

**bygg**  
**möstar**  
**gruppen**

**VIKTIG INFORMATION**  
**Stambyte Brf Soluret**



## **Om Byggmästargruppen**

Byggnads AB Gunnar Lindell och FR Byggmästargruppen var två företag med starka byggmästartraditioner med rötter från 30-talet respektive 70-talet som 2008 slogs samman till ett nytt företag Byggmästargruppen Stockholm BMG AB.

2014 förvärvade SEHED företagen Byggmästargruppen Stockholm BMG AB och är nu en del av SEHED Byggmästargruppen koncernen.

Byggmästargruppen har verksamhet inom framförallt ROT (renovering, ombyggnad, tillbyggnad). Vi är uppdelade i två affärsområden ROT Bostad och ROT Kommersiellt.

Idag har bolaget ca 60 tjänstemän och 20 kollektivanställda organiserade inom 2 affärsområden.

Byggmästargruppen omsätter idag cirka 670 miljoner kronor och är verksam i Stor-Stockholm.

### **Innehållsförteckning:**

Stambyte - Allmän information	sid 3
När blir det färdigt?	sid 4
Hur går det till?	sid 4-5
Vad måste ni som boende själva göra?	sid 6
Vilka delar på ansvaret?	sid 6
Standard och tillvalsinformation	sid 7-8
Vanliga frågor	sid 9-10

## **Stambyte - Allmän information**

Brf Soluret har utsett Byggmästargruppen Stockholm BMG AB som totalentreprenör för stambytet.

Ett stambyte är ett genomgripande och omfattande arbete med många störningar på olika sätt. Byggmästargruppen arbetar för att störningarna ska bli så lindriga som möjligt för alla parter. Under tiden arbetet pågår i er lägenhet kommer ni säkert att uppfatta det som jobbigt. När det väl är klart blir det väldigt fint och kommer att fungera under en lång tid framöver.

För att ombyggnaden ska ske så bra som möjligt har vi tagit fram detta häfte. Ombyggnaden berör samtliga lägenheters badrum, duschrum, wc och kök samt fastighetens allmänna utrymmen, d v s källare med mera.

För att skydda angränsande rum och golv från arbetsområdet sätter vi upp dammskydd och täcker golv i passager. Trots att vi grovstädar på arbetsplatsen varje dag kommer det ändå att leta sig in fint damm överallt. Den kontinuerliga finstädningen får du själv ansvara för. Inför besiktningen kommer vi att städa de utrymmen vi byggt om, samt i er hall. Övrigt i lägenheten städar du själv.

Under rubriken 'Hur går det till' får du ytterligare svar på dina frågor.

**Informationsmöte för alla boende kommer att ske innan byggstart**

### **Huvudpunkter**

Med denna information försöker vi ge svar på följande frågor:

- 1. När blir det färdigt?**
- 2. Hur går det till?**
- 3. Vad måste ni som boende själva göra?**
- 4. Vilka delar på ansvaret?**
- 5. Standard och tillval**
- 6. Vad händer om vårt badrum har fukt?**

## **1. När blir det färdigt?**

Det är många moment som ska utföras och det är av yttersta vikt att arbetet utförs i rätt ordning samt att t ex torktider för olika material respekteras så att det inte uppstår problem i framtiden. Vår ambition är att så effektivt som möjligt arbeta oss igenom lägenheterna i tid och till förväntat resultat samt med hänsyn till berörda boende.

Grovt ser planeringen ut enligt följande:

- Du kommer att få inloggningsuppgifter till Byggmästarportalen som är vårt digitala informationsystem under februari månad. Där kommer du bland annat kunna se vilka val/tillval som finns.
- Materialvalsmöten sker från februari. Inbjudan skickas ut etappvis. Mer information kommer senare.
- Stambytet i lägenheterna startar i port 109 i mitten på april och pågår till och med juli 2022. Mer information kommer senare.
- Besiktningar kommer att ske löpande.

Arbetet är beräknat att ta ca 7 veckor per lägenhet. Eventuella fuktskador och större tillval kan förlänga byggtiden i respektive lägenhet, se mer information om fukt på sid. 9 i detta häfte.

## **2. Hur går det till?**

Innan ombyggnadsarbetena sätter igång är det mycket viktigt att du förbereder er mentalt. Du kommer att tycka att vi stökar till och rubbar era normala rutiner och vanor. De första veckorna i din lägenhet är mest störande då rivningsarbetena utförs. Vi anstränger oss allt vi kan för att minimera störningarna och underlätta för er under denna period.

I Byggmästarportalen kommer ni kunna hitta två filmer som beskriver hela processen.

För att stambytet ska kunna genomföras effektivt kommer arbetet att ske i flera lägenhetsrader samtidigt.

I källarplan/krypgrund kommer arbetet att pågå till och från under hela byggtiden.

Det kommer att vara en del större vatten- och elavstängningar som kan beröra din lägenhet både före och efter stambytestiden. Avisering sker ca 7 dagar innan planerade vattenavstängningar som sker under arbetstid. Akuta avstängningar kan också förekomma men hålls då så korta som möjligt.

## Under arbetets gång

- Det kommer att finnas låsta sopcontainrar för våra rivningsmassor. Du får **inte** använda dessa för era egna sopor.
- Tillfälliga duschar och toaletter kommer att finnas på er innergård. Som tillval finns möjligheten att hyra en "Tillfällig toa" (inkl. tömning) att ställa i lägenheten. Om du önskar beställa en sådan ta då upp det med HSBs boendestöd
- Vi kommer att hålla informations- och materialvalsmöten, mer information om det kommer att skickas ut enligt separat kallelse. **Det är viktigt att närvara på dessa möten då man annars missar viktig information.**
- Några veckor innan byggstart gör vi en förbesiktning av lägenhetens befintliga skick, utrustning samt eventuella skador. Tid enligt separat kallelse.
- Vi kommer att byta ut huvudlåset i din lägenhetsdörr till en s k "byggcylinder" under ombyggnadstiden och du får 3 st nycklar till låset. Det är viktigt att du inte låser eventuella extra lås under vår arbetstid. Mer information om detta kommer under förbesiktningen.
- Innan stambytet startar måste du ha plockat undan möbler, inredning, tavlor, belysning, värdeföremål och annan individuell utrustning i de utrymmen som kommer att beröras av ombyggnad och transporter, detta kommer vi gå igenom tillsammans på försynen. Vill du själv täcka något så tillhandahålls täckplast vid låsbytet. Undvik att tejpa direkt på målade material samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejpen.
- Elavstängningar kommer att ske under ombyggnadstiden. Tillfälliga elavbrott varar i max 4 timmar. Vid elavbrott, undvik att öppna kyl- och frysskåp. Informera oss ifall ni har kyl/frys på andra ställen i lägenheten än i köket.
- Eventuell inredning som skall sparas i badrum och wc markeras tydligt av dig med en tejpbit med texten "SPARAS" på innan byggstart. Ta även upp detta på materialvalsmötet. Anvisa en plats där inredningen ska ställas under stambytet. Byggmästargruppen fotodokumenterar badrummet innan rivning och ansvarar inte för omärkt inredning.
- Under ombyggnadstiden pågår byggnadsarbete vardagar mellan 07.00-16.00. Vi försöker i möjligaste mån minimera de bullrande arbetena före klockan 07:30. I vissa fall kan arbeten även utföras under kväll eller helg men då av mindre bullrande karaktär samt i samråd med boende.
- Arbetena startas med rivning av kakel och golvmaterial. Väggar byggs upp och görs i ordning efter rivning. Golvvärme installeras och nytt golv gjuts med betong. På golv och vägg läggs fuktspärr samt klinker/kakelplattor (badrum). Nytt undertak kommer att byggas och målas vitt. Insida dörrkarm målas. Insida dörrfoder och tröskel byts. Synliga rördragningar för vatten i badrum utförs med förkromade ledningar. Montage av porslin och blandare. Du får även ett nytt frånluftsdon i badrum samt WC.

- Vi slutstädar ombyggda utrymmen samt hallar, övriga rum städar du själv.
- Eventuella besiktningssanmärkningar åtgärdas inom två veckor efter att besiktningssprotokoll mottagits.
- När besiktningssanmärkningarna är klara byter vi tillbaka till ditt gamla lås.

### **3. Vad måste du som boende själv göra?**

För att allt ska fungera så bra som möjligt har vi ett gemensamt ansvar. Det är viktigt att du plockar undan värdefulla saker. Det kan också vara lämpligt att plocka undan eller täcka över dammkänslig utrustning såsom tv, datorer och musikanläggningar m m.

Vi rekommenderar inte att man har husdjur i lägenheten under stambytet. Särskilt inte under de tre första veckorna när det pågår arbeten som ger vibrationer och högt ljud. Om man ändå har sitt djur hemma så ska det ej finnas i vårt arbetsområde, utan i ett annat rum med stängd dörr. Tänk även på att ljudet fortplantas när vi arbetar i andra delar av fastigheten.

Du kommer att få inloggningsuppgifter till Byggmästargruppens digitala kommunikationssystem Byggmästarportalen. Logga in där så snart som möjligt och skriv in namn, telefonnummer och mailadress så vi kan nå dig på både dag- och kvällstid. Där kommer du även kunna göra dina materialval och skicka meddelanden som rör stambytet till platsorganisationen.

**Om du saknar dator så kontakta vår tillvalskoordinator Carina Berglund (kontaktuppgifter på sista sidan) så får du all information i brevlådan.**

Du måste läsa den information som delas ut och tveka inte att fråga om du inte förstår.

Under ombyggnadstiden måste vi ha full tillgång till arbetsområdena i din lägenhet mellan kl. 07.00-16.00.

I och med Covid-19 följer vi myndigheternas rekommendationer och ber er därför meddela oss ifall vi behöver känna till om någon i familjen ligger hemma och är sjuk eller har symtom på smitta

Tänk på att hålla avstånd. Vi plastar in vårt arbetsområde och vi ber dig inte beträda det i största möjliga mån under arbetstid. Vi hjälps även åt att uppmärksamma varandra på om vi behöver gå in i lägenheten utanför vårt arbetsområde och du om du behöver beträda arbetsområdet.

Ett lyckat arbete förutsätter att vi alla hjälps åt, är positiva och samarbetar.

#### **4. Vilka delar på ansvaret?**

Byggmästargruppen är huvudansvarig entreprenör för ombyggnaden. Styrelsen har anlitat HSB Konsult för att representera och projektleda stambytet för föreningen. HSB konsult fungerar som styrelsens förlängda arm och för de dagliga diskussionerna med entreprenören och besiktningsmännen. För installations- och vissa ytskiktsarbeten anlitar vi specialföretag som i sin tur har motsvarande ansvar för sin del. Varje hantverkare ansvarar för att hans eller hennes arbete uppfyller ställda krav på omfattning, utförande och tid.

Du som boende har ansvar för att tillträde till lägenheten erhålls och att erforderliga besked lämnas.

Säkrast kontakt med samtliga från Byggmästargruppen är via vår portal som du kommer att få inloggningsuppgifter till.

Frågor beträffande tillvalen hanteras via Byggmästarpportalen. Har du inte tillgång till dator, kontakta vår tillvalskoordinator så hjälper hon dig.

#### **5. Standard och tillvalsinformation**

I samband med stambytet finns möjlighet att göra vissa tillval. Tillval är ett annat utförande än grundstandard och görs mot merkostnad i förhållande till standard. Här kan du även nyttja ditt ROT-avdrag. Tillvalen kan vara tex val av andra kakel/klinker, tvättställ, spegelskåp och blandare med mera. Det kommer att finnas ett visningsrum i lokalen bredvid porten till Vallavägen 75, där ni kan se några av standard och tillvalsprodukterna.

Även om du väljer att utföra grundstandard som ingår utan kostnad i din lägenhet, behöver vi ändå ha en påskriven offert.

Materialvalen måste vara klara i god tid innan byggstart i respektive lägenhet. Vi skickar ut en separat kallelse till materialvalsmöte.

#### **Standardutförandet är följande:**

##### **Badrum**

Golvklinker 10x10 cm, 5-6 olika val på kulörer

Väggkakel 20x20 eller 20x30 cm i blankt eller matt utförande

Golvvärme

Handdukstork

Kassett med vägghängd wc-stol /Golvstående wc-stol

Tvättställ

Tvättställsblandare

Termostatblandare för dusch- alternativt badkar samt duschset

Badkar alternativt raka duschväggar

Spegelskåp med inbyggt eluttag

Beslagspaket

En ny ledplafond tak

Förberedelse med el, vatten och avlopp för tvättmaskin/torktumlare

Återinstallation av befintlig tvättmaskin och torktumlare

Ny strömbrytare

Utanpåliggande förkromade rör

Ny tröskel i ek

Nya dörrfoder insida

Nytt undertak i gips

Tak, insida dörrkarm samt nya foder målas vitt

Ny radiator ersätter befintlig i badrum med fönster

### **WC /Duschrum**

Golvklinker 10x10 cm, 5-6 olika val på kulörer

Väggkaker 20x20 eller 20x30 cm i blankt eller matt utförande

Golvvärme

Golvstående wc-stol

Tvättställ

Tvättställsblandare

Termostatblandare för dusch- alternativt badkar samt duschset

Duschdraperistång

Spegelskåp med inbyggt eluttag

Beslagspaket

En ny ledplafond tak

Ny strömbrytare

Utanpåliggande förkromade rör



Ny tröskel i ek

Nya dörrfoder insida

Nytt undertak i gips

Tak, insida dörrkarm samt nya foder målas vitt

## **Kök**

Ny köksblandare med diskmaskinsavstängning (för golvstående diskmaskin)

Nytt vattenlås och diskbänksbotten

Återinstallation av befintlig diskmaskin

## **Hall**

Ny elcentral

### **6. Vanligt förekommande frågor vid stambyten**

***Det står i tidsplanen att badrummet ska vara klart, men det är det inte.***

Med "klart" innebär det att ni har tillgång till badrummen det vill säga att det är brukbart/besiktningsbart.

***Jag undrar varför hantverkarna inte kan åtgärda andra fel som sker i lägenheten utöver stambytet?***

Byggmästargruppen har ett avtal med föreningen och detta innebär att vi utför arbetena enligt avtalet.

***Vad händer om det blir ett genomslag från badrum in mot kök/klädkammare/hall?***

Eventuella genomslag eller andra skador åtgärdas med målning i kulör lika omkringliggande yta med distinkt avgränsning, alternativt tapetsering med av boende tillhandahållen tapet.

***Vad händer om mitt badrum har förhöjda fuktvärden?***

Efter att rivningsarbetena är klara i badrummen görs en fuktmätning. Skulle det visa sig vara förhöjda fuktvärden i badrummet tas det badrummet ut ur tidsplanen och får stå och torka med avfuktare tills badrummet är torrt, därefter fortsätter vi med arbetet. Vid eventuellt förhöjda fuktvärden kommer vi att kontakta dig.

Tidplanen för lägenheter ovan eller under fuktskadan kommer inte att påverkas förutsatt att fukten inte spridit sig till deras lägenheter.

***Kommer det att damma mycket? Vad måste jag som boende göra?***

Stambytet medför buller och damm vilket kan vara störande. Vill du själv täcka något så kommer du att få täckplast av oss vid låsbytet. Undvik att tejpa direkt på målade material, samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejp. Undvik även att tejpa på tapetserade ytor. Du ansvarar för att plocka undan möbler, inredning, tavlor, belysningsarmaturer, värdeföremål och annan individuell utrustning i de utrymmen som kommer att beröras av ombyggnad och transporter.

***Varför tar det en sådan tid för hantverkarna att bli klara med sitt arbete?***

Tidplanen byggs för att start- och sluttid kan hålla för alla lägenheter i samma etapp. Olika moment tar olika tid. Det är för att vi inte ska vara för många på arbetsplatsen, vilket är av stor vikt under pandemin men är också en generell arbetsmiljöfråga. Dessutom har vissa moment torktider där vi inte kan utföra arbeten.

***Det springer olika människor in/ut i min lägenhet, kan jag känna mig trygg?***

Ja, varje medarbetare på byggarbetsplatsen bär en så kallad ID06-bricka. Om du känner dig osäker på om personen tillhör Byggmästargruppen så kan du be om att få se på ID06-brickan eller ta kontakt med arbetsledningen.

***Vad händer efter att stambytet är färdigt?***

När allt arbete är färdigt i din lägenhet utförs besiktning av en oberoende besiktningsgrupp som är utsedd av styrelsen och HSB Konsult.

Du kommer att tillhandahålla drift- och skötselråd för de olika materialen.

**OBS! Vid akuta fel utanför ordinarie arbetstid, ring föreningens journalnummer 022-777 00 00**

**Om ni har andra frågor eller funderingar, kontakta gärna oss på vardagar (säkrast kontakt är via portalen när ni har fått tillgång till den) vardagar mellan kl. 08.00-16.00.**

**Vi ser fram emot ett trevligt samarbete!**



Amanda Lindo

Platschef

[amanda.lindo@byggmastargruppen.se](mailto:amanda.lindo@byggmastargruppen.se)

070-4961577



Carina Berglund

Materialvalskoordinator

[carina.berglund@byggmastargruppen.se](mailto:carina.berglund@byggmastargruppen.se)

070-733 50 67