



Till dig som bor på Krukmakargatan 9

**Dags för renovering
med stambyte**

Stockholmshem



Ett hem att trivas i

Huset på Krukmakargatan 9 byggdes på 60-talet och du har kanske hört att det behöver renoveras. Vi påbörjar renoveringen av fasader, fönster och balkonger under 2026 och mer information om det kommer inför den renoveringsstarten.

Parallellt planerar vi för en större renovering. Rör och ledningar för vatten och avlopp har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut, ett så kallat stambyte. Om de inte byts ut kommer de akuta vattenskadorna att öka. Planen är att vi ska sätta igång med stambytet under 2028.

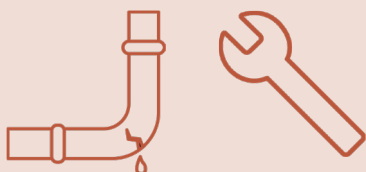
För oss är det viktigt att du känner dig trygg och vet vad som är på gång, både innan och under renoveringen av din lägenhet och huset du bor i. Här har vi samlat den information vi kan ge i nuläget. Vissa saker är fortfarande inte helt klara, men vi återkommer löpande till dig inför renoveringsstarten.

Se filmen om stambyte på
**stockholmshem.se/
renovering**

Därför behöver vi *renovera ditt hus*



Dusch, disk, tvätt och toaspolning i många år har slitit på husets rör och ledningar. Nu behöver de bytas ut.

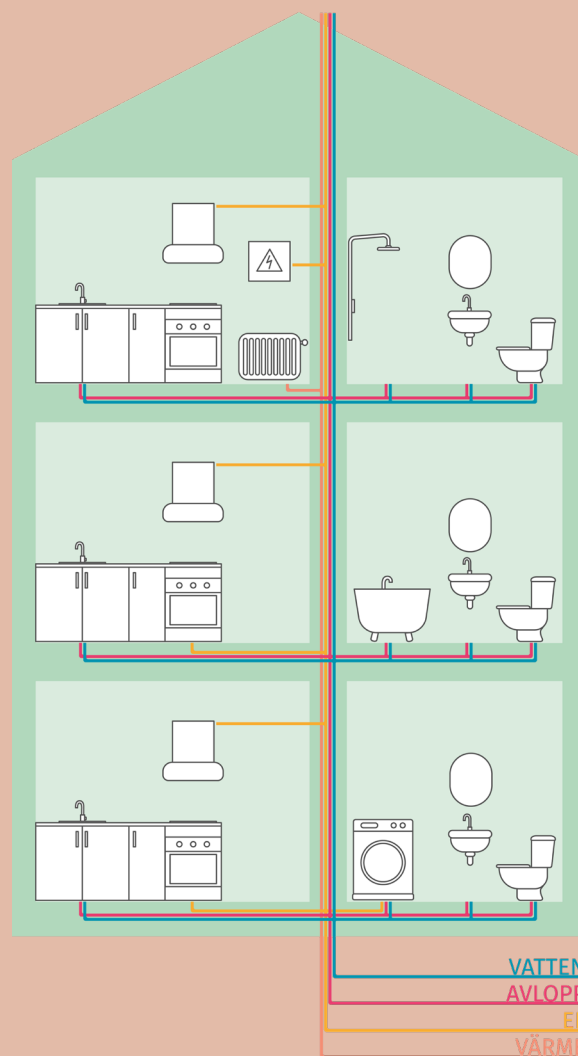


Slitna ledningar och rör kan gå sönder. Det ökar risken för vattenläckor i huset och i din lägenhet.



I väggarna i ditt badrum finns vatten- och avloppsledningar, därför behöver vi riva badrummet för att komma åt ledningarna.

Ledningar för vatten, avlopp, el och värme går genom hela huset.



10 till 12 veckor

så lång tid tar ett stambyte per lägenhet beroende på omfattning och förutsatt att inget oväntat händer.

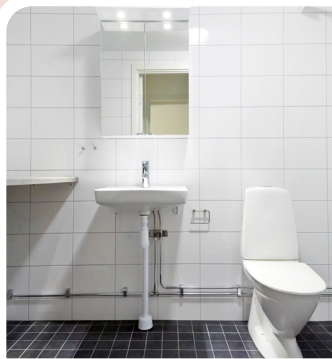
Det här gör vi *under renoveringen*

Nytt badrum

Vi byter ut alla rör och ledningar för vatten, avlopp och el, både i din lägenhet och i resten av huset. För att komma åt inne i badrummets väggar och golv behöver vi riva ut befintlig inredning och ytskikt. Det innebär att vi tar bort allt som finns i ditt badrum idag.

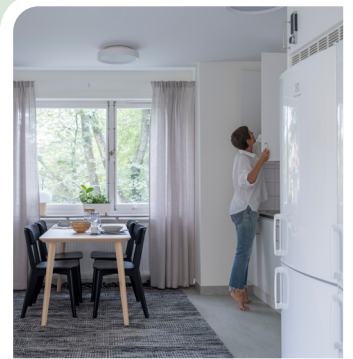
När rör och ledningar har bytts ut renoverar vi ditt badrum med bland annat nytt kakel, klinker, toalettstol, handfat och blandare. Befintliga handduks-torkar återmonteras efter renoveringen.

Där det är möjligt breddas dörrar till badrum för bättre tillgänglighet.



Nytt kök

Du får ett helt nytt kök med nya skåp och luckor, spiskåpa och nytt kakel. Vi lägger nytt golv, målar tak och väggar och byter ut vitvaror som är äldre än tio år. Vi förbereder också för diskmaskin.



Nytt elsystem

Elen dras om och moderniseras för att klara nya krav på elsäkerhet. Du får nya jordade uttag och ny elcentral med jordfels-brytare.



Övriga förbättringar

Du som bor i en gavellägenhet kommer att få en klädkammare där det tidigare var ett förråd som fanns i korridoren.

I hallen lägger vi nytt golv och målar tak och väggar.

Tvättstugorna får en uppfräschning, fungerande maskiner behålls.



Så här bor du när vi renoverar

När vi jobbar i din lägenhet

Under renoveringen i din lägenhet kommer vi göra omfattande arbeten som gör att du inte kan bo kvar. Detta beror på att vi kommer att

- riva ut kök och badrum
- stänga av vatten och el under vissa perioder
- hantera och sanera material som kan vara farligt för hälsa och miljö.

Inför renoveringen i din lägenhet ordnar vi ett tillfälligt boende i ett lägenhetshotell. Lägenheten är fullt möblerad och utrustad, så att du kan känna dig hemma under tiden som du bor där.

Om du har särskilda behov, till exempel behov av ett anpassat boende, behöver du kontakta oss för att styrka orsaken till detta.

Om du har husdjur tar du med dem till ditt tillfälliga boende. Kom ihåg att meddela oss i god tid så du får en tillfällig bostad där husdjur får vara.

Vi skyddar golv, garderober och annat i din lägenhet. Du får också täckplast för att själv skydda dina saker.

Hantverkarna har egen el för alla byggmaskiner. Renoveringen påverkar inte din elförbrukning.

Elektroniska lås installeras till huset och din lägenhet så att bara behöriga kommer in under renoveringen. Alla hantverkare har synliga identitetskort på sig, så kallade ID06-kort. Du behöver inte lämna ut din lägenhetsnyckel till Stockholms hem eller byggföretaget som utför renoveringen. Efter att din lägenhet besiktigats och eventuella fel åtgärdats tas de elektroniska låsen bort.

När renoveringen är klar gör vi en slutstädning i berörda rum, innan du flyttar hem till din renoverade lägenhet.

När vi jobbar hos dina grannar

Renoveringen av hela huset pågår under en längre tid, och du och dina grannar flyttar ut i omgångar. Det betyder att du kan komma att påverkas av störande ljud och byggdamm när vi renoverar hos dina grannar och i andra delar av huset. Framförallt när vi tar ner kakel och river för att komma åt ledningarna.

Möte om ditt tillfälliga boende

I god tid inför renoveringen träffas vi för att gå igenom de olika alternativen för tillfälligt boende som vi kan erbjuda. Vi vill att du ska känna dig trygg och bekväm under renoveringen, och vill tillsammans med dig hitta en lösning som fungerar bra. Vi har full förståelse för att renoveringen kan upplevas som jobbig och vi gör vad vi kan för att det ska gå så smidigt som möjligt.



Vi river det gamla badrummet.

Renovering — steg för steg

Information

Du får hem information om renoveringen och vi bjuder in till ett informationsmöte.

Samråd

Samrådsgruppen har tagit fram en överenskommelse för de delar av renoveringen som ni hyresgäster har möjlighet att påverka.

Godkännande

Innan vi startar behöver alla hyresgäster godkänna renoveringen. Efter samrådet får du hem information om vad som planeras och en svarsblankett.

Du väljer nivå

Du väljer nivån du vill ha för renoveringen i din lägenhet och gör färg- och materialval utifrån vad samrådsgruppen har kommit överens om.

Besiktning av ytskikt

Vi besiktigar golv, väggar, tak och snickerier i din lägenhet inför övergången till nytt underhållssystem.

Förberedelser

Du får tidplan och information om hur du förbereder din lägenhet inför renoveringen.

Byggstart

Vi kommer hem till dig för en genomgång tillsammans med byggtreprenören. Renoveringen sätter igång och du flyttar tillfälligt till ett annat boende.

Renoveringen är klar

Efter 10 till 12 veckor är vi klara med renoveringen i din lägenhet och du kan flytta hem igen.

Besiktning

Nu besiktigas allt av oberoende besiktningsmän. Om besiktningen visar något som behöver rättas till gör vår byggtreprenör det.

Ny hyra

Nu gäller din nya hyra. Beroende på vad som har förhandlats fram med Hyresgästföreningen, får du eventuella intrappringsrabatter och kompensation för störningar.

**Kom ihåg att
lämna in din
svarsblankett
i god tid!**

Var med och påverka

Inför en större renovering är det viktigt för oss att ta del av hyresgästernas synpunkter och förslag. Det sker i ett samråd där du kan påverka delar av renoveringen i en samrådsgrupp. Den består av representanter från Stockholmshem, Hyresgästföreningen och er hyresgäster. Tillsammans tar gruppen fram en rekommendation för basnivå och utökad nivå för renoveringen i badrum och kök. Du kan läsa mer på:
stockholmshem.se/samrad

Vi berättar mer om samrådet på informationsmötet. Om du vill anmäla intresse för att vara med i samrådsgruppen mejlar du oss på:
ombyggnad-hagen@stockholmshem.se



Ditt godkännande

För att vi ska kunna renovera i din lägenhet måste du som kontraktssinnehavare lämna ditt godkännande. Du får all information du behöver från oss tillsammans med en beskrivning av alla åtgärder och en svarsblankett så snart det är dags.

Om du inte vill ge ditt godkännande, eller om du inte svarar, ansöker vi hos Hyresnämnden om att få tillstånd att genomföra renoveringen. Då får du en personlig kallelse till en förhandling i Hyresnämnden där du får motivera varför du inte godkänner renoveringen. Hyresnämnden tar sedan ställning till om vi får göra de åtgärder vi planerar.

För att du ska känna dig säker på vad som gäller under renoveringen kommer vi att informera dig löpande och finnas tillgängliga för frågor. Du kan även höra av dig till oss om det är något du vill få mer information om.

Din hyra

Byte av rör och ledningar kräver att vi renoverar badrum och kök. Ett nyare badrum och kök gör att bruksvärdet ökar och det påverkar din hyra. Den nya hyran förhandlas fram mellan Stockholmshem och Hyresgästföreningen, så att vi kan vara säkra på att det blir rätt hyra utifrån bruksvärdet.

Du kan läsa mer om bruksvärdeshyra på Hyresgästföreningens hemsida:

hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/vad-ar-bruksvardeshyra

Eftersom det är tidigt i planeringen har vi inga exakta hyror ännu.

Du betalar hyra som vanligt när vi renoverar. Eventuella hyresrabatter dras av från hyran efter att renoveringen är klar.

Nytt underhållssystem efter renoveringen

I god tid innan renoveringen besiktigar vi ytskikten, det vill säga golv, väggar, tak och snickerier, i din lägenhet inför övergången till nytt underhållssystem.

Idag har du ett system som kallas valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) där du som hyresgäst själv bestämmer och bekostar om, när och hur ytskikten i din lägenhet ska renoveras.

När renoveringen är klar får du det nya systemet som kallas fastighetsägarstyrt underhåll (FLU).

Då blir det Stockholms hem som ansvarar för underhåll av ytskikt och avgör när det ska ske. Exempelvis när det är dags för tapetsering, målning eller om golven behöver renoveras eller bytas.



Bor du som du vill?

När vi planerar en renovering vet vi av erfarenhet att många hyresgäster funderar över sin boendesituation. Kanske vill du bo i ett annat område eller har behov av en större eller mindre lägenhet?

Då är det bra att veta att du kan söka lägenhet i den interna byteskön. Det enda du behöver göra är att aktivera din kötid, som är lika lång som tiden du bott i ditt nuvarande hem.

I kön förmedlas ungefär en tredjedel av alla lediga lägenheter hos Stockholms hem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa.

När du har aktiverat din plats kan du söka lägenheter som passar din livssituation.

Aktivera din kötid – så gör du steg för steg

1. Gå in på **bostad.stockholm.se** och sök på **interna byteskön** eller använd **QR-koden**.
2. Klicka på **Registrera dig i den interna byteskön här**
3. Fyll i personnummer, hyresvärd och ditt avtalsnummer som finns på din hyresavi.
4. Nu är din köplats aktiverad och du kan söka lägenheter i den interna byteskön.

Har du frågor om den interna byteskön?
Kontakta Bostadsförmedlingen på
telefon 08-785 88 30.



Kontakta oss

Telefon: 08-508 390 00

E-post: ombyggnad-hagen@stockholmsheim.se