

Herlíkovice

Posouzení stávajícího stavu horské chalupy „Kunzárna“, navržení postupu sanace



Dne 14. března 2011 proběhla prohlídka chalupy s jejím zaměřením. Prohlídky jsem se zúčastnil já – Matouš Kirschner, se zkušenostmi se sanacemi objektů lidové architektury. A dále pak Ing. Jan Kirschner – projektant.

V oblasti oprav i celkové sanace objektů lidové architektury se aktivně pohybují 5 let. Vlastní řemeslnou činností jsou veškeré tesařské, pokrývačské a zednické práce, dále pak veškeré elektro. Vodoinstal a klempířské práce provádíme se subdodavateli. Naše provozované řemeslo je celkově podřízeno právě práci v oblasti lidové architektury, původním zemědělským usedlostem a drobným sakrálním objektům – to vše i v případě zápisu objektů v rejstříku památek, památkových zón či přírodních rezervací. Způsob a řemeslný projev naší práce i používané materiály tak korespondují s pojetím sanace chalupy tak, aby výsledek nebyl v rozporu s estetikou nebo nějakou ochranou objektu. **Tento přístup však není v rozporu s požadavky současného člověka na komfort a užité hodnoty interiéru!** Toto mohu prezentovat fotografiemi našich prací.

Celý objekt Kunzárny jsem měl možnost si prohlédnout a v dovolující míře i nahlédnout do konstrukcí chalupy. Jde o typickou horskou chalupu oblasti Krkonoš s obvyklým užitným členěním stavby na obytnou a hospodářskou část, propojujícími prostorami těchto částí vně objektu (celkem mohutná zápraž – v současnosti nevhodně zastřešena) i uvnitř prostornou síní. Využitím terénní svažitosti má chalupa dva vstupy jak do 1.NP i 2NP. Objekt přibližně datuji do 2. pol. 19 stol.

Suterén

Jde o prostor pod zápražím. Nosná kamenná zeď nevykazuje zásadní vady. Zevnitř námi nebyl prostor prohlédnut. Zřejmě bude vhodná běžná oprava omítek a spárování + nové větratelné uzavření prostoru.

Celkové vyklizení a hrubé vyčistění prostoru zajistí investor.

Hrubě odhadované náklady – 20tis bez DPH

Náklady suterén celkem – 20tis. Kč bez DPH

1.NP

1. NP nejlépe zachovává původní stav i členění chalupy. Skládá se z roubené světnice a kuchyně, sítě se vstupem ze zápraže a schodištěm do 2NP a hospodářských prostor (chlév, mléčnice, sklady, dřevník).

Celkové vyklizení a hrubé vyčistění prostoru 1.NP zajistí investor.



(Světnice by po vyklizení prostoru vypadala již dnes velmi dobře – J.K.)

Z pohledu sanace by bylo nutné:

1, Výměna dožilého roubení

Opravě by předcházelo celkové stržení novodobého obložení eternitovými šablonami vně objektu i demontáž dřevěného obložení rohů roubení. Poté by došlo k odstranění 2 – 3 vrstev roubení zespodu (*to lze dělat až po odvedení vlhkosti, aby nedošlo k opětovnému napadení nového roubení, v současnosti stačí poškozené trámy přiložkovat – dopl. J. Kirschner*), příp. oprava či vyrovnání základu, položení vodorovné izolace, prodyšné podložky a instalace nového roubení. Dále je nutné stávající i nové trámy impregnovat proti houbám a dřevokaznému hmyzu a aplikovat vrchní olejový nátěr. Po opravě vymazávek doporučuji roubení nijak nezakrývat ani nebednit jako tomu bylo doposud. Zřejmě bude nutné opravit též dřevěnou podlahu světnice či položit novou.



Příklad výměny spodních trámů – realizace M. Kirschner

Dále je nutné přiložkovat či nastavit některé stropní trámy (v kuchyni, půda).

Původní dřevěná špaletová okna s celkem zachovalými šambránami je možné v rámci úspor ještě zachovat a opravit. Nutno však počítat s netěsnostmi.

Hrubě odhadované náklady – 240tis. bez DPH



Příklad realizace výměny spodních trámů, podchycení stropu a celková rekonstrukce světnice – Matouš Kirschner



Příklad realizace rekonstrukce světnice – Matouš Kirschner

2, Ostatní zděné konstrukce

Ostatní zděné kamenné nosné konstrukce nevyžadují z mého pohledu zásadní opravy. Jen v prostoru dřevníku a skladu (101) je potřeba opravit zborcený kamenný dveřní otvor mezi místnostmi.

Hrubě odhadované náklady – 20tis. bez DPH

3, Odstranění nevhodných novodobých konstrukcí

Doporučuji zcela strhnout nevhodnou novodobou konstrukci zakrytí a uzavření zápraže (dnešní sociálky). Odhalené konstrukce zápraží pak bude možné celkově prohlédnout, opravit podlahu s vybavením nových vodoinstal. Celé zápraží je možné opět zakrýt a uzavřít, ovšem odpovídajícím způsobem přelištovaným bedněním s přínáležejícími okny, šambránami apod. Bylo by vhodné zakrýt zápraží ze severního štítu odskočit vůči celo kamenné zdi se štítem. Jde o novodobou konstrukci, která by neměla pohledově plynule navazovat na původní zdivo. To by mělo být přiznáno alespoň 20cm odskokem.

Hrubě odhadované náklady – 200tis bez DPH

4, Odstranění nevhodných novodobých výplní + oprava původních výplní okenních i dveřních

Jde především o odstranění veškerých luxferů a nevhodných, nedělených oken. Je možné je nahradit ditermovými dřevěnými okny, buď tradiční dřevěná špaletová či dřevěná euro s ditermem. Každopádně vždy s dělenými tabulkami skutečnými dřevěnými příčkami ne „hrou“ na rozdělení lištami uvnitř ditermu. Některá stávající okna (kromě oken v roubené části) i dveře je možné a vhodné zachovat a opravit. Vrata do dřevníku musí být nová.

(Vzhledem k možnostem investora se lze s luxfery na nějakou dobu smířit J.K.)

Hrubě odhadované náklady – 140tis bez DPH

5, Drenáž kolem chalupy

V souvislosti s 1NP je velice nutné celkově vyřešit drenáž kolem celého objektu. Z vlastních zkušeností doporučuji aplikovat systém drenážní roury rovnoběžně s odpadní rourou v odpovídající hloubce a z hora přístupnými kanálky na každé změně směru drenáže. Šlo by tedy o cca 8ks. kanálů. Systém je výhodný v možné jednoduché kontrole funkce drenáže, snadné čistitelnosti a vysokému sběrnému účinku. Posbíraná voda drenážkou před kanálkem, je tato voda dále vedena odpadní rourou za kanálkem. Další drenážka začíná vně kanálku, pokračuje rovnoběžně s odpadní rourou, obé zavedeno do kanálu následujícího. To se opakuje až k trativodu. Do kanálků je též možné přímo zavést jinou např. dešťovou vodu či vodu z venkovního umyvadla. S vyvedením vody do trativodu v terénních možnostech chalupy zde není problém.

(Lze provést i jednodušším způsobem –viz náklady na sanaci J.K.)

Hrubě odhadované náklady – 130tis. bez DPH

6, Ostatní práce a instalace

V 1NP je dále je nutné opravit veškeré omítky a malby, popř. spárovat a přiznat kamenné zdivo chlévu či skladu 106. Je nutné zavést nové instalace el. a vodo + nějaký systém vytápění. V nákladech nekalkuluji případné nové dispoziční řešení jako nové sociálky na zápraží, vybavení, systém vytápění. V potřebných mírách bude nutné opravit podlahy a schodiště.

Hrubě odhadované náklady – 200tis bez DPH

Náklady 1.NP celkem – 930 tis.Kč bez DPH

2.NP

Nosné konstrukce 2.NP jsou v původní zachovalé části v jižní půlce domu (nad roubenou světnicí) tvořeny trámovou konstrukcí vyplněnou trámky různých velikostí, hliněnými výplněmi, vně pobitým přelištovaným bedněním na dštění. Uvnitř šikmo pobitou armaturou dřevěných lišt a omítnutou. Jde o prostory 201 – 207.

Celá severní půle domu (nad kamennými částmi, chlévy, sklady 1.NP) byla původně zcela otevřena až do vrcholu krovu nejspíš sloužila jako seník. V současnosti je prostor novodobě rozdělen příčkami s pokoji, novodobým zavěšeným stropem, ve střeše pak přibily novodobé vikýře na východě i západě plochy střechy. Nosné konstrukce jsou tvořeny cihelným a kamenným zdivem, šikminy i některé nejmladší příčky pobité heraklitem. Tyto konstrukce při běžné prohlídce nevykazují potřebu zásadních oprav či rekonstrukcí.

Celkové vyklizení a hrubé vyčistění prostoru 2.NP zajistí investor.

Z pohledu sanace by bylo nutné:

1, Oprava částí krovu a pozednic

Během prohlídky a dřívějších rozkrytí malých částí konstrukcí odstraněním heraklitu, omítek či bednění je v důsledku dřívějšího zatékání patrná nutnost opravy některých sedel krovů. Ta by spočívala v příložkování či protézování částí krovu a pozednic. Před opravou je tedy nutné odstranit veškeré heraklitové záklopy svislé, šikmé i stropní, provést opravy, nové záklopy vytvořit pomocí Ekopanelů či dřevěného bednění a aplikovat nejlépe foukanou celulózovou izolaci. Samozřejmostí je správný postup a skladba izolace.

Hrubě odhadované náklady – 190tis. bez DPH

2, Okenní a dveřní výplně, dřevění podlahy

Původní špaletová okna se šambránami nad roubenou částí je možno po opravě zachovat. Ostatní nevhodná okna vikýřů je nutné odstranit a nahradit navrženým způsobem jako v 1.NP. Původní dveře je možné a vhodné opravit a zachovat, novodobé je nutné vyměnit např. za jednoduché svlakové.

(Vzhledem k možnostem investora se lze se stavem dveří smířit J.K.)

Dále počítám s opravami, přebroušením a nátěrem podlah, popř. překrytím např. OSB deskami + podlahová krytina. V předsíni je nutné zcela vyměnit propadlou podlahu za novou prkennou.

Hrubě odhadované náklady – 180tis. bez DPH

3, Instalace + omítky

V prostoru je nutné zavést nové el. a vodo instalace, omítky, štuky a nátěry. Nepočítám zde se změnami dispozičního řešení, vybavením a systému vytápění.

Hrubě odhadované náklady – 100tis. bez DPH

4, Vnější plášť

Vnější plášť je tvořen svislým přelištovaným bedněním, které bude nutné jen lokálně vyměnit. Zcela nové by mělo nahradit současný vodorovný nevhodný záklop západního širokého vikýře.

(Vzhledem k možnostem investora se lze se záklopem vikýře na nějakou domu smířit J.K.)

Bednění tedy bude nutné obrousit, lokálně opravit a vyměnit. Dále pak aplikovat nátěry proti houbám a dřev. hmyzu + nátěry krycí ve stejné barevnosti jako dosud.

V kalkulaci nepočítám s vnějšími klempířskými opravami či změnami vnějšího krytí vikýřů. Ty se při běžné prohlídce nezdají být nutné.

Hrubě odhadované náklady – 70tis. bez DPH

Náklady 2.NP celkem – 540 tis.Kč bez DPH

Půda

Krov půdy je tvořen v seníkové části krovy bez vrcholové vaznice, stuženými vodorovnými vaznými trámy stojaté stolice se sloupky a pásky. Tato je svázána

vodorovnými vazáky v rytmu po 3-4 krovech. Na stolici je zavěšen novodobý strop nad pokoji.

Původní prostor půdy je tvořen prkenným a půl povalovým stropem se zásypem mezi stropními trámy. Krov je též tvořen krovy bez vrcholové vaznice se stojatou stolicí. Ve středové části nad síní 2NP se krovy prolínají a tvoří střechu do tvaru nepravidelného písmene T.

Oba dva komíny chalupy jsou ubourány do úrovně podlah půdy. Vhodným krokem by byla obnova těchto komínů s jejich zastřešením proti zatékání. Obnovou komínů a jejich otevřením v 1. i 2.NP dosáhneme podstatného zlepšení přirozeného větrání chalupy jako celku.

Z pohledu sanace by bylo nutné:

1, Část konstrukce krovu je poškozena požárem. Tuto bude nutné protézovat nebo příložkovat.

Krovy jinak nevykazují známky žádné další nutné zásadní opravy. Najdou se lokální místa poškozeného bednění vlivem dřívějšího zatékání. Nutná bude výměna střešních výlezů. Dále je vhodné aplikovat nátěr proti houbám a dřev. hmyzu.

Hrubě odhadované náklady – 35tis. bez DPH

Náklady půda celkem – 35 tis.Kč bez DPH

Střecha

Střecha je tvořena prkenným bedněním. Plášť, úžlabí i boky novodobých vikýřů tvoří falcovaný pozinkovaný plech opatřený nátěrem. Střecha je zcela bez okapů.

Z pohledu sanace by bylo nutné:

1, Nutné je pouze očištění plochy střechy a aplikovat nový nátěr.

Hrubě odhadované náklady – 40is. bez DPH

Náklady střecha celkem – 40 tis.Kč bez DPH

Shrnutí

Základní opravy tedy budou činit kolem 1,565.000,- Kč bez DPH

V hrubě odhadovaných nákladech odrážím svou zkušenost s pracemi. Nekalkuluji s případně novým rozčleňováním prostor příčkami, novými více početnými sociálkami, vybavením a systémem ÚT. Vytápění doporučuji kombinované, teplovzdušné s výměníkem na ÚT. Toho je možné dosáhnout stylovými kachlovými kamny ve světnici s příkládáním ze síně a doplněnými výměníkem. Nebo je možné použít zplyňovací kotel na tuhá paliva či kombinaci kotle a kamen doplněnou akumulací nádrží. Tu je pak možné přitápět i jinými alternativními zdroji tepla. Každopádně je příhodné instalovat, kde je to možné, podlahové vytápění.

Náklady na vytápění se tak mohou pohybovat v rozmezí od 80 tis.Kč do 300 tis.Kč.

Z výše uvedeného vyplývá nutnost cca 2mil investice pro důstojné užívání jednou či dvěma rodinami tak, aby v chalupě měli vše potřebné pro současný způsob života. Tato investice pak počítá se zachováním stávajícího tradičního stylu krkonošské chalupy.

Pokud by měla chalupa sloužit nějakým účelům ubytovny s více pokoji pro návštěvníky se soc. zařízením a společným stravováním, bude investice pochopitelně vyšší.

Závěr

V závěru mohu se svého pohledu praktika konstatovat:

1, Chalupa se celkově nachází v dobrém stavu. Nutná výměna roubení + ostatní veškeré výše popsané potřebné rekonstrukce jsou běžnou záležitostí sanace chalup nejen krkonošska, se kterou mám bohaté zkušenosti. Mohu konstatovat, že za sebou máme úspěšně provedené sanace chalup v podstatně horším stavu (propadlé střechy, podchycování stropních trámů, výměna roubení, propadlé klenby a jejich obnova...)

2, Ze zjištěného stavu zcela určitě nepovažuji demolici za vhodné řešení či vůbec posuzování stavu chalupy jako nutnou k odstranění.

3, Chalupa je dokladem typické horské krkonošské stavby, dokládající život v horách daleko do naší minulosti. Z tohoto důvodu je zcela jistě hodnotnou stavbou s velkým potenciálem k jejímu využití. To může spočívat buď ve využití jednou rodinou zaměřené na malé eko farmaření, pro dvě rodiny, penzion či nějaký environmentální výukový prostor....

Z těchto důvodů doporučuji vlastníkovi zvážit další kroky s využitím chalupy. Pokud již nyní zřejmý program pro chalupu není a finance nebude možné v dohledné době sehnat, jeví se mi jako možné řešení chalupu cca na 5 let zakonzervovat nebo prodat novému vlastníkovi pro své bydlení.

Konzervace by měla spočívat v provedení:

- A, nátěr střechy cca - 40 tis.Kč bez DPH
B, výměna střešního výlezu (popř. oprava oplechování v místě býv. komínů) cca - 10 tis.Kč bez DPH
C, instalovat drenážní systém - 130 tis.Kč bez DPH
(drenážní systém lze provést i jednodušeji, drenáž. potrubí volně položené ve štěrku a dešťovou vodu odvést v tradičních kamenných korytech nebo svody a okapy dále od objektu – doplnil po konzultaci s M.K. J. Kirschner)
D, výměna roubení - 150 tis.Kč bez DPH
(to lze dělat až po odvedení vlhkosti, aby nedošlo k opětovnému napadení nového roubení, v současnosti stačí poškozené trámy přiložkovat, jak již bylo opravováno i v minulosti – dopl. po konzultaci s M. K.. J. Kirschner)
E, celkové vyklizení a vyčistění, pravidelné větrání – vlastník
F, zvážit dostavbu komínů pro zlepšení „dýchání“ chalupy

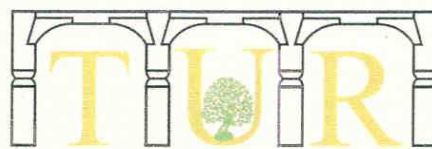
Konzervace celkem - 330 tis.Kč bez DPH
(v případě nerealizace výměny spodních trámů a jednoduššího drenážního systému a svépomocných prací náklady nepřesáhnou 100 tis. Kč)

K uvedeným částkám je nutné dodat, že k případné domluvě o dílu, bude k dispozici přibližný rozpočet položkový, tedy přesnější než odhadovaný. Dále je samozřejmě vhodné práce doplnit vlastní svépomocí, která je vždy diametrálně levnější, než práce firmy.

Z případnými dotazy či upřesněními se na mě můžete kdykoliv obrátit. Pracuji též na svých internetových stránkách se svými realizacemi. Ovšem se omlouvám, že tyto pro nedostatek času a rodinné radosti stále nejsem schopen dopřipravit. Presentaci jsem proto schopen předvést osobně u PC.

(Fotografie doplnil Jan Kirschner – 14.dubna 2011)

SKUPINA ODBORNÍKŮ
V OBLASTI PODSTÁVKOVÝCH DOMŮ
KRAĞ SPECJALISTÓW
KRAJNY DOMÓW PRZYSŁUPOWYCH



Společnost pro trvale udržitelný rozvoj Šluknovska

CERTIFIKÁT

Společnost pro trvale udržitelný rozvoj Šluknovska
po úspěšné kandidatuře uděluje

Matouši Kirschnerovi z Hrádku nad Nisou

(* 21.7.1975)

ochrannou licenční známku kvality a členství ve
Společnosti skupiny odborníků v oblasti podstávkových domů
“Fachring Umgebindehaus”

v profesní skupině

tesař

Tato licence prokazuje odbornou způsobilost spojenou s vysokými nároky na kvalitní práci při opravách památkově hodnotných podstávkových domů a lidové architektury v trojmezí Česka, Německa a Polska.

Platnost certifikátu dle Licenční smlouvy: 1. 10. 2013 do 1. 10. 2015

Certifikát je předán spolkem Fachring Umgebindehaus e. V.
a Společností pro trvale udržitelný rozvoj Šluknovska

V Lipové dne 27. září 2013

Pavel Svoboda
předseda společnosti TUR Šluknovsko

Ronny Hausmann
předseda Fachring Umgebindehaus e.V.

www.tur-sluknovsko.cz

Pořadové číslo: 07

www.fachringumgebindehaus.de

Zpracoval dne 2. dubna 2011:

Bc. Matouš Kirschner
Václavice 34
463 34 Hrádek nad Nisou
IČ 74303597, DIČ CZ-7507212658
tel. 731 573 815, 482724188