

PŘEHLED PROVEDENÝCH ÚPRAV A ZBÝVAJÍCÍCH PRACÍ

Rodinný dům Babice nad Svitavou 241

Užitná plocha 244 m² · pozemek 1 993 m² · kolaudace 1940

Dům je nabízen ve stavu k částečné rekonstrukci. Nic z níže uvedeného před Vámi nezatajuji — naopak, chci, abyste znali skutečný rozsah prací dřív, než se rozhodnete Vaše nové sídlo koupit.

Zásadní část technického zázemí je přitom už hotová: vytápění, střešní krytina, okna, kanalizace i systém užitkové vody. Zbývající práce se týkají převážně povrchů a rozvodů, tedy věcí, které si nový majitel obvykle stejně přizpůsobuje podle sebe.

CO BYLO V POSLEDNÍCH LETECH PROVEDENO

CO BYLO PROVEDENO	PODROBNOSTI
Střešní krytina	Vyměněna přibližně před deseti lety. Skládaná keramická krytina, sedlová střecha.
Okna	Nová okna s izolačními dvojskly.
Vytápění	Tepelné čerpadlo Stiebel s akumulací nádobou, nové rozvody v suterénu, napojení na původní litinové radiátory. Původní kotel na tuhá paliva zůstal jako záložní zdroj.
Elektroinstalace v suterénu	Nový rozvod zřízený pro tepelné čerpadlo.
Kanalizace	Nová, napojená na obecní řad, vedená ze dvou stran objektu. K dispozici zůstala i původní kanalizace, vedená stejným způsobem.
Užitková voda	Nádrž na dešťovou vodu cca 10 m ³ svedená ze střechy. Domácí vodárna s předfiltrem v suterénu, čerpadlo staré čtyři až pět let. Rozvod do celého domu.
Krov	Jeden napadený trám vyměněn za nový a ošetřen nátěrem.
Garáž	Samostatně stojící, vrata na dálkové ovládání. Dálkové ovládání má i vjezdová brána.
Dokumentace	Pasport z července 2024, zpracovaný zaměřením laserovým skenerem. K dispozici půdorysy všech podlaží, řez, pohledy i situace.
Povrchy stěn a stropů	V rámci přípravy k rekonstrukci byly odstraněny dřevěné obklady a nalepený polystyren. Stěny i stropy jsou zapravené a vymalované.
Vyklizení	Dům je zcela vyklizený a v zimním období temperovaný.

CO ZBÝVÁ DOKONČIT

Uvádím i drobnosti, aby byl přehled úplný. Rozsah ani pořadí prací nejsou dané — dům je kompletně podsklepený, takže rozvody lze vést prakticky kamkoliv a dispozici upravit podle Vašich představ.

CO ZBÝVÁ	PODROBNOSTI
Oplechování komína	Ze dvou stran chybí těsné napojení. K zatečení došlo jednou před dvěma lety při mimořádně silných srážkách, od té doby se neopakovalo. Rozsahem malá klempířská práce.
Elektroinstalace v nadzemních podlažích	Původní rozvody. Doporučuji nové rozvedení v rámci úprav interiéru.
Rozvod pitné vody	Obecní vodovod je přiveden a zakončen jedním výtokem v kuchyni a jedním ve sklepení. Zbytek domu je zásoben užitkovou vodou z nádrže. Rozvedení pitné vody po domě zbývá provést.
Vlhkost v suterénu	Pozemek je mírně svažité k domu a obvodové zdivo suterénu není izolováno — jedna stěna je trvale vlhká. Stav je od výstavby neměnný a za tři roky aktuálního vlastnictví se nezhoršil. Řešením je odkopání zeminy a vnější izolace, případně chemická injektáž.
Krov	Původní krytina byla plechová, stávající keramická je těžší, krov nebyl při výměně posilován. Pro běžné užívání domu to není překážkou; při záměru využít půdu jako obytný prostor doporučuji posouzení statikem.
Podlahy v přízemí	Prkenné podlahy na škvárovém zásypu. Vlastník provedl sondu, aby byla skladba doložená – místo sondy bylo zapraveno novými prkny.
Hlučnost čerpadla	Čerpadlo domácí vodárny je slyšet v prostoru suterénu. Odhlučnit ho lze osazením protihlukových dveří, případně přemístěním samotného čerpadla — obojí je proveditelné.
Druhý komín	Ukončený v prostoru půdy. V případě potřeby lze dostavět.
Zateplení	Dům nemá moderní izolaci obvodového pláště. Přesto tepelné čerpadlo objekt v zimě vytopí — dům je celoročně temperovaný a při plném provozu je uvnitř tepelná pohoda.
Truhlářské prvky	Dveře v jedné z místností jsou poškozené a určené k výměně.

POZNÁMKA K ROZSAHU INFORMACÍ

Údaje vycházejí z pasportu z července 2024 a z informací poskytnutých vlastníkem. Nejde o výstup stavebně technického průzkumu — pasport byl pořízen zaměřením, bez sond do konstrukcí. Doporučuji, abyste si na prohlídku přizvali vlastního odborníka; rád to zorganizuji a poskytnu mu veškerou dokumentaci, kterou mám.

Průkaz energetické náročnosti budovy zajistím před uzavřením kupní smlouvy.

Prohlídky vedu osobně.

Máte-li k čemukoliv z tohoto přehledu otázku, zavolejte mi. Budu se na Vás těšit na prohlídce!