1440MM

TEHNIČKI ELABORAT IZVEDENIH RADOVA

Dokumentacija izvedenog stanja i fotodokumentacija skrivenih i završnih faza



Kompletna adaptacija kupaonice, kuhinje i ostave - Gajić, Baranja

Projekt	Kompletna adaptacija kupaonice, kuhinje i ostave
Lokacija	Gajić, Baranja, Osječko-baranjska županija
Investitor	Privatni investitor - podatak za dopunu u vlasničkoj verziji
Izvođač	1440MM
Razdoblje završetka	kolovoz 2026.
Okvirna vrijednost	6.000 - 9.000 EUR
Interna oznaka	1440MM-TEI-GAJIC-2026-01

1. Svrha i namjena elaborata

Svrha ovog elaborata je ostaviti investitoru jasan tehnički trag o izvedenoj adaptaciji: što je uklonjeno, što je rekonstruirano, koji su sustavi i materijali korišteni, gdje su izvedene skrivene instalacije te kako su izvedene ključne faze prije njihova zatvaranja završnim oblogama.

Dokument je namijenjen budućem održavanju nekretnine, planiranju dodatnih zahvata i dokumentiranju povijesti adaptacije. Posebnu vrijednost ima fotodokumentacija skrivenih radova koji nakon završetka više nisu dostupni vizualnom pregledu.

VAŽNA NAPOMENA ZA BUDUĆU PRODAJU NEKRETNINE
Elaborat može služiti kao dokazna i informativna dokumentacija o opsegu radova i izvođaču, ali sam po sebi ne predstavlja službenu potvrdu tehničke ispravnosti građevine niti zamjenjuje dokumente nadležnih ili ovlaštenih osoba kada su oni potrebni.

2. Identifikacija i sažetak projekta

Vrsta objekta	Starija obiteljska kuća, postojeći zidovi od ćerpića
Obuhvat	Kupaonica, kuhinja i pomoćna prostorija / ostava
Model izvedbe	Kompletna koordinirana adaptacija jednog izvođača
Glavni zahvati	Rušenje, kanalizacija, vodovod, zidanje i suha gradnja, hidroizolacija, keramika, bojanje, vrata, sanitarna i kuhinjska montaža
Dokumentirani materijali	Ceresit CT 17, Ceresit CM 16, Sika Igolflex-301, SikaTop Seal-107, Eurovent GEO BAND, MLCP / PEX-AL-PEX, Siporex / AAC

3. Zatečeno stanje prije radova

Objekt je zatečen s dotrajalom kupaonicom, starom keramikom, postojećom kadom, starim kanalizacijskim i vodovodnim vodovima te funkcionalnim rasporedom koji nije odgovarao novim potrebama investitora. U kuhinji je bilo potrebno izvesti nove priključke i pripremiti zid za novu montažu, dok je u ostavi planirano premještanje perilice rublja i električnog bojlera.



Zatečeno stanje kupaonice prije početka kompletne adaptacije.



Zatečeno stanje kuhinjske zone prije rekonstrukcije instalacija i završne obrade.



Postojeća kupaonica i otvor prije građevinskih zahvata.



Stari drveni prozor prije rekonstrukcije; nedostajalo je jedno krilo.

4. Priprema, demontaža, rušenje i zbrinjavanje otpada

Prije radova prostorije su ispražnjene od starog namještaja i opreme. Radna zona je organizirana za sigurno izvođenje, a tijekom cijelog projekta građevinska šuta i ostali otpad kontinuirano su iznošeni i odvoženi.

- uklanjanje postojeće kuhinje i sanitarne opreme
- uklanjanje stare zidne i podne keramike
- razbijanje podnih slojeva i postojeće glazure
- otvaranje poda do stare kanalizacije
- uklanjanje stare vodovodne i kanalizacijske instalacije
- otvaranje zidova i podova za nove trase instalacija
- demontaža starih unutarnjih vrata i priprema otvora za nova
- kontinuirano zbrinjavanje i odvoz građevinske šute i otpada



Rušenje stare kupaonice i uklanjanje postojećih slojeva.



Otvoren pod i pristup staroj kanalizaciji prije potpune rekonstrukcije.

5. Rekonstrukcija kanalizacije

Izvedena je potpuna nova odvodnja za kupaonicu, kuhinju i ostavu. Promijenjene su pozicije pojedinih priključaka, uključujući premještanje položaja umivaonika i pripremu novih mjesta za sanitarnu opremu. Novi odvodni vodovi izvedeni su prije zatvaranja podnih rovova i izrade nove glazure.

- odvod WC-a

- odvod tuša
- odvod umivaonika
- kuhinjski odvod
- odvod perilice rublja
- priključci pomoćne prostorije / ostave

6. Nova vodovodna instalacija

Kompletna vodovodna instalacija izvedena je višeslojnim aluminijsko-plastičnim sustavom MLCP / PEX-AL-PEX. U odnosu na postojeće stanje izvedeni su novi dovodi za kuhinju, tuš, umivaonik, WC, perilicu rublja i električni bojler. Perilica rublja i električni bojler premješteni su u ostavu kako bi se kupaonica rasteretila i dobila funkcionalniji raspored.



Nova kanalizacijska instalacija u otvorenom podu prije zatvaranja.



Nove vodovodne i odvodne instalacije u kupaonici prije zidarskih radova.



Priprema novih priključaka vode i odvoda u kuhinji.

7. Sanacija podloga u objektu od ćerpića

Zbog postojeće konstrukcije od ćerpića na dijelovima predviđenima za nove keramičke obloge nije se oslanjalo na nestabilne ili neujednačene stare podloge. Izvedeni su novi zidovi od Siporex / AAC blokova, mehanički povezani i učvršćeni prema postojećoj konstrukciji. Time je dobivena ravna i kontrolirana podloga za hidroizolaciju i keramiku.

U kuhinji je jedan zid ravnan sustavom suhe gradnje / Knauf kako bi se dobila potpuno pravilna površina za završnu obradu, zidnu keramiku i montažu kuhinjskih elemenata.

- armiranje ljepilom i mrežicom prema potrebi
- izravnavanje zidova
- sanacija šliceva i prijelaza
- Q3 završna obrada u kuhinji
- Q2 obrada ostalih relevantnih zidnih ploha
- završno bojanje svih predviđenih površina



Novi Siporex / AAC zidovi na kritičnim dijelovima stare kuće od ćerpića.



Metalna potkonstrukcija za ravnanje kuhinjskog zida sustavom suhe gradnje.



Zatvorena i pripremljena kuhinjska zidna ploha.



Završno ravnanje i obrada zida oko novog otvora.

8. Impregnacija podloga - kontrolna faza između slojeva

Podloge su tijekom izvođenja prije sljedećih faza temeljito čišćene i impregnirane dubinskim temeljnim premazom Ceresit CT 17. Impregnacija je korištena kao priprema podloge između faza prema stanju površine i zahtjevima sustava.

- prije novih veznih i izravnavajućih slojeva
- prije hidroizolacije
- prije lijepljenja keramike
- prije gletanja
- prije završnog bojanja

Svrha impregnacije bila je stabilizirati podlogu, ujednačiti upojnost i poboljšati vezu svakog sljedećeg sloja. Ova faza nakon završetka radova više nije vidljiva, ali izravno utječe na trajnost sustava.

9. Hidroizolacijski sustav kupaonice

Nakon zatvaranja instalacijskih rovova i izvedbe nove glazure podloga je ponovno pripremljena. Na podu kupaonice izvedena je bitumenska hidroizolacija Sika Igolflex-301. U zoni tuša izveden je dodatni dvokomponentni hidroizolacijski sustav SikaTop Seal-107 na podu i zidovima.

Kritični prijelazi, spojevi poda i zidova te unutarnji kutovi dodatno su zaštićeni hidroizolacijskom trakom Eurovent GEO BAND.



Nova glazura nakon rekonstrukcije instalacija.



Bitumenska hidroizolacija poda i kritičnih spojeva kupaonice.



Hidroizolirani pod prije početka keramičarskih radova.

10. Keramičarski radovi

Nakon završetka hidroizolacije i potrebnog vremena sušenja izvedeno je polaganje podne i zidne keramike. Za lijepljenje je korišteno fleksibilno ljepilo Ceresit CM 16.

- podne pločice 60 × 60 cm
- zidne pločice 30 × 90 cm
- dekorativne terrazzo pločice u zoni umivaonika i na podu
- nivelacijski sustav pri polaganju radi kontrole ravnine i prijelaza
- fugiranje
- silikoniranje kritičnih spojeva
- završno čišćenje keramičkih površina



Postavljanje podnih pločica uz nivelacijski sustav.



Postavljanje zidnih pločica 30 × 90 cm uz nivelatore.



Kupaonica u završnoj fazi polaganja zidne i podne keramike.



Dekorativna terrazzo keramika u zoni umivaonika.

11. Svjetlarnik, vrata i prozor

Postojeći mali kupaonski prozor zamijenjen je svjetlarnikom od staklenih cigli, čime je zadržan dotok prirodnog svjetla uz veću privatnost. Demontirana su postojeća unutarnja vrata i ugrađen je novi komplet vrata s dovratnikom. Na starom drvenom prozoru izvedena je rekonstrukcija, uključujući nadomještanje nedostajućeg krila i završnu sanaciju za ponovno funkcionalno korištenje.



Nova unutarnja vrata tijekom ugradnje.



Završno stanje kupaonice s novim svjetlarnikom od staklenih cigli.

12. Kuhinja

U kuhinji su izvedeni novi dovod i odvod vode, priprema svih priključaka, ravnanje zida Knauf sustavom, Q3 završna obrada, zidna keramika, fugiranje, bojanje i završna montaža kuhinjskih elemenata. Nakon montaže izvedeno je spajanje sudopera, miješalice i uređaja na pripremljene instalacije.



Završena zidna keramika i pripremljena kuhinjska zona prije montaže elemenata.



Kompletno montirana kuhinja nakon adaptacije.

13. Ostava / pomoćna prostorija

U ostavi su izvedeni novi dovod i odvod za perilicu rublja te novi priključci za električni bojler. Nakon završetka instalaterskih radova šlicevi su zatvoreni, a bojler je montiran na novu poziciju. Premještanjem ove opreme kupaonica je funkcionalno rasterećena.



Električni bojler montiran u ostavi na novim priključcima.

14. Završna montaža kupaonice

Po završetku građevinskih i keramičarskih radova izvedena je fina montaža kupaonske opreme i završno brtvljenje spojeva.

- WC školjka i vodokotlić
- umivaonik s kupaonskim ormarićem
- crna miješalica
- ogledalo s rasvjetom
- tuš kada
- tuš kabina s crnim profilima
- crni tuš set
- električni kupaonski radijator / sušač ručnika

- završno silikoniranje i čišćenje



Gotova kupaonica s tuš kabinom i novom sanitarnom opremom.



Umivaonik, kupaonski ormarić i ogledalo nakon završne montaže.



Crna tuš kabina i završena tuš zona.



Širi završni pogled na kupaonicu nakon kompletne adaptacije.

15. Evidencija korištenih sustava i materijala

Faza / sustav	Proizvod / materijal	Primjena
Impregnacija / temeljni premaz	Ceresit CT 17	Priprema upojnih i mineralnih podloga između faza prema potrebi
Ljepilo za keramiku	Ceresit CM 16	Lijepljenje podne i zidne keramike
Bitumenska hidroizolacija	Sika Igolflex-301	Hidroizolacija poda kupaonice
Cementna hidroizolacija	SikaTop Seal-107	Dodatna hidroizolacija poda i zidova u zoni tuša
Hidroizolacijska traka	Eurovent GEO BAND	Kritični spojevi, kutovi i prijelazi
Vodovodni sustav	MLCP / PEX-AL-PEX	Nova višeslojna instalacija hladne i tople vode
Zidarska podloga	Siporex / AAC blokovi	Nove stabilne podloge na kritičnim dijelovima stare kuće od ćerpića
Suha gradnja	Knauf sustav	Ravnanje kuhinjskog zida i priprema za završnu obradu

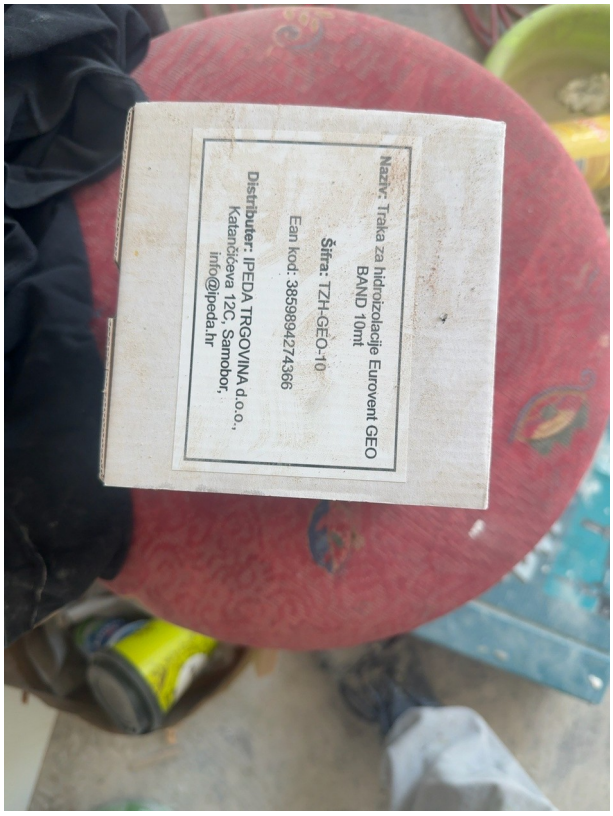
Napomena: navedeni proizvodi i sustavi evidentirani su prema dokumentaciji izvođenja i fotodokumentaciji projekta. Ovaj elaborat ne zamjenjuje tehničke listove, deklaracije svojstava, račune ili tvorničke certifikate pojedinih proizvoda.

Fotodokaz dijela korištenih materijala





Sika Igolflex-301.



Eurovent GEO BAND.

SikaTop Seal-107.



Ceresit CM 16.

16. Evidencijski status i ograničenja dokumenta

Elaborat dokumentira izvedene zahvate i vidljive faze na temelju evidencije izvođača i fotografija nastalih tijekom radova. Njegova je najveća vrijednost u evidentiranju skrivenih instalacija i slojeva koji nakon završetka više nisu neposredno vidljivi.

Dokumentom je evidentirano

- opseg rušenja i demontaže
- trase i pozicije novih vodovodnih i kanalizacijskih instalacija na dokumentiranim fotografijama
- izvedba novih podloga od Siporex / AAC blokova i suhe gradnje
- izvedba glazure i hidroizolacijskih slojeva
- ugradnja keramike i nivelacijski sustav
- završna sanitarna, stolarska i kuhinjska montaža
- korištenje navedenih sustava i materijala prema projektnoj evidenciji

Ovim dokumentom nisu zamijenjeni

- službeni projekt ili izvedbeni nacrt ovlaštenog projektanta
- geodetska, građevinska ili uporabna dokumentacija ako je za zahvat potrebna
- tlačne probe i atesti instalacija ako nisu zasebno izdani
- elektroispitivanja i mjerenja ovlaštene osobe

- jamstveni listovi i tvorničke upute ugrađene opreme

17. Preporuke za buduće održavanje

Sljedeće preporuke nisu zapis izvedenih radova nego praktične upute za očuvanje izvedenog stanja:

- Kod budućeg bušenja zidova prvo pregledati fotodokumentaciju skrivenih instalacija kako bi se izbjegla oštećenja vodovoda i odvoda.
- Silikonske spojeve u tuš zoni periodično pregledati i obnoviti ako se pojave pukotine ili odvajanje.
- Održavati fuge i brtvila čistima te ne koristiti agresivna sredstva koja mogu oštetiti završne površine.
- Kod intervencija na bojleru, tuš opremi ili vodokotliću čuvati upute i jamstvene listove proizvođača.
- Sve naknadne zahvate koji mijenjaju instalacije dopisati kao dodatak ovom elaboratu s datumom i fotografijama.

18. Završna izjava izvođača

Prema evidenciji izvođača, projekt kompletne adaptacije kupaonice, kuhinje i ostave u Gajiću obuhvatio je sve faze navedene u ovom elaboratu: od pražnjenja prostora, rušenja i odvoza šute, preko nove kanalizacije i vodovoda, sanacije podloga, impregnacije, hidroizolacije i keramike, do završne montaže vrata, kuhinje i kupaonske opreme.

Dokument se predaje kao tehnička dokumentacija izvedenog stanja radi čuvanja uz dokumentaciju nekretnine.

Mjesto i datum izrade	Gajić / Osijek, kolovoz 2026.
Izvođač	1440MM
Odgovorna osoba / potpis	_____
Investitor - primitak dokumentacije	_____

PODACI ZA DOPUNU PRIJE POTPISA

Za vlasničku / investitorsku verziju preporučuje se upisati puno ime investitora, točnu adresu objekta, datum početka i završetka radova te, po želji, broj ponude/ugovora ili računa. Ti podaci nisu izmišljeni u ovoj verziji jer nisu dostavljeni u dokumentaciji razgovora.

PRILOG A - Sažeta fotodokumentacija prije / tijekom / poslije

Ovaj prilog daje reprezentativan presjek faza. Potpuni arhiv fotografija projekta čuva se odvojeno uz digitalnu dokumentaciju projekta.



Prije: postojeća kupaonica.



Tijekom: demontaža i rušenje.



Skrivena faza: nova kanalizacija.



Skrivena faza: nove AAC podloge.



Skrivena faza: hidroizolacija poda.



Tijekom: polaganje keramike i niveliranje.



Poslije: završena kupaonica.



Poslije: završena kuhinja.

Prije i poslije — usporedba stanja kupaonice

Vizualna usporedba prikazuje početno stanje kupaonice prije početka radova i završeno stanje nakon kompletne adaptacije.



Slika: Mozaik prije i poslije — kompletna adaptacija kupaonice, Gajić, Baranja.