

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

Sekrety idealnej posadzki: jak sprawdzić wylewkę w nowym mieszkaniu?

Odbiór mieszkania w stanie deweloperskim to kluczowy moment, w którym masz szansę zweryfikować jakość wykonanych prac. Jednym z najważniejszych, a często niedocenianych elementów, jest wylewka podłogowa. To od jej prawidłowego wykonania zależy trwałość i estetyka przyszłej podłogi, a także komfort akustyczny mieszkania.

Dlaczego kontrola wylewki jest tak ważna?

- **Trwałość podłogi:** nierówna lub popękana wylewka może prowadzić do uszkodzenia paneli, parkietu czy płytek.
- **Estetyka:** krzywizny będą widoczne, szczególnie przy długich deskach lub dużych formatach płytek.
- **Koszty:** naprawa źle wykonanej wylewki jest kosztowna i czasochłonna. Lepiej wykryć wady na etapie odbioru i zobowiązać dewelopera do ich usunięcia.
- **Ogrzewanie podłogowe:** przy tym systemie idealnie wykonana wylewka jest kluczowa dla efektywności rozprowadzania ciepła.

Niezbędne narzędzia do kontroli

Zanim zaczniesz, przygotuj kilka prostych narzędzi, które ułatwią Ci precyzyjną ocenę:

1. **Długa poziomica (tzw. łata):** najlepiej o długości 2 metrów. To podstawowe narzędzie do sprawdzania równości.
2. **Miarka i kliny pomiarowe (lub szczelinomierz):** do mierzenia ewentualnych odchylek od normy.
3. **Twardy, metalowy przedmiot:** np. moneta 5 zł do opukiwania posadzki.
4. **Latarka:** do dokładnego obejrzenia powierzchni pod różnymi kątami.
5. **Aparat fotograficzny w telefonie:** do dokumentowania wszelkich wykrytych wad.

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

Kontrola krok po kroku: na co zwrócić uwagę?

1. Ocena wizualna – pierwsze wrażenie

Zacznij od dokładnego obejrzenia całej powierzchni wylewki w każdym pomieszczeniu.

- **Kolor:** powinien być jednolity. Ciemniejsze, wilgotne plamy mogą świadczyć o tym, że wylewka nie wyschła równomiernie lub (w skrajnych przypadkach) o problemach z wilgocią lub nieszczelnością instalacji.
- **Pęknięcia:** drobne, powierzchniowe rysy (tzw. skurczowe) są dopuszczalne. Jednak szerokie, głębokie pęknięcia, szczególnie w narożnikach, przy dylatacjach czy na środku pomieszczenia, są poważną wadą. Zwróć uwagę, czy pęknięcia nie „klawiszują” (jedna krawędź jest wyżej niż druga).
- **Wykruszenia i „mleczko cementowe”:** powierzchnia powinna być twarda i zwarta. Jeśli na wierzchu znajduje się łuszcząca się, pyłująca warstwa (tzw. mleczko cementowe) lub wylewka się kruszy, świadczy to o złej jakości mieszanki lub błędach w wykonawstwie.

2. Sprawdzanie równości poziomu – test z poziomica

To najważniejszy test. Polskie normy budowlane (PN-EN 13813) określają dopuszczalne odchyłki.

- **Jak mierzyć?** Połóż 2-metrową łatę w różnych miejscach i kierunkach na podłodze – równoległe i prostopadłe do ścian, a także po przekątnych.
- **Dopuszczalne odchyłki:** maksymalny prześwit między łatą a wylewką nie powinien przekraczać **5 mm** na długości 2 metrów. W praktyce dla paneli i parkietu dąży się do wartości nie większej niż 3 mm, ale to niestety dewelopera już nie obchodzi.
- **Gdzie szukać problemów?** Szczególnie dokładnie sprawdź środek pomieszczeń oraz miejsca łączenia różnych wylewek (np. w drzwiach).
- **Pomiar:** jeśli zauważysz prześwit, wsuń pod łatę klin pomiarowy lub miarkę i odczytaj wartość. Zrób zdjęcie wyniku pomiaru.

3. Sprawdzanie spójności – test opukiwania

Test ten pozwala wykryć ukrytą wadę – odspojenie wylewki od podłoża (tzw. „głuche miejsca”).

- **Jak wykonać?** Przechodząc po pomieszczeniu, systematycznie opukuj posadzkę metalowym przedmiotem.

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

- **Interpretacja dźwięku:** dźwięk powinien być jednolity, wysoki i czysty. Jeśli w jakimś miejscu usłyszysz **głuchy, pusty odgłos**, oznacza to, że pod wylewką jest pusta przestrzeń. Takie miejsce jest osłabione i może w przyszłości pękać. Zaznacz je i zgłoś do protokołu.

4. Kontrola dylatacji

Dylatacje to celowo wykonane szczeliny, które pozwalają wylewce „pracować”.

- **Dylatacje brzegowe (przyścienne):** sprawdź, czy wzdłuż wszystkich ścian i słupów znajduje się taśma dylatacyjna (zazwyczaj z pianki polietylenowej). Musi ona oddzielać wylewkę od elementów konstrukcyjnych. Jej brak to błąd.
- **Dylatacje pośrednie:** w dużych pomieszczeniach (powyżej 30-40 m²) lub w miejscach o nietypowym kształcie powinny znajdować się dylatacje dzielące wylewkę na mniejsze pola. Sprawdź, czy zostały wykonane zgodnie z projektem.

5. Poziom wylewki w stosunku do drzwi i okien

- Sprawdź, czy poziom wylewki jest taki sam we wszystkich pomieszczeniach (chyba że projekt zakłada inaczej, np. w łazience).
- Upewnij się, że zachowano odpowiednią wysokość, która pozwoli na montaż wybranej przez Ciebie podłogi (np. grubszej deski warstwowej) i swobodne otwieranie drzwi balkonowych czy wejściowych.

Znalazłem wadę – co dalej?

Każdą zauważoną nieprawidłowość należy **dokładnie opisać w protokole odbioru technicznego i udokumentować zdjęciami**. Używaj precyzyjnych sformułowań, np.:

- „W salonie, wzdłuż ściany okiennej, stwierdzono nierówność posadzki. Prześwit pod łatą o dł. 2 m wynosi 7 mm.”
- „W sypialni, w prawym narożniku przy drzwiach, stwierdzono głuche echo podczas opukiwania na powierzchni ok. 50x50 cm, co świadczy o odspojeniu wylewki.”
- „W korytarzu widoczne pęknięcie wylewki o szerokości ok. 2 mm i długości 1,5 m.”

Deweloper ma obowiązek ustosunkować się do wad wpisanych do protokołu i je uznać.

Pamiętaj, że protokół odbioru jest kluczowym dowodem i podstawą do egzekwowania napraw w ramach rękojmi. Jeśli deweloper będzie unikał odpowiedzialności, protokół będzie niezbędny w dalszym dochodzeniu roszczeń. Bądź konsekwentny w swoich działaniach.

Powodzenia!