

**Przedsięwzięcie deweloperskie:
“Apartamenty Wiśniowa”**

**Zadanie inwestycyjne:
“Apartamenty Wiśniowa – Etap I”**

Barlinek, ul. Wiśniowa, dz. nr 460/95, 460/96 obr. Barlinek 2

**STANDARD WYKOŃCZENIA I ZAKRES ROBÓT, DO KTÓRYCH
WYKONANIA ZOBOWIĄZUJE SIĘ DEWELOPER**



Niniejszy dokument stanowi opis standardu wykończenia oraz zakresu robót budowlanych i instalacyjnych dla inwestycji deweloperskiej realizowanej przy ul. Wiśniowej w Barlinku i stanowi załącznik do umowy deweloperskiej.

1. Informacje ogólne o inwestycji

1.1. Przedsięwzięcie deweloperskie

- Całość przedsięwzięcia: **6 budynków dwulokalowych** (A, B, C, D, E, F)
- Zabudowa: **szeregowa**, budynki stykające się ścianami szczytowymi, oddylatowane konstrukcyjnie (dylatacja 2 cm)
- Budynki niepodpiwniczone
- Kondygnacje: **2 kondygnacje nadziemne + poddasze nieużytkowe**

1.2. Etap I – bieżące zadanie inwestycyjne

- **2 budynki dwulokalne:** Budynek A i Budynek B
- Lokale: A.1, A.2, B.1, B.2

2. Zestawienie lokali – Etap I

2.1. Budynek A

Lokal A.1 (parter)

- Powierzchnia użytkowa: 61,87 m²
- Ogródek z tarasem: 124 m²
- Miejsce parkingowe: 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

Lokal A.2 (piętro)

- Powierzchnia użytkowa: 71,16 m²
- Ogródek: 79 m²
- Balkon: 7,4 m²
- Poddasze nieużytkowe: ok. 72 m² (pow. podłogi)
- Miejsce parkingowe: 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

2.2. Budynek B

Lokal B.1 (parter)

- Powierzchnia użytkowa: 61,87 m²
- Ogródek z tarasem: 71 m²
- Miejsce parkingowe: 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

Lokal B.2 (piętro)

- Powierzchnia użytkowa: 71,16 m²
- Ogródek: 61 m²
- Balkon: 7,4 m²
- Poddasze nieużytkowe: ok. 72 m² (pow. podłogi)
- Miejsce parkingowe: 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

2.3. Dodatkowe miejsca postojowe

- MP.1 – przed Budynkiem A, 12,5 m²
- MP.2 – przed Budynkiem B, 12,5 m²

Każdy lokal posiada jedno miejsce parkingowe w standardzie. Istnieje możliwość zakupu jednego dodatkowego miejsca postojowego – według kolejności zgłoszeń.

3. Technologia wykonania budynków

- Konstrukcja tradycyjna murowano–żelbetowa
- Płyta fundamentowa żelbetowa w technologii „ciepłej płyty”
- Termoizolacja płyty fundamentowej: styrodur XPS 300 gr. 15 cm od spodu płyty oraz gr. 20 cm na bokach płyty
- Ściany nośne z bloczków betonu komórkowego i silikatowych, elementy żelbetowe (wieńce, trzpienie)
- Ściany między budynkami podwójne, oddylatowane – separacja akustyczna i konstrukcyjna
- Stropy: żelbetowe wylewane oraz typu filigran
- Balkony prefabrykowane na łącznikach termoizolacyjnych
- Schody prefabrykowane na podkładkach elastomerowych (izolacja akustyczna)
- Dach: prefabrykowane więzary drewniane, przystosowane do adaptacji poddasza
- Konstrukcja dachu dostosowana do montażu instalacji fotowoltaicznej

4. Standard części wspólnych i zewnętrznych

4.1. Stolarka i elewacje

- Okna PVC, trzyszybowe, $U_{max} \leq 0,9$
- Rolokasety zewnętrzne podtynkowe – przygotowanie pod montaż rolet
- Drzwi wejściowe stalowe RC2, kolor antracyt
- Elewacja: styropian EPS 70 gr. 20 cm, tynk cienkowarstwowy
- Elementy dekoracyjne: lamele, deski elewacyjne lub tynk imitujący drewno
- Parapety i obróbki blacharskie z blachy powlekanej, kolor antracyt
- Wyłaz dachowy

4.2. Dach i balkony

- Dachówka ceramiczna lub betonowa, kolor antracyt
- Obróbki blacharskie z blachy powlekanej, kolor antracyt
- Balustrady stalowe, ocynkowane i malowane, kolor antracyt
- Balkony w standardzie prefabrykatów betonowych, bez okładzin i posadзки
- Docieplenie stropu nad piętrem (nad sufitem podwieszanym) z wełny mineralnej lub granulatu, grubości min. 25 cm

4.3. Teren i zagospodarowanie

- Ogrodzenia ogródków – panelowe 3D
- Taras – obrzeża oraz podbudowy, bez nawierzchni docelowej
- Miejsca parkingowe – kostka ażurowa lub geokrata
- Dojścia i opaski – kostka betonowa, żwir lub kruszywo
- Droga wewnętrzna dojazdowa utwardzona kruszywem
- Osłona śmietnikowa systemowa
- Instalacja odgromowa i uziemiająca
- Instalacje zewnętrzne i przyłącza: elektryczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej
- Drenaż opaskowy z odprowadzeniem do studni chłonnej na terenie działki
- Krany ogrodowe oraz gniazda elektryczne zewnętrzne na tarasach, balkonach i w ogródkach

5. Media i infrastruktura

- Woda i kanalizacja: sieć miejska
- Gaz: PSG Sp. z o.o.
- Energia elektryczna: Enea Operator Sp. z o.o.
- Internet światłowodowy: E-CHO Sp. z o.o.
- Dostęp drogowy: ul. Wiśniowa, poprzez drogi wewnętrzne (udział dodatkowo płatny)

6. Układ funkcjonalny lokali

6.1. Lokale parterowe (A.1, B.1)

- Lokale 3-pokojowe, jednopoziomowe
- Salon z aneksem kuchennym
- 2 pokoje, łazienka, wiatrołap, korytarz
- Taras i ogródek

6.2. Lokale na I piętrze (A.2, B.2)

- Lokale 3-pokojowe z klatką schodową
- Salon z aneksem kuchennym
- 2 pokoje, łazienka, korytarz
- Balkon oraz poddasze nieużytkowe
- Ogródek w drugiej linii nieruchomości

7. Standard wykończenia lokali

7.1. Konstrukcja i wykończenie

- Posadzki betonowe
- Tynki gipsowe, w łazienkach cementowe/cementowo-wapienne lub gipsowe przystosowane do pomieszczeń o podwyższonej wilgotności
- Sufity podwieszane (lokalne piętrowe), bez szpachlowania (jakość wykończenia Q2)
- Schody prefabrykowane betonowe – bez wykończenia stopni, podstopnic i spoczników
- Wyłaz strychowy składany na poddasze

7.2. Instalacje

- Ogrzewanie podłogowe
- Kocioł gazowy kondensacyjny dwufunkcyjny + zasobnik 150 l
- Wentylacja mechaniczna z rekuperacją (odzysk ciepła)
- Instalacje wod-kan i gazowe (bez urządzeń sanitarnych)
- Instalacja elektryczna 230/400 V, rozproszanie do puszek gniazd i włączników oraz opraw oświetleniowych, rozdzielnica z wyposażeniem, przygotowanie pod ładowarkę typu wallbox, rolety, oprawy oświetleniowe zewnętrzne (bez urządzeń)
- Instalacje teletechniczne: światłowód, LAN, RTV, alarm, monitoring, videodomofon (bez urządzeń końcowych)

8. Elementy nieobjęte standardem

Standard nie obejmuje następujących elementów i robót:

- szpachlowanie, malowanie i wykończenie ścian, spodów schodów oraz sufitów

- wykończenie posadzek i stopni schodowych
- balustrady schodowe wewnętrzne
- drzwi wewnątrzlokalowe
- parapety wewnętrzne
- posadzka balkonu
- nawierzchnia tarasu
- ziemia urodzajna (tzw. czarnoziem) w ogródkach
- nasadzenia, rośliny i trawniki w ogródkach
- roślinność na częściach wspólnych
- mała architektura na częściach wspólnych (pergole, ławki osiedlowe, kosze na śmieci, oświetlenie terenu)
- nawierzchnia z kostki brukowej na drodze dojazdowej
- gniazda elektryczne wewnętrzne, przyciski, włączniki i oprawy oświetleniowe wewnętrzne i zewnętrzne
- urządzenia ponadstandardowe, takie jak w szczególności: fotowoltaika, pompy ciepła, klimatyzacja, ładowarka samochodów elektrycznych
- modem internetowy lokalowy (do wykonania przez dostawcę usługi)
- router i inne urządzenia aktywne sieci LAN, takie jak access pointy
- urządzenia końcowe instalacji teletechnicznych (centrale, czujniki, przyciski, sterowniki) - system alarmowy, monitoring, videodomofon
- urządzenia i przybory sanitarne w kuchni i łazience, armatura, ceramika, biały montaż
- podejścia kanalizacyjne pod wannę/brodzik, umywalkę, pralkę i toaletę w łazience
- kanalizacja deszczowa (brak zgody Urzędu Miasta w ramach wydanych warunków zabudowy - dopuszczono odprowadzenie wód na teren działki, bez magazynowania wód)

9. Postanowienia końcowe

Deweloper zastrzega sobie możliwość wprowadzenia nieznacznych zmian materiałowych lub technologicznych, wynikających z przyczyn technicznych, projektowych lub dostępności materiałów, przy zachowaniu nie pogorszonych parametrów użytkowych i estetycznych inwestycji.