



OFFERTKOLLEN

Granskning av byggoffert

Bygg & Kakel Väst AB — Totalrenovering av badrum, ca 6 m²

ÄRENDEINFORMATION

Kund	Anna & Erik Lindqvist
Ärendenummer	OK-2026-0709-OKDE
Datum	2026-07-09
Offert från	Bygg & Kakel Väst AB
Offertbelopp	312 500 kr inkl. moms

RISKNIVÅ

MEDEL RISK

VÅR REKOMMENDATION

Skriv inte under offerten som den ser ut idag. Be entreprenören förtydliga tre punkter innan beslut – då kan priset och risken bli tydligt lägre.

VIKTIGASTE ÅTGÄRD

Begär ett skriftligt förtydligande om tätskikt, el-arbete och hantering av eventuella tillägg (ÄTA).

3 VIKTIGASTE FRÅGOR TILL ENTREPRENÖREN

- 1 Vilket tätskiktssystem används och ingår behörig våtrumsintyg (BBV/GVK)?
- 2 Ingår behörig elektriker och nytt gruppcentralarbete, eller tillkommer det?
- 3 Hur hanteras oförutsedda arbeten – timpris, påslag och maxtak för ÄTA?

01 Beslut i korthet

Offerten är i grunden rimlig i pris, men flera viktiga poster är otydliga. Det gör att slutkostnaden sannolikt hamnar högre än 312 500 kr om inget förtydligas. Två saker bör åtgärdas innan påskrift.

Begär förtydligande skriftligt

Skicka de tre huvudfrågorna till entreprenören via mejl och be om skriftligt svar innan du bestämmer dig. Använd gärna mallen längre ner i rapporten.

Pausa beslutet 3–5 dagar

Vänta med att skriva under tills svaren kommit. En seriös entreprenör accepterar detta utan problem.

Överväg en jämförelseoffert

Ta in en offert till från en våtrumscertifierad entreprenör (BBV eller GVK). Det ger dig ett tydligt referenspris.

Vad är problemet med offerten?

Problem	Konsekvens
Tätskikt och våtrumsintyg saknas i offerten	Utan dokumenterat tätskikt kan försäkring och garanti falla om skada uppstår senare.
El-arbete är otydligt beskrivet	Om behörig elektriker inte ingår kan ett tillägg på 15 000–35 000 kr tillkomma.
Inget tak för ÄTA (tilläggsarbeten)	Utan maxtak riskerar slutpriset att öka med 10–20 % utan att du kan påverka.

02 Riskdashboard

En samlad bild av riskerna i offerten. Varje kategori bedöms utifrån tillgängligt underlag.

Riskkategori	Nivå	Vad det innebär
Tätskikt / våtrum	HÖG	System och intyg (BBV / GVK) ej specificerat.
El	HÖG	Behörig elektriker och elcentral otydligt beskrivet.
VVS	MEDEL	Byte av rör-i-rör nämns men omfattning oklar.

Material	LÅG	Kakel och klinker specificerat med prisklass.
Rivning & bortforsling	LÅG	Ingår med tydlig text.
Tidplan	MEDEL	3 veckor angivet men utan delmål.

ÄTA-risker i detalj

ÄTA-risk	Sannolikhet	Uppskattad extrakostnad
Golvbrunn behöver bytas	Hög	8 000–14 000 kr
Elcentral behöver uppgraderas	Medel	12 000–25 000 kr
Fukt i bjälklag upptäcks vid rivning	Låg	20 000–60 000 kr

03 Vad ingår – och vad ingår inte

INGÅR I OFFERTEN

- + Rivning av befintligt badrum inkl. bortforsling
- + Nytt tätskikt (system ej specificerat)
- + Kakel på väggar, klinker på golv
- + Ny WC, tvättställ och blandare (standardmodell)
- + Duschvägg i glas
- + Målning tak

INGÅR INTE / EXKLUDERAT

- Behörig elektriker – oklart om det ingår
- Ny golvbrunn – nämns ej
- Bilningsarbeten om ojämnt bjälklag
- Förstärkning av vägg för duschvägg
- ? Vilket tätskiktssystem används
- ? Om våtrumsintyg (BBV/GVK) lämnas efter arbetet
- ? Timpris och påslag för ÄTA
- ? Vem som beställer och koordinerar VVS-arbetet

04 Kostnad och rimlighet

Offertens totalpris (inkl. moms)	312 500 kr inkl. moms
Varav arbetskostnad	ca 178 000 kr inkl. moms
Varav materialposter enligt offert	ca 92 000 kr inkl. moms
Garanterade tillkommande: Ny golvbrunn (rekommenderas alltid)	9 000 kr
Troliga tillkommande: Behörig elektriker om ej ingår	18 000–28 000 kr
Troliga tillkommande: Justering av bjälklag	6 000–12 000 kr
Möjliga tillkommande: Fuktskada i bjälklag	20 000–60 000 kr
Möjliga tillkommande: Uppgradering av elcentral	12 000–25 000 kr
Uppskattad verklig totalkostnad	325 000–410 000 kr inkl. moms

Slutkostnaden landar oftast över offerten. Räkna med ett spann snarare än en fast siffra. ROT-avdrag är inte medräknat.

05 Frågor till entreprenören

Kopiera dessa frågor och skicka dem skriftligt (e-post) till entreprenören. Begär skriftliga svar.

1. Tätskikt och intyg

"Vilket tätskiktssystem används (t.ex. Kiilto, Weber, Ardex) och lämnar ni våtrumsintyg enligt BBV eller GVK efter avslutat arbete?"

Varför: Utan dokumenterat tätskikt gäller inte försäkringen fullt ut vid framtida vattenskada.

2. El-arbete

"Ingår behörig elektriker för nya uttag, belysning och elgolvvärme? Levereras egenkontroll och installationsbevis?"

Varför: El i våtrum kräver behörig elektriker – annars gäller inte försäkring eller garanti.



3. ÄTA – tilläggsarbeten

"Vilket timpris gäller för ÄTA och finns ett procentuellt maxtak (t.ex. max 10 % påslag på offerten)?"

Varför: Utan maxtak riskerar slutpriset att skena – detta är den vanligaste källan till tvist.

Övriga frågor att ställa

- [] När kan arbetet starta och vilka delmål har projektet?
- [] Vem är arbetsledare / kontaktperson på plats?
- [] Hur hanteras garantitiden och besiktning efter avslutat arbete?
- [] Är material valt eller behöver vi göra egna val – och vad kostar det extra?
- [] Vilket försäkringsbolag har entreprenören och gäller det för badrum?

06 Rekommenderade nästa steg

1 Steg 1 – Skicka frågorna

Kopiera de tre huvudfrågorna ovan och skicka dem till entreprenören via mejl idag. Be om skriftligt svar.

2 Steg 2 – Invänta svar

Ge entreprenören 3–5 arbetsdagar att svara. Skriv inte under förrän svaren finns i mejlen.

3 Steg 3 – Jämför och besluta

Om svaren är tydliga och rimliga – gå vidare. Om de är otydliga – ta in en jämförelseoffert från en våtrumscertifierad entreprenör.

4 Steg 4 – Skriv tydligt avtal

Använd Hantverkarformuläret 17 eller ABS 18. Reglera pris, ÄTA-tak, tidplan, betalningsplan och besiktning.

DEL 2 TEKNISK BILAGA

Detaljerad analys för den som vill förstå mer

Denna teknisk bilaga är en oberoende skuggkalkyl. Den ersätter inte entreprenörens offert utan används för att se om priset ligger inom rimligt spann.

A · Teknisk skuggbedömning — tidsåtgång

Yrkesgrupp	Normaltimmar	Arbetsmoment
Byggarbetare (rivning, kakel, klinker)	80–110 timmar	Rivning, uppbyggnad, plattsättning, målning.
VVS (rör, tätskikt, WC)	24–36 timmar	Tätskikt, ny WC, tvättställ, blandare, ev. rör-i-rör.
Elektriker	10–18 timmar	Nya uttag, belysning, elgolvvärme, egenkontroll.

Skuggkalkyl baserad på 6 m² badrum i lägenhet/villa, normal komplexitet, standardmaterial och Västra Götalands prisnivå (2026).

B · Baklängesräkning — arbetskostnad

Yrkesgrupp	Offertkostnad	Timpris	Tim offert	Normalt	Bedömning
Byggarbetare	ca 92 000 kr	650 kr / tim exkl. moms	ca 113 timmar	80–110 timmar	Ligger i övre spannet men rimligt.
VVS	ca 42 000 kr	780 kr / tim exkl. moms	ca 43 timmar	24–36 timmar	Något högt – be om specifikation.
Elektriker	Ej specificerat	—	—	10–18 timmar	Oklart om det ingår – måste förtydligas.

C · Genomgång av materialposter i offerten

- Kakel/klinker: prisklass 300–500 kr/m² är rimligt för standard.
- WC och tvättställ: 4 000–8 000 kr för standardmodeller.
- Duschvägg i glas: 3 500–7 000 kr för standardstorlek.



D · Osäkerheter och begränsningar

- Bjälklagets skick är okänt tills rivning skett.
- Elcentralens ålder och skick påverkar om uppgradering krävs.
- Golvbrunnens ålder – äldre än 15 år bör alltid bytas.