

OPIS TECHNOLOGII WYKONANIA I STANDARDU DEWELOPERSKIEGO

I. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

1. Charakterystyka budynku

Przedmiotem inwestycji jest lokal mieszkalny położony w wybudowanym budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym, stanowiącym część zabudowy bliźniaczej.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 129,18 m², na którą skład się:

- powierzchnia użytkowa mieszkalna 113,09m²
- powierzchnia użytkowa pomocnicza (garaż jednostanowiskowy usytuowany w bryle budynku), 16,09 m²

Budynek jest obiektem:

- parterowym z użytkowym poddaszem,
- niepodpiwniczonym,
- wyposażonym w przestrzeń strychową,
- przykrytym dachem dwuspadowym.

Układ funkcjonalny lokalu obejmuje:

Parter:

- wiatrołap,
- przedpokój,
- kuchnię połączoną z salonem,
- łazienkę,
- garaż jednostanowiskowy.

Poddasze:

- trzy pokoje,
- łazienkę,
- przedpokój,
- dwie garderoby.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje:

- klimatyzacyjną wraz z uprzedzeniami
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- elektryczną,
- centralnego ogrzewania,

- gazową,
- wentylacyjną,
- internetową,
- okablowanie instalacji alarmowej.

2. Konstrukcja budynku

Budynek posadowiono na żelbetowych fundamentach. Konstrukcję stropu stanowi żelbetowa płyta monolityczna, wykonana z certyfikowanych materiałów budowlanych.

Izolację przeciwwilgociową i termiczną fundamentów wykonano z zastosowaniem:

- powłoki bitumicznej typu Dysperbit,
- płyt z polistyrenu ekstrudowanego XPS o grubości 100 mm,
- folii kubełkowej,
- systemu hydroizolacyjnego Bostik Block.

Bryłę budynku wykonano na rzucie zbliżonym do prostokąta. Budynek przykryto dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci wynoszącym 35°.

Pokrycie dachowe wykonano z blachy na rąbek stojący w kolorze antracytowym. Pod pokryciem zastosowano wysokoparoprzepuszczalną membranę dachową.

3. Elewacja i ocieplenie

Ściany zewnętrzne budynku ocieplono grafitowymi płytami styropianowymi o grubości 20 cm i współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda = 0,033 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$.

Elewację wykończono tynkiem silikatowo-silikonowym, zgodnie z projektem kolorystyki budynku.

4. System odwodnienia dachu

Budynek wyposażono w rynny i rury spustowe wykonane z PVC, w kolorze antracytowym.

Wody opadowe z połaci dachowych odprowadzane są do indywidualnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do gromadzenia deszczówki. Do każdego lokalu przypisany jest osobny zbiornik o pojemności 10 000 litrów.

5. Podjazd i dojście do budynku

Podjazd, zewnętrzne miejsce postojowe oraz dojście do budynku zostanie wykonane kostki brukowej i płyt ażurowych, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

II. STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO

1. Wysokość pomieszczeń

Wysokość pomieszczeń wynosi około:

- 2,55 m na parterze,

- 2,65 m na poddaszu.

Wysokość pomieszczeń liczona jest od poziomu gotowej posadzki do wykończonej powierzchni sufitu, z uwzględnieniem dopuszczalnych tolerancji wykonawczych.

2. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

Ściany zewnętrzne wykonano z bloczków z betonu komórkowego Termobet o grubości 25 cm, charakteryzujących się dobrymi parametrami izolacyjności cieplnej.

Ściany działowe wykonano z bloczków z betonu komórkowego Termobet o grubości 12 cm.

3. Tynki i sufity

Na parterze ściany i sufity wykończono tynkiem gipsowym Dolina Nidy Alfa.

Na poddaszu:

- ściany murowane wykończono tynkiem gipsowym Dolina Nidy Alfa,
- sufity oraz zabudowę skosów wykonano z płyt gipsowo-kartonowych.

Powierzchnie nie są pomalowane i wymagają przygotowania zgodnie z technologią wybranego systemu malarskiego.

4. Posadzki

W pomieszczeniach wykonano maszynowe podkłady podłogowe wraz z wymaganymi warstwami izolacyjnymi.

Posadzki są przygotowane do ułożenia przez nabywcę docelowych materiałów wykończeniowych, takich jak płytki ceramiczne, panele, deski podłogowe lub inne okładziny.

5. Stolarka okienna

W budynku zastosowano trzyszybowe okna PVC OKNOPLAST PRISMATIC, uchylno-rozwierane:

- od strony wewnętrznej – w kolorze białym,
- od strony zewnętrznej – w kolorze Sheffield Oak.

Deklarowany współczynnik przenikania ciepła okien wynosi $U_w = 0,78 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$, zgodnie z parametrami producenta dla zastosowanej konfiguracji.

Pod oknami zastosowano systemowe poszerzenia montażowe.

Parapety zewnętrzne wykonano w kolorze antracytowym. Lokal nie jest wyposażony w parapety wewnętrzne.

6. Drzwi wejściowe

Zastosowano stalowe drzwi zewnętrzne firmy ERKADO, typu TERMO 64, charakteryzujące się podwyższoną izolacyjnością termiczną.

Drzwi wykonano w kolorze białym i wyposażono w ciepły próg, ograniczający straty ciepła oraz ryzyko powstawania mostka termicznego w strefie wejściowej.

7. Balustrady zewnętrzne

Przy drzwiach balkonowych na poddaszu zamontowane będą zewnętrzne balustrady szklane. Wykonane zgodnie obowiązującymi wymaganiami bezpieczeństwa.

III. INSTALACJE

1. Ogrzewanie i instalacja centralnego ogrzewania

Źródłem ogrzewania i ciepłej wody użytkowej jest gazowy kocioł dwufunkcyjny.

Na powierzchni mieszkalnej parteru i poddasza wykonano wodne ogrzewanie podłogowe, z wyłączeniem miejsc, w których jego zastosowanie nie zostało przewidziane w projekcie instalacji.

Lokal nie jest wyposażony w dodatkowy grzejnik łazienkowy.

2. Instalacja gazowa i kominowa

Lokal wyposażono w wewnętrzną instalację gazową, wykonaną zgodnie z projektem oraz obowiązującymi przepisami.

Instalację odprowadzania spalin z kotła gazowego wyposażono w systemowy zestaw przyłączeniowy firmy Viessmann.

3. Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna

Instalacja wodociągowa zasilana jest z miejskiej sieci wodociągowej.

Instalacja kanalizacyjna podłączona jest do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Podejścia wodociągowe i kanalizacyjne doprowadzono do miejsc przewidzianych pod urządzenia sanitarne oraz wyposażenie kuchni, zgodnie z projektem instalacji.

Lokal wyposażono w indywidualny licznik zużycia zimnej wody.

Biały montaż, urządzenia sanitarne, baterie, armatura oraz wyposażenie łazienek i kuchni nie wchodzi w zakres standardu deweloperskiego.

4. Instalacja elektryczna

Instalacja elektryczna zasilana jest z sieci kablowej operatora energetycznego.

Zakres wykonanej instalacji obejmuje:

- wewnętrzne przewody elektryczne,
- rozdzielnicę mieszkaniową,
- gniazda elektryczne,
- wyłączniki,
- punkty oświetleniowe zakończone przewodami i obsługiwane wyłącznikami,

- instalację trójfazową przeznaczoną do zasilania płyty lub kuchni elektrycznej, zakończoną puszką przyłączeniową,
- indywidualny licznik energii elektrycznej.

Oprawy oświetleniowe nie wchodzą w zakres standardu deweloperskiego.

5. Instalacja internetowa

W lokalu wykonano okablowanie instalacji internetowej wraz z gniazdami internetowymi, rozmieszczonymi zgodnie z projektem instalacji.

Umowa z operatorem telekomunikacyjnym oraz urządzenia aktywne, w tym router, nie wchodzi w zakres standardu deweloperskiego.

6. Instalacja alarmowa

W zakresie instalacji alarmowej wykonano wyłącznie okablowanie, zgodnie z projektem instalacji.

Centrala alarmowa, czujniki, sygnalizatory oraz pozostałe urządzenia systemu alarmowego nie wchodzi w zakres standardu deweloperskiego.

7. Wentylacja

W budynku wykonano wentylację grawitacyjną, zgodnie z projektem budowlanym oraz obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

IV. KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA

1. Ściany klatki schodowej i korytarzy

Ściany komunikacji wewnętrznej wykończono tynkiem gipsowym.

2. Schody

Komunikację pomiędzy parterem a poddaszem zapewniają schody o konstrukcji żelbetowej.

Schody wykonano bez docelowej okładziny wykończeniowej.

3. Balustrady wewnętrzne

Wewnętrzne balustrady schodowe nie wchodzi w zakres standardu deweloperskiego i pozostają do wykonania przez nabywcę.

V. GARAŻ I MIEJSCE POSTOJOWE

Do lokalu przynależy garaż jednostanowiskowy o powierzchni 16,95 m², znajdujący się w bryle budynku.

Powierzchnia garażu nie jest wliczona do powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej 113,09 m².

Wjazd do garażu zapewnia segmentowa brama garażowa firmy WIŚNIEWSKI, wyposażona w napęd CAME HG 600 i sterowana pilotem.

Brama garażowa wykonana jest w kolorze białym.

Przed garażem wykonano utwardzony podjazd oraz zewnętrzne miejsce postojowe, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

VI. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Teren inwestycji zagospodarowano zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

Wykonany zakres obejmuje:

- ogrodzenie terenu panelami ogrodzeniowymi,
- utwardzony podjazd,
- utwardzone dojście do budynku,
- powierzchnie wykonane z kostki brukowej i płyt ażurowych,
- zachowanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- indywidualny zbiornik bezodpływowy na wodę opadową o pojemności 10 000 litrów, przypisany do każdego lokalu.

Ogród przekazywany jest w stanie nieurządzonym, do indywidualnej aranżacji przez nabywcę.

Nasadzenia, trawnik, system automatycznego nawadniania, elementy małej architektury oraz wyposażenie ogrodu nie wchodzi w zakres standardu deweloperskiego.

VII. ELEMENTY NIEWCHODZĄCE W ZAKRES STANDARDU DEWELOPERSKIEGO

O ile umowa nie stanowi inaczej, standard deweloperski nie obejmuje:

- malowania ścian i sufitów,
- okładzin podłogowych i ściennych,
- parapetów wewnętrznych,
- drzwi wewnętrznych, ościeżnic i klamek,
- wewnętrznych balustrad schodowych,
- urządzeń sanitarnych,
- armatury łazienkowej i kuchennej,
- mebli i zabudowy kuchennej,
- sprzętu AGD,
- grzejnika łazienkowego,
- opraw oświetleniowych,
- centrali, czujników, sygnalizatorów i pozostałych urządzeń instalacji alarmowej,
- urządzeń aktywnych instalacji internetowej, w tym routera,
- zagospodarowania i urządzenia ogrodu.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Podane powierzchnie i wymiary mogą podlegać niewielkim różnicom wynikającym z dopuszczalnych tolerancji wykonawczych. Ostateczne powierzchnie lokalu i pomieszczeń określa dokumentacja powykonawcza lub pomiar powykonawczy.

W przypadku rozbieżności pomiędzy niniejszym opisem a treścią umowy zawartej z nabywcą decydujące znaczenie mają postanowienia umowy oraz jej załączników.