

stadsholmen

EN TIDNING FÖR STADSHOLMENS HYRESGÄSTER | NR 1 | 2022



Josabeth målade av sina hyresrum

Energisparfrågan viktig
Så fördelas Stadsholmens kostnader



ILLUSTRATION: LENA WENNERSTÉN.

Ny entreprenör för skötsel av utemiljö

Stadsholmen har tecknat avtal med en ny entreprenör för skötseln av trädgårdarna. Från och med den första april i år är det Etni som har hand om trädgårdsskötseln.

– Det är alltid en utmaning med en sådan här övergång, säger Stads-
holmens trädgårdssamordnare Åsa Manhem. Men en fördel är att Etni arbetat i vårt fastighetsbestånd tidigare – då som underentreprenör till Peab.

Upphandlingen är förstas genomförd i enlighet med LOU – lagen om offentlig upphandling. En nyhet jämfört med tidigare är att trädvården inte ingår i uppdraget för den nya entreprenören.

– Nu ska vi lära oss att arbeta tillsammans, säger Åsa Manhem. För att säkerställa att allt fungerar ska vi den första tiden följa upp skötseln med en besiktningsman.

Murargesäller fick stipendium

Sex nya murargesäller har tilldelats stipendium av Reinhold Gustafssons stiftelse. Utdelningen skedde i november förra året i Murmästareämbetets lokaler i Gamla stan.

– Stadsholmen deltar i detta och andra sammanhang som har med byggnadsvård att göra, säger fastighetsingenjör Cecilia Blomqvist. Det är helt nödvändigt för oss som ägare och förvaltare av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse att värna traditionella hantverk.

Gesällbrev är ett bevis på att en hantverkare har dokumenterad kunskap inom ett visst område. Under senare år har både intresset för, och behovet av, yrkesskickliga hantverkare ökat. Fastighetsägare som bland annat Stadsholmen, Svenska kyrkan och Statens Fastighetsverk är helt beroende av yrkespersoner med kunskaper inom traditionella byggnadstekniker.

– Det allmänt allt större intresset för byggnadsvård är i detta sammanhang positivt, säger Cecilia. Det gör att fler lockas att arbeta professionellt inom byggnadsvårdssektorn.

INLEDARE

Digitalisering – både välsignelse och förbannelse

FOTO: JERRY MALMBERG.



Fredrik Juhnell.

De senaste två åren har många av oss använt digitala tjänster och hjälpmedel i större omfattning än tidigare. Och det har inte varit frivilligt. Eftersom vi inte har kunnat träffas på vanligt sätt har nöden inte haft någon lag: arbetsmöten måste genomföras, varor och tjänster nå sina mottagare och tusen andra saker har haft kravet på sig att rulla på. Trots pandemin.

Jag tror du håller med mig om att det många gånger varit rätt tråkigt. Själv tvekar jag inte att säga att jag förlorat mycket genom avsaknaden av dagliga kontakter med mina medarbetare här på Stadsholmen. Kreativitet är ett lite luddigt ord som ofta vinner på att användas sparsamt. Men just det kreativa i jobbet har fått sig en rejäl törn i och med pandemin. I möten mellan människor i olika befattningar, med olika ålder och bakgrund, uppstår ju faktiskt perspektiv och lösningar som är svåra att hitta när vi sitter bakom var sin skärm. Det blir svårare att nå fram till de där smarta, kanske ofta oväntade, lösningarna som gör att saker faller på plats. Och responsen från en kollega som vi möter på riktigt blir mer tydlig och levande än när vi ses digitalt – nyanser som kroppsspråk och tonfall ryms och syns inte riktigt bakom datorn. Så min förhoppning nu är att vi ska

få tillbaka mycket av de fysiska möten jag och många med mig saknat. Det gäller förstås också mötena med dig som är hyresgäst hos oss – det hoppas jag att du håller med om.

SAMTIDIGT SKA JAG inte bara gnälla om det digitala. För tack vare internet, datorer och möten via skärmen, så har vi ju ändå i någon mån kunnat träffas och sköta våra arbeten och kontakter. Och lärt oss att det går – även om det ofta känns

lite kantigt. För många har det också inneburit att livspusslet varit lättare att lägga avseende dagislämningar och pendling till jobbet. Och för våra hus finns det ju så oerhört mycket positivt med den nya tekniken: bättre energioptimering, bättre brandskydd, smartare ventilation och många andra saker.

Samtidigt är det digitala ännu så länge en mikroskopiskt liten årsring för våra fastigheter, som ju i de flesta fall är flera hundra år gamla. Om vi tillåter oss att se på våra hus som levande gestalter (och det tror jag både du som hyresgäst och vi som jobbar här gör ibland) så kan vi nog gissa att husen tar den nya tekniken med ro.

FREDRIK JUHNELL
FÖRVALTNINGSCHEF



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: Josabeth Sjöberg, fotograf okänd, Stockholms stadsmuseum.

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



STADSHOLMEN

Långsiktigt arbete att spara energi

Stadsholmen arbetar aktivt med långsiktiga lösningar för att spara energi.

– Och energisparåtgärderna ska förstås inte försämra inomhusklimatet, säger driftledare Karl-Henrik Arvidsson.

När Stadsholmens hus byggdes fanns varken elektricitet eller centralvärme. Kakelugnar och andra eldstäder fick tjäna som värmekälla och plats för matlagning. Att hålla värmen var ett ständigt pyssel – och man kunde sällan ha samma ambitioner på bra värmekomfort inomhus som vi har idag.

Hållbarhetsfrågor och energisparåtgärder är numera ett krav för alla fastighetsägare att arbeta med. Och Stadsholmen arbetar långsiktigt och strukturerat med frågorna.

– Energifrågorna handlar både om övergripande frågor som värmesystemen i husen och om åtgärder för enskilda lägenheter, säger driftledare Karl-Henrik Arvidsson. Ett exempel på det senare är de byten till energiglas som vi gör hos varje hyresgäst vid fönsterrenovering. Det är en effektiv åtgärd sett till de värmeförluster som vanliga fönsterglas ger vid jämförelse, och är lätt att räkna hem ekonomiskt.

MÅNGA LÄGENHETER INOM Stadsholmen har så kallad kallhyra. Då ingår inte uppvärmningen i hyran, utan bekostas av den enskilde hyresgästen separat. Merparten av dessa lägenheter har direktverkande el – något som inneburit höga kostnader den senaste tiden då elpriset varit högt.

– Vi sätter in energiglas när vi byter fönster även i dessa lägenheter, säger Karl-Henrik Arvidsson. Det innebär en kostnadsbesparing för dessa hyresgäster.

En annan åtgärd som vidtagits på senare tid är isolering av vindar. Då fyller man vindarnas golv med en form av eco-fiber.

– Taken isolerar vi inte, säger Karl-Henrik. Då skulle vi riskera att få fuktproblem. Nu har vi isolerat det flesta av våra vindar, vilket sparar energi.

Rent allmänt är förstås driftoptimering av värmesystemen en ständigt pågående process när man vill spara energi i fastigheter. Det gamla uttrycket att "elda för kråkorna" ska ju undvikas.

– Vi arbetar mycket med injustering av de referensgivare som numera sitter



FOTO: KRISTIAN POHL.

Energisamordnare Karl-Henrik Arvidsson arbetar långsiktigt med Stadsholmens energifrågor.

inne i husen, säger Karl-Henrik. Det nya systemet arbetar efter den faktiska inomhustemperaturen, och det gör det lättare att leverera rätt mängd värme till varje fastighet.

STADSHOLMEN HAR OCKSÅ bytt ut några undercentraler. Det innebär inte någon jättestor energibesparing, men de nya fjärrvärmeanläggningarna är något effektivare.

– I några fall har vi också konverterat fastigheter som har kallhyra till varmhysa och anslutit dessa till fjärrvärme, säger Karl-Henrik. I dessa fall måste vi förstås komma överens med hyresgästen om denna förändring. En sådan energikonvertering är dock förenad med stora kostnader. Vi måste förstås också ta antikvariska hänsyn om vi

ska installera radiatorer i hus där detta inte finns.

En ytterligare åtgärd som Stadsholmen ibland genomför är att återvinna värme från ventilationen i husen. Man får då åter den värme som den utventilerade luften ger, och för den tillbaka in i huset. Det är förstås bara själva värmen som återvinns. Detta sker via en värmeväxlare.

– Något som är viktigt att påpeka är att våra energisparåtgärder inte ska försämra inomhusklimatet i våra bostäder och lokaler, säger Karl-Henrik. I detta sammanhang är det viktigt att återkommande justera radiatorventilerna så att vi har rätt temperatur. Över tid blir det obalans i systemen, och med rätt justering kan vi både spara energi och förbättra inomhusklimatet.

MATS LUNDQVIST

Josabeth Sjöberg målade av sina hyresrum

Konstnären Josabeth Sjöberg målade av interiörerna i de enkla hyresrum hon bodde i.

Hennes konstverk är viktiga dokument över en stockholmsk vardag.

Följ med till en av hennes bostäder i huset på Högbergsgatan 29 – en fastighet som idag ägs av Stadsholmen.

Det är en mild vårvinterdag på Södermalm. Tidningen Stadsholmen följer med fastighetsingenjör Anna Birath till Stadsholmens hus på Högbergsgatan 29. Vi går de ringlande stentrapporna upp i byggnaden, och när vi kommer upp på vinden tar vi till höger. Här får vi huka oss under snedtaget, och snart kommer vi fram till en enkel dörr som leder in till ett litet

vindsrum med fönsterkupa. Här bodde Josabeth Sjöberg (1812–1882) under en period av sitt liv. Här finns en kakelugn och något som kan liknas vid en enkel diskbänk – i stort sett inget mer. Rummet är pyttelitet och det går inte att låta bli att tänka på hur det kan ha varit att bära ved och annat upp hit.

Rummet finns med på en av de målningar Josabeth Sjöberg gjorde – en bild

där hon sitter i rummet tillsammans med en man som spelar på gitarr – Josabeth gav nämligen musiklektioner.

– Jag var här för några dagar sedan, berättar Anna Birath. Då skar jag lite i väggen för att se om jag kunde hitta den tapet som finns med på hennes målning härifrån. Men just den har jag inte hittat.

Däremot har många andra tapeter kommit i dagen. Vi bläddrar igenom

BILD: JOSABETH SJÖBERG (1812–1882), STOCKHOLMS STADSMUSEUM.



Så här såg det ut i några av de rum som Josabeth bodde i. Rummet på Högbergsgatan syns på bilden nedan.

BILD: JOSABETH SJÖBERG (1812–1882), STOCKHOLMS STADSMUSEUM.



BILD: JOSABETH SJÖBERG (1812–1882), STOCKHOLMS STADSMUSEUM.



FAKTA Josabeth Sjöberg

Josabeth Sjöberg (1812–1882) har blivit känd för sina Stockholmsbilder i akvarell. Hon hade en borgerlig uppväxt och försörjde sig som vuxen bland annat genom att ge musiklektioner och handkolorera bilder. Genom ett arv fick hon sedermera en relativt trygg ekonomi.

Alla hennes bostäder låg på Söder. Vid sin död ärvde Albert Rydell, son till en av hennes vänner, bilderna. Stadsmuseet köpte alla hennes bilder utom en 1936. På den tavla som museet inte förvärvade ser man Albert avbildad som barn.

På Stadsmuseet finns en miljö uppbyggd som fått sin inspiration från bostaden på Högbergsgatan. Hon fick 1968 trapporna på Stigberget uppkallade efter sig – Mamsell Josabeths trappor.

Anna Birath har hittat inte mindre än 13 olika lager med tapeter i det lilla vindsrummet.



FOTO: MATS LUNDQVIST.

de tunna flikarna av tapeter som frilagts, och räknar till inte mindre än tretton olika:

– Här kan man följa tidslagren, säger Anna. Dessa gamla tapeter var tunna och höll inte så länge. Man tapetserade om

ofta, bland annat eftersom man eldade och det ibland blev sotigt.

Rummet används inte idag, och det är heller inte möjligt att ha organiserade visningar här på grund av att det saknas utrymningsvägar.

Josabeth Sjöbergs bilder av sina hem, alla på Södermalm, har bevarats som en bildskatt som berättar mycket om en svunnen tid i Stockholm. Hon målade akvarell på teckningar som hon gjort, ofta mycket detaljrika och med lite roliga proportioner och perspektiv som ger ett lite naivistiskt intryck. Interiörerna är enkla och möblemanget hon har återkommer vartefter hon flyttar. Flera av bilderna ger en hemtrevlig känsla – hon lägger patienser eller ger musiklektioner. Hon var inte gift och alls inte förmögen. Men genom arv kunde hon ha en trygg ekonomi.

Att hennes bilder kan ge viktiga ledtrådar till historien har Anna Birath nyligen fått bevis på:

– I samband med att vi gör åtgärder i den byggnad som kallas Katarinahuset i Sabbatsberg hände något roligt. Josabeth Sjöberg bodde i huset då hon var på brunnskur och har målat av rummet hon bodde i. Vinden är kraftigt omgjord i modern tid, men genom hennes målning kan vi se hur det sett ut en gång.

Historien om det ska vi berätta i ett senare nummer av tidningen Stadsholmen.

MATS LUNDQVIST

Många åtgärder för att vårda träden

Stadsholmen bedriver ett kontinuerligt arbete med att vårda träden på fastigheterna.

Under vinterhalvåret har man vidtagit åtgärder på bland annat Barnängen och Långbro gård.

Vi har tidigare berättat om träden på bland annat Barnängen. Där finns en vacker lindallé från slutet av 1700-talet som sträcker sig från fastighetens huvudbyggnad i riktning ner mot vattnet.

– Träden i den allén är i vissa fall cirka 250 år gamla, säger Stadsholmens trädgårdssamordnare Åsa Manhem. Träden har rötskador och vi har därför utfört omfattande beskärningar för att minska belastningen på trädkronorna och undvika att grenar bryts.

Och arbetet med detta har gått bra, trots de i vissa fall hårda beskärningarna:

– Träden har svarat bra och skjutit nya skott, säger Åsa.

En fristående lind på andra sidan huset har också varit föremål för omsorger:

– Vi har gjort en så kallad rotluftning, berättar Åsa Manhem. Det innebär i detta fall att man luckrar jorden med hjälp av tryckluft och blåser ner ett kiselsubstrat i rotsystemet för att skapa fickor i den hårda jorden, eftersom rötterna be-

FOTO: MATS LUNDQVIST.



En högstubbe har sparats för den biologiska mångfaldens skull, och för att markera trädets plats i trädgården.

höver syre. För att ytterligare förbättra förutsättningarna för rotsystemet och trädet har vi tagit bort gräsmattan runt trädet och lagt flis där i stället, samt spärrat av för trafik som kompakterar marken.

Också på Långbro gård i Älvsjö har man arbetat med träden i vinter. Där är några träd drabbade av askskottsjuka – en sjukdom som dessbättre inte är lika aggressiv som den vanligt förekommande almsjukan, men ändå med tiden gör att träden dör. Ett träd har det dock i år varit nödvändig att fälla.

– För att markera det trädets placering i trädraden är stubben sparad, säger Åsa Manhem. Högstubbar är också bra för den biologiska mångfalden. Det är dessutom i dagsläget inte försvarbart att nyplantera en ask i en miljö där askskottsjukan härjar, men det finns förhoppningar att framöver hitta kloner av ask som inte drabbas.

MATS LUNDQVIST

Så fördelas Stadsholmens kostnader

Visste du att Stadsholmen renoverade trapphus för drygt fem miljoner kronor förra året?

Och att klottersaneringen kostade ungefär två miljoner under samma period?

I diagrammet här intill kan du se hur våra kostnader fördelades under 2021.

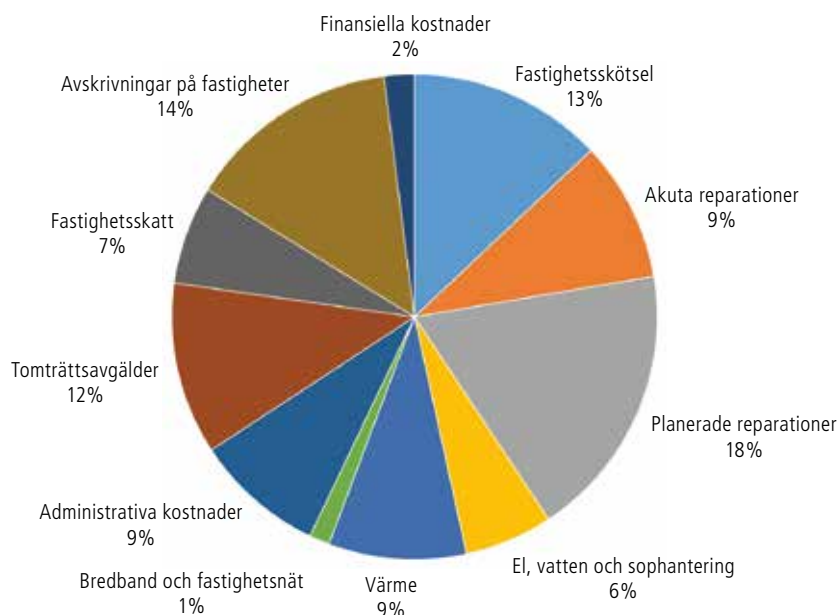
Planerade och akuta reparationer är de största utgiftsposterna i Stadsholmens budget. Under förra året uppgick de totala reparationskostnaderna till ungefär 80 miljoner kronor. Till det kommer fastighetsskötsel för 37 miljoner. Värmen är också en stor utgiftspost och stod för drygt 26 miljoner.

– Då de flesta av våra fastigheter är upplåtna med så kallad tomträtt, så är kostnaderna för tomträttsavgälder en stor post, säger Stadsholmens ekonom Karin Lagerström. Under förra året uppgick dessa kostnader till drygt 32 miljoner kronor.

FASTIGHETSSKATTEN STOD FÖR knappt 19 miljoner kronor i budgeten och de finansiella kostnaderna, alltså räntor på lån, för drygt fem och en halv miljon.

– De finansiella kostnaderna har varit låga under många år eftersom räntan varit låg, säger Karin Lagerström.

En annan stor post i budgeten är avskrivningar på fastigheter. Avskrivningar kan förklaras som en värdeminskning under den period som en fastighet används.



Här ovan ser du hur Stadsholmens kostnader fördelas.

– Avskrivningarna på fastigheter är en kostnad som fördelas över femtio år, säger Karin Lagerström.

Naturligtvis finns siffror i "finfördelad" form under respektive rubrik. Exempelen i ingressen avseende trapphusrenoveringar

och klotter ryms under posterna planerade respektive akuta reparationer.

MATS LUNDQVIST

Fotnot: En fullständig årsredovisning kommer att finnas tillgänglig digitalt på Stadsholmens hemsida när bokslutet är färdigt.

Litet hus uppfräschat i Barnängen

I slutet av förra året fick det lilla lusthuset på Barnängens gård nymålade fasad.

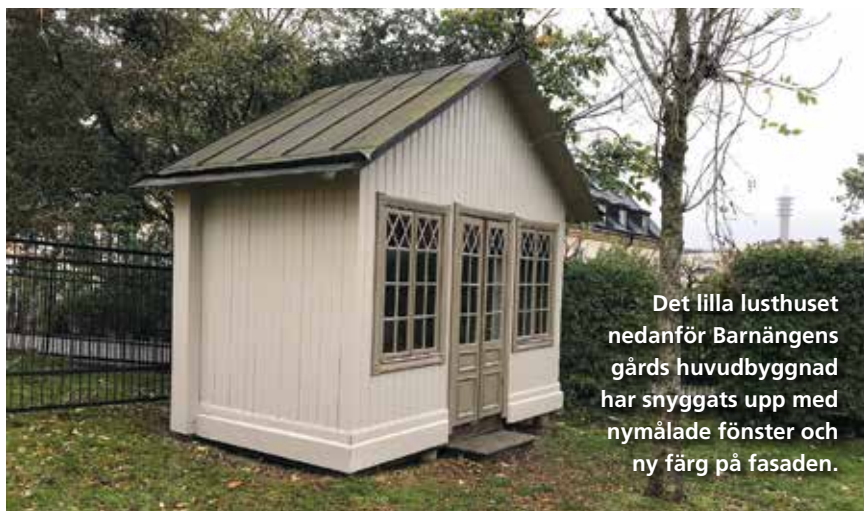
Huset är en av alla små byggnader inom Stadsholmen som har stor betydelse för fastigheternas kulturbistoriska värde.

Många av Stadsholmens små komplementbyggnader är dolda för allmänheten. De har ofta lägen inne på gårdarna som inte är tillgängliga för andra än Stadsholmens hyresgäster.

Men det lilla lusthuset på Barnängen syns tydligt för alla som passerar förbi.

– Lusthuset fick nymålade fönster och fasader under förra året, säger Stadsholmens fastighetsingenjör Anna Birath. Huset, tillsammans med den fina allén vid Barnängen, är en av alla delar som utgör viktiga och uppskattade inslag i våra kulturbistoriska värdefulla miljöer.

MATS LUNDQVIST



Det lilla lusthuset nedanför Barnängens gårds huvudbyggnad har snyggats upp med nymålade fönster och ny färg på fasaden.

FOTO: ANNA BIRATH.

RENOVERINGAR

Stadsholmen renoverar trapphus

Under de senaste åren har Stadsholmen renoverat ett flertal trapphus i Gamla stan och på andra ställen. Nya ytskikt, ny el och förstärkt inbrottskydd för entrédörrarna är exempel på de åtgärder som genomförs.

En välkomnande entré och ett estetiskt tilltalande trapphus är något som uppskattas av alla och kommer både de boende och besökare till del. Stadsholmens har under de senaste åren genomfört ett flertal upprustningar, bland annat i Gamla stan.

– Vi har ett koncept som även innefattar ett förstärkt inbrottskydd med brytbleck och lyftstift på entrédörrarna, säger fastighetsingenjör Pelle Byström. Lyftstiften, som sitter i bakkanten av dörrarna, innebär att det är svårt att lyfta av dörren vid ett eventuellt inbrottsförsök.

VID RENOVERINGARNA förbättrar man också belysningen genom att sätta upp nya armaturer i trapphusen.

I Gamla stan har Stadsholmen renoverat trapphus på bland annat Stora Nygatan 6, Södra Bancogränd 3, Österlånggatan 10, Ignatiigränd 4 och Storkyrkobrinken 1. På Djurgården har tre trapphus på Falkenbergsgatan 5 renoverats.

MATS LUNDQVIST

Stora Nygatan 6 är ett av Stadsholmens hus som fått trapphuset renoverat nyligen. Lägenhetsdörrarna har också fått ett förbättrat inbrottskydd.



FOTO: PELLE BYSTRÖM.

Så här ser det ut på Västerlånggatan 56 efter trapphusrenoveringen.



FOTO: PELLE BYSTRÖM.