



ŚWIADOME
k u p o w a n i e

Raport o stanie technicznym
dla nieruchomości:
Rudzica ul.Lawendowa 2



Data wizyty: 10.09.2020
Raport wykonany dla: SOBCZAK RADOSŁAW



Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE O RAPORCIE.....	- 2 -
PODSUMOWANIE:	- 3 -
INFORMACJE OGÓLNE	- 4 -
BUDYNEK.....	- 5 -
OTOCZENIE.....	- 5 -
GARAŻ	- 5 -
INSTALACJE.....	- 6 -
WODNO - KANALIZACYJNA	- 6 -
ELEKTRYCZNA	- 6 -
GAZOWA.....	- 7 -
OGRZEWANIE.....	- 7 -
WENTYLACJA	- 7 -
TELEKOMUNIKACJA.....	- 8 -
INNE INSTALACJE	- 8 -
WYKOŃCZENIE.....	- 9 -
TYNKI/ŚCIANY.....	- 9 -
PODŁOGI/WYLEWKI	- 9 -
OKNA.....	- 9 -
PARAPETY	- 9 -
DRZWI	- 9 -
TERMOWIZJA.....	- 10 -
PODSUMOWANIE BADANIE TERMOWIZYJNEGO	- 10 -
ENDOSKOP	- 11 -
TESTER INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	- 11 -
POMIAR WILGOTNOŚCI	- 12 -

Informacje ogólne o raporcie

Dane raportu:

Raport z dnia: 10.09.2020

Raport przygotowany dla: RADOSŁAW SOBCZAK



Podsumowanie:

Przed wszystkim należy zwrócić uwagę na:

- **Zapis prawny zabezpieczający przyszłego właściciela nieruchomości do swobodnego i niczym nieograniczonego również czasowo korzystania z drogi wewnętrznej, która służy jako dojazd do nieruchomości.**
- Uzupelnienie izolacji cieplnej (wełny mineralnej) w okolicach komina na strychu
- Montaż izolacji przeciwwilgociowej i okładziny wierzchniej na balkonach
- Wymianę pękniętej dachówki (stojąc przodem do wejścia na balkonie nad drzwiami wejściowymi pierwsza dachówka po prawej stronie) oraz wymianę uszkodzonego kominka wentylacyjnego (stojąc przodem do budynku kominiek znajduje się po prawej stronie dobrze widoczny z balkonu nad wejściem)
- Wymianę gniazd w pomieszczeniach mokrych (łazienka , kuchnia, pralnia) na gniazda bryzgoszczelne IP44
- Reperację lub całkowitą wymianę okładziny tarasu ze szczególnym zwróceniem uwagi na użycie odpowiednich systemowych materiałów do tarasów.
- Wymianę podajnika do kotła grzewczego.
- Brak wentylacji w kuchni.
- Brak nawiewników okiennych.
- Zaleca się regulację okien oraz ich przegląd.

Biorąc pod uwagę lata budowy, dom w bardzo dobrym stanie technicznym. Nie posiada widocznych wad konstrukcyjnych. Obraz termograficzny , badanie laserem poziomów podłóg i pionów ścian oraz ogólne wrażenie powodują że dom jest okazją do zakupu. Brak znaczących odchyłek od pionów i poziomów oraz brak jakichkolwiek znaków osiadań pozwalają stwierdzić że etap fundamentowania, wznoszenia ścian i zalewania stropu został przeprowadzony prawidłowo. Brak znaczących ugięć konstrukcji dachowej również pokazuje że konstrukcja dachu została wykonana i zaprojektowana prawidłowo.

Dom wybudowany tzw. systemem gospodarczym z zastosowaniem dobrej jakości materiałów. Kominy ponad dachem wymurowane z cegły klinkierowej co jest najlepszym rozwiązaniem.

Stosunkowo niewielkim nakładem pracy (malowanie, koszenie , przycinka krzewów, czyszczenie) można doprowadzić go do stanu do zamieszkania.



Informacje ogólne

Metraż 197 m² zmierzona powierzchnia podłogi; ze względu na skosy powierzchnia użytkowa jest mniejsza

Wysokość 2,6 w części parteru, 2,6 na piętrze + skosy

Narzucona przez Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalna wysokość pomieszczeń mieszkalnych nie powinna być mniejsza niż 2,5 m.

Ekspozycja okien północny wschód, północny zachód, południowy wschód

Ekspozycja okien w budynku jest istotna z ekonomicznego oraz użytkowego punktu widzenia. Od strony południowej zaleca się lokować pomieszczenia, w których przebywa się najczęściej (salon, kuchnia, jadalnia, pokój dziecka), słońce będzie oświetlać oraz nagrzewać te pomieszczenia najintensywniej. Im większe okna od strony południowej, tym większe będą pasywne zyski ciepła. Od strony północnej naświetlenie będzie najmniejsze: na takiej elewacji lokuje się pomieszczenia, które nie wymagają doświetlenia (garderoba, schowek, pom. gospodarcze, ale również sypialnia). Zaleca się, aby otwory okienne były niewielkich rozmiarów, dzięki czemu straty ciepła zimą będą mniejsze. Od strony wschodniej i zachodniej oświetlenie będzie optymalne przez większą część dnia, optymalny układ pomieszczeń zależy od preferencji użytkowników. Od strony zachodniej słońce będzie świecić do późniejszych godzin, natomiast od strony wschodniej słońce będzie docierać od wczesnych godzin porannych.



Budynek

Stan elewacji	Bardzo dobry nie wymagający poprawek.
Ocieplenie	Ocieplenie styropianem grubości 10 cm
Konstrukcja	Tradycyjna murowana + strop terriva
<p>Zastosowana tradycyjna murowana metoda wznoszenia konstrukcji budynku jest rozwiązaniem sprawdzonym stosowanym od wieków. Bez względu na rodzaj użytego budulca budynek taki cechuje się lepszymi parametrami technicznymi niż w przypadku konstrukcji żelbetowej lub szkieletowej. W praktyce oznacza to, że domownicy mogą być nieco mniej słyszalni niż np. w budynkach żelbetowych, a zachowanie podobnej temperatury może być możliwe przy zastosowaniu mniej wydajnej warstwy termicznej.</p>	
Stan dachu	Bardzo dobry. Dachówka ceramiczna bardzo dobrej jakości. Do wymiany 1 sztuka + kominiek wentylacyjny , jednak warto zaznaczyć że zniszczenia te powstały mechaniczne a nie z powodu słabej jakości materiału. Nie zaobserwowano żadnego załamania konstrukcji nośnej dachu, rynny czyste spadki prawidłowe, obróbki kominowe prawidłowe, okna dachowe wysokiej jakości zamontowane prawidłowo
Schody	Stan dobry , zaprojektowane i wykonane prawidłowo.

Otoczenie

Ogrodzenie	W części frontowej cegła klinkierowa na fundamencie. Miejsce na śmietnik, brama wjazdowa, furtka bardzo funkcjonalnie zaprojektowana i wykonana. Cegła klinkierowa dobrej jakości bez widocznych wad, ewentualnie do czyszczenia. Pozostała część z siatki na słupkach stalowych nadająca się do konserwacji poprzez umalowanie odpowiednią farbą (np. Hammerite) lub wymianę.
Zagospodarowanie terenu	Działka zaniedbana w sposób naturalny, poprzez przerost zieleni.
Podjazd	Wykonany z kostki betonowej średniej jakości brak widocznych zapadnięć , sporo wykwitów itp. Nadająca się do czyszczenia. Schody do domu z płytki ceramicznej dobrej jakości bez widocznych wad.

Piwnica

Stan	-
-------------	---

Garaż

Stan	Wolnostojący dwustanowiskowy z kotłownią. Wzniesiony metodą tradycyjną ocieplony styropianem. Zlokalizowany blisko bramy wjazdowej i budynku mieszkalnego , bardzo dobrze skomunikowany.
-------------	--



INSTALACJE



Wodno - kanalizacyjna

Montaż urządzeń sanitarnych	Prawidłowy. Urządzenia sanitarne sprawne ,wykazujące zużycie odpowiednie do ich wieku.
Wiek instalacji wodno - kanalizacyjnej	Około 10 lat. Badanie kamerą endoskopową wykazało, że kanalizacja czysta nie wykazująca żadnych oznak do niepokoju, spadki prawidłowe, rury czyste bez osadu ze szczególnym zwróceniem uwagi na odcinek odprowadzający ścieki z kuchni. Rewizja (czyszczak) umiejscowiony na zewnątrz budynku – bardzo dobrze. Ścieki odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków z przepompownią do 3 tuneli rozsączających (brak możliwości sprawdzenia stanu tuneli) daje dużą pewność na prawidłowe funkcjonowanie systemu.
<p>Żywotność instalacji wodno-kanalizacyjnej wewnątrzlokalowej szacuje się w zależności od technologii wykonania oraz czynników zewnętrznych (np. twardości wody w instalacji) na ok. 40-50 lat. W miarę upływu czasu instalacje wodne oraz kanalizacyjne ulegają obrastaniu przez składniki transportowane w wodzie i ściekach powodując zmniejszenie średnicy rur.</p>	

Elektryczna

Rodzaj	WTYNKOWA
<p>Do lokalu jest doprowadzona instalacja 3-fazowa, jest to rozwiązanie zalecane dla urządzeń o dużej mocy poborowej, dzięki temu zachowują sprawność nawet pod dużym obciążeniem. Najczęściej do takiej instalacji przyłączane są płyty grzewcze, urządzenia do podgrzewania wody oraz klimatyzację.</p>	
Zabezpieczenia gniazd w pomieszczeniach mokrych:	Brak gniazd bryzgoszczelnych Zaleca się wymianę na gniazda IP44 w łazienkach i kuchni
<p>Zaleca się, aby gniazda w pomieszczeniach mokrych (np. łazienka) były wyposażone w zamknięcia bryzgoszczelne (z certyfikatem określającym wodoodporność IP44). Takie gniazda są mniej podatne na zawilgocenia oraz powinny być usytuowane co najmniej 60 cm od punktów czerpania wody lub brzegu wanny/brodzika. Nie dopuszcza się również stosowania gniazd elektrycznych bez uziemienia.</p>	
Ochronniki	Prawidłowe
<p>Ochronnik przeciwprzepięciowy jest elementem montowanym najczęściej w rozdzielni elektrycznej (skrzynce z bezpiecznikami) albo przy liczniku energii elektrycznej. Służy on do zabezpieczenia instalacji oraz urządzeń przed wyładowaniami atmosferycznymi.</p>	
Zabezpieczenia instalacyjne	Prawidłowe , cała instalacja podzielona na dużą ilość obwodów co za tym idzie odpowiednia ilość zabezpieczeń
Kondycja instalacji	Prawidłowa
<p>Żywotność instalacji elektrycznej jest determinowana nie przez wytrzymałość przewodów elektrycznych, ale przez zmieniające się trendy oraz technologię.</p>	
Umiejscowienie	Prawidłowe



rozdzielni elektrycznej	
<p>Lokalizacja rozdzielni jest istotna ze względów bezpieczeństwa, a także wygody użytkowania. Zaleca się, aby tablice z bezpiecznikami były zlokalizowane w miejscach łatwo dostępnych na wysokości od 1,2 do 1,85 m, tak aby móc wyłączyć zasilanie w razie nagłej potrzeby, włączyć bezpiecznik po samoczynnym otwarciu czy wykonać okresowy test wyłącznika różnicowo-prądowego. Rozdzielnia nie powinna być zastawiona meblami.</p>	
Inne obserwacje	
<p>Przegląd instalacji elektrycznej jest zadaniem utrudnionym ze względu na brak widocznego rozprowadzenia okablowania. Ocena stanu technicznego instalacji wykonywana jest przez nas głównie na podstawie symptomów, które mogą świadczyć o zaistniałych nieprawidłowościach. Oraz na badaniu jej kondycji specjalistycznym certyfikowanym testerem instalacji elektrycznej.</p>	

Gazowa

	Terma gazowa używana w sezonie letnim do podgrzania wody
--	--

Ogrzewanie

Rodzaj	Piec na ekogroszek , terma gazowa używana w sezonie letnim do podgrzania wody. Na dole w części dziennej rozprowadzona instalacja podłogowego ogrzewania + grzejniki+ kominek.
Materiał grzejników	Płytowe metalowe
Kondycja instalacji C.O.	Prawidłowa, pompy i użyte materiały dobrej jakości.
<p>Instalacja centralnego ogrzewania w zależności od systemu składa się z elementów takich jak: emitory ciepła (grzejniki, kanały, instalacje podłogowe), rury oraz pompy. Trzy emitery ciepła (grzejniki, instalacja podłogowa , kominek) dają pewność uzyskania odpowiedniej temperatury w domu nawet przy dużych mrozach.</p>	
Wiek kotła C.O.	Okolo 10 lat. Podajnik na Ekogroszek do wymiany.
<p>Kocioł grzewczy jest kluczowym elementem systemu centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej: jego kondycja oraz zaprojektowana sprawność będzie pozytywnie wpływała komfort ciepły oraz koszty związane z generowaniem ciepła w budynku (im kocioł bardziej współczesny, tym mniejsze rachunki za ogrzewanie). Żywotność przeciętnego kotła szacuje się na 10-15 lat: mając to na uwadze można przewidzieć koszty związane z jego potencjalną modernizacją lub wymianą. Ze względu na wiek kotła i ciągłe ulepszanie systemów grzewczych zaleca się w niedalekiej przyszłości wymianę kotła na nowocześniejszy rodzaj. Poleca się rozważyć montaż pompy ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczną.</p>	

Wentylacja

Występuje	Prawidłowa z wyjątkiem braku wentylacji w kuchni.
<p>Każdy budynek mieszkalny musi być odpowiednio wentylowany. Dzisiejsze przepisy restrykcyjnie określają sposób projektowania oraz wykonywania instalacji w budynkach. Obecna w omawianym przypadku wentylacja grawitacyjna działa na zasadzie różnicy ciśnień - do tego niezbędne do występowania skutecznej wentylacji są nawietrzniki świeżego powietrza, które najczęściej montuje się w górnej części ram okiennych lub na ścianach zewnętrznych. Zaleca się okresowe wykonywanie przeglądów kominiarskich.</p>	
Kominy	Bardzo dobrej jakości (Schiedla). Czyste o odpowiednim ciągu z bardzo dobrym umiejscowieniem czyszczaków. Kominek wykonany prawidłowo z podejściem powietrza



	z zewnątrz- kominiek podczas swojej pracy nie będzie spalał tlenu z pomieszczenia tylko pobierał go z zewnątrz przez to okresowe wietrzenie potrzebne będzie rzadziej (mniej straty ciepła)
--	---

Nawiewniki okienne/ścienne	Brak Zaleca się zamontowanie nawiewników okiennych
-----------------------------------	--

Brak nawiewników świeżego powietrza uniemożliwia sprawną wymianę powietrza. Zalecamy montaż nawiewników w ramach okiennych lub otworów w ścianach zewnętrznych w celu zamontowania nawiewników. Doraźnie konieczne jest pozostawianie okien w pozycji tzw. Mikrowentylacji oraz częste wietrzenie pomieszczeń.

Telekomunikacja

Telewizja	Do weryfikacji
------------------	----------------

Inne instalacje

Dzwonek	do weryfikacji
Domofon	do weryfikacji



WYKOŃCZENIE



Tynki/ściany

Stan	Bardzo dobry. Tynki tradycyjne cementowo - wapienne (najlepsze pod względem trwałości) Ściany wygipsowane nadające się do malowania , niewielkie naturalne pęknięcia sufitu w salonie oraz na sufitach poddasza użytkowego. Sufity poddasza wykonane z karton - gipsu wykonstruowane prawidłowo (konstrukcja widoczna ze strychu).
-------------	---

Podłogi/wylewki

Materiał podłóg	Terakota+ panele podłogowe.
Stan	Zadowolający nie wykazujący nadmiernego zużycia.

Okna

Materiał ram	Plastyczne
Stan ram	Prawidłowy
Okna wyregulowane	Zaleca się regulację i przegląd okien
Rodzaj okien	Okna Dwuszybowe
Stan szyb	Prawidłowy

Parapety

Parapety wewnętrzne	Prawidłowo zamontowane ze spadkami, z dobrej jakości materiałów
Parapety zewnętrzne	Ceramiczne - jednolite, prawidłowo zamontowane ze spadkami z dobrej jakości materiału.

Drzwi

Materiał drzwi zewnętrznych	Drewniane
Stan drzwi	Zadowolający wymagający regulacji i przeglądu



zewnątrznych	
Materiał drzwi wewnętrznych	Płyta mdf z okleiną
Stan drzwi wewnętrznych	Dobry. Drzwi do łazienek nie posiadają podcięcia lub otworów wentylacyjnych. Podczas inspekcji nie zaobserwowano symptomów świadczących o złym wentylowaniu tych pomieszczeń . Zaleca się obserwację i ewentualne wykonanie podcięć lub otworów.

TERMOWIZJA

Podsumowanie badanie termowizyjnego

Izolacja	15 CM warstwa wełny ułożona prawidłowo. Zaobserwowano brak izolacji (wełny mineralnej) przy kominie na strychu.
Podczas kontroli zwrócono szczególną uwagę na symptomy mogące świadczyć o nieprawidłowościach wynikających z błędnie wykonanej termoizolacji lub hydroizolacji. Zweryfikowano występowanie zawilgoceń oraz strat energii wskutek błędnie wykonanej termoizolacji na tyle na ile było to możliwe w obecnie występujących warunkach atmosferycznych.	
Zawilgocenia	Brak
Dach	Izolacja prawidłowa (należy uzupełnić wełnę w okolicach komina)
Instalacja elektryczna	Brak widocznych przegrzań
Podczas badania instalacji elektrycznej zwrócono uwagę na występowanie ewentualnych przegrzań instalacji, które mogłyby świadczyć o nadmiernym przeciążeniu obwodów.	
Wentylacja	Prawidłowa
Termografia pozwala również na weryfikację wentylacji - podczas badania weryfikowaliśmy obecność ciągu w przewodach wentylacyjnych.	
Okna i drzwi	-
Badanie termowizyjne stolarki okiennej i drzwiowej było ukierunkowane na lokalizację nieszczelności, które byłyby zauważalne w postaci przedmuchów lub zawilgoceń w obrębie osadzenia elementów w murze budynku. Ze względu na zbyt małą różnicę temperatur zaleca się wykonanie ponownego badania w okresie zimowym, w celu eliminacji mostków cieplnych. Sposobem na eliminację mostków cieplnych jest wykonanie obramowania ze styropianu okolic okien i drzwi.	



ENDOSKOP

ENDOSKOP

KANALIZACJA	Prawidłowa
-------------	------------

Rury kanalizacyjne czyste, spadki prawidłowe.

KOMIN KOMINEK	Prawidłowy
---------------	------------

KOMIN KOTŁOWNIA	Prawidłowy
--------------------	------------

Kominy czyste co sugeruje że palono w nich paliwem odpowiedniej jakości.

IZOLACJA PODDASZA	Prawidłowa (zweryfikowano organoleptycznie ze strychu)
----------------------	--

Wełna mineralna dobrej jakości grubości 15 cm

TESTER INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

TESTER INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

GNIAZDKA	Sprawne
----------	---------

Testerem instalacji elektrycznej sprawdzamy napięcie w instalacji oraz ciągłość przewodu.

ROZDZIELNIA ELEKTRYCZNA	Prawidłowa
----------------------------	------------

Prawidłowe, cała instalacja podzielona na dużą ilość obwodów co za tym idzie, odpowiednia ilość zabezpieczeń.



POMIAR WILGOTNOŚCI

POMIAR WILGOTNOŚCI

**WILGOTNOŚĆ
POWIETRZA**

Prawidłowa

Profesjonalne urządzenie do pomiaru wilgotności wykazało prawidłowe jej wartości. Warto zaznaczyć że prawidłowa wilgotność powietrza mieści się w zakresie od 40 do 60%. Mamy tutaj na myśli wilgotność względną, czyli stosunek pary wodnej obecnej w wodzie do maksymalnej ilości wody, jaką można w nim rozpuścić w danej temperaturze

**WILGOTNOŚĆ
TYNKU**

Prawidłowa

Jego wilgotność nie powinna przekraczać 1%, dlatego zaleca się sprawdzić punktowo powierzchnię tynku za pomocą wilgotnościomierza. Przed przystąpieniem do malowania, przyklejania płytek czy nakładania gładzi, należy też zagruntować otynkowane powierzchnie.



Raport przedstawia ogólny stan techniczny domu i nie zastępuje przeglądów, kontroli czy ocen wymaganych przez Prawo budowlane. W szczególności, autorzy raportu nie ponoszą odpowiedzialności za wady i usterki, których nie dało się wykryć z dołożeniem należytej staranności.





Masz pytania dotyczące raportu?
Zadzwoń lub napisz do nas

KONTAKT

+48 501 588 469

kontakt@swiadome-kupowanie.pl

