



KONTROLA NEMOVITOSTI

Rodinný dům

Jílovišťská 509, 155 31 Praha - Lipence

Parcela č. 2234/43, k.ú. Praha Lipence (683973)

OBJEDNATEL

MUDr. Lenka Hošková



ZPRACOVATEL

ECOTEN s.r.o.

Lublaňská 1002/9, Praha 2 - Vinohrady

Ing. Jiří Tencar, Ing. V. Čaban, M. Maderák

tencar@ecoten.cz caban@ecoten.cz maderak@ecoten.cz

V Praze dne 31. května 2021

1. Obsah

1.	Obsah	2
2.	Základní údaje o prověřované budově	3
3.	Celkový pohled na objekt	4
4.	Obvodové konstrukce	5
5.	Výplně otvorů	6
6.	Exteriér	13
7.	Garáž	27
8.	Předsíň	31
9.	WC + technická místnost	36
10.	Obytná hala s kuchyní	39
11.	Obývací prostor s krbem	45
12.	Hala u ložnic	49
13.	Ložnice u koupelny	51
14.	Ložnice	53
15.	Koupelna	56
16.	Šatna	58
17.	Shrnutí prověření	60
18.	Seznam fotografií	61
19.	Všeobecná ustanovení	63

2. Základní údaje o prověřované budově

Datum inspekce	17.5.2021
Začátek inspekce	13:00
Konec inspekce	15:30
Typ nemovitosti	Rodinný dům
Rok výstavby	1995
Podlaží	1
Počet bytů	1

Adresa nemovitosti

Adresa	Jílovištská 509, Praha 5 Lipence
Parcela	2234/43
Katastrální území	Praha Lipence (683973)

Dostupné dokumenty ke stavbě

Projektová dokumentace částečná z doby výstavby, včetně dokumentů k realizaci a kolaudaci.
Aktuální revize el. kotle

Klimatické podmínky v době inspekce

Polojasno až zataženo, přeháňky, teplota vzduchu cca 15-20°C

Poznámka

Předmětem prověření je stanovení technického stavu budovy před prodejem a identifikace případných chyb a vad.

3. Celkový pohled na objekt

Jedná se o RD stáří cca 25 let, na okraji městské části Praha Lipence, ve volné předměstské zástavbě. Má jedno nadzemní podlaží s mírným výškovým členěním (podlaha garáže a obývacího pokoje je cca o 50-60 cm níže než podlaha ve zbytku domu. V RD je jedna bytová jednotka a garáž.

RD byl v čase prohlídky víceméně vyklizený, neužívaný, IS (voda, kanalizace, elektřina) připojeny a funkční.

V přízemí RD vstupujeme nejdříve do předsíně, z ní lze do technické místnosti a WC, dále do haly, na kterou navazuje kuchyňský kout a obývací pokoj s krbem ve snížené části. Za kuchyní je průchod přes spižírnu do garáže, naproti je pak oddělená soukromá hala, z níž se vstupuje do koupelny, šatny a dvou ložnic. Dispoziční řešení považujeme za dobré, hodnotné je zvlášť provozní oddělení soukromé části od prostoru obývacího pokoje s kuchyní.

Garáž je na jedno osobní auto, další auto může parkovat na pozemku před garáží. Parkování před domem na ulici je možné, ale spíše komplikované (vzhledem k úzké ulici je třeba parkovat částečně na chodníku).

Můžeme prohlásit, že stav domu celkem odpovídá jeho stáří a způsobu užívání, s výraznými výhradami ke stavu některých částí, jmenovitě okapového chodníku, provedení soklu a napojení atypických oken.

4. Obvodové konstrukce

Vychází z dostupné projektové dokumentace a částečně z prohlídky na místě:

Obvodové zdivo je z pórobetonových tvárnic Ytong tl. 24 cm, zateplené 5 cm minerální izolace a opatřené v dolní části přízdívkou z lícových cihel a v horní části obkladem ze dřevěných palubek, navazujícím na podbití střechy.

Strop je tvořen sádkartonovým podhledem, původní zateplení minerální vatou bylo nahrazeno foukanou izolací Climatizer tl. cca 20 cm.

Podlaha na terénu je podle dokumentace zateplena 4 cm EPS, nosná vrstva je betonová, povrchy tvoří dlažba nebo dřevěné parkety nebo koberec.

Okna jsou z plastových profilů, zasklení dvojskly, z doby výstavby. V ložnicích jsou osazeny atypické sestavy oken, tvořící jakýsi arkýř.

Dveře jsou rovněž plastové, s částečným prosklením, dveře do komory ze zahrady jsou dřevěné, částečně prosklené, vrata do garáže jsou plastová, lamelová.

5. Výplně otvorů

Okna jsou z plastových profilů, zasklení dvojskly, z doby výstavby. V ložnicích jsou osazeny atypické sestavy oken, tvořící jakýsi arkýř.

Dveře jsou rovněž plastové, s částečným prosklením, dveře do komory ze zahrady jsou dřevěné, částečně prosklené, vrata do garáže jsou plastová, lamelová.

Vnitřní dveře jsou plné, v obložkových zárubních.

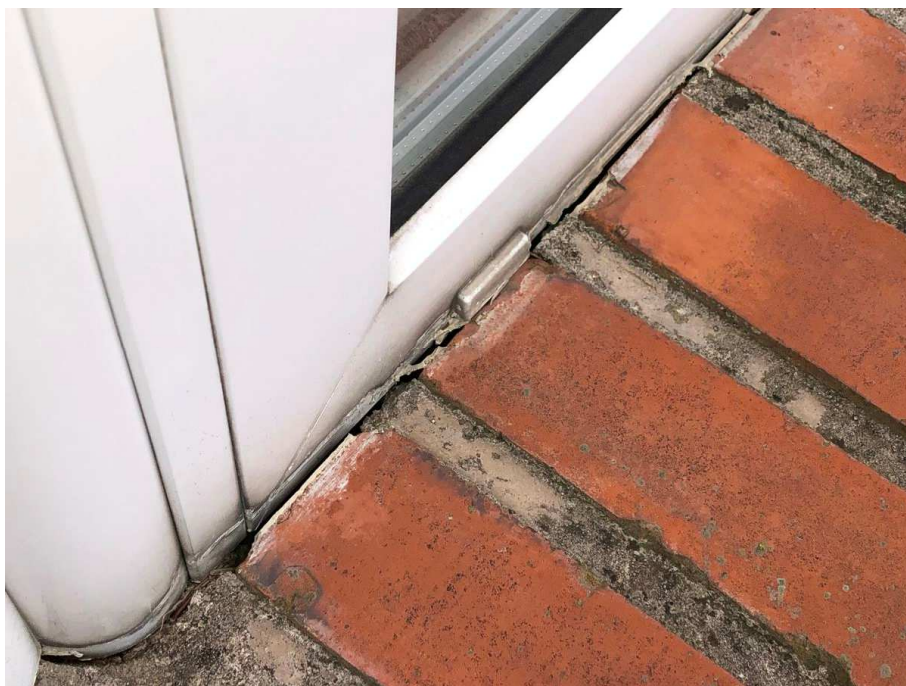


Obrázek 1: Arkýřové okno - celkový pohled z terasy



Obrázek 2: Arkýřové okno - horní část

Výplně otvorů



Obrázek 3: Dolní napojení okna, chybí parapet, výrazná trhлина mezi oknem a terénem, nebezpečí zatékání

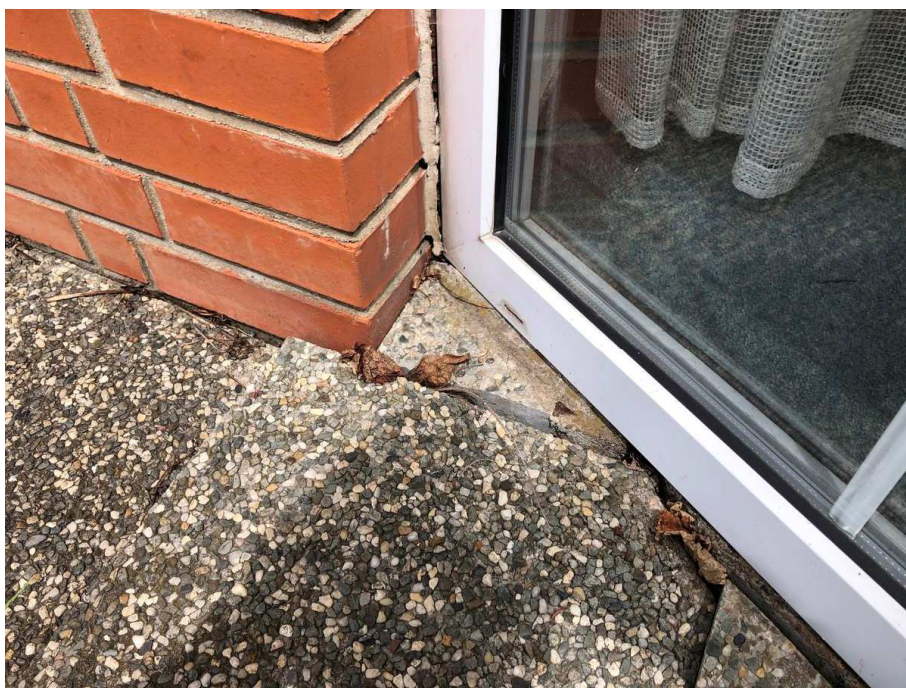


Obrázek 4: Dolní část arkýřového okna

Výplně otvorů



Obrázek 5: Napojení okna v horní části, doplnění PUR pěnou bez další ochrany



Obrázek 6: Dolní část okna u ložnice, nevhodné napojení na okapový chodníček, hrozí zatékání

Výplně otvorů



Obrázek 7: Boční spára okna, výrazná trhлина v silikonovém tmelu, vadné řešení!



Obrázek 8: Vnitřní napojení okna, horní část - trhлина, netěsné

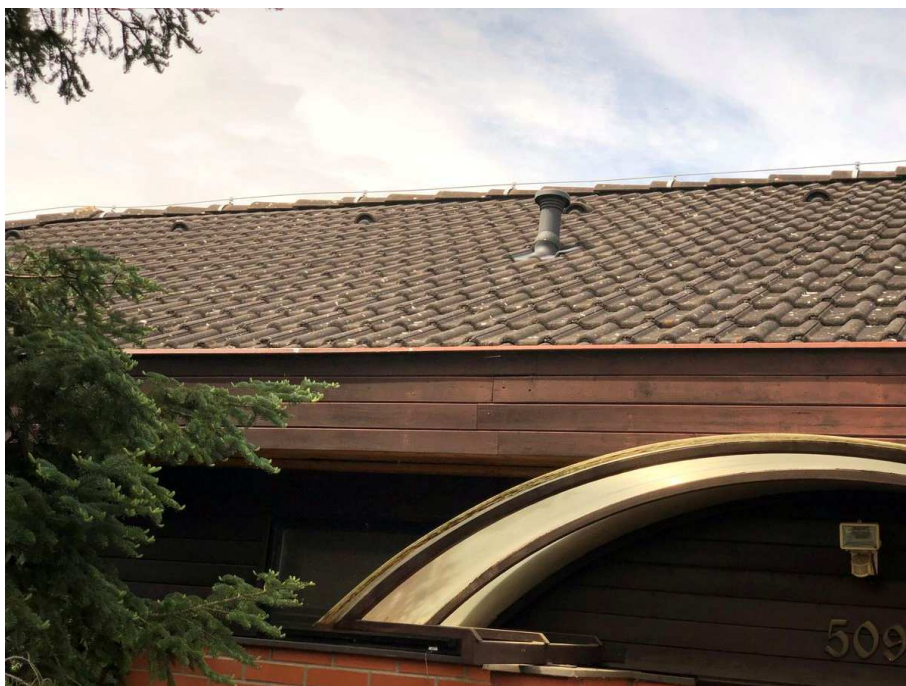
Výplně otvorů



Obrázek 9: Dolní napojení okna na okapový chodník, výrazné poklesy, pravděpodobně netěsné



Obrázek 10: Vstupní dveře



Obrázek 11: Přístřešek nad vstupem



Obrázek 12: lamelová vrata do garáže



Obrázek 13: Vyšší okna v ložnici, otevírání bovdenem

6. Exteriér

Podbití střechy je tvořeno palubkami, viditelné projevy vlhkosti, zvláště kolem okapů. Potřebná údržba – obroušení, nátěr, nutno pravidelně obnovovat.

Za velmi problematické považujeme provedení a stav přípojovací spáry oken – viditelné doplnění PUR pěnou, narušený silikonový tmel. Doporučujeme revizi, důslednou opravu nebo lépe výměnu oken za nové prvky s řádným napojením.

Prvky oplechování jsou opotřebované, doporučujeme přelakovat.

Výrazné poruchy vykazuje okapový chodníček, na mnoha místech je patrný pokles, na několika místech je prorostlý popínavými keři, které kromě toho, že narušují povrch chodníčku, rovněž neprospívají fasádě domu.

Sokl domu, zvláště v místě terasy, je narušený, a jsou viditelné široké spáry, kterými proniká voda do interiéru domu (stopy zatékání jsou patrné v ložnici).

Polykarbonátový přístřešek nad vstupními dveřmi je již za hranicí životnosti, silně znečištěný až tak, že pravděpodobně nebude možné jeho vyčištění a bude nutná jeho výměna.

Za vadu považujeme vyvedení zahradního ventilu vody přímo na okapový chodníček z dlaždic, což vede opět k zatékání vody k domu a ostřikování stěny. Doporučujeme doplnit alespoň menší vsakovací zářez, vyplněný štěrkem.

Oplocení do ulice je tvořeno JÄ profily s plastovými plaňkami. Sloupky jsou z lícového zdiva, cihly jsou místy degradované, povrch oprýskaný.

Schody od branky ke vstupu jsou narušené, rozvalené, pravděpodobně dochází k nerovnoměrnému sedání a pohybu.

Směrem k sousednímu pozemku se nachází zpevněná terasa, v současnosti neužívaná, zanedbaná, nerovnoměrně sesedlá dlažba. (původně zde byl kotec pro psa).

Pobytová terasa u obývacího pokoje je celkově v dobrém stavu, některé dlaždice jsou prasklé, problematické je její spádování směrem k domu.

Před domem je venkovní bazén s plastovým krytem, v současnosti zakonzervovaný, odpojený, technologie je demontována. Bazénová vana byla v době prohlídky poměrně čistá, voda napuštěná, ošetřená chlorem.

Zahrada je koncipována jako okrasná a celkový dojem z ní je velmi dobrý, přestože by byla potřebná údržba. Je evidentní, že byla navržena jako celek, s použitím okrasných stromů a keřů pro tvorbu klidných zákoutí.

Na zahradě se nachází ještě skleník a zahradní sklad, tyto objekty jsou v dobrém stavu, odpovídajícím stáří, nebyly podrobně hodnoceny.



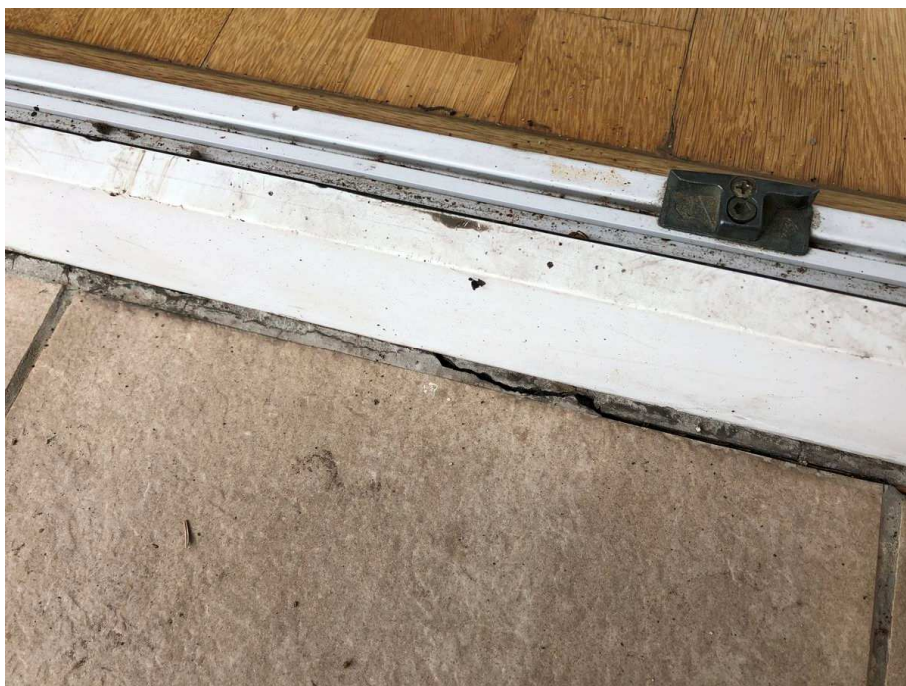
Obrázek 14: Terasa u bazénu



Obrázek 15: Dlažba terasy, výrazně prorostlá rostlinami



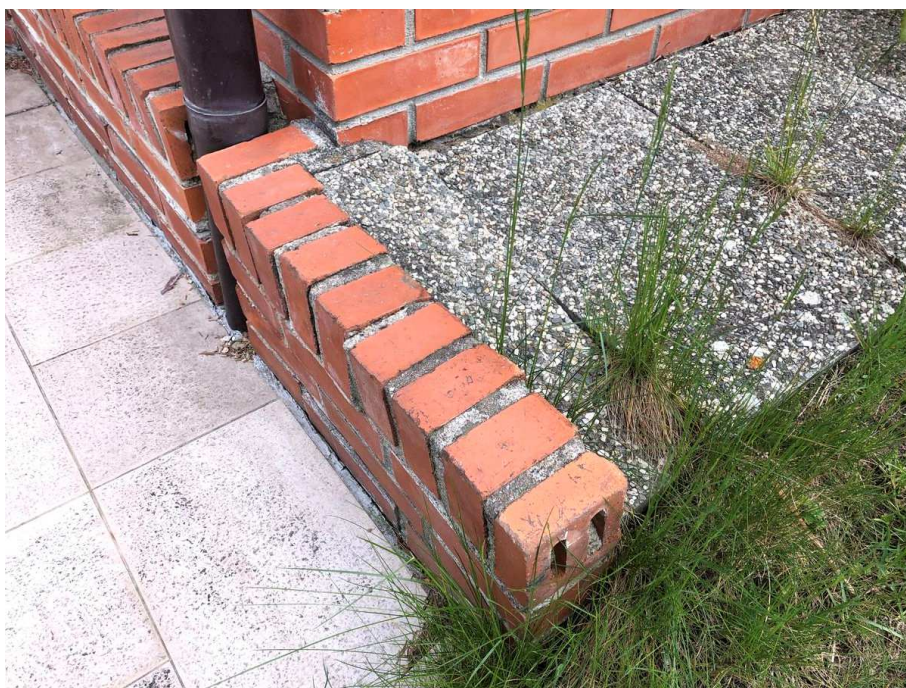
Obrázek 16: Vpust na terase, pravděpodobně nefunkční



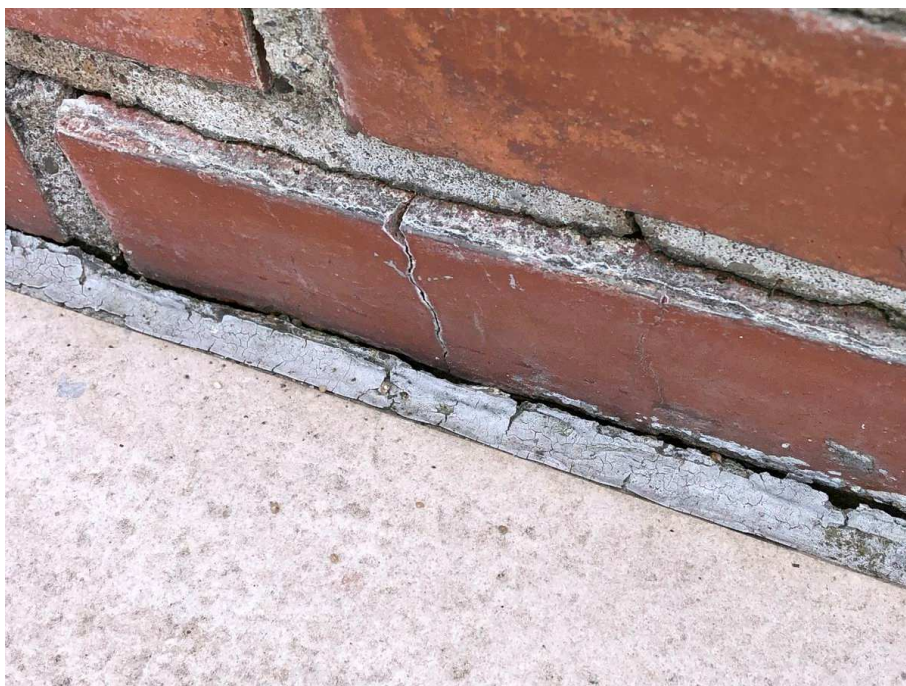
Obrázek 17: Přechod mezi vnější terasou a vnitřní podlahou



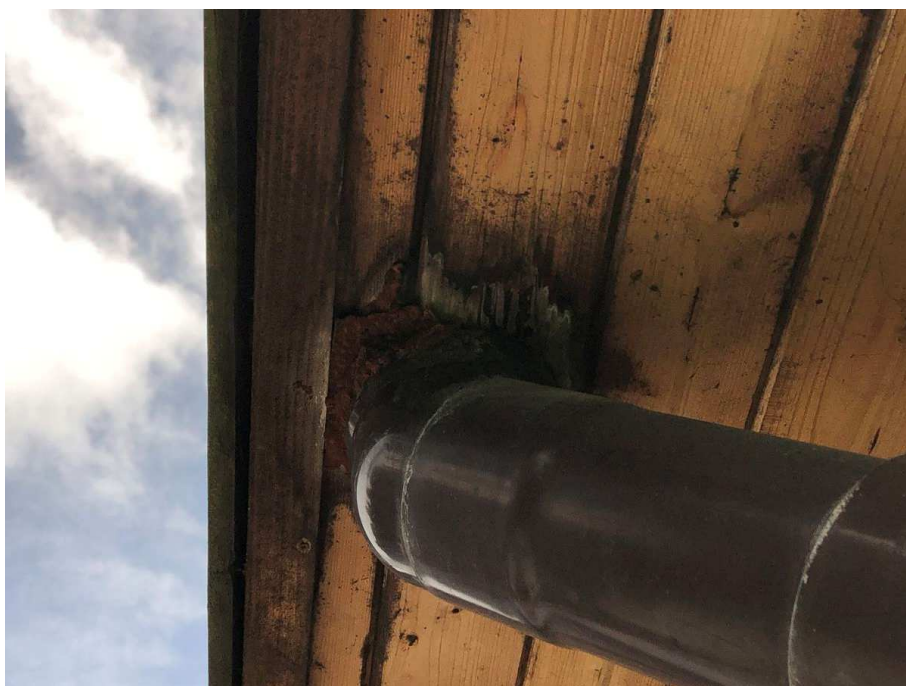
Obrázek 18: Boční stěna domu, okapový chodník, stěna porostlá popínavými keři



Obrázek 19: Ukončení okapového chodníku, narušené, nakloněné



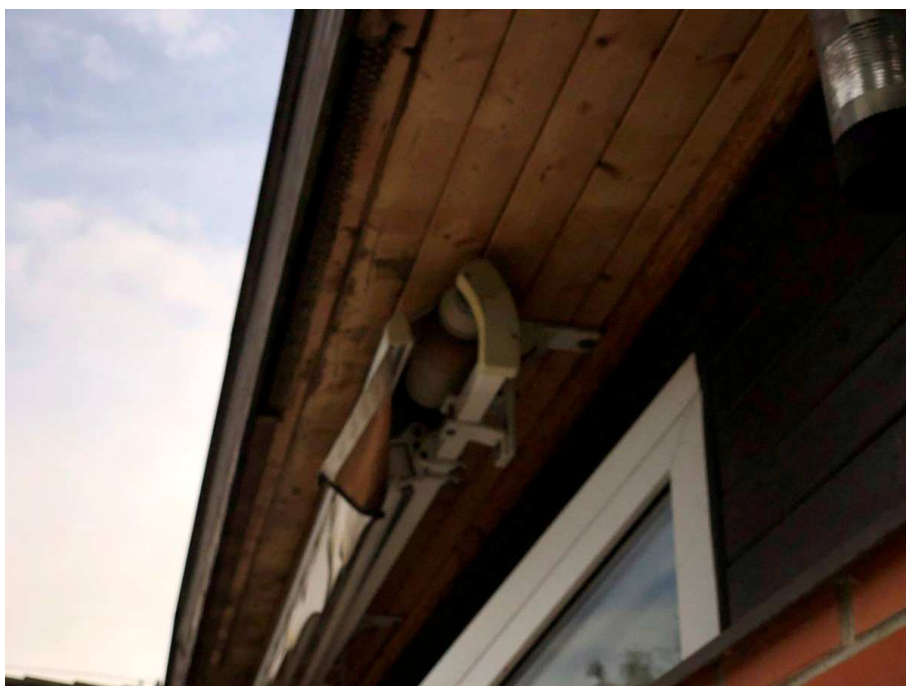
Obrázek 20: Trhlina mezi terasou a soklem, hrozba zatékání



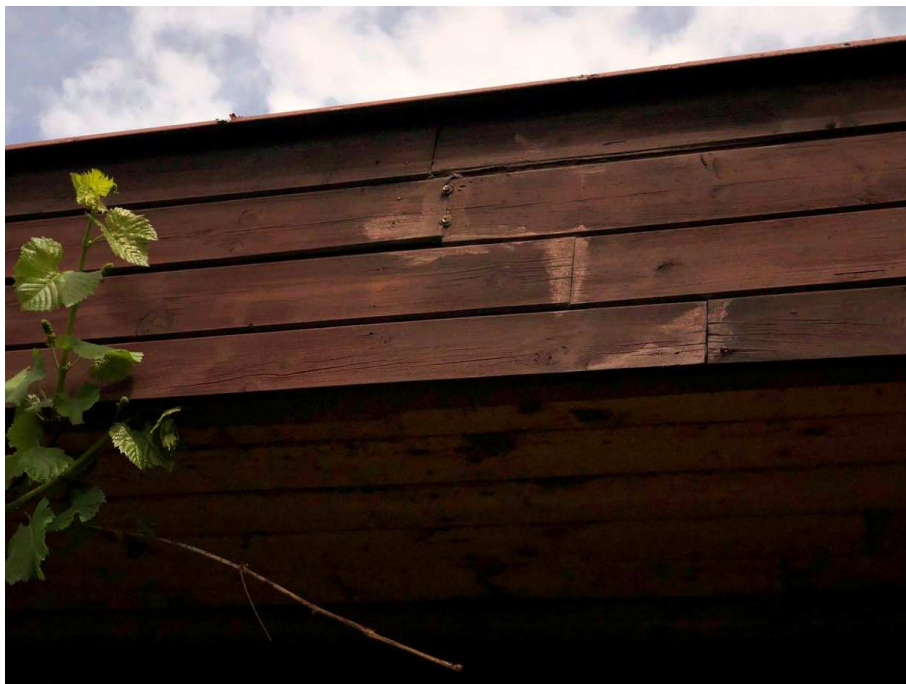
Obrázek 21: Podbití střechy, narušení vlhkostí v okolí okapu



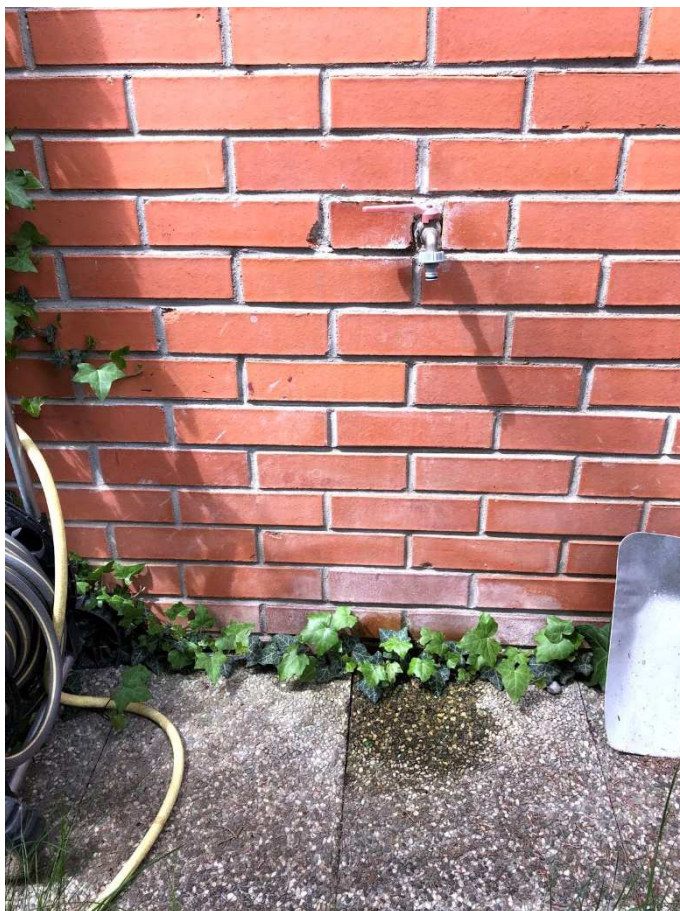
Obrázek 22: Narušený lak na oplechování, rozpadlá síť proti hmyzu



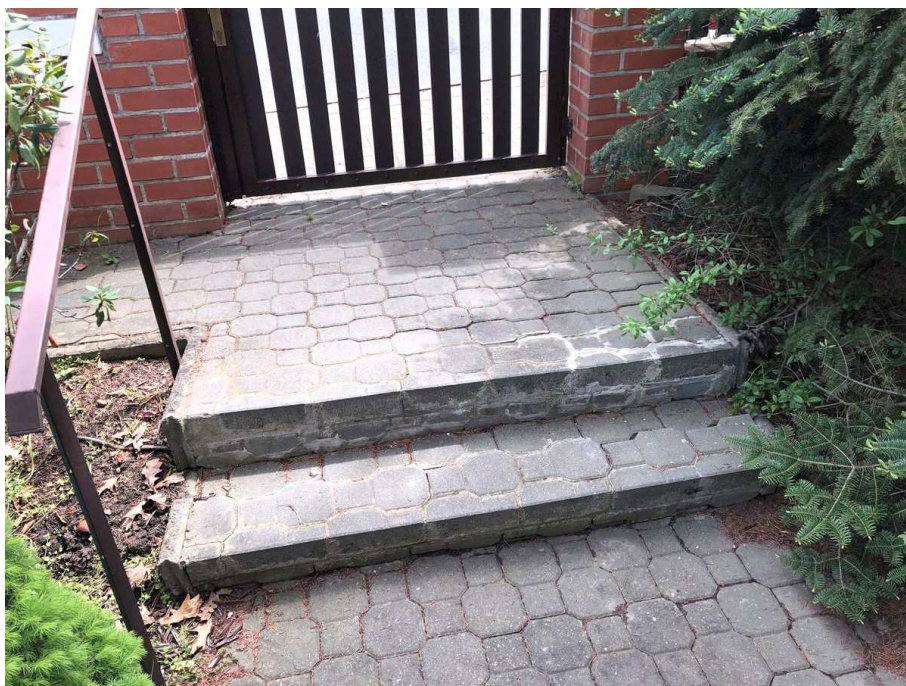
Obrázek 23: Markýza na podbití střechy, podbití se zanedbanou údržbou



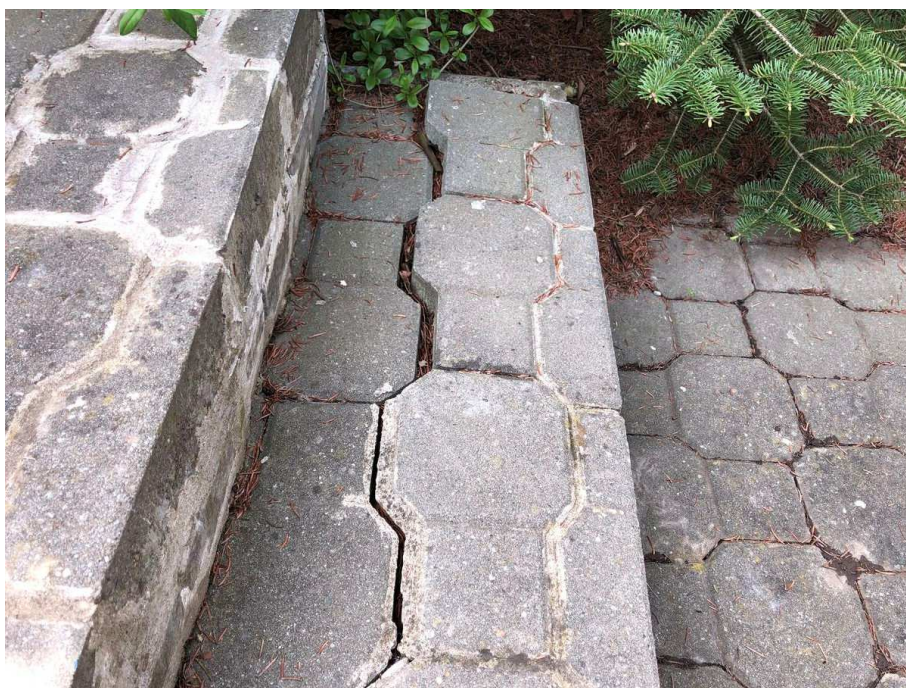
Obrázek 24: Zanedbaná povrchová úprava podbití střechy



Obrázek 25: Zahradní ventil, puštěný přímo na okapový chodník



Obrázek 26: Schody u vstupu



Obrázek 27: Pokles a rozpad schodů u vstupu, nutná oprava



Obrázek 28: Přístřešek na popelnice, oprýskané lícové cihly



Obrázek 29: Sloupek u vstupu, patrné oprýskané cihly



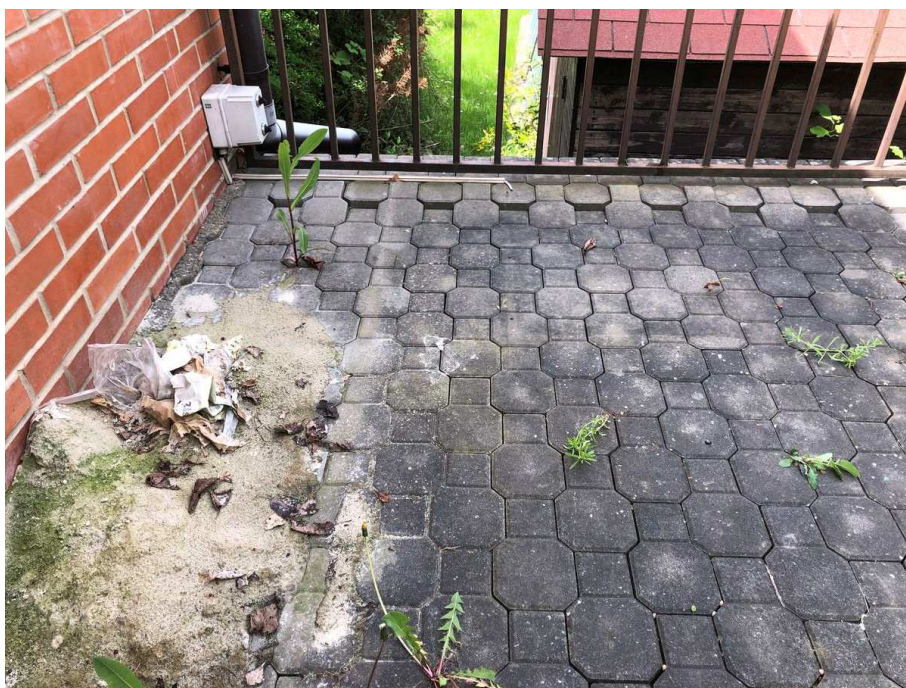
Obrázek 30: Vjezd do garáže



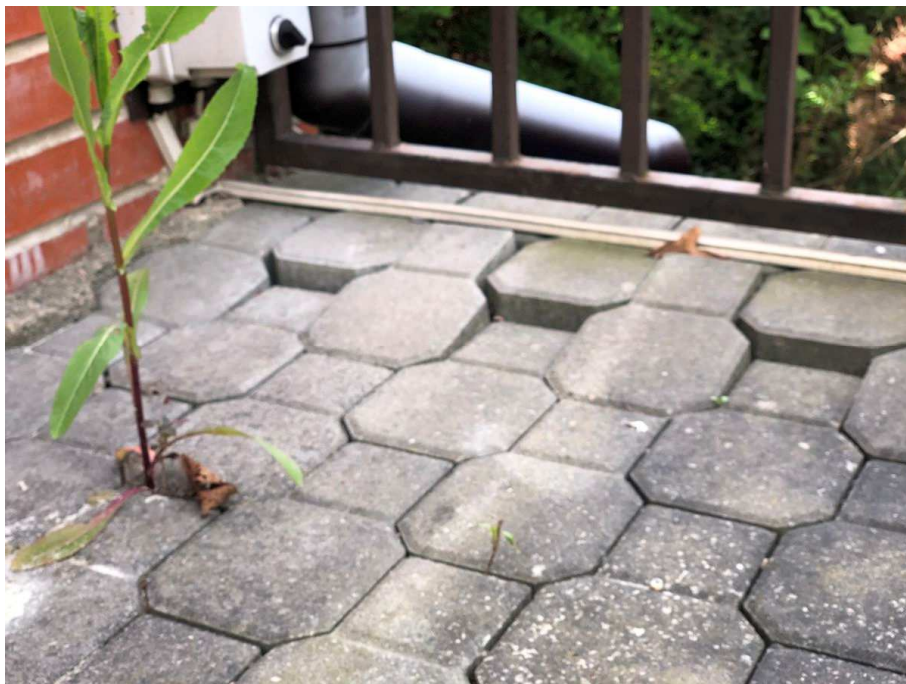
Obrázek 31: Lamelová vrata garáže



Obrázek 32: Terasa směrem k sousedovi (nepoužívaná)



Obrázek 33: Rozpadlá a prorostlá dlažba na terase



Obrázek 34: Detail pokleslé dlažby na terase



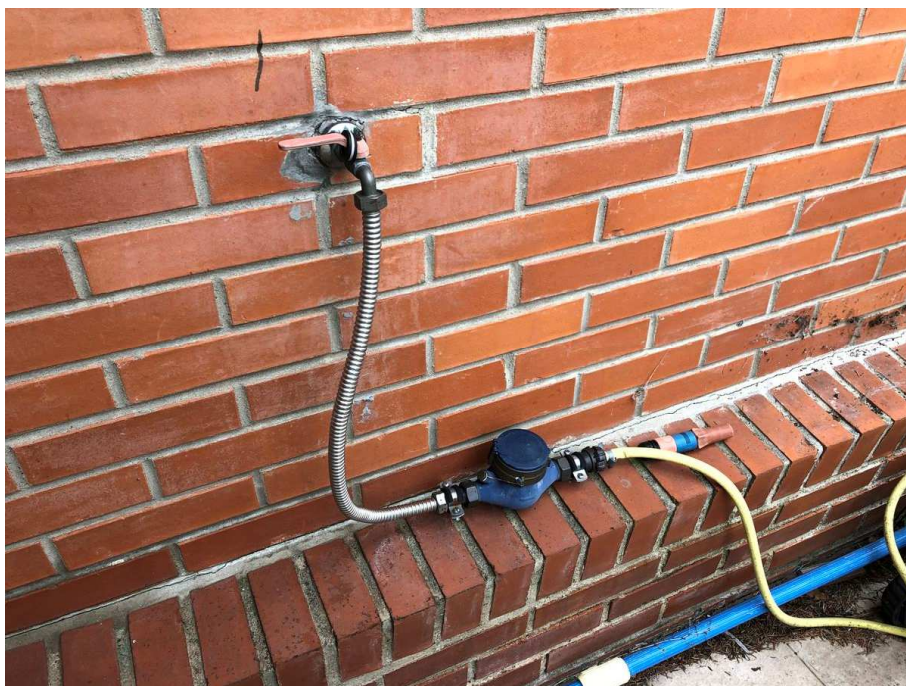
Obrázek 35: Plastový kryt bazénu



Obrázek 36: Plastový kryt bazénu



Obrázek 37: Bazén pod plastovým krytem



Obrázek 38: Zahradní ventil na terase u bazénu, podružné měření, pravděpodobně vody pro bazén

7. Garáž

Podlaha betonová, stěny omítka, strop podhled s omítkou.

Opotřebení přiměřené stáří budovy.

Patrné trhliny po obvodu podlahy (dotvarování betonu a zdiva), dále trhlina u schodů do RD (pravděpodobně rozdílné sedání přístavby).

Výrazné projevy vlhkosti v rohu u vrat pravděpodobně souvisí s venkovním záhonem, který nebude dostatečně odizolován od obvodové stěny.

Ke garáži přiléhá komora, kde je umístěn elektrokotel, odtud poklopem přístup do podstřešního prostoru. Podstřešní prostor ve slušném stavu, nepochozí, osazena parozábrana z igelitové fólie, zateplení minerální vatou.



Obrázek 39: Garáž - celkový pohled na podlahu



Obrázek 40: Schody do obytné části RD

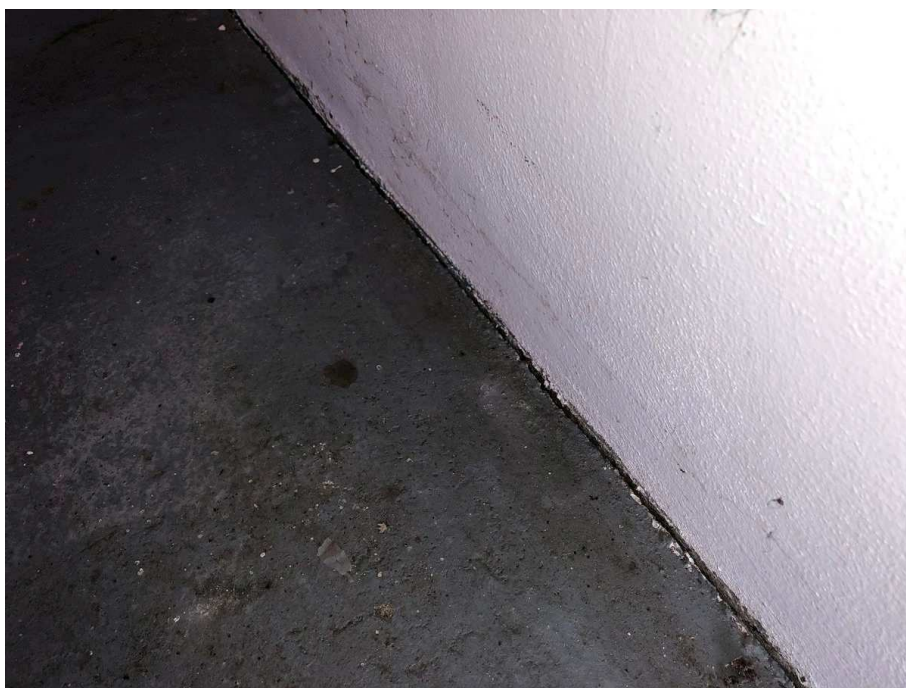


Obrázek 41: Znamky vlhkosti u vrat do garáže, pravděpodobně kvůli vnějšímu záhonu

Garáž



Obrázek 42: Vybavení garáže - bruska, vodní kohout a zásuvka 400 V



Obrázek 43: Trhlina po obvodu podlahy



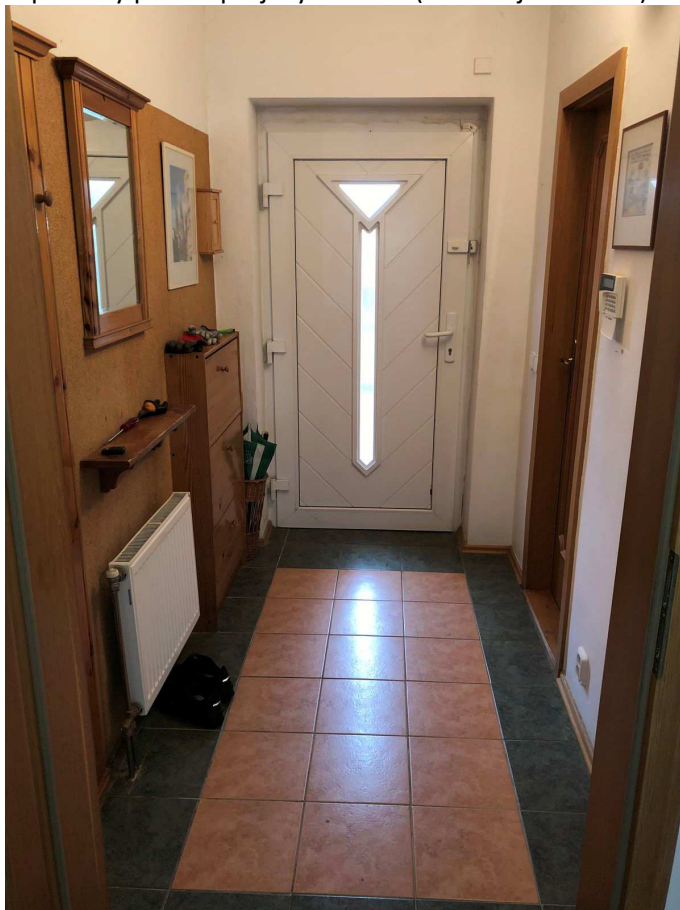
Obrázek 44: Elektrokotel Protherm, zdroj tepla pro RD

8. Předsíň

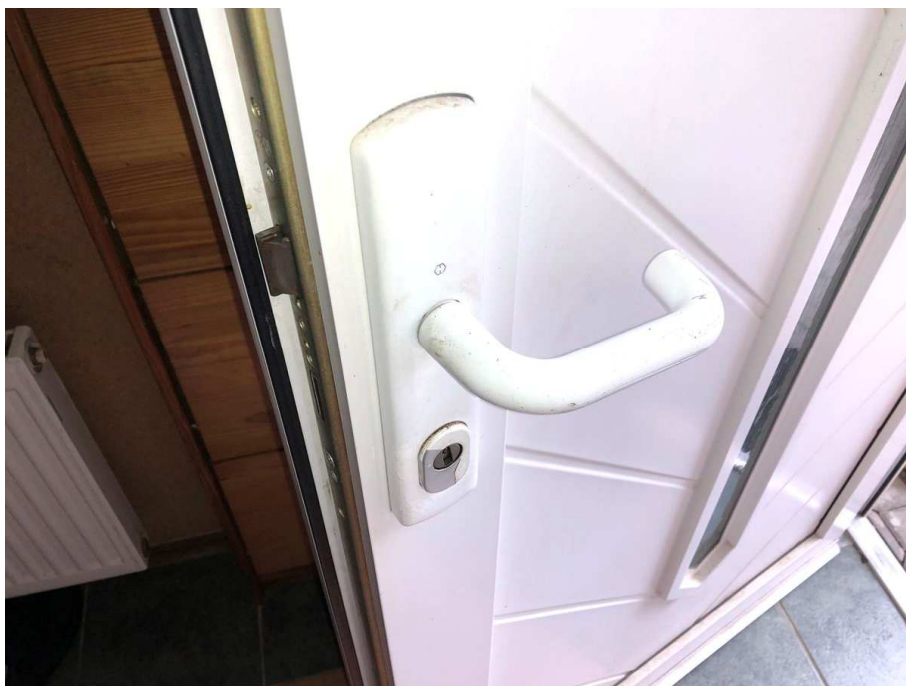
Dlažba, omítka, podhled.

U dveří trhlina, dále trhliny po obvodu SDK a nad světlem. Jedná se o nevýznamné trhliny, doporučujeme před malováním zatmelit a pozorovat. Z dlouhodobého hlediska se pravděpodobně bude obnovovat trhlina mezi SDK a zděnou konstrukcí.

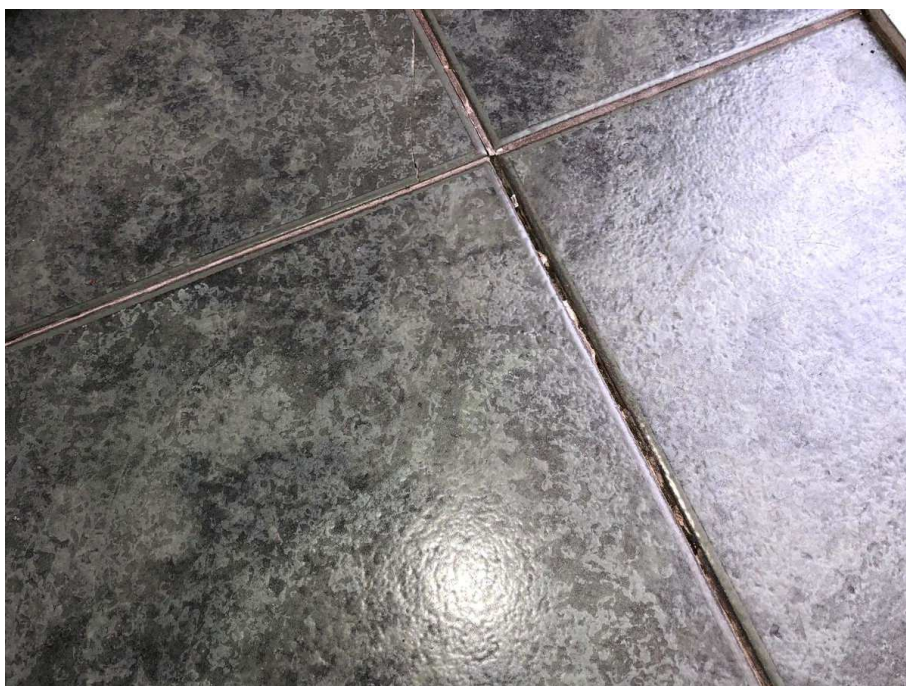
U podlahy patrné projevy vlhkosti (odstávající omítka).



Obrázek 45: Předsíň, vstupní dveře



Obrázek 46: Kování vstupních dveří



Obrázek 47: Dlažba v předsíni



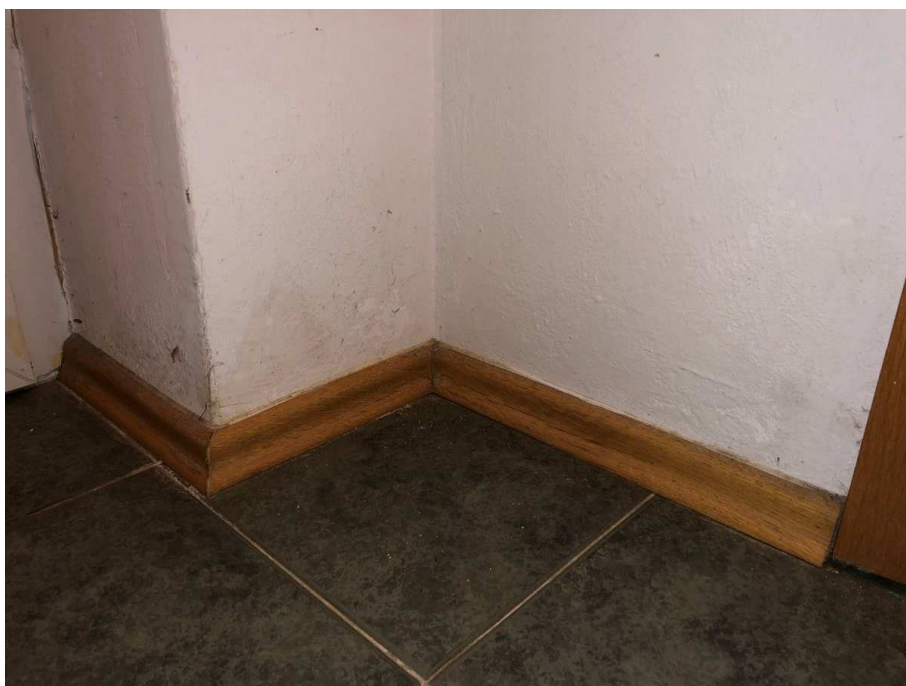
Obrázek 48: Trhlina mezi obvodovou stěnou (vlevo), vnitřní příčkou a stropem



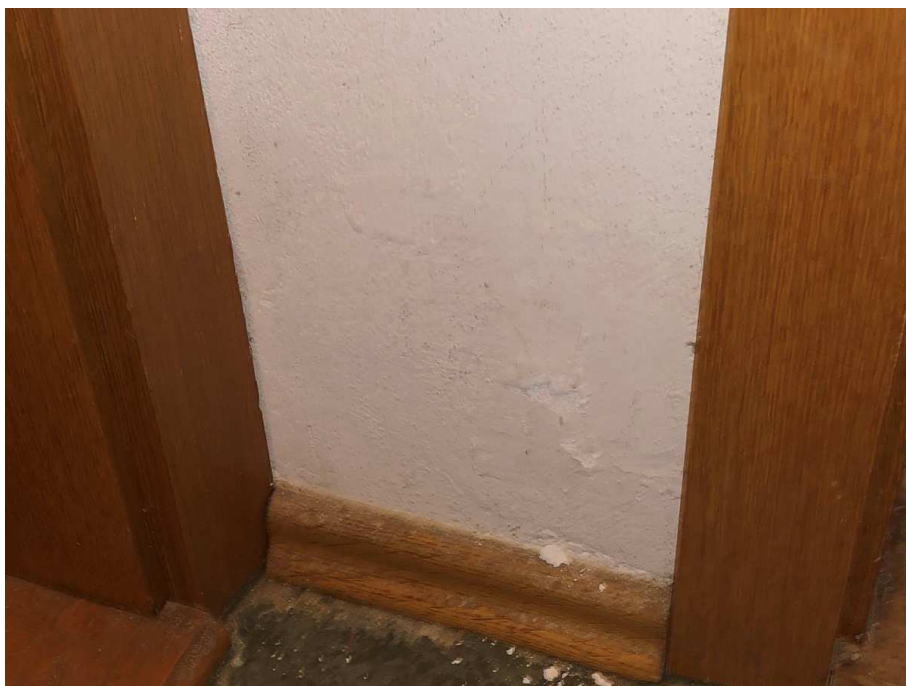
Obrázek 49: Předsíň - podlaha, topné těleso



Obrázek 50: Trhlina ve stěně, pravděpodobně špatné zapravení drážky elektroinstalace



Obrázek 51: Projevy vlhkosti u podlahy předsíně



Obrázek 52: Projevy vlhkosti u podlahy předsíně

9. WC + technická místnost

Místnosti jsou propojeny tak, aby bylo možné přirozené odvětrání WC oknem technické místnosti.

V technické místnosti vodoměr + hlavní uzávěr vody, rozvaděč elektro. V rozvaděči chybí proudový chránič pro koupelnu a pračku, doporučujeme doplnit. Je osazen stykač na nízký tarif („noční proud“).

WC – mísa, umyvátko, topné těleso, bez problémů, opotřebení odpovídá stáří.

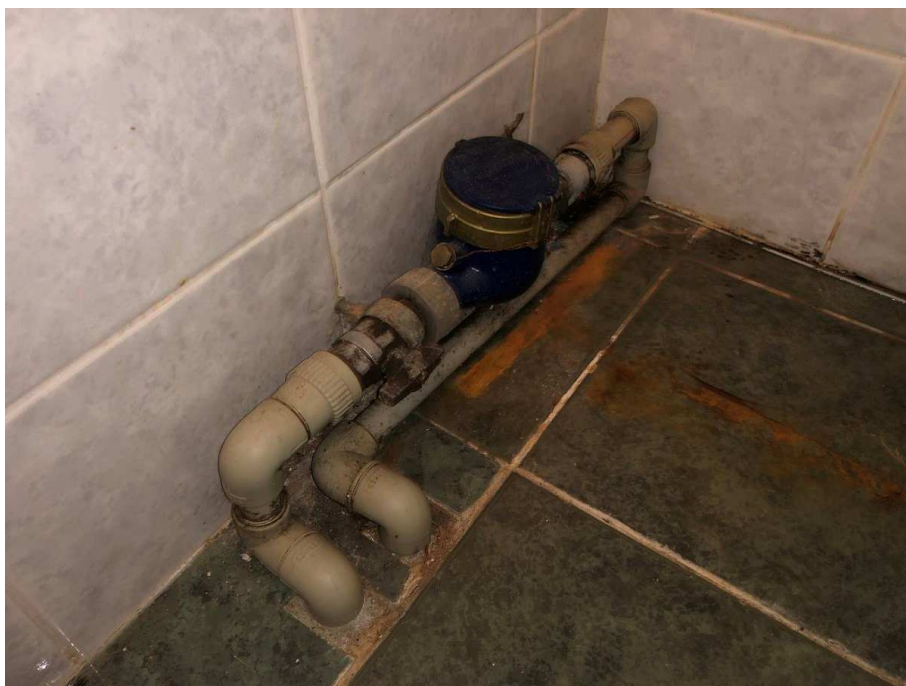


Obrázek 53: WC, celk. pohled



Obrázek 54: WC, umyvátko

WC + technická místnost



Obrázek 55: Tech. místnost - vodoměr a hlavní uzávěr vody pro RD



Obrázek 56: Tech. místnost - rozvaděč



Obrázek 57: Domovní rozvaděč

10. Obytná hala s kuchyní

Kuchyně samotná funkční, zachovalá, bez problémů.

Za poměrně netradiční považujeme vytápění kuchyně topnými žebříky.

V části haly, která slouží jako jídelna, jsou patrné boule v podlahové krytině, částečně utržené podlahové lišty.

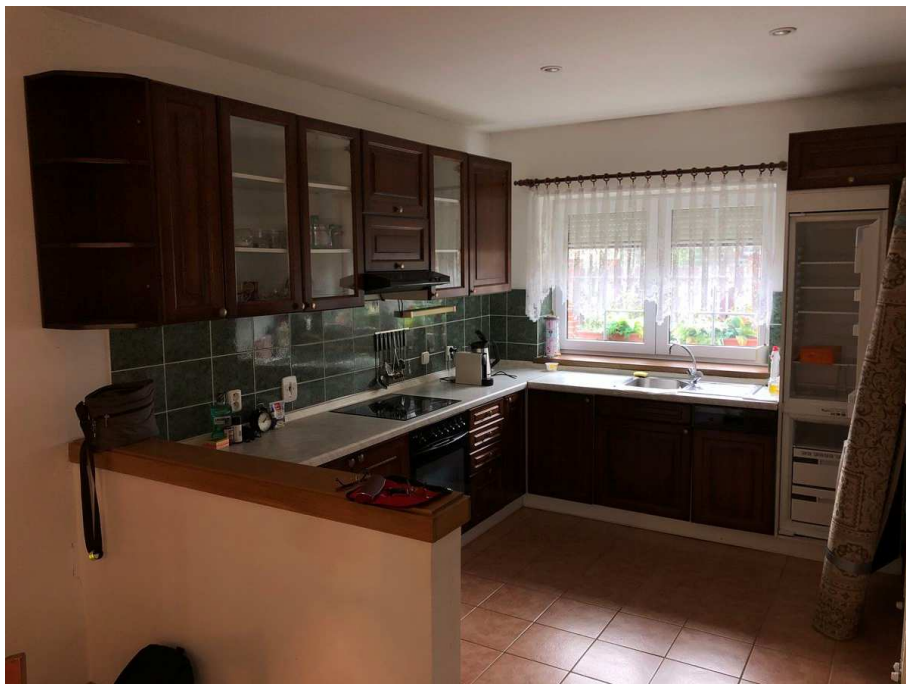


Obrázek 58: Pohled od předsíně směrem k OP



Obrázek 59: Jídelní kout

Obytná hala s kuchyní



Obrázek 60: Celkový pohled na kuchyň

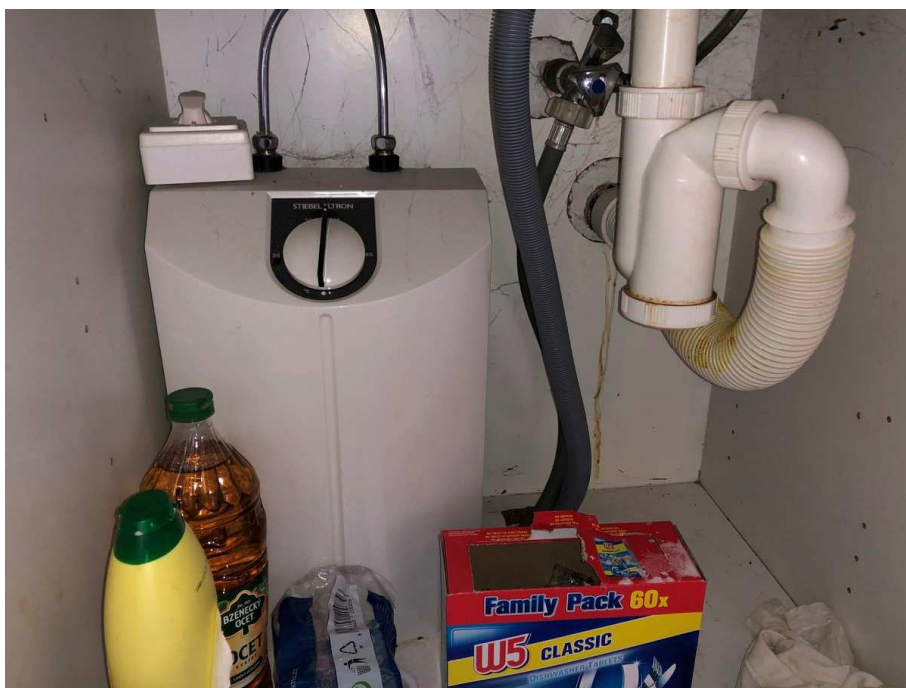


Obrázek 61: Vytápění kuchyně topnými žebříky

Obytná hala s kuchyní



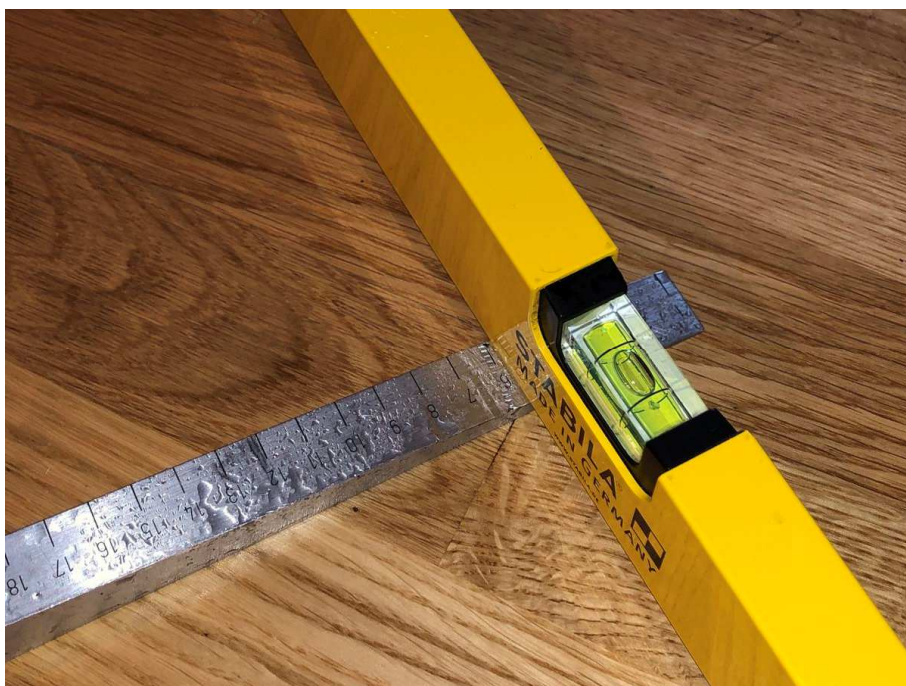
Obrázek 62: Kuchyně - dřez



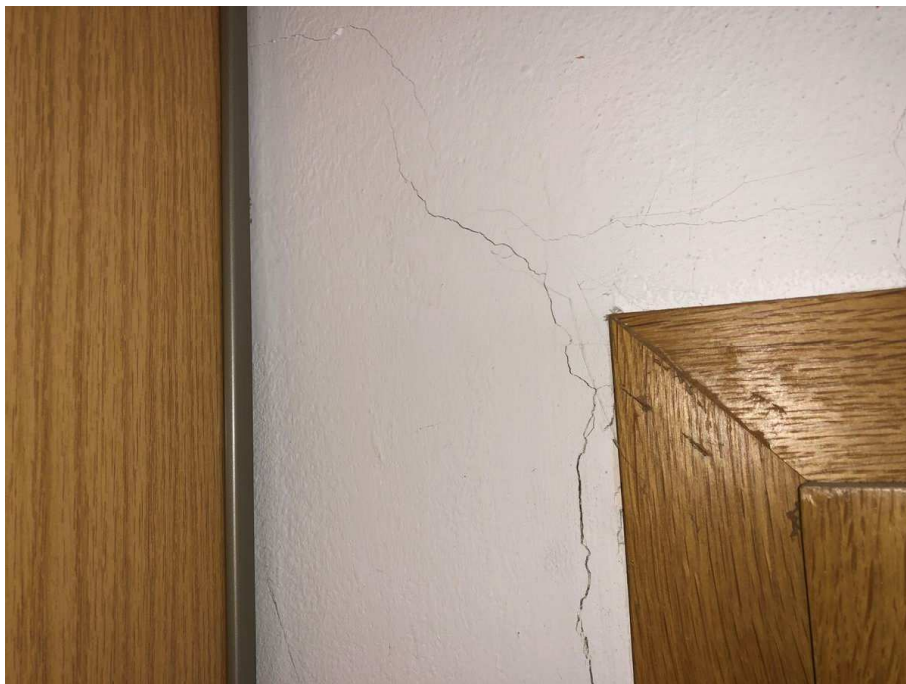
Obrázek 63: Napojení dřezu, malý průtokový ohřivač



Obrázek 64: Nerovnost podlahy v kuchyni



Obrázek 65: Nerovnost podlahy v jídel. koutu

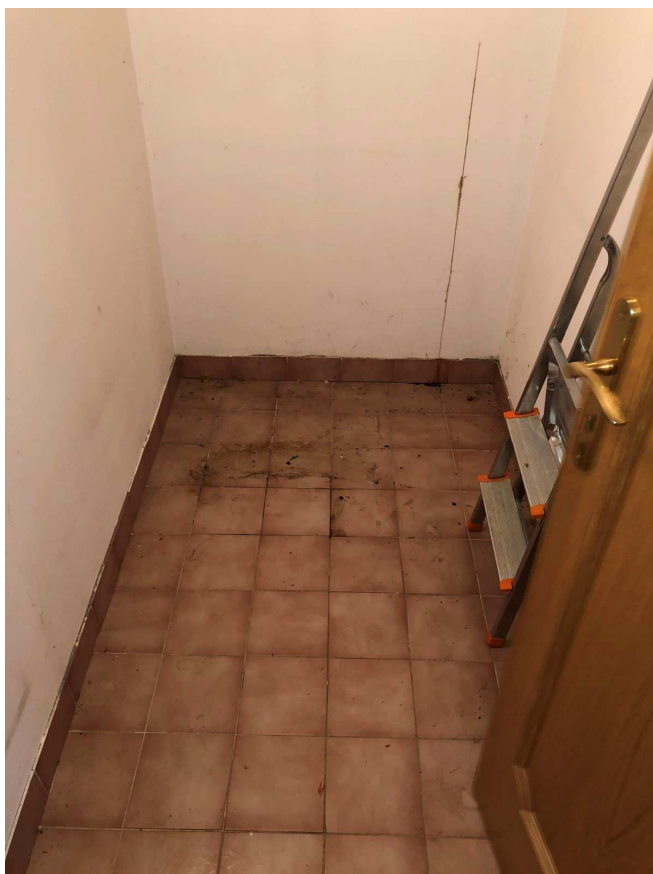


Obrázek 66: Trhlina mezi dveřmi a vestav. skříní



Obrázek 67: Vestavěná skříně

Obytná hala s kuchyní



Obrázek 68: Spižárna za kuchyní



Obrázek 69: Provizorně zateplené dveře do garáže

11. Obývací prostor s krbem

Oproti kuchyni podlaha snížena o cca 50 cm. Krytina dřevěné parkety, nerovnoměrné stárnutí, patrné dřívější polohy nábytku a koberce. Bude pravděpodobně možné přebrousit a přelakovat (jsou osazené poměrně silné dřevěné parkety).

U podlahy patrné projevy vlhkosti.

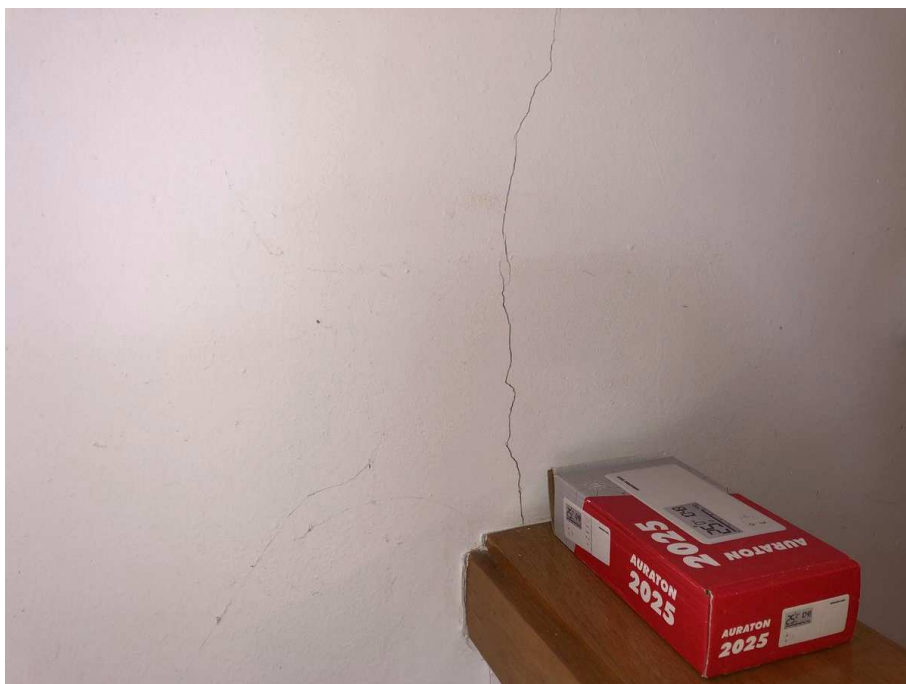


Obrázek 70: Celkový pohled směrem ke kuchyni

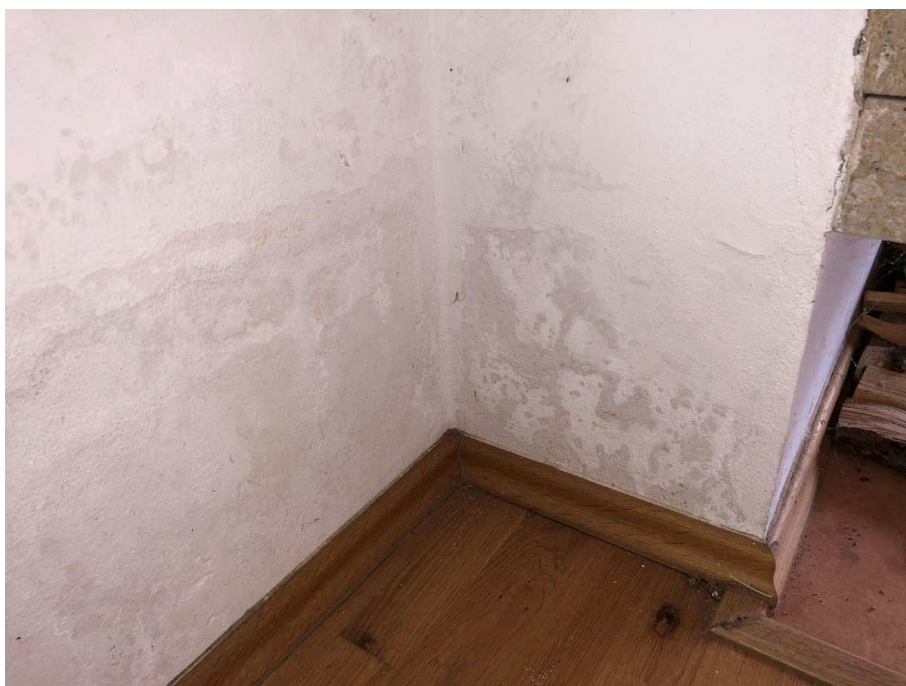


Obrázek 71: Krb v OP

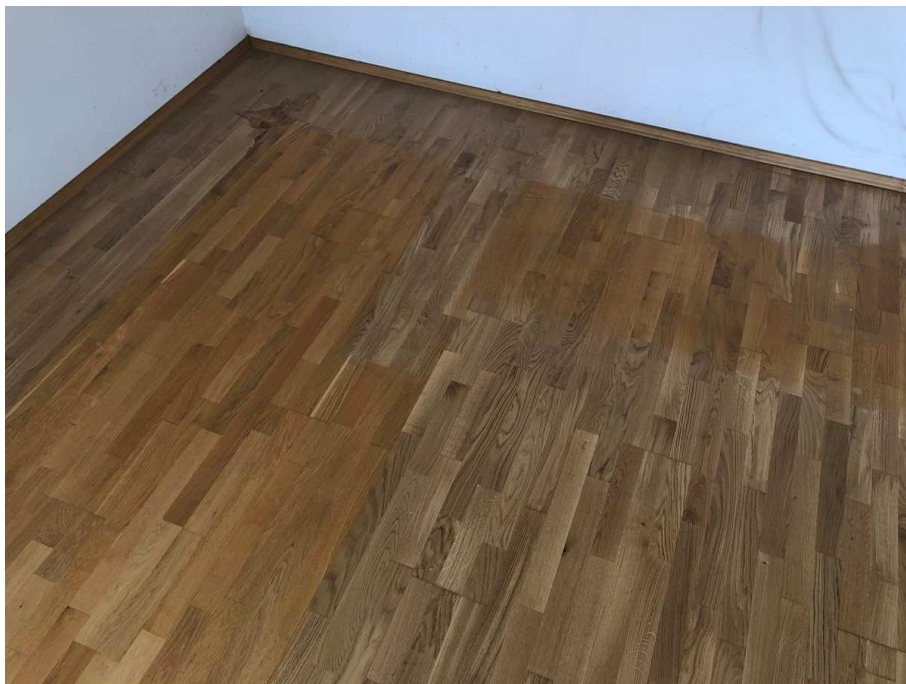
Obývací prostor s krbem



Obrázek 72: Trhlina u příčky mezi jídelním koutem a OP



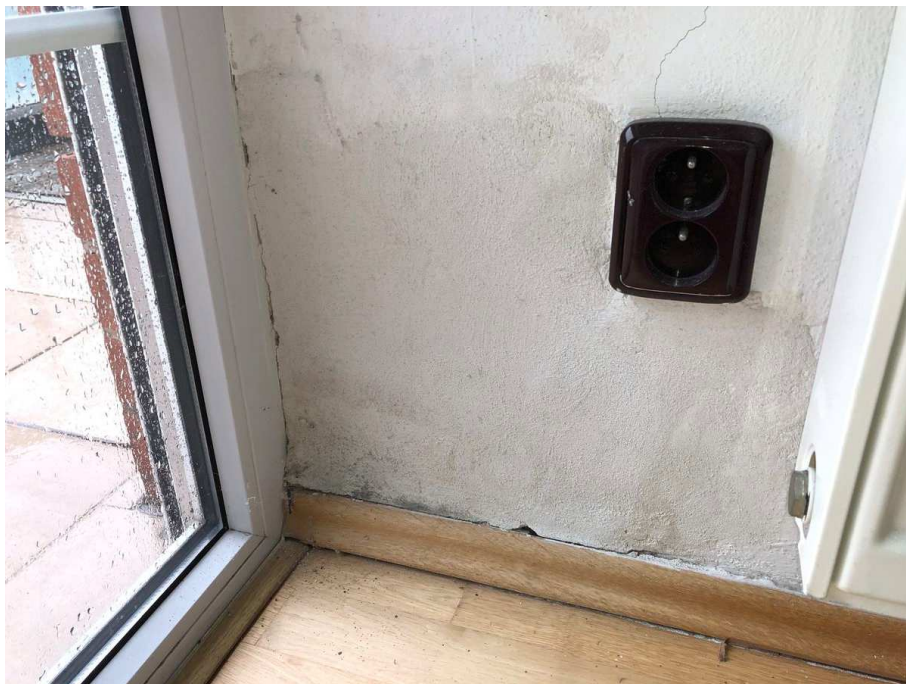
Obrázek 73: Výrazné stopy vlhkosti v koutě u krbu



Obrázek 74: Nerovnoměrné stárnutí podlahové krytiny



Obrázek 75: Roh místnosti u okna, výrazné stopy kondenzace a plísně

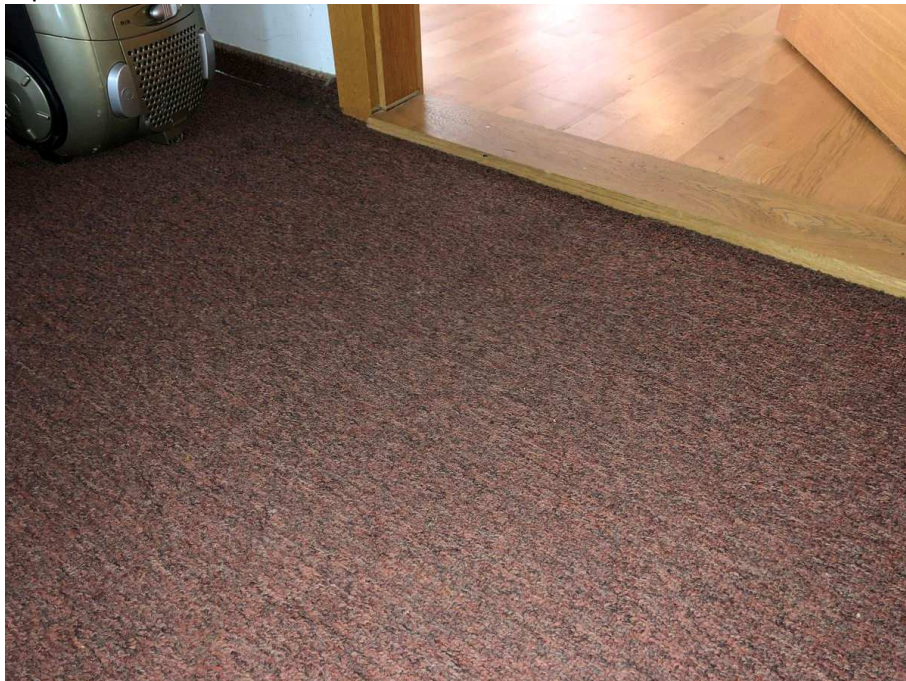


Obrázek 76: Roh u okna, výrazné projevy vlhkosti

12. Hala u ložnic

Vstup do podstřešního prostoru přes sklápěcí schodiště.

V podlaze patrná výrazná propadlina, pravděpodobně podle sdělení majitelky souvisí s rekonstrukcí rozvodů topení, tj. pravděpodobně jde o pokles zásypu po vykopané trubce topení.



Obrázek 77: Podlaha předstíně - výrazná nerovnost



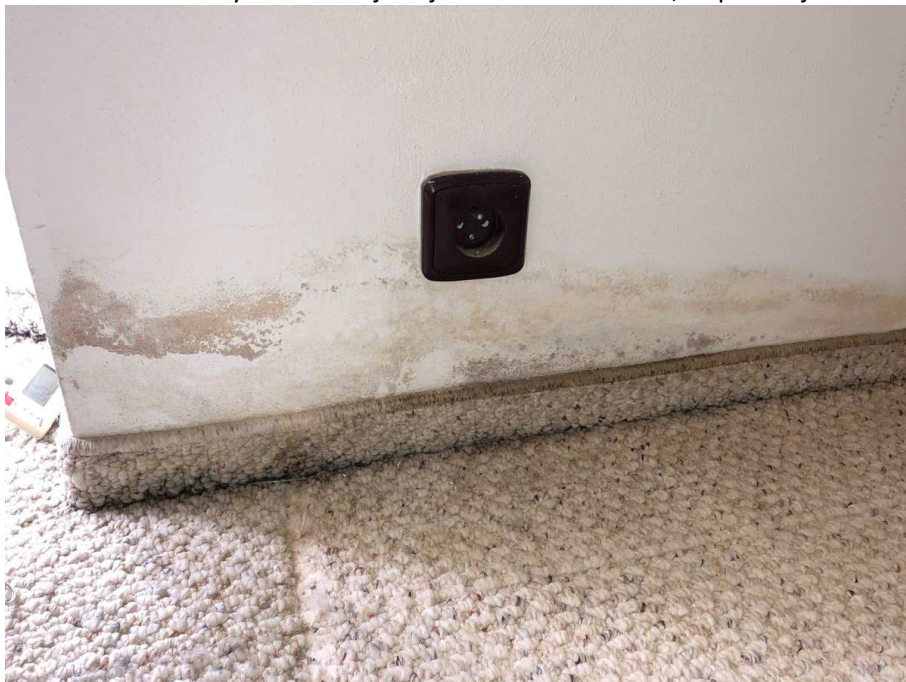
Obrázek 78: Půda - pochozí část



Obrázek 79: Půda - část s foukanou minerální izolací

13. Ložnice u koupelny

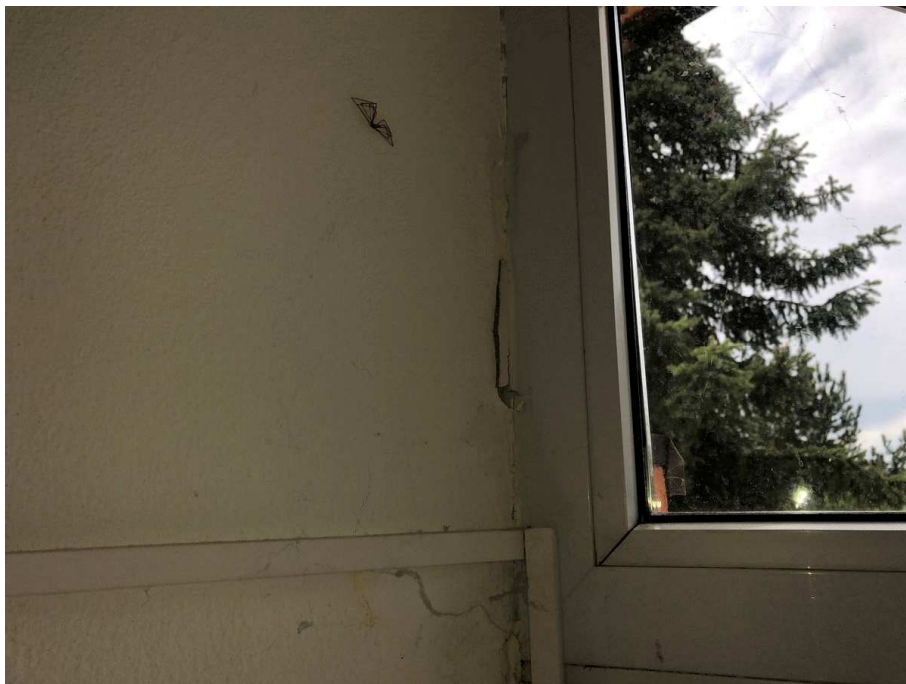
V podlaze patrné nerovnosti, související s opravou topení viz výše. U okna směrem na terasu jsou viditelné projevy vlhkosti, způsobené neošetřenými trhlinami v soklu. Lanková ovládání vyšších oken jsou již za svou životnost, doporučujeme revizi a opravu.



Obrázek 80: Výrazný projev vlhkosti u okna, pravděpodobná porucha soklu u terasy



Obrázek 81: Dolní část arkýřového okna



Obrázek 82: vyšší okno, zanedbaná údržba

14. Ložnice

Nerovnosti v podlaze.

Výrazná trhлина na stěně směrem k ulici, vzhledem ke směru se může jednat o pohyb konstrukce v souvislosti např. se zemními pracemi v okolí.



Obrázek 83: Ložnice - vstupní dveře



Obrázek 84: Ložnice - arkýřové okno



Obrázek 85: Okna směrem do ulice



Obrázek 86: Výrazná prohlubeň v podlaze



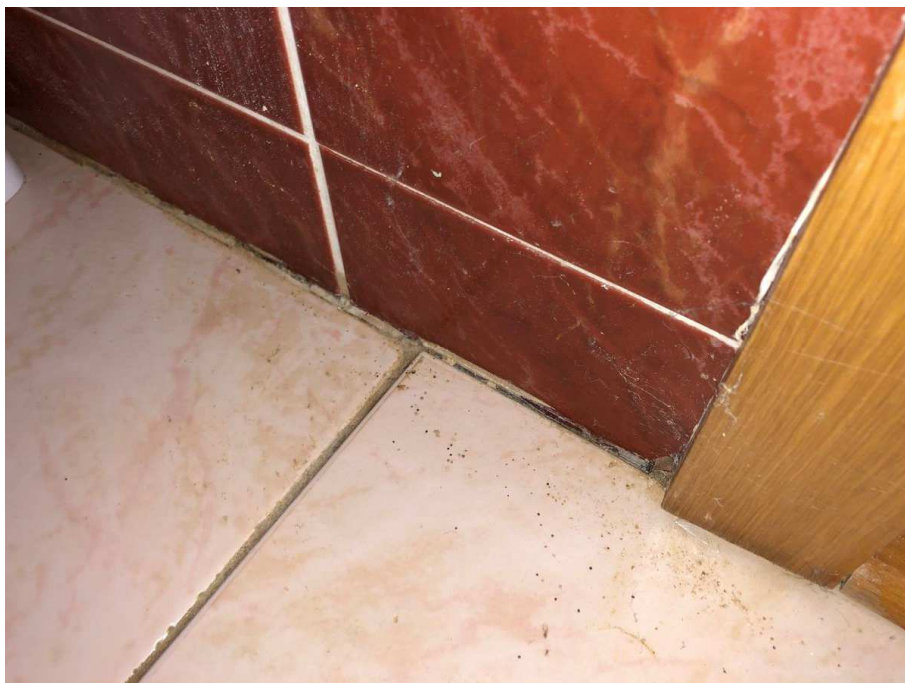
Obrázek 87: Trhlina u okna do ulice

15. Koupelna

V dobrém stavu, za problematické považujeme použití malého zásobníkového ohřívače i pro vanu, kde jeho kapacita (10 l) bude naprosto nedostačující a ohřev vody pro vanu bude zajišťován průtokově.



Obrázek 88: Koupelna - umyvadla



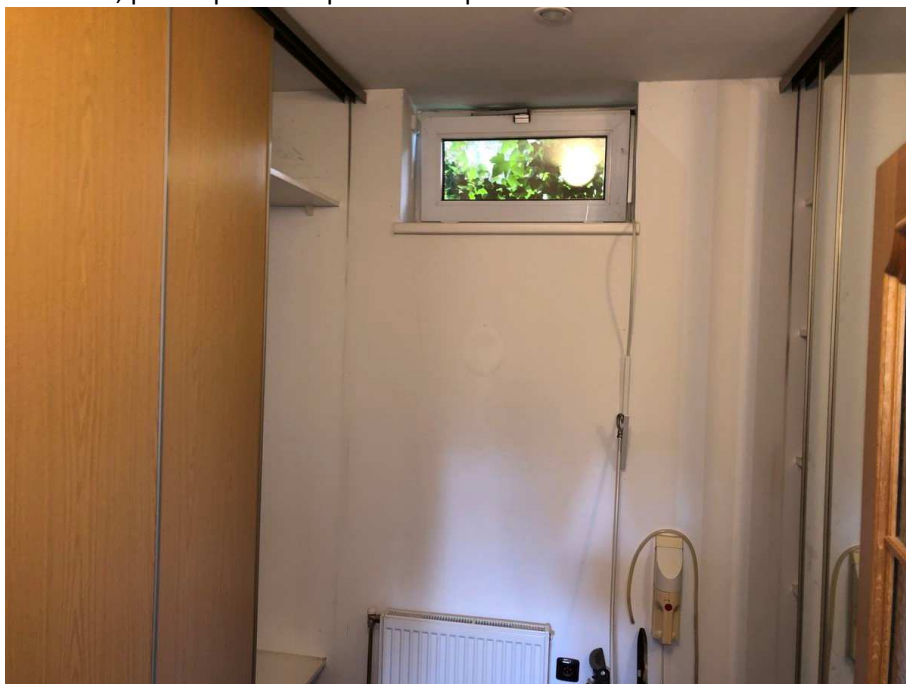
Obrázek 89: Koupelna - detail podlahy u dveří



Obrázek 90: Koupelna - detail u stropu

16. Šatna

Navazuje na předsíň u ložnic, velmi výrazné projevy vlhkosti na stěně k WC / technické místnosti, pravděpodobně pozůstatek po havárii vodovodu.



Obrázek 91: Šatna, celkový pohled, okno do ulice



Obrázek 92: Výrazné projevy vlhkosti na stěně směrem k tech. místnosti / WC



Obrázek 93: Výrazné stopy vlhkosti v místě vestav. skříně

17. Shrnutí prověření

Celkově se jedná o dům, který není ve špatném stavu. Hodnotná je jeho poloha, klidné umístění, rozumné vnitřní řešení, stav zahrady a vcelku i použité materiály.

Za velmi problematické považujeme zejména projevy vlhkosti na různých místech v interiéru. Ty jsou způsobeny kombinací důvodů, mezi nimi v první řadě stav soklu a okapového chodníku, kde je nutné zrevidovat a případně přezisolovat kontakt obvodové stěny a terénu. Dále doporučujeme odvést odtok zahradního ventilu od domu a zrušit, případně přezisolovat záhon u garáže.

Rovněž už je velmi problematický stav atypických arkýřových oken. Jejich připojovací spára je na více místech narušená, provizorně doplněná silikonovým tmelem, případně PUR pěnou, jsou patrné i netěsnosti mezi jednotlivými prvky atypicky sesazeného okna. Doporučujeme v ideálním případě výměnu za novou výplň, ať už standardní nebo atypickou.

Důrazně doporučujeme rekonstrukci a pak pravidelnou údržbu podbití a oplechování budovy.

Trhliny v interiéru jsou z větší části nevýznamné, vznikají typicky mezi sádkokartonem a zděnou konstrukcí. Část trhlin je pravděpodobně způsobená pohybem nebo dotvarováním konstrukce (pod oknem v ložnici, u schodů z garáže, u příčky mezi jídelnou a OP), tyto doporučujeme zapravit a sledovat, jestli dojde k jejich obnově, v případě obnovy řešit se statikem.

Doporučujeme odstranění popínavých rostlin z okapového chodníčku a z budovy (rozbíjejí chodníček, transportují vlhkost k budově).

Doporučujeme realizovat vsak zahradního ventilu a odvést jej od domu.

Doporučujeme opravu vnějších povrchů (okapových chodníků, vnějších teras a dlažeb, výměnu oprýskaných lícovek v obkladu).

Doporučujeme vyrovnaní vnitřních podlah včetně rekonstrukce jejich povrchu (zejm. dřevěná podlaha má potenciál po přebroušení a přelakování vypadat ještě poměrně dobře).

18. Seznam fotografií

Obrázek 1: Arkýřové okno - celkový pohled z terasy	6
Obrázek 2: Arkýřové okno - horní část	6
Obrázek 3: Dolní napojení okna, chybí parapet, výrazná trhlina mezi oknem a terénem, nebezpečí zatékání	7
Obrázek 4: Dolní část arkýřového okna	7
Obrázek 5: Napojení okna v horní části, doplnění PUR pěnou bez další ochrany	8
Obrázek 6: Dolní část okna u ložnice, nevhodné napojení na okapový chodníček, hrozí zatékání	8
Obrázek 7: Boční spára okna, výrazná trhlina v silikonovém tmelu, vadné řešení!	9
Obrázek 8: Vnitřní napojení okna, horní část - trhlina, netěsné	9
Obrázek 9: Dolní napojení okna na okapový chodník, výrazné poklesy, pravděpodobně netěsné	10
Obrázek 10: Vstupní dveře	10
Obrázek 11: Přístřešek nad vstupem	11
Obrázek 12: lamelová vrata do garáže	11
Obrázek 13: Vyšší okna v ložnici, otevírání bovdenem	12
Obrázek 14: Terasa u bazénu	14
Obrázek 15: Dlažba terasy, výrazně prorostlá rostlinami	14
Obrázek 16: Vpusť na terase, pravděpodobně nefunkční	15
Obrázek 17: Přejech mezi vnější terasou a vnitřní podlahou	15
Obrázek 18: Boční stěna domu, okapový chodník, stěna porostlá popínavými keři	16
Obrázek 19: Ukončení okapového chodníku, narušené, nakloněné	16
Obrázek 20: Trhlina mezi terasou a soklem, hrozba zatékání	17
Obrázek 21: Podbití střechy, narušení vlhkostí v okolí okapu	17
Obrázek 22: Narušený lak na oplechování, rozpadlá síť proti hmyzu	18
Obrázek 23: Markýza na podbití střechy, podbití se zanedbanou údržbou	18
Obrázek 24: Zanedbaná povrchová úprava podbití střechy	19
Obrázek 25: Zahradní ventil, puštěný přímo na okapový chodník	19
Obrázek 26: Schody u vstupu	20
Obrázek 27: Pokles a rozpad schodů u vstupu, nutná oprava	20
Obrázek 28: Přístřešek na popelnice, oprýskané lícové cihly	21
Obrázek 29: Sloupek u vstupu, patrné oprýskané cihly	21
Obrázek 30: Vjezd do garáže	22
Obrázek 31: Lamelová vrata garáže	22
Obrázek 32: Terasa směrem k sousedovi (nepoužívaná)	23
Obrázek 33: Rozpadlá a prorostlá dlažba na terase	23
Obrázek 34: Detail pokleslé dlažby na terase	24
Obrázek 35: Plastový kryt bazénu	24
Obrázek 36: Plastový kryt bazénu	25
Obrázek 37: Bazén pod plastovým krytem	25
Obrázek 38: Zahradní ventil na terase u bazénu, podružné měření, pravděpodobně vody pro bazén	26
Obrázek 39: Garáž - celkový pohled na podlahu	27
Obrázek 40: Schody do obytné části RD	28
Obrázek 41: Znamky vlhkosti u vrat do garáže, pravděpodobně kvůli vnějšímu záhonu	28
Obrázek 42: Vybavení garáže - bruska, vodní kohout a zásuvka 400 V	29
Obrázek 43: Trhlina po obvodu podlahy	29
Obrázek 44: Elektrokotel Protherm, zdroj tepla pro RD	30
Obrázek 45: Předsíň, vstupní dveře	31

Seznam fotografií

Obrázek 46: Kování vstupních dveří	32
Obrázek 47: Dlažba v předsíni	32
Obrázek 48: Trhlina mezi obvodovou stěnou (vlevo), vnitřní příčkou a stropem	33
Obrázek 49: Předsíň - podlaha, topné těleso	33
Obrázek 50: Trhlina ve stěně, pravděpodobně špatné zapravení drážky elektroinstalace	34
Obrázek 51: Projevy vlhkosti u podlahy předsíň	34
Obrázek 52: Projevy vlhkosti u podlahy předsíň	35
Obrázek 53: WC, celk. pohled	36
Obrázek 54: WC, umývatko	36
Obrázek 55: Tech. místnost - vodoměr a hlavní uzávěr vody pro RD	37
Obrázek 56: Tech. místnost - rozvaděč	37
Obrázek 57: Domovní rozvaděč	38
Obrázek 58: Pohled od předsíň směrem k OP	39
Obrázek 59: Jídelní kout	39
Obrázek 60: Celkový pohled na kuchyň	40
Obrázek 61: Vytápění kuchyně topnými žebříky	40
Obrázek 62: Kuchyně - dřez	41
Obrázek 63: Napojení dřezu, malý průtokový ohřívač	41
Obrázek 64: Nerovnost podlahy v kuchyni	42
Obrázek 65: Nerovnost podlahy v jídel. koutu	42
Obrázek 66: Trhlina mezi dveřmi a vestav. skříní	43
Obrázek 67: Vestavěná skříň	43
Obrázek 68: Spižárna za kuchyní	44
Obrázek 69: Provizorně zateplené dveře do garáže	44
Obrázek 70: Celkový pohled směrem ke kuchyni	45
Obrázek 71: Krb v OP	45
Obrázek 72: Trhlina u příčky mezi jídelním koutem a OP	46
Obrázek 73: Výrazné stopy vlhkosti v koutě u krbu	46
Obrázek 74: Nerovnoměrné stárnutí podlahové krytiny	47
Obrázek 75: Roh místnosti u okna, výrazné stopy kondenzace a plísně	47
Obrázek 76: Roh u okna, výrazné projevy vlhkosti	48
Obrázek 77: Podlaha předsíň - výrazná nerovnost	49
Obrázek 78: Půda - pochozí část	49
Obrázek 79: Půda - část s foukanou minerální izolací	50
Obrázek 80: Výrazný projev vlhkosti u okna, pravděpodobná porucha soklu u terasy	51
Obrázek 81: Dolní část arkýřového okna	51
Obrázek 82: vyšší okno, zanedbaná údržba	52
Obrázek 83: Ložnice - vstupní dveře	53
Obrázek 84: Ložnice - arkýřové okno	53
Obrázek 85: Okna směrem do ulice	54
Obrázek 86: Výrazná prohlubeň v podlaze	54
Obrázek 87: Trhlina u okna do ulice	55
Obrázek 88: Koupelna - umyvadla	56
Obrázek 89: Koupelna - detail podlahy u dveří	56
Obrázek 90: Koupelna - detail u stropu	57
Obrázek 91: Šatna, celkový pohled, okno do ulice	58
Obrázek 92: Výrazné projevy vlhkosti na stěně směrem k tech. místnosti / WC	58
Obrázek 93: Výrazné stopy vlhkosti v místě vestav. skříně	59

19. Všeobecná ustanovení

Zpráva obsahuje všeobecné popisy a poskytuje Vám objektivní informace, které Vám pomohou vytvořit své vlastní hodnocení celkového stavu domu. Zpráva není určena k zjištění hodnoty nemovitosti nebo prohlášení ohledně vhodnosti nákupu. Ne všechny vady mohou být identifikovány v průběhu tohoto prověření. Provedené prověření není neomezenou zárukou. Tato detailní zpráva obsahuje pozorování systémů a komponentů, které podle odborného úsudku experta nefungují správně. Ve zprávě je popsán technický stav nemovitosti k určitému datu a času. Experti nemohou předpovědět budoucí chování a nemohou být odpovědní za události, které se vyskytnou po provedení prověření. Pokud se změní podmínky, jsme vám k dispozici, abychom překontrolovali nemovitost a zaktualizovali tuto zprávu. Zpráva byla vypracována výlučně pro Vaše užívání, jako našeho klienta. Není určena k použití třetí stranou bez našeho předchozího písemného souhlasu. Samotná zpráva je chráněna autorskými právy a nemůže být použita jako celek ani částečně bez našeho výslovného písemného povolení. Ještě jednou Vám děkujeme za využití našich služeb. Jsme Vám k dispozici v celé realitní transakci. Pokud máte jakékoliv dotazy, neváhejte nás kontaktovat.