

MARTIN KOČÍ

Prověření nemovitosti č.p.
43 Rohozec

HLUCKÁ 13, 687 62 DOLNÍ NĚMČÍ

Prověření nemovitosti číslo 202415:

Všeobecně

1. Objednatel: Loub Rostislav

2. Účel vyjádření:

Posoudit technický stav

3. Předmětný objekt:

Rodinný dům č.p.43, 679 23 Rohozec

4. Podklady

- Místní šetření ze dne 18. 7. 2024 v čase 10:30 až 14:00 hodin
- Počasí skoro 29 stupňů C
- Info od majitele
- Projektová dokumentace z roku 1986

5. Stručný popis objektu a předmětných konstrukcí: (všeobecně podrobněji popsáno v jednotlivých částech objektu).

- Řadový rodinný dům. Jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží + půdní prostor.
- Odhadovaná doba výstavby původní části objektu první polovina dvacátého století. V osmdesátých letech dvacátého století následně objekt prošel modernizací.
- Obvodové zdivo smíšené keramické, hliněné, kamenné, porobetonové. Bez zateplení.
- Stropy nad 1NP z části dřevěné trámové a z ocelových válcovaných nosníků + desek hurdis.
- Základy pravděpodobně z betonu nebo smíšené kámen/beton. Hloubku základů nebylo možno ověřit.
- Železobetonové schodiště spojující prostory 1NP a 2NP u hlavního objektu. Dřevěné a betonové schodiště v kůlně.
- Šikmá sedlová střecha, pultové střechy, plochá střecha, terasa.
- Stav ploché střechy nebyl hodnocený.
- Dřevěná konstrukce krovu s nosnou částí z dřevěných trámů.
- Střecha částečně s pojistnou hydroizolací.
- Střecha bez zateplení minerální vatou mezi krokve.
- Krytina skládaná keramická.
- Klempířské konstrukce z FeZn plechu.
- Výplně otvorů původní dřevěné, ocelové.
- Vnitřní MVC omítky + keramický obklad, dlažba.
- Podlahy převážně původní.
- Napojení na vodovod, elektro, plyn. Objekt není aktuálně připojený na kanalizaci a nemá jmk.
- Objekt má společný zdroj vody- studnu se sousedním domem.
- Rozvody vody, topení, kanalizace, elektro původní.
- Posuzovaná nemovitost se nachází v zástavbě obce Rohozec.
- Geologické podloží jílovec, pískovec, prachovec a střední radonový stupeň.
- Objekt je napojen na stávající hlavní komunikaci.
- Parkování před objektem, uvnitř objektu, nebo ve dvoře.
- Předložena nebyla revize elektro, plynu, spalinových cest.

Upozornění na rizika, vady v prvním nadzemním podlaží hlavní části objektu 1NP:

V této části popisují obytnou část objektu místnosti číslo 1.01 až 1.13. Objekt je ze smíšeného zdiva keramického, hliněného, kamenného, porobetonového. Původní část nad místnostmi 1.01, 1.02, 1.03 má dřevěné trámové stropy a šikmou sedlovou střechu z dřevěného krovu. Šikmá pultová střecha je nad místnostmi 1.10, 1.11, 1.12.1.13.

Rekonstrukce v podobě nové výstavby proběhla na konci osmdesátých let u místností číslo 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09 a v 2NP nově vznikla terasa + místnosti 2.01, 2.02, 2.03. Spojení 1NP a 2NP zajišťuje železobetonové schodiště. Zastřešení této části řešeno jako plochá střecha. Stropy nad 1NP a 2NP z ocelových válcovaných I profilů a desek hurdis s betonovou zálivkou. Všechny části mají původní dřevěné, nebo ocelové výplně otvorů.

Místnost 1.01 průjezd: Podlaha původní dlažba + keramický sokl. Povrchy stěn z části obloženy dřevěným obkladem. Původní dřevěná vrata. V místnosti je umístěný původní rozvaděč elektro. Foto číslo 01, 02. Světla výška cca 3 280 mm. Nevytápěný prostor.

Místnost 1.02 jídelna: Podlaha vinylová + soklík. Povrchová úprava stěn z MVC omítek s lokálním poškozením od nízkém vlhkosti 3,8 % hm při RH = relativní vlhkosti vzduchu 62,8 %. Foto číslo 04, 05, 06, 07, 08.

Ve stěně oddělující místnost 1.02 a 1.01 výskyt trhlin. Foto číslo 09.

Původní dřevěné kastlové okno.

V místnosti jsou umístěny kamna. Vytápěný prostor.

Světla výška cca 2 615 mm.

Místnost 1.03 pokoj 1: Podlaha PVC + koberec. Bez soklíku. Povrch stěn z MVC omítek s lokálním poškozením povrchů od nízké vlhkosti 4,3 % hm při RH = relativní vlhkosti vzduchu 68,4 %. Foto číslo 11, 12, 13, 14, 15, 16. Lokální výskyt trhlin. Foto číslo 17.

Původní dřevěné kastlové okno.

Vytápěný prostor.

Světla výška cca 2 741 mm.

Místnost 1.04 ložnice: Podlaha PVC + koberec. Bez soklíku. Místnost bez přímého denního světla.

Povrch stěn z MVC omítek s lokálním poškozením povrchů od nízké vlhkosti 4,6 % hm při RH = relativní vlhkosti vzduchu 64,4 %. Foto číslo 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25.

Schází označení přírodního potrubí plynu žlutou barvou. Foto 26.

Vytápěný prostor.

Světla výška cca 2 480 mm.

Místnost 1.05 kuchyň: Podlaha keramická dlažba. Povrchy stěn z MVC omítek + z části dřevěný obklad. V místnosti je umístěný elektrický sporák. Schází digestoř.

Schází zdroj tepla. Dřevěné jednoduché okno. Foto číslo 27, 28.

Rozloha místnosti cca 3,4 m².

Světlá výška cca 2 410 mm.

Místnost 1.06 koupelna: Podlaha keramická dlažba + keramický obklad do výšky cca 1 995 mm + MVC omítka. Stěny + podlaha pravděpodobně bez hydroizolační stěrky. Schází zdroj tepla. Foto číslo 29.

Světlá výška cca 2 410 mm.

Místnost 1.07 předsíň: Podlaha keramická dlažba + soklík. Stěny z MVC omítek s diagnostikovanou velmi nízkou vlhkostí zdiva 0,9 % hm a poškozením povrchů při RH = relativní vlhkosti vzduchu 58,5 % . Foto číslo 31, 32, 33, 34.

V místnosti je umístěný elektrický ohřívač vody Ariston.

Vytápěný prostor. Původní jednoduchá dřevěná okna a dveře.

Světlá výška cca 2 470 mm.

Místnost 1.08 kotelna: Podlaha původní keramická dlažba + keramický obklad. Stěny z části z MVC omítek. V místnosti je umístěný plynový kotel Thermona.

Původní jednoduché dřevěné okno. Foto číslo 35.

Nevytápěný prostor.

Světlá výška místnosti cca 2 510 mm.

Místnost 1.09 WC: Podlaha původní keramická dlažba + soklík. Stěny z MVC omítek.

Vytápěný prostor. Původní dřevěné okno. Foto číslo 36.

Světlá výška 2 150 mm.

Místnost 1.10 chlév : Podlaha původní betonová + z části dřevěná. Dřevěná podlaha poškozená od dřevokazného hmyzu. Foto číslo 39.

Stěny z MVC omítek poškozené od zvýšené vlhkosti 5,1 % hm při RH = relativní vlhkosti vzduchu 57,8. Foto číslo 40, 41, 42, 44, 45, 46.

Na foto číslo 40 je zachycen obnažený kabel.

V nášlapné vrstvě podlahy diagnostikována nízká vlhkost 4 % hm. Foto číslo 43.

Koroze ocelových konstrukcí. I stropního nosníku. Foto číslo 37, 45.

Okna ocelové s jednoduchým zasklením. Foto číslo 38.

Původní dřevěné dveře s prahem osazeným níže než 150 mm nad venkovní povrch betonové dlažby. Foto číslo 47.

Nevytápěný prostor.

Dvě výškové úrovně. Světlá výška od dřevěné podlahy po strop cca 2 287 mm.

Světlá výška od betonové podlahy cca 2 506 mm.

Místnost 1.11 chodba: Podlaha z PVC bez soklíku. Povrchy stěn z MVC omítek s lokálním výskytem trhlin ve stěně. Foto číslo 48, 49.

Ve stěnách diagnostikována nízká vlhkost zdiva 3,8 % hm při RH = relativní vlhkosti vzduchu 3,8 %. Foto číslo 50, 51.

Nevytápěný prostor. Původní dřevěné dveře.

Detektor kovu neurčil výskyt kovu nad otvorem dveří do pokoje.

Světlá výška cca 2 430 mm.

Místnost 1.12 spíž: Povrchy stěn z MVC omítek. Ve stěnách diagnostikována nízká vlhkost zdiva 3,9 % hm. Foto číslo 53, 54. Podlaha betonová s diagnostikovanou nízkou vlhkostí 3,6 % hm. Foto číslo 55, 56. RH = relativní vlhkost vzduchu 55,4 %.

Poškození povrchu stropu od trhlin. Foto číslo 57.

Nevytápěný prostor.

Světlá výška cca 2 500 mm.

Místnost 1.13 pokoj : Původní dřevěná podlaha s dřevěnou soklovou lištou. Povrchy stěn z MVC omítek. Lokální výskyt trhlin. Ve stěnách diagnostikována velmi nízká vlhkost 3 % hm. Foto číslo 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65. RH = relativní vlhkost vzduchu 53,1 % .

Původní elektroinstalace.

Původní dřevěné kastlové okno.

Schází zdroj tepla.

Světlá výška cca 2 500mm.



foto 01 1.01 průjezd původní dlažba, vrata



foto 02 1.01 průjezd původní elektroinstalace

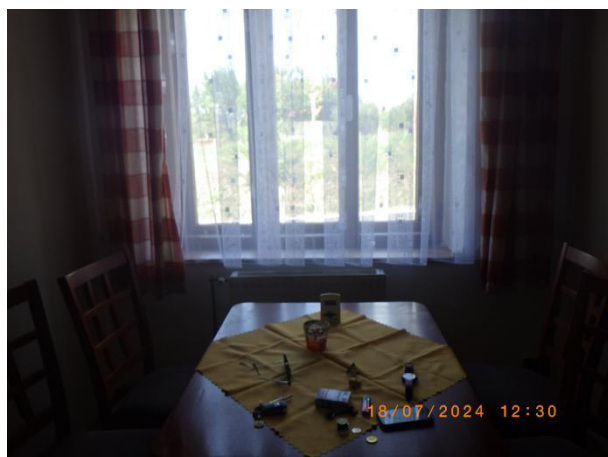


foto 03 1.02 jídelna



foto 04 1.02 jídelna vlhkost 3,8 % hm



foto 05 1.02 jídelna vlhkost 2,8 % hm



foto 06 1.02 jídelna vlhkost 0 % hm



foto 07 1.02 jídelna vlhkost 0,8 % hm



foto 08 1.02 jídelna vlhkost 1,3 % hm

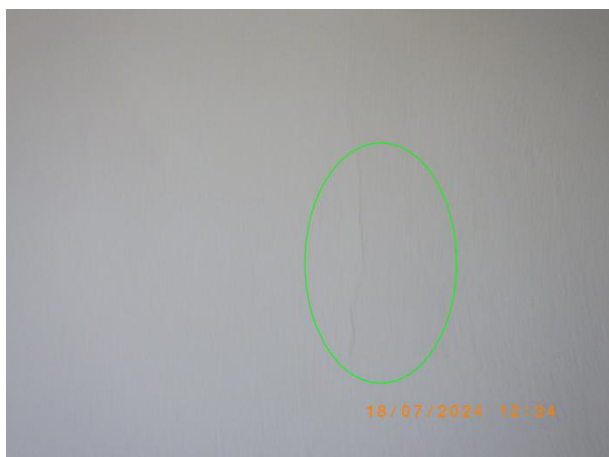


foto 09 1.02 trhliny v omítce

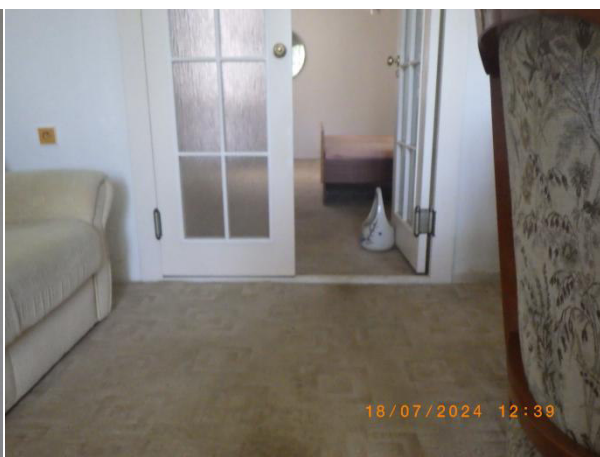


foto 10 1.03 pokoj 1



foto 11 1.03 pokoj vlhkost 3,7 % hm



foto 12 1.03 pokoj vlhkost 3,2 % hm



foto 13 1.03 pokoj vlhkost 0 % hm



foto 14 1.03 pokoj vlhkost 2,3 % hm



foto 15 1.03 pokoj vlhkost 0 % hm



foto 16 1.03 pokoj vlhkost 4,3 % hm



foto 17 1.03 pokoj trhlina v místě stěny/stropu



foto 18 1.04 ložnice



foto 19 1.04 ložnice vlhkost 4,6 % hm



foto 20 1.04 ložnice vlhkost 3,4 % hm



foto 21 1.04 ložnice vlhkost 1 % hm



foto 22 1.04 ložnice vlhkost 0,9 % hm



foto 23 1.04 ložnice vlhkost 1,3 % hm



foto 24 1.04 ložnice 1,1 % hm



foto 25 1.04 ložnice poškození povrchů



foto 26 potrubí plynu není označeno žlutou barvou

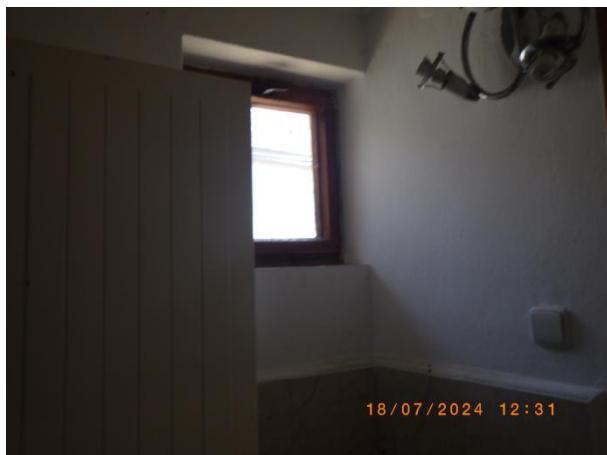


foto 27 1.05 kuchyň schůzka digestoř



foto 28 1.05 kuchyň



foto 29 1.06 koupelna



foto 30 1.07 předsíň



foto 31 1.07 předsíň poškození povrchu



foto 32 1.07 předsíň vlhkost 0,9 % hm



foto 33 1.07 předsíň vlhkost 0,8 % hm



foto 34 1.07 předsíň vlhkost 0 % hm



foto 35 1.08 kotelna



foto 36 1.09 WC

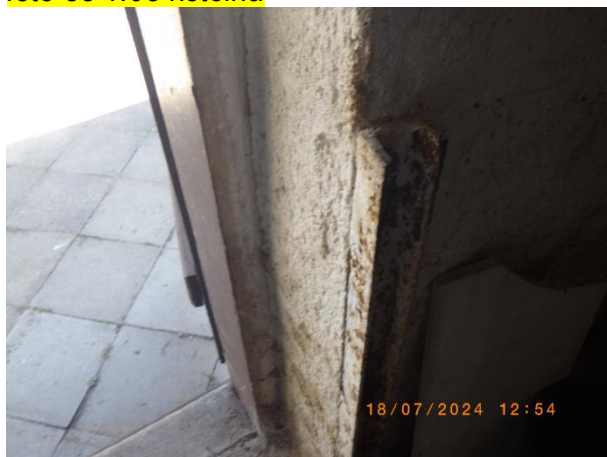


foto 37 1.10 chlév koroze



foto 38 1.10 chlév původní okno



foto 39 1.10 chlév poškození podlahy



foto 40 1.10 chlév obnažený kabel



foto 41 1.10 chlév vlhkost 4,5 % hm



foto 42 1.10 chlév vlhkost 5,1 % hm



foto 43 1.10 chlév podlaha vlhkost 4 % hm



foto 44 1.10 chlév vlhkost 2,7 % hm



foto 45 1.10 chlív vlhkost 4,8 % hm



foto 46 1.10 chlív vlhkost 3,1 % hm



foto 47 dveře do chlěva



foto 48 1.11. chodba



foto 49 1.11 chodba trhlina



foto 50 1.11 chodba vlhkost 3 % hm



foto 51 1.11. chodba vlhkost 3,8 % hm

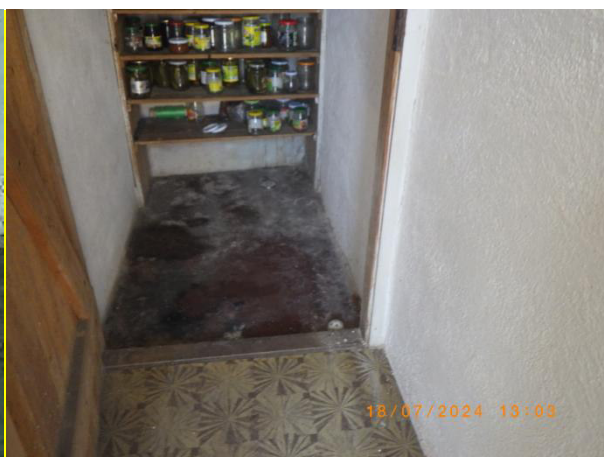


foto 52 1.12 spíž



foto 53 1.12 spíž vlhkost 3,9 % hm



foto 54 1.12 spíž vlhkost 3,8 % hm



foto 55 1.12 spíž podlaha vlhkost 3,6 % hm



foto 56 1.12 spíž podlaha vlhkost 2,4 % hm



foto 57 1.12 spíž trhliny strop



foto 58 1.13 pokoj



foto 59 1.13 pokoj vlhkost 1,2 % hm



foto 60 1.13 pokoj vlhkost 2,7 % hm



foto 61 1.13 pokoj vlhkost 1,1 % hm



foto 62 1.13 pokoj vlhkost 3 % hm



foto 63 1.13 pokoj vlhkost 2,8 % hm



foto 64 1.13 pokoj trhliny



foto 65 poškození povrchu, původní elektroinstalace

Upozornění na rizika, vady v 2NP :

Místnost 2.01 schodiště: Nosnou část schodiště tvoří železobetonová konstrukce. Nášlapná vrstva z PVC + keramický soklík. Problematicky je řešen vstup do půdního prostoru nad místností 1.10 chlévem. Foto číslo 66.
Nevytápěný prostor.

Místnost 2.02 pokoj : Podlaha betonová + koberec. Omítky z MVC. Původní dřevěné jednoduché okno. Foto číslo 67.
Vytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 325 mm.

Místnost 2.03 pracovna: Povrch stěn z MVC omítek s lokálním poškozením povrchu. Foto číslo 68. Podlaha betonová mazanina + koberec.
Práh dveří není osazený 150 mm nad horní úroveň venkovní dlažby. Foto číslo 69.
Dřevěné dveře i okno s jednoduchým zasklením.
Vytápěný prostor.
Světlá výška cca 2 306 mm.

Terasa: Podlaha dlažba + oplechování stěn v místě zdiva na výšku cca 100 mm nad horní úroveň podlahy terasy. Foto číslo 70.

Terasa je odvodněna samospádem do plechového žlabu a svodu. Sklon povrchu dlažby mírný. Povrch dlažby je poškozený od prurůstání mechu, lišejníků, vegetace. Na povrchu jsou nánosy. Patrná je netěsnost spár dlažby. Foto číslo 70, 71, 72, 73, 74.

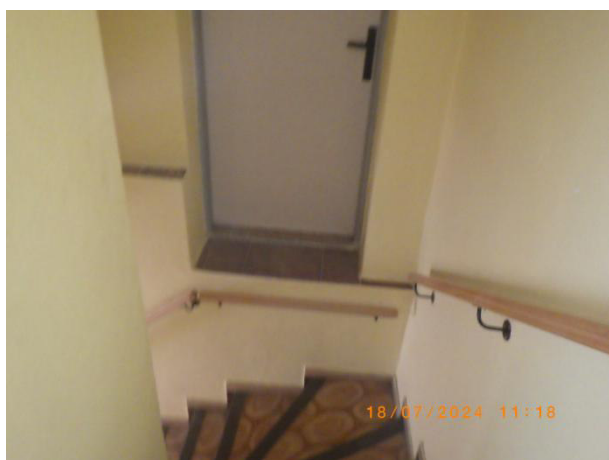


foto 66 2.01 schodiště



foto 67 2.02 pokoj



foto 68 2.03 pracovna poškozený povrch



foto 69 nevhodně řešený detail balkonových dveří



foto 70 terasa nánosy



foto 71 terasa mírný spád



foto 72 + 73 terasa zarůstá mechem, trávou



foto 73



foto 74 nevyplněná spára

Upozornění na rizika vady střešní konstrukce hlavní části objektu půdní prostor P1:

Stručný popis konstrukce nad místnostmi 1.01, 1.02, 1.03. Dřevěná konstrukce krovu. Sedlová střecha s pálenou krytinou. Střecha bez zateplení. V části střešní konstrukce pojistná hydroizolace. Pozednice uložena na zdivo bez pozedního železobetonového věnce. Ztužení zajištěno třemi příčnými vaznými trámy o rozměrech cca 180 x 200 mm. Lokální poškození od

dřevokazného hmyzu. Vaznice jsou v části nad místností 1.03 podepřeny sloupky. Osově vzdálenosti krokví cca 900 mm. Krytina s lokálními netěsnostmi. Klempířské konstrukce z FeZn plechu.

Betonová podlaha má dvě výškové úrovně.

Střecha bez pojistné hydroizolace a zateplení. Foto číslo 75, 76.

Pozednice umístěna na poškozené zdivo bez pozdního věnce. Foto číslo 76

Lokální výskyt poškození dřevěné konstrukce od dřevokazného hmyzu. Foto číslo 77, 78, 79.

Lokální netěsnosti střešní krytiny. Foto číslo 80, 81, 82.

Schází lapač střešních splavenin. Foto číslo 83.



foto 75 střecha bez pojistné hydroizolace a zateplení foto 76 poškozené zdivo



foto 77 + 78 poškození od dřevokazného hmyzu

foto 78



foto 79 poškození od dřevokazného hmyzu foto 80 netěsnost krytiny



foto 81+82 netěsnost

foto 82 poškozená krytina = netěsnost



foto 83 schází lapač střešních splavenin

Střešní konstrukce nad místnostmi 2.01, 2.02, 2.03 plochá střecha:

V době prohlídky nebyla střecha přístupná. Proto nebyla hodnocena.

Doporučuji kontrolu.

Upozorním pouze na poškození povrchu. Viz foto číslo 84 + absenci lapače střešních splavenin.

Foto číslo 93.



foto 85 poškození povrchu

Prostor půdy P2 upozornění na rizika, vady:

Popis konstrukce. Pultová střecha. Dřevěná konstrukce krovu. Střecha bez zateplení a pojistné hydroizolace. Pozednice leží na zdivu. Pálená krytina. Klempířské konstrukce z FeZn plechu. Osová vzdálenost krokví cca 1 100 mm.

Na foto číslo 86 jsou od trhlín poškozené povrchy podlahy, omítky stěn.

Lokální poškození od dřevokazného hmyzu. Foto číslo 87.

Možný výskyt šelem/kuny. Foto číslo 88.



foto 86 půda P2 poškozené omítky



foto 87 půda P2 poškození od dřevokazného hmyzu



foto 88 půda P2 možný výskyt šelem/kuny

foto 89 krytina nad prostory P2, P3

Prostor půdy P3 upozornění na rizika, vady:

Popis konstrukce. Pultová střecha. Dřevěná konstrukce krovu s pozednicí ležící na zdivo bez pozedního věnce. Střecha bez zateplení a pojistné hydroizolace. Klempířské konstrukce z FeZn plechu. Osová vzdálenosti krokví cca 1 000 mm.

Schází 50 mm odstup dřevěné konstrukce od komínového tělesa. Foto číslo 91.



foto 90+91 půda P3 bez zateplení, bez pojistné hydroizolace

foto 91 schází 50 mm odstup od komína

Upozornění na rizika vady v okolí hlavní části objektu:

Na foto číslo 92 je poškozený obklad soklu.

Na foto číslo 93 poškození římsy, poškozená /propadlá venkovní dlažba.



foto 92 poškozený obklad soklu



foto 93 poškození římsy, dlažby

Upozornění na rizika a vady objektu kůlny skladu:

Popis objektu. Základy pravděpodobně z betonu, nebo smíšené. Přesnou hloubku nebylo možno ověřit. Jedno nadzemní podlaží + půdní prostor. Dřevěné schodiště. Obvodová konstrukce stěn z cihelného zdiva a z části dřevěná. Dřevěná vrata. Ocelové okno s jednoduchým zasklením. Na zdivu leží dřevěné pozednice a konstrukce dřevěného trámového stropu se záklopem. Osová vzdálenost trámů stropu cca 1 200 až 1 300 mm. Sedlový tvar

střechy. Střecha bez pojistné hydroizolace a zateplení. Keramická krytina.
V místnosti je schodiště sloužící jako vstup do sklepa umístěného pod stodolou.

Na foto číslo 96 dřevěné schodiště bez zábradlí šířky cca 600 mm.
Od vlhkosti je poškozený záklop stropu. Foto číslo 97.
Poškozené jsou některé části krovu. Foto číslo 98, 99.
Trhliny se vyskytují ve zdivu z pohledu od sousedního domu č.p. 41.



foto 94 +95 kůlna /sklad



foto 95



foto 96 dřevěné schodiště bez zábradlí



foto 97 poškození záklopu stropu



foto 98+99 poškození částí krovu od dřevokazného hmyzu, zatékání foto 99





foto 100 trhliny zdivo od souseda

foto 101 kůlna vstup do sklepa

Upozornění na rizika vady v 1PP objektu stodoly:

Popis objektu: Jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží. Základy pravděpodobně z betonu, nebo smíšené. Obvodové konstrukce 1PP z části můžou být cihelné. Obvodové konstrukce v 1NP cihelné. Nosnou část tvoří dřevěné sloupky na kterých je umístěna tzv pozednice a části krovu/krokve. Mezi sloupky je provedena cihelná vyzdívka, nebo dřevěná stěna. V 1PP kovová okna s jednoduchým zasklením. V 1NP i okno luxferové. Strop nad 1PP betonový. Střešní konstrukce pultová. Střecha bez pojistné hydroizolace a zateplení. Keramická krytina. Klempířské konstrukce z FeZn plechu.

Místnost 0.01 sklep 1: Poškozené povrchy stěn od velmi vysoké vlhkosti 7,7 % hm. Foto číslo 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108. Podlaha betonová poškozená od zvýšené vlhkosti 5,3 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 72,5 %.

Ocelové okno s jednoduchým zasklením. V místnosti je umístěna domácí vodárna.

Nevytápěný prostor.

Světlá výška místnosti cca 1 781 mm.

Místnost 0.02 sklep 2: Poškozené povrchy stěn od zvýšené vlhkosti 7,2 % hm. Foto číslo 112, 113, 114, 115.

Betonová podlaha poškozená od velmi vysoké vlhkosti 8,2 % hm. Foto číslo 116. RH = relativní vlhkost vzduchu 70,4 %.

Ocelové okno s jednoduchým zasklením.

Nevytápěný prostor.

Světlá výška cca 1 766 mm.



foto 102 +103 0.01 sklep 1 poškozené povrchy od vlhkosti

foto 103



foto 104 0.01 sklep 1 vlhkost 7,7 % hm

foto 105 0.01 sklep 1 vlhkost 6,3 % hm



foto 106 0.01 sklep 1 vlhkost 5,8 % hm

foto 107 0.01 sklep 1 vlhkost 4,4 % hm



foto 108 0.01 sklep 1 vlhkost 6,9 % hm



foto 109 0.01 sklep 1 vlhkost podlaha 5,3 % hm



foto 110 0.01 sklep 1 vlhkost podlaha 4,7 % hm



foto 111 0.02 okno sklep 2



foto 112 0.02 sklep2 vlhkost 1,4 % hm

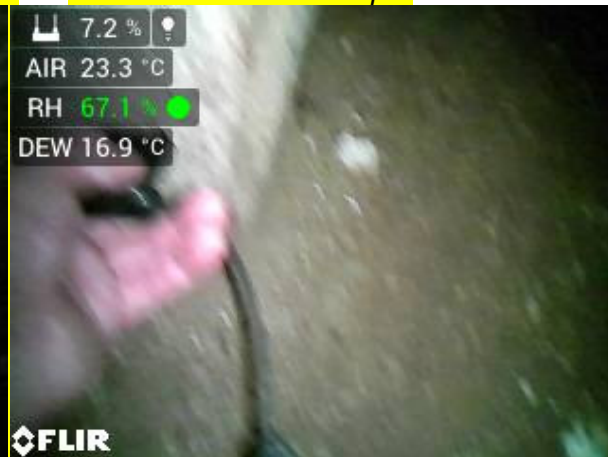


foto 113 0.02 sklep1 vlhkost 7,2% hm



foto 114 0.02 sklep vlhkost 7,1 % hm



foto 115 0.02 sklep2 vlhkost 6,3 % hm



foto 116 0.02 sklep2 podlaha vlhkost 8,2%hm

Upozornění na rizika vady objektu stodoly v 1NP a střešní konstrukci:

Schází zaústění svislého svodu do kanalizace/jímky. Na klempířských konstrukcích známky koroze. Foto číslo 117.

Původní keramická krytina bez pojistné hydroizolace zarůstá mechem/lišejníky. Lokální netěsnosti krytiny. Zanesený od nečistot je odvodňovací žlab. Foto číslo 118, 120.



foto 117 schází zaústění svislého svodu



foto 118 krytina zarůstá mechem, zanesený žlab



foto 119 stodola otvor ve stěně



foto 120 stodola netěsnost krytiny

Shrnutí:

Níže uvedené hodnocení nemovitosti vyplývá z provedené prohlídky nemovitosti, která byla provedena vizuálním způsobem, bez invazních zkoušek. Zjištěný stav byl hodnocený k datu provedené prohlídky. Při prohlídce nemovitosti bylo zjištěno několik méně závažných vad a rizik a několik vad a rizik zásadnějších.

Vysvětlení hodnocení údajů z vlhkoměru vlhkosti:

Hodnocení vlhkosti zdiva v % hm. 0 - 3 % velmi nízká vlhkost.

3 – 5 % nízká vlhkost

5 – 7, 5 % zvýšená vlhkost

7,5 – 10 % velmi vysoká

Hodnocení RH – doporučená relativní vlhkost vzduchu RH pro obytné prostory 40 – 60 %.

DEW – vypočtená hodnota rosného bodu. Rosný bod je teplota, kdy začíná kondenzovat voda na povrchu.

MIX – vypočtená hodnota směsového poměru = množství vodní páry ve vzduchu.

Hodnocení technického stavu rodinného domu č.p. 43:

- Vlastnické vztahy nemovitost jsou omezeny zástavním právem smluvním.
- Nebyl diagnostikován výskyt nebezpečných látek = azbestu.
- Radonové riziko je střední.
- Střecha bez zateplení a jen nad malou částí půdorysu s pojistnou hydroizolací. Lokální netěsnosti krytiny. Krytina zarůstá mechem/lišejníky.
- Povrch terasy zarůstá mechem/lišejníky, trávou.
- Klempířské konstrukce z FeZn plechu lokálně poškozené od koroze. Některé části jsou zaneseny od nečistot, listů apod.
- Schází zaústění svislého svodu do kanalizace/jímky.
- Schází lapače střešních splavenin.
- U dřevěných konstrukcí krovu bylo diagnostikováno lokální poškození od dřevokazného hmyzu.
- Pozednice jsou osazeny na zdivo bez uložení na železobetonový věnec.
- Detektor kovu nebyl schopen na 100 % potvrdit výskyt kovu/výztuže překladů nad otvory v obytných prostorách místností 1.11. Proto bych upozornil na to, že některé překlady mohou být původní dřevěné.
- Zdivo smíšené keramické, hliněné s lokálním poškozením zdiva od vlhkosti, trhlin.
- Stropy dřevěné trámové, hurdiskové + s válcovanými ocelovými nosníky pravděpodobně bez zateplení.
- Schází zábradlí dřevěného schodiště.
- Vnitřní i venkovní omítky původní. Lokálně poškozený povrch od vlhkosti/trhlin.
- Obklady, dlažby původní s lokálním poškozením povrchu. V sociálním zařízení na stěnách v místě sprchy pravděpodobně bez hydroizolační stěrky.
- Diagnostikována byla vysoká vlhkost zdiva 7,7 % hm + v podlaze 1PP velmi vysoká vlhkost 8,2 % hm. RH = relativní vlhkost vzduchu 72,5 %.
- Schází svislá hydroizolace soklové části zdiva.
- Nevhodně je řešen detail balkonových dveří. Práh dveří není osazený 150 mm nad horní úroveň dlažby terasy.
- Původní dřevěné okna + ocelové okna s jednoduchým zasklením, luxferové okno.
- Původní rozvody vody, topení, elektřiny.
- V kuchyni schází nad digestoř.
- Místnost ložnice bez přímého slunečního svitu.

- Schází označení plynového potrubí žlutou barvou.
- Schází čidla automatické detekce požáru a přenosný hasící přístroj.

Celkový stav nemovitosti odpovídá době výstavby a průběžné údržbě.

Doporučení sanace rodinného domu č. p.43.

- Opravit povrchy omítek, obkladů, podlah.
- Opravit poškozené části zdiva.
- Realizovat ochranný nátěr všech dřevěných konstrukcí. Výrazně poškozené části krovu případně vyměnit, posílit přidáním profilu apod.
- Odstranit netěsnosti střešní krytiny i terasy.
- Vhodné bude prohlédnout stav střešní konstrukce ploché střechy v nepřístupné části nad 2.01, 2.02, 2.03.
- Dozateplit konstrukce.
- Zaústit svislý svod do kanalizace/jímky + doplnit lapače střešních splavenin.

V Dolním Němčí 30. 7. 2024
Martin Kočí inspektor nemovitostí

