



VIKTIG INFORMATION

Stambyte Brf Tibble



Brf Tibble har utsett Byggmästargruppen som totalentreprenör för stambytet. Vi har sammanställt denna information för att ni som boende ska kunna sätta er in i vad som kommer att ske. Det är viktigt att ni läser hela broschyren noga.

Byggmästargruppen Stockholm BMG AB är ett svenskt byggföretag baserat i Stockholm. Vi har lång erfarenhet av att utföra stambyten och renovera våtrum i såväl bostadsrätter som i hyresrätter.

BMG är uppdelat i två affärsområden, ROT Bostad och ROT Kommersiellt:

- ROT Kommersiellt är specialiserade på ombyggnadsprojekt i kommersiella fastigheter. Vi åtar oss lokalanpassning och tillbyggnad i kontor, butiker, vårdlokaler, skolor och industribyggnader
- ROT Bostad är specialister på stambyten och renovering av flerbostadshus, såväl interiört som exteriört. Vi är marknadsledande på stambyte i Sverige med en produktionstakt av cirka 2 000 lägenheter per år. Hela 80 procent av våra projekt genomförs med kvarboende hyresgäster/bostadsrättsinnehavare.

Innehållsförteckning:

Allmän information	sid 2
När börjar stambytet?	sid 2
Vad påverkas av stambytet?	sid 3
Byggmästarportalen	sid 4
Materialvalsinformation	sid 5
Standardutförande	sid 5
Arbetets gång	sid 5
Vad behöver ni som boende själva göra?	sid 7
När blir det färdigt?	sid 8
Vanliga frågor	sid 9
Arbetsledning	sid 10

Allmän information

Ett stambyte är ett genomgripande och omfattande arbete med många störningar på olika sätt. Vi arbetar för att störningarna ska bli så lindriga som möjligt för alla parter. Under tiden som 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.

Att göra ett stambyte innefattar att alla kall- och varmvattenrör samt avloppsrör byts ut från inkommande ledningar genom hela huset fram till blandare och avlopp i alla lägenheter. I samband med detta utförs också en renovering av alla våtrum i huset. Vi kommer även att såga upp golv i hall och trapphus för att byta ut de liggande ledningarna för både spill – och dagvatten.

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.

För 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.

Styrelsen i er BRF förening har anlitat HSB Stockholm för att representera och projektleda stambytet för föreningen. HSB Stockholm fungerar som styrelsens förlängda arm och för diskussioner med entreprenören och besiktningsmännen.

När börjar stambytet?

23 mars 2026 Rönnebärsvägen

Starttider

Rönnebärsvägen 27 & 1 – 2026-03-23

Rönnbärsvägen 25 & 3 – 2026-04-06

Rönnbärsvägen 23 & 5 – 2026-04-13

Rönnbärsvägen 7,9 & 19 – 2026-08-03

Rönnbärsvägen 17 & 11 – 2026-08-17

Rönnbärsvägen 15 & 13 – 2026-08-31

Rönnbärsvägen 43 & 41 – 2026-09-07

Rönnbärsvägen 45 & 39 – 2026-09-14

Rönnbärsvägen 49,47 & 37 – 2026-09-21

Rönnbärsvägen 51 & 33 – 2026-10-05

Rönnbärsvägen 53 & 31 – 2026-10-12

Rönnbärsvägen 55 & 29 – 2026-10-19

Planerad start Hallonvägen 2027-01-11

Planerad start Hjortronvägen 2028-01-10

Huvudtidplan med tillhörande start och stopptider bifogas.

Arbetet är beräknat att ta 45 arbetsdagar per lägenhet (beroende av helgdagar mm).

Eventuella fuktskador och större tillval kan förlänga byggtiden i berörd lägenhet.

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

Vad påverkas av stambytet?

Ombyggnaden berör samtliga lägenheters badrum, wc rum och kök samt fastighetens allmänna utrymmen, trapphus och förråd. Värmebytet som utförs i fastigheterna kommer stötvis att utföras i samtliga rum i varje lägenhet. (Vi kommer att informera er mer detaljerat under trapphusmöten när det här sker). Vi kommer även såga upp golv i hall och trapphus för att byta de liggande ledningarna avseende spill – Och dagvatten. Under tiden för arbetet kommer vi att lägga ett provisoriskt golv. Nya värmerör kommer förläggas i tak väggvinkel på nedersta våningsplanet.

Under perioden som er lägenhet berörs av stambytet kommer allt vatten och avlopp att vara avstängt i er lägenhets badrum och kök samt värmen i övriga utrymmen (vi kommer tillhandahålla el radiatorer i rimlig omfattning). Dessa utrymmen samt hallen kommer 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 samt nedre delen av väggarna. Övrig täckning är ni som boende ansvariga för.

Innan ombyggnadsarbetena sätter i gång är det viktigt att ni förbereder er. Ni kommer att höra ljud från arbeten i grannarnas lägenheter innan och efter stambytet genomförs i er lägenhet. Ni kommer att tycka att vi stökar till och rubbar era normala rutiner och vanor. De första

veckorna i er lägenhet är mest störande då rivningsarbetena utförs. Vi anstränger oss allt vi kan för att minimera störningarna.

Byggmästarportalen

Byggmästarportalen är vårt digitala system för kommunikation, information och materialval. Där kommer ni att kunna göra era materialval samt skicka meddelanden till arbetsledningen.

Ni kommer att få kod för inloggning i er brevlåda i januari 2026. Därefter kan ni gå in på **byggmastargruppen.homerun.net** för att registrera era telefonnummer och mailadresser med hjälp av bifogade anvisningar så att vi kan nå er vid behov och så att ni inte missar viktig information. Det finns också möjlighet att registrera kontaktuppgifter till närstående om ni vill att informationen även går till dem.

Genom Byggmästarportalen kommer vi att publicera information kring stambytet som ni kan se när ni loggar in. Därför är det mycket viktigt att ni registrerar en mailadress så att ni får en avisering till er mail när vi lägger ut ny information. 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.

Materialvalsinformation

På Hallonvägen 70 i samma lokal som fd. bastu kommer det finnas ett visningsrum som ni kan besöka. Där kan ni se ett typbadrum med de standardprodukter som ingår utan kostnad samt tillvalskakel och klinker bland annat. Ni kommer att få information om hur ni kommer in i rummet etappvis.

Ni kommer att ha möjlighet att boka ett personligt materialvalsmöte. Till detta möte är det viktigt att ni förbereder er. Detta kan ni göra genom att besöka visningsrummet samt logga in i Byggmästarportalen för att se vilka val som finns att göra under fliken *Produktval*. Produktvalen öppnas upp etappvis.

Har ni inte tillgång till dator kontakta Byggmästargruppen så får ni materialvalen i pappersform.

Materialvalen måste vara klara några veckor innan byggstart i respektive lägenhet. Med klara menar vi att ni som boende har signerat och godkänt en offert med tillhörande skiss.

Om ni inte gör några produktval kommer ni att få en orderbekräftelse med standardval och om ni inte hör av er inom utsatt tid så kommer stambytet i er lägenhet att utföras enligt den.

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. ROT-avdrag kan nyttjas på den ev tillkommande arbetskostnaden för de val ni gör. Tillvalen kan vara t ex val av andra kakel/klinker, tvättställ, spegelskåp och blandare m m.

Man får ett avdrag för de produkter som man eventuellt väljer bort från standardutbudet. Ni kan välja annat material av oss för den summan t ex tillvalskakel eller klinker. Fakturering av tillval skickas ut efter färdigställande.

Även om ni väljer grundstandard som ingår utan kostnad i er lägenhet, behöver ni ändå godkänna orderbekräftelse samt skiss över badrummet.

Standardutförande

Badrum & Duschrum

Golvklinker 10x10 och 15x15 cm, 4-5 olika val på kulörer

Väggkakel 20x20, 20x30 alt 20x40 vit blank eller matt

Golvstående WC-stol

Tvättställ

Tvättställsblandare

Dusch- alt badkarsblandare samt duschset

Badkar alt duschvägg

Spegelskåp med belysning och eluttag

Nytt undertak med takplafond

Förberedelse med el, vatten och avlopp för tvättmaskin/torktumlare (ej i duschrum)

Återinstallation av befintlig tvättmaskin och torktumlare

2-krok, 4-krok och toapappershållare

Ny strömbrytare

Utanpåliggande förkromade rör

Nytt fönster i badrum

Ny tröskel i ek

Nya vita dörrfoder i trä, insida

Tak, insida dörrkarm samt nya foder målas vitt

WC

Golvstående WC-stol

Tvättställ

Tvättställsblandare

Golvklinker 10X10 och 15X15, 4-5 olika kulörer

Frimärke

Tvätttrum

Tvättbänk

Tvättbänksarmatur (blandare)

Kök

Köksblandare med diskmaskinsavstängning

Vattenlås och diskbänksbotten

Arbetets gång

Tillfälliga duschar och toaletter kommer att finnas i bodar som ställs upp ute på gården.

Provisoriskt vatten och avlopp kommer att finnas på varje våningsplan i alla trapphus.

Det kommer att vara en del större vatten- och elavstängningar som kan beröra er lägenhet både före och efter stambytestiden. Avisering kommer att ske för planerade vatten- och elavstängningar. Akuta avstängningar kan också förekomma men hålls då så korta som möjligt.

- 1. Försyn** Några veckor innan byggstart gör vi en försyn av lägenhetens befintliga skick och utrustning. Vi kommer att gå igenom vilka utrymmen ni måste tömma för att vi ska kunna utföra våra arbeten. Tid enligt senare avisering.
- 2. Materialvalsmöte** Ni kommer att ha möjlighet att boka ett personligt materialvalsmöte med utsedd materialvalskoordinator.
- 3. Låsbyte** Vi kommer att installera ett elektroniskt lås i er ytterdörr för att alla hantverkare ska få tillträde till lägenheten vardagar mellan kl 7-17. Ni kan använda er ordinarie nyckel som vanligt. Vid låsbytet fotodokumenterar vi ev befintliga skador i vårt arbetsområde. Tid enligt senare kallelse. **Det är viktigt att ni inte låser eventuella extra lås under vår arbetstid.**
- 4. WC- och duschvagnar** Ni kommer att få nycklar till dessa innan byggstart.
- 5. Täckning** Efter låsbytet täcker vi golven i arbetsområdet och plastar in angränsande passager utan dörr. För att skydda angränsande rum och golv från arbetsområdet sätter vi upp dammskydd. Vi täcker även de golv där våra medarbetare kommer behöva röra sig samt nedre delen av väggarna. Övrig täckning är ni som boende ansvariga för. Det kommer att finnas en plastrulle i trapphuset som ni kan ta av.
- 6. Byggstart** Arbetena startas med rivning av kakel och golvmaterial. Det kommer att finnas låsta sopcontainrar för våra rivningsmassor. **Dessa får inte användas av er boende.** På golv och vägg läggs fuktspärr samt klinker/kakelplattor (badrum). Nytt undertak kommer att byggas och målas vitt. Synliga rördragningar för vatten i badrum utförs med förkromade ledningar. Därefter monteras porslin, blandare och övrig inredning.

- 7. Städning** Trots att vi grovstädar på arbetsplatsen varje dag kommer det ändå att leta sig in fint damm överallt. Den kontinuerliga finstädningen ansvarar ni själva för. För att minska spridningen av damm i lägenheten rekommenderar vi att ni som boende täcker med plast eller lakan, där ni anser att det behövs. Tänk på att inte ha några fönster öppna under dagtid då detta ökar risken för dammspridning.

När vi är klara i er lägenhet kommer vi att städa badrum samt öppna ytor i kök och transportväg. Vi flyttar inte undan saker som står på bänkar o dyl i köket vid städningen. Övriga utrymmen i lägenheten ansvarar ni själva för att städa.

- 7. Besiktning** Sker etappvis efter att badrum och kök samt övriga arbeten är färdigställda. Besiktningsmännen är utvalda av HSB Stockholm och är fristående från Byggmästargruppen. De går igenom alla utförda arbeten utefter handlingarna i projektet samt gällande lagar och branschregler. Ni som boende är välkomna att vara med vid besiktningen. Tid enligt separat kallelse.
- 8. Besiktningsanmärkningar** Eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas inom två veckor efter att Byggmästargruppen mottagit besiktningsprotokollet. Under denna tid kan ni använda er lägenhet som vanligt.
- 9. Låsbyte tillbaka** När de eventuella besiktningsanmärkningarna är åtgärdade demonterar vi det elektroniska låset samt återmonterar de demonterade låstillbehören. Därefter har vi inte längre tillgång till er lägenhet. Tid enligt separat kallelse.

Vad behöver du som boende själv göra?

För att allt ska fungera så bra som möjligt under stambytet har vi ett gemensamt ansvar. Du som boende har ansvar för att tillträde till lägenheten erhålls och att erforderliga besked lämnas i tid.

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

När ni får registreringsanvisningar till Byggmästargruppens digitala kommunikationssystem Byggmästarportalen/Homerun så är det viktigt att ni loggar in där och skriver in namn, telefonnummer och mailadress. Där kommer ni även kunna göra era materialval och skicka meddelanden som rör stambytet till platsorganisationen.

Om ni saknar dator kan ni kontakta vår materialvalskoordinator som ger er all information i brevlådan.

Innan stambytet startar måste ni ha plockat undan möbler, inredning, tavlor, belysning, värdeföremål och annan individuell utrustning i de utrymmen som kommer att beröras av ombyggnad och transporter. Om ni har tavlor, speglar o dyl upphängda på en vägg som angränsar till badrummet är det viktigt att ni tar ner dessa under stambytet i er lägenhet.

Stambytet medför buller och damm vilket kan vara störande. Ni ansvarar även för att plocka undan och täcka över dammkänslig utrustning såsom TV, datorer och musikanläggningar m.m. Det kommer att finnas täckplast att hämta i trappuppgången innan byggstart. Undvik att tejpa

direkt på målat material samt trägolv då lackfärg kan lossna vid demontering av tejpen. Undvik även att tejpa på tapetserade ytor.

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.

Eventuell inredning som skall sparas i badrum markeras tydligt av er med en lapp märkt "SPARAS" innan byggstart. **Viktigt att även ta upp detta på försynen/materialvalsmötet då det kan innebära en kostnad.** Vi garanterar inte att inredning efter demontering är i helt skick. Anvisa en plats där inredningen ska ställas under stambytet. **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 7-17. Vi har inga bullrande arbeten före klockan kl 7.30. I vissa enstaka fall kan arbeten behöva utföras fram till kl 18 på vardagar. Om vi skulle behöva arbeta på helgen eller efter kl 18 sker det efter samråd med berörda boende.

Elavstängningar kommer att ske under ombyggnadstiden. Tillfälliga elavbrott görs så korta som möjligt mellan kl 8-16. Vid elavbrott, undvik att öppna kyl- och frysskåp. Informera oss på försynen ifall ni har kyl/frys på andra ställen i lägenheten än i köket.

När blir det färdigt?

Det slutdatum ni ser i start- och stopplistan är beräknat på 45 arbetsdagar. I slutet av den sista veckan städar vi berörda utrymmen. **Besiktning och åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar är inte medräknade i dessa arbetsdagar.** Har ni inte möjlighet att närvara på besiktningen 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 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.

Vanligt förekommande frågor vid stambyten

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

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 får däremot inte ha andra hantverkare arbetande i lägenheten under tiden då Byggmästargruppen genomför stambyte 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 arbetena enligt avtalet.

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

Om väggarna är tunna kan det ibland bli ett genomslag vid rivning. Detta åtgärdar vi genom att spackla igen skadan och måla 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 utförs en fuktmätning. Skulle det visa sig vara förhöjda fuktvärden i badrummet tas det 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 dig. Tidplanen för lägenheter ovanför eller under fuktskadan kommer inte att påverkas förutsatt att fukten inte spridit sig till deras lägenheter.

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 med bild. Om ni känner er osäkra på om personen tillhör Byggmästargruppen eller våra underentreprenörer så kan ni be om att få se ID06-brickan alternativt ta kontakt med arbetsledningen. Endast behörig personal på arbetsplatsen kommer att ha tillgång till er lägenhet.

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 arbetar vi i 40-50 lägenheter per produktionslina samtidigt.

Vad händer efter att stambytet är färdigt?

När allt arbete är färdigt i er lägenhet utförs besiktning av en oberoende besiktningsgrupp som är utsedd av HSB Stockholm. Ni kommer att få skriftliga drift- och skötselråd för de olika materialen.

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. Efter besiktningen har vi ca 2 veckor på oss att åtgärda eventuella besiktningsanmärkningar.

Arbetsledning

Vi i arbetsledningen kommer att finnas på platskontoret dagligen.

Platskontoret kommer att stå ovan parkeringen på Rönnbärsvägen.

Platschef på arbetsplatsen är ytterst ansvarig för arbetsplatsen.

Arbetsledare ansvarar för produktionen i lägenheterna.

Materialvalskoordinator ansvarar för tillval. Den personen gör offerter och skisser för badrummen. Denna person kommer ha avsatta telefontider om ni har frågor kring era materialval.

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

OBS! Vid akuta fel utanför ordinarie arbetstid som inte kan vänta till dagen efter, kontakta er ordinarie felanmälan/jour.

Vi ser fram emot ett trevligt samarbete!

Med vänlig hälsning,

Billy Johansson
Arbetschef

