jak dobrze kupić mieszkanie?

BAZA to dobry dom

bazaprojekt.pl

od nas dla Was

Z tej strony Wiktoria Mikiciuk i Piotr Sekulski. Wspólnie prowadzimy pracownię architektury wnętrz BAZA projekt.

Podczas naszej kilkuletniej przygody z architekturą wnętrz bardzo często spotykaliśmy się z niezadowoleniem po kupnie mieszkania. Nasi klienci często dopiero na etapie planowania przestrzeni zdawali sobie sprawę z tego, że mieszkanie nie odpowiada ich potrzebom, a czasem nawet żałowali dokonania transakcji.

Mimo, że naszą pracą jest po części dostosowywanie domu do potrzeb naszych klientów, to niestety pewnych kwestii nie jesteśmy w stanie ominąć.

Zdajemy sobie sprawę, że wielu błędów i nieporozumień jesteśmy w stanie uniknąć jeszcze przed zakupem wymarzonego mieszkania, dlatego postanowiliśmy napisać krótki poradnik na co według nas warto zwrócić uwagę przed zakupem upragnionego domu.

Życzymy miłej lektury
Piotr i Wiktoria

BAZA to ludzie.

O naszej pasji do projektowania wnętrz moglibyśmy napisać niejeden esej. Oboje od najmłodszych lat wiedzieliśmy, że w dorosłym życiu chcemy zajmować się urządzaniem przestrzeni. Pasjonowało nas pojęcie zmiany, design i dopasowanie wnętrza domów do potrzeb mieszkańców.

Przez lata sukcesywnie dążyliśmy do celu pokonując kolejne szczeble edukacji zwieńczone nauką na Akademii Techniczno-Artystycznej w Warszawie oraz Politechnice Warszawskiej. Nasze pierwsze projekty realizowaliśmy już od najmłodszych lat pomagając rodzinie i bliskim zmienić ustawienie mebli czy dobierając nową kolorystykę mieszkania. W dorosłym życiu mieliśmy okazję pracować dla łącznie siedmiu pracowni projektowych w stolicy i okolicach.

Dzięki różnym profilom firm obsadzaliśmy kilka rodzajów stanowisk między innymi architekt wnętrz, architekt mebla, koordynator wykończenia, grafik 3D co pozwoliło nam rozwinąć skrzydła w wielu dziedzinach. To właśnie w jednej z firm przecięły się nasze drogi.

Decyzję o pracy razem podjęliśmy ze względu na wyznawanie podobnej filozofii w projektowaniu wnętrz. Oboje podchodzimy do zawodu z wielkim zaangażowaniem, uwielbiamy kolor, zabawę formami, strukturami czy kontrastem, dążymy do efektu końcowego, który będzie swoistym dziełem użytkowym, a nie tylko poprawnym wykończeniem wnętrza. Jednocześnie odrzucamy bylejakość, brak kreatywności i projektowanie “na ilość”.

Podążanie za zasadami wspólnie utworzonej filozofii przyświeca nam w naszej codziennej pracy i w każdym realizowanym projekcie.

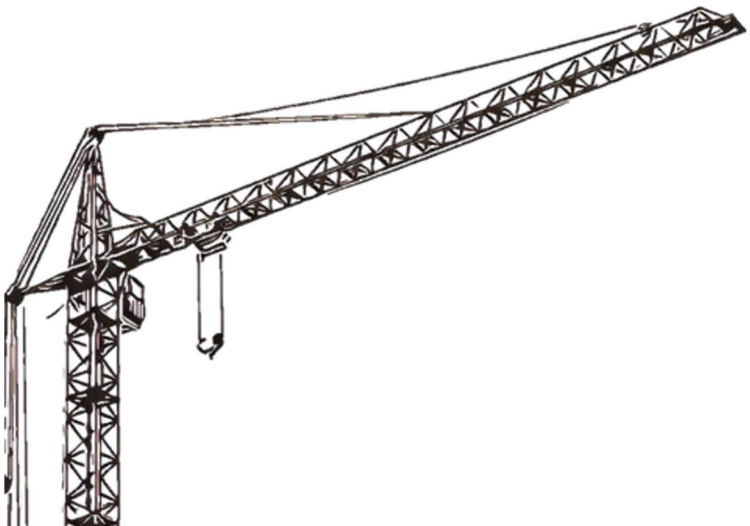
Zespół Baza
Wiktoria Mikiciuk, Piotr Sekulski

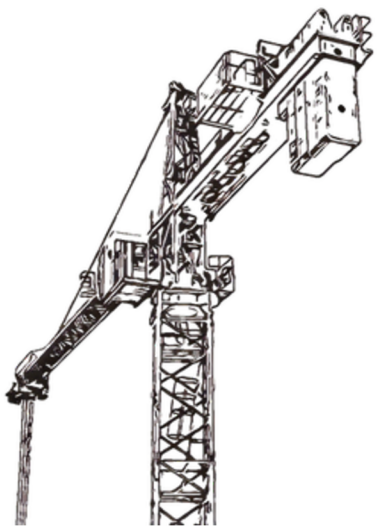
mieszkanie od dewelopera

Dla ułatwienia podzieliliśmy lokale na dwie główne kategorie tj.: w stanie deweloperskim (dopiero co wybudowane) oraz mieszkania z tak zwanego rynku wtórnego (będą to często mieszkania do remontu, stąd też dla ułatwienia będziemy je tak nazywać). W tej części zajmiemy się mieszkaniami prosto od dewelopera.

Kupujesz lokal przed budową czy już istniejący?

Oba rozwiązania mają swoje mocne strony. Lokal, którego budowa nie została ukończona lub jeszcze nawet nie wystartowała będzie zazwyczaj nieco tańszy od tych gotowych do wprowadzenia. Zazwyczaj też w takiej sytuacji deweloper umożliwia wprowadzenie wielu dość zaawansowanych zmian lokatorskich (piszemy o tym w kolejnym punkcie). Często mniejsi deweloperzy umożliwiają także wybór koloru stolarki okiennej lub drzwiowej czy montaż rolet zewnętrznych podtynkowych. Z drugiej strony, jeżeli budynek nie uzyskał jeszcze pozwolenia na użytkowanie, odbiór mieszkań może znacznie się przeciągnąć. Kupując więc mieszkanie na rynku pierwotnym warto nie planować wszystkiego w ściśle określonych ramach czasowych. Wybierając zaś już wybudowane mieszkanie pamiętajmy, że każde dostosowanie go do naszych potrzeb będzie dużo więcej kosztować.





mieszkanie od dewelopera

Czy jest możliwość dokonania zmian lokatorskich (ile kosztują, czy są jakieś ograniczenia?)

Zmiany lokatorskie to mało popularna forma projektu, ale chętnie proponowana przez deweloperów. Procedura ta polega na tym, że zanim powstanie budynek i instalacje możemy przekazać na budowę szczegółowe wytyczne odnośnie zmiany układu ścian działowych, zmiany lokalizacji przyłączy wod-kan, instalacji elektrycznej etc. Co prawda wymusza to na nas konieczność przemyślenia projektu swojego mieszkania na bardzo wczesnym etapie, ale za to pozwala na duże oszczędności. Przykładowo, każde dodatkowe gniazdo elektryczne będzie kosztować na etapie zmian lokatorskich 50 zł, a wykonawca, który będzie musiał wyprowadzić je już po odbiorze mieszkania policzy dwukrotnie czy nawet trzykrotnie wyższą stawkę. Deweloper zazwyczaj obejmuje zmiany dokonane na etapie zmian lokatorskich tą samą gwarancją co samo mieszkanie czego nie oferują nam małe firmy wykonujące prace wykończeniowe.

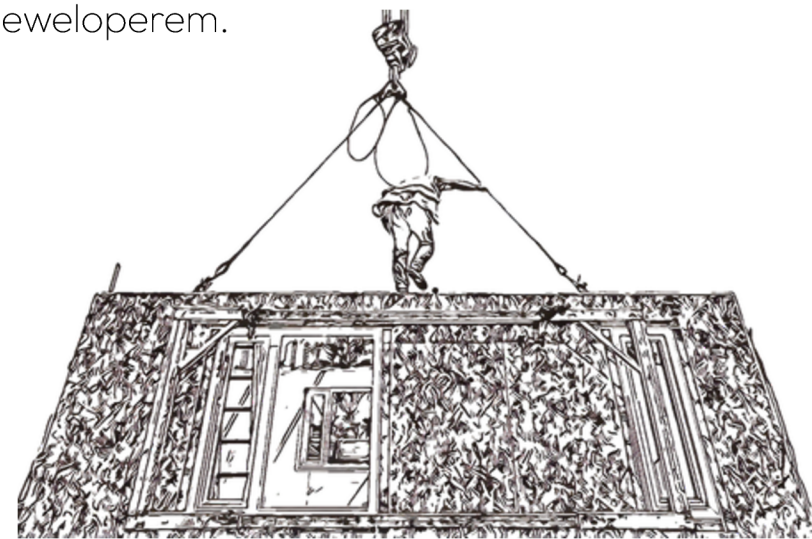
W jakim stanie są tynki, czy są gładzie?

Stan tynków w momencie odbiorze mieszkania zazwyczaj określany jest jako trzeciej kategorii, ale zależy on oczywiście od konkretnego przypadku i musi być zgodny z zapisami w umowie z deweloperem. Warto jest zwrócić uwagę na to czy deweloper w standardzie wykonuje gładzie gipsowe na ścianach i sufitach. Dla wielu osób jest to bardzo ważne, a wykonując gładzenie po odbiorze mieszkania zapłacimy nawet ponad sto złotych za każdy metr kwadratowy. Odbierając więc mieszkanie warto jest zlecić ocenę jakości ścian i sufitów profesjonalnej firmie czy osobie.

mieszkanie od dewelopera

W jakiej technologii wzniesiono budynek?

Obecnie najczęstszą technologią stosowaną przy budowie bloków mieszkalnych czy domów jednorodzinnych jest połączenie pustaków (gazobetonowych lub ceramicznych oraz konstrukcji żelbetowej (słupów, nadproży etc. W tym przypadku najważniejsze jest zwrócić uwagę, w którym miejscu zastosowano słupy lub ściany żelbetowe, ponieważ nie można naruszać ich struktury. Oznacza to, że w takim miejscu nie jesteśmy w stanie wykonać klasycznego łącznika (wyłącznie natynkowy, wystający ze ściany) oraz poprowadzić instalacji wodno-kanalizacyjnej w ścianie. Warto jest również zwrócić uwagę na technologię wykonania stropu (dotyczy to najczęściej domów jednorodzinnych lub mniejszych bloków). Obecnie standardem jest strop lany (żelbetowy) lub strop gęstożebrowy (z pustaków zalanych betonem). W przypadku tego drugiego warto jest sprawdzić lub zapytać dewelopera czy jesteśmy w stanie dokonać przesunięć ścian działowych. Poza technologią tradycyjną możemy spotkać się z budownictwem z prefabrykatów. Budynek preabrykowany powstaje z wcześniej wyprodukowanych modułów najczęściej w formie poszczególnych ścian. Wykańczając mieszkanie w budynku z prefabrykatów należy pamiętać, że nie możemy ingerować w poszczególne moduły ścian, a każda inna zmiana musi zostać uprzednio skonsultowana z deweloperem.



mieszkanie od dewelopera

W jakim stanie są instalacje, ile jest punktów elektrycznych, jak poprowadzono instalacje wodno-kanalizacyjne?

Kupując mieszkanie w stanie deweloperskim najczęściej spotykamy się z następującym rozkładem instalacji elektrycznej: w każdym pomieszczeniu jedno oświetlenie sufitowe, po 2-3 gniazdka podwójne, w salonie gniazdo rj45, w kuchni gniazda do każdego sprzętu oraz przyłącze trójfazowe do płyty indukcyjnej, a także jedno lub dwa gniazda podwójne nablatowe, a dodatkowo jedno oświetlenie kinkietowe nad lustrem w łazience. Jest to zazwyczaj absolutne minimum do korzystania z mieszkania, ale często w ogóle niewystarczające. Gdy rozważamy zakup mieszkania warto jest zwrócić uwagę na to czy deweloper przygotował dla przyszłych właścicieli coś poza wymieniony powyżej rozkład (np kinkiety w salonie, podłączenie do oświetlenia podszafkowego w kuchni, może wyprowadzenie prądu do elektrycznej wentylacji w łazience itd). W kontekście instalacji wod-kan powinniśmy zwrócić uwagę, czy są one prowadzone natynkowo czy też wkute w ścianę, ale też czy w ogóle są wyprowadzone w miejscach przewidzianych na planie funkcjonalnym dewelopera czy też wszystkie znajdują się w pobliżu pionów i będziemy musieli je prowadzić w wybrane miejsca, co naraża nas na dodatkowe koszta. Wisienką na torcie jest zawsze to czy do zmywarki przewidziane jest oddzielne podłączenie wody i kanalizacji czy też będziemy musieli podłączać ją do zlewu :) Drobne zmiany w instalacjach nie są bardzo kosztowne, choć z doświadczenia wiemy, że gdy projektujemy wnętrza zazwyczaj liczba punktów elektrycznych czy przyłączy wod-kan zwiększa się 1,5 czy 2 razy, a nawet więcej. Pamiętajmy też, że wszelkie ingerencje w instalacje oznaczać będą utratę gwarancji dewelopera.

mieszkanie od dewelopera

Czy trzeba wykonywać przedścianki?

Jest to temat związany z instalacjami wod-kan, który omawiamy w punkcie wyżej. Mówiąc bardzo skrótowo, jesteśmy przyzwyczajeni, że wszystkie rury kanalizacyjne i wodne prowadzone są w ścianach czy podłodze, ale często dopiero na etapie wykończenia zdajemy sobie sprawę z tego, że większości instalacji nie możemy w te ściany wkuć. Wynika to zazwyczaj z umowy deweloperskiej i dotyczy głównie ścian granicznych między mieszkaniami (międzylokalowych), a czasem ścian granicznych z klatką schodową czy korytarzem zewnętrznym. W takich sytuacjach najczęściej konieczne jest dobudowanie przedścianki czyli kolejnej warstwy ściany wykonanej z płyty gk na stelażu bądź bloczków pozwalających ukryć nieestetyczne instalacje. Każda taka przedścianka zabiera minimum 8-10 cm głębokości pomieszczenia. Kupując więc mieszkanie warto jest sprawdzić czy np bateria do wanny nie jest umieszczona na ścianie graniczącej z sąsiadem.

Jaki kolor mają drzwi wejściowe?

Bardzo często pomijamy temat drzwi wejściowych, widząc, że części wspólne (klatka, korytarze czy foyer) budynku wyglądają estetycznie i wszystko do siebie pasuje. Ciężko jest jednak “ograć” temat drzwi wejściowych, które nie pasują do naszej wymarzonej stylistyki (np.: marzymy o chłodnym, jasnym, drewnie, a drzwi wejściowe będą w ciepłym kolorze np.: merbau). Czasem deweloper daje możliwość podmiany okleiny drzwi od wewnętrznej strony, ale zazwyczaj jest to ograniczony wybór.

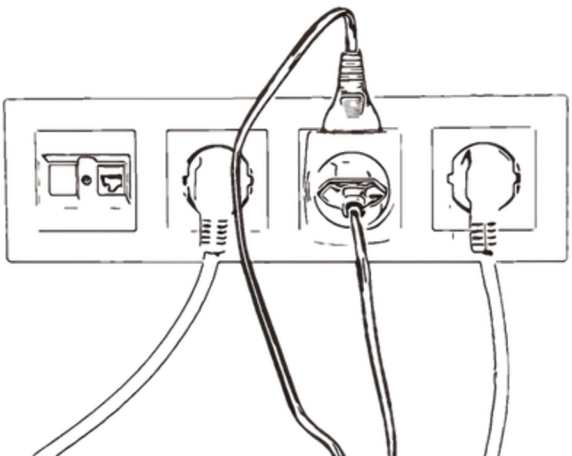
mieszkanie od dewelopera

Czy w standardzie deweloperskim otrzymujemy osprzęt elektryczny?

Warto jest również zwrócić uwagę na to czy deweloper zamontował już puszki i ramki elektryczne czy też jedynie wyprowadził kable w konkretne miejsca. Zwróćmy też uwagę na to czy poszczególne kontakty i łączniki są wykonane w technologii natynkowej czy podtynkowej (ta pierwsza często w przypadku ścian międzylokalowych lub słupów żelbetowych, w które nie możemy się wkuwać). Gniazda natynkowe wystają ze ściany i powszechnie uważa się je za nieestetyczne.

Czy określono wymagania dla lokalizacji jednostki klimatyzacyjnej?

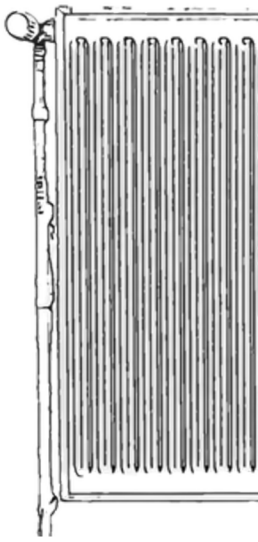
Często informacje na ten temat umieszczane są w informatorach o inwestycji lub rozporządzeniach administracji. Najczęściej jednak jednostka zewnętrzna musi zostać umieszczona w konkretnym miejscu (w obrębie balkonu czy zasłonięta barierką), a skropliny (efekt uboczny działania klimatyzatora) jestesmy zobowiązani odprowadzić do kanalizacji w środku mieszkania. Rozprowadzenie tego typu instalacji do pomieszczeń oddalonych od jednostki zewnętrznej może okazać się bardzo kosztowne i ostatecznie musimy zrezygnować z części założenia.



mieszkanie od dewelopera

Jaki rodzaj ogrzewania przewidziano w budynku?

Kwestia dość prozaiczna, ale również ważna. Pamiętajmy, ze na ogrzewanie podłogowe nie jestesmy w stanie położyć każdego rodzaju podłogi, a te przystosowane do tego celu są często droższe. Z kolei klasyczne ogrzewanie rodzi problem w postaci dużych i mało estetycznych grzejników, które będą wpływały na aranżację mieszkania. Przed kupnem mieszkania warto dowiedzieć się jakie wymiary mają planowane w mieszkaniu grzejniki.



Czy jest wentylacja okapowa?

Jeżeli dużo gotujemy warto jest zamontować okap podłączony bezpośrednio do dostosowanego do tego celu przewodu wentylacyjnego. To rozwiązanie pozwoli nie tylko skutecznie usunąć zapach, ale także parę wodną, czego nie oferują pochłaniacze z filtrem węglowym. Aby jednak takie rozwiązanie można było zastosować poza wentylacją bytową w obrębie kuchni musi znajdować się również przygotowane wyjście do oddzielnego przewodu dymowego.

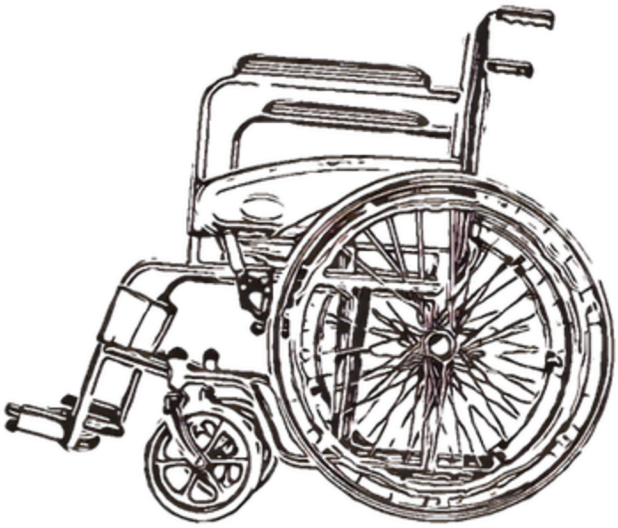
Czy można zamontować wentylację mechaniczną?

Jeżeli lubimy gorące prysznice czy długie kąpiele warto przemyśleć możliwość montażu wentylatora elektrycznego w łazience. Konieczne jest jednak sprawdzenie czy deweloper zezwala na tego typu rozwiązanie czy też jedyną opcją jest pozostawienie wentylacji grawitacyjnej.

mieszkanie od dewelopera

Czy mieszkanie jest dostosowane dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim?

Ostatnią mniej znaną rzeczą, na którą chcielibyśmy zwrócić uwagę to jaka jest różnica poziomów podłóg między korytarzem zewnętrznym, a mieszkaniem oraz czy drzwi wejściowe mają próg. Jest to kwestia szczególnie ważna dla osób, które poruszają się na wózku inwalidzkim a także rodziców małych dzieci korzystających z wózków dziecięcych. Często nie mamy wpływu na zastosowany rodzaj drzwi zewnętrznych, ale na etapie wykończenia możemy próbować zniwelować wysokość progu. Jeżeli natomiast jeden z domowników porusza się na wózku inwalidzkim przed zakupem mieszkania warto sprawdzić czy układ mieszkania, który chcielibyśmy osiągnąć zapewni możliwość swobodnego przemieszczania się.



mieszkanie z rynku wtórnego

Czy w budynku występuje instalacja gazowa?

Instalacja gazowa znacznie częściej pojawia się w starszych lokalach, ale punkt ten dotyczy również lokali nowo wybudowanych. Wybór tego rodzaju instalacji oznacza obecność rur, które prowadzone są natynkowo, a których zabudowanie musi odbyć się umożliwiając dostęp do nich. Zdarza się również, że piec gazowy umieszczony jest wewnątrz lokalu, często w łazienkach i kuchniach. Jest to spory, nieestetyczny gabaryt, a nie zawsze jego zabudowanie jest łatwe lub możliwe. Instalacja gazowa umożliwia również zastosowanie płyty gazowej oraz piekarnika gazowego. Są to urządzenia, które w wersji elektrycznej pobierają sporo energii, przyjęło się więc, że gazowe odpowiedniki są tańsze w eksploatacji. Nierzadko jednak okazuje się, że chcemy zupełnie zrezygnować instalacji gazowej i używać kuchenki indukcyjnej. Musimy wtedy pamiętać, że tego rodzaju sprzęt będzie wymagał zwiększenia mocy przyłączeniowej w mieszkaniu, a czasem jest to niemożliwe.

Czy należy wymieniać instalację elektryczną?

Przed kupnem mieszkania do remontu warto dowiedzieć się czy instalacje elektryczne wykonane są przy użyciu przewodów aluminiowych czy miedzianych, a co za tym idzie czy będziemy musieli je wymieniać. Wymiana instalacji rodzi za sobą wysokie koszta za samą wymianę, osprzęt oraz naprawę ścian.

mieszkanie z rynku wtórnego

W jakim stanie są podłogi?

Przed zakupem mieszkania z rynku wtórnego warto jest sprawdzić co znajduje się pod istniejącą podłogą (pod płytkami, panelami czy parkietem. Jedna z najgorszych wiadomości, które możemy otrzymać to informacja, że podłoga klejona była przy użyciu tzw. subitu. Subit to zlepek rakotwórczych substancji, którego używało się do klejenia klepki drewnianej. Przy codziennym życiu substancje zawarte w subicie uwalniają się i trafiają do naszych płuc, zaleca się więc jego usunięcie. Wiąże się to nie tylko z wysokim kosztem za specjalistyczną ekipę, ale także opłacić trzeba utylizację. W takim przypadku musimy również doliczyć do naszego budżetu koszt nowej podłogi. Jeżeli natomiast okaże się, że w mieszkaniu nie zastosowano subitu możemy nadać nową jakość istniejącej podłodze drewnianej chociażby poprzez cyklinowanie i lakierowanie. Jeżeli w mieszkaniu występują płytki, które potencjalnie chcemy zachować warto jest sprawdzić czy położone zostały zgodnie ze sztuką oraz czy obecny właściciel posiada kilka dodatkowych paczek, z których moglibyśmy skorzystać w razie uszkodzenia podłogi. Jeżeli zaś w mieszkaniu napotkamy linoleum warto jest odkryć kawałek i sprawdzić co znajduje się poniżej. To samo tyczy się paneli podłogowych.

Ile obwodów jest w mieszkaniu?

Kiedyś nie było tyle sprzętów co dziś, mamy zmywarki, suszarki, pralki czy inne sprzęty które pobierają sporo mocy. Dlatego warto jest dodać kilka obwodów do skrzynki elektrycznej w mieszku. Natomiast wiąże się to zazwyczaj z wymianą całej skrzynki - ponieważ te starsze nie mają miejsca na dodanie kolejnych obwodów.

mieszkanie z rynku wtórnego

Czy jest boazeria i co jest pod boazerią?

Boazeria najczęściej wykonana była z drewnianych deseczek umieszczonych na podkonstrukcji. Tego typu dekoracja nie tylko zmniejsza powierzchnię lokalu, ale również może oznaczać potencjalne kłopoty. Często pod boazerią mogą kryć się kolejne warstwy takie jak tapety czy kilka warstw farb ściennych. Nierzadko za boazerią pojawić się może odsłonięty pion, który celowo nie został zabudowany, gdyż administracja tego zakazuje.

Czy pod podłogą jest wylewka czy legary?

Jeżeli pod podłogą znajduje się wylewka warto sprawdzić w jakim jest stanie, czy nie jest np.: popękana. W przypadku gdy pod podłogą znajdują się legary, często nie ma pewności co znajduje się pomiędzy nimi. Mogą to być śmieci czy gruz, które przy budowie pełniły funkcję dociążającą strop i których należy się pozbyć. Jeżeli strop wykonany został na legarach drewnianych przed rozpoczęciem remontu musimy ocenić ich stan.

Jaka jest moc przyłączeniowa w mieszkaniu?

Większa moc przyłączeniowa daje nam możliwość podłączenia większej ilości sprzętów bez spięć. Bardzo często spotykamy się z sytuacją, w której nasi klienci chcą zrezygnować z instalacji gazowej, a do gotowania wykorzystywać płytę indukcyjną, która wymaga mocy przyłączeniowej nawet 10-12 kW. Moc przyłączeniową należy sprawdzić na umowie u dostawcy prądu lub na rachunkach. Przed jej ewentualną zmianą musimy uzyskać zgodę administracji.

mieszkanie z rynku wtórnego

Czy rozdzielnia elektryczna znajduje się w pobliżu mieszkania?

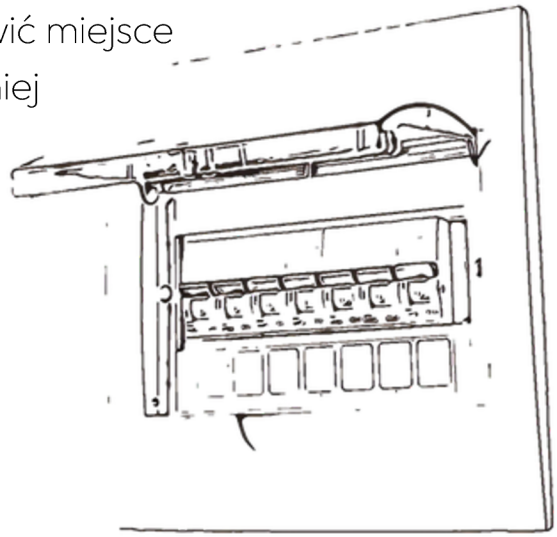
Jeżeli konieczna jest wymiana kabla WLZ (doprowadzający prąd do mieszkania) to wymienia się go na odcinku od skrzynki elektrycznej do rozdzielni która zazwyczaj znajduje się na klatce. Może jednak zdarzyć się tak, że kabel trzeba pociągnąć aż od głównej rozdzielni która najczęściej znajduje się w piwnicy. Wtedy najlepiej aby wymianą kabla zajęła się administracja w momencie modernizacji instalacji elektrycznej w budynku. Wymiana takiego kabla jest dość kosztowna, trzeba się również wiązać z pokryciem kosztów naprawy klatki po przeróbkach.

Czy w lokalu występują ściany żelbetowe?

Jeżeli ściany są żelbetowe i posiadają zbrojenie to nie ma możliwości wkuwania instalacji takich jak klimatyzację lub kanału telewizyjnego. Wtedy też wszystkie instalacje wodno-kanalizacyjne poprowadzone są natynkowo i możemy je jedynie zabudować przedścianami.

Czy piony były wymieniane?

Administracja często oczekuje, aby pozostawić miejsce na ewentualną wymianę pionów, jeśli wcześniej nie były one modernizowane. Przy tego typu pracach należy zdemontować wszystkie elementy znajdujące się na pionie.



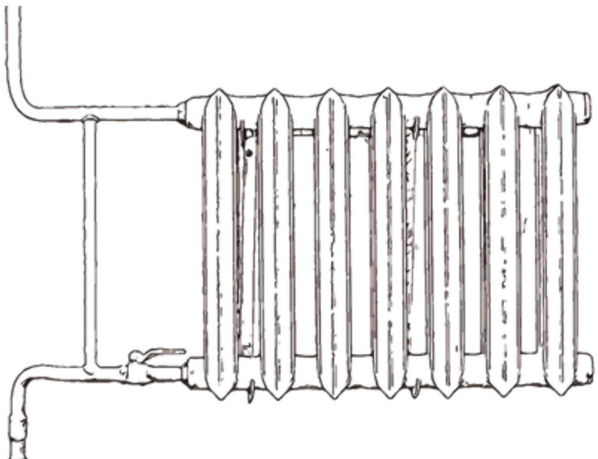
mieszkanie z rynku wtórnego

Czy łazienka jest z prefabrykatów?

Prefabrykaty to gotowe moduły które montowano w starym budownictwie. Można je zauważyć po braku kątów prostych między ścianami i przy podłodze (na łączeniu ściany i posadzki występują skosy). Często nie da się skuć tych fragmentów i pozostaje zabudowanie ich przedściankami. Instalacje wodno-kanalizacyjne poprowadzone są w takich prefabrykowanych pomieszczeniach natynkowo i nie ma możliwości wycięcia w zbrojeniu miejsca na instalacje. Oznacza to, że jeżeli w lokalu występuje łazienka z prefabrykatów, a my będziemy chcieli ją wyremontować to najczęściej koniecznym będzie zmniejszenie jej powierzchni poprzez dodatkowe warstwy ścian - przedścianki.

Czy widoczna jest instalacja C.O.?

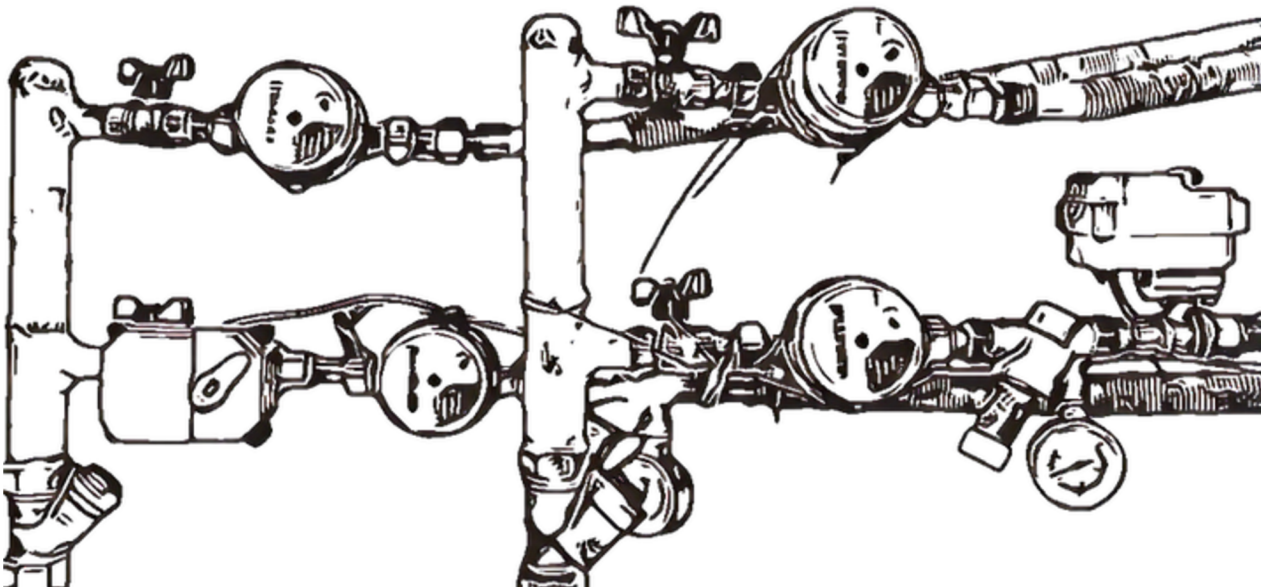
Jeżeli rury C.O. są widoczne, można je obudować płytą g-k lub zabudową meblową. Należy jednak pamiętać o odpowietrznikach znajdujących się na najwyższych kondygnacjach - trzeba zapewnić do nich dostęp poprzez odpowiednią rewizję. W takim przypadku ważnym jest również, że grzejniki wymienić będzie można jedynie poza sezonem grzewczym ze względu na konieczność mrożenia całej instalacji.



mieszkanie z rynku wtórnego

Gdzie są liczniki?

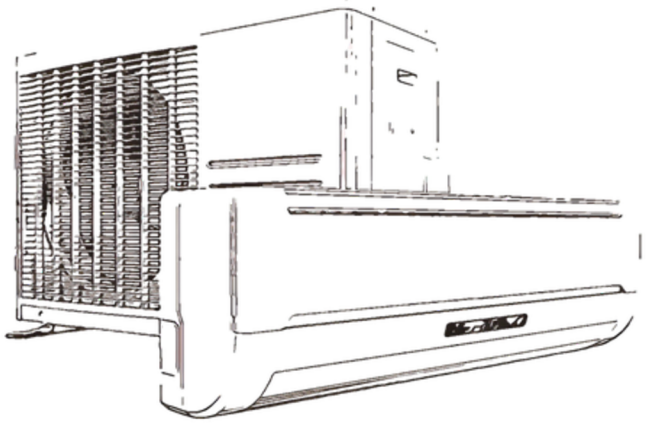
W starym budownictwie liczniki zazwyczaj znajdują się w mieszkaniach - czasem w ścianie, innym razem za WC lub za szafką umywalkową. Przy projektowaniu nowego układu ich lokalizacja może stanowić pewne utrudnienie, jednak liczniki można przesunąć w górę, w dół lub na boki (choć nie zawsze jest to możliwe). Zmianą ich położenia zajmuje się zazwyczaj hydraulik administracyjny, ponieważ to on jest uprawniony do założenia nowych plomb; zwykły wykonawca nie może tego zrobić. Należy również pamiętać o zapewnieniu łatwo dostępnych rewizji do liczników.



mieszkanie z rynku wtórnego

Czy można zamontować klimatyzację?

W ostatnich latach klimatyzacja zyskała bardzo na popularności. Niestety przed kupnem mieszkania nie zawsze jasne jest czy dozwolone jest jej montowanie. Administracja budynku często określa możliwość montażu jednostki zewnętrznej, najczęściej wskazaną lokalizacją jest ściana elewacyjna w obrębie balkonu. W przypadku gdy w mieszkaniu dostępny jest wyłącznie balkon francuski często jedyną możliwością montażu jednostki zewnętrznej jest jej montaż na barierce co powoduje wyłączenie z użytkowania dolnego modułu okna balkonowego. Przed kupnem mieszkania warto jest dowiedzieć się jakie mamy możliwości w tym zakresie. Dodatkowo, jednostka zewnętrzna klimatyzacji podczas działania produkuje skropliny, które należy odpowiednio odprowadzić. Najczęstszym rozwiązaniem jest dedykowany pojemnik wewnątrz jednostki, który trzeba co jakiś czas opróżniać. Często też skropliny odprowadza się do kanalizacji, oczywiście pod warunkiem, że pion kanalizacyjny nie znajduje się na drugim końcu lokalu. Niektóre, nowoczesne jednostki mają również opcję rozpraszania skroplin w formę lekkiej mgiełki, dzięki czemu oba wyżej wymienione rozwiązania nie muszą być stosowane.



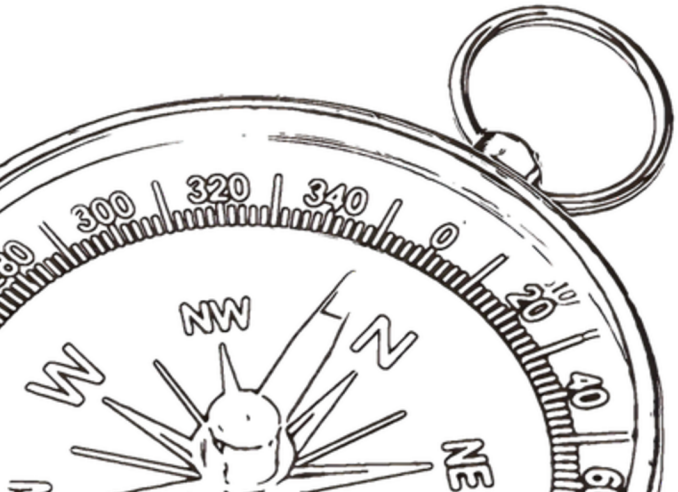
kwestie ogólne

Światło

Jeżeli mamy możliwość wejścia do lokalu przed zakupem warto jest skorzystać z takiej opcji, aby zobaczyć, czy światło wpadające przez okna będzie nam odpowiadać. Często na rzutach dewelopera, wizualizacjach czy zdjęciach nie widzimy okolicznych budynków czy dużych drzew, które mogą znacznie wpłynąć na doświetlenie mieszkania, a przez to na nastrój i samopoczucie mieszkańców. Jeżeli budynek zlokalizowany jest w okolicy pustych przestrzeni warto jest zaznajomić się z zapisami miejscowego planu zagospodarowania terenu, który określa, jakie budynki mogą powstać w okolicy.

Orientacja

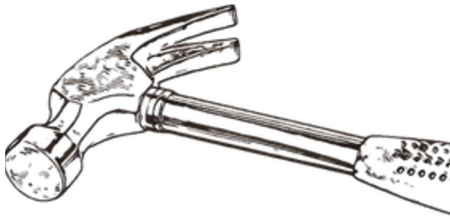
Przed zakupem warto zaznajomić się z ustawieniem budynku względem stron świata. Powszechnym jest pogląd, że najlepiej doświetlone są mieszkania z oknami wychodzącymi na południe, co jest oczywiście prawdą. Nie należy jednak odrzucać innych orientacji, a dopasować ją do swoich potrzeb. Przykładowo, jeśli w ciągu dnia nie przebywamy w domu, orientacja na północ nie powinna wpływać na jego użytkowanie, a takie mieszkanie może być nieco tańsze.



kwestie ogólne

Układ

Często szukając mieszkania skupiamy się na metrażu, liczbie pomieszczeń i oczywiście cenie. My zachęcamy Was również do przeanalizowania układu. Warto jest przyjrzeć się kilku kluczowym kwestiom jak: powierzchnia korytarza (pamiętajmy, że pomieszczenia komunikacyjne powinny być możliwie jak najmniejsze, ale powinny również być wygodne). Jeżeli przez całe mieszkanie ciągnie się długi korytarz (jego powierzchnia często dzielona jest na dwie części np hol i komunikacja lub część powierzchni wliczana jest do powierzchni strefy dziennej) być może jest to układ niekorzystny dla nas. Każdy metr mieszkania to duży koszt, szkoda wydawać 150 tysięcy na korytarz. Jeżeli mieszkanie jest nieco większe fajnie aby strefa prywatna usytuowana była na jego tyle. Osobiście bardzo nie lubimy gdy sypialnie znajdują się od razu przy wejściu. Czy w miejscach kluczowych jest miejsce na szafy? Czy kuchnia ma wystarczający rozmiar?



Możliwość wyburzenia ścian

Modyfikacje w ścianach działowych są naszą ulubioną formą dostosowywania mieszkania pod użytkownika. W przypadku cienkich ścian działowych jest to zazwyczaj stosunkowo niedroga i szybka procedura, a pozwala odmienić całe wnętrze. W przypadku mieszkań deweloperskich zazwyczaj oznaczone są przegrody ruchome z możliwością wyburzenia, natomiast w przypadku starszych lokali często konieczne jest wystąpienie do spółdzielni o rzut lokalu, ale także o wydanie zgód na konkretne etapy wykończenia. W zależności od technologii użytej do budowy danego budynku może okazać się, że cienka ściana pełni funkcję konstrukcyjną, a w skrajnych przypadkach, że zastany układ mieszkania jest jedynym możliwym.

kwestie ogólne

Wysokość pomieszczeń

Poza powierzchnią w metrach kwadratowych, na którą zwracamy w pierwszej chwili uwagę ważna jest też kubatura lokalu. O ile w nowo wybudowanych lokalach możemy spodziewać się wysokości pomieszczeń w granicach 270-280cm, tak w starszym budownictwie bywa różnie. Bloki z wielkiej płyty zazwyczaj oferowały lokatorom pomieszczenia o wysokości około 240-250 cm, bloki postkomunistyczne często ponad 250 cm, a w przedwojennych kamienicach wysokość może sięgać nawet 360 czy 400 cm. Większa wysokość lokalu jest niezaprzeczalnym atutem dla jego mieszkańców; całość sprawia wrażenie bardziej przestronnego, a nawet w niewielkich pomieszczeniach nie nabawimy się klaustrofobii. Niebywałym minusem jest również możliwość wykonania antresoli czy nawet łóżka piętrowego, które nie będzie znajdowało się tuż pod sufitem. Czy są jednak jakieś wady? Oczywiście ogrzewanie całości zajmuje więcej czasu i naraża mieszkańców na większe koszty. Podobnie sprawa ma się w temacie wietrzenia czy klimatyzowania pomieszczeń. Z punktu widzenia wykończenia musimy pamiętać o tym, że wykonawcy zażyczą sobie wyższych stawek za pomalowanie czy gładzenia wysokiego pomieszczenia, dotyczy to również większej liczby metrów kwadratowych ścian do obrobienia i większej ilości potrzebnego materiału. Jeżeli za to wymarzyliśmy sobie zabudowy meblowe do samego sufitu musimy liczyć się ze wzrostem ich ceny.

kwestie ogólne

Czy w lokalu są okna do podłogi?

Jak większość ludzi uwielbiamy dobrze doświetlone wnętrza, dlatego jesteśmy też fanami dużych okien zapewniających dodatkowy dopływ światła. Warto jednak pamiętać, że duży otwór okienny jest swoistym wyzwaniem w aranżacji wnętrz. Przed zakupem mieszkania z oknami do podłogi warto sprawdzić czy uda się nam później zmieścić wszystkie sprzęty potrzebne nam do życia nie zasłaniając jednak dodatkowego światła. Niski parapet lub jego brak oznacza również, że grzejnik umieszczony będzie w zupełnie innym miejscu lub pojawi się pod oknem, ale zajmie znacznie większą szerokość. Warto jest również sprawdzić na jakiej wysokości umieszczone są drzwi balkonowe prowadzące na zewnątrz. Spotkaliśmy się z przypadkami, gdzie parapet takiego otworu znajdował się na wysokości 30cm co oznaczało, że żeby dostać się na balkon należało bardzo wysoko podnieść nogę :)

Otoczenie

Tu temat jest dość prosty, warto wybierać lokalizację swojego mieszkania do własnych potrzeb i zwracać uwagę jakie udogodnienia znajdują się w okolicy. Ze swojej strony polecamy sprawdzić czy w okolicy znajdują się obiekty głośne np. Kościoły (warto sprawdzić o której uruchamiany jest dzwon), remizy, szpitale, trakcje kolejowe i tramwajowe, sklepy nocne, długo otwarte restauracje czy bary. Polecamy również sprawdzić jak szybko w dane miejsce dojeżdżają taksówki oraz z jakim kosztem za przejazd trzeba się liczyć.

od nas dla Was

Mamy nadzieję, że udało Ci się znaleźć coś dla siebie w powyższym poradniku. Oczywiście kwestii, na które warto zwrócić uwagę jest znacznie więcej i nie sposób pamiętać o każdej, bo dużo zależy od specyficznego przypadku. Jeżeli masz problem z wybraniem konkretnego lokalu zapraszamy Cię na darmowe spotkanie, podczas którego omówimy pokrótce wybrane przez Ciebie mieszkania. Jeśli zaś posiadasz już własne “m” i chcesz aby “house” stał się Twoim “home” zapraszamy serdecznie do współpracy nad projektem wnętrza.

Wszystkiego dobrego
Wiktoria i Piotr
BAZA projekt