

**NIRAS,
en strategisk
partner**

**NIRAS,
a Strategic
Partner**

Jan Leife, vd,
NIRAS Sverige

Jan Leife,
Executive Director,
NIRAS Sweden



Nytt läge

Från och med den 7 februari sitter Pangea Property Partners i nya lokaler på Mäster Samuelsgatan 20, plan 10, Stockholm.

Pangea Property Partners är en oberoende nordisk rådgivningsfirma inom fastighetsrelaterad corporate finance och fastighetstransaktioner. Företaget har cirka 45 medarbetare i Stockholm och Oslo med bred kompetens och lång erfarenhet.

Pangea Property Partners erbjuder sina kunder en gedigen transaktionskompetens kombinerat med bevisad genomförandeförmåga. Bolaget har omfattande uppdrag i Norden inom fastighetstransaktioner, strategisk rådgivning, börsnoteringar, rekonstruktioner och kapitalstrukturer.

www.pangeapartners.se



Number 1/2 • 2011
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 Fröjndendahl
stefan.frojndendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör/Editor
Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion/Editor's Office
Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Carl-Gustav Yrwing
Birgitta Fröjndendahl
birgitta.frojndendahl@fastighetsaktien.com

Omslag/Cover: Cato Lein

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

Tryckare/Printer
Ätta.45
Stockholm March 2011

© Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvaras ej.
Citera gärna och ange källan.
ISSN 1403-1116

Innehåll/Contents

Skanska Secures First UK Residential Development Site	4
Stockholm Waterfront Attracts Visitors from All Over the World	6
DTZ Investment Agency Continues to Expand	8
NIRAS, a Strategic Partner	10
Rogers' The Leadenhall Building	16
BIG Wins a Competition	18
Catella strukturerar obeståndsportföljer	20
The Stockholm Syndrome	22
Kungsleden gör årets affär	24
Energioptimerad arkitektur	26
Liljewall och Wingårdh får pris	27
New Office lyckas	28
Wåhlin Arkitekter: – Struktur skapar skönhet	30
Rezidor och Winn etablerar hotell i Göteborg	32
Svenskt Fastighetsindex	33
JM bygger Kajen 4	34
Stort intresse för plåt i arkitekturen	36
AIX ritar Stockholms tennishall	38
Boulton sparkas från köpcentrum	39
Paret Heleander imponerar	40
Aktiegrafer	42
Kristina Pettersson Post, ny regionchef i Vasakronan	45
Swedbank flyttar till Sundbyberg	46
Dagens Fastighetsaktie	49

Det är högkonjunktur. Fastighets- och byggbolag redovisar rekordvinster. Bankerna börjar åter låna ut pengar. Flera utländska banker, som för något år sedan ville lämna Sverige, ligger kvar med sina belåningar eftersom de nu har en marginal om 150-200 räntepunkter, mot tidigare 50-75 punkter.

Med högkonjunkturen följer även att fastighets- och teknik-konsulter, arkitekter och advokater är fullt sysselsatta.

I det är MIPIM-numret presenterar vi NIRAS som är en ledande och oberoende konsult i Norden för ett brett spektrum av konsulttjänster för fastighetsbranschen. Totalt har NIRAS i Sverige cirka 150 medarbetare medan det i NIRAS-koncernen finns cirka 1 300 anställda i drygt 20 länder belägna i Europa, i Asien och i Afrika.

Särskilt intressant är den branschmodell för Gröna hyresavtal som NIRAS nu har utarbetat. Gröna hyresavtal, energi- och klimatoptimering för fastigheter är några av de huvudämnen som kommer att finnas på årets konferens Nordic Forum Real Estate som Tidningen Fastighetsaktien arrangerar den 26 maj i år på Clarion Sign i Stockholm.

Vi lever i en värld med befolkningar som växer starkt och med ekonomier som blir allt mer svårångade och komplicerade. Men klart är att konjunkturernas toppar och bottnar i framtiden avlöser varandra i allt högre tempo. Det betyder även att de finansiella strukturerna för fastighets- och byggbolag blir alltmer sammansatta och kortvariga. Något som på lång sikt gynnar ledande fastighetskonsulter som Catella, Pangea och DTZ. Konsulter som är väl representerade på MIPIM 2011 i Cannes.

We are enjoying a period of prosperity. Property-and construction companies show record profits. The banks are once again lending money. Several foreign banks, which were on the verge of abandoning Sweden a couple of years ago, are now retaining their lending operations, since there is a margin of 150 – 200 points today in comparison with 550 – 75 points previously.

In the aftermath of this time of prosperity, property- and engineering consultancies, architects and lawyers are busy once again.

In this edition for MIPIM we introduce NIRAS, which is a leading, impartial consultancy that provides a wide spectrum of consulting services for the property business in Sweden. In total NIRAS Sweden has about 150 co-workers, whereas NIRAS Group has some 1,300 co-workers in more than twenty countries in Europe, Asia and Africa.

It is interesting to note the business model Green Leases, developed by NIRAS. By the way, Green leases as well as energy- and climate optimization for properties are some of the main themes that will be introduced at the conference Nordic Forum Real Estate, which Tidningen Fastighetsaktien/Estate Scandinavia will arrange on 26 May 2011 at Clarion Sign in Stockholm City.

We are living in a world in which the number of inhabitants is growing and in which the economies are becoming increasingly complex and difficult to predict. It is clear, however, that the future economic ups and downs will supersede in a tempo that will increase. This also means that the financial structures for property- and construction companies will become even more complex and short term than previously. This state of affairs will be beneficial for property consultancies such as Catella, Pangea and DTZ. Hence, these consultancies are well represented at MIPIM 2011 in Cannes.



Stefan Fröjndendahl,
Editor-In-Chief

Skanska Secures First UK Residential Development Site

Skanska has exchanged contracts to purchase its first UK residential development site. This news follows the announcement in December that it was to establish a Residential Development business in the UK.

The site, which extends to around 6.5 acres, is situated in Cambridge, and forms part of Countryside Properties' Great Kneighton development. It has outline planning permission for 128 properties including both houses and apartments.

In the next stage, Skanska will submit details to obtain detailed planning permission for its new homes, which will be delivered based on sound sustainable principles, developed to Level 4 of the Code for Sustainable Homes.

It is anticipated that the detailed planning process will be concluded during the first half of 2011 with construction planned to start later this year.

Commenting, Magnus Andersson, President of Skanska Residential Development UK, said, "I am delighted we have



Magnus Andersson, President of Skanska Residential Development UK.



secured our first land deal for residential development. Cambridge is a very vibrant market and Great Kneighton is in an excellent location close to the M11. This marks the start of an exciting new journey for Skanska in the UK."

Richard Cherry, Deputy Chairman of Countryside Properties added, "We are delighted to be working with Skanska on their first residential project in the UK. We share a similar vision which will be realised at Great Kneighton that will ultimately comprise 2,550 new homes and a wide range of community facilities."

Richard Cherry, Deputy Chairman of Countryside Properties.

On the right-hand side, above: An image of the masterplan of the development in Great Kneighton. Skanska's site is at the far Southern end of the scheme in the centre of the image.

Below: A sample of homes to be built by Countryside Properties in Great Kneighton.



Stockholm Waterfront Attracts Visitors From All Over the World

By Peter Nilsson

With Waterfront, Sweden's capital city is now ready to join the major league in the world of international conferences. The congress centre with its innovative design solutions is providing Stockholm with a venue that will be unique in Europe.

Since Stockholm Waterfront opened in early 2011, it provides some new opportunities to attract global events and visitors to one combined facility in a virtually unique position right in the heart of the city. The facility as a whole comprises a congress hall with accommodation for 3 000 delegates (and a banqueting hall to seat 2 000 dinner guests), a four-star hotel with 414 rooms, half of which have an enchanting view of Riddarfjärden bay and Stockholm City Hall, and an office block with panoramic views over the water and city.



Architect Monica von Schmalensee, CEO, White.

Its architecture and interpretation has been White's responsibility since 2005. With our client, Jarl Asset Management, we have used our combined strengths to move the project forward until Jarl Asset Management was awarded the assignment after competing with several well-established major construction companies.

"We have worked very well together throughout the process," says Bengt Svensson, the responsible architect for Stockholm Waterfront. He adds: "Of course, it is

a complex process, involving a great many decisions along the way. Throughout this time, we have been able to rely on a shared vision that has been clear and established throughout the entire project. There has never been any doubt about where we have been going."

Today, Stockholm Waterfront is in the best possible position, right at the dividing line between the charming view over historic parts of the city and the new dynamic heart of the business district which is emerging between Vasagatan and Kungsholmen. The new complex forms a span over the railway area towards Kungsholmen.

The original triangular site provided limited options. How was such a huge re-

Bengt Svensson, White, responsible architect for Stockholm Waterfront.

quirement to be accommodated in such a limited area?

The key to success lay in subdividing it all into three properties. A “palatial office” on Klarabergsgatan, lower down a congress facility on Riddarfjärden, and between these a hotel block forming a dramatic backdrop to the congress centre.

“It might well be said that we were successful in bringing in the entire programme on a severely limited area,” states Hans Forsmark, who was one of the architectural driving forces throughout the project’s genesis. He continues: “To fit the entire contents into this restricted site, the congress hall corbels out over the entrance plaza, becoming much larger than its own footprint on the ground.

Furthermore, he underlines: “We have based everything on a simple principle in which the buildings on the north side have been allowed to grab the height, and from there it slopes down towards the lower platform, right next to the water.”

Here, 3,000 guests can come together in a volume of 20,000 sq m with multifarious opportunities for flexibility.

White’s architects and engineers have achieved technical solutions that have permitted the balancing of an apparently impossible equation by means of movable seating, multi-use areas and a large part of the congress hall being suspended outside the confines of the site, like an enormous canopy over the entrance.



Stockholm Waterfront Congress Centre in the heart of the city. Photo: Åke E:son Lindman

The upper seating assemblies accommodate 1,700 people and allow rapid conversion into two separate halls.

The lower section can either add 1,300 visitors in “cinema seating”, or provide seating for 2 000 banquet guests at a mere push of a button.

The large congress hall is complemented by additional conference rooms on the two lowest floors with capacity for 1200 people in various sizes of room.

“The congress centre is the result of an advanced jigsaw puzzle which has taken architectural solutions and technological possibilities to their limit,” stresses Hans Forsmark.

In spite of this it is the external appearance of the congress centre that is going to arouse most attention, with its upper section configured in free flowing contours which interplay with the movement in both the surrounding flyovers and the horizontal lines of the quays.

The permanent outer shell is enclosed by “veils” constructed from 3,500 z-profiles in stainless steel and fitted at a distance from the wall. The design has also been prepared for illumination, which is going to further enhance the centre’s distinctive character.

When it comes to the environment, the entire Stockholm Waterfront is going to be awarded Green Building certification. The glass façades will act like huge solar collectors and cooling capacity will be produced using water from the nearby lake, Klara Sjö, and stored in the 250 tonne basement ice store.

The energy is constantly being transferred between the various parts of the building – from surplus to deficit and all controlled by the property’s advanced media centre. Parts of the old mail terminal have been re-used. The areas that have been retained include the entire foundation and the carcass up to the level of Klarabergsgatan.



Interior, entrance. Photo: Åke E:son Lindman

DTZ Investment Agency fortsätter sin expansion

DTZ Investment Agency Continues to Expand

Av Stefan Fröjdendahl

Chef för DTZ DTZ Investment Agency i Sverige är Fredrik Lidjan. I ett möte med honom och Patrik Kallenvret, vice vd DTZ Sweden, betonar de att DTZ nu ökar sin marknadsnärvaro genom att successivt ta större andelar av den svenska transaktionsmarknaden. För närvarande har DTZ Investment Agency kunduppdrag för mer än 10 miljarder kronor.

Lidjan rekryterades till DTZ i maj 2006, då han närmast kom från SEB Merchant Bank. Fredrik arbetade mellan åren 2004 till 2006 med att etablera en verksamhet för SEB fastigheter i Tyskland. Dessutom har han studerat och varit verksam i USA som Senior Financial Consultant och inom Common Wealth Partner. Lidjans internationella erfarenhet har tillfört mycket till DTZ, inte minst i uppdraget med rekonstruktion av Swedbanks fastighetsinnehav i Baltikum.

I juni 2009 blev Fredrik Lidjan ansvarig för DTZ Investment Agencys verksamhet i Sverige. Viktigt för verksamheten har även varit att Patrik Kallenvret rekryterades som vice vd för DTZ Sweden i september 2010. Han har under de senaste tio åren arbetat med corporate finance och fastighetstransaktioner på Catella Corporate Finance, CB Richard Ellis och DTZ i olika betydelsefulla roller.

Redan tidigare hade DTZ fått ett starkt fäste i Göteborg genom Bjursfors Näringsliv som blev DTZ redan hösten 2008. Genom Näringsliv i Stockholm som tillkom hösten 2009 blev DTZ marknadsdominerande på affärer under 100 miljoner kronor. Den här typen av affärer kräver stark marknadsföring och effektiv kontakt med många intressenter. DTZ har ett unikt register över privatpersoner och mindre företag som totalt äger ett betydande fastighetskapital och som är intresserade av förvärv. Det är möjligt att våra konkurrenter gjort större affärer under 2010 men vi har gjort flest affärer närmare bestämt fler än hundra, kommenterar Fredrik Lidjan.

Idag ser DTZ Investment Agency att företaget får allt större förtroende hos kunder att göra större affärer. Idag arbetar 28 personer på DTZ Capital Markets. Totalt verkar drygt 80 personer på DTZ Sweden med Agneta Jacobsson som vd sedan år 2004.

Utländska banker

I min intervju framhåller Kallenvret att de utländska bankerna nu åter börjar tro på Sverige. Bara för något år sedan ville flera utländska banker lämna Sverige helt. Så är nu inte fallet. Nu när bankerna belånar högst upp till 70 procent av fastighetsvärdet är de utländska bankernas lönsamhet större än för några år sedan. Idag har flera av dessa banker en marginal om 150-200 punkter för sin utlåning. Detta jämfört med 50-75 punkter för några år sedan, då upp till 90 procent av fastighetsvärdet belånades. Dock stärks givetvis den svenska investeringsmarknaden idag av de svenska bankerna.

Projektfinansiering

En specialitet hos DTZ Investment Agency är projektfinansiering. Fredrik Lidjan har varit arkitekten bakom flera joint venture bolag. Det gäller samriskbolag som utvecklat Hornsberg 10 och äldreboende i Strängnäs.

DTZ i Sverige har även strukturerat samriskbolag i både Norge

By Stefan Fröjdendahl

Fredrik Lidjan is Head of DTZ Investment Agency Sweden. In an interview with him and Patrik Kallenvret, Deputy Managing Director at DTZ Sweden, he stresses that DTZ has strengthened its presence in the market. At present, DTZ Investment Agency handles commissions for clients worth more than 10 billion SEK.

Lidjan was recruited by DTZ in May 2006. He previously worked at SEB Merchant Bank. Between the years 2004 and 2006, he worked with SEB Property in Germany. He has also studied and worked in the US as a Senior Financial Consultant and for Common Wealth Partner. Lidjan's international experience is useful at DTZ, particularly for DTZ's commission relating to the reconstruction of Swedbank's property portfolio in the Baltic states.

In June 2009, Lidjan became responsible for DTZ Investment Agency Sweden. It was an added bonus for the company when Patrik Kallenvret was employed as Deputy Managing Director of DTZ Sweden in September 2010. During the last ten years he has been completing corporate finance and property transactions at Catella Corporate Finance, CB Richard Ellis and DTZ in various important positions.

DTZ had developed a prominent position in Gothenburg via Bjursfors Näringsliv, which evolved into DTZ during the autumn of 2008. With Näringsliv in Stockholm, which was established during the autumn of 2009, DTZ became a market leader for handling transactions below 100 million SEK. This type of transaction demands forceful marketing and close contact with several potential clients. There may be a number of competitors that have closed major transaction deals during 2010, but DTZ has closed more than one hundred such deals, comments Lidjan.

In the current development phase for DTZ Investment Agency, many clients are confident that the team can conduct major transactions. Today, there are 28 members of staff in the DTZ Investment Agency team. In total there are more than 80 employees working at DTZ Sweden. Agneta Jacobsson has been Managing Director since 2004.

Foreign Banks

In this interview Patrik Kallenvret underlines that foreign banks are now starting to regain confidence in Sweden. Only a year ago several foreign banks were about to abandon this country. Today, this situation has changed. Now, when banks grant loans of up to 70 per cent of the property value, the profitability of the foreign banks is higher than it was. Today, several of these banks have a margin of 150-200 points for their lending. This can be compared with 50-75 points a couple of years ago, when up to 90 per cent of the property value was mortgaged. However, it should be noted that the Swedish investment market today is supported by the Swedish banks.

Project Financing

Project financing is a speciality in DTZ Investment Agency. Lidjan has master-minded several joint venture companies. These concern the development of Hornsberg 10 and homes for the elderly in Strängnäs.

DTZ Sweden has also structured joint ventures in Norway and



Från vänster: Patrik Kallenvret, vice vd, och Fredrik Lidjan, ansvarig för DTZ Investment Agency, båda på DTZ.

From the left: Patrik Kallenvret, Deputy Managing Director, and Fredrik Lidjan, Head of DTZ Investment Agency, both at DTZ.

och Baltikum, däribland American Corner som är ett av de största kommersiella projekten genom tiderna i Tallinn, Estland.

Stor spännvidd

Lidjan säger att DTZ Investment Agency har en stor spännvidd bland sina uppdrag, från dels traditionell försäljning av fastigheter, fastighetsportföljer och fastighetsbolag till dels försäljningar och förhandlingar av obeståndsportföljer.

Två prestigeförsäljningar som DTZ Investment Agency nu arbetar med är dels Svensk Exportkredits (SEK:s) fastighet på Västra Trädgårdsgatan i Stockholm, dels anrika Berns i Berzelii Park, Stockholm. Dessa objekt kommer att uppnå anmärkningsvärda kvadratmeterpriser.

En annan affär som DTZ Investment Agency nyligen slutförde var avvecklingen av Nordic Land samt försäljningen av köpcentrumet Amiralen åt KF Fastigheter. Köpare var Cordea Savills European Commercial Fund som förvärvade för cirka 250 Mkr. I affären agerade DTZ som säljarens rådgivare.

Nya rekryteringar

I höstas rekryterades Mikael Fastén. Han kom närmast från CBRE, där han under de senaste 10 åren har arbetat som senior projektledare med transaktioner. Eftersom Fastén tidigare arbetade med transaktioner på DTZ, kan det sägas att han återvände till sin tidigare uppskattade arbetsgivare.

En annan prestigerekrytering DTZ gjort på sitt goda rykte är rekryteringen av Karin Witalis som blivit Head of Research. Hon har stor erfarenhet av analyser av den framtida fastighetsmarknaden. Analyser som är mycket intressanta för våra uppdragsgivare, tillägger Kallenvret.

Med DTZ Sweden och dess stora kompetens inom värdering, transaktion, finansiering och rekonstruktion, finns det nu ett utmärkt plattform för DTZ och affärsområdet Investment Agencys expansion.

the Baltic states, such as American Corner, which is one of the largest ever commercial projects in Tallinn, Estonia.

Wide Range

Lidjan says that DTZ Investment Agency has a wide range of commissions from, on the one hand, conventional sales of property, of property portfolios and property companies, to, on the other hand, sales and negotiations of distressed property assets.

Two current prestigious sales for the Investment Agency team are Svensk Exportkredit's property in Västra Trädgårdsgatan in Stockholm and Berns in Berzelii Park, Stockholm. These assets will reach noticeable prices per square metre.

A further transaction that DTZ recently closed was the liquidation of Nordic Land, as well as the sale of the Amiralen shopping centre for KF Fastigheter to the Cordea Savills European Commercial Fund for 250 million SEK. DTZ advised the seller in the transaction.

New Recruitments

Last autumn, Mikael Fastén was employed by DTZ. He joined from CBRE, where he had been working as a Senior Head of Transactions for the last 10 years. Fastén has previously worked at DTZ, and was very happy to return to his old employer.

A further noteworthy recruitment that DTZ has conducted thanks to its good reputation is Karin Witalis as Head of Research. She has extensive experience of analysing the future property market. This analysis is most interesting to our clients, adds Kallenvret.

The members of staff at DTZ Sweden have broad expertise in the areas of property assessment, transactions, financing and reconstruction. With the addition of Investment Agency, DTZ has consolidated its position in the market.

NIRAS – en strategisk partner

NIRAS – A Strategic Partner

Av Stefan Fröjdendahl

NIRAS har växt till en ledande oberoende konsult i Norden för ett brett spektrum av konsulttjänster inom fastighetsrelaterad verksamhet. Idag har NIRAS i Sverige totalt cirka 150 medarbetare. Dessa personer verkar inom områdena fastighetsutveckling, byggprojektledning, fastighetsinvestering, "Handel, centrum och städer", byggnadsantikvariska tjänster, hyresgästrådgivning samt tjänster inom miljö och klimatområdet.

Den svenska verksamheten är nu inne i en stark expansionsfas och planerar för en femtioprocentig expansion de närmaste tre åren. Främst vill företaget utöka på miljösidan samt när det gäller integrerade konsulttjänster för fastighetsägare och hyresgäster. Miljöfrågan står högt på allas agendor och här har NIRAS unik kompetens genom sitt dotterbolag Johan Helldén AB som är ledande på området. NIRAS ser i dag även en ökad efterfrågan och ett ökat behov av större kundorientering hos fastighetsägare. En bra dialog mellan fastighetsägare och hyresgäster lönar sig genom långsiktiga hyreskontrakt vilket skapar nytta för båda parter. Här har NIRAS i Sverige unik kompetens att fungera som stöd till båda parter.

Totalt har NIRAS-koncernen cirka 1 300 anställda i drygt 20 länder belägna i Europa, i Asien samt i Afrika.

Den bärande affärsidén för NIRAS är att vara en oberoende rådgivare inom områden för fastigheter, lokaler, samhällsbyggnad, miljö och klimat, energi, konstruktion och infrastruktur.

Koncernen har under de senaste åren ökat sin omsättning som för helåret 2009 var 127,3 MEUR.

Historik

NIRAS, som grundades år 1956 av civilingenjörerna Jørgen Kristian Nielsen och Konrad Rauschenberger, har genom organisk tillväxt och sammanslagning av ett fyrtiotal företag blivit ett av de största konsultföretagen i Danmark. På sin hemmamarknad i norra Europa finns NIRAS representerade, förutom i Danmark, även i Sverige, Finland, Polen, Estland, Ryssland och Ukraina. Dessutom är företaget representerat i Bulgarien, Kambodja, Egypten, Grönland, Malaysia, Sri Lanka, Tanzania samt Zambia. Totalt har NIRAS under åren genomfört projekt i över 180 länder.

NIRAS i Sverige har framförallt sitt ursprung i TP Group, som grundades i Norrköping år 1988 under namnet Totalkonsult AB av Bo Sundberg och Leif Göllas. Dessa två män insåg tidigt att helhet och kundnytta är centrala begrepp i fastighetsbranschen. Företaget har från slutet av 80-talet utvecklats starkt inom områdena för CRES (lokalförsörjning, hyresgästrådgivning, hyresjuridik m m), Property Consultants (fastighetsutveckling, projektering, bygg-

By Stefan Fröjdendahl

NIRAS Sweden has developed as an impartial consultancy in the Nordic countries and provides a wide range of services regarding the property sector. Today, the company has 150 co-workers. These members of staff are active in the areas Property Development, Development Consulting, Property Investment, "Retail, Centres and Cities/Towns", Antiquarian Services, Tenant Representation and services in the field of Sustainability.

The activities in Sweden are expanding substantially and there are plans for a fifty per cent increase in the company within the next three years. Primarily NIRAS will grow in the field of sustainability and in integrated consultancy for property owners and tenants. Environmental issues are central to everyone and NIRAS can provide unique expertise via its subsidiary Johan Helldén Ltd. Today, NIRAS notices an increased demand for mapping clients' perspectives on the part of property owners. A constructive dialogue between property owners and tenants leads to long-term leases, which is good for all parties concerned. In this respect NIRAS Sweden can provide unique expertise on how to support both parties.

In total NIRAS Group has about 1,300 employees in more than twenty countries in Europe, Asia and Africa.

The prime ambition is to be an impartial consultancy in areas such as property, premises, social structures, sustainability, energy, construction and infrastructure.

In the recent years the group has increased the turnover, which was MEUR 127.3 for the entire year of 2009.

History

NIRAS, which was founded in the year 1956 by graduate engineers Jørgen Kristian Nielsen and Konrad Rauschenberger, has grown organically and by merger of about forty companies to be one of the largest consultancy firms in Denmark. With the exception of Denmark, in the domestic market in northern Europe NIRAS is also established in Sweden, Finland, Poland, Estonia, Russia and the Ukraine. Furthermore, the group has offices in Bulgaria, Cambodia, Egypt, Greenland, Malaysia, Sri Lanka, Tanzania, and Zambia. In total NIRAS has conducted projects in more than 180 countries.

NIRAS Sweden primarily emerged from TP Group, which was established in Norrköping in the year 1988 under the name Totalkonsult Ltd by Bo Sundberg and Leif Göllas. The two men early on realised that a holistic approach and concern for customers' demands are central concepts in the property business. From the end of the 1980s the company has developed substantially in the areas

projektledning, antikvariska frågor m m) samt Analys & Utveckling (marknadsanalyser, stads- och centrumutveckling, handel, affärsutveckling m m). Under åren har företag som CLR Partner, Nordplan, Restaurator samt finska Keskustakehitys förvärvats.

I NIRAS ingår även Johan Helldén AB, ett opartiskt rådgivningsföretag med stor kunskap om miljö, teknik och klimatfrågor. NIRAS Estonia A/S är ett dotterbolag med verksamhet på den baltiska marknaden.

År 2007 beslutade styrelsen i TP Group att rekrytera en extern vd, ett val som föll på Jan Leife samtidigt som nämnda styrelse sökte en ny kapitalstark ägare för att utveckla företaget. Ny ägare till TP Group blev den danska NIRAS Gruppen.

NIRAS ingår i GVA Worldwide, ett ledande globalt nätverk för konsulter inom fastighetsbranschen. Som medlem i nätverket har NIRAS tillgång till 95 nyckelmarknader i fler än 25 länder. GVA Worldwide omfattar cirka 4 000 fastighetskonsulter, vars sammanlagda uppdrag omfattar 165 miljoner kvadratmeter kontors-, industri- och handelsytor.



Jan Leife är vd för NIRAS Sverige sedan juni 2008. Foto: Cato Lein
Jan Leife, Executive Director of NIRAS Sweden since June 2008.
Photo: Cato Lein

Jan Leife

Jan Leife är vd för NIRAS Sverige sedan juni 2008, då NIRAS Gruppen A/S – ett av Danmarks mest välrenommerade rådgivande ingenjörsföretag – förvärvade den svenska koncernen TP Group. Motivet till att danska NIRAS Gruppen, med cirka 1 300 medarbetare, ville köpa TP Group var framförallt bolagets starka position som en ledande konsult inom CRES (Corporate Real Estate Services) och fastighetsutveckling.

Att Leife, 51, utnämndes till vd för NIRAS Sverige i samband med förvärvet av TP Group i juni 2008 var naturligt. Han hade arbetat inom TP Group sedan år 2003, först som affärsområdeschef och som vd sedan år 2007. Leife, som är civilekonom, har en lång erfarenhet från näringslivet, bland annat som finans- och business controller samt managementkonsult i stora företag som Ernst & Young, Electrolux, Grant Thornton och Cederroth. Dessutom har han även i flera år verkat med eget företag som konsult i fastighetsbranschen i längre uppdrag åt bland annat SISAB (Skolfastigheter i Stockholm) och Stadshypotek Fastigheter.

I en intervju med Jan Leife framhåller han:

– Vi ser nu en större efterfrågan på vår samverkande kompetens inom CRES och fastighetsutveckling. Vår kompetens är att vi

of CRES – Corporate Real Estate Services – (premises support, tenant representation, tenancy law etc), Property Consultants (property development, planning, development consulting, antiquarian matters etc) as well as Analysis and Development (market analyses, town- and retail development, retail, business development etc). In time, companies such as CLR Partner, Nordplan, Restaurator and Finnish Keskustakehitys have been acquired.

NIRAS also owns Johan Helldén Ltd, an impartial consultancy with wide expertise in sustainability, technique and environmental issues. NIRAS Estonia Ltd is a subsidiary active on the Baltic market.

In 2007 the board of TP Group decided to recruit an external Executive Director, Jan Leife, at the same time as the same board were looking for a new financially strong owner to develop the company. Thus, the Danish NIRAS Group became the new owner of TP Group.

NIRAS takes part in GVA Worldwide, a leading global network for consultants in the real estate business. As a member of this network, NIRAS has access to 97 key markets in more than 25 countries. GVA Worldwide has 4,000 property consultants as members. The sum total of their commissions includes 165 million sq m of office-, industry- and retail space.

Jan Leife

Jan Leife is the Executive Director of NIRAS Sweden since June 2008, when NIRAS Group – one of the most respected engineering consultancies in Denmark – acquired Swedish TP Group. The prime reason for the acquisition was that Danish NIRAS Group, with 1,300 employees, realised the company's strong position as a leading consultancy in CRES and property development.

The fact that Jan Leife, 51, was appointed Executive Director of NIRAS Sweden in connection with the acquisition of TP Group in June of 2008 was logical. He had been working at TP Group since 2003, first as Business Unit Director and then as Executive Director since 2007.

Leife is a civil engineer with a wide experience from industry, among other things as Finance- and Business Controller as well as Management Consultant in large corporations, such as Ernst & Young, Electrolux, Grant Thornton and Cederroth. Furthermore, he has been a freelancing consultant in the real estate business for several years in long-term commissions for, among others, SISAB (Skolfastigheter i Stockholm) and Stadshypotek Fastigheter.

In our interview he stresses: "Now we experience an increased demand for our cooperative competence in CRES and property development. Our competence involves careful analyses of the needs of tenants today and in the future. Should there be obvious conflicts of interest in cases where we represent both the tenant and the property owner, then we usually turn down the commission. But such situations are relatively rare. Our cooperative competence in CRES and property development is central to such substantial projects as the ongoing one for Carspect's establishment of motor vehicle inspection stations in Sweden and the one for Johnson & Johnson, where NIRAS at present analyses various alternative actions for J & J to build their Nordic headquarters in Stockholm."

It is also of prime importance for NIRAS to cooperate in long-term relationships with clients in order to maintain a dialogue for providing correct analyses and for understanding the future for the client and for the client's customers. In such relationships there are questions about the environment and climate, energy costs, property development and property investments.

In my conversation with Jan Leife, he underlines that the property market in general would function better if it would intensify the understanding of clients' perspectives. He makes a comparison with ICA, a company that has developed the relationship with its customers. Today, ICA is not only a grocer but also to a great extent a business with a number of services that can satisfy the customers. Via membership cards or debit cards in the ICA Bank,

noggrant kan analysera hyresgästernas behov i nutid och i framtid. Om det föreligger klara jävsituationer i fall där vi representerar både hyresgästen och fastighetsägaren brukar vi tacka nej till uppdraget. Men denna jävsituation är förhållandevis sällsynt. Vår samverkande kompetens inom CRES och fastighetsutveckling är central för de stora kundprojekt som vi nu till exempel har för Carspects etablering av bilbesiktningstationer i Sverige och Johnson & Johnson där NIRAS för närvarande analyserar olika handlingsalternativ för J & J att bygga ett nytt nordiskt huvudkontor i Stockholm.

Det är även centralt för NIRAS att samverka i långa kundrelationer i en dialog för att rätt analysera och förstå framtiden för kunden och kundens kunder. I denna relation finns frågor om miljö och klimat, energikostnader, fastighetsutveckling samt fastighetsinvesteringar.

I mitt samtal med Jan Leife betonar han att fastighetsmarknaden i stort skulle fungera bättre om branschen blev mer kundorienterad. Han gör en jämförelse med hur ICA har utvecklat sina kundrelationer. ICA är numer inte endast en vanlig livsmedelsbutik utan även i stor utsträckning ett företag med en mängd kundnära kringtjänster. Via medlemskort eller bankkort i ICA Bank får medlemmarna ofta prisrabatter, tidningar, erbjudanden om tävlingar och resor samt möjlighet att ansöka om lån. Generellt anser han att fastigheter är, liksom livsmedel, ett basalt behov, vilket innebär att fastighetsbranschen har fantastiska möjligheter i en tätare dialog med sina hyresgäster/kunder kunna öka sin bredd och lönsamhet, samtidigt som den kan öka sin attraktivitet genom miljö- och klimatinvesteringar.

Leife framhåller att en tät dialog med hyresgästen är oerhört viktig. Tyvärr finns det fortfarande fastighetsägare, som till exempel har försummat kontakten med sin hyresgäst under fyra år, som blir förvånade när hyresgästen vill flytta efter denna korta tid. En tätare dialog, understryker han, ökar flexibiliteten i fastighetsinvesteringarna. Det är dyrt att stå med tomma lokaler. Det är vidare kostsamt både för fastighetsföretaget och för miljön att bygga om varje gång när någon flyttar.



Sara Hernäng, affärsområdeschef för CRES inom NIRAS.
Sara Hernäng, Head of CRES at NIRAS.

CRES

I fastighetsbranschen används CRES (Corporate Real Estate Services) som ett begrepp då myndigheter eller större företag behöver en strategisk konsult för större förändringsprojekt som ska leda till skapandet av effektivare lokaler, lägre lokalkostnader samt hyresgästpassade hyresavtal.

NIRAS ser nu en stark positiv trend där alltfler företag och

the members often receive discounts, magazines, offers to attend competitions and trips as well as the possibility to take loans. On the whole, he holds the opinion that properties, like food, belong to the basic needs in life, which means that the property business has marvellous opportunities to increase its breadth and profitability in a closer dialogue with its tenants/clients at the same time as it can increase its attraction by investments in sustainability and climate.

Leife argues that close dialogues with the tenants are crucial. Unfortunately, certain property owners, who have, for example, neglected the contact with their tenants during four years, are surprised when the tenants decide to leave after such a short period of time. A closer dialogue, Leife emphasises, increases the flexibility in property investments. Empty premises are expensive to keep. It is also costly both for the property company and for the environment to refurbish as soon as someone moves.

CRES

In the property business, CRES (Corporate Real Estate Services) is a concept that is used when authorities or larger companies are in need of strategic consultants for major refurbishment projects that will lead to the creating of more efficient premises, lower costs for space and for rental agreements that will suit tenants.

NIRAS now notes a positive trend when an increasing number of authorities and companies commission the consultancy for active and professional support for strategies, rent negotiations and for the outsourcing of leases or tenancy agreements.

Among NIRAS' clients in CRES we can mention Trafikverket, Polisen Kriminalvården, ONOFF, PWC, Handelsbanken and Försäkringskassan. Close to fifty per cent of NIRAS' turnover concerns commissions in CRES and the demands for this type of services are increasing. Therefore, NIRAS is in the process of recruiting more senior consultants to their offices in Stockholm, Göteborg and Norrköping.



The world's most modern veterinary hospital and research institution. This is the ambition behind the current cooperation between Uppsala Sweden and the Swedish University of Agriculture Sciences in Uppsala. The project, based on drawings by the Swedish architect firm Nyréns Architects Ltd, involves the conversion of 53,000 sq m of auditoriums, laboratories and treatment and examination facilities as well as stables and fields. NIRAS was in charge of the initial building programme and is currently, on behalf of the university, leading the Project Management Team. In addition, NIRAS represents the university in dialogues with various state holders. The newly converted premises will be inaugurated in 2014. Illustration: Nyréns Architects

Property Development/Construction Project Management

NIRAS' starting point for property development is to create surplus values in the short and long term for property owners and tenants. The consultancy produces basic data for conceptual ideas, technical planning, economy and energy and climate from a life perspective. In addition, NIRAS provides an investment analysis including net operating income, performance as well as risks and possibilities for properties. It is noteworthy that NIRAS takes full responsibility for the property development projects, from ne-

myndigheter anlitar företaget för ett aktivt och ett professionellt stöd för lokalstrategier, hyresförhandlingar samt outsourcing av hyreskontrakt.

Bland NIRAS kunder inom CRES kan nämnas Trafikverket, Polisen, Kriminalvården, ONOFF, PWC, Handelsbanken och Försäkringskassan. Närmare femtio procent av NIRAS omsättning är relaterad till uppdrag inom CRES och efterfrågan på denna typ av tjänster ökar. NIRAS söker fler seniora konsulter till kontoren i Stockholm, Göteborg och Norrköping.



*Bengt Ydenius, affärsområdeschef för NIRAS Property Consultants.
Bengt Ydenius, Head of NIRAS Property Consultants.*

Fastighetsutveckling och byggprojektledning

NIRAS utgångspunkt för fastighetsutveckling är att skapa mer värden på kort och lång sikt för fastighetsägare och hyresgäster. Företaget tar fram underlag för idé- och konceptutveckling, planering av teknik, ekonomi samt energi och miljö ur ett livscykelperspektiv. Därutöver presenteras även en investeringsanalys med driftnetto, värdeutveckling, samt fastighetens risker och möjligheter.

En nyckel är att NIRAS tar ett totalansvar för fastighetsutvecklingsprojekten, från exploateringsförhandling och myndighetskontakter till upprättande av olika former av genomförandeaftal – LOI samt ram- och exploateringsavtal.

Bakom framgångsrika byggprojekt finns ett stort engagemang, eftersom utmaningen för NIRAS i varje byggprojekt är att planera

gotiations of the developments and contacts with authorities to drawing up various kinds of deeds – LOI as well as general agreements and working agreements.

Behind successful constructions there is a commitment, since the challenge for NIRAS in every project is accurate planning but it is also important to be flexible about changes in processes regarding the management of time, cost and quality. On the whole, it is of vital importance in projects to generate commitment for a particular vision in all parties concerned.

NIRAS takes part in all types of property projects, such as refurbishment and rebuilding in the sectors of retail, entertainment/ events and sports as well as of housing, offices, industry, education and care.

Major property development projects in which NIRAS takes part actively are the development of the Ericsson Globe area in Stockholm for Carlyle Europe Real Estate, Universitetsdjursjukhuset as well as Veterinär- och husdjurscentrum at Ultuna in Uppsala and the block Orgelpipan 6 in Stockholm where, among other things, a new station for Citybanan will be built.

Among the major commissions in construction project management that NIRAS has conducted in the recent years there are Stockholm Waterfront for Jarl Asset Management, tenant adaptation of Bankhus 90 in Rissne, Sundbyberg, for SEB, and the refurbishment of Berns in Stockholm for London & Regional's subsidiary NR Nordic & Russia.

Development of Shopping Centres and City Centres

Nordplan was acquired by NIRAS in the year 2005. Thanks to this acquisition, there are leading experts in creating organic, busy centres in the company today. A condition for this area to be successful is an appropriate and functional mix of spaces for retail, restaurants, culture, workplaces and housing. Such a mix of various premises and residential space creates long-term benefits for municipalities. Among such commissions are the rebuilding of Forum Gallerian in Helsingfors City and Mylly shopping centre near Åbo.

NIRAS also provides analyses for solutions as regards traffic, parking and flowcharts in commercial centres. "A couple of such analyses are now processed for owners of major shopping centres in Mälardalen, where, for instance, we are examining how traffic problems can decrease the turnover in a shopping centre and how the problems can be decreased to a minimum", states Trade Analyst Thomas Hellström.

As mentioned, among the commissions in the area shopping centres and city centres there are, for instance, the rebuilding of



*NIRAS projektleder arbetet med Citybanans nya entré på Vasagatan i Stockholm. Illustration: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter
NIRAS manages the project for the new entrance for Citybanan in Vasagatan in Stockholm. Illustration: Ahlqvist & Almqvist Architects*



NIRAS har fått i exklusivt uppdrag av ägaren, FORUM Capita Oy, att vara kommersiell projektledare för FORUMs förnyelse med ansvar för att genomföra uthyrning, kommersiell planering och interiör design av FORUM.

NIRAS was commissioned to be the commercial manager for the rebuilding of FORUM for FORUM Capita Oy. The commission involves being responsible for leasing, commercial planning and interior design of FORUM.

för rätt saker men även att hantera ändringar under projektet med bra styrning av tid, kostnad och kvalitet. Generellt gäller det att skapa engagemang från alla medverkande i projektet i arbetet mot uppställda mål.

NIRAS är verksamt i alla typer av fastighetsprojekt som om- och nybyggnad inom handel, nöjen/event och idrott samt inom projekt för bostäder, kontor, industri, undervisning och vård.

Större fastighetsutvecklingsprojekt där NIRAS är delaktiga och aktiva, är utvecklingen av Globenområdet i Stockholm åt Carlyle Europe Real Estate, Universitetsdjursjukhuset samt Veterinär och husdjurscentrum på Ultuna i Uppsala och kv Orgelpipan 6 i Stockholm där bland annat den nya stationen för Citybanan kommer att förläggas.

Bland de större uppdragen med byggprojektledning som NIRAS har genomfört under de senaste åren kan nämnas nybyggnationen av kontorsfastigheten i Stockholm Waterfront för Jarl Asset Management, hyresgästanpassning av Bankhus 90 i Rissne, Sundbyberg för SEB samt ombyggnationen av anrika Berns i Stockholm för London & Regionals bolag NR Nordic & Russia.



*NIRAS var ansvarig projektledare för kontorsfastigheten i Stockholm Waterfront. Foto: Birgitta Fröjdendahl
NIRAS conducted the planning of the office building at Stockholm Waterfront. Photo: Birgitta Fröjdendahl*

Utveckling av köpcentrum och stadskärnor

I NIRAS finns före detta Nordplan som förvärvades år 2005. Genom Nordplan har NIRAS nu ledande experter för att skapa organiska och levande centrum. För att denna verksamhet ska lyckas krävs en ändamålsenlig eller funktionell mix av ytor för handel, restauranger, kultur, arbetsplatser samt bostäder. Denna blandning av skilda lokal- och bostadsytor har som mål att skapa långsiktiga värden för en hel kommun. Bland de pågående uppdragen kan nämnas förnyelse av Forum gallerian i centrala Helsingfors och Mylly köpcentrum utanför Åbo.

NIRAS analyserar också trafik- och funktion för handelsplatsernas trafik-, parkerings- och flödeslösningar.

– Ett par sådana analyser görs just nu för stora köpcentrumägare i Mälardalen, där vi bland annat bedömer hur trafikproblem minskar omsättningen i ett köpcentrum och hur problemen kan minskas, säger handelsanalytiker Thomas Hellström.

Bland de uppdrag som NIRAS genomför inom tjänsteområdet köpcentrum och stadskärnor kan nämnas förnyelserna av Forum köpcenter i centrala Helsingfors och Mylly köppcentrum utanför Åbo avseende utformning, konceptutveckling och uthyrning. Vidare har NIRAS genomfört ett liknande uppdrag för Malmö centralstation.

Forum Gallerian in Helsingfors City and Mylly shopping centre near Åbo. These projects involve design, concept development and lease. In addition, NIRAS has conducted a similar commission for Malmö Central Station.



*Thomas Hellström, NIRAS Handel, centrum och städer.
Thomas Hellström, NIRAS Retail, Centres and Cities.*

Antiquarian Services

Restaurator was acquired in 2005 and it is the largest consultancy in the Nordic region for antiquarian matters today. NIRAS offers planning, project management and technical/antiquarian expertise for interior and exterior refurbishments as well as the introduction of care and maintenance plans. Antiquarian commissions that NIRAS has conducted are, for instance, projects for Allhelgonakyrkan i Lund, for the block Oscar 17 in Malmö as well as for Skärva herrgård in Karlskrona.

Environment

NIRAS also includes Johan Helldén Ltd, an impartial consultancy with more than twenty members of staff with wide expertise in sustainability, technique and climate. In total, NIRAS has some 250 employees who are working with environmental matters, which means that the company is one of the largest environmental consultancies in Scandinavia. As regards industrial environmental technology, green building and climate-friendly solutions, NIRAS has an ambition to outperform the increasingly high demands of the legislative requirements on sustainable social development.

NIRAS-Johan Helldén Ltd has more than twenty years of experience to solve environmental problems regarding property investments and developments or polluted land- and water areas or regarding plants for industrial areas, ports, waste and energy.

The ambition for NIRAS-Johan Helldén is to achieve environmentally safe, technologically reasonable and cost-effective solutions that are firmly established with clients and authorities. Specific areas in which NIRAS-Johan Helldén is prominent are follow-up treatments of polluted areas and buildings, permit applications and MKB's according to the environmental code, issues of landfill and waste as well as processing climate strategies for companies, municipalities and governmental authorities. NIRAS also takes responsibility for environmental management in major building- and construction contracts and can act as environmental controller in construction, rebuilding and refurbishment.

Major commissions that NIRAS-Johan Helldén has conducted or is in the process of conducting in the area of land and water, for example, are technical engineering for Stockholms Hamn Ltd and construction management and inspection of the cleaning up of polluted areas and building for, among others, Försvarmakten and Trafikverket.

Byggnadsantikvariska tjänster

Restaurator förvärvades 2005 och är nu Nordens största byggnadsantikvariska konsultgrupp. NIRAS erbjuder projektering, projektledning och teknisk-antikvarisk sakkunnighet för in- och utvändiga restaureringar samt etableringar av vård- och underhållsplaner. Byggnadsantikvariska uppdrag som NIRAS har genomfört är bland annat för Allhelgonakyrkan i Lund, för Kvarteret Oscar 17 i Malmö samt för Skärva herrgård i Karlskrona.

Miljö

I NIRAS ingår även Johan Helldén AB, ett opartiskt rådgivningsföretag med ett drygt tjugotal medarbetare som har omfattande kunskap om miljö, teknik och klimatfrågor. Totalt har NIRAS i sin koncern cirka 250 medarbetare som arbetar med miljöfrågor, vilket innebär att företaget är en av Skandinavians största miljökonsultgrupper. I fråga om industriell miljöteknik, grönt byggande och klimatsmarta energilösningar vill NIRAS överträffa lagstiftningens allt högre krav på en hållbar samhällsutveckling.

NIRAS-Johan Helldén AB har mer än 20 års erfarenhet av att lösa miljöproblem relaterade till fastighetsförvärv och exploatering, eller till förorenade mark- och vattenområden, eller till industri, hamnar, avfalls- och energianläggningar.

Målsättningen för NIRAS-Johan Helldén är att i varje projekt åstadkomma miljösäkra, tekniskt rimliga och kostnadseffektiva lösningar som är väl förankrade hos uppdragsgivare och myndigheter. Särskilda områden som NIRAS-Johan Helldén är ledande inom är efterbehandling av förorenade områden och byggnader, tillståndsprövningar och MKB:er enligt miljöbalken, deponi- och avfallsfrågor samt att utarbeta klimatstrategier för företag, kommuner och statliga myndigheter. NIRAS ansvarar även för miljöledning vid större bygg- och anläggningsentreprenader och medverkar som miljöcontroller vid ny-, till- och ombyggnationer.

Större uppdrag som NIRAS-Johan Helldén utför eller har genomfört är exempelvis inom området mark och vatten för tekniskt miljöstöd till Stockholms Hamn AB samt byggledning och kontroll vid sanering av förorenade områden och byggnader för bland annat Försvarsmakten och Trafikverket.

Övriga större uppdrag som NIRAS-Johan Helldén medverkar i är som miljöcontroller/miljösamordnare i projektet Framtidens Universitetssjukhus i Linköping samt i projektet Sveriges miljösmartaste polishus i Eskilstuna.

Gröna hyresavtal

Branschprojektet Gröna hyresavtal, som initierats och projektleds av NIRAS, är för närvarande av särskilt intresse. Syftet är att ta fram en branschmodell för gröna hyresavtal som tar tillvara både fastighetsägarens och hyresgästens intressen. Det handlar om ett samverkansprojekt mellan ett flertal fastighetsägare och hyresgäster med bland andra Fastighetsägarna Sverige och Sweden Green Building Council som deltagare.

Engagemang

I vårt samtal delar Leife och jag uppfattningen att avgörande i all verksamhet och mänskligt liv är engagemang. En nyckel i alla NIRAS uppdrag är att inte bara stor aktivitet i samhällsbyggande och stadsutveckling utan det är även centralt att ta initiativ till vidareutveckling inom områden som ligger nära fastighetsbranschen. Det kan gälla allt från stöd till den lokala idrottsklubben eller universitetsstipendier till cancerforskning eller till verksamhet i globala biståndprojekt.

Begreppen engagemang eller entusiasm i arbetet är ständigt aktuella. Tillväxt och nya uppdrag är belöningar för sådan hängivenhet. I ett företag där medarbetaren står i fokus skapas engagemang, långa förtroendefulla kundrelationer och kundnära aktiviteter som frukostmöten, seminarier och branschprojekt, aktiviteter som är viktiga för NIRAS.



NIRAS har projekterat Sveriges miljösmartaste Polishus i Eskilstuna. NIRAS conducted the planning process for the eco-smart Police Station in Eskilstuna.

Further major commissions in which NIRAS-Johan Helldén takes part are as environmental controller/coordinator in the projects Framtidens Universitetssjukhus in Linköping and Sweden's most eco-smart Police Station in Eskilstuna.

The sectoral project Gröna hyresavtal (Green Leases), which is introduced and managed by NIRAS, is of special interest today. The ambition here is to develop a business model for green leases that can consider both the interests of the property owners and of the tenants. It concerns a joint project between several property owners and tenants, including among others, the participants Fastighetsägarna Sverige and Sweden Green Building Council.



Johan Helldén, affärsområdeschef NIRAS Miljö.

Foto: Kicki Roxvret, Rapps Foto

Johan Helldén, Head of NIRAS Environment.

Photo: Kicki Roxvret, Rapps Foto

Commitment

In our conversation Leife and I share the opinion that commitment is crucial in all kinds of activities as well as in life in general.

An essential element in all of NIRAS' commissions is not only serious commitment to social structures and city/town planning, but it is also of critical importance to initiate further development in areas that are closely related with the property business. This may concern everything from support to the local sports club or university funds for research on cancer to commitment to global aid projects.

The concepts commitment or enthusiasm will always be central to work. Growth and new commissions are the rewards for such devotion. In a company in which the co-workers are in focus, commitment, long-term client relationships and constructive dialogues with clients, such as breakfast meetings, seminars and sectoral projects, are imperative for NIRAS.

The Leadenhall Building

– A New Landmark in London

Construction has recommenced on what is set to become one of the most iconic buildings in London's Square Mile, British Land and Oxford Properties' The Leadenhall Building, designed by architect Richard Rogers.

Following an announcement in late December 2010 on the completion of a joint venture partnership between British Land and Oxford Properties for the 610,000 sq ft development, photos revealed today show the scheme's contractors back on site and pressing ahead with piling works (the laying of structural support for the building).

Located at 122 Leadenhall, the tapering 47 storey, 736 ft (224m) tower was designed by Rogers Stirk Harbour and Partners and is due for practical completion in mid 2014.

Combining flexible office space with retail and dining facilities, the development features a spectacularly landscaped, seven-storey open space at the base of the building, which covers nearly half an acre and is of a scale unprecedented in London.

The development's tapering shape delivers floor plates of varying size, ranging from 21,000 sq ft on the lower floors to 6,000 sq ft at the top of the tower, all with spectacular views over the capital. Great care has been taken to ensure the design of the building complements the surrounding architecture, particularly with regard to London's viewing corridors. Seen from the west looking towards St Paul's Cathedral, The Leadenhall Building will appear to 'lean away' from the historic monument.

Nigel Webb, Head of Developments at British Land, said: "Since completing the joint venture partnership with Oxford Properties late last year, we have moved quickly to return to site and forge ahead with the construction of this iconic new London building. The Leadenhall Building is already generating strong interest from a broad range of occupiers in the insurance, financial, professional and corporate business sectors and will complete at a time when we believe strong demand and supply constraints will coincide."

Richard Pilkington, Development Director, Oxford Properties added: "Our plan was always to move quickly in the New Year and it's great to see major construction activity on the site again, giving confidence to the occupier market that The Leadenhall Building will be delivered by mid 2014."



Lord Richard Rogers. Photo: Rogers Stirk Harbour + Partners



BIG Wins the Competition to Design Greenland's New National Gallery

BIG + TNT Nuuk + Ramboll Nuuk + Arkitekti is the winning team to design the new National Gallery of Greenland in the country's capital Nuuk, among invited proposals totaling six Nordic architects.

Located on a steep slope overlooking the most beautiful of Greenland's fjords, the National Gallery, comprising 3,000 sq m, will serve as a cultural and architectural icon for the people of Greenland. The new museum will combine historical and contemporary art of the country in one dynamic institution. The winning proposal was selected by a unanimous museum board among six proposals, including Norwegian Snøhetta, Finnish Heikkinen-Komonen, Icelandic Studio Granda and Greenlandic Tegnestuen Nuuk.

"The Board has a clear vision: to work for the establishment of an internationally oriented highly professional institution that communicates the continuous project of documenting and developing the Greenlandic national identity through art and culture. Our dream is a national gallery where historic and contemporary art meets circumpolar pieces, Nordic and world art in general. Our dream is an institution that stimulates our curiosity, awakes our excitement with its thought-provoking design and where we all feel at home. Selecting a prominent architect as BIG, I am sure that our chances of realizing that dream are good", comments Tuusi Josef Motzfeldt, Greenland's National Gallery of Art.

As a projection of a geometrically perfect circle on to the steep slope, the new gallery is conceived as a courtyard building that combines a pure geometrical layout with a sensitive adaption to the landscape. The three-dimensional imprint of the landscape creates a protective ring around the museum's focal point, the sculpture garden where visitors, personnel, exhibition merge with culture and nature, inside and outside.

"The Danish functionalistic architecture in Nuuk is typically square boxes which ignore the unique nature of Greenland. We therefore propose a national gallery which is both physically

and visually in harmony with the dramatic nature, just like life in Greenland is a symbiosis of the nature. We have created a simple, functional and symbolic shape, where the perfect circle is supplied by the local topography which creates a unique hybrid between the abstract shape and the specific location", underlines Bjarke Ingels, Founder and Partner, BIG.

The slope opens up the sculpture garden towards the city and the view, framing both the sculpture garden and museum functions. A rough looking external façade of white concrete will patinate over time and adjust to the local weather, while the circular inner glass façade will consist of a simple and refined frame which contrasts the rough nature and compliments the beautiful view.

"The building will with its simplistic coarseness and harmony with the landscape become a symbol of the current independent Greenlandic artistic and architectural expression", says Andreas Klok Pedersen, Partner & Project Leader, BIG.

The circular shape of the gallery enables a flexible division of the exhibition into different shapes and sizes, creating a unique framework for the museum's art. Visitor access to the exhibition happens through a covered opening created by a slight lift in the façade into a lobby with a 180 degree panorama view towards the sculpture garden and the fjord as well as access to the common museum functions, including ticket counters, wardrobe, boutique and a café.

The new gallery will create more activity at the waterfront by attracting the whole area is interconnected by a path which like the museum, forms after the shifting inclinations of the terrain. The locals and visitors will be able to admire the clear shape of the gallery which appears as a sculpture or a piece of land-art.

"Greenland National Gallery for Art will play a significant role for the citizens of Greenland and the inhabitants of Nuuk as a cultural, social, political, urban and architectural focal point that opens towards the city and the world through its perfect circular geometry and shape", adds Bjarke Ingels.

The National Gallery in Greenland. Illustration: BIG





EPRA

European Public Real Estate Association

European Public Real Estate Association

“To promote, develop and represent the European quoted real estate sector”

For membership details, please contact:
Fraser Hughes

European Public Real Estate Association
Boulevard de la Woluwe 62,
1200 Brussels, Belgium.
Tel: +32 (0) 2739 1010
Fax: +32 (0) 2739 1020

E-mail: info@epra.com
Website: www.epra.com

Catella strukturerar obeståndsportföljer

Av Lars Eriksson

Anders Palmgren, Christian Fredrixon och Michael Moschewitz på Catella Corporate Finance, Markets ser en växande transaktionsmarknad under de kommande åren. En marknad där Catella med ett ständigt breddat produktutbud räknar med att ta ytterligare marknadsandelar.

En försvarlig andel av de närmaste årens transaktioner har sitt ursprung i obeståndsinnehav. I dessa obeståndsportföljer som i flera fall förvärvades av utländska köpare till höga priser under åren 2005-2007 kommer lånen att löpa ut under 2011-2013. I flera fall kommer det visa sig att lånen, ofta utgivna av utländska långivare, utgör en alltför stor del av fastigheternas marknadsvärde. Något som kommer att leda till fler nödlidande fastighetspanter och fler tvångsförsäljningar.

Enligt Christian Fredrixon har obeståndsaffärerna utgjort cirka 13 procent, motsvarande 21 Mdr kr, av den totala transaktionsvolymen i Sverige sedan början av 2009 till dags dato. Catella Markets har medverkat i struktureringar i cirka 70 procent av denna totala volym. För närvarande arbetar Catella Markets med dessa omstruktureringar om över 10 Mdr kr, fördelade på mer än en handfull pågående affärer.

Finansiering för Hemfosa

För några veckor sedan slöts en affär där Hemfosa, med Catella Markets som Hemfosas rådgivare, förvärvade de fastigheter som ägdes av Municipalfastigheter AB, det vill säga från obligationsägarna i den fastighetsstruktur som tidigare hette Landic VIII. Landic VIII kom under 2009 att ägas av obligationsinnehavarna genom en finansiell rekonstruktion ledd av seniorbankerna med Catella Markets som rådgivare. Portföljen innehåller 57 fastigheter på 42 orter i Sverige och det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 2,2 Mdr kr. Fastigheterna, vars hyresintäkter till cirka 90 procent kommer från statliga och kommunala hyresgäster, har sitt ursprung i Vasakronans Stenvalvet som såldes till Credit Suisse och som efter några år sålde portföljen till GE, som i sin tur sålde den till Keops under namnet Rockyportföljen. I isländska Landics händer hamnade portföljen när Keops köptes ut från Köpenhamnsbörsen år 2007.

Något som gör den här transaktionen extra intressant är att det är den första större obeståndsrelaterade affär på den svenska marknaden efter finanskrisen som får en helt ny skuldfinansiering. Denna finansiering har Catella varit med och arrangerat.

Enligt Anders Palmgren visar affären på en stabilitet och styrka, såväl på fastighets- som på finansieringsmarknaden.

– Ett genomgående drag i de här transaktionerna är att svenskt kapital har ersatt utländskt, även om utländska banker i flera fall ligger kvar som långivare, säger Palmgren.

Försäljningar för 12 Mdr

Efter försäljningen av Municipalfastigheter är samtliga svenska fastighetsstrukturer som ingick i Landic sålda för totalt cirka 12 Mdr kr. Hemfosa, som Catella för övrigt medverkat till att bilda, har förvärvat fastigheter ur Landic för totalt cirka 6 Mdr kr, vilket är cirka 2,5 Mdr kr lägre än fastigheternas bokförda värden i starten av Landic koncernens rekonstruktionsprocess i juni 2008. Denna transaktionsvolym omfattar strukturerna VI, VII och VIII. Detta innebär att Catella under de senaste åren har medverkat i samtliga större transaktioner kopplade till Landic och dess fastighetsstrukturer. Det har exempelvis skett genom frivilliga finansiella omstruktureringar, likvidationer via Kronofogden och strukturerade försäljningsprocesser.

Under våren 2010 fick Catella i uppdrag av advokat Roland Sundqvist på Grönberg Advokatbyrå att arrangera en strukturerad försäljningsprocess av Landic VII, vars egna kapital var helt förbrukat. Portföljen bestod av fastigheter i Stockholm, som några år tidigare hade sålts av Fabega – vars rådgivare var Catella – till Keops.

– Den strukturerade försäljningsprocessen resulterade i ett 30-tal bud, men obligationsägarna röstade nej till buden och istället inleddes en exekutiv process, vilken under senhösten ledde till en auktion, där Hemfosa ropade in alla fastigheter i strukturen utom en. Ofta är turerna många och ledtiderna långa i obeståndsaffärer, säger Christian Fredrixon.

När det gäller försäljningsprocessen av Landic VI, innehållande kontorsfastigheter i Uppsala, Södertälje, Västerås och längs



Från vänster: Michael Moschewitz, Anders Palmgren och Christian Fredrixon, Catella Corporate Finance, Markets.

Norrlandskusten, engagerades Catella som rådgivare av det då nybildade Hemfosa för att lägga bud på fastighetsstrukturen under pågående rekonstruktionsprocess.

Nyckelroll vid finansiering

Under de senaste åren har belåningsgraderna sjunkit från 85-90 procent till 65-70 procent, samtidigt som kreditgivningsprocesserna har blivit längre och lånen dyrare. I takt med denna utveckling har flera affärer gått i lås på grund av Catella Markets förmåga att, i samarbete med sina kunder, driva finansieringsprocesser och uppnå mer attraktiva finansieringsvillkor.

– Sedan 2007, då det började bli hårdare villkor på finansmarknaden, har vi medverkat vid finansieringar vid såväl förvärv som refinansieringar för om totalt cirka 16 Mdr kr, säger Michael Moschewitz.

Han fortsätter:

– Vi har goda bankrelationer och en stor vana av att driva finansieringsprocesser gentemot såväl nordiska som utländska banker

Catella har varit involverat i skilda belåningar om mellan 100 Mkr och 3 Mdr kr under de senaste åren.

I en del fall har bolaget lyckats förhandla ned kreditmarginalen cirka 60 punkter och samtidigt uppnått ytterligare förbättrade lånevillkor för kunderna.

Sådana reducerade räntevillkor medför stora besparingar vid miljardtransaktioner. Enligt Moschewitz är trenden nu att lånevolymer ökar.

Satsningen på fastighetsfinansiering har även yttrat sig i en rekrytering av ett obligationsteam. Teamet ska arbeta självständigt ut mot marknaden, men också samarbeta med Catella Markets med icke säkerställda obligationer. På sikt räknar Catella med att även kunna erbjuda säkerställda obligationer som ett alternativ till bankfinansiering.

Av cirka femtio personer som arbetar inom Catella Corporate Finance är åtta engagerade i Catella Markets, vilket innebär att dessa medarbetare inte sysslar med försäljningstransaktioner utan i stället koncentrerar sig på förvärvsrådgivning, finansiering, rekonstruktioner, nödlidande engagemang och publika affärer.

Inom dessa affärsområden är Catella den helt dominerande och ledande fastighetskonsulten i Sverige.

Denna specialisering visar tydligt att Catella vill och ska ligga i framkant även inom traditionella fastighetstransaktioner.

The Stockholm Syndrome

Av Stefan Fröjdendahl

Debatten om den svenska bostadsbubblan har intensifierats under den senaste tiden. Under sista dagen år 2010 fick vi en ny term i våra ekonomiordböcker, nämligen Stockholm Syndrome, efter en artikel i *Financial Times*.

Tidigare har begreppet Stockholm Syndrome varit en term i psykologiordböcker för det tillstånd, som kidnappningsoffer utvecklar i sin relation till kidnapparen/kidnapparna. En relation som leder till att offren tar brottslingarnas parti mot polisen. Termen uppkom i internationell press efter Norrmalmstorgdramat i augusti 1973.

Intressant är att *Financial Times* liknar den svenska bobubblan vid en kidnappning. Således har våra banker kidnappat unga människor som är högbelånade. Världens ledande finansstidning konstaterar att bostadspriserna i Stockholm är de högsta i världen i förhållande till disponibel inkomst samt illustrerar det med ett diagram från Riksbanken som visar att svenska hushåll i genomsnitt

har en skuldsättning om 167 procent i förhållande till disponibel inkomst.

Financial Times framhåller även att det råder en oenighet i direktionen för vår Riksbank om styrräntans betydelse för bostadslån. En extrem duva i dessa sammanhang är ledamoten och teoretikern Lars E.O. Svensson som hårdnackat menar att stigande bostadspriser är inget problem för penningpolitiken, en uppfattning som delvis delas av ledamoten Karolina Ekholm.

Svensson har beskrivits av vissa bloggare som Sveriges farligaste man, medan särskilt yngre ansvariga vid våra bonusstyrda utlåningsdiskar har honom som en idol.

Hur går det med vår finanspolitik? Många makroanalytiker tycker att det svårare än någonsin att se in i framtiden. Men trots grumliga vatten anser en del analytiker redan nu att vår finansminister Anders Borg måste ge efter för vår kraftfulla utlåning och bevilja nya skattefinansierade bankstöd före valet hösten 2014.



Är vice riksbankschefen Lars E.O. Svensson Sveriges farligaste man eller är han en hjälte? Foto: Petter Karlberg



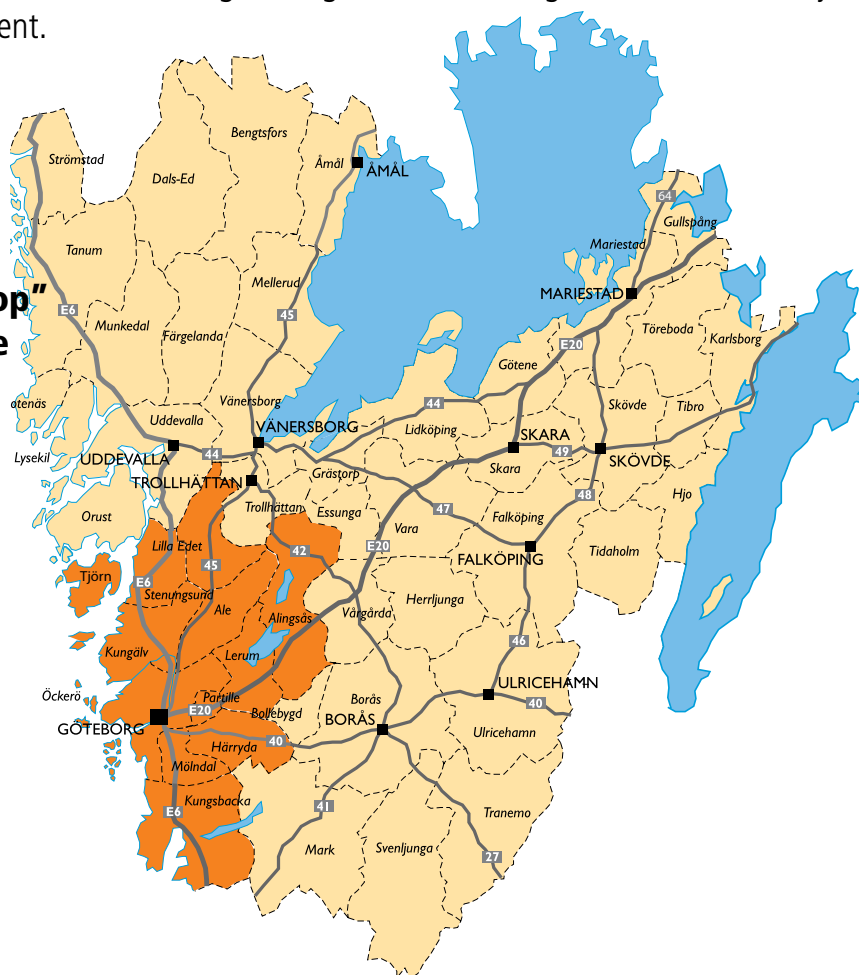
Karolina Ekholm, vice riksbankschef, Sveriges Riksbank. Foto: Petter Karlberg

Establish in the Gothenburg Region The Region of Sustainable Growth

If you want to establish your company in Northern Europe, the Gothenburg Region is the place to go. Here we have ensured sustainable growth on each and every level. We can offer suitable premises and a well-established cooperation between commercial and industrial life, universities and the public sector. We continue to strive forward, towards even greater growth and a brighter tomorrow. For you, your business and for the environment.

Business Establishment & Relocation is a "one-stop-shop" which aims at simplifying the establishment process by offering:

- * Database for available land and premises
- * International Schools
- * Qualified Advisors
- * Real Estate/Home Brokers
- * Recruitment Consultants and much more!



For establishment, investment and relocation matters, please contact:

Roger Strömberg, Director of Establishment
+46 31 367 61 22, roger.stromberg@businessregion.se

Petra Sedelius, Head of Investment Service,
+46 31 367 61 30, petra.sedelius@businessregion.se

Business Region Göteborg AB, PO Box 1119, SE-404 23 Göteborg, Sweden, Telephone: +46 31 61 24 02

Business Region Göteborg AB is dedicated to strengthening and developing trade and industry in the Göteborg Region. We are a non-profit organisation representing 13 member municipalities. Our goals is to contribute to sustainable economic growth, a high level of employment and a diversified economy.



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

www.businessregiongoteborg.com

Kungsleden gör årets affär

Av Stefan Fröjendahl

Kungsleden och vd Thomas Erseus har tecknat ett bindande avtal kring förvärvet av en portfölj om 3,6 Mdr från NR Nordic & Russia Properties Ltd.

Arbetet med den nya strukturen genomfördes skickligt av Pangea Property Partners på så sätt att portföljens huvudfinansierare CitiGroup och EuroHypo har ersatts av två stora svenska affärsbanker. Arbetet från Pangea har letts av Bård Bjølgerud, Even Bratsberg och André Lundberg.

Den nya juridiska strukturen har skapats av Klas Wennström på Mannheimer Swartling.

Varför transaktionen kan kallas årets affär är dels storleken om 3,6 Mdr kr, dels den höga initiala direktavkastningen om 10 procent från årshyresvärdet 563 Mkr. En avkastning som på årsbasis bidrar med 200 Mkr till Kungsledens resultat.

I en kommentar kan sägas att det känns tryggt att ABB-portföljen kommer hem till Kungsleden. Portföljen som innehåller 36 fastigheter, varav 33 i Sverige, en i Tyskland och två i Polen, omfattar totalt 825 000 kvm.

Ursprungligen omfattade Kungsledens köp ett underliggande bruttofastighetsvärde om cirka 4,4 Mdr kr, eftersom fyra fastigheter i Ryssland om cirka 93 MEUR ingick i förvärvet. Dessa fyra ryska fastigheterna säljs till Thomas Lindeborg av NR Nordic & Russia Properties Ltd genom ett särskilt avtal. Som en del i detta avtal har Kungsleden ställt ut en femårig säljarrevers om 27 MEUR till förmån för Lindeborg.

Kungsleden har rätt under reversens femåriga löptid fritt avyttra den till en valfri tredje part.

Kungsledens stora förvärv av denna portfölj med kontors- och industrifastigheter ger en fortsatt stabil avkastning med högkvalitativa hyresgäster, dels för att den genomsnittliga löptiden på kontrakten är 6 år, dels för att den största hyresgästen är ABB, som kontrakterar hälften av det totala hyresvärdet, dels för att fastigheterna är väl anpassade till lejonparten av hyresgästerna.

I min prognos stärker affären Kungsledens aktie på lång sikt.





Bård Bjælgerud, Pangea Property Partners.



Even Bratsberg, Pangea Property Partners.



André Lundberg, Pangea Property Partners.



Klas Wennström, Mannheimer Swartling.

Till vänster: Thomas Erséus, vd Kungsleden.

Energioptimerad arkitektur

Av Ylva Lindstedt & Jonas Nyberg,
arkitekter SAR/MSA, YAJ arkitekter

Miljöengagemanget i bygg – och fastighetsbranschen har till slut blivit en hygienfråga, efter att i flera decennier setts som ett uttryck för en alternativ livsstil. Det är jättebra! Men det kräver större kreativ kapacitet än att bara addera miljöteknik till i övrigt konventionella byggnader – om det är verkliga energibesparingar som är målet!

Passiva och aktiva klimatsystem

Klimataspekten av arkitektur har alltid varit ett stort intresse hos oss. I YAJ arkitekter har vi därför en grön baktanke med alla våra projekt. Men att jobba eko-smart som arkitekt är, för oss, ett betydligt mer innovationsbaserat arbete än att bara integrera cleantech.

Vi tycker inte ens att det är särskilt smart att blint förlita sig till komplicerad, kostsam och många gånger ömtålig teknik!

Istället arbetar vi med att utveckla arkitektur som i sig är klimatanpassad och energioptimerad, där miljöteknik ingår som komplement, som kan uppgraderas efter hand i takt med teknikens utveckling.

Klimatrelaterade utgångspunkter i ett sådant gestaltungsarbete är t ex vindriktningar och principer för luftflöden för gynnsamma aerodynamiska egenskaper hos byggnader. Ett annat exempel är solvinklar och solinstrålning. Termisk massa, som buffrar värme och kyla, samt placeringen av byggnadernas olika funktioner i förhållande till väderstreck och terräng, är ytterligare formgivningsfaktorer hos oss – både i den övergripande skalan och i byggnaders komponent- och detaljskala.

Sammanfattningsvis handlar energioptimerande, arkitektonisk gestaltning om att skapa byggnader, vars form, placering, programdisposition, material och konstruktion, samverkar med topografi, sol, vind, väderstreck samt dygn- och årstidsväxlingar, för att minimera behovet av tillförd energi för uppvärmning, ventilation och belysning.

På så vis utvecklas sk passiva klimatsystem, och det är där de verkliga miljö- och driftvinsterna görs. Aktiva system, som baseras på miljöteknik, är kostsamma och än så länge relativt lågeffektiva, men behövs av två anledningar: Dels för att skarva i när de passiva systemen inte räcker till, dels för att automatiskt växla mellan aktiva och passiva klimatsystem.

Hållbar fastighetsutveckling

Energioptimerad arkitektur är en del av vår strävan efter hållbara miljöer. Det är ett vidare begrepp i sammanhanget, som vi definierar som följande miljöer:

De bidrar till minimal total miljöbelastning, hälsosamma inomhusklimat, en grön livsföring, demokrati samt, inte minst, hög arkitektonisk upplevelsequalität – där arkitektens kärnkompetens finns.

De fungerar som intäktsgeneratorer och utvecklingsmotorer i sin kontext, t ex sin stadsdel eller ort.

De hämtar produktionsmaterial och arbetskraft lokalt, och upp- tar inte större plats än nödvändigt.

De kan växa och krympa, och dessutom ändra innehåll utifrån skiftande behov över tiden – utan att förlora i kvalitet.



“Framtidens tågdepå” för Jernhusen, parallellupdrag (2010).
Illustration: YAJ



“Villa Kapla, Lidingö” (2007-2010). Foto: YAJ



“Oxelösunds Gästhamn – Gästhamnsfaciliteter” för Viamare Promarina Management (2009-2010). Foto: YAJ

Liljewall och Wingårdh får Kungsbacka Arkitekturpris 2010



Vy från Söderstaden i Kungsbacka. Foto: Bert Leandersson

Aranäs stadsdel fick Kungsbacka Arkitekturpris 2010. Liljewall Arkitekter, med ansvarig arkitekt Lissie Rossing, delar priset med Wingårdh Arkitekter. Projektet benämns Söderstaden, en ny stadsdel i hjärtat av Kungsbacka, Halland.

”Genom en konsekvent genomförd plan som bygger vidare på den gamla rutnätsstaden har ett helt nytt stadsbyggnadsgrepp påbörjats,” lyder en del av motiveringen till priset. Detta delas ut för artonde året i rad.

Ett drygt tiotal medarbetare på Liljewall Arkitekter har deltagit i arbetet med Söderstaden över åren. I en intervju med Fastighetsaktien säger Rossing:

– Vi är nöjda över att ha skapat en levande stadsdel i projektet, som pågått mellan åren 2006 och 2010. Projektet har sin grund i ett planarbete och en markanvisning. I samverkan med kommunen och Solidhus AB har vi arbetat med detaljplan och gestaltning av

byggnaderna. Det gäller 331 bostäder blandat med verksamhetslokaler i mixed use.

Kungsbacka kommun rapporterar om ytterligare synpunkter i samband med prisutdelningen.

– Kungsbacka centrum blir mer och mer definierat. Vi ville belöna och lyfta fram helheten, tillägger Börje Nilsson, verksamhetschef för bygglov på förvaltningen Plan & Bygg.

Arkitekt Gert Wingårdh började skissa på planen för stadsdelen redan i slutet på 1990-talet. Ett hus i Danmark inspirerade till att täcka den översta våningen av husen i plåt, ett utmärkande drag för stadsdelen Aranäs.

– Det är första gången vi vinner ett pris för en stadsplan istället för enskilda byggnader. Det är roligt, kommenterar han.

Solid Hus AB ingår i Mjöbäckgruppen med bland andra Mjöbäcksvillan, Västbygg AB samt Hundra Fastigheter AB.

New Office lyckas med projektuthyrningar

Text: Lars Eriksson

Foto: Cato Lein

Lyckade projektuthyrningar skapar ringar på vattnet för New Office. Tack vare uthyrningen av Kungsbrohuset, omfattande totalt 30 000 kvm i centrala Stockholm för Jernhusen, har New Office erhållit ytterligare fyra större exklusiva uthyrningsuppdrag.

Vissa av uppdragen är en direkt följd av att den norska mediekoncernen Schibstedt med Aftonbladet, SvD, Hitta.se och Blocket med flera tecknade sig för 12 000 kvm i Kungsbrohuset.

I och med flytten tomställdes SvD:s lokaler om 5 000 kvm i Klara Zenit vid Drottninggatan i Stockholms city och 9 000 kvm i Globen, där Aftonbladet huserade. Dessa ytor har New Office fått uthyrningsuppdrag på.

– Det känns extra roligt och inspirerande med lokaluppdrag av det här slaget. Både i Klara Zenit och i Globen är det väldigt unika och speciella lokaler; ljusa, öppna och med mycket hög teknisk standard, säger Tina Magnuson, som tillsammans med Ulrika Rosén äger och driver New Office sedan grundandet av företaget år 2005. De har dock arbetat tillsammans med lokalförmedling sedan tidigt 1990-tal.

New Office räknar med att ytorna i Klara Zenit får en tagare, medan det finns en rad olika möjligheter för Aftonbladets gamla lokaler. Lokaler som har en spännande utformning med övervägande öppna ytor som med balkonger runt en ljusgård bidrar till att skapa interaktivitet och dynamik.

Salénhuset och Det Stora Blå

Ett prestigeuppdrag i Stockholms city som New Office har fått från Carnegie gäller uthyrningen av f.d. HQ Banks lokaler i Salénhuset i centrala Stockholm. Uppdraget omfattar 5 000 kvm kontorslokaler med högsta standard.

– Det är ont om stora sammanhängande ytor i city så intresset är stort, vi har redan ett flertal intressenter för lokalerna, som blir tillgängliga under tredje kvartalet i år, säger Tina Magnuson.

Sjunkande vakanser och bristen på stora sammanhängande ytor i CBD gör även att efterfrågan på lokaler utanför tullarna ökar. För sådana lokaler spelar ett lägre pris en viss roll, samtidigt som läget och tillgång till bra kommunikationer blir särskilt viktiga aspekter. Dessutom är kraven högt ställda vad gäller standard, flexibilitet och effektivitet.

En trend som hon tycker sig se är att hyresgästerna i allt högre grad ser till helheten och fokuserar mer på nyckeltalen för en lokal. Snarare än att räkna kvadratmeterpris ser de till vad kostnaden blir per anställd och de är beredda att betala för det. Dessutom har miljöaspekten blivit en allt viktigare fråga vid valet av lokal.

Ett bra exempel där flera av de högt ställda kraven möts gäller en kontorslokal i Humlegårdens fastighet Det Stora Blå på gränsen mellan Sundbyberg och Solna. Här har New Office fått ett exklusivt uppdrag att hyra ut totalt 3 000 kvm i ett plan, det är en tillbyggnad på taket med högt i tak och stora glaspartier ut mot en vidunderlig utsikt. Dessa stora uppdrag har medfört att fler fastighetsägare nu intresserar sig för New Office och företagets effektivitet kring projektuthyrningar.

Naturligtvis fortsätter företaget med sju medarbetare även med sina resultatrika förmedlingar och sökningar av lokaler till hyresgäster. Det är viktigt att inte bara arbeta med stora projekt.

– Vårt stora utbud av lokaler och det stora antalet lokalsökande företag som vi hjälper kontinuerligt gör att vi har en bra insikt i hur marknaden förändras, trender, hyresnivåer m.m., avslutar Tina Magnuson.



*Från vänster Ulrika Rosén och Tina Magnuson,
som båda äger och driver New Office.*

Wählin Arkitekter: – Struktur skapar skönhet

Av Birgitta Fröjdendahl

Vår viktigaste transportväg för varor är havet. Cirka 95 procent av samtliga importerade varor transporteras till oss över vatten. Således är hamnar av central betydelse i regionen. Dessutom förväntas Stockholm och Mälardalsregionen växa till cirka 3,5 miljoner invånare år 2030. Det betyder att havet som transportled kommer att bli än mer trafikerad i framtiden än i dag.

I det ljuset kan Wählin Arkitekter vara extra stolta över att ha fått uppdraget som generalkonsult för projekteringsledning och för utformning av samtliga byggnader i den nya hamnen på Norvikudden, Nynäshamn. Som vi tidigare har rapporterat ska Stockholms Hamnar bygga en container- och rorohamn på Norvikudden i Nynäshamn för att möta framtida krav på en effektiv godshantering (oro betyder roll on/roll off för gods på trailer eller lastbil). Det blir en av Sveriges största godshamnar.

I ett samtal med Fastighetsaktien säger ansvarig arkitekt Per Wählin:

– För att finna optimala lösningar krävs struktur, som i sin tur villkoras av precision, kreativitet och helhetsperspektiv. Från den utgångspunkten är uppdraget som generalkonsult på Norvikudden perfekt för vår del. Vi hoppas och tror att det är en trend. Som generalkonsult får vi en unik position i ett projekt som detta.

Planerna för den nya hamnen är i sitt inledande skede. Allteftersom processen framskrider kommer detaljerna att utkristallisera sig. Ett är dock säkert: uppdraget är stort. För Wählins del ska byggnaderna ritas av arkitekterna samtidigt som kontoret ansvarar över konsulter av olika slag gällande statik, konstruktion, VVS, el och brand, exempelvis. Utmaningen ligger i att alla moment i projektet ska samverka på bästa sätt.

Kajerna projekteras av ett konsortium mellan NCC och danska Aarsleff, men bygguppdraget i övrigt har ej ännu fastslagits.

Första anlop till hamnen beräknas till år 2014-15, medan vidare utbyggnader av hamnen sker efter marknadens behov.



Wählin Arkitekter samarbetade med Lund & Valentin Arkitekter & Design i den arkitektoniska utformningen av eleganta nya Åkersberga Centrum. Uppdragsansvariga: Per Wählin och Alessandro Cardinale. Illustration: Wählin Arkitekter



Villa Kummeln, Lidingö, Stockholm. Uppdragsansvarig: Per Wählin. Foto: Wählin Arkitekter

Wählins verksamhet i korthet

Arkitektkontoret har en bred erfarenhet av kommersiell arkitektur, stadsplanering, bostäder, villor och inredning. Det grundades av Per Wählin år 1994 som ett led i att skapa innovativ, nutida arkitektur. Han studerade, för övrigt, till arkitekt på KTH i Stockholm och fick sedan ett stipendium för att studera vidare vid University of Pennsylvania i USA. Efter det byggde han vidare på sin utbildning genom studier på Tessinskolans, Konsthögskolan i Stockholm, för arkitekter, ingenjörer och konstnärer med inriktningen infrastruktur.

På 1980-talet var Wählin delägare i ett kontor som sedan såldes till ett större företag. Sedan startade han en egen verksamhet. Det är viktigt för honom att vårda det personliga ansvaret.

– Vår profil är att skapa unik arkitektur i varje projekt. Det är möjligt att många arkitekter säger så, men det är likafullt en avgörande ledstjärna för oss. Det är viktigt att ha "ett ansikte" i sin verksamhet.

Exempel på större kommersiella projekt som Wählin Arkitekter nyligen har avslutat är Uppsala centralstation och Åkersberga centrum. Dessutom har kontoret flera uppdrag att rita äldreboende. Wählin är särskilt nöjd med det nya äldreboendet Kullen på Ekerö, Stockholm.

Bostäder är ytterligare en viktig pusselbit i arkitektkontorets verksamhet. Han kommenterar:

– Vi vill utöka den delen av vår verksamhet. Dels är marknaden god, dels är vi intresserade av att utveckla innovativa lösningar för bostäder samt villor för vilka vi även har blivit uppmärksammade över åren. Vi har vidare ett fastighetsutvecklingsbolag i samverkan med två andra kontor, WLD Urban Development, som tidigare hette PAR Fastigheter. Bland annat har företaget tagit fram en markanvisning i Årsta, som SKB (Stockholms kooperativa bostadsförening) har övertagit.

Han tycker att inledande skeden i arkitektoniska processer kräver noggrann planering:

– Vi gör ett gediget programarbete. Visserligen är intuition viktigt, men matematik och struktur är avgörande för att skapa god arkitektur. Arkitektyrket kräver förmodligen mer kunskaper i matematik än konstnärlig talang, tillägger han.

Vid ett närmare betraktande av Villa Kummeln, som är belägen på Lidingös högsta punkt, konkretiseras det uttalandet för mig. Arkitektens ambition i projektet var att tillgodose kundens önskemål om maximal utsikt över havsviken. Resultatet blev en villa som till åttio procent består av ytor på övervåningen.

Genom avancerad ingenjörskonst skapas balans mellan den till synes strama strukturen och livgivande, konstnärliga former av modernt snitt i Villa Kummeln. Formspråket antyder för mig ett spel mellan behärskning eller enkelhet och experimentlusta eller komplexitet i en av våra mest attraktiva miljöer.



Per Wählin grundade Wählin Arkitekter år 1994.



Bostäder i kvarteret Nysätra, Lidingö. Illustration: Wählin Arkitekter



Äldreboendet Kullen, Ekerö, Stockholm. Foto: Wählin Arkitekter



Nya Uppsala Centralstation. Foto: Wählin Arkitekter

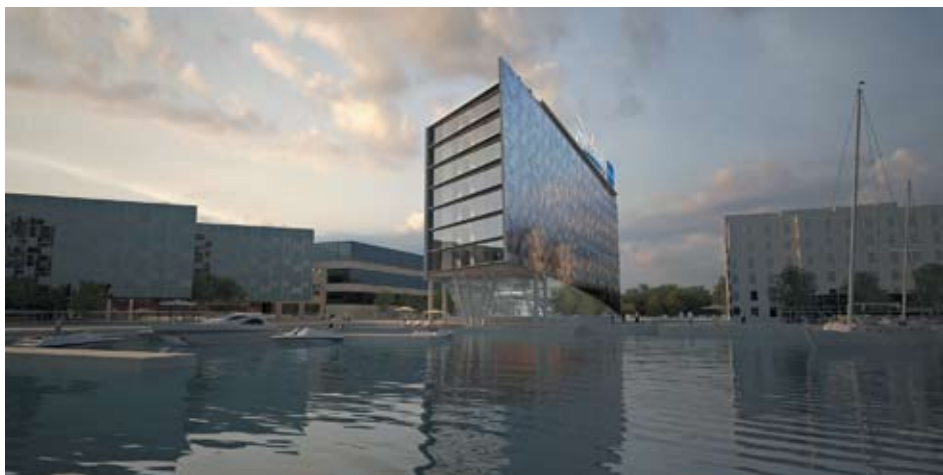
Rezidor och Winn etablerar hotell i Göteborg

Rezidor och Winn ska operera Radisson Blu Riverside Hotel Göteborg.

Hotellet ska utvecklas och ägas av Skanska samt utformas av Reflex Arkitekter. Det nya hotellet kommer att vara beläget vid Lindholmen Science Park, precis utanför stadskärnan och alldeles intill vattnet på norra stranden av Göta Älv. Hotellet, som får 266 rum, beräknas öppna under första kvartalet 2013.

– Det här avtalet i Göteborg innebär att vår portfölj i Norden innehåller 65 hotell med 15 000 rum i drift samt under utveckling. Över 4 000 av rummen finns i Sverige, framhåller Kurt Ritter, koncernchef och vd för Rezidor.

Winn driver även Rezidors hotell Park Inn Solna, Park Inn Uppsala, det kommande Radisson Blu Uppsala, som förväntas öppna år 2012, och de nyligen under tecknade Park Inn-hotellen i Lund samt i Helsingborg, som förväntas öppna år 2013, under franchiseavtal.



*Radisson Blu Riverside Hotel Göteborg ska öppnas under våren 2013.
Illustration: Reflex Arkitekter*

AMF Fastigheter förvandlar Gallerian



AMF satsar på Stockholm Evolution – en förvandling av Gallerian. Illustration: AMF

Stockholm Evolution är namnet på Gallerians nya satsning på Hamngatan. I en ombyggnation av 13 500 kvm av dess yta ska plats beredas för internationella modekedjan Hollister och hemelektronikjätten Media Markt. Samtidigt förbereds ett framtidskoncept med start år 2012.

Senast Gallerian i Stockholm byggdes om var år 2004. Nu satsar AMF Fastigheter på en ombyggnad för att ge plats åt nämnda kedjor samt ett tiotal nya butiker, matställen och mötesplatser.

Anders Pettersson, centrumchef AMF Fastigheter, säger att bolaget vill fortsätta med en framgångsrik mix av mat, shopping och mötesplatser men att ambitionen är även att lyfta fram svenska och internationella butikskoncept i flagshipformat.

Målet är att öka förra årets besökarantal från 16,7 miljoner per år till 17,5 miljoner per år 2012. Första fasen av ombyggnaden beräknas vara klar hösten 2011, men förändringen är en del i en längre, konceptuell vision, som ska avslöjas i ett senare skede.

Svensk totalavkastning om 10,4 procent

Efter två år av negativ värdeutveckling blev 2010 en vändpunkt med en värdetillväxt på 5,0 procent för svenska fastigheter. Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex blev totalavkastningen på fastighet-investeringar i Sverige 10,4 procent med kontorsfastigheter i topp (10,6 procent) och industrifastigheter i botten (4,6 procent).

– Den positiva värdetillväxten kan förklaras av en kombination av sjunkande direktavkastningskrav och stigande hyresnivåer. Kontor i Stockholm CBD, som under den finansiella krisen såg värden falla kraftigt, har återhämtat sig rejält, säger Christina Gustafsson, vd Svenskt Fastighetsindex.

Jämfört med andra investeringsslag förlorade direktägda fastigheter mot både aktier och fastighetsaktier under 2010, men fastigheter blev mer lönsamt än obligationer. Fastighetsaktier hade ett väldigt starkt år med en totalavkastning om 50 procent, medan aktier avkastade 25 procent.



Fastighetsvärdena har återhämtat sig rejält, säger Christina Gustafsson, vd Svenskt Fastighetsindex.

IPD Sweden Annual Property Index								
	Total return Index Dec-2009	Total return Index Dec-2010	Total return %	Income return %	Capital growth %	Annualised total returns %		
	Dec 1996 = 100	Dec 1996 = 100	1 yr	1 yr	1 yr	3 yr	5 yr	10 yr
All Property	304.8	336.7	10.4	5.2	5.0	2.7	7.6	6.4
Retail	340.5	375.2	10.2	5.5	4.4	2.9	8.6	8.8
Office	277.3	306.7	10.6	5.3	5.0	2.1	7.1	5.1
Industrial	329.9	345.1	4.6	7.4	-2.7	2.0	8.4	7.7
Residential	436.7	477.6	9.4	3.1	6.1	6.3	9.4	10.6
Other	334.7	383.7	14.6	5.6	8.6	3.8	8.8	7.8

Nya Älvsjö centrum byggstartas

Den 24 februari tog finansborgarrådet Sten Nordin (M) och trafiklandstingsrådet Christer Wennerholm (M) ett symboliskt spadtag för nya Älvsjö centrum.

– Stockholm är en stad som ständigt växer och utvecklas. Älvsjö centrum kommer att omvandlas till en mer levande, attraktiv stadsmiljö med en blandning av bostäder, lokaler för service och arbetsplatser. Utbyggnaden av Älvsjö centrum är positivt för utvecklingen av hela Söderort, säger finansborgarrådet Sten Nordin.

Planerad byggtid för nya Älvsjö Centrum är mellan åren 2010 och 2014.

Centrala Älvsjö är ett av stadens utvecklingsområden och ingår i “Vision för Söderort”. Här planerar staden för cirka 600 bostäder, ett nytt stadsdelstorg samt ett resecentrum tillsammans med SL och annan service.

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse respektive mark för kontor/hotell eller liknande ändamål vid Älvsjö station.



Bilden visar en vision av nya Älvsjö centrum, söder om Stockholm. Flygbildmontage: Stockholms stadsbyggnadskontor

JM bygger Kajen 4

Av Stefan Fröjendahl

I september JM byggstartar ännu ett stort projekt vid Liljeholmskajen. Denna gång under namnet Kajen 4, etapp 1. Bolaget har lyckats väl med Liljeholmskajen, som har ett säljande folkliv vid bryggor och kajer under sommartid.

Nu ska det första 21-våningshuset byggas vid vattnet med ett läge och storlek som ska förändra innerstadens silhuett. Huset, som får en fasad i svart plåt, har Wingårdhs som arkitekt. I höghusets bottenplan planeras fyra kommersiella lokaler. JM, som både är byggherre och totalentreprenör för projektet om 170 lägenheter, börjar sin säljstart i mars för sina VIP-kunder.

Framtiden är ljus för JM, som har planer på att bygga vidare fyra kvarter vid Liljeholmskajen. Projektet i sin helhet kan stå färdigt åren 2018/2019. JM ville starta projektet tidigare, men finanskrisen under åren 2008/2009 satte stopp för det.

Byggindustrin gör nu rekord i Stockholm. Enligt Stockholmsbarometern från Stockholms handelskammare, som kom i början av februari år 2011, stärktes Handelskammarens konfidensindikator för byggindustrin i staden mellan Q 3 och Q 4 2010 från 19 till 54. Det är den högsta noteringen sedan år 2007 och högre än genomsnittet under det senaste decenniet. Nu rapporterar marknaden att det är svårt att få tag i byggnadsarbetare, i tongångar som känns igen från förr.



Kajen 4, etapp 1, ska byggstartas i september av JM. Illustration: Wingårdh Arkitektkontor

Behöver du hjälp att fylla tomrummen?

Objektvision.se är marknadsplatsen där Sveriges företag letar lokaler och fastigheter.



objektvision.se

STÖRST I SVERIGE PÅ LOKALER OCH FASTIGHETER

Stort intresse för plåt i arkitekturen

Text: Tomas Skagerlind

Foto: Anna Hållams

Den 2 februari samlades arkitekter och beslutsfattare i byggbranschen för att ta del av PLÅT11. Ett seminarium om plåt i arkitekturen som arrangerades för fjärde året i rad. Platsen var Stockholm Waterfront kongresscenter och evenemanget slog publikrekord med runt 350 besökare.

På scenen delade såväl internationella som svenska arkitekter med sig av sina erfarenheter när det gäller sina arbeten i plåtmaterial och presentatör var, precis som tidigare år, journalisten Mark Isitt. Han konstaterade att syftet med dessa seminariedagar är att de ska vara mötesplatser som ska skapa givande diskussioner, sprida kunskap och väcka nya tankar.

– Vi har haft problem att få hit kvinnliga föreläsare tidigare, men nu ska vi balansera det i år. Bland annat för att våra två internationella huvudföreläsare är kvinnor, nämligen Caroline Bos från arkitektbyrån Unstudio och Karolin Schmidbauer från Coop Himmelb(l)au, sa Mark Isitt.

Därefter inleddes föreläsningsprogrammet med Stefano Mangili, från White arkitekter, som berättade om Stockholm Waterfront Congress Center. En ståtlig byggnad i rostfritt stål, placerad vid Mälarens strand mitt emellan Centralstationen och Stadshuset. Hela byggnationen består av en kongresshall, ett hotell samt kontorsutrymmen. Kronan på verket sitter på kongresshallen och är en asymmetrisk konstruktion som består av 26 kilometer z-profiler i rostfritt duplexstål, som medlemsföretaget LW Plåtslageri har satt på plats. Ribborna varierar i längder från 3 till 16 meter och totalt är det 100 ton rostfritt stål som har placerats på fasaden.

Men Stockholm Waterfront har också utsatts för kritik, bland annat för att byggnaden anses skymma den övriga stadsbilden. Något som Stefano Mangili också kommenterade:

– Det är svårt att inte utsättas för kritik när man arbetar med ett bygge av den här storleken. Men det är bra att få konstruktiv kritik för allmänheten ska ställa höga krav på våra projekt och det gör också att alla inblandade måste skärpa sig och göra sitt yttersta. Vi hade också en hög ambition om att bygga något som alla stock-

holmare skulle kunna vara glada och stolta över. Jag tycker själv att den är jättefin och att den motsvarar alla förväntningarna.

Därefter skulle den österrikiske stjärnarkitekten Wolf D. Prix från Coop Himmelb(l)au ha kommit upp på scenen, men han hade blivit sjuk och ersattes av kollegan Karolin Schmidbauer. Wolf D. Prix var en av de som grundade arkitektbyrån Coop Himmelb(l)au i 1968. Huvudkontoret ligger precis som då i Wien, men i dag finns det även filialer i Los Angeles och i Guadalajara i Mexiko. Karolin Schmidbauer är ansvarig för filialen i Los Angeles och tros vara den som ska ta över arkitektimperiet när Wolf D. Prix drar sig tillbaka.

Hon talade bland annat om Coop Himmelb(l)aus klimatsmarta och hållbara byggkoncept som bland annat har resulterat i energiaktiva byggnadssystem med kontors- och bostadshus som producerar och lagrar energi från sol, vind och jorden. Genom att till exempel vrida husen så att de får optimalt läge för sol och vind har man fått fram passiva hus som dessutom är intelligenta och självförsörjande.

–Jag är fascinerad av hur energifrågan kan ändra vårt sätt att bygga och därmed på vårt sätt att leva. Vi vill gärna fortsätta att jobba och utveckla det här, så att i framtiden kan bo utan att tära på våra naturresurs, berättade Karolin Schmidbauer.

I flera av Coop Himmelb(l)aus projekt har solceller och perforerad plåt använts till ett slags energiaktiv hud. Dessutom återfinns det ofta tekniska och multifunktionella ”metallhudar” som samspelar med sol, vind, akustik och det aktuella läget.

En annan byggnad som vi också har skrivit tidigare om i Plåt & Vent Magasinet är förskolan Ugglan i Botkyrka, söder om Stockholm, som är klädd med ett aluminiumskal som skyddar mot både brand och klotter. Ami Katz från 3dO arkitekter fanns på plats för att berätta mer och mot slutet av dagen fick hon dessutom komma upp på scenen igen då förskolan Ugglan belönades med det nyinstittade Plåtpriset. Läs mer om det på nästa sida.

För att sätta extra stort fokus på miljöfrågor hade professor Inger Odnevall Wallinder bjudits in. Hon är civilingenjör i metal-

lurgi och materialteknik vid KTH sedan 1988 och professor i korrosionsvetenskap sedan 2008. Inger Odnevall Wallinder, som föreläste på temat metaller, myter och miljö, berättade bland annat att hennes mål med forskningen är att öka den allmänna kunskapen och förståelsen för miljö- och hälsoaspekter av metallspridning från metaller och legeringar som används i bland annat byggnader. Hon kunde snabbt konstatera att det finns en mängd olika, och felaktiga, myter och fördomar förknippade med metaller – och framförallt koppar – som byggnadsmaterial. Detta gör att det i många fall är svårt att få tillstånd använda koppar och andra metaller vid restaureringar och vid nybyggnationer.

– En rad olika källor bidrar till den diffusa spridningen av metaller i samhället. Som trafik, gummi, asfalt och även vulkaner. Den största delen av den diffusa spridningen av till exempel koppar kommer alltså inte från utomhuskonstruktioner, sa Inger Odnevall Wallinder.

– Jag och mitt forskarteam är världsledande och har jobbat i det här i 20 år, men det är ändå svårt att ändra på folks fördomar. Det finns till exempel ett 20-tal olika listor med material som anses vara farliga, men uppgifterna är inte baserade på något som helst vetenskapligt underlag.

Andra inslag under eftermiddagen var till exempel den polska arkitekturfotografen Wojtek Gurak som fick visa upp några av de fina fotografier han har tagit på byggnader med plåtfasader världen över. Och Håkan Cullberg, från Cullberg Arkitektkontor, berättade om pirbyggnaden Örnen i Göteborgs hamninlopp som är byggd av valsblank Rheinzink och betong.

Marko Kivistö, LPR Arkitekter, föreläste om bygget av Music Center i Helsingfors som har fått en fasad av koppar och glas. Glasets skimrar i grönt och de förpatinerade kopparskivorna har också en vacker nyans i ärgad grön.

– Vi valde den nyansen för att byggnadens skulle kunna smälta in i den gröna växtligheten som finns i den intilliggande parken. Dessutom är koppar ett hållbart material som har en stark tradition i Finland, sa Marko Kivistö.

Dagens andra huvudföreläsare var Caroline Bos från arkitektbyrå UNStudio som står för United Network och som består av en mängd olika specialister inom olika områden som arkitektur, samhällsplanering och infrastruktur. Byrån har gjort sig kända för sitt nyskapande planlösningar och rumsflöden. I sina byggnader lyckas de föra besökaren framåt och i nya riktningar på ett märk-

ligt sätt. Något som Mark Isitt beskrev som att deras byggnader har ”Flirt Factor”. Det vill säga att människor hela tiden kan betrakta och få ögonkontakt med andra besökare i byggnaderna.

Det är också här som plåtmaterialen kommer till sin rätt och gärna i samspel med färg, ljus och reflektion.

Caroline Bos är mycket framtidsorienterad och hon är angelägen om att hela tiden förändra arbetssättet för att passa samhällets kommande behov och krav.

Ett av UNStudios mest spektakulära objekt är Theater Agora i Lelystad i Holland som är ett orange-färgat inslag i stadsbilden.

– Jag förstår inte varför byggnader inte kan få sticka ut och vara färgstarka. Vi ser när vi flyger över våra städer att alla hus därnere är väldigt gråa och tråkiga, avslutade hon.

Fakta

Plåtforum utgörs av:
Bevego, Plannja
Luv ata, Outkumpu
Rheinzink och Nordiska
i samarbete med
Plåtslageriernas Riksförbund



Mark Isitt, journalist.



Caroline Bos från arkitektbyrå UNStudio.

AIX ritar Stockholms tennishall



En ny tennishall planeras i Kristinebergs strandpark i Stockholm. Illustration: AIX Arkitekter

Av Lars Eriksson

Stockholms tennishall (Janne Lundqvist tennishall) blir kvar på Kungsholmen, med en förändrad gestaltning av AIX Arkitekter som gör att hallen bättre smälter in i Kristinebergs strandpark. Det meddelades vid en pressträff nyligen av stadsbyggnads- och idrottsborgarrådet Regina Kevius (M), exploateringsnämndens ordförande Joakim Larsson (M), Björn Borg samt representanter för tennishallen medverkade.

– Nu finns en lösning som gör att tennishallen kan vara kvar på Kungsholmen. Verksamheten är mycket uppskattad av stockholmarna och har 2 500 – 3 000 besökare per vecka. Förslaget till ny utformning som får hallen att smälta in i Kristinebergs strandpark är mycket intressant, säger stadsbyggnads- och idrottsborgarrådet Regina Kevius (M).

Framtiden för Stockholms tennishall har varit oviss i flera år. Marknämnden beslutade dock i oktober 2005 att tennishallen ska stå kvar till dess att det finns en ny tennishall på Kungsholmen.

Arrendetiden för tennishallen har sedan dess förlängts ett år i taget i väntan på en lösning.

Sedan år 2005 har flera lösningar för att hitta en annan placering för tennishallen någonstans på Kungsholmen (bland annat i Stads-hagen) prövats men inte bedömts fungera av antingen praktiska eller ekonomiska skäl. Beskedet från Stockholms stad innebär att en process inleds i stadsbyggnadsnämnden för att ändra den gällande detaljplanen så att hallen ska kunna ligga kvar permanent. En förutsättning för en sådan planändring är att tennishallen omgestaltas för att bättre smälta in i den omgivande parken.



– Nu finns en lösning som gör att tennishallen kan vara kvar på Kungsholmen, säger stadsbyggnads- och idrottsborgarrådet Regina Kevius (M).

Boulton sparkas från nio centrum

Av Stefan Fröjdendahl

Under en längre tid har Boultonbees nio köpcentrum i Stockholm varit till salu efter flera år av stora förluster. Slutligen sa Boultonbees huvudfinansiär Royal Bank of Scotland upp aktieägaravtalet efter att Boultonbee Stockholm redovisat samlade förluster om otroliga 5,4 Mdr kr för åren 2008 och 2009.

Lägg därtill ytterligare ett antal miljarder i förlust för år 2010, vilka ännu inte har redovisats.

Orsaken till den gigantiska förlusten är dels det höga pris som Boultonbee betalade för Centrumkompaniet i maj 2007 om 10,4 Mdr, dels att Royal Bank of Scotlands medfinansiär Lehman Brothers sattes i konkurs den 15 september 2008, dels de dyra uppgraderingar av bland annat Skärholmens centrum som har genomförts.

Därtill kan läggas den omfattande kritik som framförallt Svenska Dagbladet har riktat mot Boultonbees förvaltare EFM (European Fund Management), dels av att EFM anmäldes i nyligen av oppositionsborgarrådet Tomas Rudin (S), i Stockholm, för Ekobrottsmyndigheten.

Skälet till att Boultonbee anmäls till Ekobrottsmyndigheten är framförallt att Boultonbee har delat ut 684 Mkr från sitt svenska holdingbolag till sina aktieägare, vilket kan vara i strid mot Aktiebolagslagen (2005:551).

Den som ihärdigt uppmärksammade denna utdelning om 684 Mkr kronor var bland annat branschtidningen Market.

På en pressträff som advokatfirman Hökerberg & Söderqvist höll och som bland annat besöktes av flera orolig butiksägare, meddelades att Boultonbees Stockholm Holdings enda ledamöter är nu firmans advokater Lars Söderqvist och Bill Kronqvist.

Således ägs Boultonbee Stockholm Holding av ett bankkonsortium med huvudfinansiären Royal Bank of Scotland samt ett antal andra icke publika finansiärer.



Advokat Lars Söderqvist är Boultonbee Stockholm Holdings enda styrelseledamot.



Vem kommer att köpa Skärholmens centrum?



Advokat Bill Kronqvist är Boultonbee Stockholm Holdings enda styrelsesuppleant.

I en kommentar kan sägas att Stockholm stad inte kunde rädda Boultonbee, trots förmånliga handläggningar av försäljningarna av bostäderna i Fältöversten och i Ringens köpcentrum.

Troligt är att det kommer att dröja innan eventuella intressenter som till exempel Atrium Ljungberg, Unibail-Rodamco eller Euro-commercial vill förvärva Boultonbee Stockholm.

Ingen har velat köpa Ringens köpcentrum som Boultonbee har haft till salu sedan år 2008.

I Boultonbee Stockholm ingår följande nio köpcentrum: Älvsjö Centrum, Bredäng Centrum, Fältöversten, Hässelby Gård Centrum, Högdalen Centrum, Ringen, Skärholmen, Tensta Centrum samt Västermalmsgallerian.

Paret Heleander imponerar

Av Carl-Gustav Yrwing

Att komma hem till Maria och Ruben Heleander är som att sugas in i de mest varierande landskap – alla fyllda av ljus, rymd och mystik – i Marias fall ofta befolkade av närmast gåtfulla gestalter. De är ett konstnärspär som utforskar naturen och landskapet, båda på sitt eget personligt vis.

Maria är både målare och grafiker. På 1970-talet gick hon på Konstakademiens grafiska linje med bland annat Philip von Schantz som lärare. Hon blev redan under studietiden medlem i Grafiska Sällskapet, något som är ytterst ovanligt och 1978 fick hon Unga Tecknars stipendium, vilket ledde till en längre vistelse i Italien.

Maria har senare, tillsammans med Ruben, gjort många resor i Europa, men mest har kanske miljön och naturen vid Engelska kanalen betytt. Här har hon inspirerats av ljuset, förstärkt av de skimrande vita kalkstensklipporna och av den ofta fuktiga luften, som kan skapa ett dis av mystifikation. Hon vill inte kalla sina målningar för landskap utan istället naturbilder, där människan möter naturen i en koncentrerad och reducerad komposition, som nästan omärkligt smyger sig på betraktaren och uppfylls av en dramatisk tystnad som nära nog vill spränga bilden.

Vid Maria Heleanders utställning på Lucidor 2004 skrev Stig Johansson i Svenska Dagbladet "Målningarna djupnar, det dagsljusa går in i sig självt, tiden hejdas till stillhet, tystnad. Han som står och fiskar tycks alltid ha stått där i ett vilande, kvardröjande ögonblick. Verklighet och drömstämning mot surrealistisk mystik ger Maria Heleanders målningar spänningsmättad mångtydighet."



Marie Heleander: Östersjöstrand. Olja.

Ruben Heleander har varit trogen sitt landskapsmåleri i femtio år. Hans naturtolkningar utgår från en visuell kontakt, som bygger upp de olika intrycken och som slutligen formas till en inre visuell bild, lagrad i hans "bildbank". Naturen rymmer samtidigt ett färgspel, ständigt i förändring och med själva naturen som regissör. När Ruben står inför en ny duk går han tillbaka till sin "bildbank", väljer ut ett motiv, som spelas upp inför hans inre och målandet går sedan helt automatiskt. Självt menar han att de målningar som formats helt ur det undermedvetna är de allra bästa.

Redan tidigt företog Ruben Heleander långa studieresor ut i Europa. Under 50-talet framför allt till Malaga- och Valenciatrak-



Maria och Ruben Heleander i sin ateljé vid Tegnérslunden i Stockholm.

terna i Spanien, tillsammans med Leopold Fahre, dit många av de svenska konstnärerna då sökte sig, som Lage Lindell, Göran Nilsson och Gustaf Rudberg. Sedan blev det resor till Normandie, Ven och mellan 1980-85 till Stenshuvud på Österlen. Sedan 1985 tillbringar Ruben, tillsammans med Maria, somrarna i sin ateljé utanför Ystad, varifrån många av dagens motiv kommer, men många är också från Rügens vita kalkstensklippor, dit de ofta åker.

Ruben har en imponerande utställningslista med namn som Waldemarsudde, Ystads-, Borås-, Gävle museer, Linköpings konsthall och Centre Culturel Suédois, Paris. Vidare har han utfört ett flertal offentliga utsmyckningar som t ex på Akademiska Sjukhuset i Uppsala, Högdalens och Bredängs sjukhus och på Blackebergs T-banestation. Han var också ordförande i Konstnärsklubben mellan 1988-94.

Till Ruben Heleanders vandringsutställning (Ystad, Borås och Gävle museer) 1989, skrev Jan Torsten Ahlstrand i katalogförordet "Med sina stora, sensuellt sköna målningar frammanar han sinnesbilden av en orörd, slumrande natur, en idémässig föreställning om hur naturen innerst inne är – eller borde vara. Det kan möjligen tyckas paradoxalt i dag, när människans brutala våldtäkt på naturen pågår i full skala. Men vad Heleander frammanar för våra ögon är *inre* bilder av naturens eviga skönhetsvärden, renade från allt oväsentligt."

Med spänning följer vi Maria Heleanders nya naturbilder som stundtals utstrålar något av Giorgio de Chiricos metafysiska dramatik och Ruben Heleanders landskap med sina stora svepande former, som delvis går tillbaka till en nordisk syntetisk landskapstolkning, där landskapet är ett själstillstånd.



Ruben Heleander: Lyckasstigen. Olja.



ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

Nyproduktion

De senaste två åren har vi medverkat vid nyproduktionen av 47 st bostadsrättsföreningar med 2.580 lägenheter

B. ISAKSSON & PARTNERS AB, Vasagatan 44, Box 13096, 103 02 Stockholm
tel:08-545 549 60, fax:08-651 72 73, www.isaksson-partners.se

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
AtriumLjungb.	82,25	129,22	42,43	2,92%	-5%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Brinova	115,00	23,79	33,90	3,48%	-1%	➔

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Castellum	88,05	172,00	34,70	4,09%	-4%	➔

Catella • Johan Ericsson



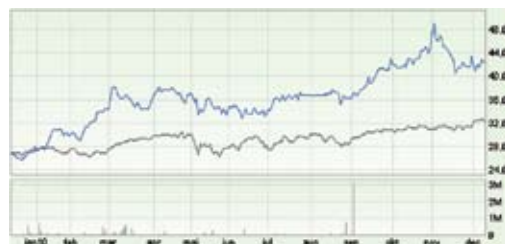
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catella	11,95	79,17	22,13	-	+11%	➔

Catena • Peter Hallgren



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catena	176,00	11,56	34,16	33,52%	+15%	➔

Corem Property Group • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Corem	46,00	31,10	33,00	2,07%	±0%	➔

Dagon • Per Johansson (tf vd)



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Dagon	60,50	26,01	28,00	4,89%	+10%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Diös	38,00	37,37	28,30	4,36%	+4%	➔

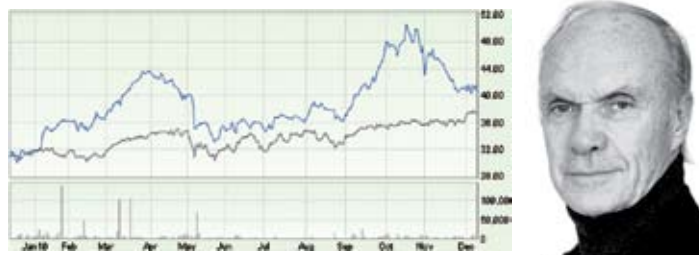
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



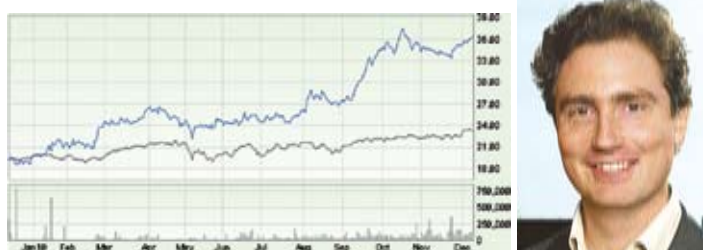
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Fabege	67,05	169,31	39,00	4,47%	-15%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



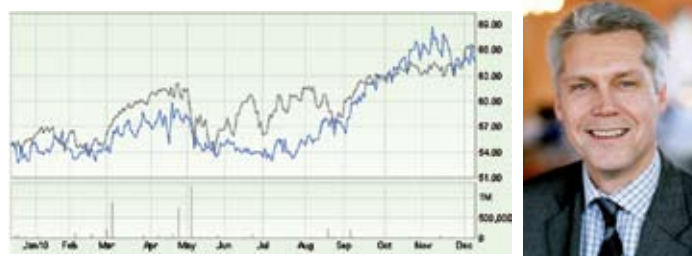
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Fast Partner	46,70	53,71	32,30	4,93%	±0%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



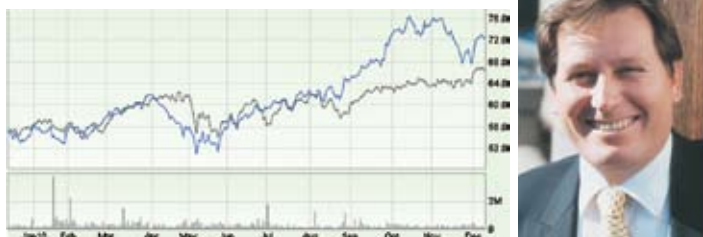
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Balder	45,10	100,79	30,90	–	+2%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Heba	66,00	41,28	54,71	1,67%	-3%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



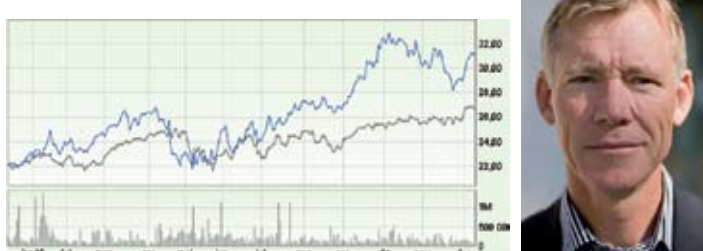
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Hufvudst.	73,45	211,27	56,00	3,13%	-6%	➔

JM • Johan Skoglund



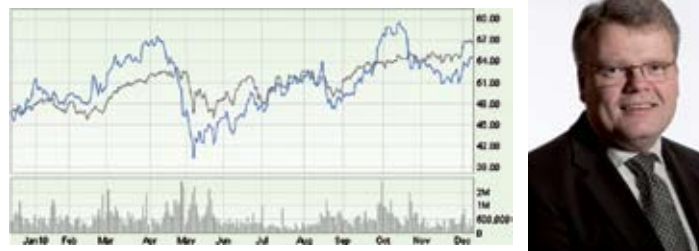
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
JM	154,50	92,29	40,00	2,91%	-2%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Klövern	31,30	166,54	32,09	4,72%	-6%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Kungsleden	60,25	136,50	29,24	3,32%	-2%	➔

NCC • Olle Ehlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
NCC	165,00	108,43	26,14	6,06%	+12%	➔

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Peab	53,25	296,05	27,82	4,88%	-7%	➔

Sagax • David Mindus



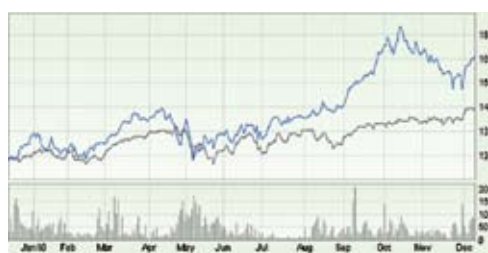
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Sagax	158,00	35,5	26,18	1,61%	+9%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Skanska	126,30	419,11	26,76	9,50%	-5%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Wallenstam	170,50	58,55	37,00	2,05%	-4%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Wihlborgs	180,00	38,43	30,47	3,47%	+32%	➔



Bostadsbolaget bygger i Eriksberg

I fjol färdigställde Bostadsbolaget i Göteborg 243 nya lägenheter, bland annat genom att den tredje och sista etappen i projekt Stapelbädden på Västra Eriksberg slutfördes. För närvarande har bolaget över 120 bostäder under produktion.

I slutet av förra året påbörjade Bostadsbolaget byggnation av 38 lägenheter i ett punkthus i Västra Frölunda och i dagarna sätts spaden i jorden för 86 rökfria lägenheter i Eriksberg. Husen blir 7-9 våningar höga med en gemensam upphöjd gård i mitten. Båda projekten är klara för inflyttning 2012.

– Det är vårt mål att ständigt ha nya projekt i gång. Vi har en mängd nya projektidéer i vår portfölj för att kunna fortsätta bygga i jämn takt, säger Bertil Rignäs, vd på Bostadsbolaget, som hoppas kunna påbörja 300 lägenheter i år.

Wallin efterträder Biörck på Skanska

Peter Wallin 43, har utsetts till ny ekonomi- och finansdirektör (CFO) och vice vd i Skanskakoncernen. Han har arbetat inom Skanska sedan år 2000 och är, sedan 2008, CFO för Skanska Sverige.

Han ska efterträda Hans Biörck efter det att delårsrapporten för det första kvartalet har presenterats, vilket sker den 5 maj.

Biörck har varit CFO i Skanska sedan 2001. I år fyller han 60 och kommer att övergå till att verka som rådgivare åt Skanskas koncernledning.

Anders Lilja blir ny CFO för Skanska Sverige. Han kommer närmast från en tjänst som direktör för Controlling i Skanska-koncernen.

Peter Wallin blir ekonomi- och finansdirektör (CFO) i Skanska.



Kristina Pettersson Post, ny regionchef i Vasakronan

Från och med den 1 februari 2011 blev Kristina Pettersson Post ny regionchef i Vasakronan, Göteborg. Tidigare var hon affärsområdeschef inom handel i Göteborg. Hon efterträdde Rolf Åkerman



Kristina Pettersson Post, regionchef i Vasakronan, Göteborg.

som har varit regionchef i Göteborg sedan integrationen av AP Fastigheter och Vasakronan. Åkerman, som även var aktivt engagerad i integrationsledningen, har blivit affärsutvecklingschef för att arbeta strategiskt med Vasakronans utvecklingsområden i Stockholm.

– I Göteborg har vi ett unikt och omfattande fastighetsbestånd för handel. Kristina har gjort ett fantastiskt arbete som affärsområdeschef de senaste åren och har precis de kvalifikationer som behövs för regionchefsjobbet, säger Fredrik Wirdenius, vd Vasakronan.

Under januari utsågs tre nya regionchefer inom Vasakronan. Ronald Bäckrud, regionchef Stockholm, Jonas Bjuggren, regionchef Uppsala och nu Pettersson Post, regionchef Göteborg.

Vasakronans ledningsgrupp består nu av Wirdenius vd, Lars Johnsson vice vd och chef Fastighetsinvesteringar, Bäckrud regionchef Stockholm, Per Thiberg chef fastighetsutveckling och uthyrning Stockholm, Bjuggren regionchef Uppsala, Pettersson Post regionchef Göteborg, Anders Kjellin regionchef Öresund, Nicklas Walldan chef teknik, service och utveckling, Christer Nerlich chef ekonomi och finans, Sheila Toresson Florell chefsjurist, Peter Östman kommunikationschef samt Cecilia Söderström HR-chef.

Visscher ny vd för Stena Realty

Ronald Visscher har utsetts som ny vd för Stena Realty från och med den 1 april. Han efterträder Peter de Ligt som lämnar tjänsten som vd, men kommer att stanna kvar som styrelseledamot i Stena Realty.

Visscher kommer närmast från tjänsten som strategisk konsult för SEB Investment GmGH. Dessförinnan var han Senior Director för Tishman Speyer.

Stena Realty B.V. med kontor i Holland och Frankrike är en del av affärsområdet Fastigheter inom Stena AB.

Stena Realtys fastighetsportfölj omfattar 52 kommersiella fastigheter i Europa och USA och bolaget äger även stora andelar i prestigefyllda fastighetsfonder i Nederländerna och Kina.



Ronald Visscher, vd för Stena Realty från och med den 1 april 2011.

Swedbank flyttar till Sundbyberg

Av Stefan Fröjndendahl

Årets största uthyrning hittills om 44 000 kvm har skett. Byggherren Länsförsäkringar Liv med Humlegården Fastigheter ska bygga Swedbanks nya huvudkontor på Cirkusängen 6 vid Det Stora Blå i Sundbyberg. Ansvarig arkitekt Kim Herforth Nielsen, 3XNielsen, leder arbetet med utformningen.



Arkitekt Kim Herforth Nielsen säger:

– Huset ritades från insidan till utsidan. Vi har mycket bokstavligt tagit utgångspunkt från Swedbanks kärnvärden och omsatt dem till ett modernt och markant huvudkontor. Det har i hög grad varit bankens önskan att skapa en öppen, social miljö och det hör även till våra egna främsta prioriteringar. Foto: 3XN

Ansvarig för byggnationen är Humlegården Fastigheter, som ägs av länsförsäkringsgruppen och som bland annat förvaltar Länsförsäkringar Livs fastighetstillgångar i Sverige.

Länsförsäkringar Livs fastighetsplaceringar kommer som en följd av fastighetsinvesteringen att öka från 6 till 7 procent av de totala tillgångarna.

Investeringen kommer att ge en jämn, stabil avkastning med låg risk under en lång tid, eftersom Länsförsäkringar ska teckna ett tjugoförårigt hyresavtal med Swedbank om 44 000 kvm.

Swedbanks nya huvudkontor med cirka 2 500 arbetsplatser beräknas stå klart vid årsskiftet 2013/2014.



Swedbanks nya kontor, exteriör ovan, och interiör. Illustration: 3XN

– Ännu en tomt i fastighetsportföljen exploateras och höjer avkastningen. För livspararna i Länsförsäkringar bidrar affären till att öka och ge en stabil och god avkastning på fastighetsinnehavet tack vare det långa hyresavtalet med Swedbank, säger Jörgen Svensson, vd Länsförsäkringar Liv.

– Det är viktigt för oss på Swedbank att våga gå vår egen väg. Vi leder utvecklingen istället för att följa den. Vi vill helt enkelt skapa en av Sveriges bästa arbetsplatser, något som naturligtvis även kommer våra kunder tillgodo. Ett huvudkontor är inte bara en arbetsplats utan också en symbol för företaget, understryker Swedbanks koncernchef Michael Wolf.

I en kommentar kan sägas att det bara är att gratulera Thorsten Åsbjer, vice vd i Humlegården, Humlegårdens projektchef Daniel Larsson och fastighetschef Johan Zachrisson att de vann det ärofyllda uppdraget att bygga Swedbanks nya huvudkontor. Detta uppdrag har de utvecklats sedan i juni förra året i samarbete med Lars-Herman Larsson, näringslivs- och exploateringsdirektör i Sundbybergs stad, samt med danska arkitekterna 3XN.

Om några år tömmer således Swedbank stora ytor i kvarteret kring Gallerian, ägda av Vasakronan och AMF Fastigheter. I juni 2010 tecknade dock Swedbank ett 10-årigt avtal om 3 500 kvm i kv. Spektern med Vasakronan.

Det Stora Blå och grannen Solna Business Park, nära pendeltåg och t-bana, har genom åren kontinuerligt stärkt sin position och nästa år blir läget ännu bättre med en ny station i området för tvärbanan.

Intressant blir att se vem som får den stora byggentreprenaden med en kontraktssumma som förmodligen kan uppgå till cirka 1 Mdr kr.

Hyresgästens gröna sida

Låt era hyresgäster aktivt arbeta för en bättre miljö på sin egen sida på er webbplats. Mina Sidor ger dem möjlighet att jämföra sin förbrukning med andra hyresgäster och tidigare förbrukning.

Mina Sidor innehåller bl.a. information som kontrakt, serviceärenden och historik, reskontra, ocr-nummer, trapphusinformation och personliga meddelanden.

Ni har visionerna och sätter målen. Vi har verktygen.



Mer mer information och demo ring



0480-44 74 46

capitex
www.capitex.se



BUTIKER FRÅN KISTA GALLERIA, GUSTAVSBERG CENTRUM, KUNGSGATAN OCH ROSENLUNDSGATAN I STOCKHOLM. FOTO: MATTIAS AHLIN.

Passion för läget

Att hitta en hyresgäst, det kan vem som helst. Att hitta rätt hyresgäst för rätt handelsplats – inte så många. Vi kan det. Med hjälp av magkänsla, hjärta, hjärna och blick för vad som är rätt för just dina lokaler. Det är vad vi kallar passion. Vi hjälper dig oavsett om det gäller konceptualisering, pop up-butiker, nyuthyrning, omförhandling, utvärdering, eller som sagt att hitta rätt hyrestagare. Rätt läge är inte bara en position, utan även ett gyllene tillfälle! För dig såväl som för dina hyresgäster.

Här ovan ser du några av våra framgångsrika uthyrningar. Låt oss bidra till din framgång också. Hör av dig till vår uthyrningsansvarige:
tommy.johansson@optimalprogress.se | 070-385 80 04

UTHYRNING

www.optimalprogress.se

optimal.

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

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

Dagens Fastighetsaktie är Sveriges ledande nyhetsbrev
om fastighetsmarknaden med fler än 12 000 läsare.

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

The screenshot shows the homepage of the website www.fastighetsaktien.se. The header features the logo "Tidningen Fastighetsaktien" on the left and a search bar on the right. A prominent banner for "MÖTESPLATSEN Nordic Forum Real Estate" is displayed, with the text "Boka den 3 juni - Läs programmet här". Below the header, a navigation menu on the left includes links such as "Hem", "Senaste nytt", "Nyheter om Stockholm", "Arkiv", "Nordic Forum", "Ladda hem tidningen", "Annonspriser", "Dagens Fastighetsaktie", "Prenumeration", "Prognoser", "Länkar", "Om företaget", "Kontakt", and "Logga in". The main content area is divided into three columns. The first column features a photo of Ylva Lindstedt and Jonas Nyberg with the headline "Energioptimerad arkitektur". The second column has a photo of a statue with the headline "Prenumerera" and a photo of a group of people with the headline "Seminarium". The third column features a photo of a modern building with the headline "CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER" and the logo for "PANGEA PROPERTY PARTNERS". At the bottom, there are two sections: "Senaste nytt" with a list of news items including "Balders vinst ökade till 1 338 Mkr" and "Wallenstams vinst steg till 1,57 Mdr", and "Nyheter om Stockholm bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur" with a list of news items including "AMF Fastigheter förvandlar Gallerian" and "Nya Älvsjö centrum byggstartas".

Tidningen Fastighetsaktien

Sök...

MÖTESPLATSEN
Nordic Forum Real Estate
Boka den 3 juni - Läs programmet här

Hem

► Hem

Senaste nytt

Nyheter om Stockholm

Arkiv (Senaste nytt)

Arkiv (Om Stockholm)

Nordic Forum

Ladda hem tidningen

Annonspriser

Dagens Fastighetsaktie

Prenumeration

Prognoser

Länkar

Om företaget

Kontakt

Logga in

Energioptimerad arkitektur

Ylva Lindstedt och Jonas Nyberg

Prenumerera

Seminarium

CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER

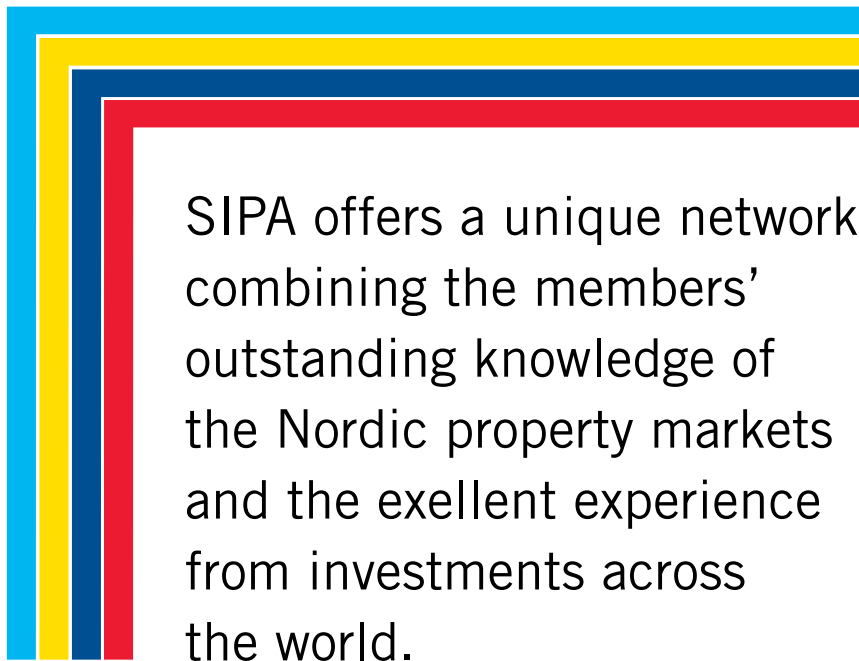
PANGEA
PROPERTY PARTNERS

Senaste nytt

- Balders vinst ökade till 1 338 Mkr
- Wallenstams vinst steg till 1,57 Mdr
- Corem ökade vinsten till 440 Mkr
- Svensk totalavkastning om 10,4 procent
- KF säljer mark till Riksbyggens miljardinvestering

Nyheter om Stockholm bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

- AMF Fastigheter förvandlar Gallerian
- Nya Älvsjö centrum byggstartas
- SFV bygger till Vasamuseet för 104 Mkr
- Vasakronan hyr ut 13 600 kvm till Trafikverket
- AIX ritar Stockholms tennishall



SIPA offers a unique network, combining the members' outstanding knowledge of the Nordic property markets and the excellent experience from investments across the world.

SIPA

THE NORDIC PAN EUROPEAN
PROPERTY INVESTORS

www.sipa.nu

Genomförandekraft

Catella har under 2010 genomfört fastighetstransaktioner i Norden till ett totalt värde om drygt 39 miljarder kronor, varav 24 miljarder kronor i Sverige.

Bland annat har Catella agerat rådgivare till Catena vid försäljning av 25 handelsfastigheter till Balder. Köpeskillingen i transaktionen översteg 1,5 miljarder kronor.

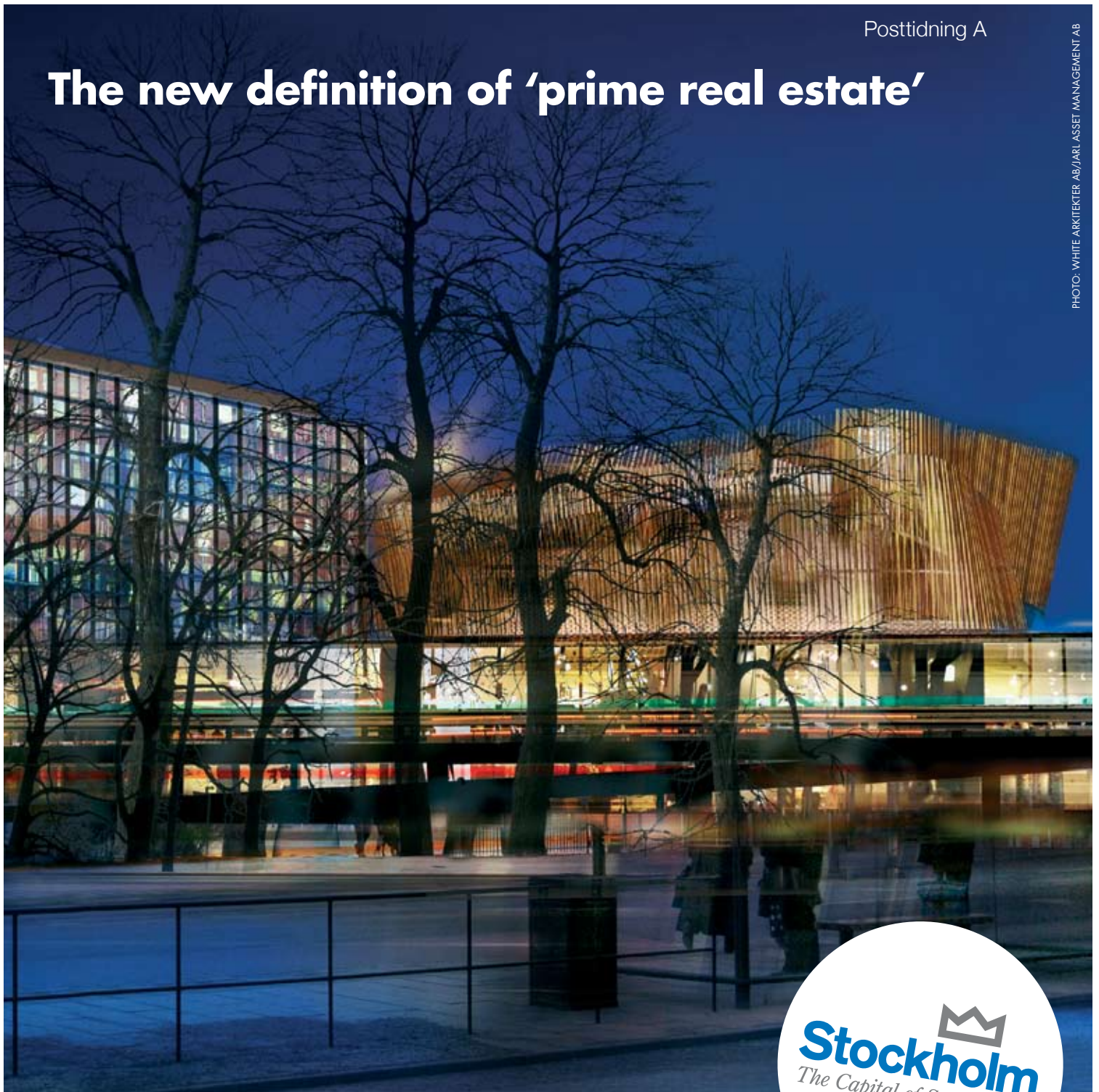


Catella är ledande på den svenska marknaden inom rådgivning avseende fastighets-
transaktioner och fastighetsrelaterade tjänster inom debt och equity capital markets.
Vi erbjuder samtliga kompetenser som krävs för att genomföra komplicerade affärer.
Vi har ett femtiotal anställda och kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.
www.catellaproperty.se



CATELLA CORPORATE FINANCE

The new definition of 'prime real estate'



Stockholm
The Capital of Scandinavia

Stockholm – The Capital of Scandinavia – is one of the most knowledge-intensive and innovative regions in the world according to several rankings. Or to put it another way: a presence in Stockholm offers access to exciting technologies, fast growing high-tech companies and a unique recruitment base that will strengthen the competitiveness of your company.

Free information and advice on investment matters

Stockholm Business Region Development is the official investment promotion agency of Stockholm. We can provide you with professional assistance and tailor-made information regarding investment opportunities in the Stockholm region – free of charge. Find out more at www.investstockholm.com or contact us at invest@stockholm.se

Meet us at Mipim 2011

Stockholm Business Region will be exhibiting at MIPIM 2011, the world's largest real estate event, 8–11 March in Cannes, France. Pay us a visit at stand 23:01 and keep track of exciting developments in Scandinavia's capital.