
Załącznik numer 4 – standard wykończenia budynku i lokalu

1. Budynek

1.1 Konstrukcja budynku

1.1.1 Konstrukcja	Konstrukcja żelbetowa słupowo–płytowa–ścienna, stropy żelbetowe monolityczne. Ściany konstrukcyjne żelbetowe, słupy żelbetowe. Stropy monolityczne, żelbetowe zaprojektowano wg stanów granicznych nośności i ugięć. Dopuszczalne ugięcie wg Eurokodów. Schody wewnętrzne - dwubiegowe żelbetowe
1.1.2 Fundamenty	Płyta fundamentowa żelbetowa monolityczna. Ściany fundamentowe w technologii ścian żelbetowych monolitycznych. Hydroizolacja części podziemnej w technologii betonu wodoszczelnego „Biała Wanna”.
1.1.3 Ściany zewnętrzne	Ściany osłonowe: żelbetowe lub z pustaków betonowych Tekno Amerblok gr. 17,8 cm, o podwyższonej izolacyjności akustycznej ($R_w \approx 59$ dB). Ocieplenie ścian zewnętrznych: styropian grafitowy gr. 16 cm; miejscami przeciwpożarowe pasy z wełny mineralnej.
1.1.4 Elewacja	Elewacja budynku wykonana w systemie ociepleń ETICS/BSO, jako rozwiązanie systemowe, z izolacją termiczną ze styropianu lub wełny mineralnej; kolorystyka zgodna z projektem elewacji.
1.1.5 Ściany między lokalowe	Ściany międzylokalowe wykonane jako żelbetowe lub z pustaków betonowych Tekno Amerblok gr. 17,8 cm, o podwyższonej izolacyjności akustycznej ($R_w \approx 59$ dB). Ściany działowe wewnętrzne w lokalach: z bloczków gipsowych typu RigRoc lub równoważnych

1.1.6 Okna

Stalarka okienna pvc , 3-szybowe kolor zewnętrzny dopasowany do elewacji, kolor wewnętrzny – biały.

Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej w kolorze ślusarki okiennej; parapety na wyjściach na balkony i tarasy próg z betonu architektonicznego.

Parametry okien:

Budynek A - $U_w = 0,85 \text{ W/m}^2\text{K}$, o podwyższonym parametrze akustycznym $R_w \geq 38 \text{ dB}$.

Nawiewniki ściennie glifowe Kameleon 100GF-KPV $R_w 56 \text{ dB}$ lub równoważne;

Budynek B - $U_w = 0,84 \text{ W/m}^2\text{K}$, o parametrze akustycznym $R_w \geq 33 \text{ dB}$.

Nawiewniki ściennie glifowe Kameleon 100GF-KPV $R_w 56 \text{ dB}$ lub równoważne;

1.1.7 Dach i Obróbki blacharskie

Dach płaski niewentylowany, ocieplony styropianem, pokryty papą termozgrzewalną; wybrane elementy wykończone blacha stalowa na rąbek.

1.1.8 Wysokość pomieszczeń

Wysokość kondygnacji (od posadzki bez warstw wykończeniowych do tynku): min. 2,71 m – wszystkie lokale poza M20, M21 i M22; M21 – min. 2,66 m; M20 i M22 – 2,71 m lub 2,66 m (zgodnie z rzutem). Dopuszczalne lokalne obniżenia wynikające z konstrukcji lub instalacji.

1.2 Balkony i tarasy zielone

1.2.1 Posadzka

Balkony montowane na termoizolacyjnych łącznikach balkonowych (isokorbach), płyta żelbetowa zatarta na gładko
Tarasy: tarasy zielone lub posadzki z płytek 60x60 cm na wspornikach tarasowych lub drewna kompozytowego.
Portfenetry stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo kolor zgodnie z projektem elewacji lub szklane.

1.2.2 Balustrady

Balustrady balkonów/tarasów stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo kolor zgodnie z projektem elewacji; wypełnienia - szyba klejona, przezroczyste lub półprzezroczyste.
Tralki stalowe, malowane proszkowo zgodnie z projektem elewacji; pochwyt stalowe lub obróbka balustrady szklanej zastępująca pochwyt.

1.2.3 Przegrody

Przegrody między balkonowe konstrukcja i rama stalowa lub aluminiowa z wypełnieniem nieprzeziernym.

1.2.4 Inne

Pojedyncze oświetlenie balkonu/tarasu, pojedyncze gniazdo elektryczne w obrębie balkonu/tarasu.

2. Instalacje

2.1. Instalacje sanitarne

2.1.1 Instalacja ciepłej wody

Woda ciepła zasilana z wewnętrznej kotłowni gazowej.

2.1.2 Instalacja zimnej wody

Woda zimna zasilana z zewnętrznej sieci wodociągowej.

2.1.3 Instalacja C.O.

Ogrzewanie własną kotłownią gazową. Indywidualna kotłownia dla budynku na kondygnacji technicznej.

2.1.4 Wentylacja lokali mieszkalnych

Wentylacja mechaniczna, indywidualna, wentylatory Helios lub równoważne.

2.1.5 Wentylacja garaży

Wentylacja mechaniczna bytowa.

2.1.6 Wentylacja pomieszczeń technicznych

Wentylacja mechaniczna bytowa.

2.1.7 Kanalizacja sanitarna i deszczowa

Ścieki odprowadzone do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej.

2.1.8 Kanalizacja deszczowa

Grawitacyjna; piony w izolacji; odprowadzana do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej.

2.1.9 Hydrantowa

Hydrantowa zgodnie z wymogami p.poż. zawory z końcówkami przyłączeniowymi, w zabudowie, z maskownicami zaworów hydrantowych.

2.2. Instalacje teletechniczne

2.2.1 Instalacja telefoniczna	Przyłącze teletechniczne prowadzone z istniejącej studzienki teletechnicznej.
2.2.2 Instalacja telewizji, Internet	Instalacja RTV/LAN – rozprowadzona do skrzynek TSM w każdym lokalu i wewnątrz lokalu do gniazdek RTV/LAN.
2.2.3 Instalacja domofonowa	Kaseta wideo domofonu przy wejściu. W lokalu zainstalowany unifon z możliwością rozbudowy do wideo domofonu we własnym zakresie. System kontroli dostępu - wejście po wprowadzeniu kodu cyfrowego na panelu wideo domofonu lub chipem zbliżeniowym.
2.2.4 Monitoring	Kamera na wejściu do budynku; Monitoring hali garażowej. Brak monitoringu zewnętrznego. Monitoring placu zabaw zgodnie z projektem.
2.2.5 Elektryczna	Prąd zasilanie z sieci zewnętrznej; liczniki elektryczne w zabudowanych szafach w pomieszczeniu technicznym

3. Części wspólne

3.1. Hall wejściowy do budynku

3.1.1 Drzwi wejściowe do budynku	Ślusarka aluminiowa z przeszkalaniem, pochwytem i samozamykaczem; Instalacja domofonowa z osprzętem.
3.1.2 Hall wyposażenie	Skrzynki na listy w holu zabudowane; wycieraczki wewnętrzne w przedsionkach; tablica informacyjna; lustro.

3.2 Korytarze, klatka schodowa, pomieszczenia gospodarcze

3.2.1 Podłogi	Posadzka na korytarzy hall i klatki schodowe – gres. Posadzka na korytarza na kondygnacjach mieszkalnych, płytki ceramiczne lub gres, cokół ceramika
---------------	--

3.2.2 Ściany

Ściany klatki schodowej i hallu pokryte tynkiem gipsowym ; Glify otworów okiennych i drzwi wewnętrznych wykonane z tynku gipsowego.

3.2.3 Drzwi w ciągach komunikacyjnych Drzwi do klatki profil aluminiowy, przeszklone, z samozamykaczem.

3.2.4 Oświetlenie W technologii LED z czujnikami ruchu

3.2.5 Balustrady klatka schodowa Stalowe malowane proszkowo, pochwyt drewniane lub metalowe.

3.2.6 Portal - obróbka windy Portal wokół drzwi windowych obróbka płyta meblowa.

3.2.7 Winda Winda osobowa z poziomu garażu firmy „KONE” lub podobne prędkość do 1m/s; Kabina wysoka (min. 220cm). Sygnalizacja głosowa w kabinie, bezpośrednia łączność z centrum serwisowym. Drzwi otwierane teleskopowo, panel sterujący – stal nierdzewna. Wnętrze kabiny - stal nierdzewna, lustro, sufit malowany proszkowo.

3.3. Garaż

3.3.1 Ściany przejść i przedsionków Ściany beton surowy, oznakowanie kondygnacji malowane.

3.3.2 Drzwi do klatek schodowych i przedsionków Ślusarka aluminiowa, odporność ogniowa zgodnie z wymogami p.poż.

3.3.3 Ściany hali garażowej Ocieplone, niemalowane, na ścianach malowane oznaczenie miejsc parkingowych zgodnie z organizacją hali garażowej

3.3.4 Posadzki Posadzka w garażu – płyta fundamentowa zatarta na gładko

3.3.5 Wykończenie słupów i stropów Ściany wewnętrzne konstrukcyjne oraz słupy niemalowane.

3.3.6 Oznakowanie Oznakowanie poziome i pionowe garażu zgodnie z warunkami technicznymi

3.3.7 Wentylacja Wentylacja mechaniczna bytowa.

3.3.8 Oświetlenie Oprawy oświetleniowe, oświetlenie LED włączane czujkami ruchu.

3.3.9 Prowadzenie instalacji Instalacje rozprowadzane metodą naścienną i podsufitową. instalacja elektryczna linie kablowe układane bezpośrednio na ścianach, sufitach częściowo w korytkach; instalacyjnych.

3.3.10 Pochylnia garażowa Zjazd do garażu z betonu o fakturze szczotkowanej (antypoślizgowej) lub tarka z kostki w jodełkę.

3.3.11 Brama garażowa Główna brama garażowa - segmentowa otwierana pilotem np. „HÖRMANN”, „Interflex”; Brama garażowa - segmentowa górna, zdalnie sterowana.

3.3.12 Odprowadzanie wody Płyty garażu wykonane ze spadkiem, odwodnienie liniowe frezowane z separatorem związków ropopochodnych.

3.3.13 Inne W garażu nie przewiduje się możliwości parkowania pojazdów napędzanych paliwem LPG zgodnie z przepisami p.poż.. Czujniki gazu.

3.4. Inne

3.4.1 Śmietnik Śmietnik w budynku z zewnętrznym wejściem na poziomie parteru oraz wentylacją wywiewną ponad dach. Drzwi do śmietnika stalowe, z elektrozamkiem. Wykończenie podłóg i ścian do wysokości 1,5 metrów – gres mrozoodporny.

3.4.2 Pomieszczenia techniczne Posadzka – płytki gresowe.

3.4.3 Komórki lokatorskie/boksy rowerowe Wydzielone jako zabudowy systemowe wykonane z elementów stalowych lub aluminiowych (np. ażurowych), montowane do konstrukcji budynku. Ściany komórek nie stanowią przegród pełnych. Drzwi do komórek wyposażone w zamknięcie indywidualne. Dopuszcza się prowadzenie instalacji technicznych nad lub w obrębie komórek.

4. Otoczenie budynku

4.1 Zieleń	Tereny zagospodarowanej zieleni – trawnik, niska zieleń krzewy ozdobne, elementy małej architektury.
4.2 Oświetlenie	Oświetlenie terenu – na budynku, lampy w technologii LED z czujnikami ruchu.
4.3 Chodniki	Chodniki o nawierzchni kostki brukowej lub płyt chodnikowej miejscami możliwa eko-kratka.
4.4 Dojazd do miejsc postojowych	Drogi - nawierzchnia z kostki betonowej. Dojazd do garaży oraz ścieżki osiedlowe z kostki brukowej lub płyt betonowych.
4.5 Miejsca postojowe	Wyodrębnione miejsca postojowe

5. Lokale mieszkalne

5.1 Standard wykończenia

5.1.1 Drzwi wejściowe	Drzwi do lokali antywłamaniowe, klasy RC3 Dierre, Jakra, La Porte, Gerda lub podobne wys. 210 cm, próg systemowy lub drewniany.
5.1.2 Posadzki	Szlichta cementowa, wylewki cementowe zatarte na ostro z izolacją ze styropianu twardego, akustycznego 7 cm
5.1.3 Ściany wewnątrzlokalowe	Ściany wewnętrzne gr.10 cm z bloczków Rigips. Działowe między lokalami - ściany konstrukcyjne żelbetowe lub pustaki betonowe 17,8 cm.
5.1.4 Tynki	Na ścianach z pustaków betonowych tynki gipsowe maszynowe Ściany z bloczków gipsowych szpachlowane Sufity tynkowane Tynki w miejscach styków dwóch materiałów (konstrukcja żelbetowa/ściana murowana) z nacięciem dylatacyjnym, do wypełnienia na etapie wykańczania lokalu przez nabywcę lokalu.

5.1.5 Parapety wewnętrzne i drzwi wewnętrzne	Parapety wewnętrzne oraz drzwi wewnętrzne do wykonania we własnym zakresie przez nabywcę lokalu.
5.1.6 Glify otworów okiennych	Glify otworów okiennych i drzwi wewnętrznych wykonane z tynku gipsowego
5.1.7 Sufity	Tynk gipsowy, niegruntowany, niemalowany
5.1.8 Ogrzewanie	Ogrzewanie: grzejniki pokojowe. W łazienkach grzejniki drabinkowe. Indywidualne liczniki ciepła dostępne do odczytu z części wspólnych budynku - korytarza; Instalacja w mieszkaniach prowadzona w podłodze – rury z tworzywa sztucznego
5.1.9 Instalacja elektryczna	Miedziana z zabezpieczeniem antyporażeniowym, tablica mieszkaniowa, liczniki energii elektrycznej w części wspólnej w rozdzielni głównej. Puszki elektryczne pod gniazdka i włączniki; punkty zakończone złączkami. Brak osprzętu elektrycznego. Ilość punktów elektrycznych i teletechnicznych zgodnie z projektem wykonawczym.
5.1.10 Instalacja wod.-kan.	Indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody. Instalacje prowadzone na ścianach natynkowo, poziome pod posadzką podejścia pod natryski prowadzone na ścianie. Kanalizacja, za wyjątkiem podejścia pod WC, rozprowadzone natynkowo. Wypust kanalizacyjny WC zakończony na wyjściu z szacht. Bez urządzeń sanitarnych.
5.1.11 Wentylacja	Rozmieszczenie wg projektu; w kuchni dodatkowy pion do podłączenia okapu kuchennego, przewód zakończony zaślepką jednokierunkową do podłączenia okapu (we własnym zakresie). Wentylacja bytowa mechaniczna, wentylatory dwubiegowe, pierwszy bieg włączony na stałe; w łazienkach drugi bieg włączone wraz z oświetlaniem po zwłóce wraz z podtrzymaniem. W kuchni drugi bieg załączany włącznikiem.

5.1.12 Klimatyzacja

W lokalach położonych na piętrach 1 i 2 w budynku A oraz 1, 2 i 3 w budynku B wykonano rury osłonowe umożliwiające wyprowadzenie instalacji klimatyzacyjnej na dach budynku. Przewidziano miejsce na dachu technicznym pod montaż jednostek klimatyzacyjnych. Wykonanie instalacji klimatyzacji leży po stronie nabywcy.

5.2 Przyłącze

5.2.1 Kuchnia

Instalacja wodna i kanalizacyjna doprowadzona do kuchni z rozproszaniem rur wodnych kanalizacyjnych natynkowo na ścianach
Przyłącza sanitarne zgodnie z projektem.
Wentylacja zgodnie z projektem.
Elektryka zgodnie z projektem.

5.2.2 Łazienka

Przyłącza sanitarne zgodnie z projektem.
Wentylacja zgodnie z projektem.
Elektryka zgodnie z projektem.

5.2.4 Sypialnia, salon

Instalacja elektryczna i teletechniczna zgodnie z projektem.

5.2.6 Przedpokój

Instalacja elektryczna i teletechniczna zgodnie z projektem.
Skrzynki teletechniczna i elektryczna zamontowane natynkowo.

6. Inne

Pomiar wg normy PN-ISO 9836:2015-12:
„a. pomiary będą wykonywane w stanie całkowicie wykończonym (po ułożeniu tynków),
b. obmiary pomieszczeń wykonane zostaną na poziomie podłogi,
c. nie dolicza się do pow. pomieszczenia wnęk w ścianach o powierzchni do 0,1 m², pilastrów i innych występow ściennej o powierzchni do 0,1 m²; , przejść w ścianach i oknach:
d. dokładność pomiarów: pomiar liniowy – do 0,01m, pomiar powierzchni – do 0,01 m².
e. powierzchnie pomieszczenia ze skośnym sufitem liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi ale dzieli się ją na dwie części:
- część o wysokości 1,90m i więcej,
- część o wysokości poniżej 1,90m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej,
f. powierzchnie balkonów, loggii, tarasów dolicza się do powierzchni pomieszczenia wykazując oddzielnie, pomieszczenia przynależne wymiaruje się w oparciu o powyższe wykazując powierzchnię oddzielnie.”
