



VIKTIG INFORMATION: Stambyte i Brf. Hagalunden

Om Byggmästargruppen:

Byggnads AB Gunnar Lindell och FR Byggmästargruppen var två företag med starka byggmästartraditioner som 2008 slogs samman till ett företag Byggmästargruppen Stockholm BMG AB. Byggmästargruppen har genom att ta med sig de bästa traditionerna från företagen som slogs samman samtidigt som en stark kultur byggts upp med ett modernt synsätt avseende produktionseffektivitet och kundengagemang.

Till ursprungsföretagens verksamhet inom framförallt ROT, stambyten och byggservice. Idag har bolaget ca 30 tjänstemän och 30 kollektivanställda organiserade inom 3 affärsområden, Ombyggnad bostad, Stambyten och Lokalanpassning.

Innehållsförteckning:

Stambyte (allmän information)	sid 2
När blir det färdigt?	sid 3
Hur går det till?	sid 3-4
Vad måste ni som boende själva göra?	sid 5
Vilka delar på ansvaret?	sid 5
Standard och tillvalsinformation	sid 6-7
Vanliga frågor	sid 8-9

Stambyte – Allmän information

Brf Hagalunden 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 denna broschyr. 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 grovstädar 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:

- Stambytesarbetena har pågått i port 18 till 24 under 2017 samt i källarutrymmen med rörfodring av bottenledningen.
- Vi startar med materialval/tillvalshanteringen i port 8 under januari 2018 för att sedan gå vidare till nästa port osv. Mer information om tillvalstider kommer att skickas ut senare.
- Vi har vårt platskontor i lokalen som finns i port 18 på övre källarplan (ÖK).
- Stambytet i lägenheterna startar i port 8 i slutet av mars 2018. Se separat bilaga för start & stopptider.
- Besiktningar kommer att ske löpande. Hela projektet kommer att vara klart under november 2019.

Arbetet är beräknat att ta ca 8-10 veckor per lägenhet. I något fall längre då stammar delas mellan lägenheter eller att arbetet infaller vid högtider som jul, påsk samt semester. Eventuella fuktskador och större tillval kan förlänga byggtiden i respektive lägenhet, se mer information om fukt på sid. 8 i denna broschyr.

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.

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/elavstängningar 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 sopcontainer för våra rivningsmassor. Ni får **inte** använda dessa för era egna sopor.
- Tillfällig dusch och wc har byggts upp i källaren (UK, i gamla tvättstugan port 12). En separat del för damer och en för herrar. Handikapp-dusch/wc (UK, mellan port 10 – 12). Kontakta förvaltare för tillgång till det utrymmet. 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 i god tid innan byggstart, 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. 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 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 fotodokumenterar badrummet innan rivning och ansvarar inte för omärkt inredning.
- Under ombyggnadstiden pågår bygnadsarbete 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. Rengöring samt injustering av frånluftssystemet kommer att ske i din lägenhet, i samband med detta får du även ett nytt frånluftsdon i badrum samt WC.
- Vi slutstädar ombyggda utrymmen och hallar. Övriga rum städar du själv.
- Eventuella besiktningsanmärkingar 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 dammkänslig 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 december 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 Carina Berglund (se telefonnummer nedan) så kan du få all information i brevlådan.

Märk upp ditt lägenhetsförråd med BRF:s lägenhetsnummer om detta saknas, **viktigt!** Föreningen har delat ut märklappar i varje boendes brevkast.

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 ÅF för att representera och projektleda stambytet för föreningen. ÅF fungerar som styrelsens förlängda arm och för de dagliga diskussionerna med entreprenören och besiktningsmännen. För installations- och till 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.

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 Jan Sjöstrand på ByggmästarGruppen, mobil 070-421 29 20 mellan kl. 08.00-16.00 eller e-post: jan.sjostrand@byggmastargruppen.se

Arbetsledare för projektet är Andreas Ström på ByggmästarGruppen, mobil 072-004 31 62 66 mellan kl. 08.00-16.00 eller e-post: andreas.strom@byggmastargruppen.se

Tillvalsansvarig för projektet är Carina Berglund på ByggmästarGruppen, mobil 070-733 50 67 mellan kl. 08.00-16.00 eller e-post: carina.berglund@byggmastargruppen.se

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

Lämpliga tider att besöka oss på platskontoret är:

Måndag 08.00 – 09.00

Tisdag 07.00 – 08.00

Torsdag 08.00 – 09.00

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 påskriven 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 materialvalsmötet ca 10 veckor innan byggstarten i din lägenhet.

Ett visningsrum finns i källaren (UK mellan port 20 och 22) där den gamla tvättstugan tidigare varit.

Standardutförandet är följande:

Badrum

- Golvklinker, 100x100mm i olika kulörer med grå fog
- Väggkakel, 200x200mm 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 4m² får två belysningsglober på vägg
- Demontering samt återmontering av befintliga beslag (badrumsskåp, toapappershållare, krokare mm)
- Nytt element eller vattenburen handdukstork. Vattenburet element eller handdukstork är varma under normal värmesäsong. Elhanddukstork finns som tillval om värme önskas övrig tid.
- Ny strömbrytare samt ett eluttag vid tvättställ
- Förberedelse med el, vatten och avlopp för tvättmaskin
- Utbyggnad av takvinkel för att dölja ovanliggande lägenhetsinstallationer*
- 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 vägghängd 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, krokarna mm)
- Nytt eluttag vid strömbrytaren
- Utanpåliggande förkromade rör

Kök

- Nytt vattenlås och diskbänksbotten
- Ny köksblandare, ettgreppsblandare med diskmaskinsavstängning (golvdiskmaskin)

Övrigt

- Ny 3-fas el-central med dvärgbrytare och jordfelsbrytare

Hyresgäster

Förutom ovanstående så ingår det för hyresgäster nya;

- Badrumsskåp
- Krokarna och pappershållare
- Spegel till WC

*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. Tak kommer inte att sänkas, däremot byggs en gipsinklädnad av rör från lägenheten ovan i takvinkeln.

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. Vid andra fel utöver stambytet hänvisar vi till HSB Felanmälan.

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 täckplast vid låsbytet. Undvik att tejpa direkt på målade material samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejp. 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?

2017-11-22

När allt arbete är färdigt i din lägenhet utförs besiktning av en besiktningsgrupp som är utsedd av ÅF. 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: 08-695 00 00

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!



Jan Sjöstrand (Platschef)
jan.sjostrand@byggmastargruppen.se
070-421 29 20



Andreas Ström (Arbetsledare)
andreas.strom@byggmastargruppen.se
072-004 31 62



Carina Berglund (Tillvalshanterare)
carina.berglund@byggmastargruppen.se
070-733 50 67