

Några tips vid renovering av badrum

Planera – Planera – Planera! Gör skisser och planera klart FÖRE – diskutera detaljer med vicevärd FÖRE. Gör skisser och ritningar så att du, men även att nästa ägare, vet var rör och kablar ligger! Planera även utförligt och diskutera ritningen/skissen med hantverkare och kontrollera sedan noga att de gör som planerat. Mycket information finns på följande hemsidor: <http://www.sakervatten.se/> och <http://www.vattenskadecentrum.se/>.

Köp in allt du ska ordna själv (ex toalett, handfat eller specialkakel) FÖRE byggstart så att allting finns på plats när hantverkarna sätter fart. Håll dig till kända märken för blandare, dusch, porslin etc, etc. Det underlättar om du ska hitta reservdelar.

När du ska renovera badrummet är det viktigt att du kontrollerar att du har en godkänd hantverkare som följer normer och regelverk för badrum. Mycket matnyttig information finns på <http://www.gvk.se> samt <http://www.bkr.se/>. Du kan begära att få se certifiering av hantverkaren för våtrumsarbete och säker vattensinstallation. Du bör även kontrollera att hantverkaren är rätt försäkrad genom att kräva att få se dennes ansvarsbevis.

Kolla offerten noga vad som ingår – räkna ut totalpris. Kolla ROT-möjlighet – kräv specificering. Sätt upp en delad betalningsplan där man betalar ex. i två omgångar. Betala ALDRIG arbete som inte har utförts!

Se till att uppföra ett skriftligt kontrakt där allting beskrivs såsom datum för färdigställande och andra villkor. En bra start är hantverkarformuläret 09 på konsumentverkets hemsida: <http://publikationer.konsumentverket.se/sv/publikationer/kategorier/blanketter-och-kontrakt/hantverkarformularet.html>. Tänk på att både du och din hantverkare bör skriva under eller signera ALLA sidor i kontraktet inklusive bilagor. Glöm inte datum.

Förhandla fram ett vite så att du får tillbaka pengar om inte badrummet är klart på utsatt tid. Ett riktvärde är ca 3-5% av totalpriset per påbörjad vecka. Accepteras inte vite så kräv att någon från firman skall vara närvarande och arbeta på plats varje dag en viss tid.

Sätt upp lappar i trapphuset att du renoverar badrummet.

Se till att nedmontering och uppmontering av badrumsmöblemang ingår – detta kan vara rätt skönt eftersom det kan vara svårt att borra i kakel eller våtrumsmatta på ett korrekt sätt.

Rivning av det gamla badrummet ingår oftast men se till att även bortförel av byggsoporna ingår. Föreningen vill att samtliga byggsopsäckar (s.k. BigBags) transporteras bort allra senast fredag eftermiddag så att mark och trottoarer är rena över helgerna.

När du ändå river golv och väggar och byggdammet ligger tätt så se till och bila upp golvet och byt avloppsrören så nära stammen det går. Du får 3500:- från föreningen för detta om du kan dokumentera bytet. Kontrollera med vicevärd för dokumentation och fotografering. Kontrollera offerten noga så att detta arbete ingår och be gärna om en specifikation av kostnaden om du är osäker. Detta arbete är väldigt enkelt utfört och materialkostnaderna är låga så det borde inte medföra några större utgifter för dig. Gör du detta så slipper du att föreningen eventuellt river upp badrummet igen vid en stamrenovering.

Kolla hur väggspacklingen utförs. Ibland spacklar man BARA det som rivits ner – men hos oss på KR är väggarna ofta ojämna ända upp till taket. Om du köper eget kakel/klinker så kolla så att hantverkaren spacklar till erforderlig nivå. Ju större plattor – desto större krav på ytans jämnhet (och därmed mer jobb och högre kostnad).

Lägg trycksatta ledningar utanpå väggarna så att du snabbt hittar eventuella läckor. Sätt avstängningsventiler på flera ställen, detta underlättar mycket vid service och reparationer.

En extern besiktningsman är att rekommendera – en liten kostnad för mycket trygghet. Är man inte fackman kan det vara svårt att bedöma golvlutningar och andra speciella aspekter. Skönt att ha i ryggen om man vill ha en professionell slutbesiktning. Bäst är om besiktning sker i 2 omgångar: Dels innan tät- och ytskikt lägges på samt när allt är klart (slutbesiktning).

Sätt upp lappar när vattnet skall stängas av. Observera att vicevärd eller fastighetsskötare ska vara med vid vattenavstängning. Om vatten eller värme stängs av för omdragning/reparation så måste det sättas på samma dag. Om entreprenören eller bostadsrättsinnehavaren glömmer detta och någon annan som saknar vatten eller värme ringer jouren så är den som bygger om ansvarig och får betala kostnaden för jourutryckningen.

Se till att din entreprenör inte börjar att för oväsen för tidigt. Riktlinjen brukar vara att inget bilningsarbete skall utföras före kl.09.00 och inte efter kl 17.00. Helst bör inget störande arbete utföras före kl 8.00 eller efter kl 18.00.

Golvvärme är fantastiskt skönt – men tänk på att det kostar att ha den i drift. Du behöver även jorda elen till badrummet och sätta in jordfelsbrytare. Arbetet måste utföras av behörig elinstallatör.

Tänk på att om du väljer vattndriven handdukstork (istället för element/radiator) så är denna endast varm under eldningssäsongen normalt oktober till april. Väljer du en handdukstork som värms upp med el så tänk på att den kanske behöver en egen ny säkringsgrupp och då måste du dra om elen fram till badrummet och då måste du ha jordade eluttag och en jordfelsbrytare. Arbetet måste utföras av behörig elinstallatör. Om du byter ut originalelementet till någon annan form av tork eller värmekälla så övertar du som lägenhetsägare både installations- och serviceansvaret för den nya lösningen.

Idag sätter många in en egen tvättmaskin och torktumlare (tvättpelare) när de renoverar badrummet. Tänk på att du även i detta fall behöver jorda elen till de uttag som ska användas och att du behöver ha en jordfelsbrytare installerad. På samma sätt som för handdukstorken så måste arbetet utföras av behörig elinstallatör. Tänk på att sätta vattenavstängningsventilen och vattenlås så att du kan komma åt att stänga av vattenmatning och enkelt rensa och städa utan att behöva flytta hela tvättmaskinen.

Glöm inte att du är ansvarig för hantverkaren och vad denne gör. Det är därför ditt ansvar att städa upp i trapphus och entréer efter avslutat entreprenad eller om din hantverkare inte plockat undan efter sig.

Dokumentera – dokumentera och dokumentera. Följ arbetet noggrant och fotografera och skriv ner datum för de olika arbetsmomenten. Du kan även be hantverkaren om regelbunden dokumentation, men dessa har ofta bråttom och glömmer ibland att ta vissa foton som skulle ha tagits. Så för din egen skull är det bra att dubbeldokumentera.

Sist men inte minst: Var noggrann och petig med dina önskemål. Det är viktigt att du får det du betalar för.

Nedan följer ett exempel på hur man KAN lägga upp en lista med arbetsmoment som prickas av och vem som ansvarar och vem som ska vara med:

Etapp 1 Rivning och initiering

Inköp av eget porslin, kakel etc,	Eget ansvar
Annonsera i trapphus om renovering + vattenavstängning	Eget ansvar
Avstängning av vatten	Entreprenör + Vicevärd
Pluggning av rör + avstängningsventiler	Entreprenör/Rörmontör
Utrensning/Rivning av badrum; toa, handfat, badkar, etc.	Entreprenör
Bortforsling av byggsopor från badrum	Entreprenör
Bilning av golv i badrum	Entreprenör
Friläggning av rör i badrum och förråd	Entreprenör

Etapp 2 Återbyggnad

Nya (horisontella) avloppsrör och ny golvbrunn	Entreprenör /Rörmontör
Besiktning, dokumentation	Besiktningsman, Vicevärd
Flytspackling av golv samt fallspackling	Entreprenör
Tätskikt i väggar och golv	Entreprenör
Montering av väggkakel	Entreprenör
Montering av golvklinker	Entreprenör

Etapp 3 Rördragning och inredning

Rördragning nya kromade utanpåliggande rör	Entreprenör /Rörmontör
Duschhörna samt vattenburen handdukstork	Entreprenör /Rörmontör
Eldragning till badrumsbelysning samt spot:ar i tak	Entreprenör/ Elektriker
Montering av kranar och dusch/blandare	Entreprenör /Rörmontör
Montering av handdukstork	Entreprenör /Rörmontör
Montering av handfat, toa och duschkörrar	Entreprenör /Rörmontör/Eget
Montering av övriga badrumsmöbler	Entreprenör/Eget
Montering av tröskel och dörrfoder till badrum	Entreprenör/Eget

Etapp 4 Slutbesiktning

Besiktningsman