

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

CHECKLISTA ODBIORU MIESZKANIA OD DEWELOPERA

Praktyczny dokument od AVATHERM

Odbiory i termowizja | Tel: 791 566 577 | www.avatherm.pl

Wstęp

Gratulacje! Odbiór kluczy to zwieńczenie długiej drogi. Zanim jednak podpiszesz protokół, wykorzystaj ten moment na dokładną kontrolę. Ta checklista pomoże Ci krok po kroku zweryfikować stan techniczny Twojego nowego mieszkania. Zaznaczaj sprawdzone punkty i notuj wszelkie uwagi. Pamiętaj, każda usterka wpisana do protokołu to pierwszy krok do naprawy po stronie dewelopera. Działaj bez pośpiechu i z pełną świadomością.

I. Faza przygotowawcza – zanim wejdiesz do lokalu

- ☐ **Komplet dokumentów:** Mam ze sobą pełną umowę deweloperską, standard wykończenia, rzuty techniczne lokalu oraz ewentualne umowy zmian lokatorskich.
- ☐ **Niezbędne narzędzia:** Mam przygotowane:
 - ☐ Poziomica (łata) o długości 2 metrów i pomocnicza 1 metr.
 - ☐ Kątownik budowlany (metalowy, min. 50 cm).
 - ☐ Mocna latarka (najlepiej czołówka).
 - ☐ Próbник napięcia lub ładowarka do telefonu.
 - ☐ Miarka zwijana lub dalmierz laserowy.
 - ☐ Smartfon z naładowaną baterią (do robienia zdjęć).
 - ☐ Notes i długopis.
 - ☐ Kilka monet 2 zł i 5 zł (do pomiaru szczelin).
- ☐ **Odpowiednia pora:** Odbiór odbywa się w świetle dziennym.

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

II. Ocena ogólna i zgodność z dokumentacją

- ☐ **Układ pomieszczeń:** Sprawdzono, czy układ ścian działowych jest zgodny z rzutem architektonicznym.
- ☐ **Lokalizacja przyłączy:** Sprawdzono, czy punkty elektryczne i wodno-kanalizacyjne znajdują się w miejscach wskazanych na projekcie.
- ☐ **Metraż (kontrolnie):** Zmierzono podstawowe wymiary kluczowych pomieszczeń w celu ogólnej weryfikacji powierzchni.
- ☐ **Standard wykończenia:** Sprawdzono, czy kluczowe elementy (model drzwi wejściowych, parapety, grzejniki) są zgodne z dokumentem standardu wykończenia.

III. Ściany i sufity

- ☐ **Płaszczyzny (równość):** Sprawdzono ściany i sufity łątą 2m w różnych płaszczyznach (poziomo, pionowo, na ukos).
- ☐ **Piony:** Sprawdzono pionowość ścian łątą 1m.
- ☐ **Kąty proste:** Sprawdzono narożniki w każdym pomieszczeniu (zwłaszcza w kuchni i łazience) kątownikiem.
- ☐ **Pęknięcia:** Obejrzano dokładnie powierzchnie w poszukiwaniu rys i pęknięć (szczególnie nad drzwiami, oknami i w narożnikach).
- ☐ **Uszkodzenia:** Obejrzano powierzchnie pod kątem uszkodzeń mechanicznych (obicia, wgniecenia, zarysowania).
- ☐ **Wilgoć:** Sprawdzono wizualnie, czy nie ma plam, zacieków lub śladów wilgoci.
- ☐ **Przewody elektryczne:** Sprawdzono, czy na tynku nie widać ciemniejszych pasów wskazujących na zbyt płytko ułożone przewody.

IV. Posadzki (wylewki)

- ☐ **Równość posadzki:** Sprawdzono płaszczyznę wylewki łątą 2m w każdym pomieszczeniu.
- ☐ **Pęknięcia i uszkodzenia:** Obejrzano posadzkę w poszukiwaniu pęknięć, wykruszeń i nierówności.

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

- ☐ **Dylatacje:** Sprawdzono, czy wykonano dylatacje przy ścianach i w progach.

V. Stolarka okienna i drzwiowa

- ☐ **Szyby:** Sprawdzono każdą szybę pod światło pod kątem zarysowań, pęknięć i wad fabrycznych.
- ☐ **Ramy (profile):** Sprawdzono ramy okien i drzwi pod kątem zarysowań, wgnieceń i obić.
- ☐ **Działanie mechanizmów:** Sprawdzono płynność otwierania, zamykania i uchylania każdego okna i drzwi balkonowych.
- ☐ **Regulacja:** Sprawdzono, czy skrzydła nie ocierają o ościeżnicę lub próg.
- ☐ **Uszczelki:** Obejrzano stan uszczelek na całym obwodzie.
- ☐ **Parapety:** Sprawdzono montaż i stan parapetów wewnętrznych i zewnętrznych.
- ☐ **Drzwi wejściowe:** Sprawdzono działanie zamków, wizjera, obecność progu i ogólny stan skrzydła.

VI. Instalacje

- ☐ **Elektryka - gniazdka:** Sprawdzono napięcie we wszystkich gniazdkach.
- ☐ **Elektryka - rozdzielnica:** Sprawdzono, czy tablica z bezpiecznikami jest opisana.
- ☐ **Wod-kan:** Sprawdzono wizualnie szczelność zaworów i podejść wodnych.
- ☐ **Grzejniki:** Sprawdzono solidność montażu, brak uszkodzeń i obecność głowic termostatycznych.
- ☐ **Wentylacja:** Sprawdzono drożność i działanie ciągu we wszystkich kratkach wentylacyjnych (test kartki papieru).
- ☐ **Nawiewniki okienne:** Sprawdzono, czy nawiewniki są zamontowane i drożne.

VII. Balkon / Taras / Ogródek

- ☐ **Balustrada:** Sprawdzono stabilność, mocowanie i stan powłoki antykorozyjnej.
- ☐ **Posadzka:** Sprawdzono stan posadzki, obecność pęknięć.
- ☐ **Spadek:** Sprawdzono, czy posadzka ma odpowiedni spadek na zewnątrz.

Numer telefonu
791 566 577Obszar działania
Bolesławiec (+100km lub 1,5h)

- ☐ **Obróbki blacharskie:** Sprawdzono stan i montaż obróbek oraz parapetów zewnętrznych.
- ☐ **Odpiływ:** Sprawdzono drożność odpływów.

VIII. Przynależności

- ☐ **Komórka lokatorska:** Sprawdzono stan drzwi, ścian i posadzki.
- ☐ **Miejsce postojowe / garaż:** Sprawdzono wymiary, stan posadzki, działanie bramy garażowej.

IX. Protokół i formalności

- ☐ **Opis usterek:** Każda wykryta wada została precyzyjnie opisana w protokole (lokalizacja, rodzaj, wymiar).
- ☐ **Dokumentacja foto:** Zrobiono zdjęcie każdej zgłoszonej usterki.
- ☐ **Liczniki:** Spisano stany początkowe i numery fabryczne wszystkich liczników (woda, prąd, CO).
- ☐ **Klucze:** Odnotowano w protokole liczbę przekazanych kompletów kluczy, pilotów, kodów.
- ☐ **Podpisy:** Protokół został czytelnie podpisany przez obie strony.

Powyższa lista to podstawa. Pamiętaj jednak, że wiele wad (mostki termiczne, ukryte wycieki, wady ocieplenia) jest niewidocznych gołym okiem.

Jeśli chcesz mieć 100% pewności, zamów profesjonalny odbiór techniczny z użyciem kamery termowizyjnej. Skontaktuj się z nami!

AVATHERM | Tel: 791 566 577 | www.avatherm.pl