

Zpráva o technickém stavu nemovitosti
Hrušovany nad Jevišovkou, Znojemská 664
parc. 643. k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou



Vypracoval ing. Stanislav Mikeš Lipová 1331 66501 Rosice

Tel.776204037 st.mikes@post.cz

Podklady:

- prohlídka místa
- fotodokumentace

Popis stavby

Jedná se o stavbu rodinného domu, který vznikl v 20.tých letech dvacátého století. Dům byl postaven jako samostatně stojící dům u ulice Znojemská, je plně podsklepen a má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor, ve kterém je jedna obytná místnost. Stavba byla v nedávné minulosti částečně zateplena (fasáda domu). Vnitřní uspořádání a vybavení odpovídá svou povahou a opotřebením stáří nemovitosti, je však v uspokojivém stavu a nemovitost je v současné době plně obyvatelná.

Pozemek stavby je mírně svažité v příčné ose objektu. Hlavní vstup do objektu je od ulice Znojemská, vedlejší vstup pak ze zahrady domu, kde se vstupuje do suterénu domu.

Dispoziční řešení:

1PP- do sklepních prostor se vstupuje po schodišti. V suterénu se z chodby vstupuje do technické místnosti s kotlem u dvorní fasády, která je propojena se prostorem garáže navazující na prostor pro skladování paliva. Dále se vstupuje do sklepních prostor, které jsou využívány jako sklady zeleniny.

1NP- vstup do domu je z uliční strany kde se po vnitřním schodišti umístěném ve verandě domu vstupuje do chodby s na hlavním schodiště domu. Z této chodby je přístupný pokoj, obývací pokoj, kuchyně a WC. Z pracovny(pokoje při jižní fasádě) je pak přístupná ložnice a koupelna, přes kterou je možné vstoupit do kuchyně. Z kuchyně na severní fasádě je přístupný obývací pokoj a spíž.

Půdní prostor je přístupný po schodišti, které je v půdním prostoru uzavřeno a zateplenou polystyrenem tl. cca 60 mm. Půdní prostor je využitelný jako půda. Pro vybudování dalších obytných prostor je v současné době nevhodný, jelikož stropní konstrukce vykazuje citelný průhyb při zatížení a je potřeba pro další využití půdních prostor navýšit její únosnost. Prostorově krov umožňuje další využití.

Popis konstrukcí a jejich technické zhodnocení

Konstrukčně se jedná o kombinovaný nosný systém s podélnou nosnou stěnou a příčnými nosnými stěnami v uličním traktu. Stropní konstrukce nad 1.np je tvořena tzv Kleinovým stropem (cihlená klenba mezi válcované ocelové profily), stropní konstrukce nad 1.np je

tvořená trámovým stropem s rákosovým podhledem, záklopem a ochrannou cihelnou dlažbou v násypu v půdním prostoru. Po statické stránce objekt vykazuje drobné poruchy dělicích příček u pracovny, pokoje a ložnice, kde došlo k poklesu u dvorní jižní fasády (pravděpodobně dosednutí základových konstrukcí s ohledem na vysychání základové půdy), stropní konstrukce nad 1pp nevykazuje nadměrný průhyb, stropní konstrukce nad 1NP má popraskanou omítku vlasovými trhlinami na rákosovém podhledu ve spojitosti s větším průhybem a přetížením stropu v půdním prostoru. Konstrukce krovu je bez zjevného napadení dřevokazným hmyzem

Základy

Pravděpodobně z kamenné rovinaniny prolité betonem

Zdivo:

Zdivo suterénu cihelné lokálně patrně stopy po vztlínající vlhkosti, částečně je zdivo režné pouze opatřené vápenným pačokem. Projevy případné vztlínající vlhkosti nejsou zjevné, jelikož vzhledem k netěsnosti otvorových výplní dochází k intenzivnímu větrání, které dostatečně odvádí nadměrnou vlhkost.

Zdivo přízemí – pravděpodobně cihelné s plných cihel. Zdivo ve dvorním traktu vykazuje statické poruchy, trhlinky ukazující na pokles základové konstrukce v kombinaci s vykloněním zdiva do zahrady. Což je pravděpodobně způsobeno kombinací šikmo působících sil od krovu, neostatečného vodorovného ztužení objektu a částečného poklesnutí základu (pravděpodobně vliv vysychání základové půdy a mělko položené základové spáry vůči terénu – svažitost pozemku do zahrady). Na fasádě porušení trhlinami není patrné, jelikož zdivo 1.NP bylo z vnější strany překryto kontaktním zateplovacím systémem z polystyrenu.

Příčky zděné tloušťky 150 mm pravděpodobně zděné z plných cihel.

Stropní konstrukce:

Nad suterénem je tzv. Kleinův strop cihelná klenba mezi válcované nosníky, bez zjevných poruch po statické stránce. Strop je částečně v místě garáže a skladu paliva zateplen polystyrenem.

Strop nad 1.NP je dřevěný trámový s rákosovým podhledem, záklopem a násypem a podlahou z cihelných tvarovek. Strop vykazuje průhyb při pohybu na stropní konstrukci.

Stropní trámy jsou pravděpodobně staticky plně využity a další přetížení novými konstrukcemi bez sanace stropní konstrukce není možné. Dále je nutné ověřit stav zhlaví stropních trámů v obvodovém zdivu

Schodiště :

Do suterénu je betonové deskové, schodiště nevykazuje statické žádné poruchy.

Krov:

Na objektu je proveden dřevěný vázaný vaznicový krov – stojatá stolice bez přiznaných vazných trámů. Ty jsou skryty do stropní konstrukce. Krov nevykazuje zásadní deformace ani poškození, napadení dřevokazným hmyzem. Pouze je možné lokální poškození na horním líci krokví kde může docházet k zatékání poškozenými střešními taškami.

Střešní plášť

Střešní plášť je z pálené krytiny bobrovka na husté laťování. Střešní krytina je za hranicí své životnosti a dochází k rozpadu střešních tašek. Pod střešní krytinou není aplikována pojistná hydroizolace. Klempířské výrobky jsou ze zinkovaného plechu. Některé prvky jsou na hranici životnosti.

Povrchové úpravy stěn:

Vnitřní omítky v suterénu jsou částečně vápenné vykazující poškození z 50%, částečně režné zdivo. Omítky v 1.NP jsou vápenné štukové s lokálním poškozením vlasové trhliny, poklesové trhliny. V koupelnách a kuchyni je keramický obklad.

Omítky stropu nad 1.NP jsou popraskané trhlinami od průhybu stropní konstrukce.

Vnější omítky 1. NP je stěrková na kontaktní zateplovací systém pravděpodobně polystyren tl.60-80 mm. Suterén je z vnější strany omítnut vápenocementovou stříkanou omítkou a částečně obložen keramickým obkladem.

Podlahy :

Suterén beton, keramická dlažba

1.NP na chodbě a koupelně keramická dlažba v pokojích a kuchyni linoleum a koberec, pravděpodobně na prkenné podkladní podlaze.

Půda- půdové cihly do násypu, v obytné místnosti linoleum

Výplně otvorů:

Stávající okna jsou dřevěná zdvojená, dvojitě zasklená. Lokálně jsou instalována i dvojitá kastlová okna. V suterénu jsou ocelová jednoduše zasklená okna.

Dveře jsou dřevěné kazetové do obložkové a v suterénu do ocelové zárubně, kde jsou zasaženy korozí.

Hydroizolace:

Typ hydroizolace nebyl zjištěn, pravděpodobně asfaltový pás za hranicí životnosti

Tepelné izolace:.

Na domě je provedena tepelná izolace obvodových stěn v úrovni 1.NP kontaktním zateplením pravděpodobně polystyren v tl. cca 80 mm. Stropní konstrukce nad 1.PP je částečně zateplena polystyrenem. V půdním prostoru je schodiště a obytná místnost zateplena po obvodu stěn polystyrenem.

Elektroinstalace:

V objektu je proveden třífázový rozvod NN, koncové prvky elektroinstalace jsou různého stáří a provedení, od původních z doby vzniku domu až po prvky z 90.tých let 20. stol. Revize vnitřní elektro instalace nebyla při zpracování posudku k dispozici.

Vytápění :

V domě je instalované teplovodní vytápění s deskovými otopnými tělesy a dvoutrubkovým rozvodem z ocelových trubek. Desková tělesa jsou stáří cca 10-15 let a jsou připojena na ocelový páteřní rozvod pomocí měděných trubek. Dům je vytápěn kondenzačním plynovým kotlem Vaillant, umístěným pod kuchyní v suterénu tento zdroj je doplněn záložním zdrojem tepla- kotel DAKON FD na tuhá paliva umístěný v suterénu.

Ohřev TUV:

Teplá užitková voda je ohřívána pomocí elektrického zásobníku umístěného v koupelně.

Rozvody vody:

V domě jsou provedeny částečně z polypropylenu, částečně ocel a přípojka polyethylen. Vodoměrová sestava je umístěná ve vodoměrné šachtě, která se nalézá v předzahrádce objektu. V objektu je dále využívána studniční voda, v suterénu je pod prostorem koupelny nainstalována tlaková nádoba domácí vodárny. Voda ze studny na zahradě je čerpána pomocí čerpadla darling.

Rozvody kanalizace:

Vnitřní splašková kanalizace je provedena z PVC lepeného potrubí, v suterénu je pod schodištěm verandy patrná netěsnost, přípojka je pravděpodobně stávající.

Dešťová kanalizace je svedena na terén, což může částečně vést k vlhkostním problémům v suterénu.

Rozvody plynu:

Objekt je připojen na plyn. V době zpracování posudku nebyla k dispozici revizní zpráva.

Závěr a doporučení:

Objekt je v současné době plně obyvatelný v technickém stavu odpovídajícímu stáří objektu. **Objekt lze v současné době užívat a následně provést zásadnější modernizaci a snížení energetické náročnosti stavby**

- Důrazně doporučuji provést výměnu střešní krytiny včetně pojistné hydroizolace kladené nejlépe na bednění.
- Výměnu klempířských prvků a bezpečného odvedení srážkových vod mimo obvod stavby

Doporučení pro další užívání a modernizaci:

- Sanace vztlínající vlhkosti pomocí např. pomocí vzduchových metod (systém iglú s odvětráním nad střechu) následná aplikace sanačních omítek.
- Realizovat venkovní dešťovou kanalizaci a odvést dešťovou vodu od budovy
- Sanace statických poruch zdiva – např sešití helikální výztuží
- Kontrola a sanace stropu nad 1. NP
- Kompletní výměna vnitřních rozvodů vody kanalizace, topení včetně zdroje tepla. Instalace tepelného čerpadla bez provedení zateplení a změny systému vytápění (pouhá výměna kotle za tepelné čerpadlo) je technicky a ekonomicky nevhodná.
- Realizovat opatření na snížení energetické náročnosti –
 1. Kompletní zateplení podlahy a stropu nad 1.PP, nejlépe minerální vatou po kontrole ocelových nosných prvků a jejich ošetření proti korozi
 2. zateplení stropu nad 1.np minerální vatou, tak aby byly eliminovány tepelné mosty tvořené stropními trámy, konstrukci zateplení je nutné řešit jako difúzně otevřené z desek z minerální vaty pouze s pochozí revizní lávkou z prken, s parozábranou provedenou na záklopu stropu. Parozábranu je nutné provést jako celistvou napojenou na zdivo.
 3. Zateplení obvodového zdiva izolantem splňující současné legislativní požadavky - např pěnový fasádní polystyren min . tl. 200 mm.
 4. Výměna otvorových výplní za okna s izolačním trojsklem. Doporučuji okna splňující součinitele prostupu tepla max 0,9 W/m²K
 5. Dále je velmi vhodné instalovat lokální rekuperační větrání z důvodu zajištění kvalitní výměny vzduchu, zejména odvod vnitřní vlhkosti do venkovního prostoru, aby bylo zabráněno případné kondenzaci na chladných konstrukcích a nežádoucímu růstu plísní.
 6. Pro tyto opatření lze čerpat dotaci z programu Nová zelená úsporám program „oprav dům po babičce“

Fotodokumentace



Uliční pohled



Dvorní pohled



Dvorní pohled



Suterén



Suterén Kleinův strop bez zateplení



Suterén lepená pvc kanalizace pod verandou



Suterén poškození kanalizace, patrný průsak



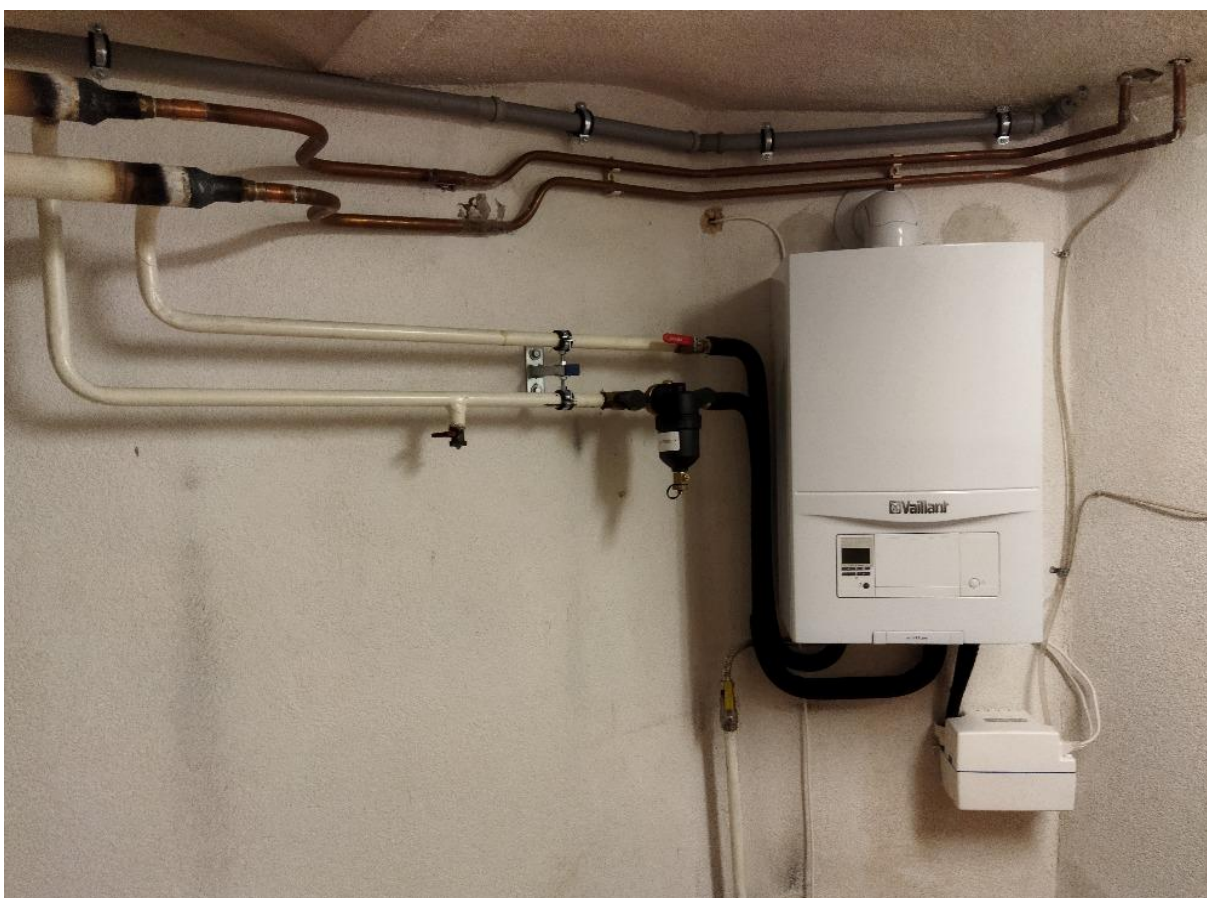
Suterén režné cihelné zdivo, valená klenba, ocelové okno



Suterén taková nádoba domácí vodárny.



Kotel na tuhá paliva Dakon FD



Plynový kotel Vailant



Zateplený Kleinův strop v garáži



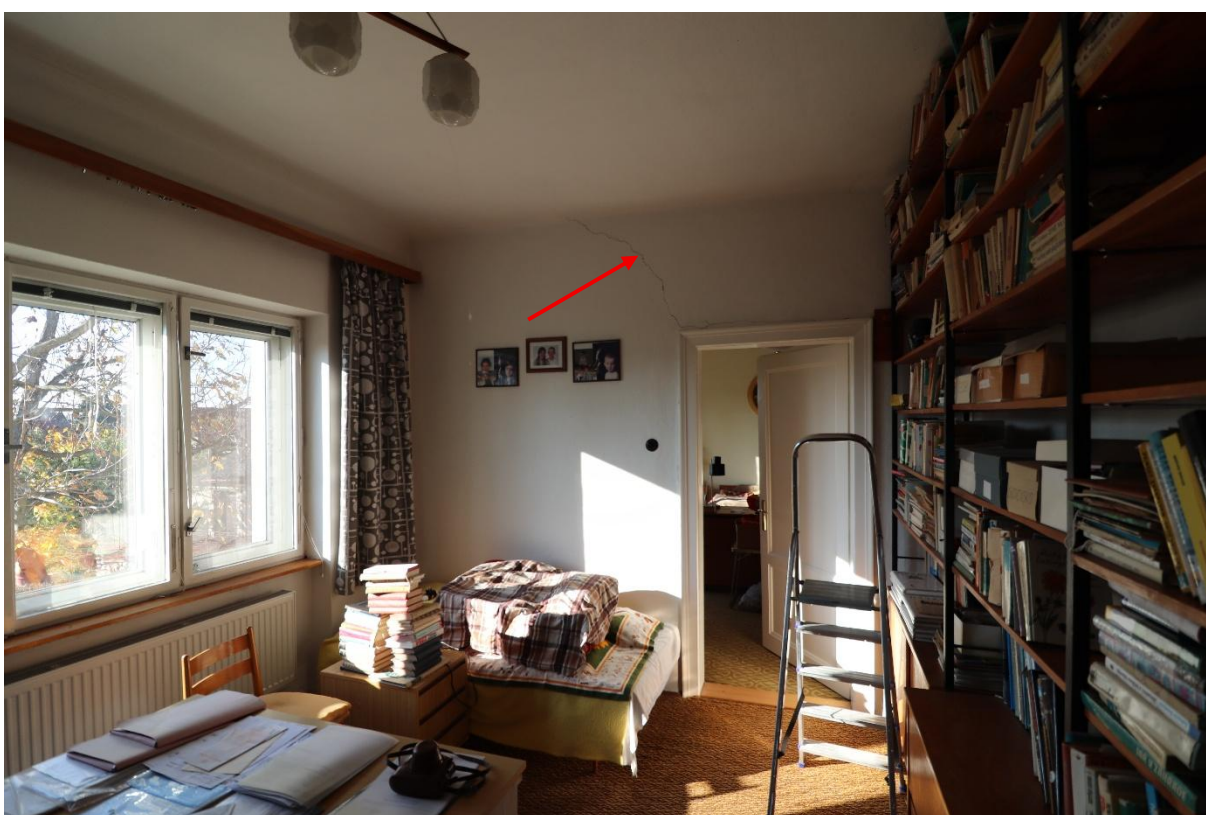
Zateplený strop ve skladu paliva, režné částečně omítnuté cihelné zdivo



Zásobník a ohřívák TUV



Pokoj 1np – na stěně patrná prasklina



Pokoj 1.NP -prasklina v příčce



Pokoj praskliny v příčce a v podhledu stropní konstrukce



Detail trhliny v příčce



Kuchyně rizalit- kastlová dvojitá okna



Kuchyně



Spíž vlasové trhlinky v podhledu stropní konstrukce



Chodba vlasové trhliny ve stropní konstrukci



Veranda



Půda konstrukce vaznicového krovu



Půda zateplení obytné místnosti polystyrenem, patrný průhyb podlahy z cihelné dlažby



Z degradované střešní tašky



Z degradované střešní tašky



Odvětrání kanalizace do půdního prostoru- nevhodné řešení nutno vyvést nad střechu



Obytná půdní místnost- vytápěná deskovým tělesem

