

LINJALEN

En tidning för och av oss som bor i kvarteret Nr 42 2025

**Info om stambytet
Spara tidningen!**

God jul och Gott Nytt år!

önskar Hyresgästföreningen Linjalen alla medlemmar och grannar i kvarteret



Foto: Maja-Britt Nyberg

Nu är stambytesprocessen i gång på riktigt.

Samrådet har avslutats och blanketter för godkännande av åtgärderna i lägenheterna har skickats ut. Stockholmshem vill ha svar med Ja eller Nej inom 14 dagar.

Vi i styrelsen hoppas att vårt budskap har nått fram:

Skriv *inte* på hyresgästgodkännandet från Stockholmshem innan du skaffat dig full information.

Du har ingen skyldighet att svara. *Ingenting händer* dig om du låter bli att svara 12 december eller inte svarar alls.

Om du svarar Ja kan du inte ändra dig. Att inte svara alls är detsamma som att lämna ett Nej-svar.

Stockholmshem kommer inte att få Ja från alla hyresgäster. Det har samrådet visat. Därför måste de ansöka om tillstånd av Hyresnämnden. Det blir alltså förhandling i Hyresnämnden oavsett om du svarar Ja, Nej eller inte svarar.

De som svarat Nej eller inte har svarat kommer att få en kallelse till förhandlingen om ca ett år. Men deltagandet är frivilligt. Inget händer den som struntar i kallelsen och låter bli att komma dit. Vill man vara med går det att komma själv eller ge fullmakt till ett ombud.

Vi vet att många är oroliga för vad som kommer att hända i den egna lägenheten under stambytet. Styrelsen och stambytesgruppen arbetar vidare med regelbunden kontakt med Stockholmshems projektgrupp och med entreprenören NCC. Vi hoppas att många vill engagera sig så att vi kan fånga upp hyresgästernas synpunkter och krav under planeringen i god tid innan arbetena börjar.

Stockholmshem och Hyresgästföreningen börjar förhandla nya hyror tidigast när det finns ett tillstånd i Hyresnämnden. En av Hyresgästföreningens stora uppgifter under valåret 2026 måste vara att få fram budskapet till politikerna i Stadshuset och i Stockholmshem att:

En varsam renovering, ska ha en **varsam hyreshöjning**.

Vi kan inte acceptera att en basnivå som innebär normalt underhåll, ska ge en hyra som många saknar möjlighet att betala. Det är viktigt att vi hyresgäster i Linjalen sätter kraft bakom kraven på alla möjliga sätt. Då behövs det en stark lokal hyresgästförening. Vi måste också vara aktiva när det gäller den årliga hyresförhandlingen inför 2027. Hyreshöjningarna måste stoppas

Vi i styrelsen skulle vilja göra mycket mer för att för att öka sammanhållningen och trivseln för alla hyresgäster. Men då måste vi bli fler som engagerar sig till exempel i arbetsgrupper. Som du ser i tidningen gör vi en hel del och det finns stora möjligheter att utveckla verksamheter i lokalen och på gården. Vi har en budget som gör det möjligt. Alla hyresgäster kan tycka till och vara med.

Delta i hyresgästföreningens arbete! Bli medlem i hyresgästföreningen! Tänk över hur du kan hjälpa till i det lokala arbetet.

Hälsningar Eva Fee, ordförande i LH Linjalen

Redaktion: Eva Fee port 77, Alberto Osorio port 76, Eva Magnusson port 64, Gun Hammer port 74 (även layout)

LH Linjalen hemsida: lhlinjalen.hgfs.se, LH Linjalen mail: lhlinjalen@gmail.com,

Facebook: Hyresgästföreningen Linjalen Äldre Linjalentidningar kan läsas på hemsidan.

Stambytesinfo sid 4 - 9

Arbetet fortsätter inför stambytet.....	sid 4
Samrådet, Första mötet med NCC.....	sid 5
Vad innebär ett gokännande?.....	sid 6
Vattenpasset, Hyresgästföreningen.....	sid 7
Varsam renovering, varsam hyreshöjning.....	sid 8
Därför är det bättre med våtrumsmatta.....	sid 9
Våra grannar, då och nu.....	sid 10 och 11
Film om kvarteret Linjalen.....	sid 12
Hyresgästlokalen och Vardagslediga.....	sid 13
Dags att se över brandsäkerheten.....	sid 14
Gården.....	sid 15
Vi bara undrar.....	sid 16

Icke signerade artiklar är skrivna av Eva Fee och redaktionen.

Ta det lugnt nu och oroa dig inte i förtid!

Vi har tid på oss för förberedelse och påverkansarbete. Enligt Stockholmsshems tidsplan kan stambytet börja tidigast hösten 2027 med hus A, portarna 46 - 54, därefter följer hus B, portarna 56 - 64, hus C, portarna 66 - 76, hus D, portarna 78 - 86 och slutligen hus E, portarna 67 - 81. Arbetena planeras vara avslutade 2030.

Detta är en optimistisk tidsplan som utgår från att det ges tillstånd i Hyresnämnden, att beslutet inte överklagas, att det inte blir strul med stambytet i Vattenpasset eller uppstår problem hos entreprenören. Många stambytesprojekt har dragit över tiden.

Vi vet att stambytet i vår systerfastighet Vattenpasset ligger ca ett år före oss i tiden. Besiktning av de enskilda lägenheterna och tillvalen kommer att ske först när Stockholmsshem har fått tillstånd av Hyresnämnden.

LH Linjalen och stambytesgruppen kommer vartefter att kräva svar på allt vi behöver veta och kommer att lämna fortlöpande information, så att alla hyresgäster får möjlighet att lämna synpunkter.

Vårt vassa kvarter!



Foto: Gun Hamner

Arbetet fortsätter inför stambytet

Samrådet är avslutat och stambytesgruppen fortsätter arbeta tillsammans med styrelsen i LH Linjalen.

I stambytesgruppen ingår från samrådsgruppen (som presenterades i Linjalen nr 41) Grigorios Batsoulis, John Daoud, Eva Fee, Katarina Holm, Anders Lindbom, Eva Magnusson och Linda Wallin. Där ingår också Alberto Osorio, Stefan Höglund, Annette Hjelte och Roja Kirkeby.

Gruppledmedlemmarna kommer att i olika konstellationer delta i möten med Stockholmshems projektgrupp och entreprenören NCC.

Eva Fee och Alberto Osorio är ansvariga för stambytesfrågor i LH Linjalen och håller kontakt med Hyresgästföreningen tillsammans med Anders Lindbom som är representant för Linjalen i hyresförhandlingsdelegationen. Eva och Anders håller också kontakt med ansvariga i Vattenpasset.

Alberto Osorio, Eva Fee och Eva Magnusson arbetar med mejl, Facebook och kommunikation till portombud och hyresgäster.

Katarina Holm, Stefan Höglund, Annette Hjelte, Roja Kirkeby och Eva Magnusson arbetar med teknik- eller miljöfrågor tillsammans med ytterligare personer i undergrupperna för teknik och miljö.

Om du vill vara med i arbetet skicka mejl till: stambytelinjalen@gmail.com

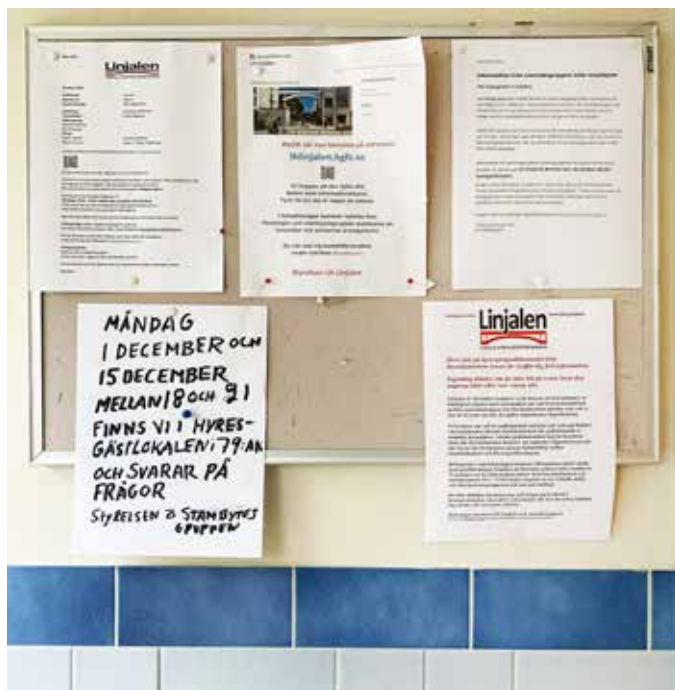
Stambytesgruppens uppgift

Gruppen ska se till att hyresgästernas frågor och synpunkter kommer fram till Stockholmshem och behandlas. Vi har ett stort material med sammanställning av enkätsvaren från våren 2024 (se Linjalen nr 41). Många frågor har tillkommit sedan dess och har överlämnats till Stockholmshem under samrådet. Hittills har vi fått få svar.

Det är först nu när det finns en entreprenör som det är möjligt att gå in på konkreta frågor om hur arbetet ska gå till och hur olika problem kan lösas.

Stambytesgruppen kommer att informera genom anslag i portarna, LH Linjalens hemsida linjalen.hgfs.se och Facebook Hyresgästföreningen Linjalen och vid behov vid öppet hus i hyresgästlokalen.

Glöm inte att hålla koll på anslagstavlan i porten



Vi behöver fler portombud

Vi har varit dåliga på att sprida information och uppmuntran till er som anmält att ni kan vara portombud. Men vi kommer att behöva en fungerande organisation för att nå ut med vad som händer. En eller två kontaktpersoner i varje port som kan fungera som portombud är önskvärt. Den viktigaste uppgiften är att hjälpa till att förmedla ny information och föra vidare eventuella frågor till stambytesgruppen.

Vill du vara portombud så anmäl dig till Eva Magnusson eva.emma.ark@gmail.com. Har du anmält dig tidigare men inte fått ett mail av henne, så anmäl dig igen.

Stärk banden till dina grannar

Det finns många skäl till att vi alla bör lära känna våra grannar i trappuppgången. Vi drabbas samtidigt av stambytet och kan behöva hjälpa varandra.

Vill du bjuda dina grannar på fika hemma eller i hyresgästlokalen så kan du få ersättning från LH Linjalen.

Samrådet

Samrådet började i december 2024. Samrådsgruppen har inte ifrågasatt att det behövs ett stambyte. Men vi har krävt att åtgärderna i basalalternativet ska begränsas till det nödvändigaste i enlighet med löftena från Stockholms stads politiker om att renoveringar ska vara varsamma och att hyresgästerna ska ha råd att bo kvar.

Det viktigaste målet för samrådsgruppen som till slut bestod av sju personer, har varit att hålla hyreshöjningarna låga. Efter diskussioner om för- och nackdelar med att sluta en överenskommelse med Stockholms hem, landade vi i att en sådan behövs för att hyresgästernas intressen ska kunna tas till vara på ett bra sätt under den fortsatta processen.

Samrådet avslutades den 2 oktober 2025 med en överenskommelse om Stockholms hems åtgärder på basnivå och utökad nivå (tillval) enligt vad som anges i "Beskrivning renovering lägenheter fastigheten Linjalen 8" som

finns med i utskicket till hyresgästerna.

Det som är bra med överenskommelsen är att det blir en varsam renovering med separata valbara tillval.

Överenskommelsen undertecknades av fyra från samrådsgruppen. Tre avstod eftersom klinkergolv i badrum, grovkök och toalett är standardhöjande.

Överenskommelsen ska inte tolkas som att samrådsgruppen rekommenderar hyresgästerna att godkänna åtgärderna.

Vi har haft ett bra informationsutbyte med Stockholms hems projektgrupp. Projektgruppen har lyssnat på hyresgästernas synpunkter och svarat på frågor i den mån de kunnat i dagsläget. De flesta frågorna kommer att kunna hanteras först när projekteringen är igång med entreprenören NCC. Det är också inskrivet i det sista samrådsprotokollet att regelbundna möten ska hållas mellan representanter för hyresgästerna (stambytesgruppen), Stockholms hem och NCC.

Samrådsprotokollen och överenskommelsen finns att läsa på: hlinjalen.hgfs.se

Första mötet med NCC

Den 8 december träffade stambytesgruppen den nytillträdde projektledningen från NCC, projektchef Patrik Bengtsson och platschef Magnus Eriksson och projektledningen från Stockholms hem Johan Sandström och Pierre Anter. Från stambytesgruppen deltog Grigorios Batsoulis, John Daoud, Eva Fee, Annette Hjelte, Katarina Holm, Roja Kirkeby, Anders Lindbom och Eva Magnusson.

Det blev ett bra möte. Vi kom överens om fortsatt informationsutbyte. Projektet indelas i faser. I planeringsfasen, sluts avtal mellan parterna och med underentreprenörer. Det görs utredningar, inventeringar, inspektioner och kontroller t.ex. av asbest. Miljöbedömningar tas fram och projekthandlingar upprättas. Den fasen har nu startat i Vattenpasset och vi är utlovade att få information om hur det går. Fas två, produktionen kan starta där tidigast hösten 2026.

Stockholms hem räknar med att skicka ansökan om tillstånd för arbetena i Linjalen till Hyresnämnden i februari 2026 och att det kan ta ca ett år för beslut. Först därefter kan fas ett, planeringsfasen, börja på riktigt i Linjalen. Produktionsfasen kan börja tidigast hösten 2027.

NCC har stor erfarenhet av stambytesprojekt i allmännyttan. De har en hållbarhetspolicy och följer reglerna i byggfackets "Rättvist byggande" med hård kontroll av underentreprenörer som normalt bara får vara i två led.

Vi diskuterade hur viktigt det är att information ges till hyresgästerna på ett bra sätt, t.ex. på informationstavlor och genom sms.

Under planeringsfasen kan man behöva inspektera vissa typlägenheter. Både hyresgästen och LH Linjalen ska då få underrättelse innan. Först inför produktionsstarten kommer alla lägenheter besökas för att bestämma hur åtgärderna ska genomföras och först då gör hyresgästerna sina tillval.

Både stambytesgruppen och projektledarna verkade vara nöjda och glada när mötet slutade.



Projektledarna till vänster och stambytesgruppen till höger.

Vad Stockholms hem säger om våtrumsmatta

Många hyresgäster har varit tydliga med att de vill ha tillbaka våtrumsmattor efter stambytet. Stockholms hems projektgrupp lät under samrådet förstå att det skulle vara möjligt att välja bort klinker genom så kallat frånval. Men i september meddelade man att Stockholms hems ledning motsatt sig detta.

I överenskommelsen finns det en bilaga (3) om samrådsgruppens önskemål om frånval. I den anger Stockholms hem två skäl mot att ha våtrumsmatta som alternativ.

1. Våtrumsmatta strider mot Stockholms hems styrdokument och projekteringsanvisningar.

2. Livslängden enligt Stockholms hem är inte lika lång för en våtrumsmatta som klinker. Klinker är också ett säkrare alternativ då tätskiktet skyddas av klinkerplattor. Men det finns också en avslutande mening i bilagan:

"Ligger som en utredningspunkt för vår projekteringsanvisningsgrupp." Den ger hopp om att Stockholms hem kan komma att ändra sig när det gäller våtrumsmattorna.

Vad innebär ett godkännande?

Enligt § 18 punkt d i 12 kap Jordabalken (Hyreslagen) får en fastighetsägare *endast utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, om de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller Hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna.* Ett beslut av Hyresnämnden kan överklagas till Hovrätten.

Normalt underhåll är inte standardhöjande. Det återställer lägenhetens skick när delar är uttjänta. I normalt underhåll ingår stambyte, reparationer, ommålning och utbyte av föråldrade inventarier.

Förändras inte standarden, så förändras inte bruksvärdet och hyresvärden behöver inte söka godkännande. En åtgärd som har obetydlig inverkan på bruksvärdet behöver inte heller tillstånd. Gäller den alla hyresgäster och höjer bruksvärdet kan en mindre hyreshöjning ske t.ex. efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Problemet är att fastighetsägare numera har satt i system att strunta i underhåll och småförbättringar och de samlar ihop allt till stambytet. Då medför förändringarna en inte

obetydlig inverkan på bruksvärdet, särskilt om man lägger till några extra standardhöjande åtgärder och kan övertyga domstolarna om att man tillgodoser ett allmänt hyresgästintresse. Tyvärr betar sig Allmännyttan på samma sätt.

Om Stockholmshem vinner i Hyresnämnden, har man rätt att få en bruksvärdesprövning av hyran. En sådan leder ofelbart till höga hyreshöjningar. I vårt fall har Stockholmshem som förbättringsåtgärd valt att lägga klinkergolv i badrum, grovkök och WC.

Vi vet att det kommer att bli en förhandling i Hyresnämnden och om Stockholmshem får tillstånd riskerar vi att få hyreshöjningar på 30 procent. Ju fler som avstår från att godkänna åtgärderna, ju bättre kraft får vi vid förhandlingen.

Godkännandet gäller bara åtgärderna på basnivå, inte på utökad nivå eller tillval. Dessa val kommer att göras senare och påverkas inte alls av om du godkänner eller inte godkänner åtgärderna på basnivå.



SÅ HÄR FÖRDELAR SIG ÅLDRARNA I VÅRT KVARTER

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
2024	929	28	47	38	94	107	282	243	90

Vattenpasset

Vattenpasset väntar på beslut från Hyresnämnden. Fastigheten Vattenpasset på Magnus Ladulåsgatan med 139 lägenheter ska också stambytas inom samma projekt. De ligger före oss i tidsplanen och Stockholmshem ansökte redan i november 2024 om godkännande av Hyresnämnden. Förhandling hölls den 24 september och ett antal hyresgäster var där och lyssnade till sitt ombud som anförde flera argument, bl.a. mot klinkergolv och hyreshöjningar. Vattenpassets ombud har sedan lämnat in ytterligare skriftligt material som bemötts av Stockholmshem. Hyresnämndens beslut har skjutits upp två gånger och väntas nu den 14 januari. Det blir spännande och vi har mycket att lära av dem och kommer att ha nytta av fortsatt samarbete.



Foto: Gun Hamner

Fastigheten Vattenpasset Magnus Ladulåsgatan 14 - 30.

Nu är det viktigt att gå med i Hyresgästföreningen!

Hyresgästföreningen mobiliserar under valåret för lägre hyror och en bostadspolitik som sätter hyresrätten framför ägt boende. Anmäl dig på Hyresgästföreningens hemsida: www.hyresgastforeningen.se

Kom på årsmöte i LH Linjalen tisdag den 24 februari kl.19.00

Efter årsmötesförhandlingarna är alla hyresgäster välkomna att prata stambyte.

Vill du veta mer om styrelsens arbete eller andra förtroendeuppdrag i Hyresgästföreningen mejla:

lhlnejalen@gmail.com

eller ring/messa valberedningen:

Bo Erlandsson 073 943 53 75 eller

Maj-Britt Nyberg 073 059 82 56

Styrelsen i LH Linjalen:

Ordförande: Eva Fee, feeva500@gmail.com

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

Lokal- och odlingsansvarig: Vivianne Andersson

Facebookansvarig: Alberto Osorio

Trivselkvällar: Stefan Höglund

Övriga: Ronald Landsted, Anders Marén och
Anneli Robertsson

Aktiviteter i Södermalmsföreningen

Kom också till Södermalmsföreningens årsmöte söndag den 15 mars 2026 där det bland annat beslutas om vilka som ska vara med i delegationen som förhandlar hyror med Stockholmshem. Nomineringar till uppdrag i Södermalmsföreningen och till poster i regionen ska vara inne senast den 15 februari.

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. Det finns också diskussioner med olika teman.

Läs mer på Södermalmsföreningens hemsida: www.sodermalmsforeningen.se eller maila till kontakt@sodermalmsforeningen.se.

Läs Hyrespressen.se på nätet

Där kan man också registrera sig om är medlem och vill ha tidningen på papper i brevlådan.



Varsam renovering ska ge varsam hyreshöjning!

I budgeten för Stockholms stad 2026 står bl.a.: ”Stockholm ska vara en stad där vanliga människor har råd att bo. Alla ska kunna hitta en bostad oavsett var i livet de befinner sig och alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det.”

De allmännyttiga bolagen bl.a. Stockholmshem ”ska ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard vid upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning.”

Politikerna måste hålla sina löften!

Den basnivå som anges i ”Beskrivning renovering lägenheter fastigheten Linjalen 8”, sid 1-2, innefattar, med undantag för klinkergolven, bara nödvändiga åtgärder. Vi hyresgäster har utövat vårt inflytande och får – om vi avstår från tillval och får tillbaka våtrumsmattorna – en miljömässigt hållbar varsam renovering utan standardhöjningar. Det stämmer helt med vad stadens politiker har sagt.

Det som inte stämmer är Stockholmsshems krav på hyreshöjningar.

Lägenheterna förändras inte. De åtgärdas bara enligt gällande regelverk för tillgänglighet och tekniska installationer, helt i fastighetsägarens intresse. Ändå har Stockholmshem på sin hemsida aviserat hyreshöjningar på 30 procent grundat på förväntad bruksvärdesprövning. Redan idag har många av oss svårt att klara hyran, som höjts med 15 procent de tre senaste åren. Många kommer att tvingas flytta.

En bruksvärdeshyra förhandlas mellan Stockholmshem och Hyresgästföreningen och sätts enligt hyreslagen genom jämförelse med andra lägenheter som har en förhandlad hyra och är likvärdig i standard (här har klinkergolv betydelse), storlek, antal rum, allmänna utrymmen och läge.

Stockholmshem hävdar att läget är avgörande för hyran och räknar med att hitta jämförelseobjekt med hög hyra, som gör höjning möjlig. Hyresgästföreningen kan försöka hitta jämförelselägenheter med lägre hyra, men har svårt att hålla emot när renoveringshyrorna skenar bortom all rimlighet både i allmännyttan och hos privata fastighetsägare. Om man inte kommer överens och hamnar i Hyresnämnden är praxis sådan att det troligen blir bolaget som vinner.

Politikernas löften om att varsamma renoveringar ska leda till låga hyreshöjningar är omöjliga med den nuvarande lagstiftningen. Politikerna måste istället ge tydliga anvisningar till Stockholmshem om hur hyressättningen bör gå till för att hålla hyrorna nere. Gör inte varsamma renoveringar till ett dåligt skämt!

Återinför badrumsavtal

För stambyte med badrumsrenovering på basnivå har det tidigare funnits badrumsavtal mellan Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bolagen, med en överenskommen fast hyreshöjning på 500 till 1000 kr. Det kan återinföras och det måste vi få politikerna att skriva in i sitt ägardirektiv till bolaget.

Vad är underhåll och vad är höjd standard på basnivån?

Följande bedömningen gör vi i LH Linjalen och det kommer vi att framföra till både Hyresgästföreningen och politikerna.

De generella åtgärderna är inget annat än obligatoriskt underhåll. Badrum, grovkök och toaletter får efter stambytet oförändrad standard. Befintlig inredning ersätts med likvärdig.

I badrummen finns kaklade väggar, badkar/dusch, engreppsblandare, plåtskåp/spegel och handukstork. Taket sänks när rör byggs in vilket är en standardsänkning. Att två rader kakel tillkommer upp till taket förenklar plattsättningen för bolaget, men gör varken till eller från för hyresgästerna. Valet av färger på kaklet är begränsat till tre likartade kulörer. Klinkergolven är det enda som kan vara standardhöjande enligt hyrespraxis. Men det finns

många skäl för att klinkergolv i själva verket utgör en standardsänkning.

Köken bevaras helt utan ändringar. Målning av köksluckor vid behov är underhåll och de fyra valbara färgerna är tråkiga.

Grovkök och toaletter får ommålning med vit färg vilket är underhåll. Några vita kakelplattor tillkommer i vissa lägenheter mellan tvättställ och spegel på toaletterna, vilket möjligen är en standardhöjning.



Dagens orenoverade standardbadrum



Ett orenoverat wc med kakelplattor

Därför är det bättre med våtrumsmatta!

Det finns idag biobaserade våtrumsmattor som är återvinningsbara. En beräkning av utsläppen som Tarkett gjort för sitt märke IQ Loop baserad på fyrahundra normalstora badrum, visar skillnaden mellan våtrumsmatta och klinker.

Totalt utsläpp

Kakelkonstruktion 36 000 kg CO₂

Standardvinylgolv 12 000 kg CO₂

Återvunnet vinylgolv 4 000 kg CO₂

Skillnaden mellan klinker och återvunnen matta är 32 000 co2 vilket motsvarar utsläppet från 16 000 mils körning med fossilt bränsle.

Klinker köps oftast från Turkiet. Materialet ska brytas, transporteras och är krångligt att lägga. Det krävs någon form av våtrumsmatta under som tätskikt. Livslängden för klinker är lång men ofta är andra installationer slut efter tjugofem år. Klinker ska då knackas bort. Det är inte återvinningsbart, utan läggs på deponi. Enligt Länsförsäkringar är livslängden på tätskiktet bakom kakel och klinker 25 -30 år, samma som våtrumsmatta för vägg och



Tarketts återvinningsbara våtrumsmatta. Granulaten i burken är vad som återstår efter återvinning. Av dessa görs nya våtrumsmattor.

golv. Tarketts våtrumsmatta har en garanti på tjugo år. Spill från installation av våtrumsmatta kan återvinnas, genom att bli granulat som blir material för nya mattor. På samma sätt återvinns mattorna när de byts ut.

Klinker och kakel är svårskött. Det blir avlagringar i fogarna som är svåra att rengöra och missfärgade med tiden. Tandborste och specialmedel rekommenderas. Våtrumsmatta rengörs med trasa med vanligt rengöringsmedel.

Klinker är hårt. Barn och äldre kan skadas vid fall och glas går sönder. Klinker ger också en kallare känsla, när det inte finns golvvärme.



Svenska Bostäders rekommenderar rengöring av klinkerfogar en gång i veckan.

Enligt direktiven för Allmännyttan från politikerna i Stockholms stad ska bolagen aktivt arbeta för att uppnå klimatmålen 2030 (bl.a. en fossilbränslefri organisation) och halverade konsumtionsbaserade utsläpp.

Även den av Stockholms hem anlitade entreprenören NCC har som mål att minska klimatpåverkan i sina husbyggnadsprojekt och har ett program Hållbar renovering, med mål att renovera miljonprogrammet med sociala hänsyn.

Stockholms hems planerade hyreshöjningar

I samband med Stockholms hems presentation av projektet vid öppet hus i maj 2024 informerade bolaget om sina planerade hyreskrav:

”Den vanligaste lägenheten i kvarteret Linjalen har tre rum och kök på 87 kvadratmeter. Idag har den en grundhyra på 10 543 kr/månad. Enligt vår uppskattning blir det efter renovering en hyra på ungefär 13 125 kr/månad (enligt 2025 års hyresnivå).”

”Nedan ser du uppskattade hyror för olika lägenhetstyper i kvarteret Linjalen.

1. Ett rum och kök, 41 kvm: 7 756 kr/månad
2. Två rum och kök, 62 kvm: 10 305 kr/månad
3. Tre rum och kök, 87 kvm: 13 125 kr/månad
4. Fyra rum och kök, 107 kvm: 15 403 kr/månad
5. Fem rum och kök, 123 kvm: 17 247 kr/månad”

Informationen finns på Stockholms hems hemsida. Samrådsgruppen efterlyste uppdaterade siffror inför hyresgästgodkännandet. Inga hyresförhandlingar kommer att äga rum innan det finns ett fastställt godkännande som underlag. Då kommer utgångspunkten att vara 2027 års hyresnivå eller högre och Stockholms hems krav ligga betydligt högre.

VÅRA GRANNAR, DÅ OCH NU

Året var 1979, 10 månader efter min flytt till Sverige från Argentinas militärdiktatur.

Jag hade fått mitt första jobb i Sverige som sjukvårdsbiträde på ett relativt nytt långvårdssjukhus, Rosenlund. Kommer med pendeltåget från Spånga och kliver av på Södra Station, då en perrong mitt i ett bangårdsområde. Tittar upp och där på berget ligger själva sjukhuset. Lite snett uppåt mot vänster ytterligare en enorm byggnad och en skylt: Alexandra Hotell! Och byggnaden är hela **Kvarteret Linjalen**.

Jag hade inga tankar på att jag snart 17 år senare skulle flytta in i området och leva här i nu snart 30 år!

I denna berättelse vill jag lyfta fram vilka verksamheter som fanns i området vid Millennieskiftet och vilka som är aktuella idag år 2025.



Man ser på fasaden att ingången till hotellet låg här.

Alexandra Hotell var en känd punkt i Stockholm för besökare till vår stad på grund av läget mitt på Södermalm, nära Södra Station och Medborgarplatsen. Trots att det betraktades som billigt, var omdömet ganska nedslående för servicen och hotellet stängdes kring 2015. Kvar på husfasaden som ett minne efter hotellet, finns idag märket efter den stora skylten som prydde entrén där det idag ligger en butik för inramningar, Ileena Bild och Ram AB på Magnus Ladulåsgatan 42D.

Ett annat mycket känt ställe, var **Alexandra Engineering AB** inne på övre garageplanet i Magnus Ladulås-



Idag är Raymonds lokal tom. Du kan läsa mer om garaget i Linjalen nr 36 från 2017.

garaget. Alltid rent och städad framför lokalen och alltid mycket uppskattade pratstunder med ägaren, Raymond.

Den 5 december 2010 uppmärksammades han i DN då verkstaden hade fyllt 40 år och över 15 tusen automatlådor hade reparerats genom åren. Han kallades då Kungen av Automatlådorna i Sverige. Verkstaden stängdes då garaget skulle genomgå en större renovering inför bygget av nuvarande ICA Kvantum.

Garaget hette då **Alexandra** och under en period fanns även en cateringfirma på stället där idag Stockholmshem har en större lokal för sammankomster.

I nedre garageplanet, fanns fyra platser för att kunna tvätta bilar som man hade tillgång till bara man disponerade en nyckel till garaget.

På detta plan fanns även ingången till **Hobbyrummet** som Stockholmshem ordnat för de boende i kvarteret. Det fanns två rum, och i det ena fanns symaskin och vävstol och i det andra diverse verktyg där man kunde laga möbler, måla om stolar eller bord mm. Tvättplatserna för bilar och hobbyrummet försvann i samband med stora ombyggnaden av garaget för 6-7 år sedan.

På Magnus Ladulåsgatan på det stället som ICA numera har sin lastkaj, fanns en **Thai matservering och kiosk** som var populär för lunch i området.

I övrigt har det funnits flera **Dagis** i bottenvåning av olika hus som till exempel i nr 66 och 64.

Och vilka grannar har vi idag när den första fjärdedelen av detta sekel passerat: Så klart, den största av alla är sedan fem år tillbaka **ICA Kvantum**.



Vi som bott här länge nog, vet att diskussionerna kring ICAs tillkomst varit minst lika höga som när förslag av ombildning till bostadsrätt var aktuellt för ca 15 år sedan. Att det inte behövdes ytterligare en större affär i våra kvarter, att trafiken på Magnus Ladulåsgatan skulle bli olidlig med tanke på alla varutransporter och att man drog hit massor av biltrafik som skulle handla i affären, var stora samtalsämnen då.

Så klart, själva byggnationen blev mycket besvärlig framför allt för alla boende ovanpå den del av garaget pga bullret. Det var därför spännande att träffa Thomas, handlaren som är ansvarig för affären nu.

Den nya butiken tog över alla anställda som arbetade på lilla ICA Nära i korsningen Swedenborgsgatan/Magus Ladulåsgatan, totalt ca 15 personer. Idag har Kvantum ca 80 anställda och kanske känner man igen några som arbetat i förra butiken. I affären har man hört om den tveksamhet som fanns i området tidigare, men de ansvariga och anställda har från början upplevt ett varmt välkomnande från grannarna och i stort sett inga klagomål på att affären finns här. Man har inte hört något negativt vad gäller trafikökning i området eller att varutransporterna ska vara störande för grannarna i vår kvarter. Och enligt vad personalen kan se, är det väldigt litet antal kunder som är bilburna.

Många inklusive jag själv tycker att det är skönt att man kan gå till affären inomhus, även när det är regn och rusk eller snö, fast en promenad via gården i fint väder är att föredra.

Thomas uppger sig vara mycket nöjd med utvecklingen för affären vad gäller kundunderlaget och speciellt det faktum att det är en krets av olika åldrar och kulturer som besöker affären. Men en sak tycks vara framträdande: att många gillar mat och matlagning!

Bredvid ICA i hörnan Swedenborgsgatan/Magnus Ladulåsgatan, har Apoteket Hjärtat etablerat sig också för ca 5 år sedan. De ingår i ICA koncernen. Jag samtalade med föreståndaren för Apoteket och de är också mycket nöjda över hur det har utvecklats med ett fast kundunderlag.



I lokalen bredvid Apoteket på Magnus Ladulåsgatan 40 C dök det för ca två år sedan upp mycket bekanta ansikten för oss som tidigare besökt Söderhallarna. Asien Livs butik som specialiserar sig på asiatiska livsmedel flyttade hit när Söderhallarna inledde sin stora ombyggnad. Jag träffade Traxan som ansvarar för butiken och han berättade att detta är ett familjeföretag som varit verksamt sedan 1994. Under de två åren som gått sedan flytten, har kunderna hittat till butiken och man är mycket nöjd med läget och kundgenomströmningen.



På Magnus Ladulåsgatan 40D, alltså på samma adress och entre som tidigare Hotell Alexandra, finns numera **Ileena Bild och Ram**, en av de viktigaste ramverkstäder i stan. Ägaren har varit verksam sedan mitten av 1970-talet med start här på Södermalm.

Efter att Ilena varit utomlands en period, så har butiken funnits i vårt närområde på Swedenborgsgatan 40 i ca tolv år. Därifrån och till dagens adress flyttade verksamheten för två år sedan.

Jag fick ett långt samtal med ägaren Ileena som berättade att här i lokalen är det bara kundtjänst och montering av ramar. Själva verkstaden där det måste användas verktyg som är ljudmässigt störande för omgivningen ligger utanför city.

Ileena upplever att området är mycket trevligt och kundtillströmningen är hög. Besöket på denna butik blev en mycket spännande upplevelse med berättelser om konst och inramning.

Många olika verksamheter och upplevelser. Ett par saker verkar vara gemensamt för alla: vårt kvarter är mycket uppskattat som bas för alla. Ventilationen i de flesta lokaler verkar dock vara lite av ett återkommande bekymmer för alla affärsidkare (det upplever även vi i våra bostäder, enligt min erfarenhet).

Och ingen av våra grannar har fått någon information från Stockholms hem kring det arbete som kommer att pågå kring stambytet, trots att även de i deras verksamheter får lida av problemen som arbetena kommer att medföra (buller, damm mm).

Tack till er alla som bidrog till denna artikel!

Alberto Osorio,
som fotade och skrev



Film om **MILJONPROJEKTET PÅ SÖDERMALM**

Eftersom vi bor i ett unikt kvarter med unika människor (som vi alla är) vill vi dokumentera kvarteret. Det började med att Stefan tänkte intervjua en del äldre damer som bott här länge och är intressanta. Då sade Stig-Åke:

- Det kan vi väl filma! På den vägen är det.

Nu håller projektet på att växa till en film om vårt kvarter med dess historia och över stambytet, vilka som bor här och gentriferingen m.m. som Stig-Åke sitter och klipper! Det blir större och större.

I filmen har vi ett historisk avsnitt och vi är tacksamma att få in fler äldre bilder från kvarteret.

Det är ett kul och intressant stadskvarter vi bor i! Här får än så länge många olika socialgrupper plats.

Fattig och Rik, gamla och unga, som det ska vara.

Det gäller att dokumentera det, medan det finns kvar.

Tack alla Linjaler som ställer upp.

Stefan Höglund Stig-Åke Nilsson



HYRESGÄSTLOKALEN

På Åsögatan 79 finns en kvarterslokal som alla boende i kvarteret har möjlighet att hyra för privata fester och tillställningar. I lokalen finns stolar, bord och porslin med möjlighet att duka för 40 personer.

Boka genom besök eller på telefon 079 348 03 86 måndagar 18.00 - 19.00. Övrig tid kan meddelande lämnas på telefonsvarare (ansvarig Vivianne Andersson).

Att hyra lokalen kostar 300 kr för alla hyresgäster plus en depositionsavgift på 500 kr som återfås när nycklarna lämnas tillbaka.

OBS! Ljudnivån ska hållas låg och tills vidare får musik inte spelas i lokalen. Efter kl. 22 får ingen vistas i lokalen.

Nästa års aktiviteter i lokalen:

Trivselkvällarna fortsätter under ledning av Stefan Höglund. Nya intressanta brädspel kommer köpas in.

Vardagslediga kommer att fortsätta på torsdagar kl.12.

Öppet hus för stambytesinformation sker vid behov.

Loppisar blir det vår, höst och vid lämpliga tillfällen.

Trettondagsloppis i kvarterslokalen

tisdagen den 6 januari.

Kontakta Vivianne
för bord: 070 740 01 54.

LH Linjalen bjuder
på fika.



Det finns plats för fler aktiviteter i lokalen

Vill du vara med och ordna något som riktar sig till alla hyresgäster, till exempel en studiecirkel så kontakta styrelsen. Lokalen är gratis om LH Linjalens styrelse ställer sig bakom aktiviteten. Det finns möjlighet att använda lokalens projektor, symaskiner och annan utrustning. Aktiviteten får dock inte vara kommersiell.

VARDAGSLEDIGA



Även i år firade vardagslediga Halloween.



Lokalen har fått nya soffor i år.



I köket finns bra utrustning för matlagning.

Inför nästa år behöver vi bli fler som hjälper till med vardagslediga på torsdagar. Är du intresserad så hör av dig till: Topsy Bondeson: 070 627 48 79.



Topsy bjöd Vardagslediga på smörgåstårta.

Dags att se över brandsäkerheten!

Vi är några boende i Linjalen som har funderat på hur det står till med brandsäkerheten i vårt kvarter, särskilt rörande vissa utrymnen och i garageplanen. Vi bildade en grupp för att gräva lite djupare i frågan.

Våra försök att intressera brandsäkerhetsansvarig i Stockholmshem, att gå en runda med oss för att visa punkterna om ut- och inrymning som oroar oss, gav inget resultat. Han avfärdade våra farhågor med att hänvisa till byggbestämmelser i Boverkets byggregler och Plan-och Bygglagen. Någon tid att gå en runda med oss kunde han inte hitta. Han upprepade att brandbesiktning är gjord och godkänd.

Vi önskade då att han skulle skicka brandskyddsdocumentation med ritningar till oss för egen kontroll. Inte heller det kunde han göra, eftersom han inte har tillgång till



dessa handlingar. Vilket är anmärkningsvärt.

Vi insåg då att vi får skaffa inspektion och bedömning av experter på annat sätt. Vi tog kontakt med personal från Katarina och Johannes brandkårer, Jan Pettersson, brandinspektör och Benjamin Waldeck brandingenjör. Vi gick en runda 2 oktober med dem och visade de utrymnen, hisshallar mm, som vi funderat över.

T.ex. är utrymningstrapporna från ingångarna i övre garageplanet låsta för alla utom de boende på den adressen. Vi har gått igenom alla hisshallar och slussar. I vissa kan inte heller de boende låsa upp dörren till trappan. Om man befinner sig i slussen och det brinner i garaget måste man gå ut i garaget för att hitta en nödutgång. Det gäller också tvättstugan i port 60.

Vi önskar också få belyst huruvida en eventuell bilbrand med rökutveckling snabbt kan sprida sig mellan de olika parkeringssektionerna eftersom de inte är avgränsade med brandväggar. Jan Pettersson informerade om att enligt föreskrifter ska fastighetsägaren utföra ett "systematiskt brandskyddsarbete" en gång per år. Oklart om vi får ta del av det och om det utförs.

Inspektörerna från Katarina o Johannes brandstationer tittade även på utrymning för kunder från ICA. Situationen där får också utredas vidare enligt dem då delar av en utrymningsväg används för bilparkering.

Efter samtal med Jan Pettersson, Katarina brandkår, fick vi klart för oss att lokala hyresgästföreningen Linjalen måste göra en "orosanmälan" till honom för att dom ska ta sig an ärendet. En sådan kommer att göras.

Eva Magnusson, Alberto Osorio, Kjell Wahling

Det blev beckmörkt i trapphusen i halva kvarteret när strömmen gick den 27 oktober och den var borta i två timmar. LH Linjalen har i årtal krävt nödbelysning, men Stockholmshem hänvisar till att nödbelysning bara krävs i hus med tio våningar.

Det är svårt att ta sig in och ut i de portar som också är nödutgångar från garaget. Särskilt svårt blir det med rullstol eller barnvagn. Även tillgängligheten borde ses över.



Foto: Eva Magnusson

Elbilar i garaget

Stockholmshem har ansvaret för att dra fram el till alla P-platser så att det kan sättas upp laddstolpar. Det är Stockholm Parkering som sätter upp laddstolparna och skriver avtal med enskilda hyresgäster. Enligt Stockholmsheims projektledning ska det inte finnas risk för bilbränder.



Batterier i lägenheterna

Det har inte pratats om risken för bränder i våra lägenheter vid laddning av olika slags batterier. Vi hoppas att Stockholmshem kommer att informera om detta.



GÅRDEN

Foto: Maj-Britt Nyberg



Midsommarprakt på AB-gården.

Stockholmshem har avskaffat sina trädgårdsmästare sedan en tid tillbaka. Det är synd! Förvaltaren Diana har nu ensam hela ansvaret för skötseln. På bomötena kommer det ofta upp frågor om gården vilket visar att det finns ett engagemang. Styrelsen varken hinner eller kan ta ansvar för gårdsfrågorna fullt ut. Det behövs en trädgårdsgrupp. Är du intresserad, kontakta Vivianne.



Den stora stormen i höstas fällde bland annat ett träd på CD-gården. Som tur verkar ingen ha kommit till skada och trädet togs snabbt bort därifrån.

Odlingarna frodas i godan jord

Trots att Maj-Britt varje år hotar att sluta odla på AB-gården så fortsätter hon idogt att rensa, sätta lökar, lägga på ny jord och gödning och resultatet blir fantastiskt.

Även på Viviannes områden på CD-gården får vi njuta av växtligheten.



Julrosor på CD-gården.



Här frodas det inte.

De stackars odlingslådorna på E-gården gjorde däremot ingen glad. Trots vattning, vård och ansträngning av flera odlare så blev resultatet väldigt magert. Se bild till vänster. Dags för bättre jord från Stockholmshem.

Vill du odla i odlingslådor eller hjälpa till så kontakta Vivianne Andersson 070 740 01 54



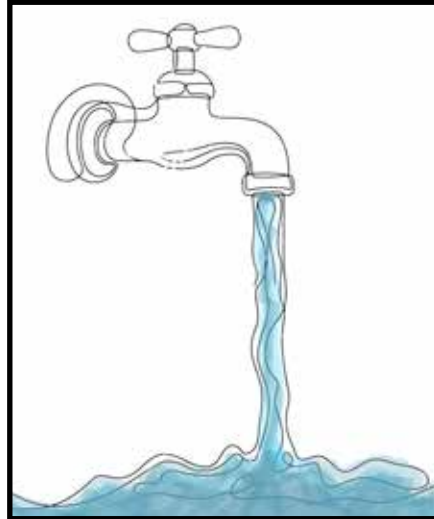
Selife: Sirajul Islam

En av många grillaktiviteter på E-gården i våras med besök av musiker från Bangladesh som spelade och sjöng.

Vi bara undrar...



...hur går det inne i ICA om det blir störtregn och översvämning?



...hur mycket ljummet vatten som rinner bort innan vi får varmvatten?



...vad polisens kamera på vårt hus registrerar?



...hur mycket honung det har blivit i Linjalens kupor i sommar?



...varför finns detta hörn?



...om alla vet att det finns fler gröna matavfallspåsar att hämta i soprummet?



...när får vi Linjalens hammock uppsatt? Den ligger i ett förråd sen tre år.



...hur länge ska vår gård se ut så här?



...om det inte är dags för en studiecirkel om Linjalens historia? Bild från bygget.