

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNAS

TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 9 - november 2010

**ÄGARLÄGENHETEN
- FLIPP ELLER FLOPP?**

**KRAFTIGT HÖJDA
ELNÄTSAVGIFTER**

Han ser nya affärer

**FOLKPENSIONÄREN ROGER AKELIUS
BYGGER VIDARE OCH SKÄNKER BORT**

**BOSTADSMINISTERN
LOVAR ATT SE ÖVER
DUBBELSKATTEN**

VINTERTEMA

Så här förbereder du dig för ännu en vargavinter.

AVFALL ÄR PENGAR

Tips och råd om smartare avfallshantering.

NEW YORK, NEW YORK

Loft på Manhattan är drömboendet för Hanna Lindblad.

ÅRETS FASTIGHETSÄGARE

Grattis! Åke Johansson som månar om sin hemstad Hässleholm.



Visionär som är trogen he

Fastighetstidningens pris Årets Fastighetsägare 2010 går till Åke Johansson. Han är nyfiken, orädd, lyhörd och inte minst mån om Hässleholm. Bland annat stärker han stadens identitet med höghus och ägarlägenheter. Målet är att skapa en kreativ Gnosjöanda i staden. – Det ger stabila priser, menar Åke.

TEXT: INGRID SOMMAR FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

Han var faktiskt först. Åke Johansson, vd och grundare av Blocket Förvaltning AB, tillika Årets fastighetsägare 2010, blir emellanåt påmind om det. Då på 1980-talet när hans fastighetsbolag Blocket startade fanns inget nätföretag som hette likadant. Men nu är namnet vida berömt.

– Dessutom har säljsajten Blocket inte satt ut något telefonnummer, förklarar han. Så det händer att folk ringer hit. Men något jätteproblem är det inte.

Hans fastighetsbolag ligger också som spindeln i ett nätverk. Granne med Hässleholms järnvägsstation, där X2000 och regiontåg kommer och går, människor och bilar ilar förbi. Ett lustigt kubiskt tegelhus, tidigare disponentbostad till ett bryggeri,



Här ska höghuset stå! Snart är skjulet bland träden borta. Istället byggs här Hässleholms första höghus, som dessutom får nya upplåtelseformen ägarlägenheter.

har han förvandlat till komfortabelt och trendigt kontor. En jungfrukammare på baksidan har blivit punschveranda med vid glasutsikt och terrass ovanpå. Högst upp inne i huset finns ett bekvämt loft, perfekt för avskilda sammanträden. Allt i en omgivning där tidigare Klass 2 Lager och Julöl kom till.

– Jag är intresserad av design, säger han. Hur miljöer utformas är en viktig del av mitt arbete med fastigheter.

BLAND DE INNOVATIVA projekt som bidragit till att Åke Johansson utsetts till Årets fastighetsägare finns satsningen på ett 16-våningars höghus mitt i Hässleholm, som börjar byggas i vår. Stans hittills

högsta byggnad – ett stjärnhus med lägenheter – är bara åtta våningar, så det blir ett rejält ryck uppåt. I det nya höghuset introducerar Blocket även den nya upplåtelseformen ägarlägenheter, nyligen tillåten men ännu inte alls vanlig i Sverige.

– Den möjliggör en ny typ av planering, förklarar han.

Huset byggs nämligen med dubbla bjälklag, vilket ger unik flexibilitet. Mellan bjälklagen kan installationer dras individuellt för varje lägenhet. Därför köper kunderna i realiteten skal, det vill säga valfria volymer, snarare än lägenheter. Nästan som om man satte ihop en gemensam byggnad av ett antal disparata villor.

– Arkitekterna har inte ritat några planlösningar, förklarar Åke. Det kommer sen. Istället skickar vi med ett antal arkitekttimmar till varje kund, så att de får individuell hjälp att forma just sin lägenhet.

Högst upp ska finnas restaurang, att hyra ut till diverse evenemang. På invigningen självklart en rockkonsert, tycker Åke. Prognosen för höghusbygget verkar god. Direkt när projektet lanserats vid en presskonferens, där även kommunen medverkade, hörde rader av intresserade av sig.

STÖRSTA TILLFREDSTÄLLELSEN i arbetet är när ett projekt man drivit sen idéstadiet är klart, tycker han. När den långa tiden av planering och bygge är över och de boende flyttar in. Då kan man känna att man gjort något nyttigt och viktigt. Långsiktighet är också ledord för hans verksamhet, liksom kvalitet, närhet och trygghet.

Sedan 1980-talet driver han företaget tillsammans med en kompanjon i Helsingborg. Största delen av verksamheten finns dock i Hässleholm, där Blocket förvaltning har 17 fastigheter och en omsättning på cirka 17 miljoner. Fem anställda jobbar här, varav tre på kontoret. Förutom Åke själv bland andra hans dotter Nellie, som sköter administration och kontakten med hyresgästerna.

– 1990-talet var vår expansionsfas, säger Åke. Därefter har vi främst förvaltat och förädlat.

Till det sistnämnda hör att vårda kontakterna med de boende. När ett av Blockets hus i Hässleholm fyllde 20 för något år sen fick alla hyresgästerna små specialdesignade tårtor. I en liknande anda går tjänsten ”Trygghets- ➤

FAKTA:

Ålder: 54 år.

Familj: Hustru, vuxna barn och barnbarn

Bor: Villa utanför orten Vankiva, där han också växte upp.

Bakgrund: Tidig inriktning på bygg och fastigheter, några anställningar i Malmö och Lunds kommuner, innan han på 1980-talet grundade Blocket Förvaltning AB.

Företaget: Åke Johansson driver företaget ihop med kompanjonen Lars Peder Mattiasson i Helsingborg. Största delen av verksamheten finns i Hässleholm.

Antal fastigheter: 17 fastigheter med cirka 200 lägenheter, samt ett antal kontors- och butikslokaler.

Juryns motivering:

Åke Johansson får Fastighetstidningens utmärkelse Årets fastighetsägare 2010, för att han är en nyfiken och orädd person som ser utvecklingsmöjligheter för sitt företag. Han bygger ett sexton våningar högt hus som ska bli Hässleholms nya siluett och landmärke, och han var en av de första i landet som började projektera för en fastighet med enbart ägarlägenheter. Han är lyhörd mot sina kunder och innovativ i sitt tänkande. Han såg till exempel tidigt möjligheten att erbjuda sina hyresgäster husbällsnära tjänster. Priset delas ut den 27 oktober på Fastighetsägarnas fullmäktigemöte i Stockholm.

Årets fastighetsägare 2010 Åke Johansson



Ingrid och Karl-Axel Gustavsson flyttar in i en av Åke Johanssons hyresrätter, helt uppfräschad. Efter 40 år i villa ser de fram emot att slippa ansvar och slit med skötseln av ett hus.

bevakad fastighet”, som Åke varit idégivare till. Den innebär en ökad grad av bevakning och tillgänglighet, även på natten, i de anslutna fastigheterna.

HÄSLEHOLM är en bra stad att verka i, tycker Årets fastighetsägare, som givetvis är mycket stolt över utnämningen. Här finns optimism och framåtanda. Läget vid stambanan är avgörande. När

Malmös Citytunnel öppnar i december kan Köpenhamns flygplats Kastrup nås på någon timme. Viktigt är också att stan har en kreativ Gnosjöanda, inte är beroende av ett dominant företag. Bland annat bidrar det till stabila priser på fastigheter.

– Här blir inga sensationella uppgångar, men heller inga plötsliga djupdykningar, säger han. Inga bubblor, det är bra. •

5 FRÅGOR:

Mitt livs viktigaste beslut: När jag redan på gymnasiet valde inriktningen bygg och fastigheter.

Unnar jag mig: Tid med familjen, har två barnbarn på ett respektive tre år. Men det sitter hårt åt, jag jobbar oftast långt utöver vanlig kontorstid.

Bjuder jag min fru på middag: Lax eller skaldjur, det gillar hon.

Favoritbyggnad: Empire State Building – fantastiskt att man på 1930-talet kunde bygga detta hus som omfattar ett helt kvarter på bara 18 månader...

Borde inte ha byggts:

Alla Domusvaruhus runt om i Sverige.



Gillar!



Energilösningar i kubik.*

Ny teknik – vassare resultat

Injustering av radiatorsystem med realtidsmätning

Rätt inomhustemperatur är A och O för ett rättvist och effektivt värmesystem. FVB har över 30 års erfarenhet från injustering av radiatorsystem. Nu vässar vi konceptet och erbjuder mätning av temperaturen i samtliga lägenheter före, under och efter injusteringen.



VÄRME • KYLA • KRAFTVÄRME • PROCESS

www.fvb.se