IDENTIFIKACIJA • OPSEG • SAŽETAK

Tehnički pregled prije kupnje

ILUSTRATIVNI ZAPISNIK — NIJE NALAZ ZA STVARNU NEKRETNINU
Datum, objekt, opažanja i brojčani podaci u ovom primjeru su simulirani.

Predmet: ogledna obiteljska kuća „Javor 01", šire područje Zagreba, bez stvarne adrese.
Datum pregleda: 14. 10. 2026. **Datum izrade:** 16. 10. 2026. **Površina:** približno 120 m².



F-01 / Ilustrativna fotografija tipa objekta

Razlog pregleda

Kupac prije odluke želi procjenu vidljivog stanja terase, znakova vlage i funkcionalnosti dostupnih vodovodnih i odvodnih instalacija.

Uvjeti: grijanje uključeno, unutarnji zrak 21,4 °C i 52 % relativne vlažnosti; vanjski zrak 10,8 °C. Suho tijekom obilaska.

Opseg pregleda i primijenjene metode

Vizualni pregled pristupačnih površina, usporedna beskontaktna termovizija, orijentacijsko dielektrično mjerenje vlage, kratko praćenje tlaka izdvojene dionice vodovoda i CCTV pregled dostupnog dijela odvoda. Pregled je izveden bez otvaranja obloga i građevinskih zahvata.

Sažetak nalaza za odluku o kupnji

N-01 • TERASA I PRAG
Povišena indikacija vlage i hladnija površina uz prag. Prije procjene sanacije provjeriti spoj praga, odvodnju i hidroizolaciju.

N-02 • ODVODNJA
CCTV prikaz upućuje na lokalni pomak spoja. Potvrditi položaj i opseg prije odabira zahvata.

N-03 • VODOVOD
U simuliranom razdoblju praćenja nije zabilježen pad tlaka vidljiv na korištenom manometru.

OPAŽANJA • TUMAČENJE • PREPORUKE

Nalazi i obrazloženje

N-01 Terasa i spoj vanjskog praga

DODATNO ISPITATI

Utvrđeno stanje. Na unutarnjoj oblozi uz lijevi kut praga vidljiv je tamniji rub. Dielektrični uređaj na istoj vrsti podloge pokazuje indeks 68/100 na točki M1 i 29/100 na usporednoj točki M2. Indeksi su relativni, bez pretvorbe u maseni udio vlage.

Tumačenje. Termografski prikaz daje 15,1 °C na T1 i 19,8 °C na T2, razlika 4,7 °C. Podatak o hladnijoj površini zajedno s višim indeksom opravdava dodatnu provjeru. Mogući su prodor oborinske vode, toplinski most ili kombinacija više uzroka.

Preporuka. Pregledati nagib i odvodnju terase, spoj praga i izvedbu hidroizolacije. Ako su ispunjeni uvjeti i postoji suglasnost vlasnika, izvesti ciljanu kontrolu vodom i ponoviti mjerenja prije troškovnika.

N-02 Dostupna odvodna dionica

PROVJERITI PRIJE KUPNJE

Utvrđeno stanje. Kamera uvedena kroz vanjsko revizijsko okno. Oko 4,8 m od ulaza uočena je stepenica na spoju s lokalnim zadržavanjem vode. Udaljenost je očitanje kabela, približno po trasi.

Tumačenje i preporuka. Nalaz upućuje na mogući pomak spoja i smanjen slobodni presjek. Uzrok i nepropusnost spoja ovom metodom nisu potvrđeni. Prije ponude sanacije preporučuje se lociranje, čišćenje po potrebi i ponovljeni CCTV pregled.

N-03 Izdvojena vodovodna dionica

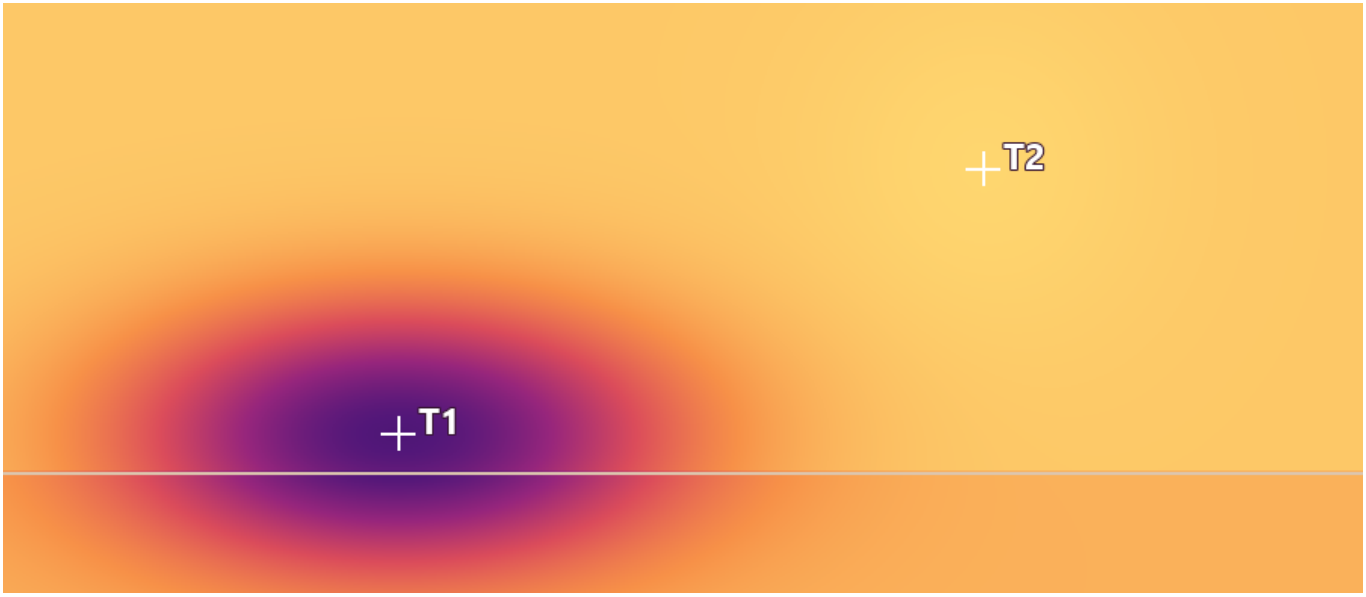
BEZ UOČENOG ODSTUPANJA

Opažanje i granica zaključka. Početni tlak 3,5 bar, završni 3,5 bar nakon 20 min, podjela manometra 0,1 bar. Tijekom ovog kratkog praćenja nije opažena promjena očitanja. Rezultat se odnosi na dostupnu izdvojenu dionicu u promatranom intervalu.

PRILOG IR-01 • PRIKAZ ZONE UZ PRAG TERASE

Termografski prilog

Simulirani termogram prikazuje primjer označavanja točaka i bilježenja uvjeta. Boje, točke i mjerenja služe za demonstraciju strukture zapisnika.



IR-01 • T1: 15,1 °C (zona praga) | T2: 19,8 °C (usporedna površina) | ΔT: 4,7 °C

14 °C 21 °C

Uvjeti i parametri snimanja

Unutra 21,4 °C / 52 % RV; vani 10,8 °C. Ogledne postavke: emisivnost ε = 0,95, reflektirana prividna temperatura 20 °C, udaljenost oko 1,2 m. T1 i T2 odnose se na usporedivu završnu oblogu. Termogram pokazuje raspodjelu površinske temperature i samostalno ne određuje uzrok anomalije.

Zaključak i ograničenja

Prije kupnje prioritet je provjera mogućeg prodora vode uz prag i potvrda stanja spoja na odvodu. Troškove sanacije procijeniti nakon potvrde uzroka i opsega. Nalaz je ograničen na dostupne dijelove, zatečene uvjete i primijenjene metode. Statička ocjena, otvaranje konstrukcije i potpuna provjera instalacija izvan su ogledno opsega.

Ovjera pri izdavanju stvarnog zapisnika

Izvršitelj: _____ Datum: _____ Potpis i pečat: _____