

# stadsholmen

EN TIDNING FÖR STADSHOLMENS HYRESGÄSTER | NR 1 | 2023



**Anna är ny  
lokalförhandlare**

**Grundförstärkning  
på Puckeln**

**Nu renoveras  
Stadsgårdshissen**

## Nu är hyresförhandlingarna klara

Förhandlingarna om nya hyror för Stadsholmens lägenheter är avslutade. Överenskommelsen med Hyresgästföreningen region Stockholm innebär att hyrorna i företagets lägenheter höjs med i genomsnitt 4,7 procent.

Överenskommelsen gäller från och med den 1 januari 2023. Det innebär att retroaktivt hyra kommer att debiteras – och hyran för januari, februari och mars slås ut över fem månader – detta för att det inte ska bli en stor kostnad vid ett och samma tillfälle.

Denna gång fördelas höjningen lite olika inom Stadsholmens lägenheter. De som bor i lägenhet med kallhyra får en höjning med 3,6 procent.



FOTO: MATS LUNDOVIST

## Lägg staden för dina fötter

Du har väl inte missat den stora modellen av Stockholm som finns på Kulturhuset? I "Stockholmsrummet" kan du bokstavligen talat lägga hela staden för dina fötter, och promenera på en glasskiva över den stora modellen.

Modellen är i skala 1:1000 och innehåller inte mindre än 5000 hus – och man tröttnar inte i första taget på att leta sig fram över den 60 kvadratmeter stora ytan.

Stockholmsrummet ligger i Kulturhusets nedervåning med entré direkt från Sergels torg. Här finns också guider som kan berätta mer, och 3D-kartor över staden.

## Det är lätt att fastna i sitt skrå

**EN AV STADSHOLMENS** mest intressanta byggnader ligger på Stora Hoparegränd 6 i Gamla stan. Här finns Vindragarlagets härbärge – en museilokal som visas av Stadsmuseet och är bevarad i det skick den befann sig i när de sista vindragarna lämnade sitt tillhåll 1930.

Vindragarna var, som namnet antyder, ansvariga för distribution av vintunnor i staden. De utgjorde den sista resten av det gamla skråväsendet – en gammalmodig företeelse som angav regler och privilegier för hantverkare av olika kategorier i staden. Deras arbete, liksom deras kollegors inom andra områden, var starkt omgärdat av principer för hur arbetet skulle utföras – och regler för vem som var behörig att utföra arbetsuppgifterna.

**MED TIDEN BLEV** skråväsendet omodernt – arbete förändras som bekant över tid. Skråväsendets ramverk kunde inte möta nya tiders krav och syn på arbetets innehåll.

Så är det än idag – vi måste ständigt ompröva vårt sätt att jobba – och skapa nya yrkesroller med ett nytt innehåll.

Det gäller i högsta grad även oss som ar-



Fredrik Juhnell

FOTO: JERRY MALMBERG

betar med gamla hus. Vårt uppdrag här på Stadsholmen är som bekant att bevara en viktig del av Stockholms kulturarv. Men vi har också att dagligen se till att våra hyresgäster kan bo, leva och verka i en vardag i dessa hus. Det ställer ständiga krav på omprövningar av hur vi själva jobbar.

**NUTIDENS LAGAR, AVSEENDE** fackliga frågor och arbetsrätt, bidrar med moderna principer som hjälper oss att skapa bra förutsättningar för oss alla att göra ett bra jobb. Här på Stadsholmen gäller

det oss alla – oavsett om vi är förvaltare, bovärdar, fastighetsingenjörer eller har någon annan befattning.

Men vi måste då och då förändra vårt arbetssätt och inte fasta i det "skrå" vi befinner oss i. Och det kommer vi till viss del att göra under året. Vissa av Stadsholmens bovärdar kommer att fokusera mer på reparationer i framtiden, medan andra får en mer kundvårdande roll. Vi ska också se över några andra av våra befattningar.

Mer om det i nästa nummer.

FREDRIK JUHNELL, FÖRVALTNINGSCHEF

## FÖRR ÖPPNADE MAN MED STIL

Genom historien har man tagit sig in i portar på lite olika sätt. Här två alternativ som skiljer sig åt några hundra år. Portklappen som användes för att påkalla portvaktens uppmärksamhet kontra det elektroniska dörrlåset. Säg vad man vill om de tekniska landvinningarna – men det var stil på grejerna i forna dagar – då stod hantverksskickligheten och individuella formuttryck högt i kurs.

PETER KRETZ, BOVÄRD I GAMLA STAN



FOTO: PETER KRETZ



Tidningen Stadsholmen

ADRESS: Stadsholmen, Söder Mälarstrand 21, 118 20 Stockholm

TELEFON: 08-508 365 50 | E-POST: annika.gerdin@stadsholmen.se

REDAKTÖR: Mats Lundqvist | REDAKTION: Annika Gerdin, Peter Hjorter, Fredrik Juhnell

ANSVARIG UTGIVARE: Fredrik Juhnell

FORMGIVNING: Ellen Rizzi | TRYCK: Tellogruppen AB

OMSLAG: Stadsgårdshissen | OMSLAGSFOTO: Kristian Pohl

Stadsholmen är ett fastighetsföretag med ett unikt uppdrag – att äga, rusta upp och förvalta hus med stora antikeriska värden i Stockholms stad.

Läs mer om oss på [www.stadsholmen.se](http://www.stadsholmen.se) och följ oss även på Facebook.



STADSHOLMEN

# Anna är ny lokalförhandlare

*Anna Engelgren är sedan mitten av mars ny lokalförhandlare på Stadsholmen. Hon kommer närmast från en liknande tjänst på fastighetsbolaget Balder.*

**A**nna Engelgren ersätter tidigare lokalförhandlaren Tobias Riderfelt. Hon har en gedigen erfarenhet i branschen, och har tidigare bland annat jobbat som fastighetsmäklare i Stockholm.

– När jag såg att Stadsholmen sökte en lokalförhandlare blev jag genast intresserad, säger hon. Jag har ett stort intresse för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och tycker att jobbet passar mig perfekt.

Anna har stor vana vid lokalförhandlingar och har också läst en kurs i Stockholmshistoria på Stockholms universitet. En av hennes favoritfastigheter inom Stadsholmen är Kvarnvikens kvarn i Grimsta:

– Jag bor i närheten och har flera gånger besökt detta kulturarv, säger hon. Det är en fantastisk byggnad med en spännande historia, som dessutom fortfarande är i bruk.

– Det ska bli väldigt roligt att jobba med lokaler i ett bolag som äger och förvaltar en viktig del av stadens historia, säger Anna. Jag kommer främst att arbeta med lokaler på Södermalm och till en början också i södernärförort.

Anna är 48 år och bor med sin man i Råcksta väster om stan. Hon har två vuxna barn och ser fram emot att ha kontakter med Stadsholmens lokalhyresgäster och att jobba med företagets värdefulla hus.

MATS LUNDQVIST



FOTO: KRISTIAN POHL

**Anna Engelgren har ett stort intresse för gamla hus och har också läst en universitetskurs i Stockholmshistoria.**

## Nu renoveras Haren 5

*Stadsholmen har nyligen inlett renoveringen av ett litet hus på Yttersta Tvärgränd 5 B på Södermalm. Byggnaden ska få bättre dränering som skydd mot det vatten som rinner ner från Skinnarviksberget strax ovanför.*

FOTO: MATS LUNDQVIST



Det lilla huset intill berget innehåller en enrumslägenhet.

**P**å adressen Yttersta Tvärgränd 5 B ligger ett litet hus som innehåller en enrumslägenhet med kök. Huset är beläget omedelbart intill en av Skinnarviksbergets branter, och är således utsatt för vatten som rinner ner från den höga höjden.

– På 1970-talet plastade man in husets murade väggar för att hålla fukten borta, säger fastighetsingenjör Cecilia Blomqvist. Den metoden har visat sig innebära risker för mögel, varför vi nu genomför nya, mer moderna åtgärder och tar bort plasten.

Husets grundmur kommer att isoleras med bentonit, som sväller när det är fuktigt. Då hindras vatten från att komma in.

– I samband med dessa åtgärder ser vi också över taket och bygger nytt kök och badrum, säger Cecilia. Huset får också ny el med ny gruppcentral och nya ytskikt. Fasaden kommer dock inte att putsas om då vi bedömer att den är i bra skick.

MATS LUNDQVIST

På det här uppslaget presenterar vi kortfattad information från våra olika områden. Vi har delat upp informationen på respektive bovård – som här nedan berättar lite om vad som är på gång.

Under april ställs trädgårdsmöblerna ut på gårdarna. Många möbler har oljats under vintern, och övriga ska oljas in senast under juni.

# PÅ GÅNG I VÅRA OMRÅDEN



## Kent Sjöman

- På Tegelviksgatan 42 pågår renovering av fönster.
- Under våren blir det möjligt för våra hyresgäster i Barnängen att börja sortera matavfall.



## Johan Widlund

- I flera fastigheter pågår inventeringar för kommande stambyten.
- På bland annat Bastugatan 1 och Bellmangatan 7 har vi kommit igång med sortering av matavfall.
- Dominikanska republikens ambassad har fått upp en flagga på Söder Mälarstrand 21.



## Peter Hjorter

- I flera fastigheter har vi kommit igång med sortering av matavfall. Bastugatan 40, Bellmangatan 16 och 18 samt fyra portar på Hornsgatan är nu igång.
- Vi har även kommit igång med sortering av matavfall på Gamla Lundagatan 6-21.



## Sven Åberg

- På Drottninggatan 88, i fastigheten Islandet 20, har vi nyrenoverade trapphus.
- Vi har påbörjat renovering av ett litet hus på Yttersta Tvärgränd. Där blir det en total upprustning med nytt kök och badrum samt nya ytskikt.



## Peter Kretz

- Vi har renoverat en del källare där fuktvandringen går allt snabbare. Ett specialbruk är framtaget som fungerar bättre än traditionell puts. Det kallas "offerputs" och vittringen hamnar på putsen istället för i teglet. Vi får dessutom ljus och trivsamt i källarna.

FOTO: KENT SJÖMAN



Nu renoveras fönster på Tegelviksgatan.

FOTO: PETER KRETZ



Med så kallad offerputs håller källarvalven bättre. Här ett exempel från Gamla stan.



På Katrinebergsbacken i Liljeholmen har Stadsholmen röjt sly.

## Slyröjningar ger livskraftiga växter chansen

Stadsholmen har satsat mycket på att röja sly på flera fastigheter. På Katrinebergsbacken i Liljeholmen har man gjort en extra kraftig röjning. Syftet är att växtlighet som kan växa upp till träd ska få bättre förutsättningar. Små ekar, hagtorn och ask är exempel på sådana växter som sparats.

## Stöttor hjälper träden

På bland annat Malmgårdsvägen och Skärholmens gård har Stadsholmen låtit sätta upp stöttor under gamla träd. Många träd tog stryk under det ymniga snöfallet, och behöver hjälp.

– Vi har en del värdefulla gamla fruktträd som vi vill prova att hjälpa på detta sätt, säger trädgårds-samordnare Åsa Manhem.



På bland annat Skärholmens gård har Stadsholmen satt upp stöttor för att "hjälpa" de gamla träden.



### Anders Björkén

- Det har varit en hel del problem med portar som inte gått igen som de ska. Det är det skiftande vädret som ställer till det. Det har krävts många åtgärder på lås som fryser igen.
- På Roddargatan 3-5 har vi isolerat vinden.
- I många fastigheter börjar vi komma igång med sortering av matavfallet.



### Christer Jansson

- Jag har nyligen installerat en kod-dosa på Östra Varvsgatan 4. Detta efter önskemål från hyresgästerna. Tidigare har de boende bara haft tillträde med kod från Bergsgränd.
- På Södra Bankogränd visar vi återigen en lägenhet på fyra trappor utan hiss. Lägenheten är fin, men de många trapporna är ett problem för många som står i bostadskön.



### Kat Gutzeit

- Till våren kommer det att genomföras en del cykelrensningar i några fastigheter.
- För att öka trivseln och säkerheten kommer det att röjas på vindar, gårdar och i källare/trapphus.

## GRUS SKA BORT I APRIL

På många fastigheter finns mycket grus från vinterns halkbekämpning. På flera håll har gruset hamnat i rabatter och på gräsmattor – detta skyfflas bort först när växterna kommit i gång. Grus på hårdgjorda ytor ska vara bortsopat till den sista april.



## Direktörsvillan har blivit svart

Den så kallade Direktörsvillan, strax intill sandstranden på Långholmen, har fått ny fasadfärg. Det tidigare gula huset är numera svart. Huset byggdes 1914 för att användas som bostad av fängelse-direktören. Här finns flera gamla inrednings-detalljer bevarade – bland annat en vacker trappa.

# Inspektion med skylift

*Stadsholmen har nyligen låtit göra en inspektion av Stadsgårdshissens stålkonstruktion. Hissen är hårt utsatt för väder och vind.*

FOTO: KRISTIAN POHL



Stadsgårdshissens konstruktion krävde användande av skylift vid inspektionen.

Stadsgårdshissen hovrar som en fågel högt över Stockholms ström. Hissen byggdes ursprungligen för att underlätta för arbetare att kunna ta sig till jobbet – branten ner till vattnet

var svårforcerad och hade annars krävt långa omvägar för de som jobbade i hamnen. I början på 1970-talet hade hissen spelat ut sin roll – den har således bevarats av kulturhistoriska skäl.

– Vi gör nu yttre underhåll av hissen, säger Stadsholmens fastighetsingenjör Anna Birath. För drygt 15 år sedan gjordes en stor renovering, och nu är det dags igen. Hela konstruktionen, både den i stål för själva hissen och trähuset högst upp påverkas av vindar och sol – platsen är sannolikt en av de mest väderutsatta i Stockholm.

Stadsholmen har nu låtit göra en stor inspektion av bärverket med hjälp av brokonstruktörer.

– Vår entreprenör har inspekterat

det hela genom att använda skylift, säger Anna. Vi kommer att säkerställa att hissens konstruktion är säker, samt även måla trähuset som finns högst upp, och även renovera taket där. Arbetet försvåras av att det finns byggetableringar vid hissen som är relaterade till ombyggnaden av Slussen och sprängningar i berget för terminalen under Katarinaberget.

Vi har tidigare berättat om Stadsgårdshissen i tidningen Stadsholmen. Den har ett stort kulturhistoriskt värde. Under många år huserade vispoeten Carl Anton Axelsson här. Nuvarande hyresgäst är fotografen Jeppe Wikström – känd för sina många Stockholmsböcker och för sitt engagemang i miljöerna i Stockholms skärgård.

Hissen stod klar 1907 och var under många år flitigt använd. Den övre hissbyggnaden är uppförd i trä och den nedre delen i tegel. Den nedre delen har under många år varit hårt utsatt genom sitt läge vid den starkt trafikerade Stadsgårdsleden.

MATS LUNDQVIST

## Ormen Mindre 9 grundförstärks

*Nu startar grundförstärkningsarbeten på ett av Stadsholmens hus på Hornsgatspuckeln. Byggnaden där puben Black & Brown ligger står inför omfattande upprustning.*

Uppdraget att bevara Stockholms stads kulturhistoriska värdefulla byggnader för framtiden ingår ibland grundförstärkningar. Huset måste helt enkelt genom modern teknik ibland få hjälp att stå tryggt på marken.

– Huset längst ner på Puckeln, med fastighetsbeteckningen Ormen Mindre 9, har grundförstärkts tidigare, säger Stadsholmens fastighetsingenjör Cecilia Blomqvist. Nya undersökningar visar att vi nu måste genomföra ytterligare åtgärder.

Stadsholmens entreprenör kommer att borra ner stålmanlade pelare som skruvas fast i berget under byggnaden. Sedan ”hänger” man upp byggnaden på dessa pelare.

– Med hjälp av stora domkrafter justerar man sedan byggnaden så att den står rakt, säger Cecilia.

Grundförstärkningen är en förutsättning för att man sedan ska kunna påbörja nödvändiga fasad- och stamrenoveringar:

– Huset måste stå stadigt innan man gör ytterligare åtgärder, säger Cecilia. Annars riskerar man att problem med sättningar äventyrar reparationer av fasader och stammar. Det föreligger förstärkinga faror för huset. Sättningskador kan se dramatiska ut, men det föreligger inga risker för boende eller för huset.

MATS LUNDQVIST



FOTO: KRISTIAN POHL

Hörnhuset i kvarteret Ormen rymmer bland annat puben Black & Brown.

## TAKTEGEL

# Museet berättar takteglets historia

*Mellan Vagnhärad och Trosa i Södermanland ligger ett litet museum som berättar om taktegel. Ett lusthus är inrett som museibygnad, och utanför finns flera exempel på gamla tegelpannor.*



Inne i det lilla museet hittar du mycket information om teglets historia.



FOTO: MATS LUNDQVIST

Det lilla lusthuset är alltid öppet.



Det lilla museet – som kanske kan göra anspråk på att höra till Sveriges minsta – ligger i Åda på den Sörmländska landsbygden. Här huserar företaget Hedenstedt AB, som också säljer gammalt taktegel.

– Vi har sålt gammalt tegel i snart 30 år, berättar vd Erik Hedenstedt. Succesivt har lagret vuxit och vi har kontinuerligt runt 300 äldre sorter i lager. Vi har även en stor samling med stämplade handslagna tegelpannor som vi tycker det är roligt att visa upp.

Erik tog initiativ till museet och utställningen och har också byggt det lilla lusthuset som fungerar som museilokal:

– Det är alltid öppet, säger han. Man kan gå in och titta i det lilla lusthuset, och utställningen med olika pannor står

utomhus. Vi tyckte det var en kul grej att alltid ha öppet, så det går bra att åka hit och titta när man vill.

Det har funnits över 1000 tegelbruk i Sverige. I museet kan man titta på stämplarna från några av dessa – med tyngdpunkt på bruk som legat i trakten. Fram till slutet på 1800-talet var det vanligast att teglet slogs för hand. En av de vanligaste handslagna tegelsorterna som finns i lager här är Sörbytegetlet. Det tillverkades i Gnesta på ett tegelbruk som vid förra sekelskiftet var Sveriges största.

Du kan läsa mer om taktegel på webbplatsen [taktegel.se](http://taktegel.se). På hemsidan finns också en broschyr att ladda ner där man kan lära sig mycket om teglets historia och tillverkningsmetoder.

MATS LUNDQVIST



Utomhus finns flera exempel på gamla tegelpannor.