapic – den årliga mässan för världens ledande aktörer inom detaljhandelsfastigheter – i Cannes i år.

Den totala ytan i Sverige för alla typer av köpcentrum på mer än 5 000 kvm ligger för närvarande på drygt 3,5 miljoner kvm. Genomsnittet för köpcentrumyta per invånare i Europa ligger på cirka 200 kvm.

– Sverige har näst högst köpcentrumyta per capita och här planeras flera nya köpcentrum samtidigt som de externa och regionala centrumen blir allt större, säger Anna Zellman, chef för Retail på Jones Lang LaSalle Norden.

I rapporten noteras dock att nybyggnadstakten i Sverige sett ur

ett europeiskt perspektiv är modest. Jones Lang LaSalle uppskattar att cirka 200 000 kvm ny köpcentrumyta kan färdigställas i Sverige fram till och med år 2007. Italien och Spanien ligger i topp med cirka 1,5 miljoner kvm vardera i pipeline.



David Coyne vid Benoy säger att det nordiska ljuset ska flöda i köpcentrumet under sommaren. Under vintern ska artificiell belysning prägla miljön där.



Lars Johansson, vd Rodamco Europe in the Nordic Countries, vill tillvarata kunskap om hur utformning av köpcentrum kan utvecklas.

Your Gateway to the Nordic property market

SIPA is an exclusive organization for the major property investors in the Nordic countries. The members come 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 Northern European property markets.

SIPA offers a unique contact network that combines the exceptional knowledge of its members about the Nordic property markets with their 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 **SIPA**'s members exceed EUR 40 billion, of which 15% is outside the respective members' domestic market.

Aberdeen Property Investors Nordic AB	KLP Eiendom A/S
ATP Ejendomme A/S	Kommunernes Pensionsforsikring A/S
Baltic Property Trust A/S	Magasin Ejendomme A/S
Capona AB	NCC Property Development AB
CB Richard Ellis A/S	NewSec AB
Citycon Oyj	Nordea Fastigheter AB
Codan Ejendomme	Nordicom A/S
Danske Ejendomme A/S	ProLogis Sweden AB
Doughty Hanson & Co Real Estate	Rodamco Sverige AB
Ernst & Young Real Estate	SAMPO Oyj
Eurotower AB	Sato-Yhtymä Oyj
Folksam	SjælsøGruppen A/S
Gjensidige NOR	Skandia Fastighet AB
Næringseiendom A/S	Skanska Project Development Europe AB
FORAS Holding A/S	Statens Fastighetsverk
IVG – Asticus	Stena Fastigheter AB
Jones Lang LaSalle AB	Storebrand Eiendom AS
Kapiteeli Oy	TK Development A/S
KEOPS A/S	Ørestad Development Corporation

API förvaltar åt AXA och lanserar ny fond

Av Lars Eriksson

Aberdeen Property Investors (API) har fått i uppdrag att förvalta franska AXA Real Estate Investment Managers svenska detaljhandelsportfölj.

Enligt Thomas Holm, vice vd för API Sverige, är detta den kategori uppdragsgivare och den typ av uppdrag som passar API. Det är ett flerårigt uppdrag, där API bland annat ska upprätta affärsplaner och utveckla de 71 detaljhandelsfastigheterna som ingår i portföljen.

I somras genomförde den franska försäkringsjätten AXA sitt första förvärf i Sverige och köpte nämnda portfölj. Niam var säljare. Fastigheterna är spridda över ett stort antal orter i Sverige och omfattar totalt cirka 120 000 kvm med hyresgäster som ICA, Axfood, Rusta och Jysk.

API förvaltar cirka 40 köpcentrum runt om i Norden och har utvecklat marknadsledande analysverktyg för aktivt management och projektutveckling av butiksfastigheter. Bolaget har även en stark lokal närvaro med förvaltningskontor på tio orter i Sverige.

Richard Ray, direktör för Norden på AXA REIM, säger:

– Förvärfvet och samarbetet med Aberdeen Property Investors är en följd av vår strategi att, genom ett antal fonder, växa inom alla kommersiella fastighetssegment i regionen.

Totalt förvaltar AXA cirka 268 Mdr kr i fastighetstillgångar i Europa genom sitt helägda dotterbolag AXA REIM.

Retailfond om 9 Mdr

Aberdeen Property Investors har lanserat en ny fond för europeiska butiksfastighe-



Thomas Holm, vice vd API Sverige, och Marc von Melen, chef Aberdeen shopping.

ter. Fonden, som riktar sig till internationella institutionella investerare, kommer att bygga upp en diversifierad portfölj med moderat belåningsgrad på marknader med goda prognoser.

Fondens namn är Aberdeen European Shopping Fund och den ska investera i köpcentrum, volymhandelsanläggningar och andra butiksfastigheter. Det är en stängd fond med en placeringshorisont på tio år. Målvolymen för fonden är cirka 9 Mdr kr (1 miljard euro) till slutet av 2009. Anmälningssperioden pågår i 36 månader

och en första stängning planeras i början av 2007.

I första hand ska investeringarna ske på kontinentaleuropa, men även i Norden om intressanta förvärfsmöjligheter uppstår. Sitt första köp genomförde fonden i september i år och portföljen består i dagsläget av ett 60-tal centralt belägna butiksfastigheter runt om i Nederländerna. Värdet på dessa fastigheter är cirka 1,1 Mdr kr.

Aberdeen Property Investors förvaltar sedan tidigare 40 köpcentrum i Europa till ett värde av cirka 12 Mdr kr.

Teesland iOG köper för 170 Mkr i Göteborg

Teesland iOG, har lanserat Nordic Aktiv Property Fund, och genomfört ytterligare förvärf. Fondförvaltaren ökar sitt innehav i Göteborg genom att köpa tre fastigheter, totalt omfattande 19 455 kvm för 170,5 Mkr.

Portföljen kallas Gutuda och säljs av Sigillet Fastighets AB. Fastigheterna har 57 hyresgäster varav drygt hälften är kontor. Övriga utrymmen är jämnt fördelade över försäljnings- och lagerlokaler. Vinge har agerat juridisk rådgivare i affären och CB Richard Ellis har agerat rådgivare åt säljaren.

Två av de tre fastigheterna ligger norr

om Göteborgs stadskärna i attraktiva industriområden och den tredje söder om denna, i Sisjön. Samtliga fastigheter har nyligen renoverats.

– Vi fortsätter vår strategi att förvärva i Sveriges befolkningstättaste och mest dynamiska regioner. I augusti gjorde vi ett förvärf i Göteborgstrakten och med detta förvärf befäster vi vår position som en expansiv hyresvärd även i detta område, säger Michael Bruhn, vd för Teesland iOGs nordiska verksamhet.

Fastighetsportföljen ingår, precis som Teesland iOG:s tidigare investeringar i Sverige, i Nordic Aktiv Property Fund.

Fondens storlek är cirka 8,5 Mdr kr, varav cirka 0,5 Mdr i Göteborg.

Per Nordström, regionchef i Södra Sverige på Teesland iOG, räknar med att Teesland vid årsskiftet kan ha fastigheter om cirka 100 000 kvm i Göteborgsområdet. Den kortsiktiga målsättningen är att fördubbla denna yta under det första halvåret 2007. Han säger:

– Inom kort öppnas ett regionkontor i Göteborg – vårt tredje regionkontor i Sverige. Vi ökar genom detta möjligheten att finna potentiella förvärf i regionen, eftersom vi är på plats och snabbt kan agera på tips och egna efterforskningar.

Sveriges största fastighetsaffär 2006

Av Lars Eriksson

Årets största fastighetsaffär blev samgåendet mellan Ljungberggruppen och Atrium Fastigheter. Leimdörfer Kapitalmarknad har varit finansiell rådgivare i transaktionen.

Genom affären överförs fastigheter för 9,7 Mdr från Atrium till Ljungberggruppen, ett bolag med fastigheter värda cirka 5,3 Mdr kr. Det sammanslagna bolaget får således ett totalt fastighetsvärde om cirka 15 Mdr kr. Till detta värde ska läggas en projektportfölj om cirka 5 Mdr kr under de kommande fem åren.

Den 28 november beslutade en extra bolagsstämma i Ljungberggruppen om en nyemission av 17,86 miljoner B-aktier som betalning för samtliga aktier i Atrium. Teckningsberättigade var Konsumentföreningen Stockholm, Konsumentkooperationens pensionsstiftelse respektive pensionskassa.

Inför samgåendet hade Ljungberggrupps styrelseledamöter och en suppleant ställt sina platser till förfogande. Den extra

bolagsstämman valde Laszlo Kriss (ordf), Gunnar Andersson, Birgitta Holmström, Ulf Holmlund, Dag Klackenberg och Mats Israelsson till nya styrelseledamöter fram till nästa årsstämma. Till styrelsesuppleanter för det nya bolaget utsågs Sune Dahlqvist och Johan Ljungberg.

Vid efterföljande styrelsemöte antecknades att samtliga aktier hade tecknats i enlighet med bolagsstämmans beslut.

I enlighet med begäran som mottagits av styrelsen av medlemmar från familjerna Ljungberg och Holmström beslutade styrelsen att registrera en omvandling av 900 000 A-aktier till B-aktier.

För att de nyemitterade aktierna ska kunna handlas på den Nordiska Børsen i Stockholm ska prospekt upprättas och registreras hos Finansinspektionen. Detta eftersom de nyemitterade aktierna utgör mer än tio procent av bolagets totala antal aktier.

Vid styrelsemötet fastställdes slutligen ledningsorganisationen för det samman-

slagna bolaget. Bolagets nya ledning är Anders Nylander (vd), Staffan Linde (vice vd), Ingall Berglund (CFO), affärsområdescheferna Micael Averborg, Jens Halvarsson och Kristina Johnson samt Carola Lavén (utvecklingschef) och Magnus Alteskog (projektchef).



Anders Nylander är vd för den nya stora Ljungberggruppen.

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.

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

KREATOR SUPPORT MANAGEMENT AB
Råsundavägen 1-3
169 67 Solna

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

Genomför

Vi vill att våra kunder ska vara framgångsrika. Därför kombinerar vi en investmentbanks strukturerade tillvägagångssätt med lokal marknadskännedom och förmågan att genomdriva affärer. Vi kallar det "Genomförandekraft". Denna egenskap har gjort oss till en ledande rådgivare på den europeiska fastighetsmarknaden.
www.catella.se/property

randekraft



CATELLA CORPORATE FINANCE

Alecta köper WTC för 3 Mdr

Av Lars Eriksson och
Stefan Fröjndendahl

En svensk aktör – Alecta – köper Hufvudstadens kontorskomplex World Trade Center (WTC) Stockholm. Affären går till så att Hufvudstaden överlåter aktierna i Vasaterminalen AB, som äger och driver WTC samt WTC Parkering AB, för cirka 3 Mdr kr. Det underliggande fastighetsvärdet är cirka 2,6 Mdr kr. Försäljningen beräknas ge Hufvudstaden en vinst efter skatt om 1,1 Mdr kr och tillträdet sker den 1 februari nästa år. Leimdörfer har varit Hufvudstadens rådgivare vid transaktionen och DTZ har bistått Alecta.

WTC byggdes av ett konsortium som, utöver Hufvudstaden bestod av Lundbergs och Siab, vilket ingår i nuvarande NCC. Arkitekter på Arken, Erskine & Tengbom (AET) formgav fastigheten, som invigdes år 1989. Vid årsskiftet 2000 förvärvade Hufvudstaden, Lundbergs och Siabs andelar för knappt 900 Mkr.

Fastighetskomplexet innehas med tomträtt och har en total uthyrbar yta om cirka 58 000 kvm. Av denna yta är 38 500 kvm kontor och 8 500 kvm restaurang-, hotell- och konferens och 11 000 kvm garage (300 platser).

Total bruttoarea är 123 000 kvm och det 7 000 kvm stora glastaket har 5 200 fönsterglas. Genom huset löper en arkad på plan 4. Huset är indelat i sektioner från A till I. I World Trade Center finns cirka 2 000 arbetsplatser fördelat på cirka 90 företag, inklusive kontorshotellet City Office.

Enligt Kent Jonsson, chef för Alectas svenska fastigheter, har företaget för tillfället inte några planer på att friköpa marken, som är till salu och i dag



Kent Jonsson, chef för Alectas svenska fastigheter.

ägs av Jernhusen. Han säger:

– World Trade Center i Stockholm är en modern, effektiv och välplacerad fastighet, som saknar motsvarighet när det gäller kommunikationsmöjligheter.

Han fortsätter:

– Köpet är strategiskt utifrån vår tro på fortsatt positiv utveckling av hyresmarknaden för attraktiva lokaler i bästa läge. Vår bedömning är att efterfrågan på moderna, effektiva och centralt belägna lokaler i Stockholm kan öka som en följd av en stark jobbtillväxt. Till detta kan sägas att Stockholm växer som norra Europas finansiella centrum och i detta ljus har WTC växande potential.

Efter affären äger Alecta fastigheter för cirka 32,6 Mdr, varav cirka hälften i Sverige. Fastighetsinnehavet motsvarar cirka åtta procent av Alectas totala tillgångsmassa.

I en kommentar gläds vi över att en svensk institution har förvärvat en av våra mest kända profilfastigheter i Stockholm.

Enligt vår kännedom fanns intresse från ett antal utländska aktörer att förvärva fastigheten. Redaktionen bedömning är att förvärvet har skett till en

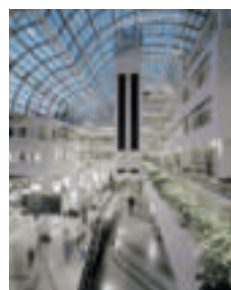
direktavkastningsnivå om 4,6-4,8 procent och att köparen har beräknat att den årliga värdetillväxten är cirka 1 procent.



I en kommentar kan sägas att det är roligt att en svensk institution lyckades förvärva WTC, en av våra mest kända profilfastigheter i Stockholm.



WTC innehas med tomträtt och har en total uthyrbar yta om cirka 58 000 kvm. Av denna yta är 38 500 kvm kontor och 8 500 kvm restaurang-, hotell- och konferenslokaler och 11 000 kvm garage.



Genom hela huset går en arkad på plan 4, huset är indelat i sektioner från A till I.



Arken, Erskine & Tengbom (AET) formgav WTC.



SMS:a bort ensamheten.

Julen står för dörren, ljusen tänds och familjen samlas. Men i flera hus förblir det mörkt och tyst. I Sverige lever hundratusentals i ofrivillig ensamhet och isolering.

Anhöriga som vårdar sina nära i hemmet har en slitsam uppgift som pågår dygnet alla timmar. Julen blir även tung för många äldre, flyktingar och barn som förlorat sina föräldrar.

Röda Korsets anhörigcirklar utgör ett välkommet andrum och ett värdefullt stöd för många att orka fortsätta.

Förra året bröt vi isoleringen för 95 000 äldre, 28 000 flyktingar fick hjälp och stöd, 146 350 personer kontaktade Röda Korset för läxhjälp, soppluncher, en extramorf eller livgivande utflykter. 64 000 människor besökte vår mötesplats Kupan varje vecka!

Julinsamlingen går i år till Röda Korsets arbete på hemmaplan. Med ditt stöd kan vi fortsätta att bekämpa den växande ensamheten. Skänk 50 kr, SMS:a JUL till 72 900.

Tack och God Jul.

Newsec sammanförde offentliga och privata beslutsfattare

Av Stefan Fröjdendahl

Den 28 november inbjöd Newsec Advice till ett symposium under rubriken "Stockholm är en av Europas mest attraktiva fastighetsmarknader".

Koncernchef Urban Edenström inledde med att tala om utvecklingen i Stockholm. Han nämnde satsningar i innerstaden som en ny hotell- och kongressanläggning i Klara samt att fastigheter inom ramen för miljonprogrammet ska renoveras och rustas i ytterstaden.

Vidare hävdade han att maktskiftet i Stockholms stad har skapat behov av dialog mellan representanter för fastighetsbranschen och för Stockholms stad. Finansborgarrådet i Stockholms stad, Kristina Axén Olin, och stabschefen på Stadsledningskontoret, Torbjörn Johansson, hälsades därför särskilt varmt välkomna till det symposiumet. Vidare föredragshållare var Marie Bucht, vd Newsec Advice, Göran Wendel, vd Svenska Bostäder, Jan Wejdmark, vd Newsec Investment, Christel Armstrong Darvik, vd Stena Fastigheter.

Petra Wester, Head of Management & Customer Relations Newsec Investment, var moderator med framgång under symposiumet. Hon presenterade den förste föredragshållaren, Torbjörn Johansson.

Han talade över ämnet Nya vindar inom fastighetssektorn. Stockholms stad och Stadshus AB – en av landets största fastighetsägare med cirka 10 miljoner kvm bebyggd yta – värderas till drygt 200 Mdr kr, varav 110 Mdr kr inom hans revir, Stadshus AB.

Han talade sedan om den nya inriktningens syfte. Ambitionen är att processerna ska bli enklare med kortare ledtider, medan regleringarna ska minska. Privat ägande ska uppmuntras och marknads-

krafterna ska ges ökat utrymme med ökad effektivitet som följd.

När det gäller bostadsfrågor underströk han vikten av att uppmuntra till en valfrihetens politik. Möjligheten att äga sin egen bostad måste understödjas, men hyresrätten är nödvändig för en flexibel bostadsmarknad. Självstyret ska stärkas inom kommunerna, medan begränsande lagar ska upphävas. Uthyrning av bostad, exempelvis, ska skattemässigt underlättas.

Vår nya regeringspolitik innebär att räntebidrag avvecklas vid årsskiftet samt att befintliga räntebidrag avtrappas för att upphöra år 2012. Investeringsbidrag till hyresrätter avvecklas nästa år. Möjligen ska även bruksvärdesystemet förändras.

Regeringen arbetar vidare för att fastighetsskatten ska ersättas med kommunal avgift och att förmögenhetsskatten ska avvecklas under mandatperioden. Övriga mål är att avskaffa beskattning av schablonintäkt för bostadsrättsförening, att begränsa fastighetsskatt på markvärden, att sänka skattesats för flerbostadshus samt att ändra uppskovsregler av kapitalvinst på privatbostäder.

Stockholms stad vill åtgärda problem med bostadsbristen för regionens invånare och företag. Under mandatperioden är målet satt till 15 000 nya bostäder, varav 1 000 i centrala staden. Framtagandet av detaljplaner – genom förenkling av plan- och bygglagens praktiska tillämpning – ska påskyndas.

Johansson avslutade med några ord om att försäljning av bostadsrätter och tomt-rätter ska uppmuntras. Dessutom kan Centrumkompaniet och Vasakronan komma att säljas. Planer finns på att genomdriva statliga försäljningar om 50 Mdr kr per år.

Marie Bucht, vd Newsec Advice AB,

talade om hur storstadsregioner går i tåten för ekonomisk tillväxt, vilket kommer att öka efterfrågan på lokaler. Vakansgraden på kontor i centrala Stockholm ligger i år på cirka 4 procent för moderna lokaler. Hon nämnde dock att nyproduktionen bedöms hamna på en relativt låg nivå under kommande år.

I landet finns planer på uppförandet av 600 000 kvm köpcentrum och 800 000 kvm externa handelsområden fram till år 2010. Stockholm, Göteborg och Malmö blir ledande på detta område.

Newsecs Jan Wejdmark nämnde att utbildningar pågår av bostadsrätter på 60 platser i Sverige. Vidare påpekade han att antalet ensamhushåll i Sverige är högst i hela världen – 80 procent på Kungsholmen – medan siffrorna i Amsterdam är 60 procent och i London 44 procent. Det har blivit naturligt att sälja och köpa, tillade han.

Han nämnde vidare att en utvidning av stockholmsregionen sker och att infrastrukturen förbättras som en konsekvens av detta. Dagspendlingen ökar från hela Mälardalen.

Sverige ingår numera i ett större perspektiv. Nationalstaten minskar i betydelse, när allt fler beslut läggs på kommunal nivå eller inom EU. Urbaniseringen är dessutom starkare i dag än under industrialiseringen.

Stockholm ligger långt framme vad gäller upptäckter inom forskningen. Näringslivsklimatet behöver dock förbättras; Stockholm ligger på femtonde plats vad gäller bästa städer att etablera företag.

Öresundsregionen utgör dessutom ett område som växer. Under perioden 1990 till 2005 växte Malmö med 243 000 personer.



Från vänster: Krisitna Axén-Olin, finansborgarråd, Torbjörn Johansson, stabschef för Stadsledningkontoret i Stockholm, Urban Edenström, koncernchef Newsec.



Johan Denell, chef analys & transaktioner på Diligentia, var en av deltagarna på seminariet.



Jan Wejdmark, vd Newsec Investment, höll ett engagerat föredrag.



Petra Wester var moderator på seminariet.



Marie Bucht höll ett föredrag om Stockholm som en Europas mest attraktiva fastighetsmarknader.

Standard & Poor's varnar för infrastrukturbubbla

I en rapport varnar Standard & Poor's för att investeringar i den globala infrastruktursektorn kan leda till en stor bubbla.

En pågående destruktiv trend av övervärdering och en långt gången hävstångseffekt i infrastrukturinvesteringar kan skapa en situation som liknar den som drabbade IT-sektorn efter millenniumskiftet.

Den dystra prognosen följer av att det globala transaktionsvärdet för nämnda investeringar har hittills i år ökat till totalt till 110 Mdr euro, cirka 997 Mdr kr – en värdeökning med 180 procent sedan år 2000.

Enligt Standard & Poor's väntar nu fondmedel om cirka 150 miljarder dollar (cirka 1 biljon kr) på att placeras i olika infrastrukturprojekt runt om i världen.



Pont Bacalan-Bastide. Franska Vinci ska formge och bygga Europas största bro, norr om Bordeaux. Arkitekten är Thomas Lavigne. Arbetet beräknas löpa från 2008 till 2010. Bild: Thomas Lavigne – Christophe Cheron – Architects. Copyright.

Micasa Fastigheter ställer ut konstnycklar



De utställande konstnärerna har ställt ut verk i skilda tekniker. Från väster: Gunnar Carl Nilsson (bronsnyckel), Erik Vargtand (järnsmide), Susanne Stenhammar; (textil, tillika projektledare), Tor Söderin (trä), Angelica Wiik (tusch) och Martin Engström (olja). På bilden saknas glaskonstnären Bertil Vallien, keramikern Göran Ringbom, skulptören Ramon Stojkov och skulptrisen Tjåsa Gusforss.

Av Lars Eriksson

Nyligen invigde Micasa Fastigheter utställningen Konstnycklar i Kulturhuset i Stockholm. Utställningen består av tio konstverk i lika många material och av lika många konstnärer. Efter utställningen ska konstverken pryda samlingsrum eller

andra gemensamma lokaler i Micasa Fastigheters sjukhem, gruppboheter och servicehus. Utställningen pågår till årsskiftet.

Upprinnelsen till projektet är en gammal sedvänja hos Micasa Fastigheter att, när ett byggnadsprojekt är avslutat, över-

lämna en symbolisk nyckel till dem som ska bedriva verksamheten.

Micasa har fört den tanken vidare och givit tio konstnärer uppdraget att tolka ordet nyckel med underrubriken "Ett boende att se fram emot".



Så hanterar du fastigheterna på din webbsida.

Fastighetsförteckning och beskrivning i PDF-format på din hemsida ger dig:

- Bättre information om fastigheterna till intressenter.
- Ett sätt att hålla ihop din grafiska profil - även på utskrifter från webben.
- En ständigt aktuell fastighetskatalog.

Vill du veta mer? Kontakta oss nu.

capitex

www.capitex.se • 0480 - 44 74 00



Skanska utvecklar för 250 Mkr i Malmö

Skanska fortsätter att utveckla, bygga och hyra ut nya kontorslokaler på Universitetsholmen i Malmö. Efter att ha tecknat ett tjugoförårigt hyresavtal med Domstolsverket, ska Skanska inom kort inleda uppförandet av en byggnad för Hovrätten innehållande totalt 10 000 kvm kontorsyta, förhandlingssalar med mera. Skanskas investering i projektet uppgår till cirka 250 Mkr.

I den nya Hovrättsbyggnaden i kv Flundran ska, förutom Hovrätten över Skåne och Blekinge, även Hyresnämnden vara verksamma. Huset formges av den danske arkitekten Kim Holst Jensen. Det får ett unikt läge, omgivet av vatten på två sidor, med utsikt mot Malmöhus slott.

Projektet påbörjas vid årsskiftet 2006/2007 och inflyttning planeras till tredje kvartalet 2008.



Skanska börjar snart bygga 10 000 kvm i Malmö åt Hovrätten och Hyresnämnden.

Vasakronan bygger för 500 Mkr i Lund

Vasakronan och Sony Ericsson har tecknat nya hyresavtal, som innebär att Vasakronan förväntas investera 500 Mkr i två nya kontorsbyggnader i Lund. Arkitekt Gert Wingårdh deltar i formgivningen.

Sony Ericsson expanderar löpande och koncentrerar genom hyresavtalet sin verksamhet i Lund till Brunnshög och Vasakronans fastigheter Nya Vattentornet 2 och 4. Affären innebär även att befintliga kontorslokaler på Brunnshög i Lund har omförhandlats.

Totalt har Sony Ericsson cirka 2 200 anställda i Lund. De nya byggnaderna ska omfatta drygt 27 000 kvm och cirka 1 500 arbetsplatser. Inflyttning planeras till första halvåret 2008. I anslutning till kontoret



Vasakronan ska uppföra två hus om drygt 27 000 kvm i Lund. I fastigheterna kommer Sony att disponera cirka 1 500 arbetsplatser.

ska även ett nytt parkeringshus för cirka 370 bilplatser byggas.

Sedan tidigare har Vasakronan ett fast-

ighetsbestånd i Lund på cirka 70 000 kvm värderat till 1,1 Mdr och koncentrerat till centrum, Ideon-området och Brunnshög.

Masterutbildning i stadsgestaltning vid Lunds Tekniska Högskola

Lunds Tekniska Högskola (LTH) är en komplett teknisk högskola med klassiska civilingenjörsprogram liksom nyare utbildningar. Där finns även högskoleingenjörsprogram samt arkitekt- och industridesignprogram.

En ny internationell masterutbildning i ämnet hållbar stadsgestaltning inleds under ht. 2007 på LTH. Axel och Margaret Ax:son Johnsson stiftelse har beviljat Lunds Tekniska Högskola 2,7 Mkr för ändamålet.

Stiftelsen ska ”positivt beakta stöd för ytterligare två år”. En gästprofessur för Ellen Dunham Jones från Georgia Institute of Technology har inrättats i syfte att planera för den nya masterutbildningen i samråd med universitetslektor Peter Siöström, som är programledare, och doktorand Catharina Sternudd.

Prefekt Kerstin Barup på Institutionen för arkitektur och byggd miljö kommenterar tillskottet:

– Det blir en kvalitetshöjande del för LTH:s arkitektstudenter. Dessutom kan vi nu anta ett tjugotal internationella studenter.

På engelska heter programmet ”Sustainable Urban Design” med nyckelbegrepp som urban struktur, nätverksstad och regional stad.

Studenterna ska ha möjlighet att utveckla strategier för miljöfrågor i stadsplanering och för hur de kan skapa den hållbara staden.



Nytt namn – nya framgångar

Det går fortsatt bra för oss och under det senaste året har vi utökat vårt verksamhetsområde och rekryterat drygt 30 nya konsulter. Som nästa steg i vår utveckling byter vi nu namn till NAI Svefa.

Vi är Sveriges ledande fastighetskonsult och arbetar med värdering, analys, fastighetsutveckling, transaktioner, cres/tenant rep, lokalförmedling, miljömålstjänster och digitala tjänster. På våra 20 kontor runt om i landet finns över 100 konsulter – alla med unika erfarenheter och kunskaper inom sitt specialområde.

NAI Svefa
www.naisvefa.se

Huvudkontor: NAI Svefa, Drottninggatan 78, Box 3316, 103 66 Stockholm. Tel 08-441 15 50.

Norra Europas största event inom fotografi

Av Birgitta Fröjdendahl

Fotoutställningar och –mässor av den storleksordning som igångsatts i Nacka Strand Factory har aldrig tidigare funnits så långt norrut. Vid en invigning den 2 november välkomnade Per-Håkan Westin, vd AP Fastigheter, initiativet och underströk bolagets engagemang inom arkitektur och konst.



Jens Assur, fotograf.

Jens Assur, känd fotograf i den yngre generationen, berättade personliga minnen från sin relativt korta men uppmärksammade karriär. Han underströk att kommunikation och debatt kan ske genom fotografier, eftersom en bild kan komprimera ett budskap effektivt.

Professor Lennart Möller, Karolinska Institutet – vice ordförande i Lennart Nilsson Award – presenterade årets vinnare av utmärkelsen. Naturfotografen Satoshi Kuribayashi får priset för sitt nyskapande och unika sätt att skildra insekternas värld. Juryns motivering är att han öppnar – med egenhändigt utvecklad fototeknik – ”insekternas värld för människornas ögon”.

Lennart Nilsson Award har utdelats sedan år 1998 för att hedra den legendariske svenske fotografen. Priset ska enligt stadgarna gå till någon som har arbetat i Nilssons anda, det vill säga utvecklat det vetenskapliga fotografiet och visat det tidigare okända. Det gäller att göra det osynliga synligt i en hyllning till livet.

Prissumman är på 100 000 kr. Överlämningen skedde i Berwaldhallen i Stockholm den 2 november, på Karolinska institutets installationsceremoni. Lennart Nilsson närvarade.



Svante Thorell, regionchef Storstockholm/Uppsala, Vasakronan, och Per Håkan Westin, vd AP Fastigheter, på fotomässan i Nacka Strand Factory.

Efter invigningen talade Fastighetsaktien med Lennart Nilsson (f. 1922). Han nämnde att han nu är upptagen med ett projekt om Carl von Linné.

Nilssons bok *Ett barn blir till* (1965)

har översatts till arton språk och lever i våra minnen. Till hans förtjänster hör att han är den förste som har fotograferat ett levande foster i en livmoder. Inom såväl mikrofotografi som makrofotografi har



Lennart Möller och Lennart Nilsson i engagerat samtal.



Bengt Möller, Vasakronan och maka Ann-Chatrine Möller.

han gjort sig känd och är en av de främsta fotografierna i historien. Hos honom lever nyfikenheten och ödmjukheten.

Nilssons senaste bok – *Livet* (2006) – på drygt 300 sidor ska vi läsa under jul-uppehållet.



Hansi Danroth, Partner Mengus, och Jan Törner, Ramböll.

I minglet sågs vidare Vasakronans informationsdirektör Bengt Möller och maka Ann-Chatrine.

Där fanns även representanter från Stockholms Stad, som Kristina Alvendal, bostads- och integrationsborgarråd.

Personer i bygg- och mäklarbranschen samt arkitekter närvarade dessutom. Hansi Danroth, Partner Mengus, och Jan Törner, Ramböll ses ovan. Thure Lundberg, Lundberg & Partners, var ett annat, välkänt ansikte.

Till höger ses två av Stockholms mera framgångsrika arkitekter – Monica von Schmalensee och Hans Murman.



Monica von Schmalensee, vd White/Stockholm.



Thure Lundberg, grundare av fastighetskonsulten Lundbergs & Partners.



Kristina Alvendal (m) är yngst av de nya borgarråden i Stockholms Stad.



Hans Murman, Murman Arkitekter.

Diligentia tror på sig själv

Av Stefan Fröjdendahl

För ett år sedan valde Diligentia att bygga upp en egen förvaltningsorganisation med Per Uhlén i ledningen. Första steget blev att skapa en ny förvaltning för bolagets stora portfölj med kontorsfastigheter. Diligentia fick arbeta sig upp från ett bottenläge. Det var inte bara skandalerna kring Skandia och Diligentia som var besvärliga. Placeringarna i Nöjd Kundindex var även låga. Diligentia tvingades till en större öppenhet och bättre kommunikation med marknaden. Nu är dags igen.

Diligentia tar hem förvaltningen av köpcentrum från Jones Lang LaSalle vid årsskiftet. I ett pressmeddelande säger Diligentia att bolaget ska befästa sin position som en av landets ledande aktörer inom

förvaltning och utveckling av köpcentrum.

För fyra år sedan var Diligentia Sveriges största fastighetsbolag med ett obelånat fastighetsinnehav om drygt 40 Mdr kr. Nu är värdet på bolagets fastigheter cirka 27,5 Mdr. Bolaget tar dock ny fart, eftersom de byggstartade projekten värderas till 2,2 Mdr kr och de planerade för 2007/2008 beräknas till ett värde om hela 5,8 Mdr kr. Det är bara Vasakronan som har ett större planerat projektvärde med cirka 10 Mdr kr under de kommande två åren.

I en hårdnade konkurrens är det viktigt med en nära och tät dialog med hyresgästerna, vilket Diligentia vill odla.

Bo Jansson, fastighetschef på Diligentia säger:



Per Uhlén, vd Diligentia, kliver nu fram som en av Sveriges största fastighetsutvecklare.



Diligentia har intentionen att Frölunda Torg ska bli Sveriges största köpcentrum, när den etappvisa omvandlingen blir färdig år 2011.

– Vi vill minska avståndet mellan kund och fastighetsägare. Att jobba utan mellan-händer leder till en rakare kommunikation, mindre administration, större effektivitet, tidsbesparing och i längden till lägre kostnader. Det gagnar både kunden och oss, som fastighetsägare.

Diligentias ambition är att inom de närmaste månaderna ha ett 20-tal medarbetare som hanterar den växande köpcentrumportföljen.

Diligentias ny- och ombyggnationer av centrum i Väla, Mörby och Frölunda är betydande. Bolaget arbetar för att Frölunda Torg ska bli Sveriges största köpcentrum, när den etappvisa omvandlingen blir färdig år 2011.

Diligentia satsar nu på att bli en av Sveriges största fastighetsutvecklare efter den lyckade försäljningen av Sturegallerian.

Köpa, sälja, hyra eller hyra ut?

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

objektvision.se
STÖRST I SVERIGE PÅ LEDIGA LOKALER & FASTIGHETER

Profil & Glasbyggarna växer

Av Johan Elfver

Profil & Glasbyggarna har en bakgrund inom verksamhet med glas- och metallkonstruktioner för både fasadelement och invändiga parti, smide (rostfritt stål). Företaget har en egen konstruktionsavdelning som framförallt arbetar med fasader. I konkurrens med cirka 600 auktoriserade glasföretag i Sverige är Profil & Glasbyggarna ett företag som investerar för framtiden.

Nyligen gjordes en större inkromaffär med Skanska Glasbyggarna där det krävdes en omfattande finansiering, eftersom bolaget utöver köpet av den moderna fabriken i Arlöv, även övertog och färdigställde företagets pågående entreprenader.

Nästa år inviger Profil & Glasbyggarna en egen fabrik i Estland.

Riccardh Freidestam är vd för Profil & Glasbyggarna. Han berättar för Fastighetsaktien att företaget föddes ur ett samarbete mellan de båda företagen Profilogarna och Entreprenadsystem West AB 2002.

Ganska omgående dämpades konjunkturen och byggsektorn gick i stå och Entreprenadsystem West AB beslutade sig för att renodla sin verksamhet och företaget tog beslutet under sommaren 2004 att avyttra det kraftigt blödande Profil & Glasbyggarna. Freidestam såg tillsammans med de andra köparna, varav man kan nämna de mer publikt kända delägarna förre finansborgarrådet Carl Cederschiöld och artisten Martin E-type Eriksson, potentialen i Profil & Glasbyggarna.

Glasbranschen är en kapitalkrävande bransch där det ofta är en kamp om att leverera i tid. Glas är dyrt och flertalet leveranser specialbeställs. Leveranstiderna är relativt långa eftersom många byggprojekt kräver specifika produkter. Gods som går sönder i transporter är ett annat problem inom branschen.

Profil & Glasbyggarna är ett företag i stark tillväxt. Redan under 2005 nära nog fördubblade bolaget sin nettoomsättning. Bolaget spår en fortsatt ökning för 2007.

Fastighetsaktien fick tillfälle att ställa några frågor till Riccardh Freidestam.

Fastighetsaktien:

– Hur ser du på branschen idag?

Freidestam :

– Branschen går mycket bra just nu. Det är en enorm tillväxt och det är många projekt i pipeline. Jag talade bland annat med White Arkitekter och de bedömer att cirka

50 procent av allt de ritar idag är arkitektur med glas.

Fastighetsaktien:

– Vad utmärker Profil & Glasbyggarna i en bransch med knivskarp konkurrens?

Freidestam :

–Vår långa erfarenhet, flexibilitet, omfattande kunskap samt vår kvalitets- och miljöpolicy borgar för att våra uppdragsgivare får bästa tänkbara lösning. Bolaget är MTK-auktoriserade (MTK=MonteringsTekniska Kommittén) samt medlemmar i Glasbranschföreningen.

Omorganisation

Profil & Glasbyggarna genomgick en omorganisation under 2004. Företaget ville skapa konkurrenskraft genom att säkerställa produktionen på olika sätt. Ett sätt var att söka tillverkare i andra länder.

Våren 2005 fattade företaget beslutet om att bygga en egen fabrik i staden Elva som ligger mellan Tarttu och Tallinn.

Fastighetsaktien:

– Varför blev det Estland?

Freidestam:

– Det fanns flera fördelar med att bygga fabriken i Estland och framför allt i en ort långt utanför huvudstaden. Dels är det geografiskt bra i förhållande till resten av Europa, dels kan vi en lågkonjunktur konkurrera med bibehållna marginaler.

Invigning av fabrik i Estland

Fabriken Prometall i staden Elva kommer att invigas i januari 2007 och ha cirka femton anställda. I samband med köpet av Skanska Glas förvärvade Profil & Glasbyggarna flera nyckelpersoner med stort yrkeskunnande.

Skanska Glas

Under 2005 sökte Profil & Glasbyggarna dialog med Skanska Glas. Det ledde till att Profil & Glasbyggarna köpte bolaget. Köpet innefattade förvärv av maskiner, material och ett så kallat Mobi-system. Det är ett typgodkänt infattningssystem. Det krävdes tolv långtradare för att köra över alla maskiner och all utrustning från Skanska Glas fabrik i Arlöv till fabriken i Estland.

Delägaren Carl Cederschiöld säger till



Martin Eriksson, E-type, är partner i Profil & Glasbyggarna.

Fastighetsaktien att köpet av Skanska Glas är positivt eftersom det ger företaget en möjlighet att konkurrera om större projekt. En orsak till detta är att Profil & Glasbyggarna tar över redan inarbetad logistik, befintliga kunder/avtal och material.

En av företagets delägare är Martin Eriksson. Martin Eriksson är för många känd som musikartisten E-type och han har varit med sedan Profil & Glasbyggarna startade.

Vi ställde några frågor till Martin.

Fastighetsaktien:

– Hur kommer det sig att du valde att investera i byggbranschen?

Martin Eriksson:

– Jag har alltid varit intresserad av företag som bygger men också av fastighetsbranschen och skog och mark. Profil & Glasbyggarna är ett oerhört intressant företag med stor yrkesskicklighet. Jag valde att investera i det här företaget eftersom jag dels känner Riccardh sedan länge, dels för att jag fått förfrågningar från flera av de andra delägarna. Det låg helt enkelt rätt i tiden när frågan kom om jag var intresserad. Framförallt tycker jag om att kunna vara med aktivt och påverka och framföra egna idéer. Det är oerhört lärorikt.

Martin Eriksson understryker att han

vill lära sig ännu mer om branschen och han ser långsiktigt på sitt engagemang. Därför är han också särskilt påläst och engagerad i allt vad som företaget företar sig.

Flera medarbetare på Profil & Glasbyggarna som Fastighetsaktien har talat med menar att Martin är bra på att entusiasmera människor samtidigt som han är en duktig affärsman,

Martin Eriksson berättar vidare att den nya fabriken i Estland kommer att få i uppdrag att bygga en scenuppbbyggnad i aluminiumprofil för hans kommande turné. Det är känt att Martin Eriksson har omfattande kunskaper om vikingatiden. Han äger också ett vikingaskepp som heter Aifur. Fabriken i Estland kommer också att få uppdraget att bygga en aluminiumramp för lastbil åt hans vikingaskepp.

Ett stort antal uppdrag

Profil & Glasbyggarna har haft många olika uppdrag. Bland annat gjorde de inglasningen av Restaurang Hotellet i Stockholm, Postens huvudkontor i Solna, Heron City i Kungens kurva, Åhléns i Skanstull och ombyggnaden av Kronobergshäktet

Ett urval av Profil & Glasbyggarnas senaste arbetsobjekt är bland annat: Coop Forum i Vinsta, Vällingby Centrum etapp 2, Kista T-banestation, Kv Pennfåktaren, och Max Hamburger restaurang, Vasagatan i Stockholms city.

Fastighetsaktien:

– Vilka mål för framtiden har Profil & Glasbyggarna?

Freidestam:

– Dels är det att fullfölja vår investering i Estland, dels är vi redo att ta större entreprenader. Ingen kund är för liten.

Mycket talar för att Profil & Glasbyggarna har tänkt rätt för en framtida expansion.

För att nå framgång är det bra att tänka långt – då kan ett företag nå långt.



Profil & Glasbyggarna har levererat och monterat all glas till Canon-huset i Frösunda, Solna.



Åhléns varuhus vid Skanstull i Stockholm har fått en helt ny och omfattande glasprofil.



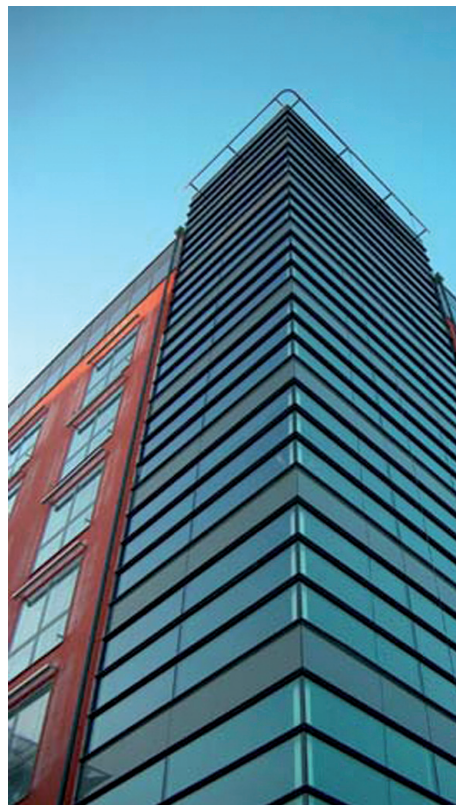
En stor entreprenad för Profil & Glasbyggarna var Postens huvudkontor i Solna.



Canon-huset i Solna har fått mycket positiva omdömen av hyresgästerna.



Hotellet är en restaurang på Linnégatan i Stockholm.



Frösunda Front i Solna var en stor entreprenad för Profil & Glasbyggarna.



Förre finansborgarrådet Carl Cederschiöld är partner i Profil & Glasbyggarna.

Nyréns höstdrink

Stockholms Stadsbyggnadsdirektör Ingela Lindh höll ett föredrag inför en stor publik på Nyréns Arkitektkontor i Barnängshuset i slutet på november. Hon är själv arkitekt och kunde således tala initierat om de konsekvenser som den nya borgerliga majoriteten för med sig vad gäller planering och utformning av Stockholm.

Några av de frågor som upptar hennes vardag rör kvartersstadens struktur, blandade upplåtelseformer samt fortsatt stadsutveckling.

Hon nämnde projekt som en ny vision för Klarabergsgatan, en ny stadsdel vid Årstafältet och upprustning samt förnyelse av Riddarholmen.

Åhörarna lyssnade intresserat till Lindhs presentation av senaste nytt från Stockholms stad. De skrattade gott, när hon avslutade föredraget med ett råd:

–Vänta inte på beslut från politikerna, när ni vill driva genom en vision. Ta initiativet själva!



Från vänster: Kerstin Thunfors, Andreas Wallin, Mandana Nomani och Elisabeth Rågdahl.



Från vänster: Gunilla Stenberg, Alf Högberg, Anna Roos, Johanna Ljungdahl och Bo Lidberg.



Johan Nyrén.



Tua Franklin och Sofia Uddén. (Samtliga personer på bilderna arbetar på Nyréns.)

Nyréns bredd och specialisering

Av Birgitta Fröjendahl

Ett mått på en verksamhets framgång kan vara hur dess personal behärskar och hanterar bredd visavi specialisering. Från den synpunkten är Nyréns Arkitektkontor framgångsrikt. Företaget arbetar brett med projekt, som sträcker sig från tidiga skeden, genom hela byggprocessen till färdiga lösningar. Bredden i verksamheten visar sig i Nyréns personalstyrka inom arkitektur, landskap, inredning, byggnadsantikvarisk verksamhet, planering, projektledning och modellbyggeri.

De anställda ingår i fyra team med blandade kompetenser och de flesta – 55 personer av cirka 90 – bär i dag individuellt ansvar för verksamheten genom ägandet av aktieposter. Efter två års tid har en anställd rätt att ansöka om att bli delägare på Nyréns.

Arkitektkontoret har ett gott renommé i en konkurrensutsatt bransch. Vi kan se fram emot att studera bakgrunden till verksamheten, när den amerikanske professorns Gary Coates bok om grundarens verksamhet ska utges nästa år.

Carl Nyrén grundade arkitektkontoret år 1948; han ska fylla 90 år 2007. Sonen – Johan Nyrén – ansvarar i dag för, och deltar i, nyckelprojekt som, exempelvis, Slussen, planarbetet för Dalénum på Lidingö och Kvarnholmen. Det förstnämnda projektet, under namnet ”Nya Slussen”, har fått mycken uppmärksamhet. Det är en hjärtefråga för stockholmarna. Planen är att projektet ska igångsättas senast år 2009 och ska vara klart år 2015. Kostnaden beräknas till cirka 4 Mdr kr; Stockholms stad tillskjuter merparten av medlen för det ändamålet.

Nyréns deltar i projekt från Lappland i norr till Skåne i söder; det kan gälla köpcentrum/kyrkor, fritidsanläggningar/kontor, stadsdelsprojekt/enskilda villor.

Vissa av dessa projekt ådrar sig allmänt intresse, såsom stockholmsbaserade förnyelser av platser som Hammarby Sjöstad, Kvarnholmen och Sickla. Vidare projekt som engagerar personalen i dagsläget finns i Göteborg, Malmö, Karlskrona, Östersund, Boden, Linköping, Jönköping, Västerås och Åre.

Fastighetsaktien träffade nyligen Tua Franklin, Lotta Werner Flyborg, Emma Hartwig, Anders Pyk, Nina Rydén, Dag



Mats Norrbom, vd Nyréns Arkitektkontor.



Lotta Werner Flyborg, projektledare.

Cavallius, Mats Norrbom och Jörgen Åström i en intervju för att kartlägga aspekter av Nyréns verksamhet. Tua Franklin, som ingår i ledningsgruppen, blev moderator under intervjun i Barnängshuset på Nackagatan, östra Södermalm, Stockholm.

Vd Mats Norrbom trivs på Nyréns. Här – på ett av landets främsta arbetsplatser för arkitektur – kombineras mångfald med specialisering i en uppsjö av projekt, så-



Interiör från Barnängshuset.

ger han. I januari 2006 utnämndes han till vd och var dessförinnan chef för division Samhällsbyggnad på företaget Carl Bro där han, bland annat, deltog i styrgruppen för Norra Länken och Citybanan. Han är inte arkitekt men förstår arkitektens värdeskapande makt. Som svar på min fråga om vilken vision han företräder som vd, överränner han cirka tio sidor text under rubriken ”Visionen” med ett leende. Här nämns vissa nyckelmeningar som ska generera styrka och motivation i en bransch som påverkas av rådande konjunktur och konkurrens.

Norrbom menar att kontorets ”kreativitet bygger på lyhördhet och erfarenhet”. Kreativitet involverar ”nytänkande, självförtroende och affärsmässighet”. Lyhördhet innebär att ”lyssna på kunden, ha förtroende samt att vara engagerad”.

Slutligen, erfarenhet inbegriper ”kunskap, beslutsamhet så att processen kan genomföras med höga kvalitetskrav.” Han sammanfattar verksamheten med orden: ”vårt arbete utgår från platsens förutsättningar och beställarens önskemål i syfte att verka värdehöjande för beställaren, samhället och individen.” Norrbom lyfter även fram Nyréns modellverkstad, som har ett mycket gott rykte i branschen.

– Goda modeller öppnar möjligheter för framgångar i kommunikation med beställare och brukare, avslutar han.

Bakom hans ord anar jag förtroende och förtröstan till arkitekternas kunskande och erfarenhet. Det föranleder mig att ställa frågan om vilken roll projektledning spelar i verksamheten.

Möjligheten att planera, hantera och leverera projekt – projektledning – kan vara en nyckel till utveckling inom arkitektverksamheten. I Sverige har arkitekter under en stor del av 1900-talet sett att den nyckelrollen i vissa fall övertagits av nya aktörer i branschen, men Nyréns planerar att utveckla projekt och påverka samhällsutvecklingen under 2000-talet.

I projektet Dalénum ansvarar således Lotta Werner Flyborg för en projektledningsprocess som involverar flera parter. Uppdraget handlar om att hitta en uthyrningsstrategi för cirka 50 000 kvm av de befintliga industrifastigheterna, vilka kommer att finnas kvar när resten av området förtätas med bostäder under en tioårig utbyggnadsperiod. Där samverkar viljor och visioner mellan fastighetsägaren Dili-gentia, Nyréns arkitekter, företrädare från Lidingö kommun samt befintliga hyres-gäster i området. Lotta Werner Flyborg är en pionjär inom projektledning på Nyréns – hon går i bräsch för att återta ledningen inom ett område där det ska vara naturligt för arkitekten att leda verksamheten.

Arkitekten Tua Franklin initierar projekt, främst inom området äldreboende. Exempel på ett sådant samarbete finns med kollegan Maria Uddén på kontoret och vårdföretaget Aleris samt kommuner som Nacka och Motala. Arkitekterna ges här möjlighet att utforma boendet för ett växande antal äldre människor i vår tid i

nära samarbete med beställaren.

Samtalet spinner vidare; landskapsarkitekt Nina Rydén talar varmt om det ”unika projektet” Copperhill Mountain Lodge i Åre. (Se separat artikel om detta på sid. 48.)

Nästa projekt som vi tar upp i vårt samtal är Nyréns arbete med CRC (Clinical Research Centre) i Malmö. Emma Hartwig, som var handläggare, talar om samlandet av verksamheter såsom kontor, undervisningslokaler, laboratorier och bibliotek på en yta om 26 000 kvm. Det har varit en lång process, där alla kompetenser har behövts för att utforma ett område där äldre och nyare miljöer ska samverka.

Vi fortsätter vår rappa genomgång av Nyréns projekt. Blekinge läns museum i Karlskrona har behov av att anpassa sina lokaler och få kontakt med vattnet, som ligger nära fastigheten men som i dag skymms av kompakta väggar. Projektet omfattar ny- och ombyggnad på cirka 30 Mkr – vilket är omfattande i lokala mått mätt. Tua Franklin och Anders Pyk erhöll projektet genom ett parallellt uppdrag där de fann lösningen – en glasad enhet, som öppnar upp utsikten inåt och utåt mot vattnet.

Större projekt som rör stadsdelar, hör vidare till Nyréns projektportfölj. Ombyggnationen av det gamla industriområdet Kvarnholmen i Nacka kommun är, exempelvis, aktuell. Jörgen Åström talar här om utmaningen att bibehålla andan i en kulturhistorisk miljö och samtidigt förnya den på ett sätt som gagnar hyresgästerna.

Kollegan Dag Cavallius tillägger några ord om projektet Finnboda varv, nära Kvarnholmen. Det involverar i dagsläget tre bostadsprojekt för HSB. Det första kallas Huvudkontoret, det andra är Pirhusen och det tredje går under namnet Finn-



Jörgen Åström antar utmaningar i projektet Kvarnholmen i Nacka.



Dag Cavallius arbetar med stadsutveckling, universitet och bostäder.

boda Terrass.

Cavallius, som i huvudsak arbetar med stadsutveckling, universitet och bostäder, talar vidare varmt för ett pågående uppdrag i Hammarby Sjöstad – det femte där för Nyréns del – där han tillsammans med Peter Erséus utformar stadsplanen. Nyréns är ett av flera arkitektkontor som har deltagit i projektet Hammarby Sjöstad – projektet som i sin helhet skapar stor uppmärksamhet i internationella kretsar.

I begreppet stadsutveckling ingår helhetsgrepp som Cavallius attraheras av i sitt yrke. Han ser att arkitekten kan forma rum, både i snäv och vidare mening inom ramen för stadsutveckling och håller med när Tua Franklin inflikar att arkitekten även bör delta i planerandet av dessa rum.

Vi nickar instämmande; det saknas i vår svenska vokabulär, men min kommentar är att vi kunde dra fördel av ett ordspråk med innebörden: ”bättre tidigt än sent”. Nyckeln till framgång är att komma in i projekt rätt i allra första skedet.



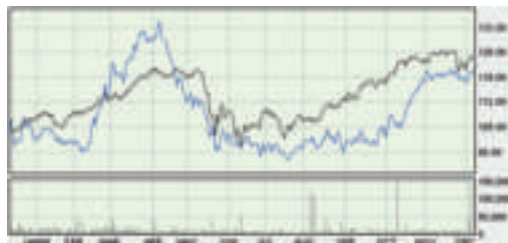
Emma Hartwig arbetar med CRC (Clinical Research Centre) i Malmö.



Landskapsarkitekt Nina Rydén är engagerad i projektet Copperhill Mountain Lodge i Åre.

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate

Brinova • Anders Silverbåge



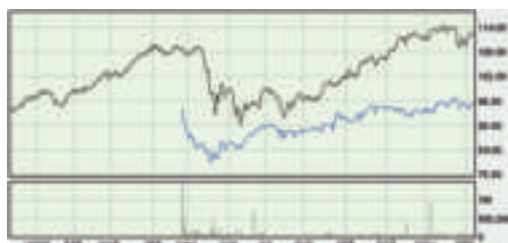
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Brinova	126,50	17,67	34,7	2,87%	+23%	➔

Castellum • Håkan Hellström



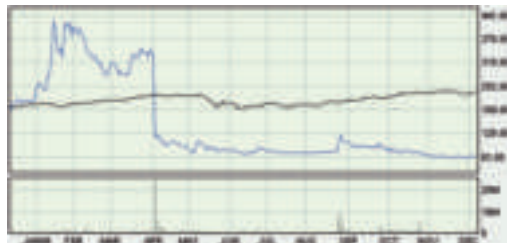
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Castellum	92,50	172,00	42,00	3,16%	+29%	➔

Catena • Peter Hallgren



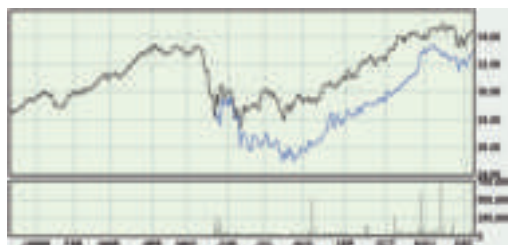
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Catena	95,50	11,565	25,80		+2%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Din Bostad	64,50	15,8	23,00		-21%	➔

Diös • Christer Sundin



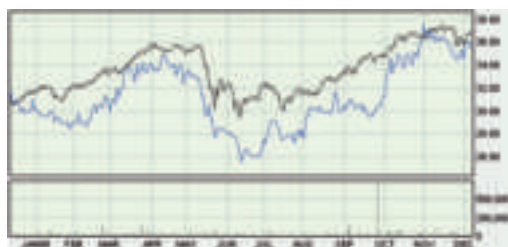
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Diös	33,30	33,3	32,00		+16%	➔

Fabege • Erik Paulsson



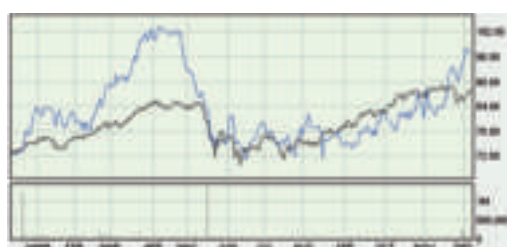
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Fabege	182,00	96,15	41,00	4,68%	+20%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



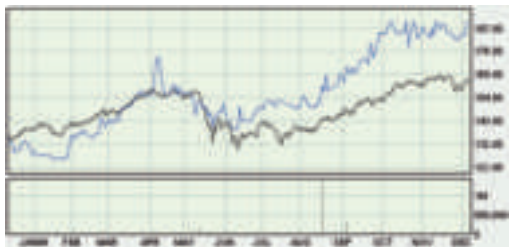
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Fast Partner	37,80	53,711	33,70	4,03%	+22%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



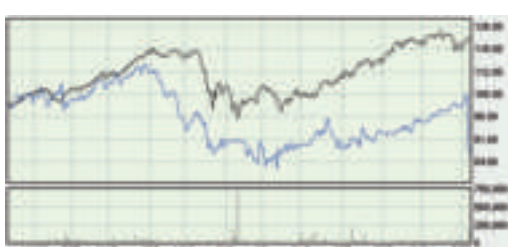
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Balder	100,00	14,84	26,00		+22%	➔

Heba • Nils Hedberg



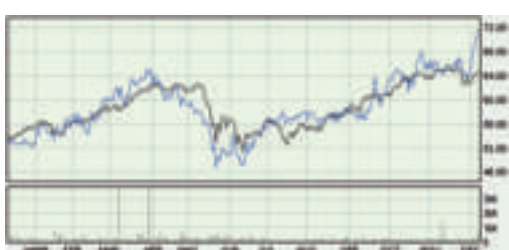
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Heba	202,00	13,80	57,30	2,46%	+55%	➔

Home Properties • Claes Hjorth



Home	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Properties	85,00	22,77	77,6	2,36%	-3%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



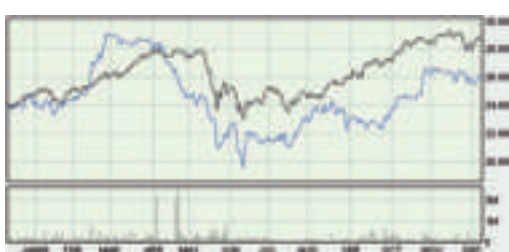
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Hufvudst	75,00	211,27	48,80	2,42%	+44%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
JM	144,00	92,29	41,00	10,87%	+64%	➔

Klövern • Gustaf Hemelin



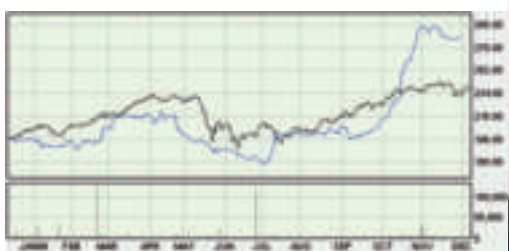
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Klövern	26,50	166,54	34,80	3,46%	+8%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



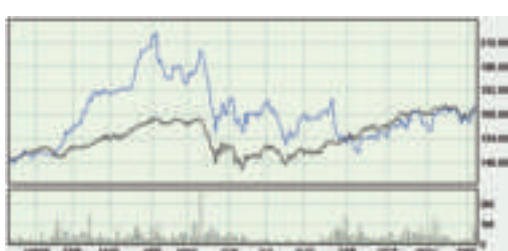
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Kungsleden	106,80	136,50	24,20	3,87%	+39%	➔

Ljungberggruppen • Anders Nylander



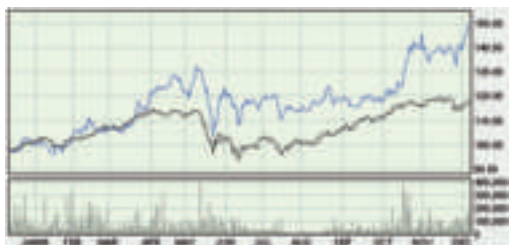
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
Ljungberggr	293,00	14,675	42,00	2,67%	+47%	➔

NCC • Alf Göransson



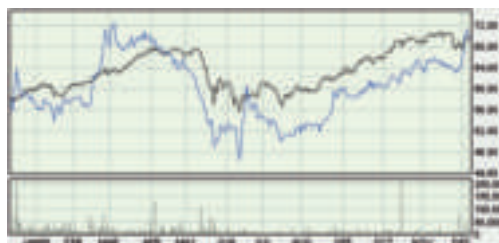
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -06	Prognos
NCC	174,00	108,43	25,00	8,57%	+23%	➔

Peab • Mats Paulsson



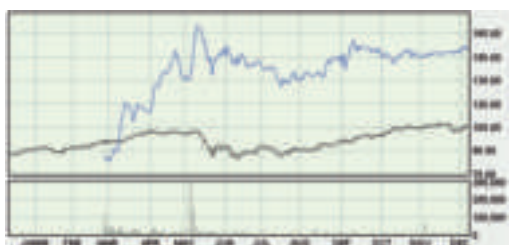
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-06	Prognos
Peab	156,50	87,196	24,40	2,82%	+53%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-06	Prognos
Sagax	69,00	11,87	17,00		+15%	➔

SBC • Ulrika Francke



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-06	Prognos
SBC	157,00	5,2	61,50		+78%	➔

Skanska • Stuart E Graham



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-06	Prognos
Skanska	128,30	418,55	26,10	5,12%	+6%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-06	Prognos
Wallenstam	138,80	64,0	34,00	1,84%	+48%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-06	Prognos
Wihlborgs	139,00	38,43	34,80	4,25%	+45%	➔

VÅR ARBETE FORTSÄTTER.
TACK FÖR DITT STÖD.



Åre är hett i år

Av Birgitta Fröjdendahl

Åre är årets tillväxtkommun, enligt Arena för Tillväxt – ett samverkansprojekt mellan Föreningssparbanken, Ica och Sveriges Kommuner och Landsting och Eurofutures. Priser på Åres fritidsbostäder ökade med 24 procent på 12 månader (räknat från september 2005).

Två unika projekt, formgivna av Tengbom, samt av konstellationen Peter Bohlin, AIX och Nyréns vittnar om expansionen på den populära vintersportorten.

För det första invigdes Tengboms nya Station Åre i slutet av oktober. Arkitekterna Åke Bejne och Jesper Husman formgav komplexet med dess butiker, bibliotek och turistbyrå. Projektet i sin helhet omfattar 6 000 kvm. Åre Centrum AB,

med bland andra Åre Skistar och Jernhusen, är ägare. Kostnaden var cirka 143 Mkr och Peab byggde.

För det andra har den amerikanske arkitekten Peter Bohlin skapat Copperhill Mountain Lodge med sjuttiosex sviter, restaurang, bar och spa i Åre.

Nyréns Arkitektkontor AB samarbetar i projektet Copperhill Mountain Lodge i Åre med AIX arkitekter. Dessa håller i projekteringen av byggnaden här i Sverige, i nära samarbete med Peter Bohlin och hans kontor Bohlin, Cywinski & Jackson i USA.

Nyréns ansvarar för all markprojektering och finplanering i projektet, det vill säga arbete med gestaltning av murar, landskapsrum och etablering



Copperhill Mountain Lodge i Åre formges av Peter Bohlin och anpassas AIX Arkitekter i samarbete med Nyréns.

av vegetation i en känslig fjällmiljö.

Nyréns arbetar även med detaljplan och dragning av ny lift och skidnedfart till ski-in/ski-out konceptet för hotellet. Nina Rydén är ansvarig landskapsar-

kitekt för projektet och arbetar tillsammans med Pia Englund på arkitektkontoret. De är eniga i kommentaren:

– Utmaningen här är att dra nytta av det vackra landskap i vilket anläggningen skall byggas.

Världen vaknar för Stockholm

Av Birgitta Fröjdendahl

Stockholm är en av världens vackraste huvudstäder med en unik närhet till vatten. Vissa fastigheter i staden ådrar sig även internationellt intresse, som Erik Gunnar Asplunds Stockholms Stadsbibliotek på Sveavägen (1928).

Stockholms Stad inbjöd i våras till en arkitekttävling i syfte att bevara Asplunds huvudbibliotek och bereda plats för en tillbyggnation, som ska vara öppen, djärv och genomförbar. Investeringskostnaden för renoveringen beräknades till nära 800 Mkr. Ett rekordartat antal förslag, cirka 1 170 vid tiden för presentationen, har nu inkommit till arkitekttävlingen.

Nyligen presenterade stadsbibliotekarien i Stockholms stad Inga Lundén och stadsarkitekten Per Kallstenius utställningen med förslag till utbygg-

nad av fastigheten. Vid presentationen konstaterade Inga Lundén att en utveckling har skett från inlärning via böcker till vår tids kunskapsinhämtande som även inkluderar ett deltagande i mediarevolutionen med interaktiva medier som internet.

Tillbyggnationen ska ta hänsyn till den nya tid i vilken vi lever med de möjligheter till aktivt lärande som nu utvecklas, konstaterade hon.

Per Kallstenius framhöll att i Skandinavien planeras nu flera nya stadsbibliotek. Nya, fria öppna lärsosäten ska skapas i dessa.

Vad gäller Stockholms stadsbibliotek ska ett antal utvalda förslag presenteras före jul. Sedan löper den långa processen vidare i olika stadier och i januari nästa år ska juryn besluta om fem utvalda förslag. Planen



Jury från vänster: Karin Jonsson, Göran Långsved, Kjetil Thorsen, Adam Caruso, Jan Söderlund, Inga Lundén, Sten Wetterblad, Per Kallstenius, Maija Berndtson, Christer Larsson, Ingela Lindh, Katarina Nilsson.

är att i slutet av november 2007 ska en vinnare presenteras.

I en kommentar till Fastighetsaktien uttrycker han förvåning och glädje över det enormt stora deltagandet och den internationella exponering som projektet har attraherat i

de 120 länder som deltar med förslag i tävlingen. Konkurrens i världsklass skapar i regel en utveckling och i förlängningen kan ett projekt av nämnda slag påverka den arkitektoniska utvecklingen positivt i vårt land, tillägger Kallstenius.

Vill du få ut MER av din *fastighetsaffär*?



GÖR DU OFTA AFFÄRER med fastigheter, så *vet* du att det inte alltid är enkelt.
Gör du det för första gången kommer du att upptäcka det.

En fastighetsaffär påverkas av så mycket. Som miljö- och skattefrågor. Fastighetsbildning, plan- och bygglovsfrågor. Finansieringsfrågor och EU-rätt. Det är därför du ska vända dig till oss på Mannheimer Swartling. Vi har experter inom alla dessa områden och några till. Löpande samlar vi på oss erfarenheter som kan hjälpa dig att undvika fallgroparna och skapa den mest lönsamma utformningen av din transaktion.

Nästan ingen fastighetsaffär är för liten för oss. Och ingen har hittills varit för stor. Vi anpassar våra team till storleken och komplexiteten på uppdraget och låter de som är bäst lämpade göra jobbet.

Utnyttja vår erfarenhet innan du säljer eller köper en fastighet,
så får du ut mer av din affär.

www.mannheimerswartling.se/fastighetsratt

MANNHEIMER SWARTLING

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

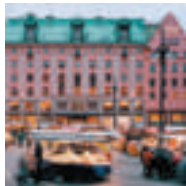
Men det är **bara** prenumeranter på
Dagens Fastighetsaktie som
kan läsa alla våra nyheter!

Om Du tecknar en prenumeration före den 20
januari 2007, erhåller Du 50 procents rabatt.
Gå in på www.fastighetsaktien.se och tryck
på prenumerationer!



Fastighetsaffärer

signerade Leimdörfer

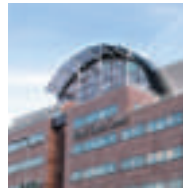


Förvärv av Atrium Fastigheter genom apportemission

Area: 570 000 m²

Sveriges största fastighetsaffär 2006

SEK 9 700 miljoner (fastighetsvärde)



Avyttring av World Trade Center Stockholm

Area: 58 000 m²
Köpare: Alecta

SEK 2 600 miljoner



Avyttring av 82,4 % av aktierna i Tornet

Area: ca 1 000 000 m²
Köpare: Faberge

Sveriges största fastighetsaffär 2005

SEK 9 500 miljoner (fastighetsvärde)



34 handelsfastigheter i Sverige, Norge och Danmark

Börsnotering av Bilia's fastigheter

Area: 252 000 m²

SEK 2 000 miljoner (fastighetsvärde)



Avyttring av 6 kontorsfastigheter i Stockholm och Malmö

Area: 102 000 m²
Köpare: Länsförsäkringar Liv

SEK 1 900 miljoner



Sale and leaseback av 15 industri- och lagerfastigheter i Polen, Tyskland och Sverige

Area: 240 000 m²
Köpare: London & Regional Properties

www.leimdorfer.se

Sverige
Leimdörfer
+46 8 54 50 19 50

Finland
Leimdörfer
+358 50 563 76 67

Norge
Persen Skei & Co
+47 23 31 69 00

ETT FANTASTISKT ÅR



VI PÅ NEWSEC INVESTMENT VILL TACKA ALLA KUNDER OCH SAMARBETSPARTNERS
FÖR ETT FANTASTISKT 2006 OCH ÖNSKA ER
GOD JUL OCH GOTT NYTT ÅR

NEWSEC

Stockholm - huvudkontor
Regeringsgatan 65
103 96 Stockholm
Tel: 08-454 40 00

Malmö
Gråbrödersgatan 2
211 21 Malmö
Tel: 040-631 13 00

Göteborg
Vasagatan 45
404 29 Göteborg
Tel: 031-721 30 00

Norge
P.O. Box 533, Skøyen
N-0214 Oslo
Tel: +47 24 11 75 00

Finland
P.O. Box 140
FI-02601 Esbo
Tel: +358 207 420 400

www.newsec.se