

LINJALEN

En tidning för och av oss som bor i kvarteret Nr 41 2024

sid 3 - 10
Stambytesinfo
Spara
tidningen!

God Jul och Gott nytt år!

önskar

Hyresgästföreningen Linjalen

Hej alla grannar i Linjalen!

Nu kommer äntligen ett nytt nummer av vår kvarterstidning. Tyvärr ett år senare än planerat. Vi har väntat på mer info om stambytet och det har dragit ut på tiden.

Ett inledande samrådsmöte om stambytet har hållits med Stockholmshem. Nu vet vi lite mer och kan lämna en första information till er hyresgäster om hur samrådet kommer att gå till. Det beräknas pågå minst fram till sommaren 2025 men fortsätter förmodligen in på hösten.

När samrådet är avslutat kommer Stockholmshem att be alla hyresgäster godkänna ett förslag till åtgärder i lägenheten. Saknas godkännande från en eller flera hyresgäster måste Stockholmshem begära ett beslut av Hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan överklagas till Hovrätten. Stockholmshem kan inte börja förrän det finns ett beslut som vunnit laga kraft.

Byggstart kan av praktiska skäl bli tidigast andra kvartalet 2026. Det finns ännu ingen information om planeringen utöver den som Stockholmshem lämnat vid informationsmötena och på nätet.

Nästa samrådsmöte är den 14 januari. Då kommer samrådsgruppen att ställa ett stort antal frågor till Stockholmshem bland annat med utgångspunkt från enkäten. Vi är glada att så många svarat. Många frågor har också väckts vid bomötena.

Spara Tidningen!

Den innehåller uppgifter om hur du får information om vad som händer i samrådet och vilka du kan kontakta om du har frågor. Samrådsgruppens uppgift är att samla synpunkterna från dig och andra hyresgäster och föra fram dem till Stockholmshem. Den ska hålla kontakt med hyresgästerna mellan samrådsmötena. Lokala hyresgästföreningen är med och informerar. Även Hyresgästföreningen Region Stockholm ger stöd.



Bidra med dina kunskaper och din tid!

Det är viktigt att alla får göra sina röster hörda och att samrådsgruppen kan lita på att hyresgästerna kommer att ställa sig bakom de krav som gruppen driver. Men för att det ska lyckas måste många ställa upp och bidra på olika sätt. Har du kunskaper, det kan vara byggnadstekniska, juridiska, erfarenheter från tidigare stambyte eller vanligt sunt förnuft kom med i referensgruppen. Ta ansvar för att tala med dina portgrannar. Var med och utveckla informationen på Linjalens hemsida och facebook.

Under tiden fortsätter livet i kvarteret!

Med aktiviteter i lokalen och på gården. Det kan du också läsa om i tidningen. Du kan också läsa om varför det är viktigt att vi har en fungerande lokal hyresgästförening och hur vi tillsammans kan stödja Hyresgästföreningens kamp för att hålla hyrorna nere.

Hälsningar Eva Fee
ordförande i LH Linjalen och medlem i samrådsgruppen

Redaktion: Gun Hammer port 74, Alberto Osorio port 76 och Eva Fee port 77

mail till: feeva500@gmail.com



Hyresgästföreningen Linjalen

Omslagsbild: Alberto Osorio

LH-Linjalens hemsida from. jan 2025: lhinjalen.hgfs.se

LH-Linjalens mail: lhinjalen@gmail.com

DETTA ÄR SAMRÅDSGRUPPEN

Grigorios Batsoulis

57 år och jobbar inom byggbranschen. Har varit med i en samrådsgrupp för ca 10 år sedan, då Svenska Bostäder gjorde stambyte och renovering. Hoppas kunna hjälpa till att vi som hyresgäster får en så fördelaktig och smidig stambyte/renovering som möjligt.

John Daoud



Har bott i underbara Linjalen i två omgångar sedan 2016. Med gedigen ledarbakgrund har jag med framgång fört många komplexa förhandlingar. Jag deltog i samråden under renoveringen av Stockholmsbhus hus på Valla torg. Med lyhördhet och ödmjukhet hoppas jag kunna bidra till bra lösningsförslag.

Angela Fakralddin



23 år, pluggar till jurist, sista året. Född och uppvuxen i Linjalen. Hoppas kunna hjälpa till med mina juridiska kunskaper och med sociala medier.

Eva Fee



Bott i Linjalen i 35 år. Har varit jurist på Skatteverket. Är ordförande i LH-Linjalen och var med i samrådet om ICA-bygget.

Katarina Holm



Jobbar i statlig myndighet. Flyttade till Linjalen 2015. I samrådsgruppen vill jag arbeta för att få till en överenskommelse med respekt för hyresgästernas önskemål. Alla som vill ska kunna bo kvar efter stambytet!

Jerry Hämäläinen



50 år, Företagsrådgivare. Är med i samrådsgruppen för att bidra till att få en så enkel och bra process som möjligt i en för många betydande mycket känslig fråga.

Anders Lindbom

Administratör. Jag vill att upprustningen ska gå så smidigt som möjligt, att vi får igenom våra villkor samt att hyreshöjningen blir så liten som möjligt så att alla har råd att bo kvar. Vi måste få veta vilket hyreshöjningskrav Stockholmsbhus tänker gå ut med innan vi väljer att skriva på det frivilliga hyresgästgodkännandet eller inte.

Eva Magnusson



78 år, jobbar som arkitekt. Under upprustningen kommer jag bevaka bl.a. tillgänglighet (handikapp) och brandsäkerhet. Har varit hyresgäst här i 25 år.

Jonathan Silén



Jobbar med AI och kan hjälpa samrådsgruppen med research och att hitta bra referenser för att fatta informerade beslut. Det är viktigt att vi bevakar hyresgästernas intressen, så att hyrorna inte höjs mer än nödvändigt och att vi undviker onödiga lyxrenoveringar.

Linda Wallin



Önskar stödja hyresgästernas intresse i samrådsgruppen och vill särskilt lyfta fram rösterna från de äldre som kan vara i behov av hjälp.



Samrådsgruppens uppgifter är att föra fram hyresgästernas synpunkter och krav. Nästa samrådsmöte är 14 januari -25.

SAMRÅDSGRUPPENS UPPGIFTER

Gruppen ska delta i samråd med Stockholmshem och representera hyresgästerna. Ett förberedande samrådsmöte hölls den 4/11 2024 där Stockholmshem presenterade sin projektgrupp. Nio från samrådsgruppen och de två representanterna från Hyresgästföreningen deltog. Vi förde allmänna diskussioner och fastställde spelregler som ska säkerställa att vi har en konstruktiv och trevlig ton mot varandra. Stockholmsheims planering är inte på något sätt klar. Nu sammanställer de underlag för att begära in offerter från entreprenörer. Det beräknas bli minst fem samrådsmöten utöver detta och samråden kommer säkert att dra ut på tiden, en bra bit inpå hösten. Samrådsgruppen kommer kräva fortsättning på samrådet till dess vi har information som vi är nöjda med. Samrådet kan avslutas med en överenskommelse med rekommendation att anta förslaget till åtgärder.



Så här har Samrådsgruppen bildats

Rykten om stambyte i Linjalen har funnits länge. I december 2022 fick styrelsen i LH Linjalen information om att Stockholmshem underrättat Hyresgästföreningen om att stambyte skulle bli av 2025.

Vi träffade Hyresgästföreningens upprustningsansvariga som berättade att det skulle bli ett stort projekt med kvarteret Linjalen och kvarteret Vattenpasset på Magnus Ladulåsgatan. Information skulle komma från Stockholmshem enligt gällande avtal mellan Hyresgästföreningen och Stockholmshem.*

Inför ett medlemsmöte 17 januari 2023 uppmanade vi i kallelsen alla hyresgäster att engagera sig inför stambytet. Några intresserade anmälde sig och det bildades en stambytesgrupp, grunden för det som nu är samrådsgruppen.

Då fanns fortfarande ingen information från Stockholmshem. Först i slutet av januari fick alla hyresgäster ett brev "Dags att undersöka husets skick", som väckte många frågor.

Stambytesgruppen träffades under våren 2023, jämförde erfarenheter och tog fram underlag som presenterades vid ett bomöte 20 april för alla hyresgäster. Diskussionen blev livlig. Fler anmälde sig till stambytesgruppen.

Stockholmshem delade i juni ut ett brev till hyresgästerna om att information skulle komma till hösten. Men ingen information kom.

Vid bomötet 17 oktober 2023 fördes diskussioner utifrån den knapphändiga information som fanns och fler anmälde sig till mejllistan för stambytesgruppen.

Vattenpassets hyresgäster var av Stockholmshem kallade till informationsmöte 18 oktober. Det ryktades att det

skulle bli informationsmöten i Linjalen i januari 2024.

Inför LH Linjalens årsmöte 20 februari 2024 gick vi ut igen med info om vikten för alla hyresgäster att sätta sig in i stambytesfrågorna och delta.

Vid årsmötet var punkten om stambyte öppen för alla och många synpunkter kom upp.

Stambytesgruppen förberedde under våren frågor till en hyresgästenkät och frågor till Stockholmshem.

Inför bomötet 29 april stod det i kallelsen *"Alla hyresgäster har möjlighet att ingå i den samrådsgrupp som ska bildas. En grupp intresserade har träffats under året och kommer att rapportera om vad vi vet idag och behöver förbereda inför kommande möten med Stockholmshem."*

Ett par dagar före bomötet kom en kallelse från Stockholmshem till informationsmöten Öppet hus den 13 och 15 maj 2024. *"Kvarteret Linjalen behöver renoveras"*. Vid mötena i garaget gavs möjlighet att anmäla intresse för att delta i samrådsgrupp eller referensgrupp. Namnen samlades ihop av Hyresgästföreningens representanter och tillfördes mejllistan för stambytesgruppen.

Stambytesgruppen skickade i juni ut en hyresgästenkät. Efter sommaren har enkäten sammanställts.

Stambytesgruppen har haft möten tillsammans med representanterna från hyresgästföreningen. På möte 9 oktober diskuterades samrådsgruppens sammansättning och det klargjordes vilka i gruppen som kan och vill delta på samrådsmötena. En grupp på tio personer utsågs och detta bekräftades på bomötet 15 oktober.

Samrådsgruppen kommer ge järnet för att tillvarata hyresgästernas intressen.

Till hjälp från Hyresgästföreningen vid samrådsmötena har vi:

Kerstin Krebs och Peder Lönngrén, f.d. anställda på Hyresgästföreningens regionkontor som verksamhetsutvecklare. De är nu som pensionärer kvar i teamet som arbetar med upprustningsärenden. Båda har lång erfarenhet av samråd om upprustning.

* (Avtal om boinflytande vid upprustning inom AB Stockholmshem 15 december 2015)

SAMRÅDSGRUPPEN BEHÖVER STÖD

Ända från början har många hyresgäster engagerat sig i vad som började som stambytesgruppen. Alla behövs i det fortsatta arbetet.

Till stöd för samrådsgruppen har det bildats:

- en referensgrupp med erfarenhet av stambyte, byggnadsteknisk eller annan kompetens
- en grupp för portansvariga (dvs. portombud)
- en grupp för kommunikation

Hittills har ett trettiotal anmält sig.

Samrådsgruppen kommer i början av januari att skicka ut mail till de som har anmält sig. Planen är att ha ett informations- och planeringsmöte efter samrådsmötet med Stockholms hem den 14 januari, för alla som vill vara med och hjälpa till. Skulle vi ha missat någon som är intresserad av att vara med i någon av grupperna, så maila till: linjalen@gmail.com. Vi behöver särskilt fler personer som är bra på kommunikation och sociala medier.

Fastigheten Vattenpasset renoveras också

Samrådsgruppen har också kontakt med hyresgäster i Vattenpasset, Stockholms hems fastighet på Magnus Ladulås-gatan 14 - 30. Deras samråd med Stockholms hem inleddes tidigare och avslutades med att deras samrådsgrupp antog en rekommendation som innebar att hyresgästerna råddes att skriva på godkännanden av Stockholms hems åtgärder. Ett antal hyresgäster valde att **inte** skriva, på vilket har lett till att ärendet nu ligger i Hyresnämnden. Vår samrådsgrupp hoppas nu att vi kan lära oss av erfarenheterna från Vattenpasset - både de positiva och negativa.



Allas synpunkter behövs...

I referensgruppen ingår ett tjugotal kvinnor och män varav många har erfarenhet av tidigare stambyten.

Där ingår bland andra Royne Söderberg, port 86 som har haft företag i elbranschen i mer än 50 år och Staffan Ågren, port 69 som arbetat med miljöfrågor. Han mätte bullerstörningarna under ICA-Kvantumbygget och ledde arbetet med att få hyresnedsättning från Stockholms hem.

Vad ska då portombuden göra?

Jo, de ska förmedla information som de får från samråds- och kommunikationsgruppen till sina grannar. Det kan vara information att lägga i brevlådorna eller sätta upp affischer nere i porten på anslagstavlan. För oss alla är det viktigt att det blir minst en i varje port, så ingen blir utan information. Hittills har vi ombud i knappt hälften av portarna.

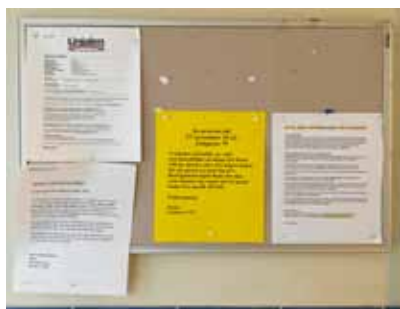
Vill man göra något extra så kan man ordna kaffe i lokalen för sina grannar eller hitta på någon annan aktivitet så man lär känna varandra. Det är ju viktigt att man lär känna sina grannar så man kan stödja varandra när det blir skarpt läge.

Jag kan ju berätta att för en massa år sedan så mötte jag ett nytt ansikte i hissen. Jag tänkte att hon var nyinflyttad och önskade henne välkommen till porten. Ja tack, sa hon lite generat. Hon och hennes man hade bott i porten i 7 år utan att vi hade träffats. Det var bara så att vi hade helt olika tider och hade därför inte setts i hissen. Så kan det gå!

Nu är det viktigt att vi grannar träffas så vi kan hjälpas åt. Jag har anmält mig som portombud och tillsammans med en till i porten ska vi bjuda in till kaffe i lokalen.

Gun Hammer

Glöm inte att titta på anslagstavlan i porten!



Vill du lämna synpunkter till samrådsgruppen, skriv mail till:

Ihlinjalen@gmail.com

**Delta i Facebookgruppen:
Hyresgästföreningen Linjalen**

**Läs mer på LH-Linjalen's hemsida
from. jan 2025:**

Ihlinjalen.hgfs.se

Stockholmshems förslag till basåtgärder:

Generella åtgärder i lägenheterna:

- Nya kall- och varmvattenledningar
- Nya avloppsledningar
- Nya vvc-ledningar
- Ny elcentral med jordfelsbrytare
- Nya elledningar med jordade uttag
- Pinngångsjärn byts ut
- Tilluft fönsterventiler ses över ex. biobe-ventiler vänds om möjligt uppåt

Duschrum

- Klinker på golv. 3 olika kulörer
- Helkaklade väggar. Vit kulör
- Ny toalettstol
- Nytt tvättställ med ny blandare
- Badrumsskåp med belysning över handfat
- Nya krockar, toalett-pappershållare med mera
- Dusch med ny blandare
- Ny belysningsarmatur
- Förberett för inkoppling av tvättmaskin

- Nytt undertak för installationer
- Återmontering handdukstork

WC

- Klinker på golv
- Målade väggar
- Ny toalettstol
- Nytt tvättställ med ny blandare
- Kakel mellan spegel och handfat
- Ny belysningsarmatur
- Taket målas alternativt nytt undertak

Kök/kokvrå

- Köksluckor och lådfronter lackas och målas om
- Pinngångsjärn byts ut
- Ledbelysning i tak och över diskbänk
- Extra elkontakter över diskbänk
- Förbereda med el och vatten för diskmaskin
- Källsorteringskärl
- Val av beslag till köksluckor och lådfronter. 3 olika varianter på beslag.
- Synliga fronter bakom köksluckor och lådfronter målas

Balkong

- Skick balkonger ses över

Grovkök

- Klinker på golv
- Målade väggar
- Ny golvbrunn
- Utslagsvask byts vid behov
- Ny belysningsarmatur
- Taket målas alternativt nytt undertak



EN MASSA HYRESGÄSTFRÅGOR TILL SAMRÅDET

När påbörjas stambytet?

Hur ser planen ut för respektive huslänga? Var börjar man och när?

Hur lång tid kommer varje lägenhet att ta att renovera?

Vad ses som standardhöjande?

Kommer det erbjudas fler nivåer på renoveringsgraden, till exempel bas, mellan, och högre?

Hur mycket buller och störningar kommer det vara under perioden?

Vilka tider kommer arbeten att pågå? På vardagar och/eller helger?

Vilka försäkringar måste hyresgästen ha om något i bostaden går sönder eller försvinner? Eller står Stockholmshem för alla sådana kostnader?

Kommer alla boende ha tillgång till tvättstuga hela perioden?

Kommer alla boende ha tillgång till miljöstuga hela perioden?

Kommer alla boende ha tillgång till sopnedkast hela perioden?

Kommer alla boende ha tillgång till sina vindsförråd/källare/cykelförråd hela perioden? Om inte, ordnar och betalar Stockholmshem förvaringen? Hur ordnas det med nycklar och låsning av lägenheterna under pågående arbete?

Finns möjlighet att få evakueringslägenheter?

Finns möjlighet att välja att bo kvar medan ens lägenhet stambyts? Om ja – vilken tillgång till dusch? Vilken tillgång till toalett? Vilken tillgång till kök?

Vilken möjlighet att vistas och arbeta hemifrån när arbete i ens egen lägenhet pågår?

Om hyresgäst själv ordnar evakueringsboende, vad gäller – ersättning eller hyresfritt?

Kommer det finnas möjlighet till individuella val?

Hur påverkas det nuvarande VLU som en del hyresgäster har gjort?

Kommer hyresgästerna kunna välja på badkar eller dusch?

Kommer hyresgästerna kunna välja på våtrums-matta eller klinkers?

Enkätsvaren

Vi är tacksamma för att så många har svarat på enkäten som skickades ut av stambytesgruppen i våras.

274 personer svarade på enkäten, vilket är drygt hälften av lägenhetsinnehavarna.

Ett tjugotal pappersenkäter kom in försent för att vara med i sammanställningen, men synpunkterna har tagits tillvara.

Hyrorna

Så här såg hyrorna ut i våras mellan lägsta och högsta hyra för samma lägenhetsstorlek, vilket innebär att det är stora skillnader som förmodligen beror på att Stockholmshem har renoverat inför byte till en ny hyresgäst:

- 1 rok mellan 5.120 och 7.059
- 2 rok mellan 6.848 och 14.075
- 3 rok mellan 8.775 och 13.155
- 4 rok mellan 10.700 och 13.650
- 5 rok mellan 12.376 och 15.180

Renoveringsgrad:

42 av de svarande har flyttat in 2018 eller senare, och av dessa uppger 88% att Stockholmshem renoverat lägenheten innan inflytt.

Övriga frågor:

62% uppger att de inte har marginaler, eller är tveksamma till om de klarar hyreshöjningen Stockholmshem angett.

Ungefär hälften (54,2 %) har inga VLU-tillval.

Ungefär tre fjärdedelar har inga eller högst 1–2 extra tillval.

2,6% säger att Stockholmshem undersökt deras lägenhet våren 2023.

82% tror sig vilja ha basnivå, och 18% en utökad nivå.

62,4% tycker att frågan om evakueringslägenhet är viktig för egen del.

13,6% vill ha tillgång till en gemensamhetslokal. Tre fjärdedelar vill ha information i brevlådan.



Svar i fritext:

208 av de svarande har angett ett fritextsvar.

Dessa har grovt delats upp i följande kategorier:

Önskar evakueringslägenhet 16%

Rädsla för hyreshöjning 22%

Behov av information 17%

Önskan om att arbetet ska ta kort tid 6%

Önskan om liten påverkan på lägenheten 10%

Oro för miljön under renoveringstiden 10%

Standard på lägenheterna efter renovering 11%

Övrigt 8%

På samrådsmötet 14 januari 2025 kommer det att bli en första diskussion om Stockholmshems föreslagna åtgärder. Du kan läsa mer om projektet på Stockholmshems hemsida stockholmshem.se/linjalen. Vi kommer också lägga in mer information på Linjalens hemsida: lhlinjalen.hgfs.se.

OCH HÄR KOMMER FLERA HYRESGÄSTFRÅGOR...

Är det möjligt att påverka utformningen av badrummet? Placering av bad, toalett, dusch el och ventilation?
Nya krav på elsäkerhet kräver nya eluttag. Räknas det som underhåll eller standardhöjande?
Blir det nya eldragningar i alla rum plus fler eluttag?
Om ja, hur då? I befintliga vp-rör eller utanpåliggande kuloledningar?
Blir det eluttag i badrum och på balkonger?
Vad görs åt undertryck i lägenheter?
Byts gamla element ut i alla rum?
Blir det bättre fläktar i kök?
Blir det solskydd i form av markiser?
Blir det inglasning av balkongerna?
Vilken renovering görs i gemensamma utrymmen?
Blir det postfack i entrén? Om ja, blir det byte till säkerhetsdörr utan brevkast?
Blir det barnvagnsrum i varje port?
Kommer sopnedkassen behållas?
Kommer sortering av matavfall införas?
Görs något åt de vindar som är svåråtkomliga vid

brant trappa och tunga dörrar?
Blir det hyresnedsättning under stambytet?
Hur sätts nya hyrorna?
Hur stora blir hyreshöjningarna efter stambytet?
När höjs hyran? Efter egen inflytt, eller efter stambytet slut?
Hur fungerar det med tillval?
Innebär införandet av FLU en hyreshöjning?
Hur kommer övergången till FLU att gå till?
Är några övriga renoveringar eller ombyggnationer planerade (fasadrenovering, fönster, tillbyggnader eller liknande)?
Hur stöttar Stockholmshem de hyresgäster som inte har råd att bo kvar?
Erbjuds annat permanent boende?
Kan Stockholmshem göra det enkelt att byta lägenhet inom Linjalen?
Kan Stockholmshem tänka sig en intern bostadskö för boende i Linjalen?

VAD HÄNDER VID HYRESFÖR

Vi har frågat förhandlingsledaren i Stockholmsbostadsdelegationen vid Hyresgästföreningen Region Stockholm Käthe Eklund om hur det kommer gå till.

När är det dags att hyresförhandla?

En förhandling startar när Stockholmsbostadsdelegationen gör en framställan om förhandling. Godkännandeprocessen behöver vara slutförd. Enligt avtalet om samråd kan förhandlingen börja innan hela renoveringen är klar. Men hyresgäster eller Hyresnämnden ska ha godkänt sådana åtgärder som är hyrespåverkande. För vår del finns inget skäl att börja förhandla innan det är klart vad som ska göras.

Vilka och hur många är med och förhandlar för hyresgästföreningen?

Hyresgästföreningen har en delegation med förtroendevalda från Stockholmsbostadsdelegationens olika bostadsområden som ger mandat för förhandlingar. I den faktiska förhandlingen med Stockholmsbostadsdelegationen deltar den lilla delegationen som består av delegationens ordförande, vice ordförande, regionstyrelsens representant och en anställd förhandlingsledare.

Hur kommer det förberedas?

Förhandlingsledaren förbereder beslutsunderlag för respektive förhandling som föredras för stora delegationen som i sin tur genom röstning ger själva mandatet för förhandlingen.

Vilka kontakter sker med hyresgästerna?

Det är Stockholmsbostadsdelegationen som är ansvarig för kontakterna med hyresgästerna. Hyresgästföreningen har i första hand kontakt med medlemmarna. Det innebär att det är viktigt att vara medlem.

Vem tar tillvara alla hyresgästers intressen?

De valda delegaterna representerar hyresgästkollektivet i förhandlingen. De har nominerats på de lokala hyresgästföreningarnas årsmöten och Linjalens delegater har sedan valts på Södermalmsföreningens årsmöte.

Kommer Stockholmsbostadsdelegationen med ett färdigt yrkande?

I en årlig förhandling yrkar Stockholmsbostadsdelegationen på en procentuell justering. Vid en förhandling om brukshyra efter renovering yrkas ny hyra. Normalt är utgångspunkten en så kallad normhyra som innebär en hyra för motsvarande 3 rum och kök på 77 kvadratmeter. Det finns en fördelningsmodell som tillämpas på lägenhe-

ter som är större respektive mindre.

Vad anger de som grund för sitt yrkande?

Ett yrkande ska vara motiverat. En brukshyra värderas genom jämförelse med andra förhandlade hyror som är likvärdiga i standard, storlek, antal rum, allmänna utrymmen och läge enligt hyreslagen. Jämförelsematerialet presenteras för lilla delegationen på våra schemalagda förhandlingsmöten med Stockholmsbostadsdelegationen. Vi tar också fram eget jämförelsematerial.

Vad får ni för underlag och vad kan ni begära i fråga om kostnader och kalkyler?

Vi får inga underlag av den karaktären om det inte handlar om nyproduktion med presumtionshyra. Brukshyror förhandlas och fastställs utifrån "den allmänna hyresgästens värdering" av standarden och nyttorna i boendet.

Stockholmsbostadsdelegationens kostnader är inte relevanta efter ändringarna av bruksvärdesystemet som kom 2011. Däremot föregås deras större projekt av beslut av Stockholm stads fullmäktige så är man nyfiken på om det att hitta genomförandebeslut i fråga om projektbudget i protokollen där.

Vad tar ni fram för jämförelseunderlag?

Hyresgästföreningen förhåller sig till lagstiftningen och tar precis som Stockholmsbostadsdelegationen fram jämförelser utifrån bruksvärdesfaktorerna. Vårt mål är så klart att motivera en lägre hyra

än Stockholmsbostadsdelegationen yrkar. Den som har bäst jämförelsematerial har en förhandlingsfördel.

För Linjalens planeras en varsam renovering. Det betyder att det inte blir någon standardhöjning alls. Alla av Stockholmsbostadsdelegationen föreslagna åtgärder utom möjligen kakel på badrumsgolvet ingår i normalt underhåll. Hur kommer ni att vid förhandlingen använda er av det faktum att det inte sker någon standardhöjning?

Hyresnämnden som tvistlösare i hyresfrågor är, så att säga förste lagtolkare, och tillsammans med Svea hovrätt praxissättande. De gör historiskt bedömningen att "den allmänne hyresgästen" värderar ett helkaklat badrum med klinker på golvet och därmed blir det hyrespåverkande. Hyresnämnden beaktar inte heller hyran eller standarden före åtgärderna utan värderar resultatet efter utförda åtgärder utifrån jämförelse, lagstiftning och praxis. Så om Stockholmsbostadsdelegationen får godkänt att vidta åtgärderna kommer förberedelser för att hyran förhandlas utifrån jämförelser

"Att förhandla hyror är sällan lätt eller enkelt varken för mig som förhandlingsledare, för lilla delegationen eller för stora delegationen som ger mandat. Riskerna med att inte nå en överenskommelse måste hela tiden vägas och värderas mot vad som är möjligt att uppnå i förhandlingsrummet för att uppnå det bästa resultatet för hyresgästkollektivet," avslutar

Käthe

FÖRHANDLINGEN?

Underhåll eller standardhöjning?

Alla föreslagna åtgärder utom möjligen klinker på badrumsgolv och några nya elkontakter är att betrakta som rent underhåll och borde inte kunna anses som standardhöjande.

Klinker på badrumsgolvet kommer hyresgästerna att motsätta sig under samrådet och driva hårt. Klinkergolv är av många skäl olämpligt och det är en standardsänkning i förhållande till en modern plasmatta. Ett kallt klinkergolv borde inte kunna anses som ett allmänt hyresgästintresse, dvs. ett önskemål från framtida hyresgäster.

med andra förhandlade hyror med likvärdig standard, storlek, antal rum, allmänna utrymmen och läge. Hyresgästföreningen har absolut möjlighet att framföra en annan mening i förhandlingen, men hittas inte samsyn med Stockholms hem så är vi tillbaka till tvistlösarens bedömning.

Hur lång tid brukar förhandlingen ta?

Förhandlingen kan gå fort, men den kan också ta flera månader för att uttömma alla förhandlingsmöjligheter.

När och hur får Hyresgästerna information?

Kommer vi till en överenskommelse är Stockholms hem ansvarig att informera sina hyresgäster. Hyresgästföreningen skickar information till medlemmarna i fastigheten.

Om bolaget och Hyresgästföreningen inte kommer överens, vad händer då?

Kommer vi inte överens så finns två alternativa vägar för Stockholms hem.

De kan direktavisera hyresgästerna ny hyra, men det är mindre vanligt. Betalas den nya hyran av hyresgästen betraktas den som accepterad. Accepteras den inte av hyresgästen vänder sig Stockholms hem till Hyresnämnden för prövning. Hyresnämnden försöker medla mellan parterna i ett förberedande sammanträde. Lyckas inte det blir det prövning och Hyresnämnden delger berörda hyresgäster. Hyresgästföreningens förhandlingsjurister företräder medlemmar som ombud i en sådan prövning.

Prövningen kommer göras utifrån jämförelse som beskrivits ovan. En prövning i Hyresnämnden som överklagas till Svea Hovrätt kan ta flera år vilket kan medföra retroaktiv hyra. Det är viktigt att hyresgästerna är medvetna om. Det är hyresgästen som i samråd med sitt ombud avgör om överklagande ska ske.



Halloween 2024 firades av vardagslediga.



Välkommen till lokalen på torsdagar klockan 12 och ät av Topsis fantastiska luncher. Endast 40 kr. Mycket trevligt sällskap. Topsy brukar annonsera på anslagstavlor på gården.



Kom också till Kvarterskväll, som brukar vara en gång i månaden. Se anslagstavlan i din port. Lh Linjalen bjuder på kaffe, te och något litet tilltugg. Vill du dricka eller äta något annat så får du gärna ta med dig det. Backgammonspel finns för den som är sugen på ett parti. Samt bra musik förstås.

Välkommen önskar Stefan, port 46



Stockholmsshems info om renoveringshyror

Stockholmsshems hyresförhandlare Magnus Ljungkvist redogör på Stockholmsshems hemsida för hur bolaget resonerar om hyreshöjningarna efter renoveringen. Han säger att det attraktiva läget på Södermalm kommer att vara en väsentlig grund för bolagets krav på höjd hyra.

Enligt Stockholmsshem har den vanligaste lägenheten i kvarteret Linjalen tre rum och kök och är på 87 kvm. Idag har den en hyra på 10 064 kr/månad (enligt 2024 års hyresnivå). Enligt Stockholmsshems uppskattning blir bruksvärdeshyran efter renovering ca 12 100 kr/månad. Utöver detta tillkommer de årliga förhandlade hyreshöjningarna.

Han redovisar också uppskattade hyresnivåer efter renoveringen för olika lägenhetstyper i Linjalen.

Ett rum och kök, 41 kvm: 7 150 kr/månad
Två rum och kök, 62 kvm: 9 500 kr/månad
Tre rum och kök, 87 kvm: 12 100 kr/månad
Fyra rum och kök, 107 kvm: 14 200 kr/månad
Fem rum och kök, 123 kvm: 15 900 kr/månad."

Från VLU till FLU

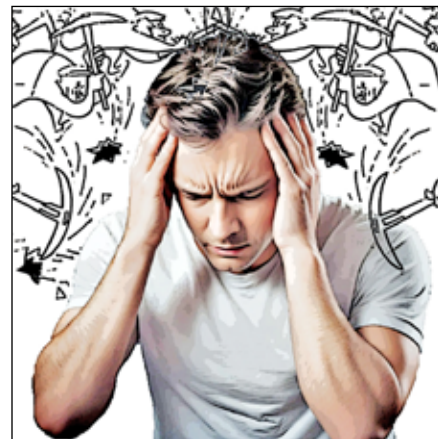
I samband med renoveringen kommer underhållssystemet att ändras från VLU till FLU, dvs. från valfritt lägenhetsunderhåll till förvaltarstyrkt. Detta sker enligt ett avtal mellan Stockholmsshem och Hyresgästföreningen.

VLU och FLU fungerar väldigt olika. VLU, som vi har idag, innebär att hyresgästen själv ansvarar för ytskikten i lägenheten. Ytskikt är väggar, golv och tak. I VLU beställer man själv underhåll av ytskikt, och det blir ett tillägg på hyran.

I FLU ingår den här typen av underhållsåtgärder i hyran. Det betyder att när man ser att ytskiktet är så slitet att det behöver åtgärdas, kontaktas förvaltaren. Förvaltaren gör då en bedömning och ser till att det åtgärdas.

Som framgår av enkätsvaren på sid 7 skiljer sig hyresnivån avsevärt mellan hyreslägenheter av samma storlek på grund av Stockholmsshems gjorda renoveringar vid hyresgästbyten. Lägenheterna har också olika standard på grund av tillval av olika slag och hyresgästernas egna renoveringar.

Allt detta kommer medföra stora problem när parterna ska komma fram till ett bruksvärde som är lika för alla jämförbara lägenheter.



Om buller och annat vid stambytet

Många i Linjalen minns förmodligen ännu den omfattande ombyggnaden till studentbostäder och ICA Kvantum 2018 - 2020. Först efter en välunderbyggd stämningssökan till tingsrätten lyckades undertecknad och Hyresgästföreningen i regionen pressa fram mer hyresavdrag till fler hyresgäster för det vidriga bullret.

Det oundvikliga stambytet innebär inte bara klart höjd hyra, en i det närmaste oboeelig bostad under en period och ett i någon mån påtvingat utbyte av inredning utan också att bullereländet är åter. Mest utsatta blir igen sjukdomsdrabbade, hemmavarande anställda och företagare, nattskiftsjobbare, pensionärer och funktionsvarierade. Inte alla har fritidshus, arbetsplatser eller vänner att fly till under månader, och nu drabbar arbetena kvarterets alla hushåll.

Tyvärr är det stomburna rivningsbullrets långväga spridning mellan Linjalens portar och våningsplan lite för välbekant. När ljudnivåer och intensitet blir extrema och bullret startar och pågår titt som tätt utan egentlig förvarning, utgör det inte bara en fara för hörseln utan tär också mentalt och indirekt på den totala hälsan. Dessutom lär det ta ytterligare flera månader innan arbetena i andra lägenheter rört sig så långt bort att de inte längre stör påtagligt.

Vidare förväntas vi som vanligt betala full månadshyra med rejält höjd hyra efteråt. Med nollad hyra skulle det gå att betala egna vistelsealternativ och minska behovet av hjälp.

Hyreslagen och miljöbalken innehåller paragrafer som hyresgäster kan söka stöd hos enligt allmängiltiga skälighets- och hälsoprinciper. Brottsbalkens "framkallande av fara för annan" tillämpas emellertid inte, märkligt nog. Att man vid större byggåtgärder inte helt självklart ger hyreskompensation och organiserar ett fullgott bullerskydd är egentligen skandalöst.

För att kunna godkänna Stockholmsshems stambytesupplägg anser undertecknad att bolaget behöver tillmötesgå ett antal skäliga krav för bullerskydd. De är för många för att kunna räknas upp och få plats här, och de kommer att tas upp under samrådet.

Staffan Ågren, port 69

AXPLOCK FRÅN E-HUSETS GÅRD

År läggs till år och blir snart sammanlagt över ett decennium. Men tiden känns ändå så kort när man ser bakåt. På innergården återfinns pulsen i våra liv: varierande årstider och väder i kontrastrik samverkan med växande träd, växter, djur, medmänniskor och oss själva. Det är så levande och ibland bara så vardagligt men också så underbart unikt, om vartannat.

De lummiga innergårdarna och parkerna är stadens lungor. Vi behöver vårda dem väl och utnyttja det goda de ger oss. Då mår staden riktigt bra liksom vi själva. Det känner vi förstås inombords, men det bekräftas också av ett otal forskningsrapporter.

Vår gröna (och ibland vita!) innergård är viktig att vara rädd om och försvara så den inte krymps ner eller tillåts förfalla. Annars så tappar vi den livsuppehållande andning och kraftladdning som innergårdsmiljön året om så troget erbjuder oss hyresgäster.

Staffan i 69:an



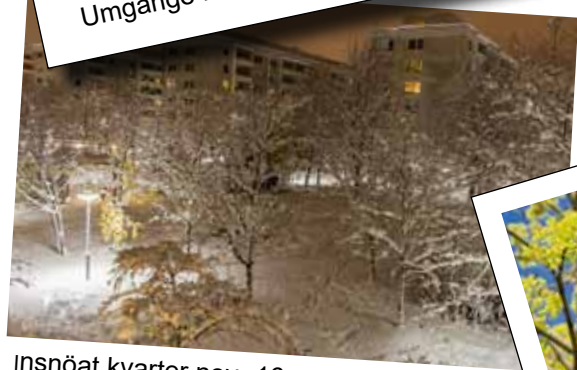
Umgänge med soppa på E-gården december -23



Höstglöd okt -20



Yster fotbollslek nov -24



Insnöat kvarter nov -16



Vårlig lönnsprickning maj -23



Pergolan om hösten okt -22



Fotovernissage sept -15



Störtregn i åskoväder juli -14

Kallelse till årsmöte för Lokala Hyresgästföreningen Linjalen

Tisdagen den 25 februari 2025 kl 19.00 Kaffe från 18.30

Alla hyresgäster är välkomna att lyssna på den allmänna informationen och delta i diskussioner, men det är medlemmarna i hyresgästföreningen som har rösträtt när punkterna på dagordningen behandlas. Dagordning och övriga informationspunkter kommer att anslås i portarna.

Vill du skriva en motion eller föreslå att mötet ska fatta beslut om någon fråga utöver sedvanliga årsmötespunkter? Maila styrelsen: lhlinjalen@gmail.com eller lägg ett brev i hyresgästlokalens brevlåda inne i port 79 senast måndagen den 10 februari. Du kan också nominera kandidater till föreningens delegater/ersättare i Stockholmsbondsdelegationen som i slutänden kommer ge mandat till hyresförhandlarna om hyrorna.

Om du vill vara med i styrelsen eller ha någon annan uppgift i föreningen eller har tips på lämpliga personer så ring eller sms:a till valberedningen:

Bo Erlandsson: 073 943 53 75, mail: ingentingbo@hotmail.com. och Maj-Britt Nyberg: 073 059 82 56 mail: mb_nyberg@yahoo.se.

Kom också till Södermalmsföreningens årsmöte söndagen den 16 mars 2025 där det bland annat beslutas om vilka som ska vara med i Stockholmsbondsdelegationen från Södermalm. Nomineringar till uppdrag i Södermalmsföreningen och till poster i regionen ska vara inne senast 2 månader innan, dvs senast

Det är viktigt att välja representanter som är villiga att gå till strid för att försvara hyresgästernas intressen vid renoveringar.

Det händer mycket i Södermalmsföreningen. Välkommen onsdagar kl 18 - 20, Krukmakargatan 6. Där finns det någon som kan svara på frågor om hyror och bostadspolitik. Läs mer på Södermalmsföreningens hemsida: <https://sodermalmsforeningen.se> eller maila till: kontakt@sodermalmsforeningen.se.

Styrelsen i LH Linjalen 2024

Ordförande: Eva Fee, feeva500@gmail.com

Kassör/ Hemsida: Uffe Borgenheim, basick50@gmail.com

Lokal-och odlingsansvarig: Vivianne Andersson

Facebookansvarig: Alberto Osorio

Roland Landstedt

Anders Marén, anders.maren@gmail.com

Kvarterskvällar: Stefan Höglund, lhlinjalen@stefanus.se



I mars är det dags för den utlovade kursen i kinesisk matlagning till självkostnadspris i lokalen. Tanken är att en lagom stor grupp träffas ett antal kvällar, lagar mat och äter tillsammans under ledning av Christina Nygren. Håll koll på anslagstavlan i din port.

Om du vill ordna någon aktivitet som riktar sig till alla hyresgäster, till exempel filmvisning, bokcirkel, syjunta eller liknande så kontakta styrelsen. Böcker och symaskiner (två stycken) finns i lokalen.



SÅ FÖRDELAR SIG ÅLDRARNA I KVARTERET

År	Totalt	0-5 år	6-15 år	16-19 år	20-29 år	30-44 år	45-64 år	65-79 år	80- år
2010	935	39	77	54	83	140	288	185	69
2020	955	24	65	34	122	110	289	232	79
2023	917	25	49	36	94	111	283	239	80

Vad händer mera på gården?

Gårdsprojektet som skulle göra om E-gården och mellangården mellan B- och C-husen ligger i malpåse till efter stambytet. Stockholmshem har sagt upp sina trädgårdsmästare och ansvaret för trädgården ligger nu hos vår förvaltare Diana.

Livet på gården går vidare med hyresgäst-odlingar och aktiviteter när vädret tillåter.



Några hyresgästers odlingslådor på E-gården. Det blev en stor skörd tomater i år.



Vår förvaltare Diana med bikupeskötare. Varje år får vi ett antal burkar honung.



Här vid den fina lilla statyn skulle Stockholmshem ordnat rabatter. Istället blev det postboxar. Tråkigt!



Maj-Britt Nyberg bjöd på kaffe vid sina odlingar, där det blommat lika fint i år också!



En lyckad loppis i september 2024 med ovanligt mycket kommers. LH Linjalen bjöd på kaffe och information.

Det vilda djurlivet i Linjalen



Sparvhök på jakt, mitt emot köksfönstret sex trappor upp i 74:an.



Det dunsade till! En ekorre på fönsterblecket sex trappor upp!

Här är en del av djuren som visat sig i Linjalen: En stackars älg kom vilse och fick tyvärr skjutas på gården för några år sedan. Ett och annat rådjur har dykt upp. Harar och grävlingar är mest synliga nattetid. På dagen ser man mest ekorrar (även klättra ivrigt på fasaden) och olika fåglar. I år har duvorna varit särskilt ihärdiga och försökt bygga bon på flera balkonger.

Gun Hammer

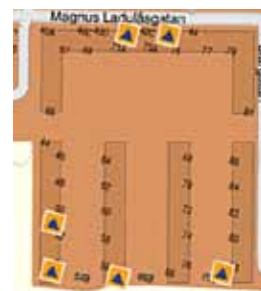
VÅRA SKYDDSRUM I LINJALEN



Ingång från övre garaget under port 78.

Går du in på MSB:s hemsida över skyddsrum så ser du vilka som finns i Linjalen. De är inte bara till för oss i Linjalen utan ska vara tillgängliga för alla i närheten.

Det är Stockholmsshems skyldighet att hålla skyddsrummen i ordning så att de kan användas vid en krissituation. Enligt Diana så inspekterades skyddsrummen i september i år och håller nu på att åtgärdas.



Skyddsrum enligt MSB:s karta finns vid portarna 52, 54, 56, 78, 71 och 75.

Länk till MSB:s hemsida: <https://www.msb.se>



**Välkommen
till SeniorNet
Södermalm**

Vi driver Kanelbullens populära IT-café på Rosenlundsgatan 44A, där alla seniorer kan få hjälp av oss med sina digitala bekymmer. Öppet helgfria måndagar, onsdagar och torsdagar kl 13-16 under terminstid. Se mer på vår hemsida: <https://snso.se/> Vår devis är "Seniorer lär seniorer IT" och det gör vi med kurser och dataträffar för våra medlemmar. Med våra ca 900 medlemmar är vi en av de största lokala föreningarna i SeniorNet Sweden som är vår riksorganisation.

Snart blir det dags för ny sopsortering!

2025 måste alla hushåll i Sverige sortera sitt matavfall. Fastigheter med sopsugar har haft dispens för att kunna skapa ett system för att kunna skilja ut påsarna med matavfall och ta hand om dem på ett miljöriktigt sätt. När som helst kan det komma ett beslut.

Vi har länge försökt få ett återbruksrum i Linjalen. Tills vi har övertygat Stockholmshem får vi nöja oss med:

Pop-up återbruk

Ta chansen att befria dig från onödiga prylar när Pop-up återbruk dyker upp nära dig. Vi tar till exempel emot grovavfall, små möbler, textil, elektronik och miljöfarligt avfall.

Pop-up återbruks stopp är slut för året och vi återkommer under mars 2025 med fler.

Se <https://www.stockholmvattenochavfall.se>



Några balkonger i Linjalen hösten 2024



Vill du boka kvarterslokalen?

När lokalen port 79 är ledig, går den att hyra för privata tillställningar. Kostnad 300 kr.

Bokas måndagar 18.00-19.00 genom personligt besök i lokalen.

Behöver du ringa uthyrningen och lämna meddelande är numret: 079-348 03 86.

På Linjalens hemsida finns ordningsregler mm.

När det är som roligast i kvarterslokalen:

Tänk på grannarna!

Sänk musiken och var inte alltför högljudda ute och inne. Samma regler gäller som i din egen lägenhet.

Vill du träffa dina grannar?

Kom till kvarterslokalen port 79

Vardagslediga torsdagar kl 12

Trivselkvällar en gång i månaden

Bomöten två ggr per år

och diverse andra verksamheter

Se affischer i din port.

Vill du odla på gården?

Maila till Ihlinjalen@gmail.com så får du kontakt

med odlingsansvarig. Det kostar inget mer än

ditt arbete. Du skriver på ett odlingskontrakt med

förvaltaren, får jord och en låda så länge det finns plats.

Behöver du information om vad som händer i kvarteret?

Lh Linjalens hemsida håller på att göras om och kommer vara klar i januari 2025.

Adress: Ihlinjalen.hgfs.se

Där kommer du att hitta information från lokala hyresgästföreningen om bomöten och vanliga samråd med förvaltaren Diana Haddad.

Där finns också information om stambytet och om samrådet med Stockholmshem om stambytesprojektet.

Vill du ha kontakt med Lh Linjalen eller med samrådsgruppen, maila till: Ihlinjalen@gmail.com

Du kan också delta i Facebook-gruppen: Hyresgästföreningen Linjalen

Har du problem eller klagomål och behöver kontakta Stockholmshem?

Ring Kundtjänsten: 08-508 390 00. Får du ingen hjälp så kan du kontakta:

Ihlinjalen@gmail.com eller någon i styrelsen.

Blir du störd?

Hög musik, bullrande grannar, stökiga fester? På kvällar, nätter och helger kan du kontakta Störningsjouren. Ring jouren medan störningen pågår.

Ring: 08 658 11 60 till Störningsjouren

Fredag - lördag 20.00 - 04.00,

söndag - torsdag 20.00 - 03.00.

Störningsutredare når du dagtid, ring 08 - 508 39 000.



Bra att veta inför storhelger:



Vill du förändra bostadspolitiken och stärka hyresrätten?

Kom till Mynttorget och visa politikerna vad du tycker tisdagar kl 11.30 - 13.00.

Tycker du att hyresgästföreningen är viktig?

Kom på årsmöte i LhLinjalen 25 februari 2025 och kom på årsmöte i Hyresgästföreningen Södermalm 16 mars 2025. Är du inte medlem så bli det.

Gå in på www.hyresgastforeningen.se