

Чек-лист: Грамотно планируем ремонт - без ошибок и переплат.

"Добрый день! Спасибо, что скачали наш чек-лист. Надеемся, он будет полезным для Вас!

Поговорим сегодня о капитальном ремонте: что необходимо учесть, как избежать ошибок и не переплачивать за переделки."

Руководитель компании "Сан-Рем-Мастер"
Еремеев Василий



Капитальный ремонт с перепланировкой – это сложный процесс, требующий особых навыков и знаний. Вы сэкономите немало сил, времени и средств, если закажите дизайн-проект. В случае, если Вы планируете обойтись без него, обязательно сделайте технический проект.

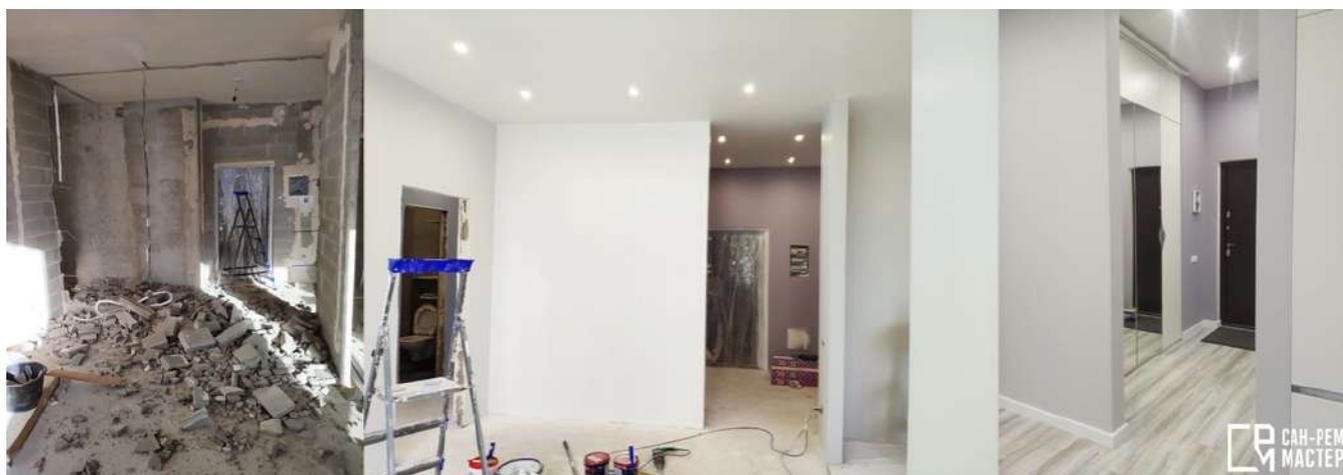


Если Вам дороги нервы и время – наймите профессиональную бригаду мастеров по ремонту!

Давайте рассмотрим основные моменты в выборе бригады:

- Не работайте без договора, даже если у мастеров нет юридического лица, заключайте договор с физическим лицом. Обязательно проверяйте, чтобы в договоре была указана стоимость, сроки работ и штрафные санкции.
- Также присмотритесь к поэтапной схеме работы. Мы, например, весь ход ремонта делим на этапы – это 3-6 этапов в зависимости от площади объекта и сложности работ. Каждый этап сдаем заказчику, исправляем недочеты, если они есть, и только после этого приступаем к следующему этапу. На самом деле, работать поэтапно не просто, т.к. ремонт – это работа, где одно зацепляется за другое, но это позволяет держать качество на высоком уровне, и схема удобна по оплате для заказчика, поэтому мы её придерживаемся.
- Важно наличие инструмента у бригады, компетентность и адекватность в общении, чтобы работали по СНиПам и ГОСТам.
- Обязательно просмотрите портфолио и отзывы. Если в портфолио картинки с интернета, лучше не рисковать и выбрать другую бригаду. Если у Вас сложный дизайн-проект, а в портфолио бригады работы в основном на сегмент ниже, но они предлагают хорошие цены, помните о том, что именно сейчас может возникнуть ситуация – "скупой платит дважды".

- Попросите мастеров показать текущие объекты. Вы познакомитесь лично с прорабом, посмотрите на работу изнутри, оцените в живую качество работ. Мастера, которым нечего скрывать, не ищут отговорок и показывают текущие объекты, конечно, только по согласованию с владельцем квартиры. Мы без проблем показываем потенциальным заказчикам текущие объекты, потому что понимаем, так им легче все взвесить и сделать правильный выбор, определяясь с бригадой.
- Не выбирайте только по цене, многие мастера не прописывают часть работ в первичной смете, и в ходе работы бюджет на ремонт вырастает аж до 30%. Когда сверяете сметы от нескольких бригад, не руководствуйтесь только суммой итога, сверяйте объем работ и стоимость каждого пункта. Также нужно учесть, что досконально смету не просчитать, т.к. существуют скрытые мелкие работы, возникающие в процессе ремонта. Смета может увеличиться или уменьшиться примерно на 5-10%. Например, заказчик в процессе ремонта может поменять некоторые элементы интерьера, а также если делается ремонт вторички, то после демонтажа могут выявиться дополнительные работы по укреплению и усилению полов, стен, потолков.



Давайте теперь рассмотрим ремонтно-отделочные работы поэтапно:

ЭТАП 1

Для начала пропишите все свои пожелания технические и дизайнерские, а также определитесь, какой ремонт вы будете делать – капитальный или косметический.

Важные детали:

- Важно знать, какой материал перекрытий в Вашем доме, чтобы учесть это в проекте.
- Снос несущих стен – самая грубая и опасная ошибка.
- Нельзя переносить стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также зашивать их наглухо, используйте люки.
- Несогласованная перепланировка – по закону Вас могут заставить все менять в кратчайшие сроки, а также могут наложить штраф.

- Вынос батареи на балкон запрещен.
- Нельзя ломать и замуровывать воздуховод, хоть это и может значительно увеличить пространство.
- Запрещается покрывать штукатуркой газовую трубу, к ней должен быть свободный подход.
- Исходя из расположения комнат в доме, продумайте, нужна ли Вам шумоизоляция для каждого помещения, можно её сделать частично или обойтись без нее.
- Необходимо продумать место для кондиционера. Заранее прокладывайте трассу к месту слива конденсата.
- Помните, что мокрые зоны должны находиться в квартирах строго друг над другом.
- Если в новостройке в квартире стоят пластиковые окна без клапана притока воздуха, подумайте о размещении рекуператора притока свежего воздуха.



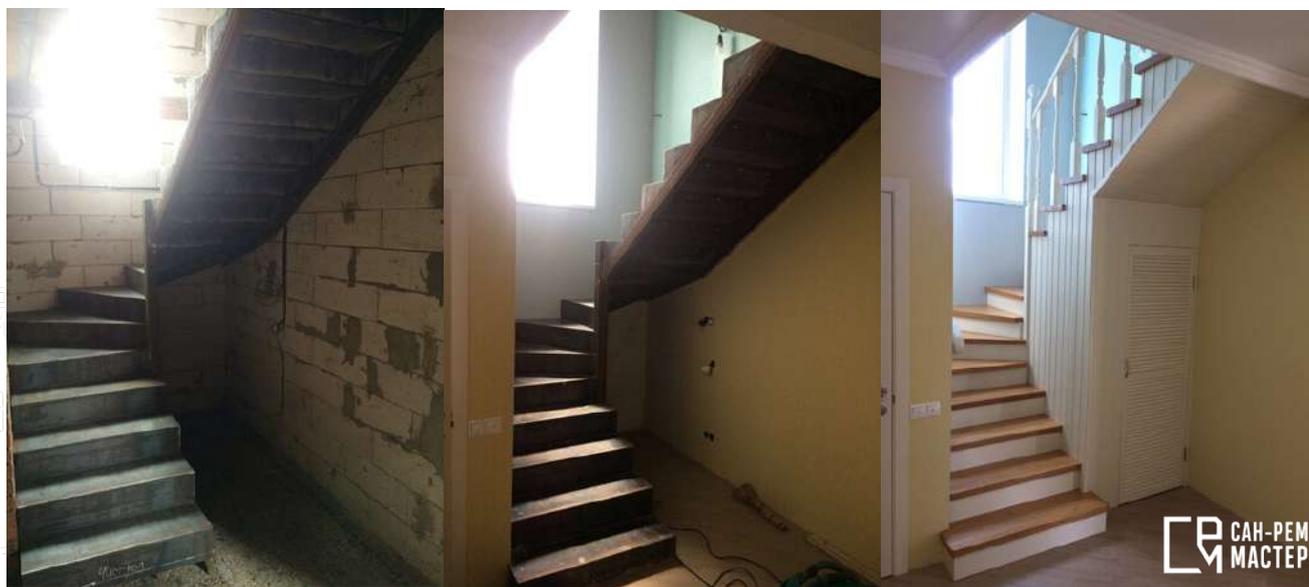
ЭТАП 2

Создайте предварительный чертеж с мебелью, продумывая все функциональные зоны. На основе плана мебели сделайте план осветительных приборов, розеток, выключателей, TV и интернет точек, а также сантехнических приборов и вентиляции. Определите место расположения внутренних блоков кондиционера или рекуператора.

Рекомендации:

- Не пренебрегайте планом по расстановке мебели, чтобы не получилось так, что у Вас половина розеток в конце ремонта оказалась за мебелью.
- Чтобы избежать штробления уже зашпаклеванных стен, советуем проектировать кухню в начале ремонта, но после завершения черновых работ. Вместе с менеджером кухни Вы просчитаете все размеры и составите тех. задание для электриков и сантехников.

- При создании плана мебели следите за открыванием дверей на 180 градусов, чтобы они не пересекались друг с другом и не задевали осветительные приборы.
- На кухне советуем сделать большое количество розеток. Также рекомендуем на кухне сделать 3 зоны освещения – общий свет, свет в рабочей зоне, над обеденным столом, причем оттенок освещения должен быть один – теплый или холодный.
- Если планируете поставить мебель у стены, закладывайте минимум 80-90 см. на расстояние в проходе, чтобы 2 человека смогли одновременно там пройти (70 см для 1 человека). В коридоре закладывайте минимум 110 см в ширину прохода. Если планируете остров на кухне – закладывайте на проход вокруг острова минимум 1 метр. Вокруг кровати ширина прохода – минимум 70 см.
- Если у Вас большая семья или планируете пополнение, сделайте санузел отдельным (актуально для квартир с 1 санузлом).

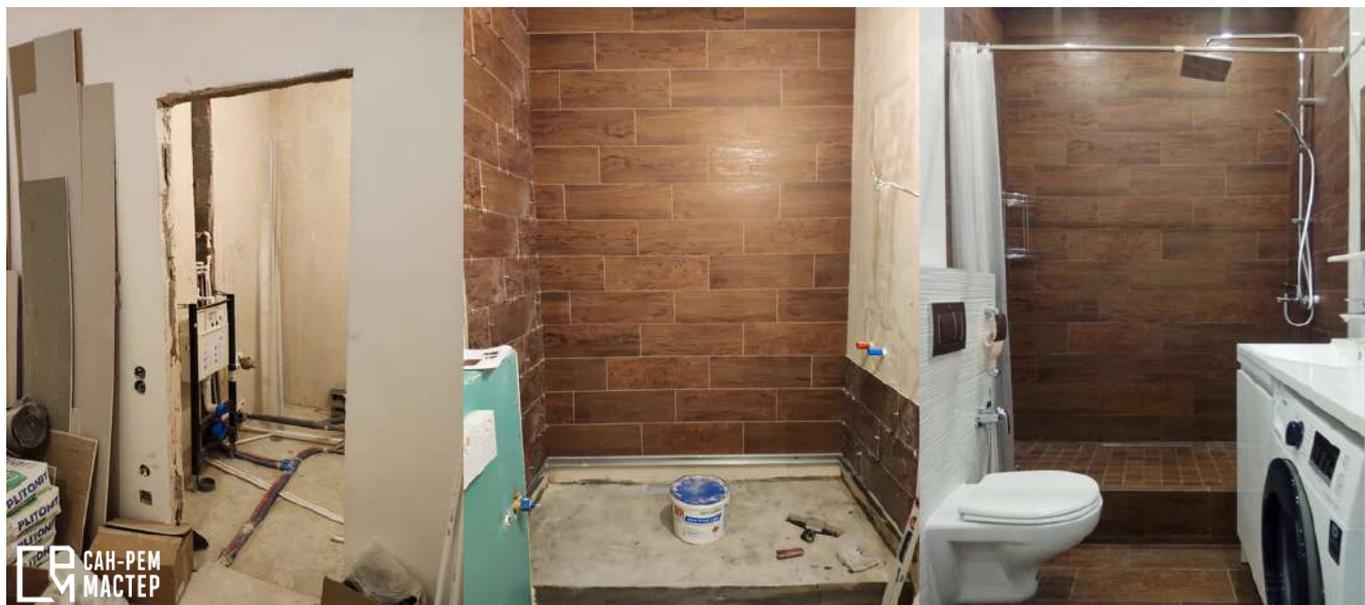


ЭТАП 3

1. Определитесь с материалами, которые хотите использовать.
2. Просчитайте стоимость материалов, или если Вы решили выбрать бригаду для ремонта, попросите прораба сделать расчет по материалам. Обычно прорабы делятся с клиентами своими оптовыми скидками. Например, у наших клиентов выгода получается примерно 15% от розничной цены и 5-10% от золотой карты клиента. Если взять в расчет все материалы на ремонт, получается существенная экономия.

Рекомендации:

- Закупать чистовые материалы очень важно после закрытия чернового этапа, т.к. размеры помещения изменятся. При выборе в интернете материалов для ремонта, обязательно записывайте не только названия, но и артикулы.
- Советуем брать материалы с запасом 10%. Мы договариваемся с поставщиками и сдаем назад излишки, в итоге заказчик не переплачивает и материала всегда достаточно, не возникает проблем, что чего-то не хватило на пару метров, а эта партия уже в магазине закончилась, и если купить другую, оттенок будет отличаться.
- Обязательно запрашивайте у поставщиков сертификаты на материалы и проверяйте сроки годности сухих смесей. Это очень важно!



ЭТАП 4

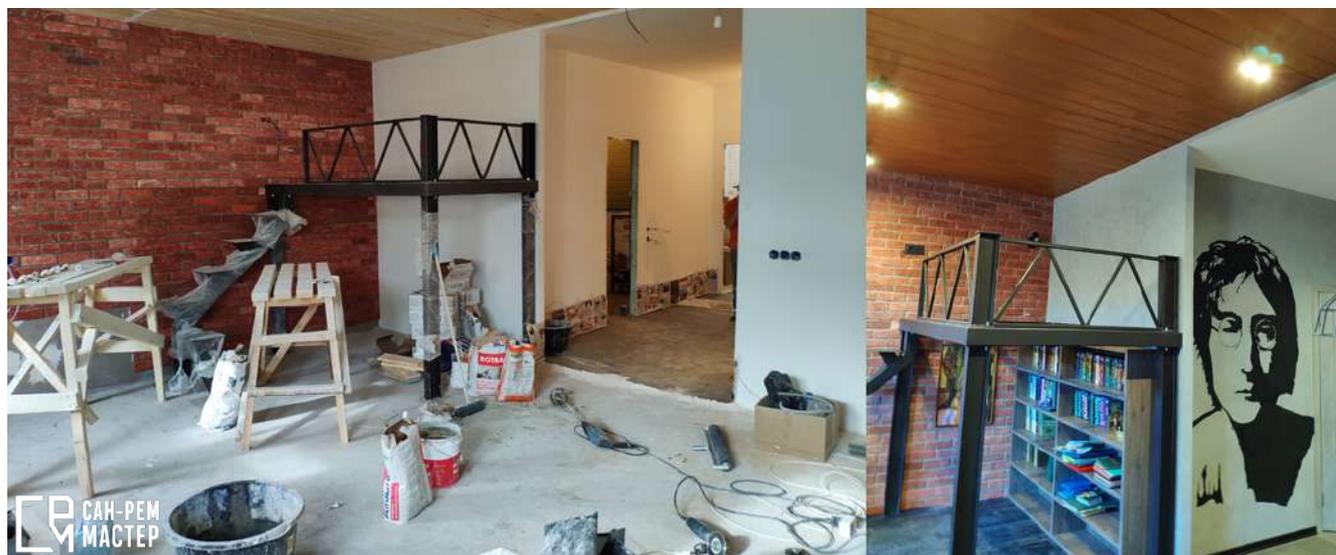
1. Если делаем ремонт во вторичном жилье, то демонтируем отделку полов, стен, потолков, складываем в мешки и вывозим утилизатором.

Если делаем в первичном жилье, то максимально выводим поверхности в правильную геометрию, выравнивая стены штукатурной смесью, а в мокрых помещениях – штукатуркой на цементной основе. Стены, потолки штукатурим, полы выравниваем самовыравнивающим раствором. Необходимо обратить внимание на окна и двери от застройщика, убедитесь в их качестве, чтобы не пришлось менять, когда ремонт будет закончен.

2. Разводим отопление, переносим мокрые зоны согласно проекту, разводим электрику и сантехнику.

Рекомендации:

- Рекомендуем установить датчик защиты от протечек.
- Заранее проверяйте необходимую вам коллекцию розеток и выключателей по количеству постов.
- В ванной рекомендуем делать минимум 2 влагозащищенные розетки.
- Гигиенический душ в туалете – удобная и нужная штука, подумайте, нужен он вам или нет.
- Не делайте слишком маленькие сантехнические люки, чтобы в случае аварии не пришлось выламывать плитку.
- В ванной зоне необходимо определиться, где будет размещаться отопительный прибор (сушило). Это необходимо, чтобы помещение было сухим и не образовывался грибок.
- Также необходимо обеспечить санузлы вентиляцией. Проверьте на работоспособность вентканалы, в старых домах они могут быть забиты.



ЭТАП 5

1. В помещениях мокрых зон наносим гидроизоляцию на полы с нахлестом на стены до 20см мастикой на основе битума или резины.
2. Укладываем маты теплого пола.
3. Укладываем плитку.

Рекомендации:

- Не экономьте на мастере плиточнике, это должен быть высококвалифицированный специалист, который должен уметь подобрать кафельную плитку, ее отсортировать, отдефектовать некондиционную плитку. Хорошую ровную выложить в тех местах, которые будут лицевыми, а плитку с небольшими дефектами выложить в местах, которые меньше всего заметны. Т.к., к сожалению, не очень много производителей, которые делают плитку идеально ровной. Для того, чтобы сделать красивый и правильный угол, кафельщик должен уметь зашлифовывать плитку под 45 градусов.
- Толщина клеевого шва зависит от размера кафельной плитки.
- Если вы приобретаете бюджетную плитку, отдайте предпочтение однотонным коллекциям и не злоупотребляйте декором, так плитка выдаст свою истинную цену.
- Также стоит обратить внимание на толщину шва между плитками, чем тоньше шов, тем торец плитки должен иметь максимально правильную геометрию.
- Отдайте предпочтение эпоксидной затирке или при более бюджетном варианте – цементной, которая обязательно сверху покрывается специальным защитным средством на основе акрила. Если этого не сделать, то затирка может пожелтеть, покрыться налетом.
- После плиточных работ сразу же смойте затирку с кафеля, иначе есть риск не убрать ее вообще или столкнуться с большой сложностью и трудоемкостью в этом вопросе.
- Ну и, конечно же, помните, что нельзя устраивать водяные полы от систем отопления или горячего водоснабжения. Устройство электрических теплых полов никто не запрещает.



ЭТАП 6

1. Монтаж потолков.

Сначала нужно определиться, какие Вам нужны потолки. На сегодняшний день популярные потолки это:

1) Натяжные потолки

Они бывают из пленки ПВХ различного цвета, оттенка и даже рисунка, сатиновые, а также из натуральной ткани со специальной пропиткой. Также натяжные потолки могут быть разноуровневые, с закарнизными нишами, со встроенными световыми коробами.

2) Потолки из гипсокартонового листа

Эти потолки выглядят более фундаментально, они могут быть разноуровневыми и абсолютно любой формы, а также они могут быть парящей формы с закарнизными нишами под световые короба.

3) Потолки оштукатуренные

Это потолки в одной плоскости, здесь не разгуляться в декоре как в прошлых 2 вариантах, зато сохраняется высота потолка.

4) Комбинированные потолки

Иногда используют и такой вариант – первый уровень – штукатурка, 2 и 3 – гипрок или конструкция с пленкой ПВХ.

Также сейчас очень модно крепить на потолке МДФ и пластиковые панели, ламинат и даже ковровые покрытия. Если у Вас ремонт в стиле лофт, то можете просто зачистить и покрыть монолитный потолок обычным лаком, либо выкрасить в нужный цвет, данный тренд также на пике популярности.



2. Монтаж стен – грунтовка, выравнивание и устранение дефектов.

Важно понимать, какими именно будут стены (обои, краска, декоративная штукатурка и т.д.), т.к. от этого зависят подготовительные работы и их стоимость. Покраска неподготовленных стен – это грубейшая ошибка. Мелкие дефекты, пыль, ворсинки – все это будет очень заметно после такого рода окрашивания.

3. Монтаж полов.

Для того, чтобы полы служили Вам долго, будь то линолеум или ламинат, кварцвинил, паркетная или инженерная доска, важно подготовить идеально ровное основание, чтобы покрытие нигде не прогибалось. Также обязательно перед кладкой материала обеспылить поверхность.



ЭТАП 7

1. Чистовая отделка.

Этапы чистовой отделки: сначала окраска потолка и установка светильников, далее отделка стен, потом укладка напольного покрытия.

Рекомендация:

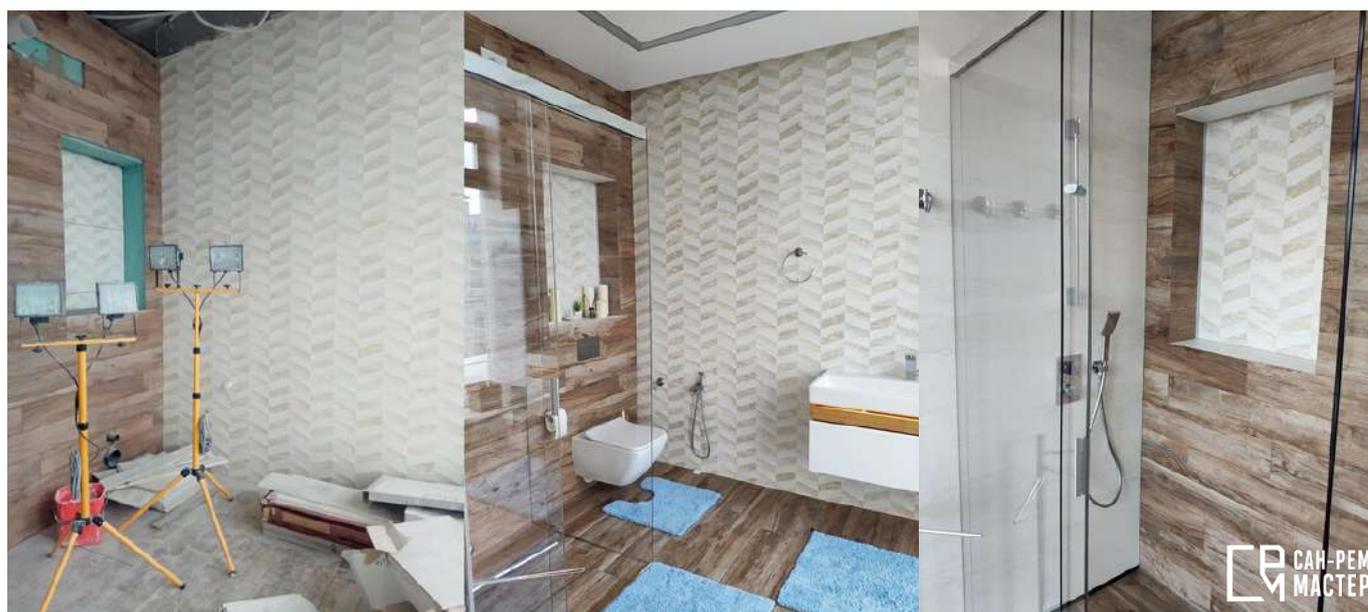
- Выбор цвета стен по вееру ral – коварная штука. Чтобы избежать разочарования и перекрашивания, купите в магазине несколько пробных баночек и выкрасьте этими оттенками небольшую часть стены в квартире. Смотрим на выкраску под разным освещением – дневным и искусственным. Так вы примите действительно правильное решение и сэкономите на переделках!

2. Монтаж встроенной мебели.

3. Установка дверей и плинтусов.

- Если планируете приобретать бюджетные двери – отдайте предпочтение глухим полотнам с лаконичным дизайном.
- Даже самая недорогая дверь может смотреться достойно, если подобрать к ней хорошую, качественную фурнитуру.

4. Обустройство мебелью и декором.



Спасибо, что дочитали этот чек-лист до конца! Надеюсь, Вы подчерпнули для себя полезную информацию! Удачного и легкого Вам ремонта!