

CHECKLISTA ODBIORU TECHNICZNEGO





Odbiór techniczny mieszkania to skomplikowany proces, podczas którego można łatwo przeoczyć ważne elementy. Aby ułatwić Ci systematyczne sprawdzenie wszystkich istotnych aspektów Twojego nowego mieszkania, przygotowaliśmy kompleksową listę kontrolną. Możesz ją wydrukować i zabrać ze sobą na odbiór, aby mieć pewność, że żaden element nie zostanie pominięty.

Przygotowanie do odbioru

- Zapoznanie się z umową deweloperską i prospektem informacyjnym.
- Sprawdzenie standardu wykończenia określonego w umowie.
- Skompletowanie niezbędnych narzędzi pomiarowych.
- Przygotowanie aparatu fotograficznego lub smartfona z dobrym aparatem.
- Ustalenie, czy odbierzesz mieszkanie samodzielnie czy z pomocą specjalisty.
- Potwierdzenie terminu odbioru z deweloperem.
- Przygotowanie notesu i długopisu do robienia notatek.
- Wydrukowanie rzutu mieszkania (kilka kopii).

Ogólne pomiary i sprawdzenia

- Pomiar powierzchni wszystkich pomieszczeń i porównanie z umową.
- Sprawdzenie wysokości pomieszczeń (min. 2,5 m w pokojach, 2,2 m w pomieszczeniach pomocniczych).
- Sprawdzenie poziomów podłóg za pomocą poziomicy.
- Sprawdzenie pionów ścian za pomocą poziomicy.
- Sprawdzenie kątów prostych w narożnikach pomieszczeń za pomocą kątownika lub przez pomiar przekątnych.
- Sprawdzenie spadków na balkonach/tarasach/loggiach w kierunku odpływów.

Ściany i sufity

Powierzchnie tynkowane

- Sprawdzenie równości powierzchni tynków.
- Sprawdzenie, czy nie ma pęknięć, rys, wykruszeń.
- Sprawdzenie, czy nie ma śladów wilgoci, zacieków, pleśni.
- Sprawdzenie narożników (czy są proste, bez ubytków).
- Sprawdzenie wykończenia otworów okiennych i drzwiowych.
- Sprawdzenie przygotowania pod malowanie (jeśli mieszkanie jest w stanie deweloperskim).
- Sprawdzenie równomierności kolorów (jeśli mieszkanie jest malowane).

Inne pokrycia ścian (jeśli występują)

- Sprawdzenie równości i stabilności.
- Sprawdzenie mocowania do podłoża.
- Sprawdzenie jakości wykończenia krawędzi.

Podłogi

Wylewki betonowe (stan deweloperski)

- Sprawdzenie równości i poziomu wylewki.
- Sprawdzenie, czy nie ma pęknięć, ubytków, nierówności.
- Sprawdzenie, czy wylewka nie „klawiszuje” (nie ugina się pod naciskiem).
- Sprawdzenie dylatacji przy ścianach i między pomieszczeniami.
- Sprawdzenie wilgotności wylewki (wilgotnościomierzem, jeśli dostępny).

Podłogi wykończone (jeśli występują)

- Sprawdzenie równości i poziomu podłogi.
- Sprawdzenie jakości montażu (brak szpar, stabilność).
- Sprawdzenie jakości wykończenia przy ścianach.
- Sprawdzenie listew przypodłogowych (jeśli są zamontowane).
- Sprawdzenie estetyki wykończenia (brak zarysowań, plam, odkształceń).

Okna i drzwi balkonowe

- Sprawdzenie wymiarów i umiejscowienia zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie otwierania i zamykania (płynność ruchu, brak oporów).
- Sprawdzenie blokad i zabezpieczeń.
- Sprawdzenie uszczelki (kompletność, przyleganie).
- Sprawdzenie szyb (brak rys, pęknięć, zabrudzeń wewnątrz pakietów).
- Sprawdzenie ram (brak uszkodzeń, zarysowań).
- Sprawdzenie parapetów wewnętrznych (stabilność, poziom).
- Sprawdzenie parapetów zewnętrznych (spadek na zewnątrz, szczelność przy ramie).
- Sprawdzenie nawiewników (jeśli są wymagane).
- Sprawdzenie rolet/żaluzji (jeśli są w standardzie).

- Sprawdzenie szczelności okien (brak przeciągów).
- Sprawdzenie wykończenia otworów okiennych od wewnątrz.

Drzwi wewnętrzne i wejściowe

Drzwi wejściowe

- Sprawdzenie wymiarów i kierunku otwierania zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie otwierania i zamykania (płynność ruchu, brak oporów).
- Sprawdzenie zamków, klamek, zawiasów.
- Sprawdzenie wizjera (jeśli jest w standardzie).
- Sprawdzenie progu i uszczelnienia.
- Sprawdzenie wykończenia ościeżnicy.
- Sprawdzenie izolacyjności akustycznej (czy nie słychać wyraźnie dźwięków z klatki schodowej).
- Sprawdzenie stabilności montażu.

Drzwi wewnętrzne (jeśli są w standardzie)

- Sprawdzenie wymiarów i kierunku otwierania zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie otwierania i zamykania (płynność ruchu, brak oporów).
- Sprawdzenie klamek, zawiasów, zamków.
- Sprawdzenie szczeliny między skrzydłem a podłogą.
- Sprawdzenie wykończenia ościeżnicy.
- Sprawdzenie stabilności montażu.
- Sprawdzenie wykończenia powierzchni (brak zarysowań, odkształceń).

Instalacja elektryczna

- Sprawdzenie rozmieszczenia gniazdek i włączników zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie działania wszystkich gniazdek (testerem gniazdek).
- Sprawdzenie działania wszystkich włączników światła.
- Sprawdzenie rozmieszczenia punktów świetlnych zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie działania wszystkich punktów świetlnych.
- Sprawdzenie działania dzwonka (jeśli jest w standardzie).
- Sprawdzenie działania domofonu/wideodomofonu (jeśli jest w standardzie).
- Sprawdzenie tablicy rozdzielczej (kompletność, opisanie obwodów).
- Sprawdzenie działania wyłączników różnicowoprądowych (przycisk testowy).
- Sprawdzenie instalacji antenowej/internetowej (jeśli jest w standardzie).
- Sprawdzenie instalacji alarmowej (jeśli jest w standardzie).

Instalacja wodno-kanalizacyjna

- Sprawdzenie rozmieszczenia przyłączy wody i kanalizacji zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie ciśnienia wody w kranach (zimna i ciepła).
- Sprawdzenie odpływów w umywalkach, zlewozmywakach, wannach, brodzikach.
- Sprawdzenie szczelności instalacji (brak wycieków, zawilgoceń).
- Sprawdzenie montażu urządzeń sanitarnych (stabilność, poziom).
- Sprawdzenie działania spłuczki WC.
- Sprawdzenie wodomierzy (lokalizacja, stan początkowy, plomby).
- Sprawdzenie dostępu do zaworów (główny, pod umywalką, WC).

Instalacja grzewcza

- Sprawdzenie rozmieszczenia grzejników zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie montażu grzejników (stabilność, poziom).
- Sprawdzenie działania zaworów termostatycznych.
- Sprawdzenie temperatury grzejników (jeśli ogrzewanie jest włączone).
- Sprawdzenie szczelności instalacji (brak wycieków).
- Sprawdzenie dostępu do zaworów odcinających.
- Sprawdzenie odpowietrzników (lokalizacja, działanie).
- Sprawdzenie licznika ciepła (lokalizacja, stan początkowy).

Wentylacja

- Sprawdzenie lokalizacji kratek wentylacyjnych zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie działania wentylacji (test z kartką papieru).
- Sprawdzenie czystości kratek wentylacyjnych.
- Sprawdzenie stabilności montażu kratek.
- Sprawdzenie wentylacji mechanicznej (jeśli jest w standardzie).
- Sprawdzenie hałasu wywołanego przez wentylację.

Balkony, tarasy, loggie

- Sprawdzenie wymiarów i kształtu zgodnie z projektem.
- Sprawdzenie spadków (odprowadzenie wody na zewnątrz).
- Sprawdzenie szczelności (brak przecieków do mieszkania).
- Sprawdzenie stabilności i bezpieczeństwa barier.
- Sprawdzenie wysokości barier (min. 1,1 m).
- Sprawdzenie jakości posadzki (brak pęknięć, ubytków).
- Sprawdzenie odpływów (jeśli są).
- Sprawdzenie obróbek blacharskich (stabilność, szczelność).

Komórka lokatorska

- Sprawdzenie lokalizacji i wymiarów zgodnie z umową.
- Sprawdzenie drzwi (otwieranie, zamykanie, zamek).
- Sprawdzenie ścian (brak zawilgoceń, pęknięć).
- Sprawdzenie posadzki (równość, brak pęknięć).
- Sprawdzenie instalacji elektrycznej (jeśli jest).
- Sprawdzenie wentylacji (jeśli jest).

Garaż/miejsce postojowe

- Sprawdzenie lokalizacji i wymiarów zgodnie z umową.
- Sprawdzenie oznakowania miejsca.
- Sprawdzenie nawierzchni (równość, brak pęknięć).
- Sprawdzenie dostępu do miejsca (szerokość dróg dojazdowych, łatwość manewrowania).
- Sprawdzenie instalacji elektrycznej (jeśli jest).
- Sprawdzenie bram garażowych (działanie, pilot).

Części wspólne budynku

- Sprawdzenie stanu klatki schodowej prowadzącej do mieszkania.
- Sprawdzenie działania windy (jeśli jest).
- Sprawdzenie dostępu do piwnic/komórek lokatorskich.
- Sprawdzenie dostępu do śmietnika.
- Sprawdzenie oświetlenia części wspólnych.
- Sprawdzenie stanu terenów zewnętrznych (drogi, chodniki, zielen).

Dokumentacja i formalności

- Sprawdzenie stanu liczników (elektr., woda, gaz, ciepło) i zapisanie odczytów.
- Zrobienie zdjęć liczników.
- Dokumentacja fotograficzna wszystkich pomieszczeń.
- Dokumentacja fotograficzna wszystkich wad.
- Spisanie protokołu odbioru.
- Wpisanie wszystkich zauważonych wad do protokołu.
- Oznaczenie, które wady uważasz za istotne.
- Określenie swojego stanowiska (odbior bez zastrzeżeń, z zastrzeżeniami, odmowa odbioru).
- Odebranie kopii podpisanego protokołu.
- Odebranie kompletu kluczy.

- Odebranie dokumentacji technicznej mieszkania.
- Ustalenie terminu usunięcia wad.

NOTATKI:

