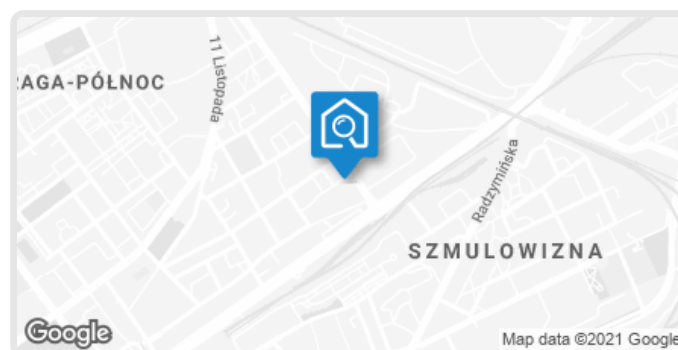


Raport dla lokalu: **Wileńska 69, Warszawa**

 Data wizyty: **01.12.2021**

 Stworzone dla: **kontakt@pewnylokal.pl**


Podsumowanie:

Rzeczy oznaczone ikoną  wymagają szczególnej uwagi. Przede wszystkim zwróć uwagę na:

- ryzyko nadmiernego zawilgocenia (brak wentylacji)
- występowanie ognisk korozji biologicznej
- balkon
- umiejscowienie rozdzielni elektrycznej (bezpieczników)
- nawiewy okienne
- podłogi
- rodzaj okien
- materiał drzwi wew.
- okna (termowizja)
- wentylacja (termowizja)

Mieszkanie w dobrej lokalizacji, jednak przy uciążliwym ze względów na hałas skrzyżowaniu drogowym. Stan techniczny mieszkania jest zadowalający, w pierwszej kolejności należy zadbać o doprowadzenie świeżego powietrza poprzez zastosowanie nawiewników okiennych - jest to warunek konieczny do odtworzenia ciągu wentylacji. W przyszłości należy uwzględnić konieczność wymiany stolarki okiennej, ze względu na niekorzystne współczynniki przenikalności termicznej. Na uwagę zasługuje również stan drewnianych okładzin podłogowych, które kwalifikują się do odświeżenia (noszą znaczące ślady użytkowania)

OGÓLNE

metraż: 60 m²
obliczenia wykonane wg. zaleceń normy PN-ISO 9836:1997

wysokość: 2,75

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: północ, południe, wschód
od strony południowej sąsiedztwo ruchliwego i głośnego skrzyżowania oraz przejazdu kolejowego

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

| | |
|--------------|--|
| winda: | tak |
| ocieplenie: | tak <i>budynek po termomodernizacji ok. 10 lat temu</i> |
| konstrukcja: | murowana |

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 sąsiedzi mogą być nieco mniej słyszalni niż np. w budynkach żelbetowych, a zachowanie podobnej temperatury może być możliwe przy zastosowaniu mniej wydajnej warstwy termicznej.

| | |
|-------------|---------------------------------|
| stan dachu: | nie zidentyfikowano wad/usterek |
| schody: | nie zidentyfikowano wad/usterek |

BALKON

| | |
|---------|--|
| metraż: | 4,78 m ² |
| stan: | nieznaczące wady/usterki <i>balkon od strony wschodniej; brak uszczelnienia płytek na krawędzi płyty balkonowej; 5 odspojonych płytek przy krawędzi balkonu</i> |



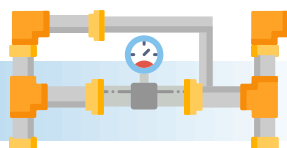
| | |
|------------------|---|
| stan balustrady: | niezdatne do użytku <i>postępująca korozja elementów stalowych; wskazanie do wymiany ze względów bezpieczeństwa</i> |
|------------------|---|

| | |
|----------------|--|
| stan elewacji: | nieznaczące wady/usterki <i>niewielkie zacieki pod parapetami okiennymi</i> |
|----------------|--|

PIWNICA

| | |
|-------|---|
| stan: | nie zidentyfikowano wad/usterek <i>piwnica ok. 5 m kw.</i> |
|-------|---|

INSTALACJE



WODNO-KANALIZACYJNA

montaż urządzeń sanitarnych: znaczące wady/usterki
instalacja wymieniana ok. 25 lat temu; w umywalce wolny spływ wody, w wannie ok - problem na końcowym odcinku kanalizacji

wiek instalacji wodno-kanalizacyjnej: 25 lat

Żywotność instalacji wodno-kanalizacyjnej wewnętrznej 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.

przebieg instalacji wod-kan.: Nie stwierdzono nieprawidłowości
instalacje rozprowadzone w warstwach wykończeniowych posadzki; brak widocznych nieprawidłowości

Zwrócono uwagę na rozprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej pod kątem zgodności z normami oraz sztuką budowlaną

materiał instalacji kanalizacyjnej: PCV

Rury z tworzywa PCV są najbardziej popularnym rozwiązaniem na rynku nieruchomości. Cechują się dobrymi parametrami technicznymi oraz długą żywotnością

inne: Wolny odpływ wody z sanitariatów

ELEKTRYCZNA

rodzaj: 3-fazowa
instalacja 3 fazowa doprowadzona do aneksu kuchennego

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.

zabezpieczenia gniazd w pomieszczeniach mokrych: brak gniazd bryzgoszczelnych, inne
w łazience gniazda bez zabezpieczenia przed wilgocią jednak w znacznej odległości od punktów czerpania wody

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.

ochronniki: tak

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.

zabezpieczenia instalacyjne: tak (bezpieczniki nowego typu)

kondycja instalacji: instalacja wykonana wg. współczesnych standardów

Żywotność instalacji elektrycznej jest determinowana nie przez wytrzymałość przewodów elektrycznych, ale przez zmieniające się trendy oraz technologię. Instalacje starsze niż 20-30 lat najczęściej wykonywane były w sposób niedopuszczalny w dzisiejszych czasach - instalacja dzielona była na niewielką ilość obwodów elektrycznych, wykonywana była z przewodów dwużyłowych nierzadko wykonanych z aluminium, bez dostępnych dzisiaj zabezpieczeń chroniących użytkowników w przypadku nieprzewidzianych incydentów.



umiejscowienie rozdzielni elektrycznej: **dostęp ograniczony**
skrzynka elektryczna umiejscowiona w zamykanej szafie - w przypadku incydentu dostęp może być ograniczony

Lokalizacja rozdzielni jest istotna ze względów bezpieczeństwa, a także wygody użytkownika. 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.

inne obserwacje: brak opisów obwodów, brak symptomów świadczących o nieprawidłowościach
brak opisu poszczególnych obwodów pod bezpiecznikami

Przegląd instalacji elektrycznej jest zadaniem utrudnionym ze względu na brak widocznego rozproszania okablowania. Ocena stanu technicznego instalacji wykonywana jest przez nas głównie na podstawie symptomów, które mogą świadczyć o zaistniałych nieprawidłowościach.

GAZOWA

występuje w mieszkaniu: tak - kuchenka
instalacja gazowa sprawdzana przez wspólnotę w tym roku podczas wymiany liczników gazu; ze względu na doprowadzoną instalację elektryczną 3-fazową do kuchni - w przyszłości można zastąpić gaz płytą indukcyjną

Obecność gazu w budynkach mieszkalnych wiąże się z zagrożeniem w postaci nieszczelności instalacji dostarczania gazu lub przedostawania się spalin do pomieszczeń mieszkalnych. Zaleca się wykonywanie okresowych przeglądów oraz stosowanie urządzeń ostrzegających o zwiększonym stężeniu gazu oraz dwutlenku węgla w powietrzu.

OGRZEWANIE

rodzaj: centralne miejskie

Ciepło w instalacji centralnego ogrzewania jest dostarczane przez organ zewnętrzny. Jest to rozwiązanie wygodne ze względu na możliwość bezobsługowego korzystania z sieci, która ogranicza się do konieczności odpowietrzenia grzejników raz w roku przed każdym sezonem grzewczym.

materiał grzejników: grzejniki stalowe
grzejniki wymieniane wg właściciela ok. 15 lat temu

kondycja instalacji C.O.: instalacja C.O w dobrym stanie technicznym

Instalacja centralnego ogrzewania w zależności od systemu składa się z elementów takich jak: emitory ciepła (grzejniki, kanały, instalacje podłogowe), rury oraz pompy. Ich wymiana wiąże się z koniecznością przeprowadzenia skomplikowanych prac modernizacyjnych najczęściej idących w parze z generalnym remontem całego lokalu.

inne: ogrzewanie w dobrej kondycji, do wymiany dwa grzejniki - w kuchni i łazience (ogniska korozji)

WENTYLACJA

występuje: tak - grawitacyjna

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.



nawietrzniki okienne/ścienne: brak

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

inne: brak nawiewnej części wentylacji; duża wilgotność i wyczuwalny zaduch

TELEKOMUNIKACJA

telewizja: kablowa, satelitarna

internet: telefoniczny, kablowy

zasięg sieci komórkowych: Plus: brak ograniczeń, Play: brak ograniczeń, Orange: brak ograniczeń, T-Mobile: brak ograniczeń
zasięg najlepszy z Plusa wg RFBenchmark

inne: internet skrętka 8 żyłowa miedziana; kablówka

INNE INSTALACJE

dzwonek: tak

domofon: tak

WYKOŃCZENIE



TYNKI/ŚCIANY

stan: nieznaczne wady/usterki
ściany równe, wymagają w przyszłości jedynie odmalowania


ZAWILGOCENIA

nieszczelność przewodów wod./kan.: brak problemu

Zweryfikowano występowanie nieszczelności instalacji wodnej i kanalizacyjnej w podczerwieni (kamerą termowizyjną) - nie zlokalizowano nieszczelności

niedostateczna izolacyjność przegrody: brak problemu


Zweryfikowano miejsca podatne na występowanie zawilgoczeń (szczególnie miejsca styków, uszczelnienia, otwarte zaizolowane powierzchnie) i nie zaobserwowano nieprawidłowości.

 **brak odpowiedniej wentylacji pomieszczeń (ryzyko nadmiernego zawilgoczenia powietrza):** **występuje problem**
brak nawiewnej części wentylacji

W lokalu odnotowano problem z wymianą powietrza, przez co doszło do jego nasycenia parą wodną. Zjawisko takie jest bardzo niepokojące, ponieważ wilgoć zawarta w powietrzu kondensuje się na przegrodach budowlanych, powodując ich zawilgoczenie - w celu poprawy parametrów wilgotnościowych powietrza należy zadbać o dobrą wentylację oraz ogrzewanie (w sezonie zimowym).


mostki termiczne powodujące zawilgoczenia: występuje problem
budynek 3 kondygnacyjny z lat 50 XX wieku; elewacja po termomodernizacji; kondensacja wilgoci na oknach; problem z wentylacją

W nieruchomości występują mostki termiczne, które oprócz strat energii, w tym przypadku powodują również zawilgoczenia - odpowiada za to zjawisko fizyczne polegające na skraplaniu się wilgoci zawartej w powietrzu na powierzchni elementów, których temperatura spadła poniżej tzw. temperatury punktu rosy. Aby pozbyć się problemu należy poprawić izolacyjność termiczną przegród oraz zadbać o odpowiednie warunki cieplne w lokalu (intensywnie ogrzewać pomieszczenia w sezonie grzewczym, pamiętając przy tym o odpowiedniej wentylacji pomieszczeń).

 **występowanie ognisk pleśni:** **występuje problem**
ogniska pleśni na uszczelkach przyszybowych stolarki okiennej


W nieruchomości stwierdzono występowanie zagrożenia mykologicznego (grzybów), niebezpiecznego dla ludzkiego zdrowia. Rozwój grzybów w przegrodach budowlanych jest możliwy tylko w warunkach nadmiernego zawilgoczenia, w związku z tym, aby skutecznie pozbyć się tego problemu, należy w pierwszej kolejności usunąć źródło zawilgoczenia.

PODŁOGI/WYLEWKI

 **materiał podłóg:** **parkiet, płytki/glazura**
ślady użytkowania adekwatne do wieku; drewniana podłoga w salonie oraz sypialni kwalifikuje się do cyklinowania (ok. 27 m kw.)

stan: nieznaczne wady/usterki


OKNA

| | |
|---|--|
| materiał ram: | PCV <i>okna wymieniane ok. 15 lat temu</i> |
| stan ram: | nie zidentyfikowano wad/usterek <i>okna w dobrej kondycji technicznej; niski współczynnik przenikalności termicznej - zalecenie wymiany za maks. 5-10 lat</i> |
| okna wyregulowane: | nie |
|  rodzaj okien: | jednokomorowe (dwuszybowe) |
| stan szyb: | nieznaczne wady/ustereki <i>zarysowania oszklenia okna w aneksie kuchennym</i> |

PARAPETY

| | |
|----------------------|---|
| parapety wewnętrzne: | nie zidentyfikowano wad/usterek <i>parapety drewniane lakierowane</i> |
| parapety zewnętrzne: | nie zidentyfikowano wad/usterek <i>parapety blaszane; wymienione w trakcie modernizacji elewacji</i> |

DRZWI

| | |
|--|---|
| materiał drzwi zewnętrznych: | drewno |
| stan drzwi zewnętrznych: | nieznaczne wady/ustereki <i>ślady użytkowania adekwatne do wieku</i> |
|  materiał drzwi wewnętrznych: | drewno |
| stan drzwi wewnętrznych: | nieznaczne wady/ustereki <i>ślady użytkowania adekwatne do wieku</i> |

TERMOWIZJA



PODSUMOWANIE BADANIA TERMOWIZYJNEGO

izolacja: nie zidentyfikowano wad/usterek

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.

zawilgocenia: nie zidentyfikowano wad/usterek

Stosowana przez nas technologia termowizyjna pozwala na zlokalizowanie nawet subtelnych zmian w parametrach ciepłno-wilgotnościowych przegrody budowlanej, dzięki temu zweryfikowano przegrody również pod kątem poziomego zawilgocenia.

instalacja elektryczna: nie zidentyfikowano wad/usterek

Podczas badania instalacji elektrycznej zwrócono uwagę na występowanie ewentualnych przegrzań instalacji, które mogłyby świadczyć o nadmiernym przeciążeniu obwodów.



wentylacja: **znaczące wady/usterki**

brak ciągu wentylacji przez brak nawiewu - po otwarciu okna widać ciąg wentylacji na kratce wywiewnej w łazience i kuchni

Termografia pozwala również na weryfikację wentylacji - podczas badania weryfikowaliśmy obecność ciągu w przewodach wentylacyjnych.



okna i drzwi: **znaczące wady/usterki**

wymagają okresowego serwisu; okna znacznie wychłodzone; skrapla się woda na szybach - lokalnie widać nalot pleśni na uszczelkach;

Badanie termowizyjne stolarki okiennej i drzwiowej było ukierunkowane na lokalizację nieszczelności, które byłyby zauważalne w postaci przymuchów lub zawilgoceń w obrębie osadzenia elementów w murze budynku.