STANDARD WYKOŃCZENIA

Żuławskie Zacisze — Etap II

Dom nr 10 (lokale 10A i 10B)

Niniejszy dokument zawiera szczegółową specyfikację standardu wykończenia dla domu nr 10 w II etapie inwestycji Żuławskie Zacisze. Specyfikacja stanowi podstawę do umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego.

1. DANE PODSTAWOWE	
Nazwa inwestycji	Żuławskie Zacisze
Lokalizacja	Nowy Dwór Gdański, ul. Kanałowa
Etap	II
Numer domu	10 (bliźniak: lokale 10A i 10B)
Powierzchnia użytkowa (PUM)	103,53 m² na lokal
Powierzchnia po podłodze (parter + piętro)	108,42 m² na lokal (informacyjnie)
Powierzchnia poddasza nieużytkowego	23,63 m² po podłodze (informacyjnie)
Powierzchnia całkowita po podłodze (z poddaszem)	**132,05 m² na lokal** (informacyjnie)
Liczba kondygnacji	2 (parter + piętro) + poddasze nieużytkowe
Powierzchnia zabudowy	69 m²
Działka — lokal 10A	246 m² (ogród 177 m² + zabudowa 69 m²)
Działka — lokal 10B	253 m² (ogród 184 m² + zabudowa 69 m²)
Technologia	Tradycyjna murowana

2. KONSTRUKCJA	
Fundamenty	Płyta fundamentowa żelbetowa
Ściany konstrukcyjne (zewnętrzne i wewnętrzne nośne)	Bloczki wapienno-piaskowe (silikat)
Ściany działowe	Pustaki ceramiczne lub bloczki betonu komórkowego

Strop nad parterem	Półprefabrykowany monolit, płyta filigran, idealnie gładka powierzchnia (pod szpachlowanie)
Strop nad piętrem (strop strychu)	Półprefabrykowany monolit, płyta filigran, idealnie gładka powierzchnia (pod szpachlowanie)
Schody parter → piętro	Betonowe lane
Wejście na strych	Otwór pod schody drewniane samonośne lub wyłaz strychowy z drabiną

3. DACH	
Konstrukcja	Drewniana więźba dachowa
Pokrycie	Blachodachówka modułowa w kolorze grafitowym
Detale dekoracyjne (szczyty)	Drewniane ozdobne elementy z laserowo wycinanymi ornamentami — sygnaturalny element architektoniczny inwestycji
Obróbki blacharskie	Stalowe powlekane, kolor zgodny z kolorystyką dachu
Rynny i rury spustowe	Stalowe i PCV
Kominy	Murowane, z obróbką blacharską

4. IZOLACJA TERMICZNA	
Izolacja dachu — technologia	PIR lub równoważny ekwiwalent styropianu o tożsamych parametrach termicznych
Izolacja dachu — sposób ułożenia	Pozioma, ułożona w strefie pomiędzy piętrem a strychem (na stropie strychu nieużytkowego). Strych pozostaje nieocieplony — pomieszczenia mieszkalne odcięte poziomą warstwą izolacji bez mostków termicznych.
Ocieplenie ścian zewnętrznych	Styropian, grubość 20 cm
Ocieplenie fundamentów / cokołu	Styropian hydrofobowy, grubość 15 cm
Ocieplenie posadzki na gruncie	Styropian 15 cm lub ekwiwalent w innej technologii (np. pianobeton termoizolacyjny)

5. ELEWACJA	
Tynk zewnętrzny	Cienkowarstwowy, kolor jasny
Cokół / okładzina	Okładzina cegłopodobna w kolorze ceglastym
Detale architektoniczne	Drewniane obramowania okien z laserowo wycinanymi ornamentami; drewniane elementy konstrukcji nośnej (zadaszenie wejścia, słupki); drewniane ozdoby na szczytach
Wykończenie elementów drewnianych	Sadolin Extreme z podkładem bazowym

6. STOLARKA OKIENNA	
Typ szyby	Trzyszybowa z ciepłą ramką, energooszczędna
Wykonanie ramy	Drewnopodobne PCV
Parapety zewnętrzne	Stalowe powlekane
Parapety wewnętrzne	Brak (nie wchodzą w cenę)
Drewniane okiennice ozdobne	Tak — stałe, dekoracyjne, z laserowo wycinanymi ornamentami (element wyróżniający inwestycji)

7. STOLARKA DRZWIOWA	
Drzwi wejściowe	GERDA, klasa zgodna z aktualną normą energetyczną
Drzwi wewnętrzne	**Nie wchodzą w cenę.** Otwory przygotowane pod montaż ościeżnic i drzwi.

8. OGRZEWANIE I CIEPŁA WODA	
Źródło ciepła (główne)	Pompa ciepła powietrze-woda
Bufor / zasobnik CWU	Min. 200 litrów
Dystrybucja ciepła	**Ogrzewanie podłogowe w całym domu** — na parterze i piętrze, włącznie ze strefą pod prysznicem w łazience.
Łazienki	Dodatkowo grzejnik drabinkowy
Kominek (opcjonalne dodatkowe źródło ciepła)	Miejsce przewidziane projektowo do montażu kominka. Kominek nie wchodzi w cenę — opcja dodatkowego źródła

	ogrzewania, do montażu we własnym zakresie.
Ciepła woda użytkowa	Pompa ciepła + zasobnik

9. WENTYLACJA	
Typ wentylacji	Grawitacyjna

10. FOTOWOLTAIKA	
Zakres w cenie	**Przygotowanie do własnego montażu.** Przepusty wyprowadzone na poddasze z pomieszczenia gospodarczego oraz rozdzielnica gotowa pod podłączenie instalacji fotowoltaicznej.
Sama instalacja PV	Nie wchodzi w cenę — do realizacji we własnym zakresie po odbiorze lokalu.

11. INSTALACJA ELEKTRYCZNA	
Materiał przewodów	Miedziane, z osprzętem
Tablica mieszkaniowa	Tak, w pomieszczeniu technicznym (zgodnie z projektem)
Zasilanie 3-fazowe	Doprowadzone do płyty kuchennej i miejsca pompy ciepła
Wtyczka 3-fazowa zewnętrzna	Przygotowanie pod ładowarkę samochodów elektrycznych (EV) — zewnętrzny punkt 3-fazowy przed domem
Liczba i rozmieszczenie punktów	Zgodnie z projektem; przy wczesnej rezerwacji możliwa personalizacja układu
Instalacja teletechniczna	**W cenie:** instalacja LAN ułożona, instalacja przygotowana pod satelitę, przepusty do doprowadzenia światłowodu (zob. pkt 15).

12. INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	
Instalacja wodna	Rury z tworzywa, podposadzkowo; podejścia do urządzeń poprowadzone po ścianie
Aneks kuchenny	Podejścia: zlewozmywak, zmywarka
Łazienka parter	Podejście: WC
Łazienka piętro	Podejścia: umywalka, miska ustępowa, wanna / prysznic

Instalacja kanalizacyjna	Rury z tworzywa sztucznego, podejścia rozprowadzone do miejsc przewidzianych w projekcie

13. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE — STAN DEWELOPERSKI	
Tynki ścienne	Gipsowe, ściany niemalowane
Sufity	Pod szpachlowanie (płyty filigran, idealnie gładka powierzchnia)
Posadzki	Wylewka cementowa, gotowa pod ułożenie wykończenia

14. OTOCZENIE I CZĘŚCI WSPÓLNE	
Drogi osiedlowe	Kostka brukowa
Chodnik (dojście do drzwi)	Kostka brukowa
Podjazd / miejsca postojowe	2 miejsca przed domem, kostka brukowa
Ogrodzenie zewnętrzne osiedla	Ażurowe panele wraz z podmurówką, kolor grafitowy
Ogrodzenie pomiędzy lokalami	Panelowe z podmurówką; na wysokości tarasu — drewniana ściana z półbali świerkowych malowanych (zapewnia prywatność strefy tarasowej)
Zieleń	Działka przygotowana pod wysiew trawy
Taras	**W cenie lokalu** (w I etapie była dopłata 10 000 zł — w II etapie taras wchodzi w cenę bazową).
Oświetlenie zewnętrzne osiedlowe	Lampy solarne na drogach dojazdowych

15. MEDIA	
Woda	Tak — przyłącze gminne
Kanalizacja	Tak — przyłącze gminne
Energia elektryczna	Tak — przyłącze 3-fazowe
Internet (światłowód)	Projektowany światłowód Orange — przygotowana instalacja (przepusty) do doprowadzenia światłowodu od szafy światłowodowej przy ul. Kanałowej; doprowadzenie światłowodu do domu indywidualnie

Gaz	**Brak** — ogrzewanie i CWU realizowane wyłącznie przez pompę ciepła.

16. PERSONALIZACJA I PAKIET WYKOŃCZENIA	
Personalizacja przy wczesnej rezerwacji	Możliwość zmiany układu ścian działowych oraz układu instalacji elektrycznej (przed wykonaniem konkretnego etapu robót). Zakres zmian uzgadniany indywidualnie.
Pakiet wykończenia „pod klucz”	Opcja dokupienia. Jeden wykonawca, jeden harmonogram, jedna umowa. Klient otrzymuje lokal w pełni wykończony i gotowy do zamieszkania.
Zakres pakietu „pod klucz”	*Szczegółowy zakres i wycena ustalane indywidualnie. Skontaktuj się z biurem sprzedaży po szczegóły.*

17. CO NIE WCHODZI W CENĘ LOKALU	
Drzwi wewnętrzne	Otwory przygotowane pod ościeżnice
Podłogi (panele, deski, płytki)	Posadzka cementowa wykonana pod ułożenie
Glazura i terakota	Łazienki w stanie surowym, podejścia poprowadzone
Biały montaż	Umywalki, miski ustępowe, wanny, prysznice, baterie
Meble kuchenne i sprzęt AGD	Aneks kuchenny przygotowany instalacyjnie (woda, kanalizacja, prąd 3-fazowy)
Oświetlenie wewnętrzne	Punkty świetlne przygotowane, brak opraw
Parapety wewnętrzne	Brak — do zakupu i montażu we własnym zakresie
Malowanie ścian	Tynki gipsowe, niemalowane
Instalacja fotowoltaiczna	Przygotowanie wykonane (przepusty, rozdzielnica); samej instalacji brak
Kominek	Miejsce projektowo przewidziane; sam kominek do montażu we własnym zakresie
Pakiet „pod klucz”	Opcja dodatkowa, dokupywana