Lista kontrolna budżetu domu szkieletowego

To nie jest lista z internetu — to kolejność etapów, w jakiej realnie prowadzimy budowy, rozpisana na pozycje do wyceny. **Na każdą pozycję wpisz dwie oferty**, nie jedną. Dopiero suma na dole jest ceną Twojego domu — nie cena z pierwszej rozmowy.

> **Zanim zaczniesz wypełniać.** Robocizna to 1 400–2 200 zł na metrze i jest jedyną pozycją, którą realnie obniżysz własną pracą. Materiał kosztuje tyle samo niezależnie od tego, kto go montuje. W kolumnie „Sam” podpowiadamy, co da się zrobić własnymi rękami: ✓ **zrobisz sam**, ~ **przy doświadczeniu budowlanym**, — **zleć**.

Przed budową

Papiery i przygotowanie działki — wydasz je, zanim wjedzie pierwsza koparka.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Projekt domu	—			
Adaptacja projektu przez architekta	—			
Mapa do celów projektowych	—			
Badania geotechniczne gruntu	—			
Geodezyjne wytyczenie osi budynku	—			
Utwardzenie drogi dojazdowej dla betoniarek i ciężarówek	✓			

Etap 1. Płyta fundamentowa

Najmniej wybaczający etap. Wymiar i poziom muszą się zgadzać, bo ściany przyjadą docięte.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Roboty ziemne: zdjęcie humusu, wykop	—			
Podsypka stabilizacyjna i zagęszczenie warstwami	~			
Szalunki obwodowe	~			
Instalacje podposadzkowe: kanalizacja, peszle, przepusty	~			
Izolacja XPS — pozioma pod płytą i pionowa po bokach	✓			
Zbrojenie: siatki, dystanse, otulina	~			
Beton B25/B30 z pompą, wibrowanie, pielęgnacja	—			
Inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza	—			

Etap 2. Konstrukcja

Jedyna pozycja, którą zamkniesz ceną z góry — pod warunkiem, że masz projekt konstrukcyjny z listami. Montaż nie wymaga dźwigu: elementy są na tyle lekkie, że stawia je trzech ludzi.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Materiał konstrukcyjny docięty na wymiar	—			
Transport konstrukcji na działkę	—			
Montaż: podwaliny, ściany, strop, więźba	✓			
Kotwy, łączniki, stężenia	✓			

Etap 3. Pokrycie dachowe

Od szczelności tego etapu zależy wszystko, co pod nim. Tu nie szukaj oszczędności.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Membrana dachowa — krycie wstępne	✓			
Łaty i kontrłaty	~			
Pokrycie właściwe (blachodachówka, gont, inne)	—			
Obróbki blacharskie: gąsiory, pasy nadrynnowe, boczne	—			
Rynny i rury spustowe	—			

Etap 4. Stolarka okienna i drzwiowa

Montaż zleć zawsze — producent daje gwarancję tylko przy autoryzowanym monterze.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Okna	—			
Drzwi zewnętrzne	—			
Montaż z kotwami i pianą, regulacja okuć	—			

Etap 5. Elewacja

Zamknięcie bryły od zewnątrz. Dopiero po nim ma sens wchodzić z instalacjami do środka.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Wiatroizolacja	✓			
Ocieplenie zewnętrzne: płyty z włókna drzewnego lub inna technologia	✓			
Wariant A: siatka, klej i tynk	~			
Wariant B: łacenie i deska elewacyjna	✓			
Obróbki wokół okien i narożników	~			
Impregnacja lub malowanie deski	✓			

Etap 6. Instalacje wewnętrzne

Elektryka wymaga uprawnień, pomiarów i odbioru. To nie jest etap na naukę.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Instalacja elektryczna z pomiarami i odbiorem	—			
Instalacja wodno-kanalizacyjna	~			
Wentylacja lub rekuperacja	—			
Rozdzielnica, bojler, źródło ciepła	—			
Dokumentacja zdjęciowa instalacji przed zakryciem	✓			

Etap 7. Płyty OSB i sufity

Uwaga na kolejność: przy wełnie ten etap robisz PO włożeniu ocieplenia, przy celulozie PRZED. Patrz etap 8.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Płytowanie ścian OSB na mijankę	✓			
Stelaż sufitowy	✓			
Płytowanie sufitów GK z dylatacjami	✓			

Etap 8. Ocieplenie — wełna albo celuloza

To rozwidlenie zmienia kolejność całej budowy. Wełnę wkładasz sam między słupki, zanim zamkniesz ściany płytami. Celulozę wdmuchuje firma dopiero po zamknięciu, bo potrzebuje szczelnej pustki. Wybierz jedno i policz tylko ten wariant.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Wariant A: wełna między słupki — PRZED etapem 7	✓			
Wariant B: nadmuch celulozy — PO etapie 7	—			
Otwory technologiczne i ich zamknięcie (tylko przy celulozie)	✓			

Etap 9. Paroizolacja i płyty GK

Szczelność paroizolacji decyduje o trwałości ściany. Jedna dziura potrafi kosztować lata.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Paroizolacja z taśmami jedno- i dwustronnymi	✓			
Płyty GK na ścianach, na mijankę z OSB	✓			
Szpachlowanie i przygotowanie pod malowanie	✓			

Etap 10. Ogrzewanie podłogowe i wylewki

Od równości wylewki zależy całe wykończenie podłóg.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Styropian podłogowy EPS 100, min. 10 cm	✓			
Folia pod ogrzewanie	✓			
Pętle PEX i rozdzielacz	~			
Próba szczelności instalacji	—			
Wylewka z dylatacjami	—			

Wykończenie

Najdłuższy etap i ten, który najłatwiej rozłożyć na raty w czasie.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Podłogi	✓			
Malowanie	✓			
Drzwi wewnętrzne	✓			
Biały montaż i armatura	~			
Kuchnia i zabudowy	—			

Poza domem

Pozycje, o których najczęściej zapomina się przy planowaniu — i na które najczęściej brakuje pieniędzy.

Pozycja	Sam	Oferta 1	Oferta 2	Wybrana
Przyłącze energetyczne	—			
Przyłącze wodociągowe	—			
Kanalizacja, szambo lub oczyszczalnia	—			
Ogrodzenie i brama	~			
Podjazd i opaska wokół domu	~			
Ubezpieczenie budowy	—			

Podsumowanie

Suma wszystkich etapów	
Rezerwa 10–15% — na to, czego nie da się przewidzieć	
RAZEM — budżet Twojego domu	

Lista jest ogólna i nie zastępuje kosztorysu. Zakres pozycji zależy od projektu, działki i standardu wykończenia. Kolejność etapów nie jest przypadkowa: elewacja zamyka bryłę przed wejściem z instalacjami. Etapy 7 i 8 zamieniają się miejscami w zależności od ocieplenia — wełna wchodzi przed płytami OSB, celuloza dopiero po nich.

Chcesz, żebyśmy wypełnili za Ciebie etap 2? Masz projekt konstrukcyjny z listami materiałowymi — policzymy konstrukcję co do elementu i podamy dokładną kwotę. Nie masz jeszcze projektu — wycenimy projekt, a na konstrukcję podamy widełki.

Bezpłatna wycena: **502 789 958** · projektydomowszkieletowych24.pl

Konstrukcje Szkieletowe Sp. z o.o. · Wodzin Prywatny, ul. Szkolna 2, 95-080 Tuszyn · tel. 502 789 958 · projektydomowszkieletowych24.pl