



# OMBYGGNADSFÖRTECKNING

## Brf. Kantarellen 11

*Byggmästargruppen har fått förtroendet av styrelsen i er förening att vara totalentreprenör för stambytet. Vi har satt ihop denna broschyr för att ni som boende ska kunna sätta er in i vad som kommer att ske. Det är viktigt att ni läser hela broschyren.*

Byggmästargruppen Stockholm BMG AB består av ca 49 tjänstemän samt 22 egna yrkesarbetare. Vi har en lång erfarenhet av att utföra stambyten och renovera våtrum i såväl bostadsrätter som i hyresrätter.

### Innehållsförteckning:

Stambyte – allmän information	sid 2
Vad påverkas av stambytet?	sid 3
Vad måste ni som boende själva göra?	sid 3–4
Hur går stambytet till?	sid 4–5
När blir det färdigt?	sid 5
Vilka delar på ansvaret?	sid 5
När börjar stambytet?	sid 6
När börjar värmearbetena?	sid 6
Arbetsledningen	sid 6
Byggmästarportalen	sid 7
Materialvalsinformation	sid 7–8
Standardutbud	sid 8
Vanliga frågor och svar	sid 9–10

## **Stambyte – allmän information**

- Vi kommer att hålla informationsmöten huskroppsvis i god tid före byggstart. Separat utskick med tider aviseras i er brevlåda
- Innan byggstart i er lägenhet sker en försyn. Vi kommer då hem till er för att dokumentera hur det ser ut idag. Separat utskick med tider aviseras i er brevlåda
- Efter informationsmötet och försynen börjar vi med de personliga materialvalsmötena. Materialvalsmötena kommer vara på Byggmästargruppens platskontor ovanpå parkeringsgaraget vid Lillåkersvägen 30. Separat utskick med tider aviseras i er brevlåda
- Stambytet i de första lägenheterna startar på Lillåkersvägen 26 i mars 2019. Se punkten *När börjar stambytet?* för mer information
- Besiktning av er lägenhet kommer att ske efter att badrum och kök samt eventuell WC är färdigställda. Tider aviseras separat och ni är välkomna att vara med vid besiktningen

Ett stambyte är ett genomgripande och omfattande arbete i bostaden. Vi på Byggmästargruppen arbetar för att störningarna ska bli så lindriga som möjligt för alla parter.

Att göra ett stambyte innefattar oftast att alla kall- och varmvattenrör samt avloppsrör byts ut från källaren genom hela huset fram till blandare och avlopp i alla lägenheter. I samband med detta utförs också en renovering av våtutrymmen i huset.

Eftersom rörsystemen ofta är svåra att komma åt där de sitter bakom väggar och under golv så är det i princip omöjligt att genomföra ett stambyte om inte badrummen renoveras samtidigt. Badrummet skyddas av ett tätskikt som måste brytas för att komma åt rören. När tätskiktet väl brutits håller det inte tätt och ett nytt tätskikt måste appliceras i hela våtutrymmet.

Utöver stambytet kommer även värmesystemet att rustas upp och bytas ut. Detta arbete planerar vi påbörja hösten 2019 och mer info om detta kommer vid senare tillfälle.

## **Vad påverkas av stambytet?**

Ombyggnaden berör samtliga lägenheters badrum, WC och kök samt fastighetens allmänna utrymmen, dvs. källare, lokaler m.m. Tvättstugorna kommer inte att påverkas av stambytet.

Under perioden som er lägenhet berörs av stambytet kommer allt vatten och avlopp att vara avstängt i er lägenhets badrum, WC och kök. Dessa utrymmen kommer även att ses som vår arbetsplats under perioden.

Under ombyggnationen kommer det att spridas en hel del damm i lägenheten. Vi sätter därför upp dammskydd i de passager som saknar dörr och angränsar till vårt arbetsområde. Vi täcker även de golv där våra medarbetare kommer behöva röra sig. Övrig täckning är ni som boende ansvariga för.

Innan ombyggnadsarbetena sätter igång är det mycket viktigt att ni förbereder er enligt våra instruktioner. Ni kommer att höra ljud från arbeten i grannarnas lägenheter innan och efter stambytet genomförs i er lägenhet.

Det kommer att grovstädas på arbetsplatsen varje dag, men dammet är så finkornig att det tar sig fram ändå, så för att minska spridningen av damm i lägenheten rekommenderar vi att ni som boende täcker med plast, eller ett lakan, där ni anser att det behövs. Vi kommer att tillhandahålla plast i entrén som ni kan använda att täcka med några dagar innan start sker i er lägenhet. Tänk på att inte ha några fönster öppna under dagtid då detta ökar risken för dammspridning. Var försiktig med att tejpa direkt på målade material samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejp.

När vi sedan är klara i er lägenhet kommer vi att finstäda badrum och WC. Kök samt transportväg kommer att grovstädas. Detta sker inför besiktningen. Övriga utrymmen i lägenheten ansvarar ni själva för att städa.

## **Vad måste ni som boende själva göra?**

För att allt ska fungera så bra som möjligt under stambytet har vi ett gemensamt ansvar. Det är viktigt att ni plockar undan värdefulla saker. Ni ansvarar även för att plocka undan och täcka över dammkänslig utrustning såsom TV, datorer och musikanläggningar m.m.

Ni kommer inför försyner av er lägenhet att få mer information om vilka utrymmen ni måste tömma för att vi ska kunna utföra våra arbeten. Har ni t.ex. tavlor upphängda på en vägg som angränsar till badrummet är det viktigt att ni tar ner tavlan under stambytet i er lägenhet.

Innan stambytet startar måste ni även plocka undan möbler, inredning, tavlor, belysning och annan individuell utrustning i de utrymmen som kommer att beröras av ombyggnad och transporter.

Inredning som skall återmonteras i badrum och WC markeras tydligt av er med en lapp märkt med "Återmonteras" innan byggstart, samt instruktioner vart inredningen ska ställas under ombyggnadstiden. Vi avråder starkt att återmontera inredning då vi inte lämnar garanti på återmonterade produkter. Övrig inredning ni önskar behålla får ni själva demontera.

Under ombyggnadstiden i er lägenhet måste vi ha full tillgång till arbetsområdena på vardagar mellan kl. 07.00-16.00. Vi försöker i möjligaste mån minimera de bullrande arbetena före klockan 07:30. Ett lyckat arbete förutsätter att vi alla hjälps åt, är positiva och samarbetar.

## **Hur går stambytet till?**

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

Det kommer att vara en del större vatten- och/eller el-avstängningar som kan beröra er lägenhet innan och även under stambytet. Avisering kommer att ske för planerade vatten- och el-avstängningar. Vid elavbrott, undvik att öppna kylskåp och frys. Informera gärna på förbesiktningen om ni har kyl/frys på andra ställen i lägenheten än i köket.

### **Arbetets gång i korta drag**

- Vi kommer att hålla informationsmöten, försyner och personliga materialvalsmöten i god tid innan byggstart, mer information om dessa kommer att skickas ut i separata kallelser
- Tillfällig dusch och WC kommer att finnas i bodar som ställs upp ute på gården. Dessa kommer att flyttas med under byggprocessen för att finnas så nära berörda boenden som möjligt. Som tillval finns möjligheten att hyra en "tillfällig toa" (inkl. tömning) att ställa i lägenheten, ta upp detta med er medlemskonsulent från HSB innan eller på försyner
- Provisoriskt vatten och avlopp som ni kan använda kommer att finnas på varje våningsplan i trapphusen
- Vi kommer att byta ut låset i er lägenhetsdörr till ett tillfälligt lås. Ni kommer att få nycklar till detta lås under ombyggnadstiden. Dessa nycklar fungerar även till WC- och duschbodarna. Det är viktigt att ni inte låser eventuella extra lås under vår arbetstid. Mer information om detta kommer under försyn, samt som en separat avisering
- Efter täckning av golv och inplastning av angränsande passager utan dörr startar arbetena i lägenheten med rivningen. Sopcontainrar kommer att finnas på gården för våra rivningsmassor. Dessa får **inte** användas av er som boende. Väggar byggs sedan upp och görs i ordning. Nytt golv gjuts med betong. På golv och vägg monteras tätskikt samt valda klinker- och kakelplattor. Undertak målas och spotlights sätts upp. Dörrfoder på insidan av badrummet och tröskel byts. Synliga rördragningar för vatten i badrum och WC utförs med förkromade ledningar. Därefter monteras porslin, blandare och övrig inredning. Vi utför finstädning av badrum och dusch/WC samt WC-utrymmen. Grovstädning sker i kök och transportväg
- Besiktningsmännen är utvalda av styrelsen och är fristående från Byggmästargruppen. Besiktningen går igenom alla utförda arbeten efter handlingarna i projektet samt gällande lagar och branschregler. Ni som boende får gärna vara med vid besiktningen. Separat avisering för detta sker

- Eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas inom två veckor efter att Byggmästargruppen mottagit besiktningsprotokoll från besiktningen. Under denna tid kan ni använda er lägenhet som vanligt
- Efter att de eventuella besiktningsanmärkningarna är åtgärdade byter vi tillbaka till er gamla låscylinder. Separat avisering för detta sker

### **När blir det färdigt?**

Arbetet är beräknat att ta 35–40 arbetsdagar per badrum/kök, detta kan komma att variera beroende på hur omfattande tillval ni väljer att göra eller om fuktskador finns. Om ni tillhör Huvuddel 1: se bifogad start- och stopplista för att se när er lägenhet renoveras. Start- och stopplista för Huvuddel 2 och 3 skickas inför byggstart av respektive huvuddel.

Det slutdatum ni ser i start- och stopplistan är beräknat på 35–40 arbetsdagar. Den sista dagen är den dag vi städar berörda utrymmen. **Besiktning och åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar är inte medräknade i dessa arbetsdagar.** Har ni inte möjlighet att närvara kan ni skriva ner era frågor och funderingar på en lapp och lämna synligt i badrummet

Det är många moment som ska utföras och det är av yttersta vikt att arbetet utförs i rätt ordning samt att torktider för olika material respekteras så att det inte uppstår problem i framtiden.

### **Vilka delar på ansvaret?**

Byggmästargruppen är huvudansvarig entreprenör för ombyggnaden och HSB Konsult är ansvarig för projektledningen.

För en del installations- och ytskiktsarbeten anlitas underentreprenörer som i sin tur har motsvarande ansvar för sin del. Varje hantverkare ansvarar för att deras arbete uppfyller ställda krav på omfattning, utförande och tidsåtgång.

Ni som boende har ansvar för att tillträde erhålls och att erforderliga besked lämnas vid behov.

## **När börjar stambytet?**

Stambytet är planerat som följer nedan:

Våren	2019	Lillåkersvägen 26–30	Huvuddel 1
Hösten	2019	Lillåkersvägen 32–36, 24–20	Huvuddel 1
Våren	2020	Lillåkersvägen 20–2	Huvuddel 1
Hösten	2020	Högsätravägen 33–23	Huvuddel 2
Våren	2021	Högsätravägen 21–5	Huvuddel 2
Hösten	2021	Lillåkersvägen 52–38	Huvuddel 3
Våren	2022	Högsätravägen 32–20	Huvuddel 3

Huvuddel 2 och 3 kommer få mer information om renoveringen samt bli inbjudna till Byggmästarportalen ca 4 månader innan byggstart.

## **När börjar värmearbetena?**

Värmearbetena planeras genomföras separat med start under hösten 2019. Vi kommer till er lägenhet vid ett tillfälle för att genomföra stambytet och ett annat för att genomföra värmearbetena. Anledningen till att vi delar upp arbetena är för att ni ska kunna bo kvar i er lägenhet under renoveringen.

Mer information om värmearbetena kommer vid senare tillfälle.

## **Arbetsledning**

Arbetsledningen har många kontaktytor bland annat med föreningen, leverantörer och entreprenörer samt er som boende. Säkraste sättet att få kontakt med samtliga i arbetsledningen är via Byggmästarportalen. Läs mer om Byggmästarportalen på nästa sida.

Vi kommer att etablera ett platskontor utanför Lillåkersvägen 30.

**Platschef** för projektet är **Conny Tidblom** från Byggmästargruppen.

Han är ytterst ansvarig för arbetsplatsen.

Kontaktuppgifter:

Mobil 070-220 14 37 på vardagar mellan kl. 07.00-16.00 eller e-post:

[conny.tidblom@byggmastargruppen.se](mailto:conny.tidblom@byggmastargruppen.se)

**Materialvalskoordinator** för projektet är **Karin Hammar** från Byggmästargruppen.

Hon är ansvarig för att materialvalen samt färdigställer arbetsordrar och skisser för badrum/WC. Henne kontaktar ni om ni har frågor kring era materialval innan arbetet startar i er lägenhet.

Kontaktuppgifter:

mobil 070-421 29 22 på vardagar mellan kl. 07.00-16.00 eller e-post:

[karin.hammar@byggmastargruppen.se](mailto:karin.hammar@byggmastargruppen.se)

## **Byggmästarportalen**

Byggmästarportalen är vår portal för kommunikation, information och materialval. Inloggningsuppgifter till Byggmästarportalen kommer att komma hem till er i Huvuddel 1 via brevpост.

Det är viktigt att ni registrerar hushållets telefonnummer och mailadresser så att vi kan nå er både dag- och kvällstid vid behov. Det finns också möjlighet att registrera kontaktuppgifter till närstående om ni vill att informationen även går till dem.

På Byggmästarportalen kommer ni kunna göra era materialval samt skicka meddelanden för att kommunicera med arbetsledningen. Detta är den säkraste vägen att kommunicera med arbetsledningen och där ni snabbast kommer att få svar.

Genom Byggmästarportalen kommer vi att publicera information kring stambytet som ni ser när ni loggar in. Har ni registrerat en mailadress kommer ni även att få informationen via mail. Detta gäller även om ni har registrerat en närståendes mailadress. Samtidigt som informationen går ut digitalt via portalen kommer den mest väsentliga informationen även att delas ut i era brevlådor.

Ni måste läsa den information som delas ut och tveka inte att fråga oss om ni inte förstår.

Gå in på [www.byggmastargruppen.se](http://www.byggmastargruppen.se) i er webbläsare och klicka på knappen *Byggmästarportalen* för att logga in.

## **Materialvalsinformation**

Ni kommer efter informationsmötet att kallas till ett personligt materialvalsmöte som hålls i Byggmästargruppens platskontor. Till detta möte är det viktigt att ni förbereder er. Detta kan ni göra genom att logga in på Byggmästarportalen för att se vilka val som finns att göra under fliken *Produktval*. Denna flik kommer inte att synas förens informationsmöte varit för er lägenhet. Har ni inte tillgång till internet kan ni kontakta Karin så snart som möjligt så får ni materialvalen i pappersform.

I den gamla restaurangen på Högsätravägen 30 finns det ett visningsrum tillgängligt för er som varit på informationsmötet. Där kan ni se ett urval av de produkter som finns att välja, samt ett badrum uppbyggt med standardvalen. Badrummet i visningsrummet är den mest förekommande badrumstypen i föreningen.

Materialvalen måste vara klara några veckor innan byggstart i respektive lägenhet. Med klara menar vi att ni som boende har signerat en offert med tillhörande skiss och lämnat den till oss. Brevlåda finns vid platskontoret utanför Lillåkersvägen 30.

Om vi inte får tag på er inför byggstart kommer stambytet att utföras enligt standard i er lägenhet.

### **Bostadsrätt**

Materialval utöver standardutbudet görs mot en merkostnad. ROT-avdraget kan nyttjas på den tillkommande arbetskostnaden för de val ni gör och ni får även ett avdrag för de produkter ni eventuellt väljer bort från standardutbudet. Ni kan till exempel välja annat kakel, klinker eller övrig utrustning. Fakturering av tillval skickas ut efter färdigställande.

### Hyresrätt

I hyresrätter utförs stambytet enligt standardutbudet. Hyresgäst kan välja bland de val som finns i Byggmästarportalen såsom färg på klinker och dusch/badkar.

### **Standardutbud i lägenheter**

Föreningen har tillsammans med HSB tagit fram standardutbudet.

I detta utbud ingår i badrum:

- Klinker på golv
- Kakel på vägg
- Toalettstol
- Tvättställ med blandare
- Spegelskåp med belysning
- Eluttag vid spegelskåp
- En två-krok, en fyr-krok samt en toalettpappershållare
- Duschvägg/Badkar
- Dusch-/badkarsblandare med handdusch-set
- Spotlights i tak
- Vattenburen handdukstork
- Elektrisk golvärme
- Förberedelse för tvättmaskin/torktumlare

I detta utbud ingår i WC:

- Klinker på golv med sockel
- Stänkskydd i kakel ovan tvättställ
- Målade väggar
- Toalettstol
- Tvättställ med blandare
- Spegelskåp med belysning och eluttag
- En fyr-krok samt en toalettpappershållare
- Spotlights i tak

I detta utbud ingår i kök:

- Köksblandare med diskmaskinsavstängning
- Nytt vattenlås
- Ny diskbänksbotten



## **Vanligt förekommande frågor gällande stambyte**

### ***Jag vill passa på att göra ytterligare reoveringar i min lägenhet under stambytet, går det bra?***

Det går bra, så länge det är Byggmästargruppen som utför arbetet. Vi lämnar gärna offerter på merarbeten i lägenhet i mån av tid. Vi kan aldrig lova att vi kommer kunna åta oss merarbeten utan det görs en bedömning när förfrågan sker. Vill ni som boende göra något arbete på egen hand i lägenheten går det bra så länge det inte påverkar våra arbeten och arbetsområden. Ni som boende får däremot **inte** ha andra hantverkare arbetande i lägenheten under tiden då Byggmästargruppen genomför stambyte eller värmestamsbyte i er trappuppgång. Detta är på grund av gällande lagar och regler. Vi på Byggmästargruppen har övergripande ansvar för arbetsmiljön på området och det får då inte vistas andra hantverkare på arbetsplatsen än de som registrerats via oss.

### ***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 arbeten enligt avtalet. Vid andra fel utöver stambytet hänvisar vi till HSB Felanmälan samt föreningens förvaltare.

### ***Vad händer om det blir ett genomslag från badrum in mot angränsande rum?***

Väggarna är tunna vilket gör att det ibland kan bli ett genomslag vid rivning. Detta åtgärdar vi genom att spackla igen skadan och målar från vägghörn till vägghörn på väggen som skadats. Har ni inte kvar befintlig färg eller tapet målas den vit.

### ***Vad händer om mitt badrum har förhöjda fuktvärden(fuktskada)?***

Efter att rivningsarbetena är klara i badrummen görs en bedömning ifall fuktmätning behöver genomföras eller ej. Skulle det visa sig vara förhöjda fuktvärden i ett badrum tas det badrummet ut ur tidplanen och får stå och torka med avfuktare tills badrummet är torrt, därefter fortsätter vi med arbetet. Vid eventuellt förhöjda fuktvärden kommer vi att kontakta er.

Lägenheter ovan eller under fuktskadan kommer inte att påverkas förutsatt att fukten inte spridit sig.

### ***Varför är det inte alltid någon i min lägenhet och arbetar?***

En del moment kräver under stambytet viss tid innan nästa moment kan påbörjas då vissa material kräver att de ska torka innan de kan hanteras på nytt. Som mest är även 48 lägenheter berörda av stambytet samtidigt och våra medarbetare jobbar på för fullt.

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

Varje medarbetare på byggarbetsplatsen bär en så kallad ID06-bricka med bild. Om ni känner er osäkra på om personen tillhör Byggmästargruppen eller våra underentreprenörer så kan ni be om att få se på ID06-brickan eller ta kontakt med arbetsledningen. All behörig personal på arbetsplatsen ska också inneha en nyckel till er lägenhet under arbetstid.

***Jag har något att anmärka på, hur gör jag?***

Har ni en fråga kring produktionen i er lägenhet är det arbetsledningen ni ska kontakta via Byggmästarportalen. Vid anmärkningar på slutprodukten av er lägenhet tar ni upp detta på besiktningen. Ni som boende är välkomna att närvara på besiktningen och får framföra era åsikter.

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

När allt arbete är färdigt i er lägenhet utförs besiktning av en utomstående besiktningsgrupp som är utsedd av HSB och styrelsen. Ni kommer samtidigt att få skriftliga skötselråd för de olika materialen i ert nya badrum.

Efter besiktningen har Byggmästargruppen ca 2 veckor på sig att åtgärda eventuella besiktningsanmärkningar. I samband med detta kommer en separat avisering om återmontering av ert egna lås. När låset är bytt har vi inte längre tillgång till er lägenhet.

***Jag vill se besiktningsprotokollet för min lägenhet, hur får jag tag på det?***

Vill ni ha en kopia på besiktningsprotokollet för er lägenhet är det HSB ni måste kontakta.

***Hur gör jag om något inte är klart i min lägenhet efter besiktning?***

Ni måste meddela detta till oss skriftligen antingen via Byggmästarportalen eller med ett brev som ni lämnar i brevlådan vid platskontoret. Skriv datum på brevet som ni lämnar till oss, vilken lägenhet det gäller och i punktform vad ni anser inte är färdigställt i lägenheten. När vi mottagit detta kommer arbetsledningen att se över punkterna och återkomma till er.

***Hur gör jag om något händer inom garantitiden?***

Ni kontaktar föreningen som tar detta vidare.

Om ni har andra frågor eller funderingar, kontakta gärna oss via Byggmästarportalen för snabbast återkoppling.

Vi ser fram emot ett trevligt samarbete!

Arbetsledningen på Byggmästargruppen