

Malmegårds

*En resa på fastighetsmarknaden
i Stockholm under 50 år*

EN JUBILEUMS-
SKRIFT FRAM-
TAGEN I SAMBAND
MED FÖRETAGETS
50-ÅRSJUBILEUM
2014



Innehåll

Förord.....	5
1960-talet: Företaget grundas	11
1970-talet: Nykläckt akademiker ger sig in i branschen.....	23
1980-talet: Det glada 80-talet med många förvärv.....	37
1990-talet: Fastighetskris och utlandsäventyr	47
2000-talet: Från nödläge till köpläge.....	59
2010-talet: Nya behov i samhället skapar nya möjligheter	67
Vägen till fastighetsmarknaden.....	77
1970-talet: Dags för förvärv.....	84
1980-talet: Köpläge konstateras	93
1990-talet: Tio år utan nya förvärv i Sverige	129
2000-talet: Fler kommersiella fastigheter	145
2010-talet: Samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder..	183

Bengt Malmegård har
arbetat på Malmegårds
i 50 år, varav 45 som vd.



Förord

På senhösten 2013 blev jag uppringd av en gammal affärsvän. Han ville tala gamla tider, framkom det. Det var en äldre man som nu tillbringade sin sista tid på Stockholms sjukhem. Han hade varit klient till företaget och sedermera blivit en nära vän till både min far och mig.

Vid våra samtal vid sjukbädden blev jag mycket imponerad av hans kunskaper och glasklara minne av gamla tider på fastighetsmarknaden i Stockholm. Han kunde i detalj redogöra för fastigheter som hans far hade byggt i början av seklet och fastighetsaffärer som han själv gjort. När han nämnde ”Jag kommer så väl ihåg den dag jag fyllde 40 år – det var den 19 april 1964, och jag var samma dag på invigningen av din fars kontor på Döbelnsgatan 5”, hajade jag till. Detta datum sammanföll med min egen 15-årsdag. Jag slogs av sammanträffandet och började fundera. Kanske skulle jag försöka teckna ned lite om företagets historia och om min egen resa på fastighetsmarknaden i Stockholm? Den 19 april 2014 skulle ju Malmegårds

Fastighets AB fylla 50 år, en anledning i sig!

Med lite eftertanke hade väldigt mycket hänt på fastighetsmarknaden, i företaget och i min egen yrkesgärning. Från att ha varit en ganska outvecklad och ointressant marknad har fastigheter och bostäder blivit ”glödhet” och en allt viktigare komponent i ekonomi och samhällsutveckling. Ägandeformen i flerbostadshus har förändrats markant. Och företaget har förändrats väsentligt under denna tid. Från att ha varit ett renodlat mäklarföretag är det nu ett företag med fokus på fastighetsutveckling och förvaltning. Detta ville jag dokumentera för mina nära och kära för att ge dem en bild av hur företaget grundades och hur det har utvecklats. Och vad som hände när pappa, nog enligt deras uppfattning, alltför ofta gick iväg till kontoret.

Senare har jag låtit mig övertygas om att detta kanske också kan ha ett visst värde för fler med intresse för fastigheter och företagande. Jag har därför bestämt mig för att bortse från egna tvivel och krav på att allt måste vara väl-

digt storstilat för att sättas på pränt. Med hjälp av mina "gymnastik- och yogagurus", Michael Ringvall och Mats Janson från Friskis & Svette, har jag gett mig i kast med detta projekt om företagets historia – En resa på fastighetsmarknaden i Stockholm under 50 år. De har samtalat med mig om företaget, fastigheter och mina egna funderingar samt hjälpt till att producera denna skrift.

Tore Ljungkvist, tidigare vice vd och chefsjurist på Fastighetsägarna Stockholm, har bidragit med sina omfattande kunskaper om marknaden ur ett fastighetsägarperspektiv.

Sist men inte minst, har min alltid så kloka hustru Kerstin bidragit med sina minnesbilder och förmåga att fånga sammanhang samt se den röda tråden. Hon har som intresserad medpassagerare följt företaget under många år och skeenden.

Jag kan själv bara konstatera att fastigheter är något av det mest spännande man kan arbeta med. Det är ett mångfacetterat och dynamiskt område som omfattar affärer med starka inslag av juridik, ekonomi, teknik och arkitektur samt ett aktivt samspel mellan människor i olika roller.

Företaget och jag själv har haft förmånen att förmedla fastigheter till hundratals kunder – alltifrån enskilda fastighetsägare till stora företag. Jag har av integritetsskäl valt att inte namnge kunder, men jag tackar er alla.

I både mäklarverksamheten och senare i den egna fastighetsutvecklingen har jag varit lyckligt lottad att ha många givande samarbeten med mäklarkolleger, förvaltare, hantverkare, arkitekter, byggare, konsulter, banker, företrädare för organisationer och myndigheter med flera. Jag har också haft glädjen av goda och långvariga relationer med hyresgäster under många år – också en förutsättning för ett framgångsrikt fastighetsföretagande.

Verksamheten har genom åren bedrivits med ganska få händer. Det har varit ett medvetet val och har varit möjligt tack vare kuniga, hängivna och stresståliga medarbetare. Ingen nämnd och ingen glömd här i förordet. Ett enormt stort tack till alla!

Perspektivet i den här jubileumsskriften är mitt eget som fastighetsföretagare och privatperson. Men företagande och företag är också barn av sin tid. Jag hoppas därför att skriften även återspeglar de förändringens vindar som blåst på fastighetsmarknaden i Stockholm under 50 år, kanske starkare än på många andra områden.

För mig har det i alla händelser varit en större, mer föränderlig och äventyrlig resa än vad företagets lokalisering på samma adress i 50 år kan ge sken av!

Stockholm i september 2014

Bengt Malmegård

Malmegårds Fastighets AB har ända sedan starten för 50 år sedan funnits på adressen Döbelnsgatan 5.



60
-talet

*Företaget
grundas*

En outvecklad fastighets- marknad

Under 1960-talet är den ekonomiska tillväxten fantastisk och framtidstron där efter. I Europa bygger man fortfarande upp städerna som slagits sönder av bomber i kriget. Stockholm är skonat från förstörelse, men många hus är gammalmodiga, har låg standard och är i dåligt skick. Hyresfastigheterna i innerstan ägs till 75 procent av privata fastighetsägare.

Men fastighetsmarknaden i Stockholm är utvecklade med låg avkastning på fastigheter. Även här vill man renovera och bygga nytt.

I Europa är hyresregleringarna i allmänhet borttagna. De infördes efter kriget för att försöka stävja hyreshöjningar, men man förstod snart att regleringarna fungerade kontraproduktivt. Små ekonomiska signaler hade fått stora konsekvenser.

Svensk ekonomi går den här gången inte in i samma lågkonjunktur som efter första världskriget. I stället sätter den snabba uppbyggnaden i Europa rejäl fart på Sverige. Exportindustrin blomstrar. Inflationen och priserna stiger, men hyrorna ligger kvar på reglerade och låga nivåer. Lönsamheten för fastighetsägare faller. Ingen vågar satsa på nyproduktion.

I brist på likviditet minskar fastighetsägarna på underhållsinsatserna. Man kan helt enkelt inte tjäna tillräckligt med pengar på hyrorna för att täcka sådana kostnader. Stockholms fastigheter blir alltmer slitna och nedgångna. Husen blir billiga att köpa – men dyra att renovera.

Bankerna är vid den här tiden inte särskilt sugna på att investera i fastighetsaffärer. Egent-

ligen är det bara Stockholms Stadshypoteksförening och Stockholms Tomträttskassa som kan ge bottenlån. Den övriga finansieringen går ofta genom mäklaren som därmed också blir låneförmedlare. Ett alternativ är notariatlån. Ytterligare ett alternativ är att säljaren ligger kvar med en säljarrevers på viss tid, men med sämre säkerhet.

I Sverige blir ändå regleringarna kvar trots att politikerna ser att effekterna inte blir som man tänkt sig, trots att ett antal utredningar kommer till samma slutsatser som resten av Europas regeringar och trots högkonjunktur. Det görs försök att ersätta regleringen med det så kallade bruksvärdessystemet, som var tänkt att efterlikna en fri marknad, men som visar sig vara svårt att införa. De borgerliga partierna får kalla fötter och befarar att hyreshöjningarna kan bli för stora. Man har sett tecken på oönska konsekvenser och tappar tilliten till den nya ordning som man nyss varit på väg att sätta.

Idén med bruksvärdessystemet är att hyror inte får vara högre än hyrorna i andra jämförbara lägenheter. Teoretiskt finns det utrymme för hyresnämnden att sätta "skälig" hyra och göra en friare prövning. (Ska vi verkligen tillåta fastighetsägarna att tjäna så mycket pengar, verkade politikerna fråga sig.)

Resultatet blir att de då fåtaliga bostadsrätterna slipper prisregleringarna, men inte hyresrätten. Bostadsrätt var vid denna tid främst upplåtelseformen för kooperativt boende som hade tillkommit i lag 1930 efter bildandet av HSB på 1920-talet. År 1969 är den nya lagen klar. Hyresregleringen blir kvar för hyresrät-

ten. Fri prisbildning blir däremot möjlig vid ombildning till bostadsrätt, vilket också börjar upptäckas av fastighetsägare.

De enda som vågar satsa på nyproduktion på 60-talet är de kommunala, allmännyttiga bostadsföretagen, med bättre lånevillkor och utan vinstkrav från ägarna. Den socialdemokratiska regeringen, pressad av dåliga resultat i kommunalvalen 1966, samt av det faktum att krigsårens stora barnkullar snart behövde egna lägenheter, sätter resolut igång med det så kallade miljonprogrammet: en miljon nya lägenheter på tio år. Kanske var man också påverkad av makarna Myrdals berömda skrift *Kris i befolkningsfrågan*.

Fastighetsägarna gynnas inte heller av att Stockholms stad låser in pengar i systemet med tomträtter. Alla inblandade kommer visserligen undan kapitalproblematiken kring den dyra marken i innerstan; den som bygger slipper betala för tomten. Men den som sedan äger huset får i stället hantera stigande avgälder. Värdestegringen skulle tillfalla markägaren.

Reglerna om att räkna upp avgälden vart tionde eller tjugonde år gör att ökningarna blir stora. Den nya avgälden baseras på tio eller tjugو års värdestegring plus en del av de kommande årens uppskattade värdestegring. Höjningarna kan bli tusentals procent. Reglerna är från 50-talet. De är bra för markägaren och svåra att komma ur. Med höga markvärden skulle nästan ingen ha råd att bygga utan avgäldssystemet. Möjligen skulle man kunna ta ut de hyror som krävdes i kommersiella lokaler, men knappast för hyresrätter.

Sammanfattningsvis var det ingen lätt tid för privata fastighetsägare. Politiskt befann sig fastighetsägandet i motvind. Det kan illustreras av den dåvarande justitieministern Lennart Geijer som i sitt tacktal vid Stockholms Fastighetsägareförenings 100-årsjubileum 1970 framförde sitt tack för ett fantastiskt arrangemang och en mycket välsmakande måltid samtidigt som han påpekade att detta sannolikt var det sista stora jubileet för de privata fastighetsägarna.

”Bankerna var inte särskilt intresserade av fastighetsaffärer”

Företaget grundas

Chefen för Stockholms Fastighetsägareförenings avdelning för förmedling av hyresfastigheter Åke Malmegård grundar Malmegårds Fastighetsbyrå AB, vid 53 års ålder. En entreprenörssjäl gör sig gällande, om än sent i livet. Företagets inriktning är fastighetsförmedling i Stor-Stockholm, men även viss låneförmedling.

Målgruppen är främst den enskilde fastighetsägaren. Det är en målgrupp som Åke känner mycket väl. Han har byggt upp ett stort förtroendekapital på fastighetsägareföreningen att nu förvalta och bygga vidare på.

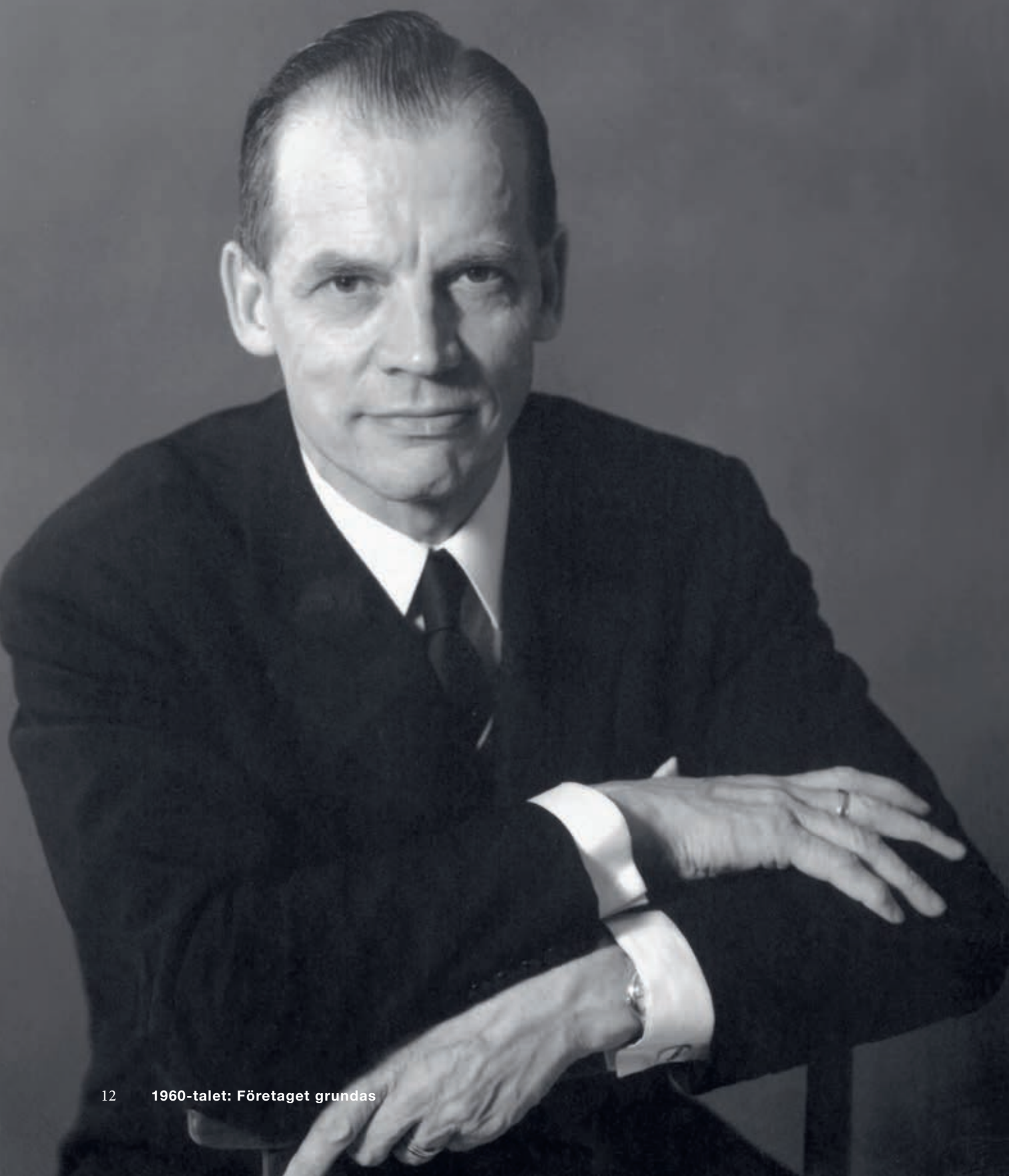
Det nya kontoret invigs den 19 april 1964 på Döbelnsgatan 5 i klassiska Stockholmskvarter vid Johannes kyrka och med Franska skolan som granne – ett par kvarter från den gamla arbetsplatsen. En rymlig ombyggd portvaktslägenhet fyllde väl sitt syfte. I samma fastighet på bottenvåningen hade även fastighetsägaren Ernst Hellstedt sitt kontor. Han hade förvärvat fastigheten 1963 och hade i samband med tvångsevakuering från Brunkebergstorg fått tillstånd att ha kontor i vad som tidigare var bostäder.

På samma adress har företaget 50 år senare glädjen att vara granne med fastighetsföretagaren Lennart Hellstedt, son till den tidigare fastighetsägaren.

Åkes hustru Eva och dottern Helena hade förberett invigningen med såväl inredning som förtäring. Sonen Bengt passade på att underhålla sig med alla kända och okända ansikten och att äta några extra snittar på sin femtonårsdag.

Åke Malmegård hade innan han öppnade eget skaffat sig gedigna kunskaper om fastighetsmarknaden i Stockholm, även om yrkeslivet efter studier och socionomexamen inledes i den offentliga sektorn. Han var bland annat stadsborgmästare i Varberg och stadskamrer i Kungsbacka. Under dessa år föddes Anders 1947 i Varberg och Bengt år 1949 i Kungsbacka. Helena hade tidigare kommit till världen 1944 i Stockholm.

”Utflykten” till Västkusten var nog främst föranledd av känslomässiga skäl. I Varberg hade Åkes biologiske farfar Johan Strömberg (född 1818) på sin tid varit stadskamrer. Åke, som



föddes 1911 i Stockholm, träffade aldrig honom. Hans far Carl Strömberg (född 1864), verksam vid Göteborgs Handels och Sjöfarts Tidning, var inte tillgänglig för familjeliv med Åkes unga mamma Nanny Boström (född 1892). Nanny gifte sig många år senare med Erik Persson, som tog Åke till sitt hjärta och också adopterade honom. Nanny dog tyvärr tidigt när hon bara var 39 år. Erik, som arbetade i rese- och speditiönsbranschen, gifte så småningom om sig med Alma. De fick aldrig några egna barn, men Åke blev som en son för Alma och hon blev "farmor" för barnen Malmegård. Under många år var hon på ålderns höst en välkommen daglig "kaffehjälps" på företaget.

I början av 50-talet gick återflytten till Stockholm, där Åke Malmegård kom att börja på Stockholms Fastighetsägareförening på Kungsgatan 36, nära Hötorget och stadens nöjesliv. Här fick Åke kombinera professionell målmedvetenhet och social läggning med den tävlingsinstinkt som var hans signum. Ända från barndomen då det gällde att många kilometer till fots ta sig till skolan då Åke var fosterbarn på Öland, till en framgångsrik karriär som gymnast och gångare. Vid 50 år presterade Åke Malmegård tider i gång som placerade

honom som tvåa bland oldboys i Sverige. Och det blev även många Vasalopp.

Barnen Malmegård engagerades tidigt i tävlandet, vilket framgår av ett tidningsurklipp från 1955 där familjens prestation i Riksmarschen uppmärksammades i dagspressen.

Efterdrygttio år hos fastighetsägareföreningen föddes så tanken på att starta eget. De första som anställdes var en kamrer, Torsten Ekman, och sekreteraren Kerstin Berg. Hustrun Eva skulle också engageras i verksamheten genom att gå kvällskurser för blivande mäklare. Detsamma gällde dottern Helena som efter studentexamen 1964 periodvis arbetade på kontoret mellan modeutbildning på Märthaskolan och universitetsstudier. En förutsättning för auktorisation för att kunna arbeta aktivt som mäklare var tre års yrkeserfarenhet från ett etablerat mäklarkontor. Eva valde att fortsätta att arbeta som sjuksköterska som hon tyckte passade henne bättre. Helena hade mer mode och juridikstudier i tankarna, fick andra planer och gifte sig med Daniel i början av 1971 samt flyttade till Paris.

Marknaden var som framgått starkt reglerad. På grund av denna komplexitet och tröghet fanns det inte särskilt många aktörer som

Åke Malmegård
bestämde sig vid 53 års ålder
för att starta eget.

trodde på fastigheter och deras framtida potential. Genom kunskap, engagemang och ut hållighet lyckas ändå företaget hålla affärerna i gång.

Förmedlingsuppdragen gällde både välbe lägna innerstadsfastigheter och objekt i närför ort. Åke tog sig på cykel till olika delar av sin stad som han kände väl. Han hade ett stort och brett nätverk genom aktivt engagemang i fören ingslivet: i fastighetssammanhang, idrottsföre

ningar, skolföreningar, teatersällskap och ide ella sammanslutningar. Åke hade ett genuint intresse för diskussioner om fastighetsfrågor med såväl befintliga som potentiella fastig hetsägare. Det ingav förtroende hos dem som funderade på att göra en affär och behövde hjälp, och man vände sig gärna till företaget när det var dags. Även på dansgolvet var Åke med karakteristisk fluga en uppskattad partner till fastighetsägande damer, vilket ofta nämnts när man talat om honom.

*”En entreprenörssjäl
gör sig gällande”*

Några fastigheter som företaget förmedlade på 60-talet

Abrahamnsbergsvägen 6 – Plåtslagarvägen 2-4, Abrahamsberg (Bromma): byggår 1945, boarea 618 kvm, lokalarea 160 kvm.

Köpeskilling 1969: 390 000 kronor = 501 kronor per kvm

Adolf Fredriks kyrkogata 13, Norrmalm: byggår 1909, lokalarea cirka 2 100 kvm.

Köpeskilling 1964: 670 000 kronor = 319 kronor per kvm

Gjutargatan 8, Kungsholmen: byggår 1932, cirka 30 lägenheter, boarea 1 200 kvm, total årshyra 60 000 kronor = 50 kronor per kvm.

Köpeskilling 1964: 675 000 kronor = 501 kronor per kvm

Sibyllegatan 77, Östermalm: byggår 1900, boarea 1 511 kvm, lokalarea 127 kvm.

Köpeskilling 1967: 685 000 kronor = 419 kronor per kvm

Och så blev det några egna förvärv

Åke Malmegård hade under åren på Stockholms Fastighetsägareförening själv vågat testa fastighetsmarknaden med några egna förvärv: Smedsslättstorget 44 i Bromma, Byggmästarvägen 24–26 i Abrahamsberg i Bromma, Odenvägen 4-8 på Lidingö och Årstavägen 12–16

i Årsta. I fastigheterna kunde också sönerna Anders och Bengt installeras i sina första egna lägenheter, Anders på Lidingö och Bengt i Årsta.

Fastigheterna kom sedan att avyttras under slutet av 60- och början av 70-talet.

"Dessa tre energiska stilgångare tillhör familjen Malmegård. Helena, Bengt (minstingen) och Anders som med glans klarade sina 2,5 km. Det syns att pappa Malmegård varit mästare i gång i Stockholm", skrev Stockholmstidningen om Stora riksmarschen i september 1955.





De första anställda i företaget var
kamrer Torsten Ekman och sekreteraren
Kerstin Berg, här med "farmor"
Alma Persson samt Åke och Eva Malmegård.

70
-talet

*Nykläckt
akademiker
ger sig in
i bränschen*

*Det börjar
våras för
fastigheter*

Under 1970-talet talar vi i västvärlden mycket om oljekrisen. Frågan är hur mycket den just då påverkar fastighetsmarknaden, kanske är det mest på det mentala planet. Talet om krisen dämpar möjligen framåtandan men inspirerar också till att öka satsningarna på fjärrvärme och energieffektivisering.

Fastighetsmarknaden är i början av 70-talet fortfarande outvecklad. Avkastningen förväntas vara både låg och osäker. Inga av de stora mäklarhusen eller fastighetskonsulterna har börjat sin verksamhet. Den typiske fastighetsmäklaren i Stockholm på den här tiden representeras av erfarna affärsprofiler som Urban Lindhe, Verner Åman, Erik Ehn, Hans Backlund, Sture Lundwall och Alf Lagerling.

Lagerlings har i senare generationer blivit ett mycket framgångsrikt mäklarföretag som specialiserat sig på högklassiga bostadsrätter.

Regeringen vill påskynda upprustningen av Stockholm. Många lägenheter har wc på gården och saknar fortfarande badrum.

Begreppet LGS (lägsta godtagbara standard) införs och staten ger bidrag till upprustning. En förutsättning för detta är bland annat att smålägenheter försvinner, vilket ska uppnås genom sammanslagningar.

70-talet är decenniet när det nya bruksvärdessystemet ska testas i verkligheten. Systemet havererar 1974 när det ska införas i Stockholm. I teorin innebär det att hyrorna släpps fria, men regeln att hyrorna ska prövas i hyresnämnden betyder i praktiken att regleringen är kvar, precis som förut.

Men att släppa marknaden fri i bristorter som Stockholm anses omöjligt. Hyrorna i hus som ägs av bolag som drivs enligt självkostnadsprinciper, det vill säga allmännyttan, ska från och med nu bestämma hyresnivån. De privata fastighetsägarnas ekonomi ansträngs ytterligare medan de kommunala bolagen gynnas, inte minst genom kraftfulla räntebidrag.

En effekt är att hyrorna i miljonprogrammet i förorterna blir högre än i de gamla och nedgångna byggnaderna i innerstan. Nyproduktionen drar då som nu upp hyran. Det geografiska läget och efterfrågan vägs inte in.

I Sverige är det politiska klimatet på detta område annorlunda än i resten av Europa. Där byggs det på samma industriella sätt, men skillnaden är att man i allmänhet skrotat hyresregleringarna. Förtroendet för staten är stort i Sverige. Många gillar tanken på kollektiva system. Allmännyttan får bättre lån och subventioner än privata fastighetsägare. De privata får hitta andra sätt.

Den stora skillnaden i villkor leder till att kapital börjar flöda från den privata hyresmarknaden till bostadsrättsmarknaden som är avreglerad sedan 1969. Antalet bostadsrättsföreningar börjar bli fler. Omvandling från hyresrätt till bostadsrätt blir ett sätt för privata fastighetsägare att frigöra kapital på en reglerad marknad.

Under 70-talet införs också lagen om förvärvstillstånd, den så kallade Lex Backström. Den blir kvar till långt in på 2000-talet, trots att tillämpningen ibland kunde bli påtagligt orättvis. Lagen säger att om kommunen är missnöjd så kan man uppdra åt hyresnämnden

att kontrollera en köpare, till exempel hur det står till med ekonomin och om spekulanten förväntas följa god affärs- och hyressed. Men eftersom hyresnämnderna i olika kommuner gör skilda bedömningar kan en person som blivit nekad i den ena kommunen köpa i den andra. Vissa får också köpa som inte borde fått köpa. Denna lag är numera avskaffad.

I dag har branschen skapat en egen ansvarsnämnd och professionaliserat verksamheten. Om fastigheter inte tas om hand på ett bra sätt kan de tvångsförvaltas. Ägaren kan också uteslutas ur Fastighetsägareföreningen.

Hyresförhandlingslagen 1978 stärker ytterligare Hyresgästföreningens ställning. Den som bor i hyresrätt får inte längre teckna avtal direkt med fastighetsägaren om ändrade hyresvillkor utan är tvungen att gå genom Hyresgästföreningen. Lagen bygger på samma modell som arbetsmarknadens överenskommelse mellan SAF (numera Svenskt Närings-

liv) och LO. Den är tänkt som ett skydd för hyresgästerna, men centralstyrningen leder till ineffektivitet och högre kostnader. Hyresrätten stagnerar och minskar i antal medan bostadsrätten utvecklas och ökar under hela decenniet och framöver. Senare försök med olika tillvalsprogram för att inte hyresgästen ska tvingas bo likformigt lyckas inte.

I dag kan man fråga sig varför man då byggde satelliter så långt utanför city, i stället för att bygga ut själva staden. En gissning är att satellit- och ABC-tänket (arbete-bostad-centrum) också beror på att innerstäderna då är i dåligt skick. Det anses ohälsosamt, omodernt och ohygieniskt att bo där. Dessutom ser man inte att det fortfarande finns platser att bygga på.

Att flytta ut till grönområden och på stora ytor samt att bo i moderna hus var bättre för människorna. Man tyckte att det var bra att det var glest mellan husen och såg inte värdet i stadsbildning.

Nykläckt akademiker ger sig in i branschen

Det började sakta våras för fastigheter. Bengt Malmegård som 1971 just tagit sin pol. mag.-examen ser potentialen och kan inte förstå varför marknaden är så outvecklad.

Det blir så att han tidigt, vid fyllda 22 år, kommer att bestämma sig för satsa på branschen på heltid och omsätta kunskaper från universitet och sommarjobb på bank och i företaget i praktiken.

Men först ville han slutföra sitt båtprojekt med bror Anders och några andra vänner. Tanken är att segla jorden runt i den gamla räkträlaren Tucana, som inköpts med studielån och som sen totalrenoverats från köl till mast.

Bengts båtplaner får ändras när Åke Malmegård hösten 1971 drabbas av en lättare hjärnblödning men som kräver att han måste dra ned på takten. Verksamheten fordrar nu Bengts helhjärtade engagemang och han mönstrar av båten i Portugal för att ta sig hem.

Våren 1972 inleder företaget en satsning på att förbättra synen på fastighetsägande och att öka intresset för fastighetsaffärer. Marknaden är fortfarande trög, komplex och starkt reglerad. Det är inte många som tror på fastigheter. Att förbättra marknadsföringen av konkreta objekt blir det viktigaste att ta itu med. En förutsättning är dock att få in objekt och då krävs aktiv ackquisition. Företagets första marknadskampanj blir ett direktutskick med övertygande argumentering till Stockholms alla fastighetsägare till hyreshus. Det är en metod som är helt ny när det gäller fastigheter. Resultatet låter inte vänta på sig utan ger drygt 30 nya förmedlingsuppdrag.

En styrkefaktor i marknadsföringen är specialiseringen på förmedling av hyreshus i Stor-Stockholm, en kunskap som förvärvats under många år. Företaget har ett stort nätverk bland fastighetsägare och kännedom om de frågeställningar som dessa möter när man vill sälja eller köpa. Det gäller frågor som opartisk

värdering, intecknings-, låne- och andra finansieringsfrågor m.m. Företaget har goda kontakter med banker, kreditinrättningar, fastighetsbolag och myndigheter. Man representerar också nytänkande. En ny generation kommer in med nya kunskaper i ekonomi och juridik samt ny energi och förändringsvilja. Det nya sättet att nå fastighetsägarna är ett exempel på detta.

Det visar sig snart att detta är rätt väg att gå. När intresset för fastigheter så småningom ökar på bred front har företaget, som byter namn till Malmegårds Fastighets AB (till vardags förkortat Mafab), byggt upp ett mycket gott rykte. En aktiv kundbearbetning, marknadsföring och målmedvetenhet innebär att företaget snart har cirka 15 procent av förmedlingen av hyresfastigheter i Stor-Stockholm.

En annan viktig faktor är ett stort engagemang i branschorganisationer och föreningar med anknytning till fastigheter. Den karakteristiska kunden är fortfarande den mindre fastighetsägaren som av olika skäl bestämt sig för att sälja eller köpa. Många kommer i kontakt med företaget genom att både Åke och Bengt deltar mycket aktivt i olika fastighetssammanhang. År 1975 tar Bengt Malmegård över ägarskapet, generationsskiftet går smidigt. Åke Malmegård arbetar kvar parallellt och samarbetet fungerar mycket bra – inte minst tack vare Åkes generositet och genuina vilja att lämna över ansvar. Företaget fortsätter med sin specialisering på

hyresfastigheter i Stor-Stockholm och lägger ned stor energi på att agera proaktivt, hitta rätt partners och att ytterligare utveckla marknadsföringen. Tydliga budskap förmedlas i kundkontakter och annonser.

Affärerna blir fler och större med fortsatt fokus på hyreshus med bostäder. Kundkretsen vidgas och omfattar nu även större fastighetsägare och fastighetsbolag.

Under 70-talet börjar också hyresgästerna i Stockholm att intressera sig för att förvärva den fastighet de bor i. Vid ett nytt uppdrag tillfrågas de därför om de är intresserade av att förvärva. Malmegårds medverkar som ett av de första mäklarfirmorna till denna typ av förvärv. Trots detta görs tidigt vägvalet att inte vidareutveckla denna inriktning på bostadsrättsmarknaden. Det handlar helt enkelt om en annan typ av affär och verksamhet som ligger längre från företagets specialisering.

Bengt Malmegård kompletterar sin pol. mag.-examen med en jur. kand. Utbildning för mäklaryrket för att höja kompetens och status är bland de frågor som Bengt senare driver under sina tio i styrelsen för Mäklarsamfundets Stockholmskrets från slutet av 70-talet.

I augusti år 1975 avlider Eva Malmegård efter några månaders sjukdom, 62 år gammal. Det är en stor förlust också för företaget som hon intresserade sig mycket för, även om hon var yrkesverksam på annat håll.

Samarbetet mellan Åke
och Bengt Malmegård förenade
gedigen erfarenhet
och ny kompetens.



**Tänk —
ÅKE MALMEGÅRD
60 år d. 28/11 1971**



**MAFAB på börsen 1972?
FASTIGHETSMARKNADEN**

***Hårda tag 1971
Det ljusnar 1972?***

**Åke, blodmärket i blodgivning nästa år
DM-tecken i gång 1971**

**M/Y Tucana siktad utanför Casa Blanca:
Allt väl! Anders**

**Magistern som blev affärsman
Helena, modenyheter från Paris**

**INVASION Frejgatan 47, Eva leder försvaret
OP bör bort
SAGA primadonna eller?**

Fingerad löpsedel från Expressen när
Åke Malmegård fyllde 60 år hösten 1971.

Eva Malmegård följde med intresse
företagets verksamhet även om hon
var yrkesverksam på annat håll.



”Hyresgästerna börjar intressera sig för förvärv”

Några fastigheter som företaget förmedlade på 70-talet

Arkitektvägen 56-58, Abrahamnsberg (Bromma): byggår cirka 1944, boarea 468 kvm.

Köpeskilling 1975: 370 000 kronor = 791 kronor per kvm

Atlasgatan 8, Vasastaden: byggår 1928, boarea 1 624 kvm, lokalarea 253 kvm.

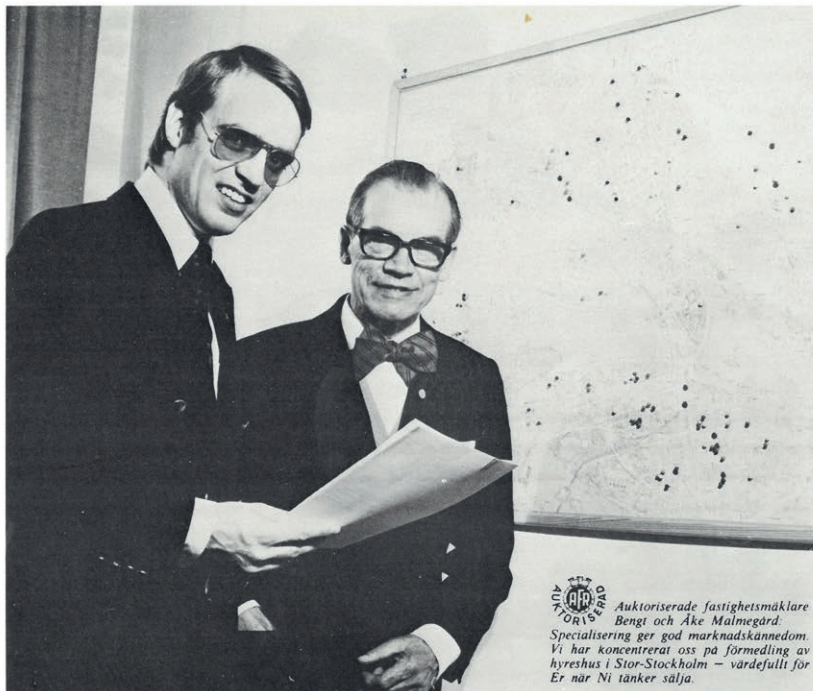
Köpeskilling 1972: 1 000 000 kronor = 533 kronor per kvm

Högbergsgatan 18, Södermalm: byggår 1974, boarea 2 181 kvm, lokalarea 1 148 kvm.

Köpeskilling 1974: 6 500 000 kronor = 1 953 kronor per kvm. (Nyuppförd utan statliga lån vilket blev tufft för fastighetens ekonomi)

Årstavägen 12-16, Årsta: byggår 1943, boarea 960 kvm, lokalarea 61 kvm.

Köpeskilling 1979: 1 130 000 kronor = 1 107 kronor per kvm. Hyra 165 kronor per kvm



Auktoriserade fastighetsmaklare
Bengt och Åke Malmegård.
Specialisering ger god marknadskänedom.
Vi har koncentrerat oss på förmedling av
hyreshus i Stor-Stockholm – värdefullt för
Er när Ni tänker sälja.

Har Ni planer på att sälja Ert hyreshus?

Upplever Ni att

1. administrationen ökat och blivit mera komplicerad och betungande?
 2. ökade driftskostnader inte längre täcks av hyreshöjningar?
 3. huset kräver en investering som är av den omfattningen att det kan betyda svårlösta finansieringsproblem?
 4. hyresgästerna är intresserade av att förvärva fastigheten? (På senare tid har vi medverkat till ett flertal uppgörelser av denna typ.)
- eller har Ni andra skäl som gör en försäljning aktuell? Kontakta oss för en förutsättningslös diskussion.

...vi är specialiserade på förmedling av hyreshus i Stor-Stockholm och kan även erbjuda kvalificerad ekonomisk och juridisk rådgivning

**MALMEGÅRDS
FASTIGHETSBYRÅ AB**

DÖBELNSGATAN 5 • 111 40 STOCKHOLM • TEL 11 50 20, 11 50 91

Marknadsföring var tidigt ett prioriterat område för företaget.

Vi är specialiserade på förmedling av hyreshus i Stor-Stockholm



Auktoriserade fastighetsmäklaren Åke Malmegård och pol mag Bengt Malmegård: Istället för att splittra oss på hela fastighetsmarknaden har vi koncentrerat oss på förmedling av hyreshus inom Stor-Stockholms område.

Fastighetsmarknaden i Stor-Stockholm har de senaste åren kännetecknats av stor aktivitet med stort intresse för hyresfastigheter. Denna aktivitet har debatterats i massmedia där man bl a riktat uppmärksamheten mot fastighetsägare som utpekats som spekulativa främst på grund av kortsiktiga fastighetsaffärer.

Debatten i massmedia anses ha bidragit till uppkomsten av den nya lagen om förvärvstillstånd som trädde i kraft den 1 jan 1976. Den innebär att kommunen kan avstyra fastighetsförvärv när det gäller personer som inte

anses kunna förvalta och äga fastigheter på ett lämpligt sätt. Med tillståndsprövningen anser man att de spekulativa kortsiktiga fastighetsaffärerna hejdas.

Fastigheter är ett realkapital som kanske främst köps för att ägas under en längre tid som ett skydd mot inflationen. Emellertid kan alla paragrafer och bestämmelser som numera omgärdar fastighetsägandet upplevas som betungande. Det krävs t ex upprustning av det äldre fastighetsbeståndet vilket också i hög grad framhållits av hyresgästorganisationen. Den nödvän-

diga upprustningen kan också betyda ganska omfattande investeringar...

Mot denna bakgrund är det naturligt om någon fastighetsägare umgås med planer på att sälja. Då kan vi ge Er en god bild av dagsläget så att Ni har möjligheter att avgöra om det är den rätta tidpunkten för Er. Vi ställer 30 års mäklarerfarenhet till förfogande med mycket god kännedom om marknaden för hyreshus. Det betyder att Ni får det pris som överensstämmer med marknadsvärdet. Välkommen med en påringning — vi är som sagt specialiserade på hyreshus...

— värdefullt för Er den dag Ni tänker sälja



**MALMEGÅRDS
FASTIGHETSBYRÅ AB**

DÖBELNSGATAN 5 111 40 STOCKHOLM TEL. 11 50 20, 11 50 91

Marknadsföring var tidigt ett prioriterat område för företaget.

Från kvällskurser till högskole- utbildning

Yrket som fastighetsmäklare har en lång historia. Redan i antiken fanns mellanmän i form av mäklare eller förmedlare!

Det unika för fastighetsmäklarrollen i Sverige jämfört med de flesta andra länder är att mäklaren på ett objektivt sätt ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. I många andra länder har man en part för säljaren och en för köparen. Det är dock något som numera också börjar förekomma i Sverige.

År 1947 infördes begreppet auktoriserad fastighetsmäklare och det var Sveriges handelskammare som utfärdade auktorisationen. Den infördes för att skapa ordning och för att tillgodose vissa krav på utbildning. I kraven ingick bland annat byggnadstekniska kunskaper samt juridik och fastighetsekonomi. Auktorisationen var dock frivillig och till en början var det bara cirka 30 procent av mäklarkåren som sökte auktorisation.

År 1984 beslutade riksdagen om tydligare lagreglering. Det blev obligatoriskt att vara registrerad hos en myndighet (länsstyrelsen i det län man är verksam) och det blev förbjudet att förmedla fastigheter utan utbildning och registrering. Lagen har omarbetats vid ett par tillfällen (1995 och 2011). Riksdagen beslutade 1998 att grundutbildningen för att bli fastig-

hetsmäklare skulle bli en tvåårig utbildning på högskolenivå. Tidigare hade utbildningen främst getts som kvällskurser och korrespondenskurser.

Intresset att arbeta som fastighetsmäklare har ökat markant i takt med marknadens utveckling. År 1973 bedömdes 2 600 personer arbeta som fastighetsmäklare, av dem var cirka 450 auktoriserade. Under 2012 fanns det över 6 700 (6 724) fastighetsmäklare. Andelen anslutna mäklare till branschorganisationen Mäklarsamfundet (som ersatte det tidigare Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund, AFR) var i juni 2014 så hög som 83,8 procent.

Utbildningen till fastighetsmäklare lockar många. Och i de bilagor om de bästa och mest attraktiva arbetsgivarna, Framtidens arbetsgivare, som regelbundet distribueras med morgontidningarna utgör nu fastighetsmäklare ofta en egen rubrik vid sidan av ekonomer och jurister. I branschpressen utses Månadens mäklarprofil.

Det är en glädjande utveckling av fastighetsmäklarens expertroll som har skett.

Mäklaryrket har i dag kommit att bli ett av de tio högst rankade statusyrkena i Sverige. En fantastisk rörelse framåt på 50 år!

Källa: Sifferuppgifter, Mäklarsamfundet

80
-talet

*Det glada
80-talet
med
många
förvärv*

*”Marknaden
tar fart
– och
boomar”*

Under 1980-talet tar fastighetsmarknaden i Stockholm fart. Stora mängder investeringsvilligt kapital strömmar till och skattesystemet medger gynnsamma avdragsmöjligheter. Tillväxttakten i samhället är allmänt hög, liksom inflationen.

Lagförändringar i form av kvittningsförbud mellan olika förvärvskällor och den nya bostadsanvisningslagen i Stockholm gör nog varken till eller från för de privata fastighetsägarna i allmänhet. Men när kapitalmarknaden förnyas och stora mängder lånade pengar kommer i omlopp ger kapitalflödet positiva effekter även för privata fastighetsägare. Till detta kommer en stabil räntenivå under 80-talet.

Med nytt kapital kan man renovera husen, höja hyran med lönsamhet och få en fungerande fastighetsekonomi. Men man kommer igång sent. Kanske är det 70-talets känsla av motstånd från samhällets institutioner som hämmar initiativkraften.

När fastighetsägarna väl får upp ögonen för utvecklingsmöjligheterna är det de kommersiella fastigheterna som drar igång affärerna. Ett näringsliv på frammarsch behöver lokaler. Där vågar man investera. Alla siffror pekar uppåt. Intresset för hyresfastigheter i Stor-Stockholm ökar, i synnerhet för hus som kräver upprustning. Det gäller särskilt köpare med resurser, till exempel byggföretag, som kan utnyttja den gynnsamma skattesituationen. Renoveringarna blir oftast för betungande för privatpersoner. Kritikerna kallar det lyxrenoveringar trots att behovet är uppenbart.

Andelen bostadsrätter ökar starkt. Konjunkturuppgången, de nya lånemöjligheterna och 1982 års lag om rätten till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, det så kallade hembudsförfarandet, ger de boende möjlighet att omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt. Hyresgästerna får sex månader på sig att bestämma sig för om de ska anta hembudet. Bostadsbristen skyndar på utvecklingen. En annan nyhet är att bostadsrättsföreningarna kan bli medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Men de privatägda hyresrätterna tappar ändå mycket mark, vilket senare kommer att få konsekvenser för dynamiken på arbetsmarknaden, storstadsregionernas utveckling och därmed Sveriges konkurrenskraft.

Medan de privata bostadshyreshusen säljs ut, rivs eller smygkontoriserats, ökar den kommunala andelen hyresrätter kraftigt. Miljonprogrammet är färdigbyggt, men bostadskön blir bara längre och längre i alla fall. De växande kostnaderna för räntebidragen vid bostadsbyggande börjar uppmärksammas, men inga ansatser att begränsa dem görs ännu.

Intresset och mängden nytt kapital driver upp prisnivån. Under senare hälften av 80-talet stiger värdet med cirka 20 procent per år. Alltför många fastighetsägare negligerar den faktiska – och nästintill obefintliga – direktavkastningen. Fokus ligger på totalavkastningen. Och bubblan blåses upp.

Fastighetsbolagen blir fler och blomstrar på börsen med hjälp av riskvilligt kapital. När en närmast samstämmig skara revisorer i slutet av

80-talet rekommenderar ägare att köpa ut företagen från börsen skuldsätter sig några huvudägare alltför högt. Andra övertygas i uppgångens slutskede att gå in i branschen och satsa stort för att inte missa tåget. Bubblan är nu nära att spricka, fast få ser eller vill se.

Många fastighetsägare tycker, ju längre tiden lider på 80-talet, i stället att man har hittat en fantastisk affärsidé. Det gäller förvärv av "för lågt värderade fastigheter utomlands" – med tanke på den extrema värdeutveckling som kan konstateras hemma. Ränteläget är till synes stabilt och valutaregleringen avskaffas från och med den 1 juli 1989. De inlåsnings effekter

som regleringarna orsakat det svenska kapitalet är borta. Nu kan svenskar investera i utlandet där direktavkastningen är mycket högre.

"Vikingarna" beger sig nu snabbt utanför landets gränser till vad man betraktar som jungfrulig mark. Intresset är enormt, inte minst för Belgien, Tyskland och Spanien. Fastighetsinvesterarna förväntar sig samma extrema värdeutveckling som hemma.

1989 är sista året som en fastighetsägare kan sälja sitt fastighetsinnehav i Sverige, flytta till Bryssel och slippa realisationsvinstskatten. Många gör så medan priserna ligger på topp.

*"Alla siffror
pekar uppåt"*

Det glada 80-talet med många förvärv

1980-talet beskrivs i efterhand ofta som det glada 80-talet. För Malmegårds Fastighets AB inleds årtiondet dock i moll då Åke Malmegård hastigt avlider i början av februari 1980, vid 68 års ålder.

Dagen innan hade han slutfört och överlämnat revisorsuppdrag till tre föreningar som han var engagerad i, och kände sig ovanligt lättad när Bengt skjutsade hem honom till bostaden sent på kvällen.

Insikten om att företaget måste drivas vidare är stark trots saknaden efter grundaren Åke Malmegård. Det gällde att ta vidare det som påbörjats.

Marknaden expanderar genom att mer kapital finns tillgängligt och allokeras till fastighetsmarknaden. Fler och nya aktörer börjar upptäcka fastigheter som investeringsobjekt. För företaget innebär detta en omfattande affärsvolym. Malmegårds Fastighets AB befäs-

ter sin marknadsandel i Stor-Stockholm. Ett stort antal förmedlingsuppdrag genomförs för olika klienter. Fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar tar mer och mer över som dominerande aktörer. De stora fastighetsägarna blir större och andelen små privata fastighetsägare minskar. Det innebär kundrelationer med nya kategorier och marknadsföringen anpassas efter detta.

Intresset för hyresfastigheter i Stor-Stockholm ökar i snabb takt. Det gäller i synnerhet fastigheter som kräver upprustning. En sådan kan vara betungande för en privatperson men intressant för en köpare med andra resurser och en annan skattesituation, till exempel ett byggföretag eller en etablerad fastighetsägare.

Den högre aktiviteten på marknaden kräver nu allt större sakkunskap, vilket kan avläsas i den ökade etableringen av fastighetskonsulter och andra fastighetsaktörer. En viktig förändring 1982 är det tidigare beskrivna hem-

budsförfarandet, dvs. att en fastighetsägare blir skyldig att vid en försäljning först erbjuda fastigheten till hyresgästerna om dessa har bildat en bostadsrättsförening och anmält intresse av att förvärva fastigheten. En hyreshusförsäljning behöver därför planeras på ett helt annat sätt än tidigare. Andra förändringar på bostadslagstiftningens område av vikt för vissa fastighetsägare är det kvittningsförbud mellan olika förvärvskällor som införs i början på 80-talet och bostadsanvisningslagen i Stockholm.

Med allt detta kommer kunskap och erfarenhet, specialisering och goda kontakter väl till

pass. Företaget inbjuder fastighetsägare till en kostnadsfri förutsättningslös diskussion om hur olika förändringar inverkar på deras innehav och en eventuell försäljning. Många långsiktiga relationer etableras. I affärsdiskussionerna kommer också in frågor om förmögenhetsförvaltning med tanke på skatter och behovet av att tillgodose framtida inkomster. Andra frågor som aktualiseras är generationsskiftet med tanke på arvs-, gåvo- och förmögenhetsskatten och hur en fastighetsägare kan placera frigjort kapital.

Några fastigheter som företaget förmedlade på 80-talet

Johannesgatan 10, Norrmalm: byggår 1939, boarea 691 kvm, lokalarea 61 kvm.

Total årshyra 336 000 kronor = 447 kronor per kvm.

Köpeskilling 1989: 7 552 000 kronor = 10 004 kronor per kvm

Lützengatan 9, Östermalm: byggår 1926, boarea 2 701 kvm, lokalarea 1 387 kvm.

Total årshyra 850 000 kronor = 208 kronor per kvm.

Köpeskilling 1983: 5 500 000 kronor = 1 345 kronor per kvm

Norrbackagatan 26, Vasastaden: byggår 1926, boarea 1 337 kvm.

Total årshyra 357 000 kronor = 267 kronor per kvm.

Köpeskilling 1983: 2 200 000 kronor = 1 645 kronor per kvm

Vanadisplan 2, Vasastaden: byggår 1926, boarea 2 149 kvm, lokalarea 655 kvm.

Total årshyra 791 000 kronor = 282 kronor per kvm.

Köpeskilling 1983: 4 300 000 kronor = 1 501 kronor per kvm

Konsten att spara mäklararvodet

MEN
MISSA EN MILJONAFFÄR

LÅT OSS TA TVÅ EXEMPEL SOM SÄGER DET MESTA:

- Bolaget som själv sålde fastigheterna för 24 miljoner kronor. Veckan efteråt värderades de till det dubbla...
- Ägarinnan som tyckte att mäklararvodet var för högt och därför sålde på egen hand – för två miljoner kronor under marknadsvärdet...!

Ja, det finns många fler exempel på missriktad sparsamhet i både stora och mindre fastighetsaffärer. Exempel som egentligen borde vara ganska onödiga.

Hade man på ett tidigt stadium anlitat en erfaren mäklare, specialiserad på marknaden hade sådana här tråkiga konsekvenser aldrig uppstått.

Vi har den dagliga kontakten med marknaden, villkoren och förutsättningarna för att Ni skall göra en bra affär. Den kunskapen ställer vi till Ert förfogande när det blir aktuellt att sälja – liksom när Ni har behov av konsulttjänster i fastighetsfrågor.

Tag ett samtal med Bengt Malmegård om hur en försäljning bör planeras för Er del.



Vi är sedan mer än 20 år specialiserade på
förmedling av hyreshus i Stor-Stockholm

MALMEGÅRDS
FASTIGHETSBYRÅ AB

HYRESFASTIGHETER • BOSTADSRÄTTER • EKONOMISK och JURIDISK RÅDGIVNING

DÖBELNSGATAN 5 • 111 40 STOCKHOLM • TEL 11 50 20, 11 50 91
POL MAG, JUR KAND BENGT MALMEGÅRD • LEDAMOT AV SVERIGES FASTIGHETSMÄKLARSAMFUND
MEDLEM AV INTERNATIONELLA FASTIGHETSFEDERATIONEN (FIABCI, SWEDEN)



Fastighetstidningen 12.1986

I marknadsföringen har företaget
under alla år eftersträvat att hitta
träffsäkra budskap.

Fiabci Sweden - En dörröppnare till den internationella fastighetsvärlden



Fiabcis årliga internationella fastighetskongress ägde 1981 rum i Stocholm.

Här syns svenska och italienska kolleger:

Alberto Luigini, Bengt Malmegård,
Paula Luigini, festgeneralen Björn Andersson
och Björn Colliander.

Fiabci, Den internationella fastighetsfederationen, bildades under 1950-talet med Frankrike, Storbritannien och Tyskland som drivande medlemsländer, och med huvudkontor i Paris.

Organisationen samlar på global nivå medlemmar inom alla fastighetsyrken – real estate professionals – mäklare, förvaltare, värderare, investerare, developers, stadsbyggare med flera. En årlig världskongress med ett speciellt fastighetstema i någon av medlemsländerna kröner denna gemenskap som var inriktad på både business och social pleasure.

Medlemsländerna är indelade i "chapters", där Birger Lyrholm och Arvid Tenne var det svenska "chaptrets" upphovsmän. Världskongressen 1981 förlades till Stockholm under Lennart Ljungqvists värdskap.

Det var välgörande för aktörerna i den svenska fastighetsvärlden att få lyssna, träffa och ta del av den stora världens tankar och idéer om "real estate business". Men de svenska fastighetsaktörerna satt lätt frustrerade på "åskådarbänk" för med lagstiftning och valutareglering var det omöjligt att investera utomlands. Men så började det hända något hemmavid på valutaområdet. Och inför den förändring som väntades och som följdes av hela fastighetssverige blev Fiabci-Sweden med hela sitt internationella nätverk en mycket intressant aktör.

Fiabci-Sweden gick på några år från cirka 100 till över 300 medlemmar, just för att föreningen var unik med de flesta fastighetsyrken representerade. Ett möte, ordnat av föreningen

i slutet av 80-talet i Stockholms Byggnadsförenings stora hörsal i Stockholm, fyllde lokalen till bristningsgränsen. Dragplåster var representanter för Riksbanken och regeringen som informerade om valutaregleringens avveckling. Nu började det svenska fastighetståget invadera Europas storstäder.

Sedan kom fastighetskraschen 1991/92 och det institutionella Sverige med banker fick ta hand om alla felinvesteringar hemma och utomlands. Som rådgivare och konsulter kom inom några få år flera internationella aktörer till Sverige som Catella, DTZ, NewSec, Leimdörfer, Richard Ellis, Jones Lang Lasalle m.fl. Detta gjorde förstås Fiabci Sweden mindre unikt och det märktes så småningom på ett sjunkande medlemsantal.

Fiabci Sweden hade dock fortfarande kvar egenskapen att under en förening samla alla fastighetsyrken, vilket medförde att föreningen under flera år kunde arrangera många uppskattade seminarier med föredrag om något intressant fastighetsprojekt. *Detta var möjligt tack vare det nätverk som engagerade ordföranden som Lennart Fällström, Björn Casserlöv, Leif Sivander och Bengt Malmegård (1995–1999) hade.*

Men efter hand som tiden gick aktualiserades alltmer framtiden för Fiabci Sweden. En avgörande faktor var den höga avgiften till det dyra kansliet i Paris. Så efter mycket tänk genomfördes den geniala fusionen med det som i dag är Samhällsbyggarna (tidigare Samfundet för Fastighetsekonomi).

90

-talet

*Fastighets-
kris och
utlandsäventyr*

Krisår och omstrukturer- ring

Ett seminarium som Mäklarsamfundet anordnade i september 1990 inleds med en betraktelse under rubriken "Sverige i utförsbacken – en ekonomisk översikt".

Jurister i fastighetsbranschen har goda tider under krisåren på 90-talet. Många av deras kunder är privata fastighetsägare som nu inte längre klarar av sina amorteringar. Efterfrågan på lokaler dyker i en allmän konjunktursvacka. Den snabba nedgången har gjort lånens andel av värdet på fastigheter ohållbart stort. Bankerna blir oroliga för sina pengar.

När regeringen, efter att först ha minskat räntebidraget i och med skattereformen 1991-92, helt tar bort bidraget och dessutom höjer fastighetsskatten, accelererar krisen för fastighetsägarna. Räntebidraget ansågs belasta statsfinanserna, men slopandet blir ännu ett bakslag för de privata fastighetsägarna i en redan svår tid. Stigande inflation och räntor eliminerar dessvärre också de förväntade positiva effekterna på statsfinanserna. Den långa räntan går upp från elva till 14 procent från sommaren 1989 till hösten 1990.

Läget blir knappast bättre av att många privata fastighetsägare ser en möjlighet att komma undan krisen hemmavid genom att investera utomlands. Fastigheterna är betydligt billigare i till exempel Bryssel, London och Paris, men man missar att det beror på bristen på hyresgäster. Krisen har redan slagit till i resten av Europa.

Den ohälsosamma lånesituationen gör att bankerna stryper möjligheterna till nya kredi-

ter och tar in mängder av fastigheter i den våg av konkurser som följer. Överbelånade fastighetsspekulanter tvingas sälja till jämförelsevis mycket låga priser. Men även fastighetsägare som kommit in på marknaden långt tidigare och investerat med ett långsiktigt perspektiv dras med i nedgången.

Många fastighetsägare i Stockholm kastar in handduken. Andra väntar på en vändning. Ingen vågar göra affärer, vilket är ovanligt för fastighetsbranschen som tidigare så gott som alltid uppfattats som likvid. Det vill säga det finns alltid en marknad, det är bara är en prisfråga om en affär ska bli av. Fast egendom hade betraktats vara bland de säkraste investeringarna, men de fastighetsägare som nyss hade köpt och gjort det med historiskt dålig tajming var chanslösa. Tio procent av Sveriges fastighetsägare får ge upp.

Omstruktureringen är enorm. Aktiemarknaden värderar ned fastighetsbolagen med cirka 40 procent bara under 1990. Bankerna bildar nya förvaltningsbolag för att ta hand om alla nödlidande krediter. Eftersom det sällan finns personliga borgensåtaganden är bolagen lätta att ta över. När marknaden sedan repar sig tjänar bankerna många gånger stora pengar på att sälja fastigheterna igen. Förvaltningsbolagen avvecklades efter hand.

Efteråt kan man konstatera att många krediter nog drogs in i onödan och att bankerna fick tillbaka sina pengar med råge, även om man mitt under krisen kunde anse att även bankerna tog stora risker genom att ta över fastigheterna. När krisen så småningom ebbat

ut kan de som vågade köpa när marknaden bottnade konstatera en avsevärd värdeuppgång i slutet av decenniet.

Kanske bidrar fastighetskrisen till att öka misstron mot privata fastighetsägare. De verkar inte vara att lita på, ljusskygga typer som bara intresserar sig för den egna förmögenheten. Hyresgästföreningen driver samtidigt en ovanligt tuff kampanj mot marknadshyror valåret 1991. Den borgerliga regering som har makten 1991-1994 vill inte satsa på hyresrätten. De uppmuntrar i stället till eget ägande.

Med facit i hand visar värdestegringen under 80-talet att fastigheter är en god investering för den som tänker och agerar långsiktigt, både för företag i fastighetsbranschen och även för

privatpersoner som har råd att köpa bostadsrätt. En dålig timing kan dock vara förödande.

Ett spektakulärt inslag i krisen är Riksbankens försvar av den svenska kronan. Under några dagar i september 1992 stiger räntan till 500 procent innan man ger upp, låter kronkursen flyta och även devalverar. Men många företag tappar därmed förtroendet för den svenska valutatan och för ut stora summor ur landet.

Även om fastighetskrisen kan sägas vara över 1994 tar det åtskilliga år för de privata fastighetsägarna att hämta sig och att bli lönsamma igen. Man fortsätter att sälja mer och mer till bostadsrättsföreningar för att få kapital medan värdet på husen sakta stiger.

*”Många
fastighetsägare
kastar in
handduken”*

Fastighetskris och utlands- äventyr

Året är 1990 och Bengt Malmegård kan konstatera tydliga tecken på fastighetsbubbla och kris, något han tyckt sig se redan under slutet av 80-talet och varnat för 1989. Men det går fortare än någon trott.

Fastighetspriserna börjar falla snabbt när lånebubblan spricker. Överbelånade fastighetspekulanter tvingas sälja när bankerna inte längre ställer upp med finansiering. I början av 1990 går fastighetspriserna fortfarande upp. Det statliga räntebidraget finns kvar. Fem år senare är bidraget helt avvecklat.

Senare under året blir det allt svårare att sälja. Osäkerheten har spritt sig. Det finns inte längre lika många köpare, så småningom ingen alls. Snart har aldrig någon upplevt ett liknande värdefall.

Förmedlingsverksamheten stannar upp och företaget kommer delvis att ändra inriktning. Under första hälften av 90-talet präglas Malmegårds Fastighets AB av den allmänna konjunktursvackan, krisen, prisras och räntehöjningar.

”Man” säger att institutionella köpare borde gå in, köpa och rädda marknaden, men de är iskalla. Mellan 1990 och 1994 halveras värdena. Finansbolag och banker har inte längre säkerhet för sina lån och tar in fastigheter från kunder som inte längre kan betala. Det blir kaos på marknaden.

Nej, 90-talet var inte roligt varken för mäklare eller fastighetsägare. Bengt funderar till och med att anta ett fördelaktigt erbjudande från en av de nya stora fastighetskonsulterna att gå in som delägare men konstaterar att viljan att vara sin egen är starkare.

Några investeringar är inte att tänka på. Hela decenniet går åt till att lösa problem, minimera förluster, förebygga långsiktiga skador och steg för steg konsolidera verksamheten. Det tar tio år.

Vid ett tillfälle hade Mafab 75 hyreshus till försäljning, men inga spekulanter. I marknadsföringen blir nu budskapet ”Konsten att köpa när ingen annan gör det”. Företaget argumenterar för att fastigheter alltid är en solid inves-

tering i ett längre perspektiv. Människor bor och arbetar i hus som är byggda av sten och trä, inte i luftslott. Långsiktigt agerande företag kan lugnt fortsätta att investera i just fastigheter. Det finns ett rikligt utbud av fastigheter i bra lägen med en förmånlig prisbild. Budskapet att se framåt och köpa vid rätt tid blir en överlevnadsstrategi. Men det är svårt att övertyga köparna.

Samarbete blir också ett sätt att minska krisens verkningar. Ett exempel är bildandet av nätverket Restate. Det var ett samarbetsforum mellan fem ledande mäklarföretag inom olika segment och på olika orter i Sverige, varav Malmegårds Fastighets AB var ett. Varje företag hade en framstående position i sin region och tillsammans representerade nätverket hela Sverige.

Ambitionen var att förena det lilla företags närhet och personliga engagemang med det stora företags kompetens och kontaktyta. Samarbetet fortsätter ett antal år, men när marknaden återhämtar sig och uppdragen i närområdet blir många fler bestämmer sig företagen i nätverket att koncentrera sig på det egna företaget. En av grundarna, Jan Bjurfors, köper ut rättigheten till namnet. Restate är i dag den ledande ombildningsexperten i Sverige när det gäller bostadsrätter.

Malmegårds Fastighets AB utvecklar i början av 90-talet en ny nisch. Man hjälper både privatpersoner och institutionella fastighets-

ägare att ta hand om sina fastigheter genom Asset management. Ett viktigt uppdrag blir att hjälpa den franska banken Société Générale att ta hand om nödlidande fastigheter i Sverige.

Ett annat spännande uppdrag med anknytning till Frankrike var att hitta ett attraktivt semesterboende för Svenska Tobaks Pensionskassas medlemmar. Den dåvarande koncernchefen berättade att medarbetarna ofta fick påhopp för att de arbetade med tobak; de behövde därför på något sätt få ”kompensation”. Resultatet blir ett förstklassigt vinslott i Provence som efter renovering blir ett mycket populärt semester mål under en knapp tioårsperiod. Numera ägs slottet av en av Frankrikes mest kända vinmakare.

I mitten av 90-talet när fastighetsmarknaden, främst för bostadsrätter, börjar ta fart igen väljer företaget att inte vidarutveckla denna nisch. Man nöjer sig på detta område med att agera rådgivare åt fastighetsägare och vara företrädare för dessa i de allt fler ombildningssituationerna.

Det finns också anledning att börja anlägga ett EU-perspektiv på utvecklingen på fastighetsmarknaden. Med förväntad avreglering, anpassning till omvärldens räntenivå och en högre direktavkastning i nivå med andra västeuropeiska länder som skulle inverka positivt på fastighetsägandet.

**Fastighetskrisen på 90-talet
började skönjas i slutet av 80-talet.**

"LÅT INTE DE HÖGA FASTIGHETSPRISERNA STIGA DIG ÅT HUVUDET"



Vi bjuder på en timmes kostnadsfri rådgivning

Den som kan räkna förstår att dagens höga marknadspriser inte automatiskt leder till ett högt nettoresultat. Och att det är viktigare än någonsin att planera fastighetsförsäljningen in i minsta detalj.

En planerad försäljning innebär att man väger in ekonomiska och juridiska faktorer. Och att man planerar för den framtida ekonomin. Den som kommer efter försäljningen.

I år fyller vi 25 år. Det firar vi med att bjuda alla som går i säljtankar på en timmes kostnadsfri rådgivning. Vårt specialområde är hyresfastigheter i Stor-Stockholm. Välkommen att slå oss en signal för att boka tid!

MALMEGÅRDS
fastighets ab

DÖBELNSGATAN 5 111 40 STOCKHOLM TEL. 08-11 50 20, 11 50 91
MEDLEM AV SVERIGES FASTIGHETSMÄKLARSAMFUND

FÖRMEDLING • FÖRVALTNING • EKONOMISK och JURIDISK RÅDGIVNING

Ett intressant projekt under 90-talet var att hitta, hjälpa till att förvärva samt renovera och utveckla ett semester- och rekreationscenter för medlemmarna i Svenska Tobaks Pensionskassa. Det blev ett vinlott i Provence, som efter tio år kom att avyttras till en av Frankrikes mest kända vinmakare.



Några fastigheter som företaget förmedlade på 90-talet

Alströmergatan 16, Kungsholmen: byggår 1939, boarea 2 318 kvm, lokalarea 442 kvm.

Total årshyra 2 183 000 kronor = 791 kronor per kvm.

Köpeskilling 1999: 32 000 000 kronor = 11 594 kronor per kvm

Bergsunds Strand 40, Kungsholmen: byggår 1946, boarea 1 164 kvm, lokalarea 295 kvm.

Total årshyra 955 000 kronor = 645 kronor per kvm.

Köpeskilling 1993: 5 800 000 kronor = 3 975 kronor per kvm

Nybrogatan 32, Östermalm: byggår 1909, boarea 706 kvm, lokalarea 948 kvm.

Total årshyra 1 356 000 kronor = 820 kronor per kvm.

Köpeskilling 1993: 10 000 000 kronor = 6 046 kronor per kvm

Årstavägen 12-16, Årsta: byggår 1943, ombyggd 1974, boarea 836 kvm, lokalarea 61 kvm.

Total årshyra 431 000 kronor = 422 kronor per kvm.

Köpeskilling 1991: 5 300 000 kronor = 5 191 kronor per kvm



En högre direktavkastning kommer att öka intresset för svenska fastigheter under 90-talet.

Konsten att köpa när ingen annan gör det

Konjunktursvacka, prisras, kris på fastighetsmarknaden. Detta är vad vi kan läsa överallt i media. Frågan är bara - är det verkligen så illa som det låter?

Ett längre perspektiv på utvecklingen visar att fastigheter är en solid investering. Människor bor och arbetar alltid. Och de bor och arbetar i hus som är byggda av sten och trä - inte luftslott.

Långsiktigt agerande företag kan lugnt fortsätta att investera - i just fastigheter.

Stort utbud

Dagens ekonomiska situation har lett till stora förändringar på fastighetsmarknaden. Många skräms av att värdetegringen inte längre är som under 80-talet.

Detta ger många bra köptillfällen för den som vågar se lite längre fram.

Både genom ett rikligt utbud av fastigheter i bra lägen - och genom en förmånlig prisbild.

EG-anpassning

Under 90-talet kommer bostadssektorn successivt att avregleras, vilket ger stigande hyresintäkter. Till detta kommer en nödvändig anpassning till omvärldens räntenivå.

En högre direktavkastning i nivå med andra västeuropeiska länders, kommer snart att vara ett faktum. Denna utveckling har redan påbörjats, vilket är nödvändigt om den svenska fastighetsmarknaden ska kunna fungera i ett europeiskt sammanhang.

Investera långsiktigt

Ekonomer och andra initierade bedömare räknar med att dagens fastighetsinvesteringar kan börja bära frukt redan 1993.

Den höga kostnaden för nyproduktion gör också befintliga fastigheter mycket intressanta, framför allt välskötta hus i bra lägen.

Slutledningen måste bli att den som satsar på fastighetsaffärer nu, satsar långsiktigt. Och det är ju det som är själva konsten.

Att se framåt.

Och att köpa vid rätt tid.

Vare sig Du funderar på att göra långsiktiga investeringar eller på att sälja - välkommen att slå en signal för ett förutsättningslöst möte.

Vi är specialiserade på hyresfastigheter i Stor-Stockholm, där vi har förmedlat fastigheter i över 25 år.

MALMEGÅRDS
fastighets ab

Döbelnsgatan 5, 111 40 Stockholm
Telefon 08-11 50 20, Fax 08-20 26 05

Under 90-talet blir det en utmaning att hitta de rätta argumenten för fastighetsförvärv i ett helt förändrat marknads läge då ingen ville köpa.



Vi förmedlar både kunskap och fastigheter.

Vid en fastighetsaffär är frågorna många. Det ställer stora krav på kunskaper och mäklarens roll är givetvis helt avgörande för resultatet.

Vi är sedan mer än trettio år specialiserade på förmedling av hyresfastigheter i Stor-Stockholm. Genom åren har vi förmedlat över 500 fastigheter. Alltifrån den lilla hyresfastigheten med några lägenheter till större fastighetsbestånd. Konsultationer kring komplexa fastighetsfrågor och fastighetsekonomi har därför också blivit en specialitet.

Även om en försäljning är en bra affär för oss, men dålig för dig, avråder vi från affären. Vi rekommenderar inte kortsiktiga affärer eftersom de nästan alltid i slutändan visar sig vara dåliga för alla inblandade. Däremot tycker vi om nöjda kunder.

Det finns inga genvägar till en lyckad fastighetsaffär, vilket de senaste årens turbulens på marknaden har visat. Därför är det nödvändigt att mycket noga gå igenom alla frågeställningar och besvara dem med tanke på just din situation. För detta krävs omfattande sakkunskap och lyhördhet för marknads svängningar.

Ett etablerat och aktivt kontaktnät leder till större träffsäkerhet när det gäller att hitta den bästa lösningen för alla parter.

Om du tycker att detta låter som en bra grund att stå på, förslår vi att du kontakter oss för en förutsättningslös diskussion.

Ring 08-411 50 20.

MALMEGÅRDS
fastighets ab

Malmegårds Fastighets AB. Box 1332, 111 83 Stockholm. Telefon 08-411 50 20. Telefax 08-20 26 05. Besöksadress: Döbelnsgatan 5.

Läget på fastighetsmarknaden är uselt.



Bättre kan det inte bli.

Fastighetspriserna i Sverige har rasat cirka 30 procent på ett år. Dessförinnan var det sju goda år med en värdestegring på ända upp till 400 – 500 procent.

Blir det nu också sju svåra år?

Många med oss är övertygade om att så illa kommer det inte att bli. Vändningen är på väg, men givetvis kan vi inte ange exakt när. Men låt oss peka på tre positiva faktorer:

- **Räntorna fortsätter att falla.** Allt tyder på att de inom något år kommer att ligga på i stort sett samma nivå som i de flesta EG-länder.

- **Lägre fastighetspriser** gör att vi närmat oss en punkt där det åter igen blivit intressant att köpa. Paradoxalt nog finns det också poänger med att

sälja. Trots lägre priser blir nämligen slutresultatet för flertalet säljare i stort detsamma som före nedgången tack vare skattereformen.

- **Hyrorna är på väg upp.** Även politiskt finns det nu en förståelse för mer marknadsanpassade hyror.

Slutsatsen? Jo, att de bästa affärerna görs *innan* prisstegringen börjar. Vårt råd är därför att hellre köpa aningen för tidigt, än för sent.

Fastighetsmarknaden går i cykler. Men långsiktiga investeringar har alltid varit lönsamma. Den som till exempel köpte en fastighet 1987 har i dag fortfarande gjort en bra affär.

Den situation som rädde till bara för drygt ett år sedan då man kunde köpa en fastighet med en minimal

egen kontantinsats, och lita på en hög och snabb värdestegring, är förbi. I dag är det absolut nödvändigt att ha en mer verklighetsnära inställning. En bra generell regel är att det behövs minst 25 procent i eget kapital.

Tycker du att vårt resonemang verkar vettigt? Funderar du på din nästa investering – eller försäljning? Vill du rådgöra med någon som har många års erfarenhet av fastighetsförmedling i Storstockholm?

Om svaret blir ja kan ett samtal med Bengt Malmegård vara början till en hållfast affär. Ring 08-11 50 20.

MALMEGÅRDS
fastighets ab

Döbelnsgatan 5, 111 40 Stockholm.
Telefon 08-11 50 20, Telefax 08-20 26 05.

200
-talet

*Från
nödläge
till köpläge*

En bostads- marknad i förändring

Under det nya millenniets första decennium ökar förståelsen bland politiker och opinionsbildare för hur bostadsmarknaden i Stockholm fungerar. Man ser vilka fenomen som hämmar byggandet av nya hyresrätter och vad som gör bostadskön allt längre. Det tänks mycket, men ännu görs inget för att förändra situationen.

Fastighetsägarna Sverige anmäler år 2005 svenska staten till EU-kommissionen. Man vill få prövat om staten bryter mot statsstödsreglerna genom att inte ställa affärsmässiga krav på allmännyttan. Regeringen lovar att se över reglerna.

Regeringen presenterar 2008 utredningen *EU, allmännyttan och hyrorna* samt utarbetar ett nytt lagförslag 2010. Lagen träder i kraft 2011.

Många förstår att den drygt halvsekelgamla hyresregleringen inte gynnar situationen på bostadsmarknaden, men motståndet mot marknadshyror och mot att ge det geografiska läget betydelse vid prissättningen är starkt från Hyresgästföreningen.

Inflyttningen till Stockholm är stor. De allt högre hyrorna i kommersiella fastigheter i in-

nerstan gör att företag flyttar ut från city, vilket leder till att också förortskommunerna expanderar. Övergivna kontor avkontoriserar och blir bostadsrätter.

Även allmännyttans hyresrätter ombildas till bostadsrätter i högt tempo. Andelen privata hyresrätter i Stockholms innerstad är 2010 nere i 28 procent, mot 75 procent vid tiden för andra världskriget. De kommunala hyresrätterna står för 19 procent av beståndet i innerstan. Den största andelen, 63 procent, är nu bostadsrätter.

I Sverige har cirka 155 000 hyresrätter blivit bostadsrätter sedan år 2000, 72 procent av dessa i Stockholmsregionen. Pengar till renoveringar av kvarvarande fastigheter kommer bland annat från utförsäljningarna. Det stora intresset för att bilda bostadsrättsföreningar innebär dels att antalet objekt för enskilda privata fastighetsägare att förvärva och utveckla minskar, dels att priserna stiger på ett sätt som gör det svårare att få ekonomi i renoveringarna.

På den kommersiella sidan finns det emellertid affärsmöjligheter. Här finns fortfarande möjligheter för den som ser potential och kan bedöma risk. Det är dock projekt som ofta kräver stora investeringar.

Från nödläge till köpläge

Det dröjer ända till 2000-talet tills nödläget och sedan dödläget på 1990-talet blir ett verkligt köpläge. Marknaden har definitivt repat sig efter en trevande utveckling under 90-talet.

Nya fastighetsägare kommer in i bilden, vilka svarar för 70-80 procent av alla köp. Det är de institutionella och utländska investerarna som nu upptäcker fastigheter som intressanta investeringsobjekt. Ett stort antal utförsäljningar från de kommunala bostadsbolagen görs också. Utförsäljningar från börsen liksom försäljning till bostadsrättsföreningar ger stora rörelser på marknaden.

Den nya typen av stora affärer på 2000-talet medför en ökad etablering och därmed konkurrens från större svenska och internationella mäklarkedjor. För ett fastighetsföretag som Malmegårds finns det ett val att göra. Antingen att expandera i mäklarverksamheten eller i den egna fastighetsutvecklingen.

Valet blir att vikta om proportionerna. Företaget åtar sig bara speciella mäklaruppdrag och satsar i stället mer på utveckling och förädling

av fastighetsinnehav. Detta gäller både klienters fastigheter och egna fastigheter.

Företaget har under åren medvetet valt att behålla det lilla formatet med förhållandevis få anställda i förhållande till volymen. Det har varit möjligt genom skickliga, arbetsvilliga och stresståliga medarbetare som Inger Aspelin, Mira Broberg, Ann-Mari Danielsson, Marika von Heijne, Lill Ugglå och andra.

Företaget har också ett väl utvecklat nätverk med arkitekter, byggföretag, projektledare, statiker, fastighetsskötare, entreprenörer inom el, rör och ventilation m.fl. som sammanlagt uppgår till ett 100-tal personer. Efter många års samarbete finns det nästan lika nära relationer med dessa som om de var anställda.

Bengt arbetade redan åren 1979 till 1989 arbetat på detta sätt med sin bror Anders som bedrev byggnadsrörelse i Anders Malmegårds Byggnads AB. Anders med sitt företag var under 80-talet engagerad i ett flertal totalrenoveringar tillsammans med Bengt. Han var väldigt skicklig på att hitta byggnadstekniskt finurliga lösningar, vilket blev hans speciella signum. Anders avled i maj 2000 efter en tids sjukdom,

bara 53 år gammal, och Bengt får ansvara för att engagemang slutförs och att Anders byggnadsverksamhet avvecklas på ett tryggt sätt. Syster Helena kommer hem från Frankrike och gör en stor insats både vid Anders sida under hans sjukdomstid och senare i samband med avvecklingen av byggnadsrörelsen.

I takt med ett mer sammansatt fastighetsengagemang blir branschfrågor och branschorganisationer allt viktigare. Det innebär för Bengts del ökat engagemang i Fastighetsägarna Stockholm, åren 2000-2012 i styrelsen och de sista fyra åren som ordförande. Detta medför automatiskt ett engagemang i Fastighetsägarna Sveriges styrelse som dess vice ordförande.

Frågor som Bengt särskilt prioriterade i Fastighetsägarna Stockholm var att utveckla medlemsnyttan, effektivisera och modernisera formerna för hyresförhandling och hyressättningen, miljö- och energifrågor samt kostnadsutvecklingen i organisationen. Men framför allt handlade det nog om att bygga broar mellan olika intresseinriktningar inom organisationen för att skapa samsyn och styrka.

Andra föreningsengagemang är Förvaltarföreningen, Samfundet för Fastighetsekonomi (numera Samhällsbyggarna), Byggnadsföreningen och även Hyresnämnden i Stockholm där Bengt är ledamot sedan början av 80-talet.

*”Valet blir
att vikta om”*

Några fastigheter som företaget förmedlade på 2000-talet

Hornsgatan 180, Södermalm: byggår 1883, boarea 1 000 kvm, lokalarea 254 kvm.

Total årshyra 1 387 000 kronor = 1 107 kronor per kvm.

Köpeskilling 2004: 20 000 000 kronor = 15 949 kronor per kvm

Käglestigen 4-6, Traneberg (Bromma): byggår 1938, boarea 836 kvm.

Total årshyra 860 000 kronor = 1 029 kronor per kvm.

Köpeskilling 2006: 13 000 000 kronor = 15 500 kronor per kvm

Slipgatan 12, Södermalm: byggår 1939, boarea 1 661 kvm, lokalarea 160 kvm.

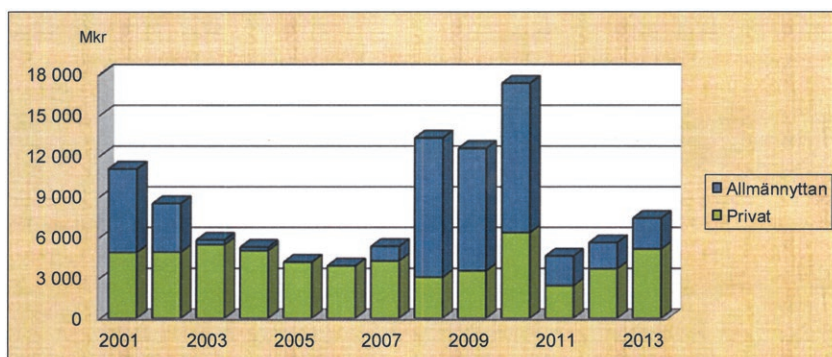
Total årshyra 1 967 000 kronor = 1 080 kronor per kvm.

Köpeskilling 2007: 43 000 000 kronor = 19 716 kronor per kvm

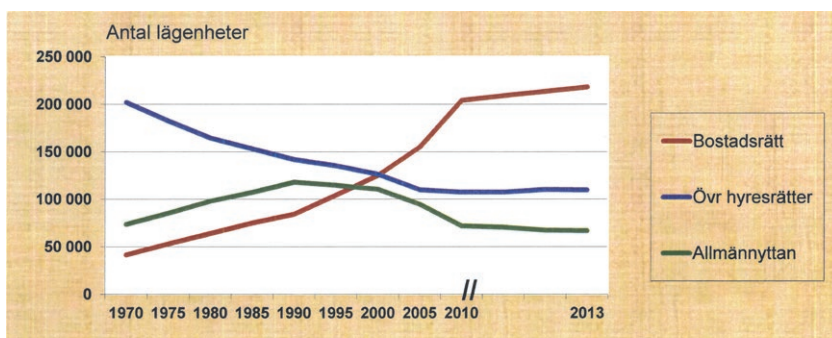
Tunnlandsvägen 48-52, Abrahamsberg (Bromma): byggår 1943, boarea 815 kvm.

Total hyra 1 074 000 kronor = 1 317 kronor per kvm.

Köpeskilling 2007: 15 500 000 kronor = 19 018 kronor per kvm



RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN



Källa: SCB

RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

Andelen bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms kommun, december år 2013

Område	Antal lägenheter	Andel bostadsrätter
Hela kommunen	394.715	55 % (22 %)
Innerstaden	187.488	65 % (29 %)
Ytterstaden	207.227	45 % (17 %)
		(1990)

källa: SCB

RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

20
-talet

*Nya behov
i samhället
skapar nya
möjligheter*

Ny ”boom” på fastighets- marknaden

Stor-Stockholm växer och fastighetsmarknaden "boomar". "Fastighetsägarna" blir fler genom allt fler bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare som äger det egna boendet. Det näringsidkande fastighetsägandet koncentreras till de större objekten och till färre och större aktörer som försäkringsbolag och pensionsfonder. Dessa ser på nytt fastigheter som en bra och lönsam investering och vill nu öka den kvoten.

Även fastighetsbolagen på börsen och fastighetsfonderna ökar markant. Byggbolagen fortsätter att satsa stort på bostadsrätter där lönsamheten är hög även om markpriset i de mer exklusiva områdena i Stockholm närmar sig 25 000 kronor per kvadratmeter boarea. Större byggprojekt med bostadsrätter, som för några år sedan hade varit en omöjlighet att få till stånd, genomförs nu med kalkylen att bostadsbristen i kombination med hyresregleringen

kommer att fortsätta att pressa priserna uppåt. Låg ränta i kombination med ränteavdrag och näst intill amorteringsfrihet gör att månadskostnaden för bostadsrättsköparen blir förhållandevis acceptabel trots ett högt pris.

Produktionen av hyresrätter ökar något även om många fastighetsägare känner stor osäkerhet och efterlyser stabilare spelregler. En central fråga vid nyproduktion är upplåtelse av marken med tomträtt för de fastighetsägare som inte äger marken som man vill bygga på.

Hyresrätterna i Stockholm fortsätter dock att minska totalt sett. Hyresgästföreningen har i praktiken näst intill vetorätt mot hyreshöjningar efter 2011 års reform. Rättsfall har visat att "skälig" hyra uteslutande måste bygga på jämförelser med andra lägenheter. Varken efterfrågan eller geografiskt läge får spela in som det gör för priset på bostadsrätter. Därför ser vi nog en bostadsmarknad med en allt mindre andel hyresrätter framför oss.

Nya behov i samhället skapar nya möjligheter

För Malmegårds Fastighets AB har 2010-talet inneburit en fortsättning på den strategiska inriktning som lades fast i början av 2000-talet med fastighetsutveckling, förädling och förvaltning. Detta har skett på bekostnad av rena förmedlingsuppdrag.

Under denna tid har Bengt Malmegårds engagemang i branschorganisationer, särskilt i Fastighetsägarna Stockholm, varit stort med tolv år i styrelsen och de sista fyra 2008–2012 som dess ordförande. Detta har tagit en hel del tid men även påverkat fokus på ett positivt sätt.

Många års arbete i branschen och med fastighetsutveckling samt omfattande kontakter innebär nya impulser. Stockholmsregionens starka tillväxt och demografiska utveckling har väckt nya tankar och idéer. Behov som har identifierats är nya bostäder i den växande huvudstadsregionen och specialanpassade bostäder för de allt fler äldre i samhället. En ny

potential med hyresrätten som bas har här identifierats.

Inriktningen innebär samtidigt att företagets verksamhet och det egna ägandet integreras allt mer. Egen förvaltning och nya fastighetsprojekt dominerar 50 år senare det företag som började med fastighetsförmedling. Bredden sedan 1990-talet finns kvar, men proportionerna har förändrats väsentligt. Ingen aktiv ackvisition av förmedlingsuppdrag bedrivs utan företaget åtar sig bara specifika uppdrag där man har särskild kompetens. Några större förvaltningsuppdrag har avvecklats under 2014, bland annat ett spännande 30-årigt engagemang i Carlssons skolas fastighetsbolag (f.d. Ahlströmska skolan) som företaget ansvarat för.

Ett nytt kapitel med fokus på nya behov i samhället har tagit vid och utgör nu i kombination med den egna förvaltningen en ny inriktning. Det innebär samhällsfastigheter i form av nyproducerade äldreboenden samt nyproduktion av yteffektiva bostadsfastigheter i egen

regi. Det är områden som företaget avser att fortsätta att arbeta med och utveckla.

Den egna förvaltningen har vuxit genom åren med olika typer av fastigheter och kräver ett stort aktivt engagemang nu och framöver. Det gäller hyresgästfrågor, lokalutveckling, energieffektivisering och andra fastighetsfrågor för att vara en bra och attraktiv hyresvärd.

Det har alltid legat Bengt Malmegård varmt om hjärtat att skapa boendemiljöer som även är anpassade till äldre hyresgäster. Med den demografiska utvecklingen och egna erfarenheter har dock insikten kommit om att det finns ett skede i livet då många inte längre klarar att bo kvar hemma. Det har därför varit en

naturlig utveckling att förvärva äldreboenden i form av vård- och omsorgsboenden. Några byggföretag har utvecklat framgångsrika fastighetskoncept på detta område. Sådan kunskap, som bygger på omfattande erfarenhet, tar tid att inhämta. Vägvalet har därför blivit att förvärva färdigbyggda eller färdigprojekterade äldreboenden av högsta kvalitet.

Byggandet är tufft i dag. Produktionskostnaderna har ökat. Byggtiden måste minimeras. För att ge sig på nyproduktion av bostäder kräver det att företaget samarbetar med erfarna, kunniga och framåtblickande byggare som kan möta dagens krav på hög boendekvalitet förenat med hög yteffektivitet. Noggrann planering,



Bengt Malmegård har under hela sin yrkesbana varit engagerad i branschfrågor, vilket avspeglas i ett mycket aktivt deltagande i branschorganisationer och föreningar. Åren 2008–2012 var Bengt styrelseordförande i Fastighetsägarna Stockholm och finns nu med detta porträtt i föreningens styrelserum.

kostnadseffektiva produktionsmetoder och en omsorgsfull upphandling är en förutsättning. Med kunskap, förutseende och engagemang under hela byggprocessen är det en ambition att skapa attraktiva bostäder.

Långsiktighet är företagets ledstjärna. Det har gällt i både mäklerverksamheten och i det egna fastighetsägandet. I linje med detta har ingen helt egen ägd fastighet avytrats under åren.

Man kan sammanfatta företagets och Bengt Malmegårds syn på fastighetsägande och bygg-

nation på följande sätt: Att skapa ett mänskligt boende och stimulerande arbetsmiljöer med hög kvalitet, bra planlösningar, ekonomiska produktionsmetoder och låga driftskostnader samt med omsorg om arkitektur och skönhetsvärden.

Nyfikenheten, verksamhetslusten och viljan framåt har funnits som en röd tråd genom företagets historia och Bengt Malmegårds yrkesgärning. Så när ett projekt börjar bli färdigt infinner sig alltid frågan: Vad kan finnas bakom nästa hörn? Det är kanske så en entreprenörssjäl fungerar.

*”Vad kan
finnas bakom
nästa hörn?”*

Några exempel på fastigheter som företaget förmedlat på 2010-talet

Kammakargatan 12, Norrmalm: byggår 1922, boarea 1 293 kvm. lokalarea 612 kvm.

Total årshyra 2 695 000 kronor = 1 415 kronor per kvm.

Köpeskilling 2009/2010: 58 000 000 kronor = 30 446 kronor per kvm

Sparbanksvägen 43-49, Hägersten: byggår 2013, boarea 1 065 kvm.

Total årshyra 1 091 000 kronor = 1 024 kronor per kvm.

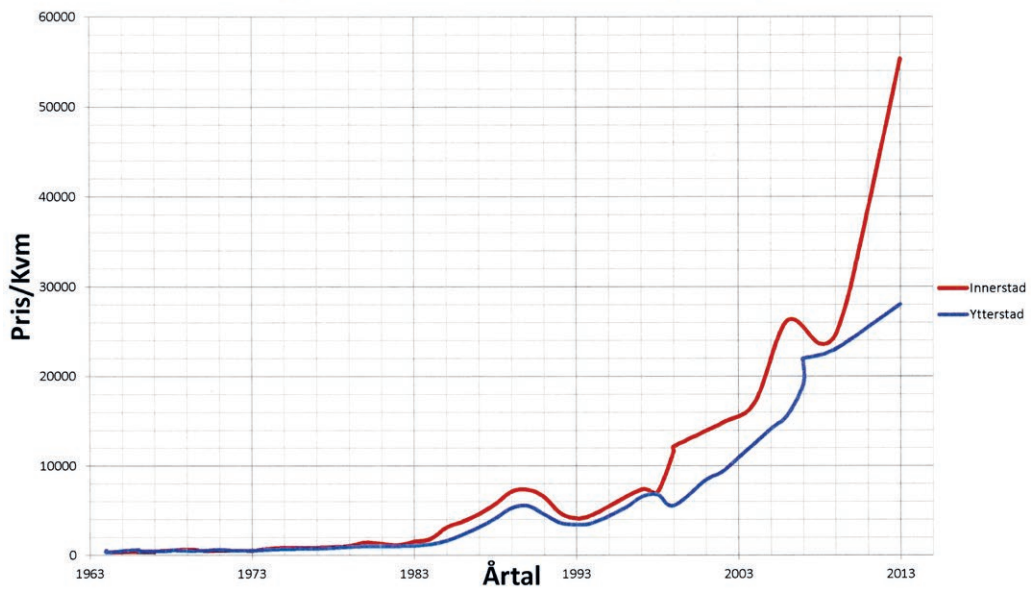
Köpeskilling 2013: 22 500 000 kronor = 21 127 kronor per kvm

Österlånggatan 19/Brunnsgränd 7, Gamla stan: byggår 1746, boarea /lokalarea 642 kvm.

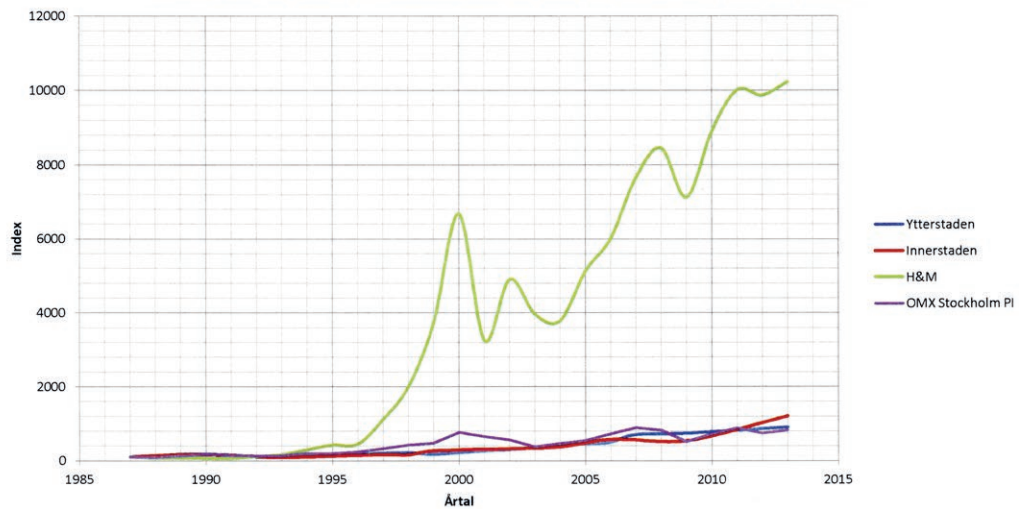
Total årshyra 1 054 000 kronor = 1 643 kronor per kvm.

Köpeskilling 2013/14: 35 500 000 kronor = 55 296 kronor per kvm

Prisutveckling på förmedlade bostadsfastigheter av Malmegårds Fastighets AB 1964-2013



Prisutveckling på Index i Stor-Stockholm
av Malmegårds Fastighets AB förmedlade bostadsfastigheter jämfört med H&M's aktiekurs samt OMX



Fastigheter har visat sig vara en god kapitalplacering vilket beskrivs med dessa grafer. Dock har H&M-aktien varit än ännu bättre kapitalplacering som framgår av den nedre grafen.

Företaget har genom åren
förmedlat flera hundra fastigheter.
Det har byggts på gedigen kunskap
om branschen och ständig
spaning mot marknaden.

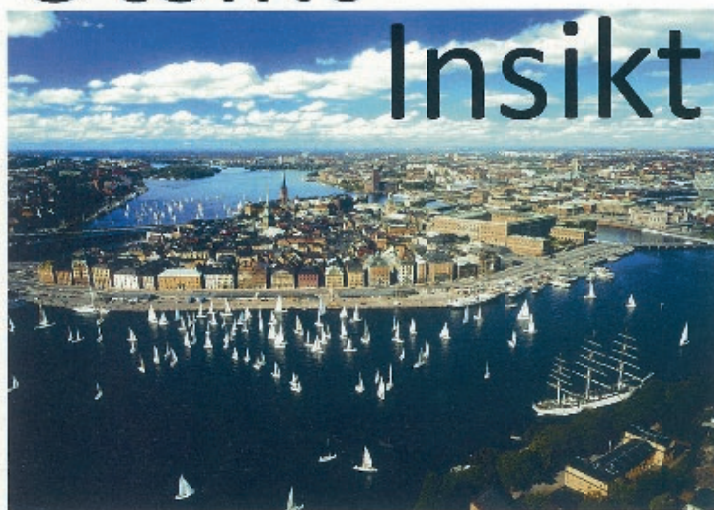
Avsändare:
Stockholms Fastighetsbolag AB
Söndervagn 32, 150 60 Arlandastad

BEGÄNSAD EFTERSÄNDNING
Vid befrielse efter sändning
ämnas adress för sändning
hys adressen i de tillägg.

B

SVENSK
PORTO BETALT
PORT PAYE

Utsikt Insikt



Takåsarna, gränderna och de vackra fasaderna
Vi känner till de första.

I över 40 år har vi förmedlat fastigheter i Stockholm.
Vi har sett staden växa och förändras.
Med vårt kontaktnät garanterar vi en trygg och smidig affär.

Fra mål och vår kunskap.
Tillsammans kan vi upptäcka nya möjligheter för just er fastighet.
Kontakta oss för en förutsättningslös diskussion.

Vår insikt ger er goda utsikter

MALMEGÅRDS
fastighets ab

Besök oss idag på www.malmegards.se
E-post: info@malmegards.se Tel: 08-411 50 20 Besöksadress: Döbeinsgatan 5
Postadress: Box 1332, 121 83 Stockholm

*”Nyfikenheten,
verksamhetslusten
och viljan framåt”*

Vi har gjort det över 600 gånger.



Och vi tänker göra det minst lika många gånger till.

Över 600 fastighetsägare har anlitat oss för att förmedla hyresfastigheter för deras räkning. Och visst gör vi det. Men främst är det kunskap och resultat vi förmedlar. Kunskap i frontlinjen kring fastighetsekonomi och komplexa fastighetsfrågor för såväl den mindre fastighetsägaren som det stora fastighetsbolaget.

30 års erfarenhet har lärt oss vilka affärer som lönar sig och vilka genvägar du ska undvika för att inte gå miste om det absolut bästa resultatet. Vårt upparbetade kontaktnät är till god hjälp när det gäller att finna den mest lyckade lösningen för alla parter.

Vi tror på lyhördhet. Dina mål tillsammans med vår kunskap är den bästa kombinationen för goda fastighetsaffärer.

Som sagt. Vi har gjort det över 600 gånger och vi tänker göra det minst lika många gånger till – förmedla kunskap som leder till en framgångsrik affär.

Vill du ta del av vår kunskap? Ring oss gärna för en förutsättningslös diskussion.

www.malmegards.se



Malmegårds Fastighets AB, Box 1332, 111 83 Stockholm. Besöksadress: Döbelnsgatan 5.
Telefon 08-411 50 20, Telefax 08-20 26 05, Internet: www.malmegards.se E-mail: info@malmegards.se

Malmegårds Fastighets AB ingår i RESTATE-gruppen - ett nytt samarbetsforum mellan ledande mäklarföretag i Sverige

Vägen till fastighets- marknaden

Sett i backspegeln kan man tycka att Bengt Malmegårds väg till fastighetsmarknaden var utstakad från början. För tonåringen och den unge vuxne Bengt var det dock inget givet val. Att följa i pappas fotspår ingick inte i planen. Det fanns många andra horisonter längre bort som hägrade.

Men det kom ändå att bli så. Och mycket talade väl för det. Det fanns kunskaper om fastigheter i familjen med pappa Åke som arbetade i branschen redan i början av 50-talet. Fastighetsfrågor var samtalsämnen vid middagsbordet. Kanske ingick det som ett medvetet försök från pappa Åkes sida att skapa intresse.

Och önskningar för framtiden uttalades tidigt. I det tal som Bengts pappa höll vid Bengts dop och som handskrivet finns bevarat för eftervärlden, låter det så här:

”Det är inte utan att man ställer vissa förhoppningar på dagens centralfigur.”

”Jag, Din pappa, hoppas att Du skall få något av Din moders mjukhet och glada humör, din mormors envisa arbetssamhet, din farfars förståelse för andras problem och, om det inte låter förmätet, att du som jag skall söka bli en viljestark människa som när Du satt dig en sak i sinnet om det gäller vad sant, rätt och nyttigt är, Du aldrig måtte ge Dig.

Så vill jag att Du Bengt liksom du nu stöds av föräldrar och syskon Du själv måtte bli till glädje och indirekt ett stöd genom gott föredöme.

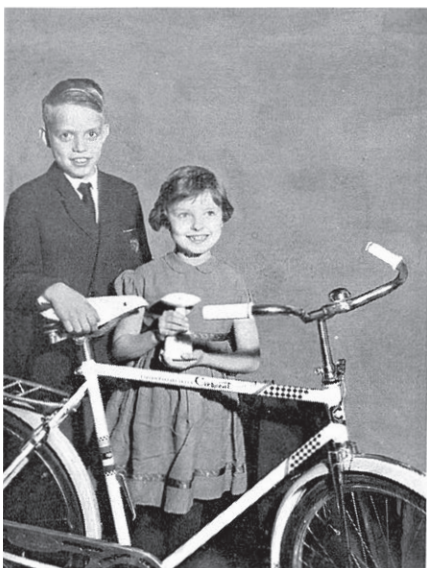
Så må Du, hoppas vi alla här av hjärta, beskäras av hälsa och bli en god människa som gärna stöder dem som behöva stöd. Måtte tole-

ransen och ödmjukheten bli dina egenskaper och måtte Du alltid taga hänsyn till andras behov ock krav.”

Ledord för barnens fostran var aktivitet, engagemang och generositet. Det gällde att utnyttja sin tid väl. Man skulle vara med. Man skulle bidra. Det skulle snickras, ”scoutas”, sportas och ”deltas” i insamlingar. Och här var det be-hjärtansvärda ändamål som gällde: Barnens dag, Sverige hjälper (barn som drabbats av hungersnöd runt om i världen) med flera. Försäljning av olika nålar och Barnens dagsböcker blev en specialitet för Bengt. Här uppdagades en framåtanda och affärnsnäs i tidiga år. Och nog också en tävlingsinstinkt.

Försäljningsstrategin var besök på de mest fashionabla restaurangerna sen kvällstid när det goda humöret infunnit sig hos matgästerna både i matsal och festvåningar. Med sitt vattenkammade hår, klubblazer, skjorta och slips forcerade Bengt många dörrvakter med budskapet om ”hungersnödiga barn”. Budskapet motiverade även de nöjda gästerna att köpa. I tidig mellanstadieålder fick han ”ensamrätt” på flera restauranger.

Resultaten blev häpnadsväckande med ledande placeringar på försäljningslistan i Sverige. I själva verket var Bengt under några år den som sålde mest i Sverige av Majblomman, Svenska Flaggan, Lucianålen och Barnens dagsböcker. Och det blev många fina priser: cyklar, egna utlandsresor och klassresor när försäljningen vidgades till att gälla hela klassen.



Bliv försäljare

för

BARNENS DAG

får Du EGNA PENGAR

samt chans att

VINNA EN CYKEL

m.m. m.m.



Att bli försäljare för Barnens Dag betyder helt enkelt att tjäna egna pengar! För det första får man provision på allt vad man säljer, och sedan får man vara med om chansen att vinna en cykel, som automatiskt går till den av de unga försäljarna, som lyckas bäst. Cykeln är toppvinsten, men det finns mer att dela...

Om du tycker att det här låter roligt och spännande, så ska vi tala om, att DU FÅR 20 PRO-CENT på vad du säljer för Barnens Dag. Det brukar gå ganska lätt att sälja, när »hela stan» talar om, att det är Barnens Dag! I år är själva festdagarna från den 23 augusti till och med den 3 september.

MEN DET GÅR AN ATT BÖRJA
MED DETSAMMA!

Den försäljningsexpedition, som Barnens Dag har sedan ganska många år tillbaka har redan satt igång. Och där träffas fru Anna-Greta Rabbing, som står alla till tjänst med råd och dåd. Hon talar om, vad som finns att sälja:

1. Barnens Dags-boken »B-D i Bullerbyn», som kostar 2: — kronor — (det ger försäljaren genast 40 öre »i egna pengar»!) På sätt och vis är boken också en lottsedel, för man kan vinna en bil på den, så folk vill gärna köpa den!
2. Små eller stora »Barnens Dags-blommor», som båda kostar 50 öre.
3. Lyckonålar i guld, som kostar 1: — krona och
4. Gröna lyckonålar, som kostar 50 öre.

HÖÖE BOKTE. AB, STILM

Du hämtar »dina varor» hos fru Rabbing på Klara Östra kyrkogata 8, och hon har expeditionen öppen mellan kl. 9 på morgonen till 6 på kvällen. Hon har telefon också. Nummer 10 32 15 eller 11 08 36, där alltid någon svarar på frågor, som kan förekomma.

Se till att du kommer bland de första försäljarna! Då är ju chanserna störst! (Men kanske bör du fråga mamma eller pappa om lov först, så att det inte blir några bekymmer i den vägen.) Vi önskar dig all framgång. Lycka till!



På bilden ser Du en av de teckningar som Ilon Wikland gjort i årets festliga Barnens Dags-bok. Astrid Lindgren har skrivit texten och temat är i år »Barnens Dag i Bullerbyn».



Bengt Malmegård var under många år den som sålde mest i hela landet av olika nålar och Barnens dags-böcker.

En viktig komponent i försäljningen var mellanlagret på pappa Åkes tjänsterum hos Stockholms Fastighetsägareförening på Kungsgatan 36.

Det hände ganska ofta att Bengt i bästa välvilja blev hemskjutsad av polisen som tyckte att han var ute väl sent och där han inte borde vara. Mamma Eva som hade en mer omvårdande, eftertänksam och konstnärlig läggning var nog i sanningens namn många gånger väldigt orolig över de former som aktiviteterna kunde ta sig. Hon var en skicklig pianist och lugnade emellanåt sitt sinne med att spela på flygeln som intog en central plats i hemmet på Frejgatan.

Det behövdes ännu mer när Bengt skaffade sig motorcykel och gav sig ut på vägarna. Mammans motorintresse gjorde att hon ändå hade förståelse för hobbyn. Hon var en skicklig bilförare och körde egen bil redan som 18-åring. Hennes stora önskan då var att få köra Monte Carlo-rallyt. På familjens bilsestrar i Sverige och ute i Europa var det för det mesta mamma som satt vid ratten.

Senare under gymnasietiden kom erfarenheten av försäljning och insamlingar mycket väl till pass i form av Operation Dagsverke och Operation "Strejkvärk" (som avsåg insamling till elever som drabbats av skolkonflikten 1966) och liknande. Bengt som elevrådordförande ledde dessa operationer för Sveaplans gymnasium.

I vuxenlivet har medverkan i insamlingar tagit sig andra former som till exempel samarbetet med Stockholms Stadsmission.

Som tonåringar arbetade Bengt och storebror Anders mycket i pappa Åkes fyra fastighe-

ter, som behövde hållas efter. Många lov dagar tillbringades som "fastighetsskötare". De gjorde allt från att fixa badrum till att måla tvättstugor, pannrum och tak.

På sommarloven gällde även arbete på så kallade sommargårdar. Idén var att skicka bort barnen från stan för att arbeta, andas lantluft och hjälpa bönder. Här upptäckte Bengt att syskonen som retats hade haft rätt: han var verkligen liten och klen. Fast beslutet om att bli starkare köpte han Arne Tammers brevkurs i styrketräning. Tammer var tidens mest kände förespråkare för styrketräning. "Ge mig en kvart om dagen," sa Tammer. Arne Tammer lägger grunden för ett allsidigt gymnastik- och sportutövande som Bengt har haft mycket glädje av under hela livet.

Styrketräningen var en del av förberedelserna inför sjömanslivet som Bengt bestämt sig för att pröva. Två månader innan högstadiet var slut 1965 gick Bengt till rektorn och sa att han visserligen gillade livet i skolan men nu fått en möjlighet som inte skulle komma igen. Han kunde få mönstra på en båt. Rektorn insåg att det var lönlöst att försöka stoppa planerna. "Du är inte klok, men du har ju alltid gått din egen väg."

Bengts båt blev lastfartyget Los Angeles med 15 mans besättning. Båten ägdes av Johnsson-linjen, gick på Sydamerika och den amerikanska västkusten och var ofta lastad med kaffe. Bengt jobbade som så kallad hyttoskar, städade befälens hytter och serverade för besättningen. Dagarna i hamn ägnades åt att resa, ibland med Greyhound-buss, ibland som liftare i Los

Erfarenheten från barndomens försäljningsarbete togs senare tillvara som elevrådsordförare och insamlingsledare under "Operation Strejkvärk" under skolkonflikten 1966. På bilden syns Bengt i Kungsträdgården i Stockholm.



Angeles, San Francisco och Vancouver eller i Mellanamerika.

Sedan var Bengt redo att börja gymnasiet men också att börja planera den "världsomsegling" han tänkte göra med Anders och några andra vänner. Tillsammans köpte de 1969 den gamla räkrållaren Tucana. Den lades för upprustning vid kajen längs Strandvägen.

När båten skulle byta bordläggning ville man ha ek. Anders hade nära kontakt med en av bönderna som han träffat på sommarbondgård där Anders arbetade många somrar, och

som också blev en vän för livet. Dit åkte man nu, fick tillåtelse att såga ner så många ekar man behövde. Några resliga tallar fick bli master.

Målet var att segla jorden runt. De gick söderut via Kielkanalen och Borkum Riff. Efter ett "litet" problem utanför den holländska kusten fortsatte man sedan över Biscaya och via spanska nordkusten. De gjorde man till övervägande del med hjälp av de 200 kvadratmeter stora dakronseglen. Det krävdes kuling för att den gamla räkrållaren skulle få fart.

Båten låg utanför Oporto när beskedet om pappa Åkes hjärnblödning kom. Bengt åkte hem. Under tiden han var hemma fortsatte båten med Anders och vännerna till Las Plaitas på Fuerteventura. Försörjning där kom från jobb på restauranger och från soliga dagsturer med psoriasispatienter. En dag på en långresa råkade vännerna, som oftast gick med segel, ut för mojande vindar. När de försökte starta mo-

torn blev det en explosion och båten började brinna. Gasol hade läckt ut. Det automatiska skumsläckarsystemet räckte inte till.

Alla, inklusive skeppshunden, hoppade i räddningsflotten. Där låg de ett dygn innan de plockades upp av den spanska sjöräddningen.

För försäkringspengarna köpte Bengt sin första fastighet, Billingen 6 i Traneberg i Bromma.

Och så började den banan på allvar.



Räkträlaren Tucana inköptes under studietiden tillsammans med bror Anders och några vänner. Den rustades från köl till mast för en planerad Jorden runt-segling.

21

berättelser om hus

1970-talet: Dags för förvärv

Bengt Malmegård trodde på det han arbetade med och satsade 1973 försäkringsersättningen från skutan Tucana – som förliste under dramatiska former utanför Kanarieöarna i april 1972 – på sin första hyresfastighet, Mössebergsvägen 29–31 i Traneberg i Bromma.

Detta gav mersmak och ett nytt fastighetsförvärv blev Nybrogatan 48. Här anammar Bengt stadens ambition att upprusta Stockholms nedgångna byggnader.

Men innan förvärvet blir verklighet krävs i Bengts fall en noggrann prövning och tillstånd av Stockholms Handelskammare. Eftersom Bengt var auktoriserad fastighetsmäklare fick han inte idka handel med fastigheter. Däremot medgavs förvärv som en långsiktig kapitalplacering. Av samma anledning fick inte fastigheter som företaget fick in som förmedlingsuppdrag förvärvas.



Mösse- bergsvägen 29-31

Byggnadsår 1937

Förvärv 1 oktober 1973

Upprustning/totalrenovering 1985/86

Byggnaden uppfördes 1937, en klassisk så kallad putsad tvåportare, genom tiderna den vanligaste hyresfastighetstypen i Sveriges närförorter. Två ingångar ledde till tolv lägenheter om två rum och kök på vardera 58 kvm. Åtta hade balkong. De fyra nedersta lägenheterna saknade denna lilla åtråvärda uteplats.

Tanken när huset byggdes var att lägenheterna skulle passa två vuxna och två barn, men 1973 bodde det i snitt 1,3 personer i varje, trots att Stockholm på den tiden expanderade lika snabbt som i dag.

Som ett tack för god affär har Bengt vid uppgörelsen av en ren händelse med sig en flaska

whisky till den förre ägaren. Det visade sig vara en dålig idé. Säljaren är helnykterist och slog direkt ut spriten i vasken. Det fick bli första och sista gången Bengt tackade på detta sätt.

Bengt står själv för förvaltningen och fastighetsskötseln i tio år. Fastigheten totalrenoverades 1985/86 med byte av rörstammar, nya kök och badrum. De fyra lägenheterna på bottenvåningen som saknade balkong fick en terrass på baksidan och blev väldigt attraktiva särskilt för barnfamiljer.

Mössebergsvägen 29-31 byts 1999 i en affär med en annan fastighetsägare mot Gjutargatan 8 på Kungsholmen som behövde totalrenoveras. Ägaren till Gjutargatan, Gunnar Enfors, som för övrigt är den som inspirerat till denna skrift, ville för sin del slippa den betungande renovering som behövde göras.

A photograph of a building facade with abstract murals and a bare tree in the foreground. The building has a light orange or peach-colored wall. On the left side, there are several large, abstract murals. These include a vertical strip of light blue and yellow, and several dark blue shapes with white polka dots. The tree in the foreground is dark and has many bare branches, some of which are in the foreground, partially obscuring the building. There are two windows visible on the right side of the building, with dark frames. The sky is a pale, overcast grey.

Fasaden på Mössebergsvägen var det första resultatet av ett mångårigt samarbete med Konsthögskolan i Stockholm.



Bengt och Kerstin
bor sedan 1981 högst
upp i fastigheten
Nybrogatan 48.

Nybrogatan 48

Byggnadsår 1911

Förvärv 1 oktober 1976

Fullständig ombyggnad av gatu- och gårdshus samt inredning av vind 1981

Nybrogatan 48 var en nedgången fastighet som inte väckte något större intresse på marknaden. Källaren var ursprungligen ett stall. Nu hade den stått under vatten i flera års tid. När huset byggdes 1911 var man ännu inte övertygad om att bilismen skulle ta över.

Dessförinnan låg här en tidstypisk liten träkåk där kalkförsäljare, låssmed, skomakare, förtennare och andra hantverkare verkade.

Bengt bodde sedan några år i grannskapet på Sibyllegatan 47 och hade hunnit gifta sig med Kerstin. Hon tillhörde den första vågen kvinnliga akademiker på mellancheftsnivå i sta-

ten; i hennes fall på Svenska institutet vilket senare leder till Utrikesdepartementet. Till sin blivande hustru hade han sagt: "Tänk om man kunde hitta ett hus i det här området och inreda en vindsvåning"!

Knappast någon ägnade sig åt vindsvåningar i mitten av 70-talet, men på Nybrogatan 48 hittar Bengt en nisch. Fast det var ingen lätt sak.

Ett så kallat hyresgästintyg var en nödvändig förutsättning för att få upprusta fastigheten med hjälp av statliga lån med räntebidrag, vilket var nödvändigt för att få lönsamhet. Det krävdes, förutom allt annat, 30 möten med hyresgästerna och Hyresgästföreningen innan intyget och tillståndet att bygga om fastigheten blev klart. Processen tog två år och gällde en klassisk intressekonflikt: Fastighetsägaren

vill sanera och renovera till modern standard. Hyresgästerna vill inte betala högre hyra.

Staden var positiv till sanering av gamla hus, men en förutsättning för att få bygga om och att bygga en vindsvåning var att riva en del av gårdsbyggnaden för att grannfastigheten på Karlavägen skulle få in mer ljus och luft. Mot rivningen gick det inte att protestera. Staden bestämde. Fyra ettor försvann. Helt i linje med den dåvarande bostadspolitiken om att skapa större lägenheter.

I mitten av 70-talet ville Stockholms stad också göra en allmän upprustning av gårdarna i innerstan. Gårdarna var avstyckade med höga staket och varje liten gård hade sin egen piskställning. Nu skulle det bli öppnare och trevligare. Men projektet visar sig vara ett arbete i stark motvind. "Man ville inte ha in grannens ungar på den egna gården." Efter cirka fem år ger staden upp.

Innan renoveringen satte igång tillfrågades hyresgästerna hur det var att leva i fastigheten. Bengt skrev brev till alla, inspekterade lägenheterna, evakuerade hyresgästerna med hjälp av Stockholms Bostadsförmedling och satte igång.

Ambitionen var att modernisera den nedgångna byggnaden samt att i lämpliga delar återskapa den ursprungliga miljön. Charmen i det gamla huset skulle bevaras. Kulturarvet skulle förvaltas och det vackra tas till vara eller återskapas. Till exempel trapphusets blyinfattade fönster, öppna spisar, träpaneler, takutsmäckningar och de gamla platsbyggda serveringsskåpen. Några av de få yrkesmän och konstnärer som behärskade marmoreringstekniken

fick i uppdrag att återskapa den ursprungliga marmoreringen av trapphuset.

Den nya stamledningen kom att gå som en s-kurva på grund av hyresgästernas många olika önskemål.

Med Nybrogatan 48 inleds ett långvarigt givande samarbete med arkitekten Lennart Pettersson som därefter arbetar med Bengt i ett tiotal totalrenoveringar.

När det nyrenoverade huset stod klart 1981 kom många hyresgäster tillbaka. Några tyckte det blev för dyrt och fick andra lägenheter. En hyresgäst vägrade konsekvent att flytta ut under renoveringen. Familjen hade ibland 20 hinkar med droppande vatten när taket avlägsnats för att vinden skulle kunna inredas.

Satsningen på Nybrogatan var stor. Räntorna var höga. Bengt skötte själv huset länge och har fortsatt att måna mycket om skötseln och underhållet. Nu 2014 är det dags att på nytt byta kök och badrum för att hålla dagens moderna standard.

När Bengt och Kerstin sist av alla i huset flyttar in i vindsvåningen hade i princip ett helt nytt hus byggts bakom byggnadsställningarna. Taknocken hade höjts och takfallet hade lyfts mot gården för att få två flyglar till vindslägenheten. Här bor 2014 Bengt och Kerstin fortfarande kvar och här är alla tre döttrarna uppvuxna.

Bengt erkänner att han kanske tog i lite extra vad gäller vindsvåning nr 2 i fastigheten som byggdes i gårdshuset 2013. Det blev en vind med inspiration från ett New York-loft. Också här höjdes takfallet. Där bor nu den yngsta dottern Dorotea.



På Nybrogatan 48 låg före byggnationen
1911 tidstypiska gamla trähus där
hantverkare av skilda slag verkade.

80
-talet

Köpläge konstateras

Under 1980-talet blir det ett flertal förvärv av bostadsfastigheter i Stockholms innerstad.

Ett undantag är en kontors- och industrifastighet i Västberga i Hägersten. ”Frankrike-äventyret”, som Bengt kallar det, tar sin början i slutet av 1989 med förvärv av ett par större fastigheter i Charenton i östra Paris tillsammans med två andra fastighetsägare.



Brantings- gatan



Byggnadsår 1938

Förvärv 1 oktober 1980

Ombyggnad 1983

Fastigheten är ett tidstypisk funkishus för bostäder på Gärdet. När de nya funkishusen byggdes där på 30- och 40-talen marknadsfördes lägenheterna med löfte om sex månaders hyresfrihet. Sådana var tiderna. Ladugårdsgärde betraktades som en ganska ointressant "närförort".

Fastigheterna på Brantingsgatan och på Gärdet byggde på Stockholms framtidsdröm-

mar om expansion. Man ville bygga bort trångboddheten med funktionella, ljusa lägenheter. Och alla skulle ha en balkong. Enligt makarna Myrdal var det dessutom kris i befolkningsfrågan. Arbetskraft behövdes utifrån och svenskar borde skaffa fler barn.

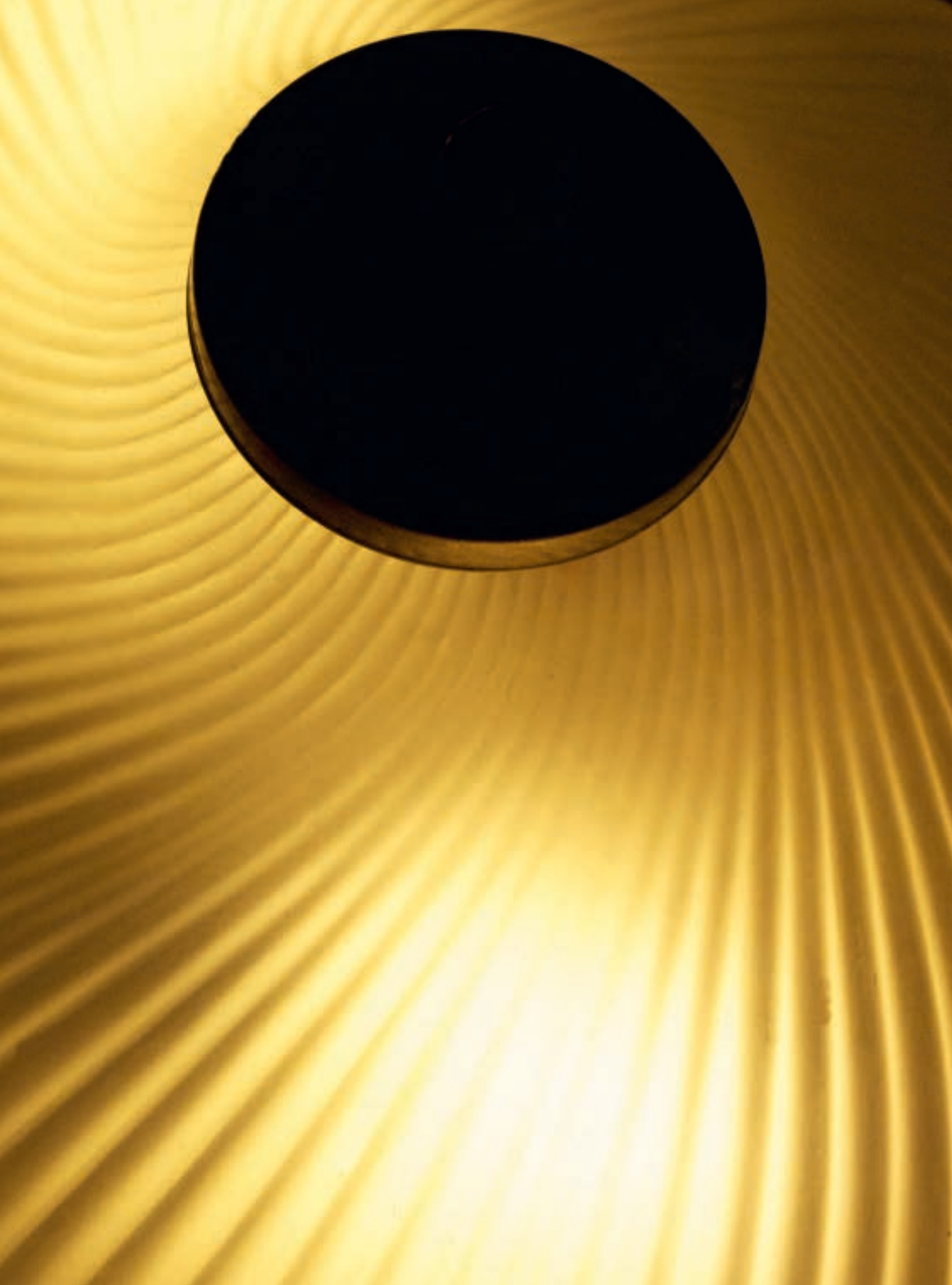
Staden skulle utvecklas och byggherrarna applåderade till en början. Det var högt tempo på bostadsbyggandet för ett framtida folkrikare Stockholm, även om erbjudandet om hyresbefrielse tyder på att det var svårt att få hyresgäster. Abrahamsberg och Traneberg i Bromma samt

Hammarbyhöjden och Hägersten är exempel på områden som exploateras vid samma tid. Några av storbyggmästarna etablerar sig nu i stan i stor skala efter att tidigare ha byggt i närförorter.

När Brantingsgatan 37, 20 meter ovanför Gärdets tunnelbanestation förvärvas, är bostadssituationen i Stockholm helt annorlunda jämfört med halvseket tidigare. Det är bostadsbrist, men ekonomin blomstrar. Fastighe-

ten byggs om och totalrenoveras med bland annat nya bjälklag, rör och elledningar. Men Stockholms stad kräver också större lägenheter än de befintliga. Man anser att det finns alldeles för många små och har infört principen att bara 25 procent av lägenheterna i ett hus ska vara ettor. Tvåorna ska utgöra 50 procent. Resterande 25 procent ska vara treor och fyror. Frågan löses genom att utnyttja delar av trapphuset till hall i hopslagna ettor.

*”Bara 25 procent
av lägenheterna
ska vara ettor”*





Sibylle- gatan 61

*Byggnadsår 1881, Ombyggnad 1913
Förvärv 1 november 1983
Ombyggnad och vindsinredning 1984*

Fastigheten är en renodlad bostadsfastighet med ett gatuhus och ett friliggande gårdshus med en liten gård mellan byggnaderna. Den hundra år gamla fastigheten, i vilken en viss ombyggnad gjordes i början av 1900-talet, totalrenoveras. Huset lever upp och får tillbaka sin skönhet. De nya vindslägenheterna i gatuhuset och gårdshuset blir särskilt lyckade.

Inför upprustningen uppsöker Bengt som vanligt Tekniska Nämndhuset för att ta reda på hur grundförhållandena ser ut. Med hjälp av Stockholms stadsbyggnadskontors grundkartor kan man ta reda på hur marken ser ut under en byggnad. Som många andra hus i Stock-

holm står Sibyllegatan 61 på lerbädd – med en typisk så kallad rustbädd, en grund som timrats innan man grundlägger med sten.

När lastbilar kör på Sibyllegatan rör sig fastigheten en aning, men det är ingen fara. Den gamla rustbäddstekniken fungerar bra 150 år senare. Men det gäller att som fastighetsägare hela tiden vara observant på rörelser, sättningar och sättningstakten.

Bengt minns hur en av döttrarna, då två år gammal på besök under renoveringsarbetet, trodde att allt höll på att gå väldigt fel. Hon stod där med pappa i hand och såg hur den väldiga kranen på den avstängda gatan lyfte byggbarackerna från gatan, över hela huset och ner på gården. Hon grät. Pappa bedyrade att allt skulle gå bra. Hon blev senare hyresgäst i fastigheten.



När fastigheten totalrenoverades
hundra år efter uppförandet återfick
den sin forna skönhet.





FÖR HÖGST 3 PERSONER





Elektra- vägen

*Byggnadsår 1948, Tillbyggnad 1955
Förvärv 1 april 1984
Tillbyggnad och ombyggnad 1984, 1987,
1993 och 1994*

Kontors- och industrifastigheten på Elektravägen 12–16 i Västberga i Hägersten uppfördes under 1948–1955. Till skillnad mot andra fastigheter i förvärvet totalrenoveras den inte direkt efter förvärvet. Och så samlas på Elektravägen några av de mest besvärliga problemen under 90-talets fastighetskris. Samtliga hyresgäster försvinner genom konkurser och avflyttning under en treårsperiod.

Redan vid förvärvet fanns det ett smärre frågetecken: staden ägde tomten. Med jämna mellanrum måste alltså tomträttsavgälden omförhandlas. Men nästa gång inte förrän om 20 år. Åren går och Stockholms stad vill när det blir aktuellt med omreglering höja med oblyga 11 000 procent. Efter fem års processande stannar höjningen på dryga 2 000 procent.

Tio år efter köpet är inkomsterna från fastigheten noll och intet. Huset står helt tomt. Alla hyresgäster har gått i konkurs eller är avflyttade i den ekonomiska krisens följe. Från det bottenläget tar det sedan tio år att fylla fastigheten med hyresgäster. I mellantiden ockupe-

ras huset bland annat av personer som ser sin chans att skaffa bostad utan att betala hyra.

Så varför köpa en industri- och kontorsfastighet? Docklands i London var en inspirationskälla – den omvandling av hamn- och industrianläggningar till fashionabla kontor och skyskrapor som skedde där skulle förmodligen också ske i Sverige, var Bengts antagande efter en internationell fastighetskongress i London.

I dag spelar orsakerna till köpet mindre roll. ”Det är alltid tillfällena som avgör och 1983 var det ett bra tillfälle som yppade sig.” Men affärslyckan i Västberga har sannerligen gått upp och ner, från kassako till svart hål och tillbaka igen till ett lite udda, men ändå väl fungerande objekt i beståndet.

I dag är Bengt nöjd med Elektravägen. Han har byggt om löpande, sänkt driftskostnaderna kraftigt och minskat belastningen på miljön. När fastigheten införskaffades värmdes den upp av åtta oljeeldade pannor som förbrukade massor av olja. I dag är det fjärrvärme som gäller. Sedan fjärrvärmen installerats har energiförbrukningen sänkts med ytterligare 60 procent.

Fastighetens stolta historia känns också bra. Hos hyresgästen Ekensbergs Mekaniska Verkstad byggdes bland annat klockan på NK:s tak och glasskulpturen på Sergels torg.



Elektravägen var under fastighetskrisen
på 90-talet lite som namnet så träffande
antyder, en "grekisk tragedi".



Svarvargatan



Byggnadsår 1933

Förvärv december 1985

Ombyggnad och vindsinredning 1986

Bostadsfastigheten på Svarvargatan 5 var enligt Bengt Malmegård Stockholms osexigaste fastighet. Fastigheten byggdes i början av 30-talet, var charmlös redan då och i ett bedrövligt skick. "Men man kan inte alltid bara välja de tjusigaste projekten. Ibland måste man ta en möjlighet som dyker upp. Jag litar på min magkänsla." Som förhoppningsvis inte bara är en ljuv förhoppning, utan en affärsmässig instinkt byggd på kunskap och erfarenhet.

Ansträngningarna att förbättra och försköna Svarvargatan 5 blir till en lustfylld process kring

den konstnärliga utsmyckningen som Bengt ansåg att huset behövde. Efter att ha kontaktat professor Enno Hallek vid Kungliga Konsthögskolan som Bengt tidigare samarbetat med, kom man överens om att utlysa en tävling bland eleverna. Bengt och Enno gick tillsammans igenom förslagen – Enno valde, Bengt sanktionerade.

Bengts bror Anders stod för renoveringsarbetet, fällde in utsmyckningar i golv och väggar, applicerade mosaikarbetena och monterade de vackra armaturerna. Allt utfört av eleverna på Konsthögskolan.

Samarbetet med Konsthögskolan fortsatte med tre fastigheter till.



Högst upp på Svarvargatan 5
inreddes 1986 två vindvåningar, något
som då fortfarande inte var så vanligt.







Konstnärlig utsmyckning i samarbete med Konsthögskolan blev ett sätt att försköna fastigheten.



Assessors- gatan

Byggnadsår 1929

Förvärv december 1985

*Fullständig ombyggnad
och vindsinredning 1987*

Man skulle möjligen kunna säga att bostadsfastigheten på Assessorsgatan 4 vid Allhelgonalunden på Södermalm, är en ganska anonym adress. Bengt tycker att det är en vacker klassicistisk byggnad, särskilt proportionerna och de skuggor under fönstren som fasadutsmäckningen ger upphov till. Men att ett hus är vackert är inte skäl nog för förvärv – inte ens

för Bengt som i mycket väljer med hjärtat. Det måste finnas möjligheter. Kan varenda kvadratmeter utnyttjas? Kan man flytta ned vindskontoren i källaren? Går det att bygga vindslägenheter? Det blir ja på alla tre frågorna.

I källaren stod en gammal oljeeldad panna i ett stort utrymme och tog upp onödig plats. Den ersätts med en liten fjällvärmeanläggning. På de frigjorda ytorna byggs källarförråd som gör det möjligt att inreda vinden för bostäder. Högst upp finns i dag två vindslägenheter.



Assessorsgatan 4 blev ännu ett projekt på 80-talet med upprustning och vindsinredning. Hösten 2014 är det dags för ommålning och att installera moderna säkerhetsdörrar.





Gotlands- gatan



*Byggnadsår 1931
Förvärv 1 januari 1989
Fullständig ombyggnad
och vindsinredning 1992*

Bostadsfastigheten Gotlandsgatan 58 rymmer ett 50-tal lägenheter. Stockholms stad ville egentligen att huset skulle rivas när det förvärvades. Anledningen var dåliga grundförhållanden. Det hade man även velat när Bengt många år tidigare diskuterade med dem om en upprustning av Nybrogatan 48.

Viljan att bevara det gamla, en slags pietetskänsla, var inte den dominerande inställningen

hos de kommunala tjänstemännen så renoveringsprojektet sker i viss motvind. Fastigheten grundförstärks och en omfattande renovering görs. Den nya hissen får gå hela vägen från källaren till vinden och högst däruppe skapas tre vindslägenheter.

Begreppet fanns inte ännu, men åren 1988–89 utgjorde slutfasen av den numera så bekanta fastighetsbubblan. Det blev ett fastighetsförvärv till – sen blev det stopp för lång tid.

Gotlandsgatan 58 förvärvades
och renoverades i viss motvind
då staden ville riva.







Malmgårdsvägen

14

Byggnadsår 1931

Förvärv 1 mars 1989

*Fullständig ombyggnad och
vindsinredning 1989*

säger Åke och funderar. "Tänk om vi skulle ta namnet Malmegård". (Att ett inskjutet "e" skulle göra namnet lättare att uttala blev de snabbt överens om.)

Huset på Malmgårdsvägen är förknippat med två små solskenshistorier. Den ena handlar om två förälskade människor som ska bli Bengts mamma och pappa. På den tiden, nära 50 år innan fastigheten förvärvas, heter de unga tu fröken Arwidsson och herr Persson.

Efter en promenad i området kring 1700-talets malmgårdar vid Vita Bergsparken ringer Bengts blivande mamma till sin fästman: "Hej Åke, det är fru Malmgård". "Säg om det där",

Den andra historien är Bengt själv med i. Han är åtta år och på utflykt med sin klass när han åker förbi en gatuskylt med ett namn som han känner igen. "Jag såg en gata som heter som vi", berättade han entusiastiskt hemma den kvällen.

Så man kan säga att en cirkel sluts när huset på Malmgårdsvägen förvärvas. Där är standarden mycket låg med ett duschrum per våningsplan. Fastigheten evakueras och Stockholms

stads dåvarande regler om 25 procent ettor, 50 procent tvåor och 25 procent treor och fyror blir vägledande för renoveringen. Hiss sätts in och siktet är inställt på en byggnad med högsta modernitet. Som vanligt tar det ungefär ett år att bygga om.

I dag rymmer huset ett 20-tal lägenheter, en vindsvåning och bredvid den, två penthouse-

lägenheter i två plan.

Malmgårdsvägen 14 blir den sista fastigheten som förvärvas på ett decennium. När hyresgästerna flyttar in i det färdigrenoverade huset 1990 pågår några mindre byggnationer på andra platser, företaget har många förmedlingsuppdrag och fastigheterna går bra.

”Hej Åke, det är fru Malmgård”



En promenad på Malmgårdsvägen
gav inspiration till familjenamnet.





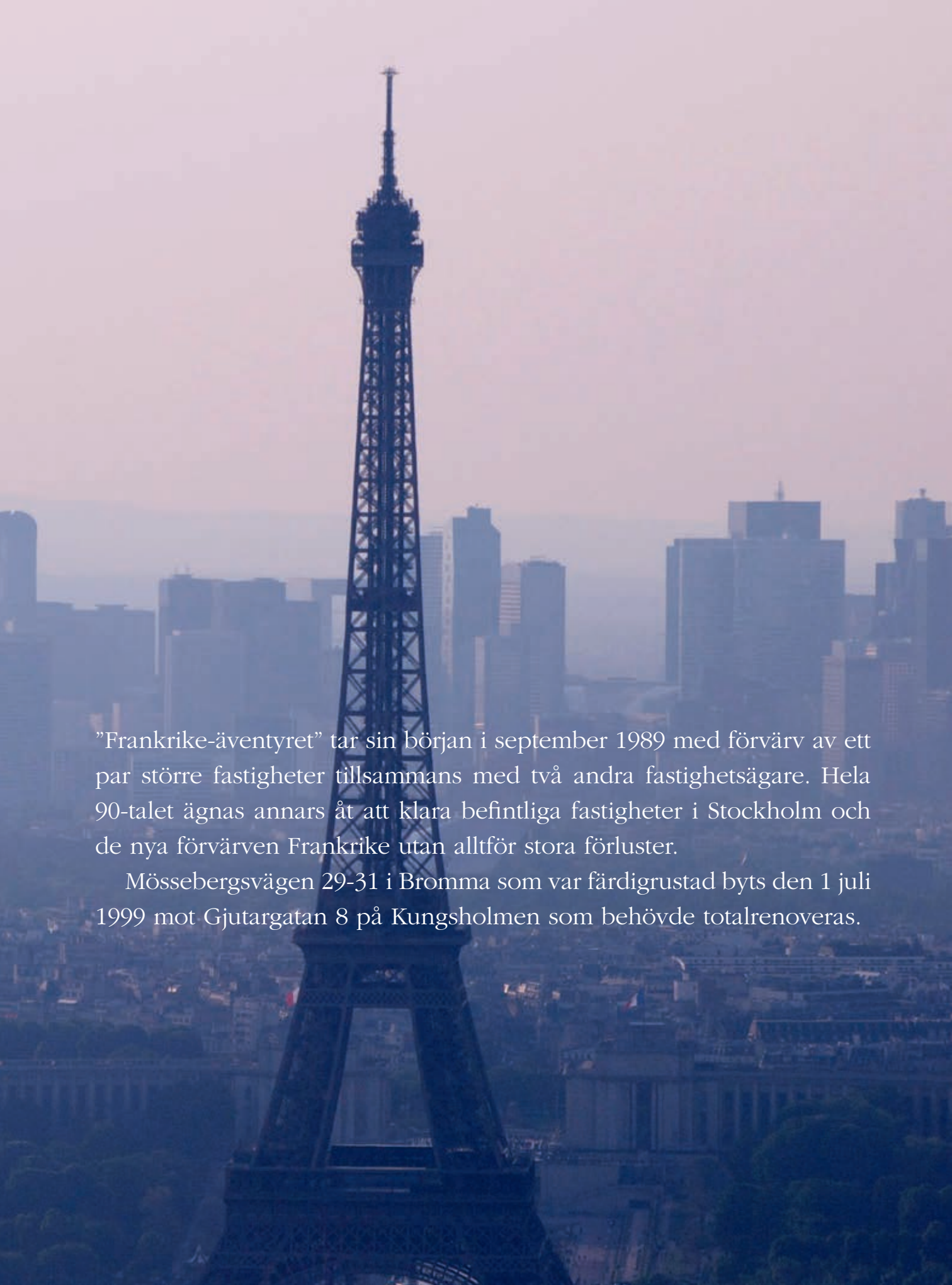
90

-talet

*Tio år utan
nya förvärv
i Sverige*

Äventyr i Paris





”Frankrike-äventyret” tar sin början i september 1989 med förvärv av ett par större fastigheter tillsammans med två andra fastighetsägare. Hela 90-talet ägnas annars åt att klara befintliga fastigheter i Stockholm och de nya förvärven Frankrike utan alltför stora förluster.

Mössebergsvägen 29-31 i Bromma som var färdigrustad byts den 1 juli 1999 mot Gjutargatan 8 på Kungsholmen som behövde totalrenoveras.

BERCY



*16 quai de Bercy,
Charenton*

*76-96
rue des Carrières,
Charenton*

16, quai de Bercy, Charenton

Förvärv September 1990

76-96, rue des Carrières, Charenton

Förvärv 1989

Strax innan fastighetskrisen i Sverige var ett faktum satsar Bengt Malmegård och två andra fastighetsägare på ett par större kommersiella fastigheter i Charenton i östra Paris. Det gällde dels ett kontorskomplex om 10 500 kvm och 280 garageplatser under uppförande på Quai de Bercy i Charenton, dels en något äldre fastighet med kontor och butiker i bottenvåningen som skulle genomgå en om- och påbyggnad. Fastigheterna är belägna i östra Paris som genomgick en stor expansion, närmare bestämt i trakterna kring den stora sportarenan Stade de France och intill det franska finansministeriets då nya byggnad.

Sett i backspegeln är initiativet lätt att ångra och att klandra. Bengt hade själv flera gånger varnat för att situationen i Sverige var ohållbar. Att värdet på fastigheter stiger så mycket varje år är inte friskt, sa han. Inte heller att husen i centrala Stockholm kostar dubbelt så mycket som i Paris och London. Om dessa och andra varningstecken hade han föreläst ett antal gånger på Fastighetsägareföreningen i Stockholm och i andra sammanhang.

Men det finns ju andra marknader utanför gränsen, och i Frankrike verkade allt mer normalt. Fastighetspriserna var rimliga där. Men att de var lägre visade sig bero på inlåsnings-effekten av valutaregleringen som trissat upp priserna i Sverige och att den ekonomiska nedgången nu också börjat i Europa med minskad efterfrågan på lokaler som följd. Men det var

svårt att förstå just då eftersom situationen och förutsättningarna skilde sig så markant från de svenska.

Frankrike-äventyret, som Bengt kallar det, resulterade i tre projekt. Ett projekt slutade faktiskt bra, ett blev en mångmiljonförlust och ett lyckas Bengt förhandla sig ur. Att avveckla och reda ut affärerna i Frankrike tar tio år.

Det första projektet börjar med en nattlig resa från Bryssel till Paris för att köpa en kontors- och butiksfastighet som Bengt och hans partners fått tips om. När Bengt ser tillbaka på affären skakar han på huvudet. Han har svårt att förstå att han gick in i detta.

Den andra investeringen, ett stort nytt kontorshus under produktion vid Seine intill Boulevard Périphérique, ringleden runt Paris och en av Europas mest trafikerade vägar, ger mersmak. Huset säljs med god vinst till försäkringsbolaget Allianz.

Fastighet nummer tre skulle sättas igång bredvid Allianz-fastigheten. Förhandlingar fördes med stadens borgmästare som hade ambitionen att hans stad skulle expandera och till synes trovärdiga kalkyler visades upp. Ett stort lån tas i Banque Société Générale.

Tyvärr hade en del uppgifter varit vilseledande, något som dessbättre senare hjälper Bengt i samtalen med banken. Han förklarade hur allt hade gått till och lyckas förhandla sig ur affären med hjälp av sin svägerska Eva Ameil som var verksam i en konkurrerande fransk bank, en person Bengt beskriver som en tuff förhandlare. "Utan henne hade jag förmodligen inte klarat bolaget i Frankrike."

Hyresgästerna från den första fastigheten försvinner en efter en. Bengt lyckas så småningom med strategin att sälja huset bit för bit, en lokal i taget tills han har tillräckligt med kapital för att kunna göra upp med banken.

*"Monsieur Malmegård,
det här ser inte bra ut"*

”Det är så jag är fostrad”

När uppgörelsen med banken kommer på tal brukar Bengts hustru Kerstin hävda att här var Bengts personlighet verkligen avgörande. När problemen hopar sig var det ärligheten, kämpaglöden och uthålligheten som räddade en svår situation. I början vill banken snabbt ha tillbaka sina utlånade pengar. ”Monsieur Malmegård, det här ser inte bra ut,” sa man. Konkurs i det franska bolaget var nära, men Bengt lovade att han skulle göra allt han förmådde för att jobba sig ur krisen. ”Man går inte i konkurs. Det är så jag är fostrad.”

Snart lyckas Bengt vända den inledande skepsisen till respekt. Direktörerna imponeras av kampviljan, men framför allt av resultatet och vill efter ett år att Bengt ska bli bankens representant i Sverige. Han tackar nej men gör ändå insatser som bollplank och som delägare i joint ventures, bland annat en fastighet vid Konsul Olsons plats i Helsingborg, som totalrenoverades och fick en vindsvåning.

Men allt professionellt förknippat med Frankrike var inte nattsvart. Uppdraget från

Vin & Sprit och sedermera Svenska Tobaks Pensionskassa att förvärva och upprusta vingården Château d’Esclans i Provence till ett rekreationscentrum och en producerande vinnanläggning var ett ljust äventyr. Med hjälp av 40 franska entreprenörer blev vingården ett lyckat projekt, där även den franske svågern Gilles Ameil engagerades. ”Det var ingen lek att representera köparen Svenska Tobaks Pensionskassa i möten med hantverkare och myndigheter, men sammantaget gav projektet massor av positiv energi.” Framgångsreceptet var att försöka tänka franskt, men handla svenskt med stort fokus på tidsplanen och en baktung betalningsplan.

Bengt fick även uppdraget att skapa 15 lägenheter på slottet. Han fick löfte om att så länge han levde få utnyttja den största lägenheten på tio rum när den inte var bokad men fick aldrig skriftligt på det. ”Men många härliga vistelser och tillställningar blev det i alla fall genom åren.”

"Frankrikeäventyret", som påbörjades när priserna i Sverige låg på topp och priserna i Frankrike bedömdes vara låga, resulterade i tre stora förvärv med varierande resultat.







Gjutargatan

Byggnadsår 1911

Förvärv 1 juli 1999

*Fullständig ombyggnad av gatu-
och gårdsbus samt inredning av vind 1981*

Åren går, det blev bättre tider. Värdena på Stockholms fastigheter återhämtar sig sakta. De hade kulminerat 1989-90 och sedan halverats under fyra-fem år, med konsekvensen att belåningen i många fall steg från 50 procent av marknadsvärdet till 100 procent. År 1999 är krisen över för flera år sedan i det allmänna

medvetandet, men den är fortfarande ett kvardröjande problem för många fastighetsägare.

Bengt Malmegård byter bort sin första fastighet, Mössebergsvägen 29–31, rustad och fin, mot Gjutargatan 8 på Kungsholmen. Nyförvärvet är ett renoveringsobjekt. Dåliga stammar kräver byte. Och ohyran måste bort.

Den kommersiella potentialen bedöms finnas där, men Bengt som vill bygga vindsvåningar är konfunderad över hur man ska få loss vindsförråden. Han tittar bakom en lucka i

källarväggen och ser ett rör och en massa jord. Är det möjligt att gräva ut alltihop? Han jämför med fastigheten på Svarvargatan, där han hade sprängt sig ner i källaren för att flytta ner vindsförråden till den nya källaren. Kan detta upprepas även här?

Här får Bengt en idé om att suga ut jorden. Värmen från röret har ju gjort jorden mjuk, torr och len. Verkar det som. Arbetet sätts igång med inspirerade entreprenörer men bara en

halvmeter in stöter man på lera. Leran fastnar i sugen.

Entreprenörerna är engagerade och förtvivlade på samma gång medan de kör iväg med halvfulla bilar och kämpar på för att lösa problemet. De gör det till sist efter en långdragen kamp och med hjälp av ett par mindre sprängladdningar. Två vindsvåningar blir det.

*”Bakom luckan
fanns svaret”*





Gjutargatan 8 var ett renoveringsobjekt som
Bengt bytte mot sin första fastighet
på Mössebergsvägen, enda gången som
Bengt skilts från en helt egenägd fastighet.



200
-talet

Fler kommersiella fastigheter

Efter åren av återhämtning och konsolidering på 1990-talet görs nya förvärv av renoveringsfastigheter med alltmer kommersiell prägel. Det innebär omfattande renoveringar och projekt med potential att utveckla, men också förvärv av färdigutvecklade fastigheter.

En tydlig inriktning i innehavet blir en större andel kommersiella objekt. En anledning är att det stora intresset från bostadsrättsföreningar gör att antalet bostadsobjekt att förvärva och utveckla minskar samt medför prisnivåer som helt enkelt blir ointressanta. På den kommersiella sidan finns det möjligheter för den som ser potential och kan bedöma risk. Det är dock fastigheter som ofta kräver både hjärta, hjärna och muskler för att utvecklas på ett positivt sätt.



Nybro- gatan 46

Byggnadsår 1931

Renovering 1996

Förvärv 1 april 2001

År 2001 blir grannhuset till Nybrogatan 48 till salu. Säljare är ett stort börsnoterat bolag. Lagen säger att bostadsrättsföreningen har första tjing. Föreningen har bjudit och priset är sedvanligt högt, som det blir när många i en bostadsrättsförening lägger ihop sina pengar. "Ingen är så dum att han eller hon bjuder över bostadsrättsföreningen", sa en representant för föreningen.

Bengt bjuder över, men affären som säljaren sagt ja till, går inte igenom i alla fall. Samma natt säljs bolaget och de nya ägarna kräver ett

tio miljoner högre pris. Bengt blir besviken först, men biter ihop och accepterar det nya priset. Drygt tio år senare kan det konstateras att det var en bra investering.

Ett hål borras på vinden till grannhuset. På andra sidan muren finns familjen Malmegårds vindslägenhet. Två trappsteg skiljer vindarna åt. En till vind kan inredas om hyresgästerna flyttar ned sina vindskontor till källaren. Alla hyresgäster går med på att evakuera sina vindskontor, utom en. Inte förrän även denna hyresgäst godkänner planerna och flyttar sitt vindskontor kan de 100 nya kvadratmeterna vind inredas.





Nybrogatan 46 var intressant
som grannfastighet
till Nybrogatan 48.



Tegnér- gatan

Byggnadsår 1890

Renovering 1970/89

Förvärv 1 februari 2004

Tegnérgatan 3 är en kontors- och butiksfastighet med ett drygt tiotal hyresgäster.

Fastigheten förvärvas för att öka innehavet av kontor och affärslokaler i beståndet och ligger i kvarteret bredvid företagets kontor. Det passar Bengts affärsidé som präglas av "kyrkornsprincipen" och därmed helst gångavstånd till fastigheten. Säljare är ett länsförsäkringsbolag som vill förändra sin fastighetsportfölj.

En kontorsfastighet innebär mer "fotarbete" på grund av större omsättning av hyresgäster

jämfört med ett bostadshyreshus. Men det råder å andra sidan en friare hyressättning. Här gäller det samtidigt att erbjuda en bättre produkt än konkurrenten till ett lägre pris. Det handlar om att attrahera och behålla hyresgäster och det är inte alltid vettigt att hyresmässigt ligga i den översta kvartilen. När ett kontor blir vakant totalrenoveras det för att motsvara kraven på ändamålasenliga, moderna och vackra lokaler.

Högst upp inrymmer fastigheten en New York-inspirerad vindvåning med två stora terrasser.





Tegnérgatan 3 inledde epoken med mer
renodlade kommersiella fastigheter.



Drottning- gatan



Byggnadsår 1904-1908

Förvärv 1 april 2003

Renovering 2010

Drottninggatan 77 var vid förvärvet en nedsliten fastighet med hotell, butiker och bostäder som ägdes av ett försäkringsbolag. Bolaget ville sälja och kontaktade ett av de större mäklarhusen, men man ville först göra i ordning fastigheten till säljfärdigt skick. Bengt Malmegård erbjuder sig att ta över det renoveringsjobbet, men säljaren är svårflirtad.

När bolaget till sist tar beslutet att sälja påbörjar Bengt arbetet med att utveckla fastig-

heten. Det blir en totalrenovering inspirerad av ett hotell i Malmö där man glasat in hela innergården. Den största hyresgästen driver hotell i fastigheten och gillar tanken på inglasning. Man kommer överens om att göra hotell av hela fastigheten och att inreda vindarna. Hotell-entreprenören tar på sig investeringen i utbyte mot ett långt hyresavtal.

Vad som var särskilt intressant med fastigheten var att det fanns en hel del outnyttjad potential, med ett läge på ett av Stockholms viktigaste affärsstråk nära Centralstationen. Först skulle dock två problem lösas. Det ena med en

hyresgäst som stämt säljaren för att han inte kunde nyttja sin lokal på grund av den låga takhöjden – vilket inte var någon nyhet för denne när man tecknade hyreskontraktet. Den andra är med Stockholms stad som konstaterat att stora delar av gatuhuset var smygkontoriserat.

Den första frågan löses genom en ekonomisk ersättning och att hyresgästen flyttar.

Den andra innebär förhandling med staden och här gällde det att styrka att kontoriseringen påbörjats för väldigt länge sedan och att frågan därför var preskriberad.

När detta äntligen är klart kan själva förädlingen av fastigheten påbörjas. En överenskommelse tecknas med hotellhyresgästen om att utöka hotellet från 80 till 120 rum. En förutsättning är att gårdshusets bostadshyresgäster evakueras. En ny så kallad "frimärksplan", dvs. en detaljplan i mikroformat, upprättas och tas av kommunen. Ofta får man höra att kommunen är långsam i sin planprocess, men i detta

fall går det med raketfart. Allt med detaljplan och bygglov går på mindre än ett år. Från idé till en helt ombyggd byggnad och en inglasning av gården tar det mindre än tre år.

När detta skrivs sommaren 2014 har Trafikverket avslutat sprängningen under byggnaden där Citytunneln (Projekt Citybanan) ligger cirka 20 meter ner och upptar 95 procent av fastighetens tomtarea. Man skulle kunna tro att sprängningarna skulle vara väldigt störande, men hotellets gäster har inte märkt särskilt mycket av Citybanans framfart.

En skröna kring denna fastighet är att Leninska ha suttit i källarlokalen – numera Odds Mollys lokal, en butik med vintage-kläder – och förberett den ryska revolutionen. Han bodde på ett hotell i närheten, men här kunde han vara helt inkognito med sina "kamrater" och med sina planer.

Drottninggatan 77
innebar ett steg in i hotellvärlden.







Skeppsbron 26 krävde både hjärta, hjärna
och finansiella muskler för att utvecklas.



Skepps- bron 26

Byggnadsår 1634

Förvärv 1 oktober 2004

Renovering 2004 till 2010

En fastighet med en speciell karaktär och plats i Bengt Malmegårds hjärta är Skeppsbron 26. Det var en vacker byggnad, men sliten och med osäkra förutsättningar om vad som kunde göras. Renoveringsbehovet var stort och Vasakronan hade problem med fastigheten. Trots det kulturarv som fastigheten representerade var det ett högriskprojekt som tarvar sin berättelse.

Fastigheten var byggd 1634 och hade genom åren fått en allvarlig sättningsskada. När fastigheten förvärvas är den pågående sättningshastigheten i det ena hörnet mot Skeppsbron åtta millimeter om året. Genom landhöjningen stack pålarna under huset upp över vattenytan och hade börjat ruttna i kontakten med syret i luften.

Landhöjningen längs Östersjöns strand i Stockholm ligger på 0,4 mm per år. Sedan huset byggdes har marken stigit cirka 1,5 meter. Nu, år 2005, var läget allvarligt. Något måste göras

och det blir inte helt okomplicerat.

Bengt tar ett halvår på sig – vilket var precis tiden mellan köpekontrakt och tillträde – att sätta sig in i de olika tekniker som finns för grundförstärkning. Offerter tas in som landar på allt mellan sju och 14 miljoner kronor. Det lägsta väljs, inte för att komma undan så billigt som möjligt, utan för att Bengt blir övertygad om att just den entreprenören, PÅLAB, kunde skapa den bästa lösningen.

I det noga utvalda tillvägagångssättet blir också Per Möller involverad. Han är en av landets skickligaste på grundförstärkningar och en av hjärnorna bakom den lyckade lösningen på grundproblematiken kring Gamla Riksdagshuset. Han var en av dem som kläckte idén om att flytta fram slusströskeln för att höja vattennivån under Riksdagshuset och att täcka pålskallarna med Mälarens vatten. Med den lösningen sparade man nog en miljard åt Stockholm stad.

Med grundförstärkning följer ett strikt skadeståndsansvar för kringliggande fastigheter, men Bengt tror benhårt på Möller och sin duktige entreprenör. Teamet kring Skeppsbron 26 sätter igång med gott självförtroende. Man sätter ut 40 "gipsvakter" och mängder av mätinstrument för att ha kontroll över eventuella sättningar, men inte en enda vakt spricker under det år som arbetet pågår.

Sammanlagt slås 120 stålpålar ned i marken under huset. Varje påle är cirka 16 meter lång, har en omkrets på en decimeter och slutar omsluten av en sex meter hög betongfot förankrad i rullstensåsen, några meter ovanför själva berget som börjar på 20-25 meters djup. På toppen av pålen läggs kraftiga balkar som gjuts in i grundmuren och i en cirka meter tjock grundplatta.

Förankrat i åsen sjunker nu huset i samma takt som övriga grundförstärkta grannhus på Skeppsbron. Allt sjunker nämligen fortfarande,

*”På
stockar
från
1300-talet”*

”Fasaden målades åtta gånger”

om än väldigt långsamt, beroende på den ständiga vattenströmmen genom åsen från Mälaren till Östersjön.

En bidragande orsak till att Skeppsbron 26 tidigare hade sjunkit liksom många kringliggande byggnader är att husen i princip stod på sopor. Innan den yttre raden av hus i Gamla stan byggdes längs Skeppsbron hade Österlånggatan utgjort strand mot havet, och folk kastade helt sonika sina sopor från bryggorna vid den strandkanten. Ovanpå denna mark, som efter många hundra år kom att bestå av ett tiotal meter organsikt material, fick rådsherrarna i den svenska regeringen förvärva marken om de medverkade till ny bebyggelse och en vacker fasadlinje för alla besökare som anlände sjövägen till Stockholm under Stormaktstiden. Även om byggnaderna pålades väldigt noga för den tiden hjälpte det inte när grundvattennivån sänktes på grund av landhöjningen.

Den gamla fasadputsen var vid tiden för grundförstärkningen 2005 cirka 30–40 centimeter tjock. Den ersätts med ny specialputs gjord

på ren kalk från Gotland. Fasaden målas åtta gånger med kalkbaserad färg innan rätt nyans erhålls. Att få ha kvar den röda färgen krävde envishet och mer än tio möten med Stadsmuseet och stadens skönhetsråd.

Ett rejält bakslag för renoveringsteamet kom med stormen Gudrun 2005. Medan arbetet med den nya förankringen pågick för fullt höjde stormen Östersjöns vattennivå med 1,5 meter. Det utgrävda området under huset vattenfylls, vilket skapar stora problem för de specialbeställda påmaskinerna från Spanien och gubbarna som jobbar i källaren. De kämpade verkligen tappert med detta.

I dag står byggnaden stadigt, fastigheten har totalrenoverats och vinden har inretts till två högmoderna kontor om 300 kvm. Den tidigare ägaren Vasakronan hade inte lyckats få tillstånd att bygga om högst upp i huset, men med stor envishet och hjälp av arkitekten Olle Rex går det också att lösa.







Upprustningen kom att omfatta
alltifrån pålning många meter under
markytan till vindsinredning.







Lux 7 Primusgatan 112-116 Gjuterihuset 1 Patentgatan 2-12

Byggnadsår 1908/1926

Renovering 2001/2006

Förvärv 1 juni 2006

ljus här: den första dammsugaren, en apparat för nedkylning som kom att bli det moderna kylskåpet och hushållsmaskinen Assistent.

Som mäklare har Malmegårds Fastighets AB förmedlat många hyreshus på Lilla Essingen. Bengt känner väl det gamla industriområdet som JM köpte av Electrolux på 1990-talet för bostadsexploatering. Området inkluderade de så kallade Electrolux-husen.

JM ville riva alla gamla byggnader på området, men Stockholms stad ville annat och stod på sig. Här fanns mycket industrihistoria att värna om. Tre framtida storsäljare såg dagens

De gamla kulturhistoriska byggnaderna blev kvar och skulle upprustas vilket var en förutsättning för bostadsexploateringen. JM tog sig an uppgiften och anlidade en framsynt arkitekt Olle Rex, som i dessa byggnader vilka gjordes helt stomrena, har skapat en spännande industriarkitektur och en "ultramodern" kontorsbyggelse.

Grunden var inte bra på dessa byggnader, och Bengt med sina nyvunna "expertkunsk-

per” i grundfrågor från fastigheten på Skeppsbron, kunde ha med detta i affärsdiskussionerna. ”Det såg också ganska anskrämligt ut i omgivningarna.” Men i dag är hela området upprustat, nyexploaterat, trendigt och livligt. Folklivet från de många åren på Lilla Essingen när industrierna var igång som bäst är tillbaka, särskilt på somrarna, om än med ett nytt stuk.

Många av de ursprungliga hyresgästerna från början av 2000-talet finns kvar, bland annat den mycket välrenommerade restaurangen Lux och Semcon – ett teknikutvecklingsföre-

tag som bland annat specialiserat sig på industridesign inom bilindustrin. Det blev även en vårdcentral åt Landstinget. Med tusen nya bostadsrättslägenheter bedöms behovet stort av en vårdcentral med mödravårds- och barnavårdscentral då många av de inflyttade är yngre personer på väg att bilda familj.

Några hyresgäster har avflyttat sedan dess. Men en viss omsättning av hyresgäster får man alltid räkna med. Därför krävs det ett ständigt fotarbeta för att ha en hundraprocentig uthyrning i kommersiella fastigheter.

*”Den mycket
välrenommerade
restaurangen Lux”*





De gamla kulturhistoriska byggnaderna
kombinerar industriarkitektur och
"ultramodern" kontorsbebyggelse.





ARKADEN



Nymärstagatan 2 Porsgrunnsgatan 1-3 Vänortsringen 56-68

Byggnadsår 1989/90

Förvärv 1 juni 2006

*Renovering Pågår kontinuerligt
sedan förvärvet*

Fastigheten kan till en början te sig som ett lite udda objekt i beståndet. Här är helt klart ”kyrkornsprincipen” inte tillämplig genom fastighetens läge i en annan kommun än Stockholm.

Genom Stockholmsregionens starka tillväxt och förortskommunernas expansion är fastigheten samtidigt strategiskt belägen. Sigtuna kommun mellan Stockholm och Uppsala och med Arlanda flygplats uppvisar i dag mycket bra tillväxtsiffror och är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Märsta Centrum står

2014 inför en stor upprustning som kommer att pågå de närmaste fem åren.

I fastigheten finns cirka 50 lägenheter och många kontor och restauranger. När HSB 1989/90 byggde fastigheten mitt i Märsta centrum var idén att kombinera bostadsrätter med kommersiella lokaler. Men HSB:s försäljning av bostadsrätterna gick trögt och beslutet blev i stället att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

Förvärvet i Märsta började som ett mäklar- och förvaltningsuppdrag. Bengt Malmegård fick i uppdrag sälja för en klient som inte lyckats få lönsamhet. Fastigheten förmedlas 2001 till en person som sen ber att Malmegårds

tar hand om förvaltningen. I början handlar det om att fylla vakanser då hälften av lokalerna och många lägenheter är tomma. Ett mödosamt arbete tar vid, men sakta men säkert fylls fastigheten med bland annat tre restauranger.

När klienten vill avveckla fastigheten 2006 förvärvar Bengt fastigheten för att fortsätta arbetet med att utveckla den till att nå lönsamhet. Stort fokus läggs på energieffektivisering, vilket nu resulterat i att förbrukningen av både fjärrvärme och el har halverats.

I fastigheten fanns en stor SATS-anläggning som ville utvecklas ytterligare. Bengt presenterar ett förslag på en tillbyggnad som man tycker verkar bra och bygglov söks.

När bygglovet är klart och avtalet ska under-tecknas hoppar företaget av och talar om att de ska flytta. Än en gång kan man konstatera att ingenting är klart förrän det är skrivet.

Bengt kontaktar nu restaurang O'Learys som var en stor hyresgäst i fastigheten och som också funderat på att bygga ut. Kommunen vill öka vitaliteten i centrum och driver på för att om möjligt få en bowlingbana i fastigheten. O'Learys tycker det är fantastisk om de får möjlighet att göra just detta eftersom det passar in i deras företagsidé.

I fastigheten har nu kommunens och O'Learys önskan om en bowlinghall kunnat förverkligas. Det har krävt åtta 13 meter långa och 60 centimeter höga balkar för att avväxla lasten från de pelare som måste tas bort för att kunna anlägga bowlingbanorna. Så här tillkallades samma team som hjälpte till med Skeppsbron 26.

*”Stort fokus
läggs på
energieffektivisering”*



Förvärvet av fastigheten var för
ovanlighetens skull en konsekvens
av ett förvaltningsuppdrag.









Pravia

FOMA H01 - 18.00000000

20
-talet

*Samhälls-
fastigheter och
nyproduktion
av bostäder*

Stora Sköndal markerar en ny epok
med förvärv av samhällsfastigheter.



Stora Sköndal

*Byggnadsår 2013/14
Förvärv Sommaren 2013
med tillträde den 1 april 2014*

Äldreboendet Stora Sköndal består av två enheter i Sköndal, en stadsdel inom Stockholms kommun, cirka fem kilometer söder om Globen. Den första enheten, Villa Sköndal med 54 lägenheter, öppnade för inflyttning i slutet av november 2013, den andra med lika många lägenheter, Villa Drevviken, i februari 2014. Själva vård- och omsorgsverksamheten, som erbjuder omsorg och gemenskap dygnet runt för personer med såväl somatiska besvär som demenshandikapp, bedrivs av Stiftelsen Stora Sköndal. Här arbetar 110 anställda.

Stiftelsens verksamhet inleddes redan i slutet av 1800-talet och man förvärvade i början av 1900-talet ett större markområde i idylliska

omgivningar vid Sköndal och Drevviken.

I dag bedrivs utbildning och forskning samt diakonal verksamhet på campusområdet som sammanlagt omfattar cirka 500 anställda.

Bengt Malmegård har länge intresserat sig för bostäder för äldre. Det framkommer redan i en skrift från företagets 25-årsjubileum. Han har följt debatten, deltagit i seminarier och varit ute och tittat på hur äldre bor och hur verksamhet bedrivs i dag. Många bekräftar behovet av ett bra omsorgs- och vårdboende för de allt fler äldre i samhället.

Bland dem han lyssnat på i äldrefrågorna är Barbro Westerholm, läkare, forskare, före detta generaldirektör för Socialstyrelsen och riksdagsledamot för Folkpartiet. När han på tv ser ett reportage om före detta socialministern Gertrud Sigurdsen som satt ensam hemma, blir han be-

drövad. "Det är sorgligt att se hur en duktig människa som levt ett intressant liv och som verkat även på äldreomsorgens område, sitter otrygg hemma på äldre dar."

Bengt försöker sätta sig in i behoven och vad man kan göra. "Det måste finnas en marknad för den som hittar ett sätt att ta hand om dem som behöver ett bra boende med möjligheter till gemenskap, vård och omsorg. Vi måste kunna bygga bostäder där äldre människor mår

bra och inte sitter helt ensamma, ett boende att få glädja av innan det är för sent."

Att bygga nytt tar lång tid och det är onödigt att uppfinna hjulet en gång till om det finns bra färdigbyggda eller projekterade äldreboenden. Stora Sköndal är JM:s sjunde äldreboende i Stockholm. Det borgar för att man vet hur man ska bygga ett boende som fungerar och motsvarar de krav man måste ställa.

*"att få glädje av
innan det är
för sent"*



Ordföranden i Stiftelsen Stora Sköndal
Hakon Långström, borgarrådet
Joakim Larsson, direktor Åsa Hallengren
och Bengt Malmegård vid invigningen
av det nya äldreboendet.





Med vi invigningen av äldreboendet var förvaltaren Håkan Rörstad och företagets medarbetare Ann-Mari Danielsson till vänster om Bengt och Mira Broberg.

A low-angle photograph of a modern building's exterior. The upper portion of the image shows a dark grey brick wall with several rectangular windows that have light green frames. A black gutter runs vertically down the left side of the brick wall. Below the brick section, there is a horizontal white band, followed by a large section of horizontal wooden cladding. At the bottom right, the name 'Villa Agadir' is displayed in large, blue, three-dimensional block letters. To the left of the letters, on the wooden cladding, is a small, square, light-colored plaque with a geometric pattern.

Villa Agadir var 2013 nominerat till
Vårdbyggnadspriset för bästa vård-
och omsorgsboende.

Villa Agadir

Villa Agadir

Byggnadsår 2012

Förvärv 2013

Äldreboendet Villa Agadir, som ligger på Radiovägen 9 inom det gamla Aga-området Dalenum på Lidingö, innehåller 54 lägenheter. Boendet är en del av en stadsdel under uppbyggnad, och förstärker helhetsintrycket av ett funktionsblandat område där olika typer av bostäder samverkar med service, kontor och industri. Dalenum-området kommer snart att kunna jämföras med Lilla Essingen och Norra Djurgårdsstaden. När hamnen blir klar och restauranger och kaféer öppnar kommer det att vimla av folk i området.

Husets gestaltning knyter an både till de omgivande nybyggda bostäderna och till fabriksbyggnaderna som uppfördes av Aga på 1910-talet. Lika stor omsorg har lagts vid den yttre gestaltningen som den invändiga utformningen. Självla vård- och omsorgsverksamheten bedrivs av Vardaga (tidigare Carema).

Villa Agadir var 2013 ett av fem nominerade projekt av 33 bidrag till Vårdbyggnadspriset. Här bedömer en jury bland annat hur man bygger vårdbyggnader för framtiden: förändrade vådrutiner med ökad andel enkelrum, fortsatta krav på kostnadseffektivisering, krav på ökad tillgänglighet samt miljö- och hållbarhetskrav. I bedömningen vägs också in arkitektur, inredning, personal och de boendes upplevelse.

Bengt tillträdde den 20 december 2013 och efter förvärven av tre äldreboenden finns tankar kring att bygga bostäder för äldre baserat på forskning, erfarenheter och nya idéer om hur man mår bra som äldre när man inte längre kan vara kvar i hemmet. Det borde finnas något innan man hamnar på ett vård- och omsorgsboende. Ett trygghetsboende, tillgängligt och ekonomiskt genomförbart och försvarbart för alla parter.

Miljökradik 2013 nominerat
till Värdbyggnadspris för bästa vård och
omsorgsbostäder i Sverige.





Funktionell och estetisk arkitektur och
smakfull inredning har haft stor betydelse vid
utformningen av Villa Agadir.



Nymärstagatan 2 Porsgrunnsgatan 1-3 Vänortsringen 56-68

*Förvärv av fastigheten på vilka dess punkthus
ska uppföras 1 juli 2006
Byggstart 26 augusti 2014*

Bengt Malmegård projekterar och låter med hjälp av NCC bygga två nya punkthus på vardera sidan om den befintliga fastigheten. De nya husen med sammanlagt 68 lägenheter ska stå klara vid årsskiftet 2015/2016 om allt går som det ska.

År 2014 borras för bergvärme och under hösten anländer kranen med den 80 meter långa svängarmen. Bergvärmen ger, förutom att fjärrvärmen helt kan kopplas bort, en möj-

lighet att leverera kyla till restauranger, butiker och kontor men även till de nybyggda lägenheterna. Det kan bli ett spännande konkurrensmedel vid uthyrningen, säger Bengt.

Effektivitet blir nyckelordet, både när det gäller själva byggnationen, den framtida energiförbrukningen och kostnaden. Hela komplexet planeras att bli nästintill ett nollenergihus genom bland annat bergvärmeanläggningen. Och rymma en av Sveriges mest lönsamma Restaurang O'Learys. Det gör det förresten redan.

Hösten 2014 sätts spaden i marken för två punkthus i Märsta med ett 70-tal lägenheter. Här Bengt tillsammans med kommunalrådet i Sigtuna kommun Lars Bryntesson, till vänster om Bengt. De flankeras av två representanter för NCC, Henrik Lundin (längst till vänster) och Sven-Erik Karlsson (längst till höger).







De nya husen ska vara klara vid årskiftet 2015/2016.



Bengt och Kerstin har varit "parhästar" i många år.
Kerstins yrkesbana ligger utanför företaget, men hon
har som en mycket intresserad medpassagerare följt
företagets verksamhet.

Till Kerstin,
Sophie, Filippa och Dorotea

Till minne av mina föräldrar
Eva och Åke Malmegård
och min bror
Anders Malmegård

Med särskilt tack
till min syster Helena Duclos

Text

Mats Janson

Michael Ringvall

Tore Ljungqvist

Bengt Malmegård

Kerstin Nordlund-Malmegård

Foto

Michael Ringvall

Formgivning

Michael Ringvall

Tryck

Vettertryck