

Zpráva z technické inspekce budovy



Rodinný dům Raná č.p.129 PSČ 439 24

Zpracoval: REAL plus ENERGY s.r.o., Masarykova třída 2421/66, 415 01 Teplice

Ing. Marcel Lemon
Tel: 602 705 359

V Teplicích 20.3.2019

1. Identifikační údaje

1.a Zadavatel :

Název, jméno : Miroslava Helšusová
Adresa: Komenského 77, 503 03 Smiřice
Telefon/email

1.b Zpracovatel :

Název: REAL plus ENERGY s.r.o.
Adresa: Masarykova třída 2421/66
415 01 Teplice
IČO: 02086671
Telefon/email 602 705 359 / lemon@realplusenergy.cz
Zpracovatel inspekce : Ing. Marcel Lemon

1.c Předmět technické inspekce

Typ budovy : objekt k bydlení – rodinný dům
Adresa : Raná 129, okres Louny, Ústecký kraj
Kód obce : 566659
Název KÚ : Raná u Loun
Kód KÚ : 739243
Parcelní číslo : st.176
Datum inspekce budovy : 7.3.2019

Situace:

Jedná se o samostatně stojící , částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, tvar do L a sedlovou střechou vystavěný v roce 2006. Vjezd na pozemek je na západní straně pozemku z místní komunikace. Kolem domu se nachází oplocená zahrada. Na pozemku se dále nachází altán, bazén a jezírko. Objekt je napojen pouze na tyto veřejné sítě : vodovodní síť, kanalizaci a elektřiku. V objektu se v současné době nachází jedna bytová jednotka.

Situace:



1.d Seznam podkladů :

- I-katastr
- Místní šetření
- Zaměření objektu
- Fotodokumentace

2. Zjištění specialisty k předmětu technické inspekce

2.a. Stavební konstrukce :

- Obálka budovy a hlavní nosné konstrukce :

Svislé nosné konstrukce i výplňové zdivo obou nadzemních podlaží objektu je z izolačních keramických cihel Porotherm tl. 450 mm zateplené EPS tl. 100 mm. Vodorovné konstrukce jsou v podzemním podlaží železobetonová deska, v ostatních nadzemních podlažích jsou keramické stropy typu MIAKO. Výplně otvorů obálky nadzemních podlaží budovy jsou dřevěné s izolačními dvojskly. Objekt je zateplen. Sedlová střecha, nosná konstrukce krovu je dřevěná, střešní krytina objektu je z asfaltové lepenky. Konstrukce vysunutého balkonu v 2.NP na západní straně objektu.

Nosné konstrukce objektu jsou bez závažných závad z vnější i vnitřní strany objektu.

- Podzemní podlaží :

1.PP : Objekt je částečně podsklepen v terénní nerovnosti . Suterén tvoří garáž přístupná i z interiéru po kovovém točitém schodišti. Stěny sklepa jsou z větší části nad úrovní zeminy, z menší části pod její úrovní.

Obvodové zdivo je z keramického zdiva, stěny nevykazují zvýšenou vlhkost vlivem porušené izolace, omítka je celistvá.

Podlaha jsou z hrubého betonu.

Garážová vrata s elektrickým pohonem.

Prostory 1.PP nevykazují zásadní konstrukční vady, jsou bez větších trhlin, prasklin a ostatních vad.

- Nadzemní podlaží :

1.NP : Vchod do domu je vyřešen zádveřím na západní straně objektu s okny s izolačním dvojsklem a střechu tvoří navazující balkon 2.NP.

Místnosti : Vstupní prostor, obývací pokoj s kuchyní, kovové schodiště do garáže, dřevěné schodiště do 2.NP, koupelna. Světlá výška stropů je 2,6 m.

Obvodové zdivo : Je z izolačních keramických cihel POROTHERM tl.440mm, zatepleno 100 mm EPS.

Vnitřní příčky : Zděné z keramických plných cihel.

Vnitřní omítky : Nepoškozené, koupelna má stěny obloženy keramickým obkladem.

Podlahy : Keramická dlažba.

Stropy : Keramický strop s vápennou omítkou.

Okna : Dřevěná EURO s izolačními dvojskly.

Dveře : Dřevěná, venkovní s izolačním dvojsklem.

Elektroinstalace : Původní, v zachovalém stavu, splňuje současné standardy, revizní zpráva nepředložena.

Rozvody vody, odpady : Původní, funkční.

Vytápění : podlahové topení v kombinaci s otopnými tělesy. V obývacím pokoji krbová vložka.

Prostory 1.NP nevykazují zásadní konstrukční vady, u vstupu ke schodišti do garáže je menší trhlinka.

2.NP :

Místnosti : Ložnice a dva dětské pokoje. Z ložnice vstup na balkon. Světlá výška stropů je zde 2,3m.

Obvodové zdivo : Je z izolačních keramických cihel POROTHERM tl.440mm, zatepleno 100 mm EPS.

Střecha: Šikminy obložené ze sádrokartonových desek, zatepleno minerální vatou tl. 220 mm

Balkon : bez poškození, podlaha keramická dlažba.

Vnitřní příčky : Konstrukce ze sádrokartonu.

Podlahy : korkové dlaždice, v chodbě a v koupelně je keramická dlažba.

Stropy : Omítnuté stropy v 1.NP, sádrokartonové podhledy ve 2.NP. Praskliny v sádrokartonových konstrukcích.

Okna : Dřevěná EURO s izolačními dvojskly

Dveře : Dřevěné s izolačním dvojsklem.

Elektroinstalace : Původní, v zachovalém stavu bez zjevných závad, revizní zpráva nepředložena.

Rozvody vody, odpady : Původní, funkční.

Vytápění : kombinace tepelné čerpadlo, elektrokotel, krb v obývacím pokoji. Kombinace podlahového topení a otopných těles ve 2.NP.

Tento prostor nevykazuje zásadní konstrukční vady, v sádrokartonu jsou menší trhlinky mezi spoji konstrukce.

Půdní prostor, střešní konstrukce, krytina, okapy :

Dřevěná střešní konstrukce a komínová tělesa jsou v původním stavu, vzhledem ke stáří objektu není nutno provádět žádný stavební zásah, Trámy a střešní latě jsou funkční, bez známek biotického napadení, hniloby, bez mechanického poškození, střešní krytina je z asfaltové lepenky s , opotřebením odpovídá stáří střechy. Okapové žlaby a svody jsou původní, jsou z pozinkovaného plechu opatřené ochranným nátěrem bez poškození. Okapový systém je funkční a bez větších vad. Dešťové vody jsou svedeny do jednotné kanalizace.

Dřevěná konstrukce krovu a samotná střecha objektu je funkční na krytině je mech, což odpovídá stáří krytiny.

- Výplně otvorů :

Výplně otvorů obálky budovy jsou dřevěné s izolačními dvojskly. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře v objektu jsou dřevěné.

- **Schodiště :**

Venkovní schodiště ke vchodovým dveřím do objektu je betonové s keramickou dlažbou, vnitřní schodiště do 2.NP jsou dřevěná, do garáže kovová točitá . Prostor nevykazuje konstrukční závady, praskliny ani trhliny. Povrchy jsou přiměřeně opotřebované.

2.b. Technické zařízení budovy:
--

- **Vytápění a ohřev teplé vody :**

Rodinný dům je vytápěn kombinací tepelného čerpadla, jako hlavní zdroj tepla, v kombinaci s elektrokotlem a krbovou vložkou v obývacím pokoji. V 1.NP podlahové vytápění + otopná tělesa, ve 2.NP otopná tělesa. Teplá voda je připravována zásobníkovým způsobem od tepelného čerpadla + elektrický boiler.

- **Voda, kanalizace :**

Objekt je napojen na vodovodní řád. Kanalizace je řešena napojením na veřejný řad. Rozvody vody a odpadní potrubí v objektu je funkční. Odvod srážkových vod z okapových svodů napojené do jednotné kanalizace.

- **Sanitární technika a další vybavení :**

V rámci objektu se v obou nadzemních podlažích nachází sociální zařízení a koupelna s keramickou dlažbou a obklady, ve funkčním a uspokojivém stavu

- **Obnovitelné zdroje energie :**

Na střeše instalována fotovoltaická elektrárna s napojením na rozvodnou síť Elektrárna je funkční, přebytky elektřiny do rozvodné sítě.

- **Větrání, chlazení :**

Objekt je větrán přirozeně - okny.

- **Elektroinstalace :**

V objektu je rozvedena elektrická energie do všech podlaží, a to jak do zásuvek, tak do interiérového osvětlení, vypínače a zásuvky jsou funkční. Elektroinstalace je funkční dle platných norem.

- **Ostatní poznatky :**

Pozemek, komunikace kolem objektu a ostatní vybavení nevykazuje závažné závady, které by znemožňovaly přístup k nemovitosti či její využívání. Na pozemku jsou zpevněné plochy, takže příchod i příjezd vozidel k budově je bez problémů. Dřevěné a drátěné ploty jsou v uspokojivém stavu.

3. Rekapitulace, závěr

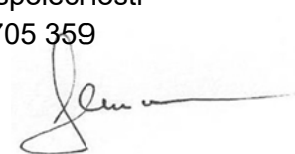
Z výše uvedeného soupisu provedené inspekce tohoto objektu jednoznačně vyplývá, že objekt je bez závažných závad na nosných konstrukcích a na vnitřních konstrukcích rozdělujících vnitřní dispozice objektu, které by znemožňovaly užívání nemovitosti. Objekt je s přihlédnutím na dobu uvedení do provozu ve výborném stavu s přiměřeností opotřebení konstrukcí a TZB rozvodů..

Zjištěnými závadami většího rozsahu : nejsou

Zjištěnými závadami menšího rozsahu : mech na krytině střechy, praskliny v sádkokartonových konstrukcích, trhlina u vstupu 1.NP ke schodišti do garáže. U venkovních konstrukcí praskliny v oplocení, u venkovního schodiště k domu, na terase. Zvedlá zámková dlažba u bazénu.

Přílohou této zprávy je fotodokumentace pořízená ve shodný den s provedenou inspekci nemovitosti.

Ing. Marcel Lemon
jednatel společnosti
tel: 602 705 359



4. Fotodokumentace



Pohled Z



Vchod do objektu



Pohled V



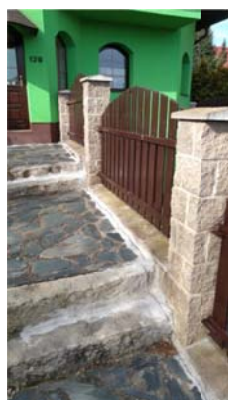
Bazén



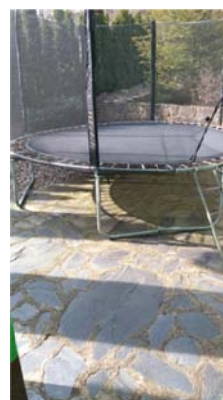
Altán na pozemku



Jezírko



Oplocení



Dlažba na pozemku



Vnitřní schodiště z garáže



Obývací pokoj....NP



Krb + akvárium, schodiště ...1.NP



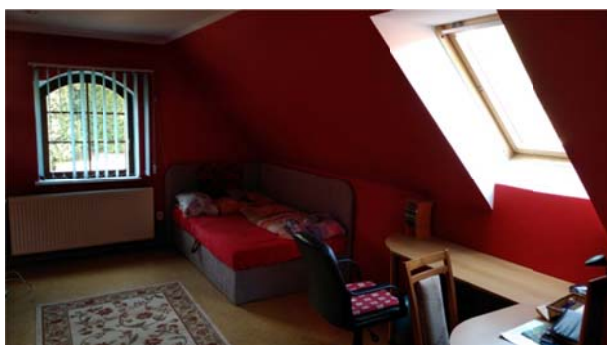
Koupelna 1.NP



BJ 2.NP



BJ 2.NP



Skladové prostory 2.NP



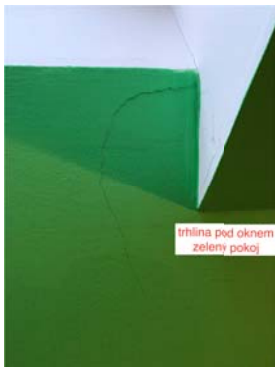
Koupelna 2.NP



Výlez na půdu



Prasklý sádrokarton ve 2NP



Praskliny v sádkartonu



Prasklina ve zdivu 2.NP



Praskliny ve 2.NP



Praskliny ve 2.NP



Tepelné čerpadlo



Vnitřní jednotka TČ



Elektrokotel



Boiler



FVE



FVE – vnitřní jednotka v garáži



Filtrace k bazénu



Solární ohřev TV



Prasklina plot u vchodové branky



Prasklina na schodišti k domu



Prasklina na terase



Prasklina v opěrné zdi



Zvedlá zámková dlažba okolo bazénu



Zvedlá zámková dlažba okolo bazénu



Mech na střešní krytině



Trhlina u vstupu 1.NP ke schodišti do garáže