

2019-08-19

**bygg**  
**mästar**  
**gruppen**

## **VIKTIG INFORMATION: Stambyte i Brf. Kamelian**



### *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 Stambyten och Lokalanpassning. Idag har bolaget ca 55 tjänstemän och 20 kollektivanställda organiserade inom 2 affärsområden.

Byggmästargruppen omsätter idag cirka 610 miljoner kronor och är vksam 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 6-8
Vanliga frågor	sid 8-9

## **Stambyte – Allmän information**

Brf Kamelian 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, wc och kök samt fastighetens allmänna utrymmen, dvs. källare m.m.

För att skydda angränsande rum och golv från arbetsområdet sätter vi upp dammskydd och täcker golv i passager. Trots att vi grov städar på arbetsplatsen varje dag kommer det ändå att leta sig in fint damm överallt. Denna kontinuerliga finstädning 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.

**Ett informationsmöte för alla boenden kommer att hållas före byggstart. Separat kallelse kommer.**

### **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?**

## **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 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:

- Vi startar med att skicka ut inloggningsuppgifter till Byggmästarportalen som är vårt digitala informationssystem. Ni kommer även kunna göra tillval via denna sida.
- Vi startar med materialval/tillvalshanteringen under hösten 2019. Mer information om tillvalstider kommer att skickas ut senare.
- Stambytet i lägenheterna startar i port 12 i början av januari 2020. Se separat bilaga för start & stopptider för alla lägenheter.
- Besiktningar kommer att ske löpande. Hela projektet kommer att vara klart i början av juli 2020.

Arbetet är beräknat att ta ca 8 veckor per lägenhet. I något fall längre då arbetet infaller vid högtider som påsk samt semester. Eventuella fuktskador och större tillval kan förlänga byggtiden i respektive lägenhet, se mer information om fukt på sid. 8 i detta häfte.

## **Hur går det till?**

Innan ombyggnadsarbetena sätter igång är det mycket viktigt att ni förbereder er mentalt. Ni kommer att tycka att de 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.

Ni kan gå in på Byggmästarportalen och kolla på två stycken filmer som beskriver hela processen.

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

I källaren kommer arbetet att pågå till och från under hela byggtiden.

Det kommer att vara en del större vatten/el avstängningar som kan beröra din lägenhet även innan och under stambytet. Avisering sker ca 7 dagar innan planerade vattenavstängningar som sker under arbetstid. Akuta avstängningar kan också förekomma men hålls så korta som möjligt.

## **Under arbetets gång**

- Det kommer att finnas låsta sopcontainrar för våra rivningsmassor. Ni får **inte** använda dessa för era egna sopor.
- Tillfällig dusch och wc kommer att ställas upp i form av så kallade duschvagnar. Som tillval finns möjligheten att hyra en "Tillfällig toa" (inkl. tömning) att ställa i lägenheten. Ta då upp det vid materialsvalsmötet.

- Vi kommer att hålla informations- och tillvalsmöten under hösten, 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 kommer vi att göra 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" där du får 3st nycklar till låset under ombyggnadstiden. 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 försyren. Vill du själv täcka något så tillhandahålls täck plast vid lås bytet. Undvik att tejpa direkt på målade material samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejp.
- El-avstängningar kommer att ske under ombyggnadstiden. Tillfälliga elavbrott varar i max 4 timmar. Vid elavbrott, undvik att öppna kyl- och frysskåp. Informera gärna elektrikern, om ni har kyl/frys på andra ställen i lägenheten, än i köket.
- Inredning som skall sparas i badrum och wc markeras tydligt av dig med en tejpbit med texten "sparas" på, innan rivning, samt visar vart inredningen ska ställas under stambytet.. Byggmästargruppen foto dokumenterar badrummet innan rivning och ansvarar inte för omärkt inredning.
- Under ombyggnadstiden pågår byggnadsarbete på 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. Nytt golv gjuts med betong. På golv och vägg läggs fuktspärr samt klinker/kakelplattor (badrum). Tak samt 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 och hallar. Övriga rum städar du själv.
- Eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas inom två veckor, efter besiktningsprotokoll mottagits.
- Efter att besiktningsanmärkningarna är klara så byter vi tillbaka till ditt gamla lås.

### **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 damm känslig utrustning såsom tv, datorer och musikanläggningar m.m.

Du kommer att få inloggningsuppgifter till Byggmästargruppen digitala kommunikationssystem ("Byggmästarportalen") skickat i ett separat brev per post under september månad. I Byggmästarportalen kommer du att behöva lämna telefonnummer och mailadress så vi kan nå dig på både dag- och kvällstid. Där kommer du även kunna göra dina materialval och skicka meddelande som rör stambytet till platsorganisationen.

**Om du saknar dator så ta kontakt med Nina Karlsson (kontaktuppgifter på sista sidan) så kan du få all information i brevlådan.**

Märk upp ditt lägenhetsförråd med BRF:s lägenhetsnummer om detta saknas, **viktigt!**

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.

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

### **Vilka delar på ansvaret?**

Byggmästargruppen är huvudansvarig entreprenör för ombyggnaden. Styrelsen har anlitat Frakka för att representera och projektleda stambytet för föreningen. Frakka fungerar som styrelsens förlängda arm och för de dagliga diskussionerna med entreprenören och besiktningsmännen. För installations- och till vissa ytskiktsarbeten anlitat 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.

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

Säkrast kontakt med samtliga från Byggmästargruppen är via Byggmästarportalen som du hittar på <https://byggmastargruppen.taloinfo.com/login>

Platschef för projektet är Andreas Ström på Byggmästargruppen, mobil 072-004 31 62 mellan kl. 08.00-16.00 eller e-post: [andreas.strom@byggmastargruppen.se](mailto:andreas.strom@byggmastargruppen.se)

Tillvalsansvarig för projektet är Nina Karlsson på Byggmästargruppen,

mobil 076-103 35 82 mellan kl. 08.00-16.00 eller e-post:

[nina.karlsson.janrik@byggmastargruppen.se](mailto:nina.karlsson.janrik@byggmastargruppen.se)

Frågor beträffande tillvalen hanteras via Byggmästarportalen. Har du inte tillgång till dator, kontakta Nina Karlsson så hjälper hon dig.

## **Standard och tillvalsinformation**

I samband med stambytet finns möjlighet för medlemmar att göra vissa tillval. Tillval är ett annat utförande än standard. Det kan t.ex. vara omfattning på arbetet, annat format, kulör eller annan kakelsättning än standard.

Även om du väljer att utföra grundstandard (som är kostnadsfri) i din lägenhet måste vi ändå ha en påskrivnen offert.

Tillval görs mot merkostnad i förhållande till grundstandard och ROT-avdraget kan nyttjas. Du kan till exempel välja annat kakel, klinker, golvvärme eller övrig utrustning.

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

### **Standardutförandet är följande:**

#### **Badrum**

- Golvklinker, 100x100mm i olika kulörer med grå fog
- Väggekakel, 150x150mm rak sättning upp till tak med ljusgrå fog
- Golvstående WC-stol, tvättställ med ettgreppsblandare samt duschset med termostatblandare
- Nytt badkar med duschdraperistång eller duschvägg
- Ny tröskel i ek
- Nya dörrfoder på insidan
- Taket målas vitt samt insida dörrkarm
- Ny belysningsglob på vägg. Badrum över 4m<sup>2</sup> får två belysningsglober på vägg
- Demontering samt återmontering av befintliga beslag (badrumsskåp, toapappershållare, krokar mm) men vi rekommendera att köpa nya produkter då produkter som har varit monterade kan ha blivit missfärgade och det syns oftast väldigt tydligt när badrummet har renoverats.
- Nytt element eller vattenburen handdukstork. Vattenburet element eller handdukstork är varma under normal värmesäsong. El-handdukstork finns som tillval om värme önskas övrig tid.
- Ny strömbrytare samt ett eluttag vid tvättställ
- Förberedelse med el, vatten och avlopp för tvättmaskin (inte i 1:orna)
- Utanpåliggande förkromade rör

## **WC**

- Golvklinker, 100x100mm i olika kulörer med grå fog
- Kakel på vägg vid tvättställ, 3x4 skift av vit 150x150mm med ljusgrå fog
- Ny golvstående WC-stol samt nytt tvättställ med ettgreppsblandare
- Ny tröskel i ek
- Ny belysningsglob på vägg.
- Tak och väggar målas vitt, nya dörrfoder på insidan
- Demontering samt återmontering av befintliga beslag (badrumsskåp, toapappershållare, krokar mm) men vi rekommendera att köpa nya produkter då produkter som har varit monterade kan ha blivit missfärgade och det syns oftast väldigt tydligt när badrummet har renoverats.
- Nytt eluttag vid strömbrytaren
- Utanpåliggande förkromade rör

## **Kök**

- Nytt vattenlås och diskbänksbotten
  - Ny köksblandare, ettgreppsblandare med diskmaskinsavstängning (golvdiskmaskin)
- \*I vissa typer av lägenheter måste stammar placeras i ett nytt läge då byte i befintligt läge inte är möjligt eller att utrymme för isolering enligt dagens normer inte finns.

### **Vanligt förekommande frågor gällande stambyte**

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

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

#### ***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?***

Väggarna är tunna vilket gör att det lätt kan bli ett genomslag. 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.



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 ni själva täcka något så kommer det att tillhandahållas täck plast vid lås bytet. Undvik att tejpa direkt på målade material samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejpen. Ni ansvarar 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?***

Beroende på olika moment som sköts av hantverkarna kan det eventuellt ta olika lång tid: ett exempel är när snickaren spacklar igen ett genomslag (en spricka i väggen) så behöver det torka innan målaren kan komma in och måla på väggen.

***Det springer in/ut olika människor 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 besiktningsgrupp som är utsedd av styrelsen och Frakka. Ni kommer samtidigt att få en skriftlig information som berättar om förändringarna i din lägenhet samt skötseltips för de olika materialen.

**OBS! Vid akuta fel utanför ordinarie arbetstid, ring föreningens jour på nummer: 08-25 66 62**

**Om ni har andra frågor eller funderingar, kontakta gärna oss på vardagar (säkrast kontakt är via Byggmästarportalen) mellan kl. 08.00-16.00.**

Vi ser fram emot ett trevligt samarbete!



Andreas Ström (Platschef)  
[andreas.strom@byggmastargruppen.se](mailto:andreas.strom@byggmastargruppen.se)  
072-004 31 62



Nina Karlsson (Tillvalshanterare)  
[nina.karlsson.janrik@byggmastargruppen.se](mailto:nina.karlsson.janrik@byggmastargruppen.se)  
076-103 35 82