

Vizuálne posúdenie technického stavu nehnuteľnosti

Protokol obhliadky č.12/2015



2-izbový byt č.24 v bytovom dome na Kulíškovej ulici 23 v Bratislave

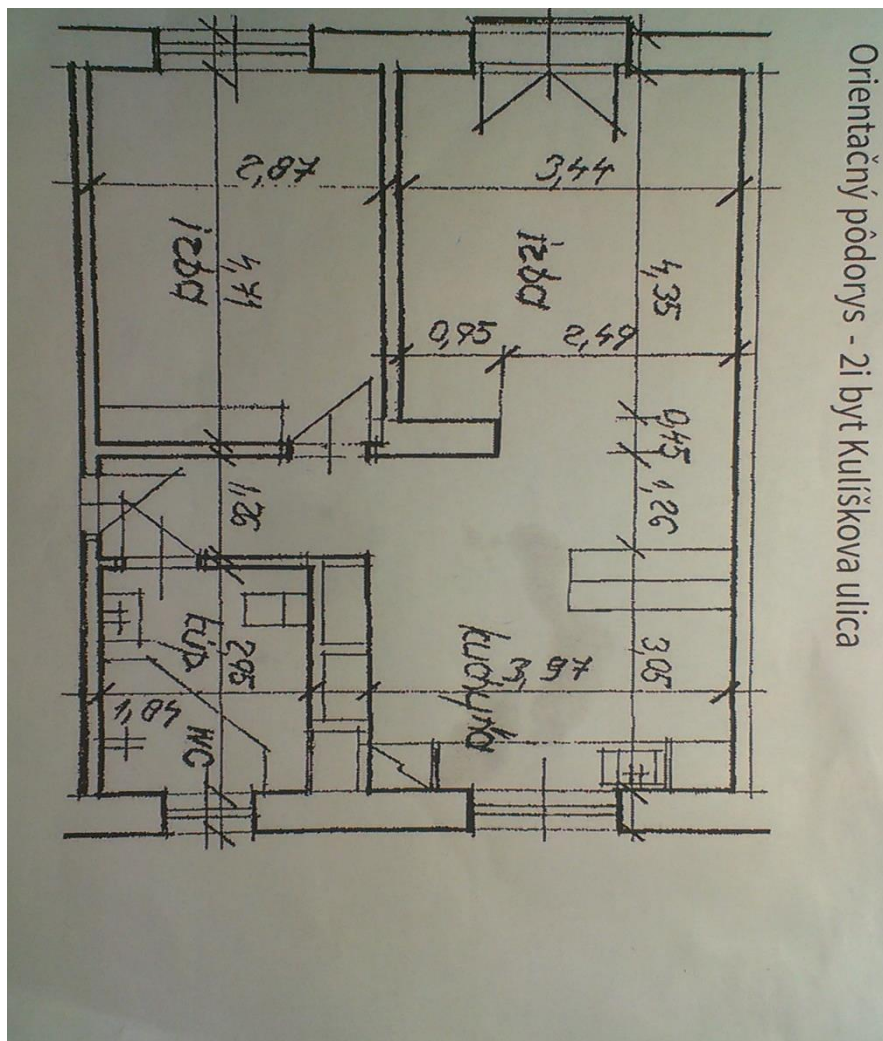
Objednávateľ	Meno a Priezvisko Tel.: Mail:
Obhliadku vykonal	Peter Lányi Tel.: 0905 526 107 Mail: peter.lanyi@fajnbyvanie.sk
Dátum a čas vykonanej obhliadky	21.4.2015 19.30-20.00 hod.
Ďalšie zúčastnené osoby na obhliadke	Ivan Škultéty, Realitný poradca Tel: 0908 222 012 Mail: ivan.skultety@fajnbyvanie.sk
Prílohy k obhliadke	Fotodokumentácia Pôdorys pôvodného stavu

1. POPIS NEHNUTEĽNOSTÍ – EXTERIÉR


Byt sa nachádza v tehlovej stavbe bytového domu. Je situovaný v nadstavbe na 4. NP z piatich. Na bytovom dome bola v roku 2003 vykonaná rekonštrukcia fasádnych prác s obnovou pôvodnej fasády. V tom istom čase sa zhotovila nadstavba bytového domu aj so zateplením novo postavenej časti stavby. Spoločné priestory sú po čiastočnej rekonštrukcií. Bola vykonaná obnova náterov stien (kombinácia umývateľný náter a omietka) a schodiskového zábradlia. V roku 2014 sa menili pôvodné brány, za nové bezpečnostné protipožiarne na chip. Bytový dom je bez výťahu.

2. POPIS NEHNUTEĽNOSTÍ – INTERIÉR

Byt je 2 izbový, má rozlohou 52,5 m². Pozostáva z predsiene, spálne, obývačky prepojenej s kuchyňou. WC a kúpeľňa sú v spoločnom priestore (Obrázok č.1). Súčasťou bytu je aj francúzsky balkón v časti obývacej izby. K bytu patrí aj pivničná miestnosť s rozlohou 3,69 m² ktorá je situovaná v pivničnej časti bytového domu. Keďže byt sa nachádza v nadstavbe bytového domu z roku 2003, tak všetky jeho časti (okná, dvere, podlahy, kuchyňa, kúpeľňa...) zodpovedajú štandardom z tohto obdobia a ich stav zodpovedá času ich užívania. Vstup do bytu je zabezpečený vchodovými dverami zn. Sherlock.



3. ZHODNOTENIE ZISTENÉHO STAVU

Elektrické rozvody	Elektrické rozvody		Elektrické rozvody sú z obdobia výstavby z roku 2003. Je použitý trojvodičový rozvod vedenia(Obrázok č.2). Vedenie je ťahané v medi. Rozvodňa je nová, jej súčasťou sú dva prúdové chrániče s istením rozvodu do kúpeľne a kuchyne. Celý byt je napojený na trojfázový elektromer. Koncové prvky elektroinštalácie sú z obdobia výstavby. Súčasťou elektroinštalácie sú aj slaboprúdové rozvody (FTP).	Funkčné
	Rozvodňa			
	Elektromer			
	Koncové prvky			
Zdravotechnická inštalácia	Rozvody vody		Zdravotechnická inštalácia (rozvod vody a odpadu od stúpačiek) z obdobia výstavby z roku 2003, Voda natiahnutá v plast-hliníku a kanalizačné vedenie pomocou HT potrubia. Všetko je úplne funkčné. Odporúčame prerobiť dopojenie nerezového pohľadového sifónu do stenového zaústenia bez použitia HT potrubia.	Funkčné
	Odpad			
Odvetranie	Kúpeľňa		Odvetranie miestností spoločnej kúpeľne a WC je riešené nástenným odsávačom pár, je plne funkčné. Vetrание sociálneho zariadenia môže byť zabezpečené aj pomocou vetrания cez okno. Varný priestor v kuchyni nedisponuje odsávačom pachov pri varení - digestor. Vetrание je možné len cez okno v kuchyni.	Funkčné
	WC			
	Kuchyňa			
Vykurovanie	Vykurovanie a ohrev vody		Do bytu je privedený plyn. Vykurovanie a ohrev vody je zabezpečené pomocou vlastného kondenzačného plynového kotla so zásobníkom na teplú vodu. (Obrázok č.3) Všetky vykurovacie telesá (radiátory) v byte sú z obdobia zhotovenia nadstavby a sú plne funkčné. Na radiátoroch sú umiestnené termostatické hlavice. Pre zvýšenie komfortu regulácie vykurovacieho systému je v byte umiestnený nástenný termostat. (Obrázok č.4)	Funkčné
	Vykurovacie telesá			
Podlahy a povrchy stien	Povrchy stien		Všetky podlahy a povrchy stien sú z obdobia zhotovenia nadstavby. Steny a stropy sú zdravé a nezvetralé. Na stenách a stropoch je vápenno-cementová omietka ukončená novou maľbou z roku 2014 . Všetky rohy na stenách a osteniach sú chránené omietacími rohmi. Obklady a dlažby na sociálnom zariadení sú z obdobia zhotovenia nadstavby ,ich stav zodpovedá veku nehnuteľnosti. V izbách, chodbe a kuchyni je drevená podlaha.	Funkčné
	Dlažba a obklady			
	Podlaha			

 Vyhovujúce

 Vyhovujúce s drobnými úpravami

 Nevyhovujúce



4. FOTODOKUMENTÁCIA

Obrázok 1 – Kúpeľňa s WC



Obrázok 2 - Rozvody



Obrázok 3 – Plynový kotol



Obrázok 4 - Termostat



5. ZÁVEREČNÉ ZHRNUTIE A ODPORÚČANIA

Nehnuteľnosť je situovaná v mestskej časti Bratislava – Ružinov. V čase obhliadky bol byt riadne užívaný. V momentálnom technickom stave sa môže naďalej používať. V byte je použité zariadenie vyššieho štandardu. Byt v aktuálnom stave nepotrebuje žiadnu investíciu do rekonštrukcie.