



ODBIÓR TECHNICZNY MIESZKANIA

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES USŁUGI





Oferuję profesjonalną pomoc w weryfikacji poprawności wykonania wszystkich prac budowlanych i instalacyjnych w lokalach przekazywanych przez dewelopera.

Moja inspekcja oparta jest na wiedzy, doświadczeniu oraz regulacjach prawnych tj. prawo budowlane, normy wykonania i odbioru robót, warunki techniczne dla obiektów budowlanych i wyposażenia, wytyczne ITB w zakresie odbioru robót, zasady fizyki budowli oraz sztuki budowlanej. Posiadam uprawnienia do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Co wchodzi w zakres odbioru technicznego?

1. Stolarka okienna i drzwiowa:

- sprawdzenie poprawności obsadzenia stolarki okiennej i drzwiowej w otworze
- detekcja pod kątem lokalizacji nieszczelności, mostków termicznych, przedmuchów powietrza, ciągłości i kompletności uszczelki m.in. za pomocą kamery termowizyjnej
- weryfikacja kompletności wyposażenia osprzętu, okuć, klamek, maskownic
- ocena poprawności pracy, właściwej regulacji i jakości wykonania
- ocena prawidłowości wymiarów, odchyłek odkształceń, kształtu elementów skrzydeł, ram i słupów
- ocena wizualna pod kątem uszkodzeń mechanicznych i wad fabrycznych szklenia i ram
- ocena okien i drzwi pod kątem poprawności doboru szklenia i zabezpieczeń do miejsca występowania
- ocena wizualna szklenia pod kątem zarysowań, wad, pęknięć
- ocena montażu nawiewników okiennych, kompletności i jakości frezowania

2. Parapety wewnętrzne i zewnętrzne:

- sprawdzenie poprawności montażu, osadzenia, spadków
- sprawdzenie uszczelnienia połączeń z oknami oraz elewacją zewnętrzną
- sprawdzenie występowania uszkodzeń powłoki, ubytków, odkształceń

3. Tynki wewnętrzne:

- sprawdzenie przyczepności tynku do podłoża, lokalizacja ewentualnych odspojień i odparzeń
- sprawdzenie wilgotności tynku, lokalizacja ewentualnych zawilgoceń, przecieków, korozji biologicznej
- sprawdzenie odchylenia powierzchni tynku od płaszczyzny pionowej, poziomej, linii prostej kierunku pionowego i poziomego
- sprawdzenie odchylenia przecinających się płaszczyzn od kąta prostego
- weryfikacja poprawności wykonania nacięć dylatacyjnych
- weryfikacja uszkodzeń tynku, pęknięć i zarysowań, wad materiałowych



4. Posadzki:

- sprawdzenie równości i płaszczyzny poziomu powierzchni
- sprawdzenie poprawności wykonania dylatacji
- sprawdzenie wilgotności powierzchni posadzki
- weryfikacja estetyki i występowania ewentualnych uszkodzeń

5. Wymiary lokalu:

- pomiar laserowy powierzchni pomieszczeń, metrażu całkowitego lokalu
- weryfikacja wymiarów otworów pod drzwi wewnętrzne, wymaganych szerokości korytarzy
- weryfikacja wysokości pomieszczeń

6. Instalacje elektryczne i niskoprądowe:

- weryfikacja lokalizacji punktów względem dokumentacji projektowej
- weryfikacja kompletności i poprawności wykonania skrzynki rozdzielczej elektrycznej i teletechnicznej
- pomiar napięcia w punktach elektrycznych (jeśli jest podłączone zasilanie)
- test domofonu i okablowania internetowego (zarobienie końcówek RJ, ciągłość przewodu, sparowanie skrętki internetowej, poprawność przepływu sygnału pomiędzy skrzynką a punktami)

7. Instalacja wentylacji:

- pomiar wydajności wentylacji we wszystkich kratkach w lokalu oraz ocena poprawności działania zgodnie z obowiązującymi przepisami i przeznaczeniem pomieszczeń
- weryfikacja poprawności lokalizacji punktów wentylacyjnych z projektem i przepisami

8. Instalacja wodno-kanalizacyjna:

- weryfikacja lokalizacji punktów względem dokumentacji projektowej
- poprawność wykonania podejść, weryfikacja możliwych kolizji

9. Instalacja centralnego ogrzewania:

- sprawdzenie poprawności działania poszczególnych grzejników i ew. ogrzewania podłogowego, lokalizacja nieszczelności, zapowietrzeń, złej regulacji przepływu (warunek – włączona instalacja grzewcza)
- weryfikacja lokalizacji punktów względem dokumentacji projektowej, sprawdzenie rozmiaru i mocy grzejników, poprawności montażu i uszkodzeń mechanicznych.



10. Balkony, tarasy, ogródki, elewacja:

- weryfikacja poprawności wykonania spadków, obróbek, odwodnienia
- weryfikacja wykończenia, przyczepności okładzin gresowych, fugowania i uszczelnień
- weryfikacja wymaganych wymiarów balustrad i zabezpieczeń
- weryfikacja poprawności i stabilności montażu balustrad, kompletności, uszkodzeń i korozji
- sprawdzenie poprawności i kompletności wykonania utwardzeń terenu i ogrodzenia

11. Miejsce postojowe i komórka lokatorska:

- weryfikacja zgodności wymiarów miejsca postojowego i wymaganych wysokości z przepisami
- weryfikacja wymaganych odległości od ścian, słupów i ciągów instalacyjnych
- weryfikacja spadku/odwodnienia miejsca postojowego
- weryfikacja metrażu komórki lokatorskiej
- weryfikacja uszkodzeń i estetyki komórki lokatorskiej

Ponadto w domach jednorodzinnych, zabudowie bliźniaczej i szeregowej:

- sprawdzenie konstrukcji dachu wraz z pokryciem
- sprawdzenie izolacji termicznej ścian i poddaszy
- sprawdzenie elewacji zewnętrznej, zagospodarowania terenu
- sprawdzenie szczelności instalacji gazowej
- sprawdzenie miejsc trudnodostępnych przy pomocy profesjonalnego drona

Przebieg odbioru technicznego i dokumentacja usterek

Podczas mojej pracy sporządzam wewnętrzny protokół odbioru z dokładnym opisem i lokalizacją wszystkich wykrytych wad i usterek, który stanowi załącznik do protokołu odbioru dewelopera. Ponadto wszystkie miejscowe usterki zaznaczam jaskrawą taśmą w miejscu występowania i opisuję na niej markerem rodzaj wykrytego problemu. Pod koniec mojej pracy przedstawiam wnioski z omówieniem zarówno Klientowi jak i przedstawicielowi ze strony dewelopera, argumentując przy tym rzeczowo wszystkie wpisane zagadnienia. Wszelkie zgłoszone usterki są czytelne, przedstawione w jasny sposób i poparte odpowiednimi normami.



Sprzęt, z którego korzystam podczas odbiorów

- profesjonalna kamera termowizyjna
- laser trójpłaszczyznowy 3x360 stopni
- wilgotnościomierze do drewna i materiałów budowlanych
- dalmierz laserowy z kamerą
- szczelinomierz do dokładnego pomiaru odchyłek od płaszczyzn
- anemometr wiatraczkowy i przepływowy do pomiaru wydajności wentylacji
- cyfrowy multimetr i miernik napięcia
- detektor gazów palnych
- tester sieci LAN z testerem okablowania RJ45
- taśma miernicza zwijana oraz rozkładana
- zestaw normowych poziomicy i kątownicy budowlanych
- drabina aluminiowa
- zestaw akumulatorowych lamp i halogenów roboczych wraz ze statywem
- teleskopowy rysik kulowy do lokalizacji odspojień i odparzeń powierzchni
- młotek gumowy, śrubokręty, kombinerki
- tablet do bieżącego wglądu w dokumentację projektową
- profesjonalny dron do miejsc trudnodostępnych

Rezerwacja terminu odbioru technicznego

Cezary Kottunowicz

tel. 606-513-306

biuro@intraco.com.pl



<https://www.facebook.com/intracoinzynier>



<https://www.instagram.com/intracoinzynier>

Opinie i rekomendacje

Google: <https://maps.app.goo.gl/musKY7khVwbf8pP7>

Facebook: <https://www.facebook.com/intracoinzynier/reviews>

Po zarezerwowaniu terminu odbioru proszę o przesłanie na adres mailowy rzutów architektonicznych mieszkania, rzutów instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania oraz standardu wykończenia lokalu zawartego w prospekcie informacyjnym. Jeśli wprowadzone były jakiegokolwiek zmiany lokatorskie – również proszę o informację.