

Müteahhitinize sorun.

Bir daire almadan önce sorulması gereken 54 soru

Bir daire alırken görebildiğiniz şeyler — mutfak dolabı, parke, cephe — toplam maliyetin küçük bir bölümüdür. Maliyetten kaçan bir müteahhit, göremeyeceğiniz yerlerden kaçar: temelin altından, duvarın içinden, çatının üstünden.

Bu belge bir tanıtım broşürü değil, bir soru listesidir. Her sorunun altında Doğan Bey Apartmanı'nda bizim ne yaptığımız yazıyor; yanında da baktığınız diğer firmanın cevabını yazmanız için boş bir satır var.

Bizden almayacak olsanız bile bu soruları sorun. Yanlış daireyi almamanız, bizim için de doğru sonuçtur.

Cevapların tamamı sahada uygulanmış işlerdir.

Yerinde görmek isterseniz randevu verelim; söylediğimiz her maddeyi binada gösterebiliriz.

NEDEN BU SORULAR?

Maliyetten kaçılan yerler bellidir

Bir binada tasarruf edilecek yerler tahmin edilebilir. Neredeyse her zaman aynı kalemlerden kısılır, çünkü teslimden sonra kimse bakmaz ve kimse sormaz. Aşağıdaki dört başlık, bir müteahhitin nerede kısıp nerede kısmadığını gösterir.

Toprak altı	Drenaj, su yalıtımı, çevre dolgusu. Teslimde görünmez; yıllar sonra nemle, rutubetle ve kokuyla ortaya çıkar.
Duvarın içi	Daireler arası bölme, yalıtım malzemesi, lento, hatıl. Sıva çekildikten sonra hiçbiri görünmez.
Beton ve demir	Beton sınıfı, döşeme kalınlığı, dolgu bloğu. En pahalı kalemler; en çok burada kısılır.
Tesisat	Boru, kablo, topraklama. Ucuzu ile pahalısı arasında kat kat fiyat farkı vardır, ikisi de duvarın içinde kaybolur.

Biz bu kalemlerin hiçbirinde kısmadık. Aşağıdaki soruları sorduğunuzda bizim cevaplarımızı bu belgede bulacaksınız; diğer firmaların cevaplarını yanındaki boş satıra yazın. Cevap veremeyen ya da “standart” deyip geçen bir firma, muhtemelen o kalemde kısmıştır.

TEMEL VE SU YALITIMI

01 Temel altına drenaj yapılıyor mu? Drenaj kuyusu hangi kotta — bina temeli mi, asansör kuyusunun altı mı?

BİZİM CEVABIMIZ

Temel ve grobeton altına micir serilerek drenaj yapıldı. Drenaj kuyusu, yapının en alçak noktası olan asansör kuyusunun da altına indirildi; böylece yeraltı suyunun akacağı yer her zaman daha aşağıdadır ve zemin katta nem ile rutubet riski belirgin biçimde azalır.

DİĞER FİRMA

02 Temel su yalıtımında betona yapışan, basınca dayanıklı membran mı kullanılıyor; yoksa serbest serilen sıradan membran mı?

BİZİM CEVABIMIZ

Temel altında, betona tam yapışan kumlu yüzeyli ve basınca dayanıklı membran kullanıldı. Serbest serilen sıradan membranın aksine su, yalıtımın altından yürüyemez; delinme olsa bile yayılmaz.

DİĞER FİRMA

03 Yalıtım ve drenaj levhalarının menşei ve markası ne?

BİZİM CEVABIMIZ

Perde duvar ve temel yalıtımında Alman menşeli drenaj levhası ve yalıtım ürünleri kullanıldı.

DİĞER FİRMA

04 Bina çevresi neyle dolduruluyor — inşaat atığı mı, taşlı grovak mı?

BİZİM CEVABIMIZ

Bina çevresi inşaat atığıyla değil, taşlı grovak malzemeyeyle dolduruldu. Sıradan toprak dolgu ıslanınca çamurlaşır, koku yapar ve temele yapışarak havalanmayı engeller.

DİĞER FİRMA

05 Bahçe duvarlarının altına betonarme kiriş dökülüyor mu?

BİZİM CEVABIMIZ

Bahçe duvarlarının altına betonarme kiriş döküldü. Kirişsiz örülen bahçe duvarları zamanla oturur ve çatlar.

DİĞER FİRMA

TAŞIYICI SİSTEM

06 Beton hangi firmadan alınıyor? Sınıfı ne? Dökülen betondan numune alınıp laboratuvarında test ediliyor mu, sonuçlar nedir?

BİZİM CEVABIMIZ

C30 yönetmeliğin aradığı asgari sınıftır; bizim numune sonuçlarımız C35 ve üzerinde çıkmaktadır. Beton, test geçmiş izlenebilen markalı bir hazır beton tedarikçisinden alındı; her dökümden numune alınarak bağımsız laboratuvarında basınç dayanımı doğrulandı.

DİĞER FİRMA

07 Kat tablaları kaç santim?

BİZİM CEVABIMIZ

Kat tablaları 35 cm olarak uygulandı; bölgede yaygın olan 25–30 cm uygulamanın üzerindedir. Kalın döşeme, katlar arası ses geçişini ve titreşimi azaltır.

DİĞER FİRMA

08 Asmolen dolgu bloğunun yoğunluğu kaç, alev yürütmez sınıfta mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Döşemedeki asmolen dolgu bloklarında yüksek yoğunluklu ve alev yürütmeyen ürün tercih edildi; piyasadaki düşük yoğunluklu ucuz köpükler kullanılmadı.

DİĞER FİRMA

09 Pencere üstlerinde demirli betonarme lento mu var, yoksa yapıştırma hafif blok mu?**BİZİM CEVABIMIZ**

Pencere ve kapı üstlerinde demirli betonarme lento döküldü; köpükle yapıştırılan hafif blok çözümü kullanılmadı.

DİĞER FİRMA

YALITIM VE BÖLMELER**10 Isı yalıtımında hangi malzeme kullanılıyor — taş yünü mü, ucuz köpük mü?****BİZİM CEVABIMIZ**

Sıcağa ve soğuğa karşı yalıtım sağlar; taş yünü yanıcı olmayan bir malzemedir.

DİĞER FİRMA

11 Daireleri ayıran bölme tek duvar mı, çift duvar mı? Arasına ne konuyor?**BİZİM CEVABIMIZ**

Bağımsız bölümleri ayıran bölmeler çift duvar olarak örüldü, aralarına taş yünü yerleştirildi. Düşük yoğunluklu hafif köpükler bu iş için yeterli değildir; komşu gürültüsü belirgin biçimde azalır.

DİĞER FİRMA

12 Kaba ve ince işlerde işçilik standardı nasıl denetleniyor?**BİZİM CEVABIMIZ**

Kaba ve ince işlerin tamamı birinci sınıf işçilikle tamamlandı.

DİĞER FİRMA

13 Daire içi duvarlar karasiva mı, makine alçısı mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Daire içi duvarlar karasiva ile sıvandı. Piyasada yaygın olan makine alçısı daha hızlı ve ucuzdur; karasiva duvarı daha sağlam ve düzgün bırakır.

DİĞER FİRMA

ÇATI**14 Çatı katında tuğla duvarların üstüne betonarme hatıl dökülüyor mu, yoksa ahşapla mı geçiliyor?****BİZİM CEVABIMIZ**

Çatı katında tuğla duvarların üstüne betonarme hatıl döküldü. Piyasada yaygın uygulama hatıl yerine ahşap kullanmaktır; hatıl duvarı bağlar ve çatıyı bütün hâlinde tutar.

DİĞER FİRMA

15 Çatı parapet duvarı beton mu, tuğla mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Çatı parapet duvarı betonarme olarak döküldü; maliyeti düşürmek için yaygın olarak tercih edilen tuğla örgü kullanılmadı.

DİĞER FİRMA

CEPHE VE DOĞRAMA

16 Dış cephe boya mı, seramik mi? Kaplamanın altına karasıva ve nem bariyeri var mı?

BİZİM CEVABIMIZ

Cephe boya yerine seramikle kaplandı; yıllar içinde daha az bakım ister. Kaplama altına karasıva çekildi ve taş yününün önüne nem bariyeri konuldu; sıva atlamadan uygulandı.

DİĞER FİRMA

17 Camlar ısı yalıtımlı konfor cam mı, düz çift cam mı?

BİZİM CEVABIMIZ

Pencerelerde ısı yalıtımlı konfor cam kullanıldı; kışın ısı kaybını, yazın güneş etkisini azaltır.

DİĞER FİRMA

18 Pencereler zemine kadar geniş cam mı?

BİZİM CEVABIMIZ

Pencereler zemine kadar geniş cam; cam korkuluklu Fransız balkon odalara daha çok gün ışığı ve açık bir manzara verir.

DİĞER FİRMA

19 Mutfak menfezi için cam delinip plastik menfez mi takılıyor, yoksa cam arası jaluzi mi var?

BİZİM CEVABIMIZ

Mutfak penceresinde jaluzi iki camın arasına yerleştirildi; tozlanmaz, temizlik gerektirmez. Camı yuvarlak delip plastik menfez takma yoluna gidilmedi; menfez alüminyum ve gizli tiptedir.

DİĞER FİRMA

20 Pencere önlerinde korkuluk var mı? Camı tek kat mı, kırıldığında dağılmayı önleyen lamine cam mı? Küpeşte konuyor mu?

BİZİM CEVABIMIZ

Pencere önü korkulukları çift katlı lamine camdan yapıldı; iki cam arasındaki ara katman, cam kırılrsa bile parçaların dağılmasını önler. Üzerine ayrıca küpeşte konuldu. Maliyeti düşürmek isteyen projelerde korkuluk çoğu zaman hiç yapılmaz.

DİĞER FİRMA

21 Çift açılım bütün pencerelerde mi, yalnızca birkaçında mı?

BİZİM CEVABIMIZ

PVC doğramaların tamamında çift açılım (hem yana hem üste açılan) mekanizma kullanıldı. Genelde yalnızca birkaç pencereye konur; maliyeti artırır.

DİĞER FİRMA

GÜVENLİK

22 Ortak alanlarda kaç kamera var? Gece görüşlü mü, kör nokta bırakılmış mı? Kayıtlar ne kadar süre saklanıyor?

BİZİM CEVABIMIZ

Bina ortak alanları ve otopark 5 kamera ile kör nokta bırakılmadan izlenir. Kameralar gece görüşlüdür ve kayıt kesintisiz tutulur.

DİĞER FİRMA

23 Çelik kapının içi ne? Kâğıt/karton dolgu mu, taş yünü mü? Dolgunun yoğunluğu ve kapının markası ne?**BİZİM CEVABIMIZ**

Çelik kapı her binada vardır; fark kapının içindedir. Piyasada içi kâğıt dolgulu ucuz kapılar da satılıyor. Biz en yüksek yoğunluklu taş yünü dolgulu kapıyı tercih ettik; ağır dolgu kapının formunu korumasını sağlar, hafif dolgulu kapılarda zamanla görülen sarkma ve deformasyon oluşmaz.

DİĞER FİRMA

24 Görüntülü diafon kaç inç ve hangi marka? Ekran duvara gömme mi, yüzeye monte ucuz tip mi?**BİZİM CEVABIMIZ**

Görüntülü diafon hemen her binada bulunur; fark ekranın boyutunda ve montajındadır. Dairelerde 10 inç ekran duvara gömülü olarak uygulandı; yüzeyde çıkıntı yapmaz.

DİĞER FİRMA

25 Bina giriş kapısı otomatik mi, mekanizması hangi marka?**BİZİM CEVABIMIZ**

Bina giriş kapısı otomatik çalışır; elle açma gerektirmez.

DİĞER FİRMA

ORTAK ALANLAR**26 Asansör önü ve asansör duvarları her katta kaplanıyor mu, yoksa sıva mı bırakılıyor?****BİZİM CEVABIMIZ**

Asansör kabini aynalı, çevresi tamamen mermerle kaplandı. Asansör önü mermer; asansör duvarları her katta kaplamalıdır, sadece sıva bırakılmadı.

DİĞER FİRMA

27 Her bağımsız bölüme otopark ayrılıyor mu?**BİZİM CEVABIMIZ**

Her bağımsız bölüm için ayrılmış açık otopark yeri bulunur.

DİĞER FİRMA

28 Daire başına depo veya kiler veriliyor mu? Hangi katta?**BİZİM CEVABIMIZ**

Her bağımsız bölüme bodrum katta ayrı bir kiler tahsis edildi; bisiklet, bebek arabası ve yedek lastik gibi eşyalar için kullanılabilir.

DİĞER FİRMA

29 Ortak alan armatürleri hangi sınıf?**BİZİM CEVABIMIZ**

Giriş holü, merdiven ve otoparkta özenle seçilmiş armatürler kullanıldı.

DİĞER FİRMA

30 Bahçe ve çevre peyzajı teslim dahil mi, sonradan mı yapılacak?**BİZİM CEVABIMIZ**

Bina çevresi ve bahçe peyzaj düzenlemesiyle tamamlandı.

DİĞER FİRMA

31 Koridorlarda gece için sensörlü aydınlatma var mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Daire içi koridorlara hareket sensörlü gece duvar lambaları yerleştirildi; gece kalkınca ana ışığı açmaya gerek kalmaz.

Diğer Firma

TESİSAT VE ALTYAPI**32 Yerden ısıtma mı, petek mi? Şap altı yalıtım levhasının yoğunluğu kaç?****BİZİM CEVABIMIZ**

Daireler yerden ısıtma ile ısıtılır; radyatör yer kaplamaz, ısı dengeli dağılır.

Diğer Firma

33 Doğalgaz havalandırma menfezi gizli tip mi, yüzeye takılan plastik ızgara mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Doğalgaz tesisatı çekildi; havalandırma menfezleri gizli tipte, cepheyi ve iç mekânı bozmadan çözüldü.

Diğer Firma

34 Klima tesisatı çekiliyor mu? Boru gerçek bakır mı, ince piyasa malı mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Her dairede klima için hazır tesisat ve dış ünite yeri bırakıldı. Tesisatta ince piyasa borusu yerine gerçek bakır boru kullanıldı.

Diğer Firma

35 Priz ve anahtar yerleşimi projelendirildi mi, yoksa şantiyede mi belirleniyor?**BİZİM CEVABIMIZ**

Priz ve anahtar yerleşimi günlük kullanım düşünülerek projelendirildi.

Diğer Firma

36 Elektrik borusu ve kablosu yanmaz (alev yürütmez) sınıf mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Elektrik tesisatında yanmaz (alev yürütmeyen) boru ve kablo kullanıldı.

Diğer Firma

37 TV anten bağlantısı sadece salonda mı, her odada mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Salon ve yatak odalarının tamamında anten bağlantısı hazır bekler.

Diğer Firma

38 Atık su borusu ses azaltıcı tip mi, klasik beyaz plastik mi?**BİZİM CEVABIMIZ**

Tesisatta klasik beyaz plastik boru yerine ses azaltıcı boru kullanıldı; kat aralarında su sesi duyulmaz.

Diğer Firma

39 Topraklama çubuğu tam bakır mı, içi demir üstü bakır kaplama mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Topraklama hattında tam bakır çubuk kullanıldı. Piyasada yaygın olan içi demir, üstü bakır kaplama çubuklar zamanla paslanır; tam bakır ömür boyu dayanır.

Diğer Firma

40 Yatak odasında ışık yatak başından kapatılabiliyor mu? Yatak başında priz var mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Yatak odalarında ışık, yatak başındaki vaviyen anahtarla da kapatılabilir. Yatak başlarına ayrıca priz bırakıldı.

DİĞER FİRMA

İÇ MEKÂN**41 İç kapıların malzemesi ve dolgusu ne?****BİZİM CEVABIMIZ**

Oda kapılarında birinci sınıf malzeme tercih edildi.

DİĞER FİRMA

42 Mutfak dolabı gövdesi ne? Standart MDF kesilerek mi yapılıyor?**BİZİM CEVABIMIZ**

Mutfak dolaplarında birinci sınıf malzeme ve işçilik kullanıldı.

DİĞER FİRMA

43 Duşakabin ve vitrifiye teslimde dahil mi? Hangi marka ve seri?**BİZİM CEVABIMIZ**

Banyoda duşakabin ve vitrifiye ürünleri hazır olarak teslim edilir.

DİĞER FİRMA

44 Parke kaç mm ve kaçınıcı kullanım sınıfı? Antibakteriyel ve neme dayanıklı mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Zeminde 10 mm kalınlığında, 32–33 kullanım sınıfı, antibakteriyel ve neme dayanıklı derzli parke kullanıldı. Piyasada yarı fiyatına satılan daha ince ve alt sınıf parkeler tercih edilmedi. Mutfak ve ıslak hacim seramikleri ayrıca seçildi.

DİĞER FİRMA

45 Çekmeceler tam açılıyor mu? Vida yerleri görünüyor mu?**BİZİM CEVABIMIZ**

Mutfak çekmecelerinde vida yerleri görünmeyen, tam açılan profesyonel ray sistemi kullanıldı.

DİĞER FİRMA

46 Rezervuar duvara gömme mi? Hangi marka?**BİZİM CEVABIMIZ**

Banyoda duvara gömülü rezervuar uygulandı; klozet arkasında çıkıntı kalmaz.

DİĞER FİRMA

47 Mutfakta LED aydınlatma ve dolap içi gizli çöp kovası var mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Mutfak dolaplarında LED aydınlatma ve dolap içine gizlenmiş çöp kovası çözümü uygulandı.

DİĞER FİRMA

48 Daire girişine vestiyer yapılıyor mu?**BİZİM CEVABIMIZ**

Her daireye giriş vestiyeri yapıldı. Maliyet nedeniyle çoğu projede vestiyer hiç konmaz.

DİĞER FİRMA

49 Asma tavan hangi mekânlarda yapılıyor? LED aydınlatma gizli mi, yüzeyde mi?**BİZİM CEVABIMIZ**

Salonlarda, ara hollerde ve yerine göre mutfaklarda içi gizli LED'li asma tavan yapıldı. Diğer odalarda alçıpan ile perdelik kapama uygulandı.

DİĞER FİRMA

50 Duş alanında şampuan için duvara gömülü niş var mı?**BİZİM CEVABIMIZ**

Duş alanında duvara gömülü niş bırakıldı; şampuan ve benzeri ürünler için raf gerekmez. Ek maliyeti nedeniyle çoğu projede yapılmaz.

DİĞER FİRMA

51 Oda kapılarının pervaz genişliği ve kalınlığı kaç mm?**BİZİM CEVABIMIZ**

Oda kapılarında 8 cm genişliğinde ve 12 mm kalınlığında pervaz kullanıldı. Piyasa standardı 8 mm'dir; fark ödenerek 12 mm tercih edildi, böylece pervaz süpürgelikle aynı hizada dengeli durur.

DİĞER FİRMA

MEVZUAT VE BELGELER**52 Proje hangi deprem yönetmeliğine göre hazırlandı?****BİZİM CEVABIMIZ**

Projelendirme ve uygulama Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) esaslarına göre yapıldı.

DİĞER FİRMA

53 Enerji Kimlik Belgesi düzenlendi mi, binanın enerji sınıfı ne?**BİZİM CEVABIMIZ**

Bina için Enerji Kimlik Belgesi düzenlendi.

DİĞER FİRMA