

stadsholmen

EN TIDNING FÖR STADSHOLMENS HYRESGÄSTER | NR 4 | 2021



**Krafttag mot olaga
andrahandsuthyrning**

**Byggstart för
nytt projekt i
Mariabergslyftet**

**Julstämning med
pandemiskugga
i Gamla stan**

Hyresförhandlingarna ej klara

Förhandlingarna om nya hyror för år 2022 är ännu inte avslutade.

Så snart en överenskommelse träffats mellan Stadsholmen och Hyresgästföreningen Region Stockholm kommer alla hyresgäster att informeras om den nya hyran.

Nytt avtal för taksättning

Nu är vintern här och Stadsholmen har beredskap för att skotta tak och ta bort istappar. Denna säsong har vi en ny entreprenör som sköter det arbetet – Plåtslagaren GH Johansson AB.

Om du ser att tak behöver skottas eller om du upptäcker istappar som ser riskabla ut, så kan du höra av dig till Kundcenter (eller jouten om det är utanför kontorstid).

Underlätta gärna för vår entreprenör genom att hålla gårdarna fria från saker som inte hör hemma där, och ställ cyklar på avsedda platser.

Stockholm skildras av unga i uppsatstävling

Också i år har Samfundet St:Erik delat ut pris i uppsatstävlingen för gymnasieelever som vill berätta om Stockholm. I år gick förstapriset till Agda Wiklund som går på Viktor Rydbergs gymnasium vid Jarlaplan. Hon får av juryn bland annat beröm för hur hon väver in arkitekturen i staden i sin miljöskildring.

Tävlingen "Min Stockholmskildring" instiftades av samfundet 2014 och syftar till att väcka intresse för staden och dess historia.

Julmarknaden tillbaka på Stortorget

Förra året blev det ingen julmarknad i Gamla stan på grund av restriktionerna kring pandemin. Men i år har Stortorget åter varit en plats för anrik julstämning. Julmarknaden här har gamla anor från när Stortorget var en tongivande marknadsplats året om.

Julmarknaden på torget i sin nuvarande form har varit ett faktum sedan början av 1900-talet och har årligen flera tusen besökare.

I år blev det julmarknad igen i Gamla stan.



FOTO: MATS LUNDQVIST.

INLEDARE

Vår äldsta stadsdel utmanas på nytt

FOTO: JERRY MALMBERG.

För många turister som kommer till Stockholm är Gamla stan ett skyltfönster för hela staden. Hur man än planerar sin vistelse här kommer man förr eller senare till de slingriga gränderna, kullerstengatorna och de lite rakare Nygatorna nere vid tunnelbanestationen.

I stadsdelen med anor från medeltiden finns butiker med ett enormt utbud: souvenirer, kläder, smycken och allt man kan tänka sig. Och så förstås caféer och restauranger i mysiga miljöer – med spännande källarvalv där historiens vingslag bokstavligt talat flaxar runt besökaren.

Men det har sett annorlunda ut under pandemin. Gamla stan har varit ovanligt tomt på folk. Turisterna, som vanligtvis kommer i stora skaror med kryssningsfartygen, med tågen till centralen och via luften, har till stora delar lyst med sin frånvaro.

OCH DET KOMMER att påverka Stadsholmen under lång tid – både oss som jobbar här – och dig som är hyresgäst hos oss. Och det oavsett om du hyr en lokal eller en bostad. För våra lokalhyresgäster i Gamla stan är en högst väsentligt del av det ekosystem som vi som fastighetsbolag verkar i. För allt hänger ihop. De intäkter vi har är hyror – från lokaler och bostäder. I våra



Fredrik Juhnell.

ekonomisystem syns förstås från vilken kategori pengarna kommer ifrån. Men när vi underhåller våra hus – byter stammar, målar fasader och annat, och när vi skottar snö, byter kranpackningar hemma hos dig eller snyggar upp gården – så gör vi ingen skillnad på vilken typ av intäkter som bekostar åtgärderna. Minskar våra hyresintäkter så minskar våra resurser för underhåll och service.

Under pandemin har vi via det statliga stödet kunnat med-

verka till att en del av våra lokalhyresgäster kunnat få temporärt sänkt hyra – både i Gamla stan och på andra håll. Våra uthyrare har också tagit fram avbetalningsplaner när näringsidkare varit i behov av anstånd med hyran. Jag och många med mig trodde kanske att det hela var på väg att blåsa över. Så kom den nya mutationen av viruset och nya direktiv om ytterligare försiktighet – kanske kommer vi att få leva med nya restriktioner igen till jul.

Gamla stan som plats har inte saknat utmaningar genom historien. Och nu har vi i modern tid befunnit oss i nya svårigheter som ställt oss alla på prov. Jag tror säkert att vi kommer igenom detta och hoppas att du som är hyresgäst hos oss får en fin julhelg.

FREDRIK JUHNELL
FÖRVALTNINGSCHEF

Stadsholmen
önskar alla hyresgäster
God Jul & Gott Nytt År!



Tidningen Stadsholmen. REDAKTÖR: Mats Lundqvist.
I REDAKTIONEN: Annika Gerdin, Peter Hjorter, Fredrik Juhnell.
ANSVARIG UTGIVARE: Fredrik Juhnell.
TELEFON: 08-508 365 50. E-POST: annika.gerdin@stadsholmen.se.
ADRESS: Stadsholmen, Söder Mälarstrand 21, 118 20 Stockholm.
TRYCK: Tellogruppen AB.
LAYOUT: Lena Wennerstén Illustrationer & Grafisk form.
OMSLAG: Julstämning på café Kaffekoppen i Gamla stan. FOTO: Kristian Pohl.

Stadsholmen är ett fastighetsföretag med ett unikt uppdrag – att äga, rusta upp och förvalta bus med stora antikvariska värden i Stockholms stad. Läs mer om oss på www.stadsholmen.se och följ oss även på Facebook.



STADSHOLMEN

Krafttag mot olaga andrahandsuthyrningar och oriktiga hyresförhållanden

Stadsholmen och moderbolaget Svenska Bostäder lägger nu ytterligare resurser på att stävja otillåtna andrahandsupplåtelse och agera mot störningar.

Nu finns en ny enhet med stor kompetens som lägger hela sitt fokus på bosociala frågor.

– Vi ska bland annat arbeta aktivt för att inga lägenheter hyrs ut på oriktiga grunder, säger chefen Sara Rafiq.

Bostadsbristen är stor i Stockholm och många vill ha en lägenhet. Det är bekant för de flesta att många hyresbostäder hyrs ut i andra hand utan tillstånd och att en del kontraktssinnehavare behåller sin lägenhet trots att de saknar behov av den. Hyresgäster som på detta sätt "håller" på sin lägenhet, trots att de har sitt boende ordnat på annat sätt, innebär att bostadsköerna blir längre än vad de egentligen skulle behöva vara.

– Som bostadsföretag har vi ett ansvar att se till att våra hyresgäster innehar kontraktet på riktiga grunder, säger Sara Rafiq. Köper man till exempel en villa för att bo i så ska man lämna tillbaka sin hyresrätt så att vi kan lämna den till bostadsförmedlingen. Det bör inte heller råda några oklarheter kring vad som gäller för att få hyra ut sin bostad i andra hand. På våra hemsidor finns tydlig information om detta. Mörkertalet är stort avseende lägenheter som hyrs ut i andra hand utan vårt medgivande. Både för andrahandshyresgästen, grannarna och vår personal innebär det otrygghet och slitage på husen ökar.

SARAS MEDARBETARE Daniel Claesson framhåller att detta också är en trygghetsfråga:

– Som hyresgäst ska man känna att man vet vilka som är ens grannar, säger han. Lägenheter som används av olika personer, som kanske också utnyttjar den gemensamma tvättstugan, bidrar inte till stabilitet i våra fastigheter.

Bosociala gruppen har rätt att utreda till exempel en hyresgästs behov av sin lägenhet. Och känner man sig osäker på vem som bor granne ska det inte uppfattas som att man tjallar om man tipsar hyresvärderna om detta:

– Både vi som hyresvärd och våra hyresgäster måste ta gemensamt ansvar och berätta om något inte verkar stå rätt till, säger Sara Rafiq.

FOTO: KRISTIAN POHL



Sara Rafiq och Daniel Claesson arbetar på Bosociala gruppen, som har rätt att utreda till exempel en hyresgästs behov av sin lägenhet.

En hyresvärd har rätt att utreda en hyresgästs behov av sin bostad. Och Bosociala gruppen gör förstås sina utredningar utifrån hyreslagen och arbetar rätt ihop med Svenska Bostäders hyresjurister. En hyresgäst kan förstås också alltid få sitt ärende prövat i Hyresnämnden som är en oberoende part.

– Problemet med oriktiga hyresförhållanden finns i hela vårt bestånd, säger Sara. Det är inte kopplat till socio-

ekonomiska faktorer eller specifika områden. I vårt arbete har vi en rättvis attityd gentemot alla – också de som står i kö för att få en bostad.

Sedan gruppen startade sitt arbete i somras har man sett att en egen enhet för dessa frågor är ett effektivt arbetssätt. Fler ärenden kan hanteras än tidigare och många lägenheter har friställts för bostadssökande.

MATS LUNDQVIST

FAKTA Bosociala gruppen

Stadsholmen och Svenska Bostäder har ett uttalat krav från ägaren att intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden och olaga andrahandsuthyrningar. Sedan i höstas finns därför Bosociala gruppen med specialistkompetens att utreda sådana frågor.

På enheten arbetar åtta utredare som också hanterar störningsärenden och sena hyresbetalningar.

Misstänker du att en lägenhet i huset där du bor hyrs ut olagligt så kan du kontakta Kundcenter och be att få prata med en utredare på Bosociala gruppen.

Det går också bra att maila till e-postadressen: bosociala@svenskabostader.se.

Lokalhyresgäster påverkades omedelbart av pandemin

När pandemin var ett faktum märktes det direkt i Gamla stan.

Från den ena dagen till den andra såg många lokalhyresgäster sin omsättning sjunka drastiskt.

På Stadsholmen har man ibland kunnat hjälpa till med avbetalningsplaner och anstånd med hyran.

En del näringsidkare har också kunnat få sänkt hyra genom det statliga hyresstödet.

I början av pandemin tillsattes genast en central grupp på Stadsholmens moderbolag Svenska Bostäder för att hantera lokalfrågorna.

– Vi hade också en intern grupp på Stadsholmen, säger förvaltningschef Fredrik Juhnell. I den deltog bland annat våra lokalförhandlare samt ett par extra resurser.

Några generella rabatter på hyran har dock Stadsholmen inte erbjudit:

– Allt behovsprövades, säger Fredrik Juhnell. Rabatter och anstånd med hyran

skulle gå till de som mest behövde sådant stöd.

NÄR BESLUT KOM om ett statligt hyresstöd började Stadsholmen att handlägga ansökningar om detta. Det innebar en omfattande administration både för Stadsholmen och de som ansökte. För att få ta del av stödet var man som hyresgäst tvungen att inkomma med omfattande underlag som visade att omsättningen minskat. Många fick hjälp, men många fick också avslag:

– Vi var ytterst noggranna eftersom vi har ett ansvar för hela bolagets ekonomiska situation, säger Fredrik Juhnell. Det var absolut inte så att man fick rabatt bara genom att höra av sig.

Lokalförhandlare Mia Wagner har sett på nära håll hur tungt det varit och är för många lokalhyresgäster:

– I vissa fall har vi därför kunnat erbjuda anstånd med hyran och avbetalningsplaner.

MATS LUNDQVIST

Entropia:

– Butikslivet viktigt för Stockholm

Butiken Entropia slog upp portarna precis när pandemin började.

– Det var långt ifrån det flöde av kunder som vi räknat med, säger ägaren Emil Sjölander.

Emil Sjölander och hans kollega hade precis blivit klara med renoveringen och öppnat sin butik Entropia. Läget på Österlånggatan, nära Slottet, kändes bra och lokalen hade blivit fin. Sortimentet var noga utvalt med hög kvalitet.

– Vi öppnade i april förra året, säger Emil. Då hade pandemin precis fått fäste och kundtappet var ett faktum direkt. Innan Emil skrev på hyresavtalet för lokalen hade han gjort lite research och stått utanför och räknat hur mycket folk som passerade. Det var ofta så många som 500 i timmen, ända upp till 5 000 ibland, som flanerade här.

– Sedan i april kom det tio personer i timmen, säger han.

ENTROPIA FICK EN sänkning av hyran när det statliga stödet för drabbade branscher infördes.

– Annars hade det inte gått, säger Emil. Vi har också haft förstående leve-



FOTO: KRISTIAN POHL

Emil Sjölander menar att det inte hade gått utan det statliga stödet.

rantörer som låtit oss handla på kommission. Och så trogna kunder som kommit till oss.

Emil menar att man måste vara ut hållig, men han är förstås orolig också:

– Blir det så att det här fortsätter så får vi det jobbigt. Det vore så synd – butikslivet är en viktig del av stadens själ tycker jag.

MATS LUNDQVIST



Kaffekoppen och Chokladkoppen: – Vi tappade 90 procent av omsättningen

När pandemin kom minskade Aslan Sbarros omsättning drastiskt. Han driver två caféer på Stortorget och drabbas av den minskade turismen i stadsdelen.

Kaffekoppen och Chokladkoppen är två serveringar intill varandra på Stortorget. Här är charmfaktorn hög och inredningen genomtänkt – allt för att passa ihop med de anrika lokalerna. I den ena lokalen finns ett källarvalv där man också kan sitta och fika.

– Den senaste tiden har vi dock haft lite fler gäster, säger Aslan. Julmarknaden här utanför har betytt mycket.

Aslan och hans medarbetare har noggrant följt alla restriktioner under pandemin och vidtagit åtgärder. Bland annat har man tagit bort många bord för att skapa avstånd mellan gästerna. Men turisterna har uteblivit:

– Jag tror att många inte förstår hur oerhört hårt drabbat Gamla stan har varit, säger han. Inköpen har också varit svåra att planera när man inte vet hur många som kommer.

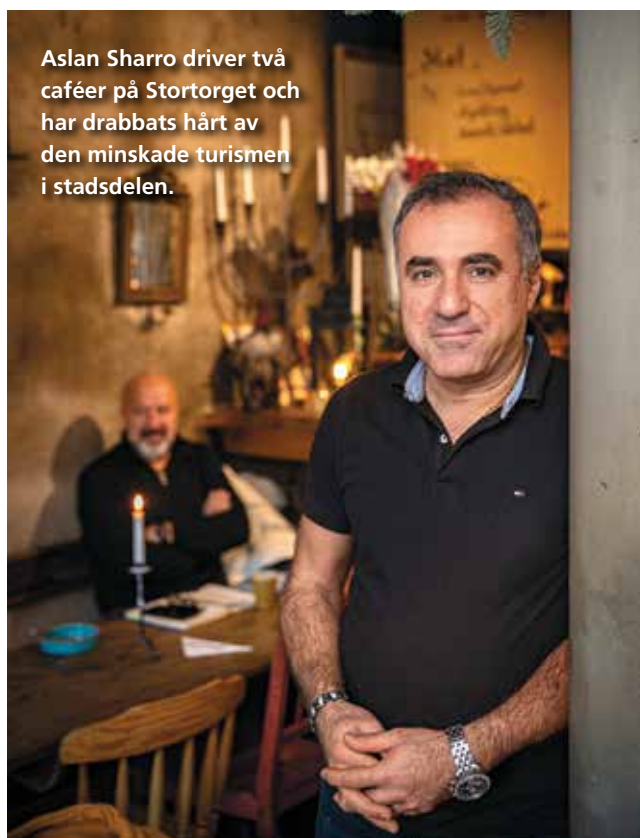
ASLAN HAR OCKSÅ varit tvungen att permittera personal, vilket förstås inte är roligt:

– Vi har också varit tvungna att göra uppsägningar, eftersom vi haft så stort tapp i vår omsättning.

När vi besöker hans båda caféer har nyheten om den nya virusmutationen ännu inte kommit. Det är inte fullsatt, men en hel del gäster.

– Efter att restriktionerna släpptes så har det ju kommit mer folk, säger Aslan. Många caféer och restauranger i Gamla stan har nu svårt att hitta personal. Så det är ett nytt problem.

MATS LUNDQVIST



Aslan Sharro driver två caféer på Stortorget och har drabbats hårt av den minskade turismen i stadsdelen.

Amber room: Pandemin påverkade direkt



Även i butiken Amber Room har försäljningen minskat kraftigt.

I Gamla stan på Köpmangatan 16 driver Sofia sin butik Amber Room. Hon säljer handgjorda smycken med bärnsten och andra saker med silver och kristaller.

– Jag kommer ibåg när allt ändrades på en dag, säger hon.

När pandemin kom och det blev restriktioner blev gatorna tomma.

Butiken på Köpmangatan är smakfullt inredd och affärsläget bra, nära Stortorget. Men pandemin har inneburit kraftigt minskad försäljning.

– Det är fortfarande ganska tomt med folk jämfört med före pandemin, säger Sofia.

– Det tredje kvartalet i år blev dock lite bättre – man har sett en liten ljusning och hoppas att pandemin snart ska vara över.

MATS LUNDQVIST

Nu startar ombyggnad på Bastugatan/Brännkyrkagatan

I januari nästa år startar ombyggnaderna av fastigheten Fotangeln 1 inom ramen för Mariabergslyftet.

– Vi skulle börjat för ett år sedan, men pandemin har gjort att det hela blivit försenat, säger fastighetsingenjör Anna Birath.

Huset på adresserna Bastugatan 1 A och B samt Brännkyrkagatan 10 B är alltså det som står näst på tur i Mariabergslyftet. Här finns 19 lägenheter och fem lokaler och alla hyresgäster kommer att bo kvar i huset medan arbetena pågår.

– Samrådet är klart sedan länge, men när restriktionerna under pandemin skärptes lades projektet på is, säger Anna Birath.

Det blir nya kök och badrum i huset och nya elstigare och nya gruppcentraler i alla lägenheter. Kök och badrum får också ny el, medan övriga rum åtgärdas när det är dags för inre lägenhetsunderhåll.

– Det blir förbättringar för hyresgästerna om vi åtgärdar all el nu, säger Anna. Alla tränger ju ihop sig extra mycket när kök och badrum inte är till-

gängliga i lägenheterna under upprustningen.

UNDER OMBYGGNADEN SES inomhusklimatet över. Utomhusgivarna som styr värmen idag byts ut mot inomhusgivare, vilket ger en jämnare temperatur inomhus. Man byter också termostater på radiatorerna och sätter in energiglas i fönstren och ser över ventilationen. Arbena, som sker i två etapper, beräknas vara helt klara till sommaren.

När arbetena pågår har de boende tillgång till hyresgästlokalen på Tavastgatan. Där kan man laga och äta mat, duscha, se på tv, tvätta och boka arbetsplats. Där finns också ett vilrum för skiftarbetare som behöver sova på dagtid när byggnadsarbetena pågår (för tillgång krävs särskild nyckel).

MATS LUNDQVIST



FOTO: KRISTIAN POHL

Fastigheten Fotangeln 1 står på tur att byggas om i Mariabergslyftet.

Nya projektledare till Mariabergslyftet

Mariabergslyftet har fått två nya projektledare.

Stefan Henningsson och Robin Blomqvist kommer att vara involverade i arbetet med fastigheten Fotangeln 1 som börjar i januari nästa år.

FOTO: KRISTIAN POHL



Stefan Henningsson och Robin Blomqvist är nya projektledare i Mariabergslyftet.

Mariabergslyftet tar Stadsholmen in resurser från moderbolaget Svenska Bostäder. Robin Blomqvist och Stefan Henningsson har nyligen börjat som projektledare där.

– Vi kommer att vara en hel del på Stadsholmen när projekten så kräver, säger Robin Blomqvist. Och så förstås i de fastigheter som är aktuella.

Projektledarna kommer att arbeta tillsammans med Stadsholmens fastighetsingenjörer Anna Birath och Cecilia Blomqvist.

– Vi kommer däremot inte att direkt ha några hyresgästkontakter, säger Robin Blomqvist. Det kommer istället att skötas av Anna och Cecilia.

MATS LUNDQVIST

STORA HENRIKSVIK

Fängelset prästens bostad blev populärt café

Stadsbolmen har nyligen målat om fasaden på fastigheten Stora Henriksvik 1 på adressen Långholmsmuren. Verandan har också renoverats. Här bodde en gång i tiden fängelset prästen.

Huset vid Mälarens strand uppfördes under sent 1600-tal eller tidigt 1700-tal. Det användes först av tullskrivaren vid tullen som fanns här. Tullarna hade säkert en hel del att göra när båtar försökte smita förbi på vägen in till stan.

Men det är en senare inbyggare som förmodligen gett huset det namn det har i dag – Henrik Tiselius. Han var tobakshandlare och arrenderade huset på 1850-talet då det också byggdes om. Det är från den tiden huset har fått stora delar av sitt nuvarande utseende.

När fängelset etablerades på Långholmen kom det att präglade större delen av ön. Henriksvik fungerade en tid som tjänstebostad för fängelset prästen. Huset användes för fängelsets och kriminalvårdens räkning under drygt 100 år – fram till 1978.

Här finns ett café och en uppskattad Bellmanutställning. Trädgården är populär och man har omedelbar närhet till badet nedanför. Huset är både in- och utvändigt välbevarat från 1850-talets ombyggnad.

MATS LUNDQVIST

Faktakällor: Stora Henriksvik 1, faktablad Stadsbolmen 2011.



FOTO: MATS LUNDQVIST.



FOTO: MATS LUNDQVIST.

En tobakshandlare har troligen gett Henriksvik sitt namn. Nu har fasaden målats om och verandan fått en upprustning.

BYTESTORGET

Du kan även maila din annons till info@stadsbolmen.se.

Maila ditt manus med fakta i "samma ordning" som denna talong, dvs uppifrån och ner från vänster till höger, först "FINNES Antal rum" etc.

Bytestorget är en service till Stadsbolmens hyresgäster som ska underlätta interna lägenhetsbyten.

Skicka in talongen till AB Stadsbolmen, Box 17246, 104 62 Stockholm, senast den 11 februari.

Nästa nummer av tidningen Stadsbolmen utkommer den 4 mars 2022.

FINNES Antal rum: Lägenhetsstorlek: Område: Hyra:

Andra fakta:

ÖNSKAS Antal rum: Lägenhetsstorlek: Område:

Andra fakta:

Namn:

Telefonnummer: E-post:

Adress (visas inte i annonsen):

