

DOM I ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Standard wykonania

Domy A-E • Grabik, gmina Żary

Zakres domu przy odbiorze

Dokument opisuje materiały, wyposażenie oraz zagospodarowanie objęte ceną domu. Określa również prace i elementy pozostające do indywidualnego wykonania przez nabywcę.

SPIS TREŚCI

Dom i działki	02
Konstrukcja i izolacje	03
Dach i izolacja cieplna	04
Elewacja i stolarka	05
Wnętrza przy odbiorze	06
Ciepło, woda i wentylacja	07
Elektryka i teletechnika	08
Zagospodarowanie działki	09
Poza podstawową ceną	10
Zasady i przekazanie domu	11
Rzut parteru	12
Przekrój przez poddasze	13
Przekrój przez wysoki salon	14
Elewacje	15

Wspólny standard domów A-E. Dane konkretnej nieruchomości oraz uzgodnienia indywidualne określają Karta Domu i Umowa.

01 / DANE PODSTAWOWE

Dom i działki

Jedna architektura i wspólny zakres wykonania.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Budynek	Wolnostojący, jednorodzinny, parterowy i niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym.
Powierzchnia	Projektowana powierzchnia użytkowa 110,82 m ² ; powierzchnia zabudowy 144,71 m ² .
Bryła i wysokości	Wymiary projektowe 14,98 × 9,66 m. Dach dwuspadowy. Typowa wysokość wewnątrz ok. 2,70 m; maksymalna projektowa wysokość pokoju dziennego 5,82 m.
Poddasze	Nieużytkowe, poza powierzchnią użytkową domu; dostęp przez ocieplony wyłaz. Sposób korzystania i dopuszczalne obciążenia wynikają z projektu.
Parkowanie	Dwa terenowe miejsca postojowe na działce każdego domu.
Dom A / B5	Działka 589/20 • 810 m ²
Dom B / B4	Działka 589/19 • 809 m ²
Dom C / B3	Działka 589/18 • 807 m ²
Dom D / B2	Działka 589/17 • 806 m ²
Dom E / B1	Działka 589/16 • 1006 m ²

Powierzchnie i wymiary budynku są projektowe. Usytuowanie domu i granice działki określa plan zagospodarowania właściwy dla danej nieruchomości.

02 / BUDYNEK

Konstrukcja i izolacje

Trwała konstrukcja oraz izolacja termiczna i przeciwwilgociowa.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Fundamenty	Posadowienie żelbetowe: płyta fundamentowa albo ławy, w wariantcie przewidzianym w projekcie konkretnego domu.
Ściany nośne	Ściany z betonu komórkowego grubości 24 cm, z wymaganymi elementami żelbetowymi.
Ściany działowe	Ściany murowane z betonu komórkowego, grubości 10 lub 12 cm.
Ocieпление ścian	Ocieпление styropianem grubości projektowej 20 cm, z warstwą zbrojoną i wykończeniem elewacyjnym.
Cokół i przyziemie	Izolacja termiczna oraz przeciwwilgociowa fundamentów i strefy przyziemia, dostosowana do rozwiązania projektowego.
Podłoga na gruncie	Izolacja termiczna ze styropianu grubości projektowej 18 cm oraz wymagane warstwy przeciwwilgociowe. Jastrych opisano w części „Wnętrza przy odbiorze”.

Szczegóły konstrukcji, układu warstw i zabezpieczeń określa dokumentacja projektowa. Dobór materiałów i systemów wykonania odbywa się z zachowaniem jej wymagań.

03 / PRZEGRODY NAD CZĘŚCIĄ MIESZKALNĄ

Dach i izolacja cieplna

Ocieplony strop oraz połacie nad wysokim pokojem dziennym.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Konstrukcja dachu	Prefabrykowane więzary drewniane. Dach dwuspadowy według projektu.
Pokrycie	Płaska dachówka ceramiczna lub cementowa, czarna albo antracytowa, matowa; komplet wymaganych obróbek i akcesoriów.
Ocieplenie	Wełna mineralna w stropie nad częścią mieszkalną oraz w połaciach nad wysokim salonem. Grubość i układ ocieplenia według projektu.
Oddzielenie strychu	Izolowane przegrody oddzielające poddasze nieużytkowe od ogrzewanej części domu.
Szczelność	Membrana dachowa, paroizolacja i uszczelnienie połączeń zgodnie z rozwiązaniem projektowym.
Sufity i dostęp	Sufity w systemie suchej zabudowy oraz ocieplony wyłaz na poddasze.
Odwodnienie	Kompletny system rynien i rur spustowych w ciemnej kolorystyce, dobrany do dachu.
Ochrona	Płatki przeciwśniegowe oraz instalacja odgromowa w zakresie przewidzianym projektem.

04 / MATERIAŁY, KOLORY I WYPOSAŻENIE

Elewacja i stolarka

Jasna elewacja, ciemne akcenty i stolarka w dekorze drewna.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Elewacja	Tynk cienkowarstwowy w kolorze białym lub złamanej bieli, z szarymi i grafitowymi akcentami. Cokół wykończony w ciemnej kolorystyce.
Podcień	Tyłna ściana czarna; sufit i lewa ściana białe. Panel i pionowe detale z materiału drewnopodobnego w tonacji dębu. System wykonania dobiera deweloper.
Okna	Okna PVC z pakietem trzyszybowym. Wymiary, sposób otwierania i wymagane szklenie bezpieczne według zestawienia stolarki.
Dekor i montaż	Od zewnątrz okleina drewnopodobna w tonacji jasnego dębu; od wewnątrz kolor biały. Szczelny montaż z izolacją termiczną i zabezpieczeniem przed wodą.
Rolety	Zewnętrzne rolety podtynkowe przy wszystkich oknach elewacyjnych, także stałych i wyjściach tarasowych. Napęd elektryczny z zabezpieczeniem przeciążeniowym i sterowaniem lokalnym.
Drzwi wejściowe	Czarne lub antracytowe, z pionowym przeszkleniem, zamkami i progiem izolowanym termicznie. Wymiary według zestawienia stolarki.
Parapety zewnętrzne	Metalowe, czarne, w oknach wymagających parapetu; przy wyjściach odpowiednie zabezpieczenie progów.

Właściwości techniczne stolarki i systemów montażowych muszą spełniać wymagania projektu i obowiązujących przepisów.

05 / STAN DEWELOPERSKI

Wnętrza przy odbiorze

Dom przygotowany do indywidualnego wykończenia przez nabywcę.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Tynki ścian	Tynki maszynowe gipsowe; w pomieszczeniach mokrych rozwiązanie odpowiednie do warunków użytkowania i dokumentacji projektowej. Bez gładzi i malowania.
Sufity	Sucha zabudowa z płyt gipsowo-kartonowych, w pomieszczeniach mokrych z płyt o podwyższonej odporności na wilgoć. Wykończenie w standardzie Q2: zaszpachlowane spoiny i miejsca mocowania płyt. Bez gładzi całościowej i malowania.
Strefa dzienna	Wysoki sufit w pokoju dziennym, zgodnie z geometrią projektu; maksymalna wysokość projektowa 5,82 m.
Posadzki	Jastrych cementowy, dostosowany do ogrzewania podłogowego, z wymaganymi dylatacjami. Projektowa rezerwa 1,5 cm na docelowe warstwy wykończenia.
Łazienki	Podejścia wodno-kanalizacyjne i instalacyjne do przyborów przewidzianych w obu łazienkach.
Kuchnia	Podejścia do zlewu i zmywarki oraz zasilanie urządzeń kuchennych w zakresie projektu instalacji.
Pomieszczenie techniczne	Podejścia do pralki i zlewu gospodarczego; instalacje oraz urządzenia techniczne objęte standardem.
Otworki i parapety	Otworki pod drzwi wewnętrzne. Parapet wewnętrzny przy oknie kuchennym. Parapety wewnętrzne w pozostałych pomieszczeniach nie są objęte ceną.

Wykończenie Q2 nie oznacza powierzchni przygotowanej pod każdy rodzaj farby i oświetlenia. Dalsze przygotowanie do wybranego wykończenia wykonuje nabywca. Wyłączenia z ceny zestawiono na stronie 10.

06 / INSTALACJE SANITARNE

Ciepło, woda i wentylacja

Kompletne systemy ogrzewania i wentylacji oraz instalacje sanitarne.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Pompa ciepła i CWU	Pompa ciepła powietrze-woda, zasobnik ciepłej wody, automatyka i zabezpieczenia. Moc i konfiguracja dobrane do domu. Cyrkulacja ciepłej wody do strefy kuchni.
Ogrzewanie	Wodne ogrzewanie podłogowe w pomieszczeniach według projektu instalacji, z uwzględnieniem stref bez pętli grzewczych. Rozdzielacze i regulacja; elektryczne grzejniki łazienkowe w zakresie projektu.
Rekuperacja	Wentylacja mechaniczna nawiewno-wyiewna z odzyskiem ciepła: centrala, kanały, skrzynki, anemostaty, czerpnia i wyrzutnia. Uruchomienie i regulacja systemu.
Woda	Instalacja zimnej i ciepłej wody do kuchni, obu łazienek oraz pomieszczenia technicznego; przyłącze wodociągowe do domu.
Punkt zewnętrzny	Punkt poboru zimnej wody z zabezpieczeniem przed zamarzaniem albo możliwością odcięcia i opróżnienia instalacji.
Kanalizacja	Podejścia odpływowe do projektowanych przyborów oraz odprowadzenie skroplin z urządzeń technicznych.
Zbiornik na ścieki	Indywidualny szczelny betonowy zbiornik bezodpływowy o pojemności projektowej 10 m ³ , z czujnikiem poziomu.
Obsługa zbiornika	Przewód do opróżniania wyprowadzony w kierunku ogrodzenia, umożliwiający obsługę bez wjazdu wozu asenizacyjnego na działkę.

07 / ZASILANIE I PRZYGOTOWANIE INSTALACJI

Elektryka i teletechnika

Zakres punktów i obwodów określa projekt instalacji właściwy dla domu.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Zasilanie	Instalacja trójfazowa oraz rozdzielnice z wymaganymi zabezpieczeniami. Przyłączenie według warunków operatora.
Punkty i obwody	Gniazda, łączniki i wypusty oświetleniowe; wydzielone obwody urządzeń kuchennych i technicznych, pralki oraz suszarki.
Na zewnątrz	Gniazda i punkty zasilania przy wejściu i w ogrodzie oraz instalacja oświetlenia zewnętrznego w zakresie projektu.
Ochrona	Uziemienie, połączenia wyrównawcze, wymagane zabezpieczenia elektryczne oraz instalacja odgromowa.
Sterowanie	Zasilanie i lokalne sterowanie rolet; okablowanie domofonowe do furtki, trasa instalacyjna pod napęd bramy i instalacja czujnika poziomu zbiornika ścieków.
Teletechnika	Szafka teletechniczna oraz okablowanie i gniazda danych i RTV wskazane w projekcie instalacji. Przygotowana trasa do podłączenia operatora; bez usługi dostępu do internetu i urządzeń operatora.
Poddasze	Punkt oświetleniowy i gniazdo serwisowe.
PV Ready	Rezerwa w rozdzielnicy, miejsce dla aparatury i falownika oraz przygotowana trasa instalacyjna z pomieszczenia technicznego przez poddasze do strefy dachu. Bez dostawy instalacji fotowoltaicznej.

08 / OTOCZENIE DOMU

Zagospodarowanie działki

Zakres i położenie elementów według planu zagospodarowania działki.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Parkowanie i dojście	Dwa miejsca postojowe, każde o wymiarach projektowych 2,5 × 5,0 m, oraz utwardzone dojście. Nawierzchnia z kostki betonowej lub granitowej.
Nawierzchnie	Podbudowa dostosowana do użytkowania i warunków gruntowych. Spadki oraz odwodnienie w zakresie wymaganym projektem.
Wody opadowe	Zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce zgodnie z rozwiązaniem projektowym.
Opaska budynku	Opaska mineralna wokół budynku, z oddzieleniem od terenu przyległego.
Ogrodzenie	Ogrodzenie ażurowe lub panelowe, z podmurówką, bramą wjazdową i furtką. Brama obsługiwana ręcznie, bez napędu.
Odpady	Utwardzone miejsce pod pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów.
Teren i zieleń	Oczyszczenie i uporządkowanie terenu, profilowanie spadków, ziemia urodzajna oraz podstawowa zieleń obejmująca trawę i krzewy w zakresie wymaganym projektem. Bez indywidualnej aranżacji ogrodu.
Dostęp drogowy	Dostęp do drogi publicznej przez działkę 589/5. Udział w drodze, rodzaj nawierzchni, zakres robót objętych ceną i termin ich wykonania określa dokumentacja umowna konkretnego domu. Zasady korzystania opisują Zasady Drogi.

09 / INDYWIDUALNE WYKOŃCZENIE

Poza podstawową ceną

Poniższe elementy nie są objęte ceną, chyba że uzgodniono je w Umowie.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Ściany i podłogi	Gładzie całościowe, gruntowanie pod wykończenie, malowanie, tapety i okładziny dekoracyjne. Panele, deski, płytki, gres, wykładziny i listwy.
Drzwi i wyposażenie	Drzwi wewnętrzne z ościeżnicami, meble, szafy i zabudowy stolarskie. Parapety wewnętrzne w pomieszczeniach innych niż kuchnia.
Łazienki i kuchnia	Ceramika sanitarna, armatura, wanny, brodziki, kabiny, lustra, meble, zabudowa kuchni, blaty, zlew i AGD. Hydroizolacje podpłytkowe wykonywane w ramach indywidualnego wykończenia.
Oświetlenie	Oprawy wewnętrzne i dodatkowe oprawy dekoracyjne, niewskazane wprost w zakresie wykonania.
Automatyka i instalacje	Napęd bramy, urządzenia domofonowe, system smart home, urządzenia operatora internetu, klimatyzacja i ładowarka samochodu elektrycznego.
Fotowoltaika	Moduły, konstrukcja montażowa, falownik, magazyn energii i uruchomienie instalacji PV. Przygotowanie PV Ready jest w cenie.
Ogród i mała architektura	Docelowy taras, wiata, pergola, altana i domek ogrodowy. Indywidualny projekt ogrodu, nawadnianie, trawnik z rolki oraz dodatkowe nasadzenia i aranżacje ponad podstawowy zakres ze strony 9.

10 / ZAKRES DOKUMENTU

Zasady i przekazanie domu

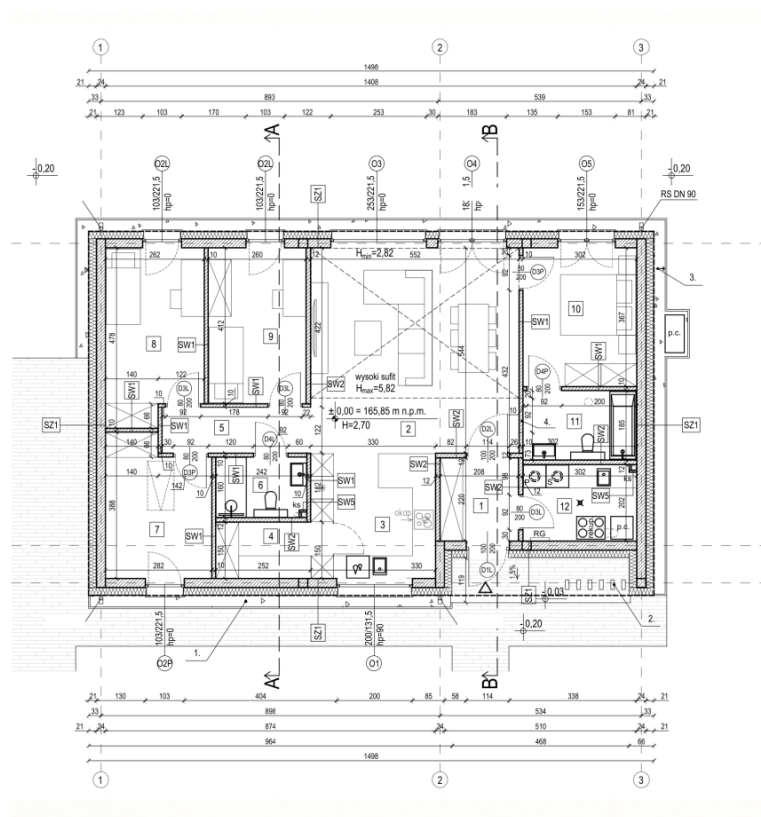
Standard należy czytać wraz z Kartą Domu, Prospektem i Umową.

ELEMENT	ZAKRES WYKONANIA
Materiały i systemy	Deweloper dobiera producentów, modele i systemy wykonania z zachowaniem uzgodnionego zakresu, funkcji, jakości oraz wymagań projektu i przepisów.
Dokumentacja	Projekt określa szczegóły techniczne, układ warstw, przebiegi instalacji i dobór urządzeń. Odwołanie do projektu nie daje prawa do ograniczenia zakresu uzgodnionego z nabywcą.
Zmiany	Zmiany wymagające uzgodnienia z nabywcą podlegają zasadom Umowy i obowiązującym przepisom.
Wymiary i wykonanie	Podane powierzchnie i wymiary budynku są projektowe. Dopuszczalne odchyłki wykonawcze wynikają z wymagań technicznych właściwych dla materiałów i technologii; nie oznacza to akceptacji wad.
Rysunki	Rysunki w tym wspólnym Standardzie przedstawiają architekturę projektu B1. Rzut i plan zagospodarowania właściwe dla sprzedawanego domu stanowią załączniki do jego dokumentacji umownej. Meble i wyposażenie aranżacyjne na rysunkach nie rozszerzają zakresu dostawy.
Odbiór i dokumenty	Wymagane pomiary, próby i uruchomienia instalacji; instrukcje i dokumenty dostarczonych urządzeń, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty wymagane do zgodnego z prawem użytkowania.
Odpowiedzialność	Standard nie ustanawia odrębnej dodatkowej gwarancji dewelopera. Nie ogranicza praw nabywcy wynikających z obowiązujących przepisów i zawartej Umowy.

11 / UKŁAD FUNKCJONALNY

Rzut parteru

Projektowana powierzchnia użytkowa 110,82 m² • trzy sypialnie, dwie łazienki, garderoba i spiżarnia



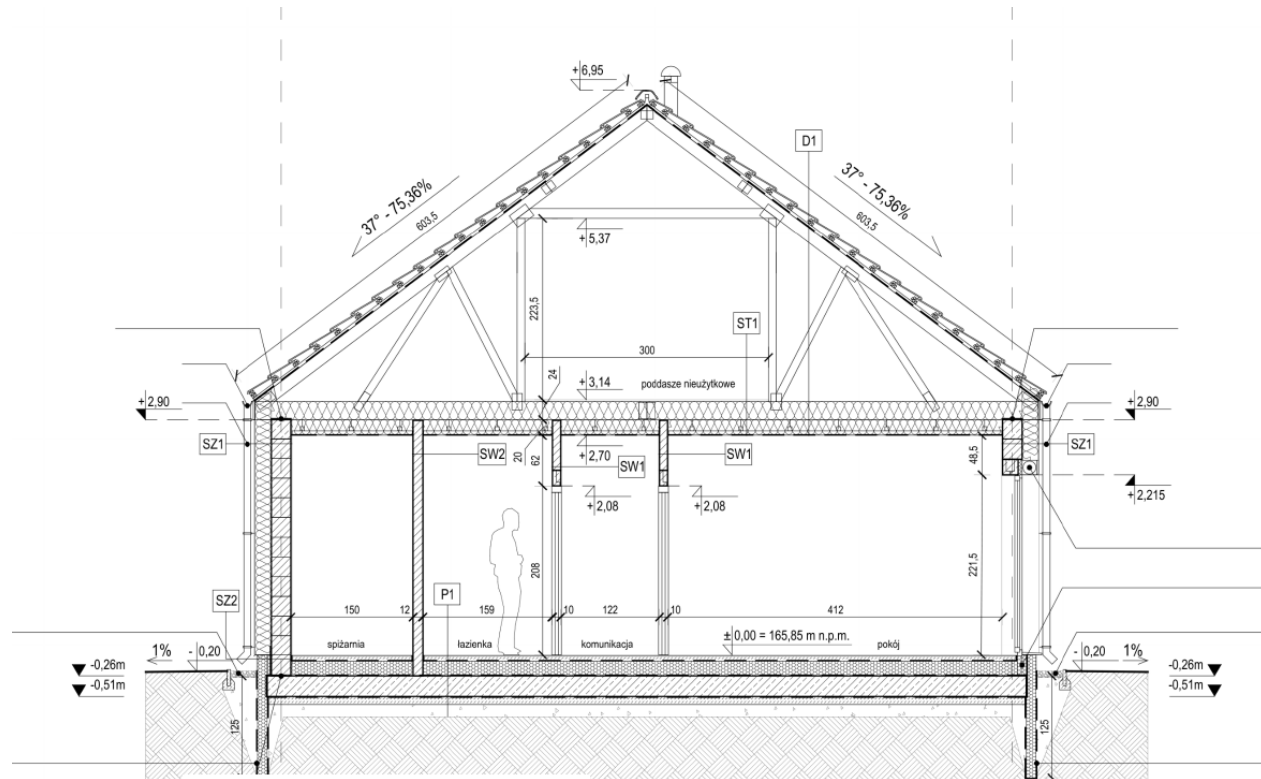
POMIESZCZENIE	m ²
Przedsiónek	4,49
Pokój dzienny	28,81
Kuchnia	10,89
Spiżarnia	3,73
Komunikacja	4,73
Łazienka	3,75
Garderoba	9,87
Pokój	11,57
Pokój	10,58
Sypialnia	10,95
Łazienka	5,49
Pom. techniczne	5,96
RAZEM	110,82 m²

Rzut na podstawie PAB domu B1. Wyposażenie pokazuje funkcję pomieszczeń; jego dostawę określa zakres opisowy Standardu.

12 / ARCHITEKTURA DOMU

Przekrój przez poddasze

Część domu z typową wysokością wewnątrz i poddaszem nieużytkowym.

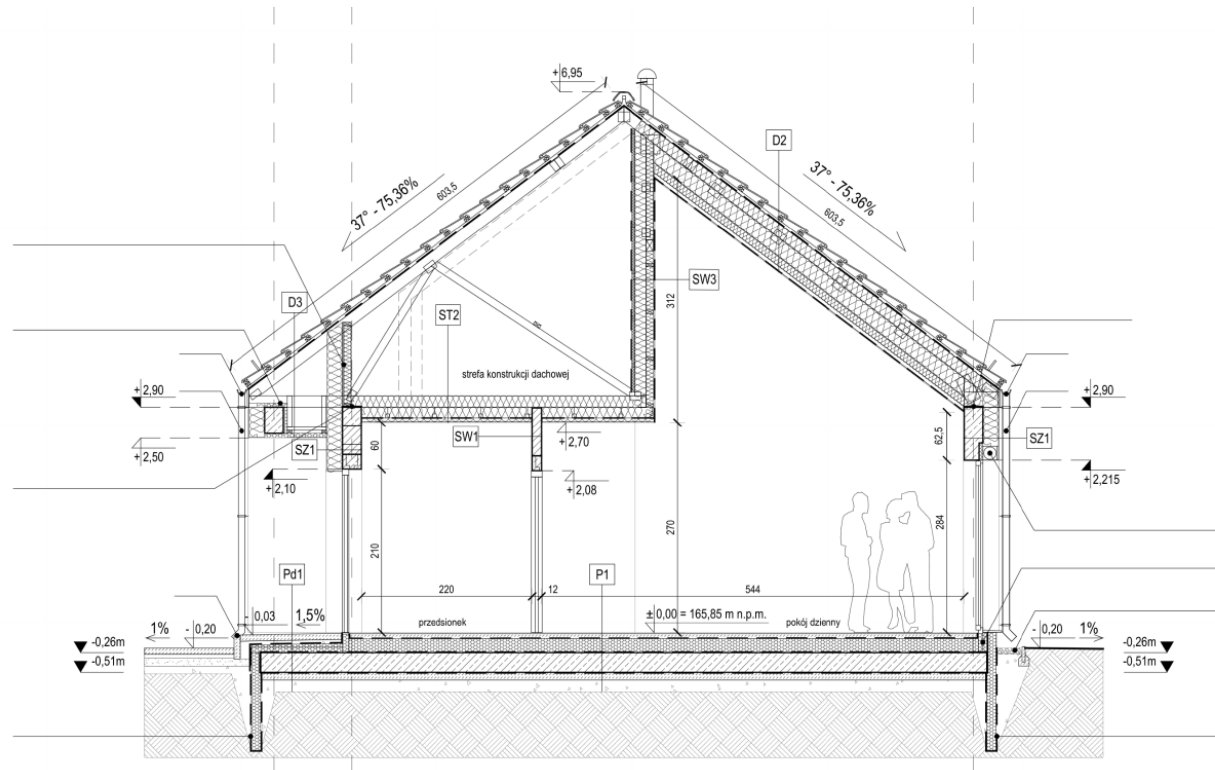


Na podstawie PAB domu B1. Rysunek przedstawia geometrię projektową; rozwiązania wykonawcze określa dokumentacja właściwa dla domu. Zakres materiałów i wyposażenia opisano na stronach 3-10.

13 / ARCHITEKTURA DOMU

Przekrój przez wysoki salon

Otwarta przestrzeń pokoju dziennego z sufitem prowadzonym pod połaciami dachu.



Na podstawie PAB domu B1. Rysunek przedstawia geometrię projektową; rozwiązania wykonawcze określa dokumentacja właściwa dla domu. Zakres materiałów i wyposażenia opisano na stronach 3-10.

14 / ARCHITEKTURA DOMU

Elewacje

Widok frontu, ogrodu i ścian szczytowych; jasna elewacja z ciemnymi i drewnopodobnymi akcentami.



Na podstawie PAB domu B1. Rysunek przedstawia geometrię projektową; rozwiązania wykonawcze określa dokumentacja właściwa dla domu. Zakres materiałów i wyposażenia opisano na stronach 3-10.