

stadsholmen

EN TIDNING FÖR STADSHOLMENS HYRESGÄSTER | NR 3 | 2025

Välkommen till
Hartwickska huset

Problem med
hotelliknande
uthyrningar

*Bok berättar
husets historia*



VÅRA UTEMÖBLER GÅR I VINTERVILA

NU ÄR HÖSTEN HÄR och Stadsholmen börjar ta in utemöbler på våra gårdar.

– Vi har väldigt många utegrupper, så det är ett digert arbete, säger trädgårdsamordnare Åsa Manhem.

Möblerna lagras inomhus och man passar på att se över skicket:

– Vi oljar in, reparerar och byter ut de möbler som är dåliga, säger Åsa.

Tyvärr har även Stadsholmen drabbats av några stöldar av utemöbler.

– Det är ett problem och något vi tyvärr också måste ta med i beräkningen när vi planerar inköp av nya utegrupper. Det får inte vara alltför stöldbegärliga möbler, samtidigt som de ska se trevliga ut.



FOTO: MATS LUNDQVIST

MÅNGA BESÖKTE FOTOUTSTÄLLNING

I AUGUSTI VAR det återigen dags för den traditionsenliga utställningen Planket nedanför Vita Bergen. Sedan 1982 är detta en uppskattad händelse på Södermalm.

Planket är ursprungligen en utställning inspirerad av utomhusutställningar i New York. Traditionen har hållits vid liv på Malmgårdsvägen och Lilla Mejstens gränd sedan 1982 – på de röda planken vid Stadsholmens fastigheter.

Varje utställande fotograf får en meter på planket till förfogande att sätta upp egna bilder. Amatörer och mer etablerade fotografer samsas i en mycket välbesökt och uppskattad utställning som lockar mängder med besökare. I år var det (som så många gånger förr) ett fint sensommarvader!



FOTO: MATS LUNDQVIST

Hyr inte ut din lägenhet som ett hotellrum



FOTO: KRISTIAN POHL

PÅ MITTUPPSLAGET i höstnumret av vår lilla tidning kan du läsa om hur vissa av våra bostadslägenheter hyrs ut som hotellrum. Jo, du läste rätt. För ett antal tusenlappar kan turister boka ett rum eller en hel lägenhet i Stadsholmens bestånd. Ofta i bra läge – våra bostäder ligger ju fint placerade – ofta intill stans populäraste turiststråk. Tusenlapparna det kostar att hyra detta "hotellrum" går till den som står på kontraktet för lägenheten.

Naturligtvis är detta inte tillåtet. Det är en så kallad "olaga andrahandsupplåtelse" som kan leda till att man mister kontraktet på sin lägenhet. Att upplåta sin hyresrätt för hotellliknande verksamhet, och därmed använda bostaden som inkomstkälla, har blivit ett allt större problem för oss på Stadsholmen. En gissning är att det faktum att våra lägenheter ligger i innerstan gör dem extra attraktiva på denna marknad. Digitala tjänster gör det dessutom lätt att hitta presumtiva "hotellgäster".

VI VILL VARA tydliga med att vi arbetar mycket aktivt för att stävja detta problem. På vårt moderbolag finns Bosociala gruppen, som också arbetar för Stadsholmen. Åtta utredare arbetar där bland annat med att motverka att våra bostäder används som hotellrum.

Förutom att dessa uthyrningar strider mot vad som står i hyresavtalet, skapar det otrygghet i fastigheterna. "Spring i trappen" av okända, främmande i tvättstugan (jodå, det förekommer att den gemensamma tvättstugan också används av "hotellgästerna" och till och med nycklar som göms i rabatterna.

Ofta får vi tips från grannar – och det är vi glada för. Tveka inte att höra av dig om du upplever att en lägenhet i ditt hus används som "hotellrum". Du kan vara anonym, och vi går aldrig ut med information om vem som tipsat.

FREDRIK JUHNELL
FÖRVALTNINGSCHEF

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: Anna Birath,
Annika Gerdin, Fredrik Juhnell, Peter Hjorter
ANSVARIG UTGIVARE: Fredrik Juhnell
FORMGIVNING: Ellen Rizzi | TRYCK: Tellogruppen AB
OMSLAG: Stadsholmenhus på Bergsprängargränd
OMSLAGSFOTO: Kristian Pohl



STADSHOLMEN

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



Leif började i augusti.

FAKTA

Namn: Leif Knutsson
Ålder: 34 år
Bor: Hyresrätt i Stockholm
Fritid: Fiske och friluftsliv

Leif Knutsson är ny förvaltningskoordinator

Leif Knutsson är ny förvaltningskoordinator på Stadsholmen. Han kommer närmast från fastighetsbolaget Fastighets AB Förvaltaren i Sundbyberg.

text: MATS LUNDQVIST foto: KRISTIAN POHL

LEIF BÖRJADE PÅ Stadsholmen i augusti, och efterträder Outi Suominen, som nu går i pension.

– Det känns kul att börja på Stadsholmen och att få arbeta med dessa anrika hus, säger han. Jag sökte jobbet eftersom jag tycker att fastighetsbeståndet är intressant och för att jag vill utvecklas i mitt yrke.

LEIF HAR EN gedigen bakgrund i fastighetssektorn, och har bland annat arbetat som fastighetsskötare, bovärd, reparatör,

jourmontör och kundförvaltare. På Stadsholmen kommer han att ha ansvar för bland annat skadehantering och kontakter med entreprenörer.

– Min uppfattning är att Stadsholmen har hyresgäster som verkligen bryr sig om sitt boende, säger han. Jag tror att många verkligen känner för sina hus och sina lägenheter. Och det tycker jag är roligt. Min förhoppning är att kunna svara mot hyresgästernas engagemang, och jobba för att vi ska ta hand om dessa hus som är en viktig del av Stockholms kulturarv.

Se Hartwickska huset på Open House!

Helgen den 4-5 oktober är det återigen dags för festivalen där du kan få gå in och titta i spännande hus i stan. Stadsholmen deltar och visar Hartwickska huset i hörnet Sankt Paulsgatan/ Timmermansgatan – och du som är hyresgäst hos Stadsholmen är extra välkommen.

text: MATS LUNDQVIST foto: KRISTIAN POHL

FRÅN OCH MED fredagen den 4:e oktober till söndagen den 5:e är det återigen dags för Open House.

Det är en årlig festival med fokus på arkitektur och intressanta byggnader – där allmänheten är inbjuden.

– Vi har deltagit flera år i rad, säger Stadsholmens kundvärd Peter Hjorter. Det är roligt för oss att få bjuda in våra hyresgäster och allmänheten att kika in i hus som man kanske vanligtvis inte

har tillträde till. Tidigare har vi bland annat visat kättningverkstaden på Söder Mälarstrand och Momma Reenstiernas palats på Wollmar Yxkullsgatan.

DET ÄR GRATIS att titta in i husen och festivalen äger rum i hela Stockholm. På hemsidan openhousestockholm.com finns en karta över alla byggnader man kan besöka. Där finns också övrig information om tider då det är öppet.

– Vi hoppas förstås på många besökare, säger Peter Hjorter. Våra hus inom Stadsholmen

är ju vanligtvis inte tillgängliga för alla – men under första helgen i oktober har man chansen att titta in.



Den tidigare malmgården uppfördes 1759.

OPEN HOUSE STOCKHOLM



Se Hartwickska huset klockan 9-15 lördagen den 4 oktober. Visningen sker inom ramen för Open House. Det är gratis – ta med dig en granne eller vän.

Läs mer på hemsidan: www.openhousestockholm.com



Lars flyttade in i huset 1981. Hans fru Karin flyttade in redan 1967. Då hade Stadsholmen precis genomfört en omfattande upprustning av huset.



Boken berättar om människorna som bott här.



Stockholms stadsarkiv har varit en fantastisk resurs. Där har jag funnit flera originalhandlingar.

Lars har skrivit en bok om sitt hus

För snart 45 år sedan flyttade Lars Harms-Ringdahl in i det lilla huset på Bergsprängargränd 2. Nu har han skrivit en bok om huset och människorna som bott här.

text: MATS LUNDQVIST foto: KRISTIAN POHL

EN LITEN TRÄDÖRR i planket leder in till den minimala trädgården uppe på berget. Stupet ner mot Renstiernas gata säkras med ett staket. Utsikten över stora delar av Södermalm är magnifik här uppe.

Lars och hans fru Karin Michal tar emot på den lilla trappan in till huset.

– Jag flyttade in här 1981, berättar Lars. Efterhand växte nyfikenheten att få veta mer om huset och framför allt människorna som bott här.

Intresset för huset har nu resulterat i

en bok – *Ett hus i Hvita Bergen* – som han gett ut på eget förlag och som nyligen kommit ut. Här får vi möta flera av alla de som haft huset som sitt hem – ”Arbetskarl” Nils Magnus Johansson, ”Bergsprängareänka” Christina Sofia Lind och ”Skoarbetare” Anders Johan Almén – för att nämna några av de som bodde här 1878.

– Det är talande för tiden att kvinnorna alltid titulerades i förhållande till en man, säger Lars.

Vad som också blir tydligt när man läser boken är den oerhörda fattigdom som präglat dessa miljöer under lång tid. Just 1878 bodde sju barnfamiljer i huset – till en början. I slutet av samma år bodde 43 personer här – 21 vuxna och 22 barn.

– När jag letat i arkiv har nöden visat sig, säger Lars. Under långa tider hade invånarna i huset inte mer än en och en halv kvadratmeter till förfogande per person. Här bodde nog stadens allra fattigaste befolkning. Det var också stor omsättning i huset. Under åren 1878–1926 bodde 365 olika personer i huset. I mantalslängderna hittar man dessa uppgifter, liksom yrkestitlar.

LARS HAR OCKSÅ fått fram att elektrisk belysning först installerades 1941. Indra-

Bergsprängargränd mot öster
1890-1900. Fotograf okänd.
Stockholms stadsmuseum
SSME 024114



get vatten och avlopp fanns inte förrän 1967 då Stadsholmen renoverade och moderniserade byggnaden.

– Då revs också den gamla ryggåsstugan på tomten och omvandlades till ett rum, säger Lars.

Vi får även veta när telefon drogs in. Det var 1959. Då användes inte huset som bostad, utan var ateljé.

– En stor förändring här uppe var förstås när man sprängde bort delar av tomten runt 1932, säger Lars. Då drogs spår-vagnen fram på Renstiernas gata. Var har han då funnit all information som boken berättar om?

– Stockholms stadsarkiv har varit en fantastisk resurs. Där har jag funnit flera originalhandlingar. Bland annat just den skrivelse där hyresgästerna i huset begär att få elektriskt ljus. Den är från 1938. I deras kart- och ritningsarkiv har jag hittat både ritningar och kartor. Stockholmskällan, där man kan söka helt digitalt har jag också använt.

REFERENSLISTAN I SLUTET av boken är omfattande och ytterst noggrant gjord. Lars har tidigare varit professor på KTH, och förutom att boken är intressant är den också oerhört noggrant utförd avseende källhänvisningar. Referenslistan går också att ladda ner på Lars hemsida www.hvitabergen.se Där kan man också beställa boken.

FAKTA

ETT HUS I HVITA BERGEN – BOK UTGIVEN I ÅR

Författare: Lars Harms-Ringdahl

Handlar om: Huset på Bergsprängargränd 2 och människorna som bott där. Tomten bebyggdes redan 1732 med en enkel ryggåsstuga. Boken handlar om huset fram till år 1967, då det totalrenoverades av Stadsholmen.

PROBLEM MED HOTELLIKNANDE UTHYRNINGAR

Inom Stadsholmen finns stora problem med otillåtna andrahandsuthyrningar av tillfällig karaktär.

– Våra lägenheter ska inte användas som hotellrum som genererar stora pengar, säger Ewa Leander, utredare på Bosociala gruppen.

HAR DU FUNDERAT på att hyra ut hela eller delar av din lägenhet via någon digital bo-förmedlingsjänst till turister? I så fall förbereder du för något som både är förbjudet och kan leda till att du mister ditt kontrakt hos Stadsholmen.

– Att hyra ut på detta sätt strider mot upplåtelseavtalet, säger Ewa Leander. Man ska inte tjäna pengar på sin hyresrätt.

De senaste halvåret har Ewa haft en handfull ärenden inom Stadsholmen som rör tillfälliga uthyrningar. Och det handlar ofta om stora pengar som är i omlopp – flera tusen kronor per månad är sannolikt inte ovanligt.

– Dessa typer av uthyrningar innebär också otrygghet i våra hus och områden, säger Ewa. Det har till och med förekommit att hyresgäster gömt nycklar till sina lägenheter i rabatten, och även lånat ut fastighetens tvättstuga till tillfälliga gäster.

Ofta upptäcks dessa otillåtna upplåtelser genom att grannar tipsar Stadsholmen.

– Det tycker vi är mycket bra, säger Ewa. Som hyresgäst ska man inte tveka att kontakta oss om man upplever spring i trappen och träffar på okända som uppenbart är tillfälliga gäster. Man har rätt att vara anonym om man tipsar – vi uppger aldrig vem som har tipsat oss.

Ewa går också ibland in på hemsidor som används för förmedling av tillfälliga bostäder:

– Det ingår i mitt arbete att göra det. Ofta är det lätt att se i en annons om det rör sig om en lägenhet inom Stadsholmen som bjuds ut för boende per natt eller vecka. Då gör jag vidare efterforskningar. Man ser i annonserna att det ofta handlar om stora pengar som hyresgäster försöker tjäna på ett otillåtet sätt.



Nycklar som gömts i rabatten har förekommit. (Bilden är arrangerad)

FOTO: MATS LUNDQVIST

Annika hinner
med en pratstund
med hyresgästerna
Barbro och Leon
Jacoel på Åsögatan.



Annika Gerdin – 25 år på Stadsholmen

I år har Annika Gerdin jobbat 25 år på Stadsholmen. Och hon tycker fortfarande att jobbet är lika kul.

– Att jobba för hyresgästernas bästa har blivit den röda tråden i mitt yrkesliv, säger hon.

text: MATS LUNDQVIST foto: KRISTIAN POHL

ANNIKA ÄR DEN trotjänare som jobbat längst i företaget idag. Hon kom till Stadsholmen år 2000, men började i branschen redan 1988:

– Jag hade hand om evakueringar i samband med de stora (och i media omskrivna) flytspackelproblemen med husen i Dalen. Jag ansågs egentligen för ung, så de hittade på en ny befattning och jag blev "projektkontorist".

Sedan dess har hyresgästkontakter blivit Annikas yrkesliv, i dag som chef för kundvårdsteamet på Stadsholmen.

– Jag gillar att träffa människor i de-

ras vardag – vi förvaltar människors hem och det förpliktigar. Jag är nyfiken på människor och tröttnar aldrig på dessa möten. Vår förvaltning av husen måste gå hand i hand med att sträva efter samt vidmakthålla goda relationer med våra hyresgäster.

Men det händer väl att Stadsholmens hyresgäster blir arga – även på dig – om de är missnöjda med något?

– Självklart, men i princip alla kontakter är konstruktiva. Jag kan bara komma på en enda gång jag blivit riktigt ledsen på jobbet. Då tröstade jag mig med att köpa en kofta!



Att cykla till jobbet från Nacka ingår i Annikas rutin så länge det inte är halt.



Kontakterna med hyresgästerna är det viktigaste

ANNIKA CYKLAR TILL jobbet från huset i Orminge och gillar att vara utomhus. Ibland tar hon ett morgondopp i Riddarfjärden innan arbetsdagen börjar, och cyklar sista biten till kontoret i baddräkt och badrock.

– Jag gillar att vara igång, träffa vänner och laga mat.

I år fyller hon 60, och tycker fortfarande att det är lika kul att gå till jobbet:

– Jag och mitt team kommer att fortsätta att se mötena med hyresgästerna som det viktigaste. Säkert kommer vi få ännu fler praktiska digitala tjänster på Stadsholmen framöver – men inget kan ersätta det personliga mötet.

RESTAURERING

Fjällgatan 32 får "ny" stenmur

På Fjällgatan restaurerar Stadsbolmen nu en gammal stenmur på gården.

– Vi har röjt växtlighet på muren och bygger nu upp den på nytt, säger Roland Grundtman på Köksträdgården i Järna AB som utför arbetet.

text: MATS LUNDQVIST foto: KRISTIAN POHL



AR BETET HAR NYLIGEN påbörjats och inleddes med att en grävmaskin lyftes in på gården:

– Den fick ställas dit med hjälp av en stor mobilkran, säger Roland. Till att börja med har vi tagit bort en syrenhäck på muren och ett fläderträd som stod nedanför. Vi måste rensa muren på både växtlighet och jord – fukten i jorden fryser till på vintern och då riskerar muren att sprängas sönder när det fryser till.

STENMUREN HAR TAGITS bort i sin helhet, och byggs upp igen. Det handlar om en "kallmur" som inte hålls ihop av murbruk på något sätt, utan stadgas genom att stenarna passas in för att fogas i varandra, sten för sten.

– Muren är gjord av gammal spräng-



Det handlar om en "kallmur" som inte hålls ihop av murbruk, utan stadgas genom att stenarna passas in för att fogas i varandra.

sten, säger Roland. Vi kommer också att lägga till dränering så att den inte ska frysa sönder.

Ambitionen är att muren ska ha samma utseende som tidigare. Det hela beräknas ta några veckor, inklusive arbetet med att bygga en ny trätrappa och ett staket intill muren.



Kallmuren byggs upp på nytt men får i stort sätt samma utseende. Dumitru Dima är en av dem som jobbar med muren. Grävs kopan fick lyftas in på gården med en stor kran.