

MARSTAD

KUNDTIDNING NR 1 2026



*Bygger Ålands
mest miljövänliga
seniorboende*

**INGEN HYRESHÖJNING
PÅ KOMMANDE**

**Så tycker kunderna
om Marstad**



Bästa hyresgäst



Det här är början på något nytt, Marstads egen kundtidning. Ett sätt för oss att komma närmare dig och dela det som händer, både nu och framåt.

Sedan 1978, då våra första hus på Måsvägen byggdes, har vi utvecklat och förvaltat bostäder med målet att skapa trygga och trivsamma hem. Mycket har hänt sedan dess och vi fortsätter att ta nya steg i vår utveckling.

Under den senaste tiden har vi sett över hur vi kan förbättra och fördjupa kommunikationen med er hyresgäster. Ett viktigt steg i det arbetet var den enkätundersökning som genomfördes i slutet av 2025 tillsammans med AktivBo. Den höga svarsfrekvensen på 66 procent visar på ett stort engagemang i frågor som rör ert boende, något vi är mycket tacksamma för. Svaren har gett oss värdefulla insikter och konkret underlag som vi nu arbetar vidare med för att utveckla vår service och möta era behov ännu bättre. Längre fram i tidningen kan du läsa mer om både undersökningen och resultaten.

Ett tydligt steg framåt är också byggstarten av vårt senaste nybyggnadsprojekt, nya Edlagården 2 på Mariegatan, som påbörjades i januari 2026. Under en längre tid har vi sett en ökad efterfrågan på centralt belägna bostäder för seniorer och nu har förutsättningarna funnits på plats för att kunna förverkliga projektet. I tidningen berättar våra projektledare från konsultföretaget Bengt Dahlgren mer om planerna och arbetet.

Vår ambition är att kundtidningen ska bli en återkommande kanal, som ges ut någon eller några gånger per år. Inledningsvis kommer den att delas ut i brevlådan, men också finnas att läsa digitalt på vår hemsida. Här vill vi samla nyheter, reportage, tips och råd, sådant vi vill lyfta fram och informera om, men också sådant vi tror att du som hyresgäst vill läsa om.

Vi ser gärna att tidningen utvecklas tillsammans med er. Har du idéer, synpunkter eller förslag på innehåll är du varmt välkommen att höra av dig inför kommande nummer.

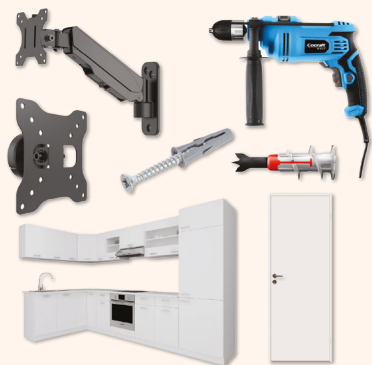
Tillsammans skapar vi framtidens boende. Tack för att du är en del av Marstad och trevlig läsning!

Marstads kundtidning 1/2026
Ansvarig utgivare: Jan Blomqvist
Text: Fredrik Rosenqvist
Form: Vibb
Foto: Therese Andersson
Tryck: Mtryck

*Jan Blomqvist
VD, Fastighets Ab Marstad*

Vad får man egentligen hänga upp på väggen?

En lägenhet utan tavlor, gardiner och tv blir snabbt opersonlig. Men vad är egentligen tillåtet att hänga upp – och hur gör man det på rätt sätt?



Det finns mycket man vill sätta upp i sitt hem: tavlor, hyllor, kalendrar, skärmar eller krokar. Samtidigt är det viktigt att göra det på ett sätt som inte skadar väggar eller inredning.

Generellt är det tillåtet att hänga upp lättare saker, så länge de fästs med små spikar eller självhäftande krokar som går att ta bort utan att lämna tydliga märken.

När det gäller fast inredning – som dörrar – får man inte göra överkan alls. Där är det endast tillåtet att använda lösningar som hängs över dörren och inte lämnar några spår.

Det är däremot inte tillåtet att borra eller använda skruvar i väggar och inredning. Det innebär till exempel att man inte får montera tv-fästen eller hyllor som kräver skruv.

Kort sagt: det du sätter upp ska kunna tas bort utan att orsaka skador eller tydliga märken.

Är du osäker på vad som gäller?
Tveka inte att kontakta oss på Marstad – vi hjälper dig gärna att hitta rätt lösning.

Byggstart för Ålands mest hållbara seniorboende

Sommaren 2027 flyttar de första hyresgästerna in i Marstads nya seniorboende Edlagården 2. Men redan nu är huset på Mariegatan en snackis eftersom det pressar fram förändringar i hela byggbranschen – bland annat genom att bidra till att en ny, mer klimatvänlig betong tas fram på Åland.

– Det är roligt att Marstad vågar ta täten i den här frågan, säger Anna Selenius, projektledare för Bengt Dahlgren på Åland.

Tidigare i vår togs det första spadtaget för Edlagården 2 – ett hyreshus med 20 lägenheter, särskilt anpassade för seniorer. Ambitionen har från start varit tydlig: ett tillgängligt, centrumnära boende med hög livskvalitet – och en tydlig miljöprofil. Men vägen dit har inte varit enkel. Marstad satte tidigt ambitionen att huset skulle bli miljöcertifierat.

– En av de första frågorna vi behövde reda ut var vilken certifiering som var mest lämplig, både med tanke på byggnadens utformning och de geografiska förutsättningarna som finns på Åland, säger Anna Selenius.

”

– Det är roligt att Marstad vågar ta täten i den här frågan.

Anna Selenius, projektledare för Bengt Dahlgren

Valet föll på certifieringen Miljöbyggnad med betyg Silver på byggnadsnivå, trots att det tidigt stod klart att det skulle bli en utmaning. Kristin Boman, certifierad miljöbyggnadssamordnare hos Bengt Dahlgren berättar:

EDLAGÅRDEN 2



Edlagården 2 är ett nytt hyreshus med 20 moderna lägenheter för seniorer, beläget på Mariegatan 31–33 i Mariehamn. Byggnaden uppförs av Premont Ab på uppdrag av Fastighets Ab Marstad. Byggstart skedde i början av 2026 och inflyttning planeras till sommaren 2027.

MILJÖBYGGNAD



Miljöbyggnad är ett av Nordens mest använda certifieringssystem för byggnader och används för att säkerställa hög kvalitet inom energi, klimat och boendemiljö. Certifieringen omfattar 15 indikatorer, bland annat energianvändning, klimatpåverkan samt inom- och utomhusmiljö.

Byggnader kan certifieras på tre nivåer: Brons, Silver och Guld – där Silver innebär höga krav på både hållbarhet och funktion. Systemet utvecklas av Sweden Green Building Council (SGBC) och alla certifieringar granskas av oberoende experter.



Kristin Boman, certifierad miljöbyggnadssamordnare hos Bengt Dahlgren

– För att få den här certifieringen måste byggnaden både vara resurseffektiv och energieffektiv, plus att det ställs hårda krav på hur den får påverka både klimatet och brukarna. Det är en stämpel på en väldigt välfungerande byggnad.

En av de största utmaningarna har varit att hitta material med tillräckligt låg klimatpåverkan lokalt på Åland. Kristin berättar:

– För att klara av kraven måste vi använda betong med klimatklass två, vilket inte tidigare funnits på Åland.

”

...vi är med och bidrar till en stor förändring av byggbranschen på Åland.

Kristin Boman, certifierad miljöbyggnadssamordnare hos Bengt Dahlgren

Lösningen? Att ställa krav.

Genom projektet har entreprenören drivit på den lokala leverantören att ta fram en ny betong med lägre klimatpåverkan – ett steg som kan få betydelse långt utanför just detta bygge.

– Att de har tagit det här klivet innebär att vi är med och bidrar till en stor förändring av byggbranschen på Åland, säger Kristin.

Effekterna stannar inte där. Edlagården 2 blir också en slags pilot för framtida byggprojekt på Åland, tack vare att man visat att det går att leva upp till kraven i denna certifiering även här. Bland annat har man genom olika smarta lösningar sett till att byggnaden blir tillräckligt energieffektiv, trots att väggytan är väldigt stor i förhållande till boendeytan.

– Det är kul att Marstad vågar ta tåten i den här frågan och att man aldrig vacklat i sin ambition med att få en certifiering, även när det dykt upp utmaningar under resans gång. Att vi löst många av dessa utmaningar gör det lättare för andra på Åland som vill certifiera enligt Miljöbyggnad, säger Anna Selenius.

Certifieringen innebär också höga krav på både inomhusmiljön och utemiljön – hur huset faktiskt upplevs av dem som bor där.

– Det blir ett hus man mår bra av att bo i. Jämfört med hur man byggt tidigare på Åland tar Marstad verkligen ett steg till, säger Anna.



Anna Selenius, projektledare
för Bengt Dahlgren





Inga nya HYRESHÖJNINGAR I SIKTE 2026

Ett glädjebesked till alla Marstads hyresgäster: det blir inga hyreshöjningar 2026.

– Det finns ju mycket annat som ökat i pris, så det känns faktiskt jätteroligt att inte behöva lägga sten på bördan för våra hyresgäster, säger Jan Blomqvist, vd för Marstad.

De senaste åren har präglats av hög inflation och stigande räntor – något som påverkat hela samhället. Hyrorna är inget undantag. Senast i mars 2025 höjde Marstad hyrorna för att täcka ökade kostnader.

– Räntorna har störst påverkan. Vi har cirka 30 miljoner euro i lån, så en ränteökning på en procentenhet får ett stort genomslag. Därtill kommer kostnader för värme, el, vatten och avfall, säger Jan Blomqvist.

De senaste åren har Marstad varit tvungna att höja hyrorna relativt kraftigt för att klara drift, underhåll och räntor. Nu ser läget annorlunda ut.

När både räntor och kostnadsökningar stabiliseras kan Marstad avstå från att höja hyrorna – trots att inflationen fortfarande finns kvar.

En viktig förklaring är hur bolaget är uppbyggt. Till skillnad från många andra fastighetsbolag delar Marstad inte ut någon vinst till sina ägare.

– Nej, faktum är att vi är befriade från samfundsskatt så länge vi inte delar ut dividend

– och då får vi inte heller göra det. Det innebär att alla pengar vi tjänar går tillbaka till verksamheten och i förlängningen till hyresgästerna.

Marstad har dessutom höjt hyrorna i en lägre takt än den allmänna prisutvecklingen de senaste åren. Att man nu avstår från en höjning innebär att hyrorna blir allt mer prisvärda i jämförelse med mycket annat.

– Vi jämför oss egentligen inte med andra fastighetsbolag. För oss är det viktigaste att erbjuda bra och prisvärda lägenheter, med god skötsel och service. Att vi har full uthyrning, kö till våra bostäder och hyresgäster som bor kvar länge ser jag som ett kvitto på att vi gör något rätt.

Samtidigt finns det ett gemensamt intresse mellan Marstad och hyresgästerna att hålla nere kostnaderna.

– En sparad euro för oss är en sparad euro för hyresgästerna. Vill man bidra till låga hyror lönar det sig att ta hand om sin lägenhet, använda vatten med eftertanke och se till att fönster och dörrar är stängda när man går hemifrån. Avfall är också en stor kostnad, så det är viktigt att sortera och använda sitt Mieskort för att föra större saker till återvinning.

Och vad kan Marstad själva göra?

– Att arbeta effektivt och långsiktigt. Till exempel att installera LED-belysning, konkurrensutsätta inköp och underhålla fastigheterna på bästa möjliga sätt.



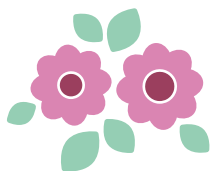
”

För oss är det viktigaste
att erbjuda bra och pris-
värda lägenheter, med
god skötsel och service.

Jan Blomqvist, vd för Marstad

HYRESGÄSTERNA: Satsa mer på utemiljöerna!

För första gången har Marstad genomfört en större undersökning för att ta reda på vad hyresgästerna faktiskt tycker om sitt boende – och svaren är tydliga: utemiljöerna behöver förbättras.



Samtidigt är helhetsbilden mycket positiv.

– Vi behöver ge våra utemiljöer lite mer kärlek. Och det har också visat sig att många vill ha tillgång till städmaterial i tvättstugan, vilket vi självklart ska ordna, säger vd Jan Blomqvist.

Undersökningen genomfördes 2025 av företaget AktivBo och skickades ut till samtliga hyresgäster. Hela 60 procent svarade, vilket ger ett stabilt underlag.

– Vi har haft en känsla för vad hyresgästerna tycker, men man måste mäta för att veta. Nu har vi ett tydligt underlag för vad vi ska förbättra – och det tar vi tag i direkt.



En tydlig signal i svaren är att utemiljöerna behöver utvecklas.

– Hyresgästerna vill att gårdarna ska vara trevligare att vistas i. Det handlar om fler sittplatser, bord, bättre belysning och ett bättre underhåll. Det är sådant vi nu ser över. Samtidigt är vi väldigt glada över att man känner sig trygg i miljöerna.

Ett annat önskemål kom som en positiv överraskning:

fler vill ha möjlighet att själva hålla ordning i tvättstugorna.

– Att hyresgästerna efterfrågar städmaterial är glädjande. Det visar att man vill ta ansvar, och det ska vi absolut underlätta.

Resultatet i stort visar att Marstad ligger en bra bit över genomsnittet för både kommunala och privata bostadsbolag.

– Vi blev faktiskt lite förvånade över hur höga betyg vi fick. Jag är särskilt glad över att våra fastighetsskötare får så bra omdömen för bemötande och snabbhet.

Samtidigt finns det områden att utveckla.

– Tillgängligheten är något vi behöver bli bättre på. Kontoret är öppet varje dag och vi har telefontider, men ändå upplever vissa att det är svårt att få tag i oss. Det tar vi på allvar och ser över.

Ett trivsamt hem oberoende av ålder och livssituation

Fastighetsbolaget Marstad har cirka 600 lägenheter för uthyrning och ägs i sin helhet av Mariehamns stad. Vi erbjuder allt från små lägenheter för singelhushåll till bostäder för större familjer, och våra bostadshus finns i alla stadsdelar i Mariehamn.



MARSTAD



Fastighets Ab Marstad, Elverksgatan 1, AX-22100 Mariehamn

Öppettider: kl 9–16 | Telefon: 531 860

E-post: info@marstad.ax | www.marstad.ax