IKB INSPIRACJE KONSTRUKCJE BUDOWNICTWO

Oględziny starego domu przed zakupem - lista z punktacją

40 punktów w 7 strefach. Weź ją na pierwszą i drugą wizytę, w dzień, z latarką, poziomicą, miarką i telefonem do zdjęć. Stan na listopad 2026 r.

Adres:	Data oględzin:
Rok budowy (wg sprzedającego / dokumentów):	Oglądający:

Jak punktować. 2 - bez zastrzeżeń. 1 - usterka do usunięcia w zwykłym remoncie. 0 - poważna wada albo nie da się tego sprawdzić. Punkty oznaczone (!) dotyczą konstrukcji, bezpieczeństwa lub dużych kosztów.

1. Fundament i piwnica

Nr	Co sprawdzić	Na co patrzeć	Punkty
1	**(!) Izolacja pozioma**	Wilgoć podciągana od dołu: pozioma granica zawilgocenia i wykwity solne na wysokości do ok. 1 m nad posadzką.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
2	**Ślady zalewania**	Linia osadu na ścianach piwnicy, zardzewiałe dolne części instalacji, zapach stęchlizny mimo przewietrzenia.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
3	**(!) Rysy fundamentu i cokołu**	Pęknięcia przechodzące z cokołu na ścianę, odspojone fragmenty muru, osiadanie jednego narożnika.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
4	**Woda wokół domu**	Rynny i rury spustowe odprowadzają wodę od budynku, teren opada od ścian, jest opaska lub drenaż.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
5	**Posadzka piwnicy**	Spękania, zapadnięcia, studzienki i kratki bez śladów cofania się wody.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
6	**Przyłącza w piwnicy**	Przejścia rur przez ścianę bez zacieków, zawory i liczniki dostępne, bez korozji.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
	Suma strefy		..... / 12

2. Ściany

Nr	Co sprawdzić	Na co patrzeć	Punkty
7	**(!) Rysy ukośne i schodkowe**	Rysy od narożników okien i drzwi lub biegnące schodkowo po spoinach. Zmierz szerokość i zrób zdjęcie z miarką.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
8	**(!) Pion ścian**	Poziomica lub pion murarski przyłożony w kilku miejscach. Widoczne wybrzuszenia i odchylenia od pionu.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
9	**Rysy nad nadprożami**	Pęknięcia nad oknami i drzwiami, opadające nadproża, szczeliny między ościeżnicą a murem.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
10	**Styk z dobudówką**	Pionowa szczelina na połączeniu starej i nowej części budynku: czy jest stabilna, czy przecieka.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
11	**Wilgoć i grzyb**	Czarne naloty w górnych narożnikach, za meblami i na ścianach północnych, łuszcząca się farba.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
12	**Elewacja**	Odpadający tynk, spękane ocieplenie, zacieki pod parapetami i przy rurach spustowych.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
	Suma strefy		..... / 12

3. Stropy

Nr	Co sprawdzić	Na co patrzeć	Punkty
13	**(!) Ugięcie stropu**	Łata lub poziomica przyłożona do sufitu, widoczne ugięcie, ukośne pęknięcia przy podporach.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
14	**(!) Końce belek drewnianych**	Na poddaszu lub od strony piwnicy: miękkie, ciemne, zagrzybione drewno przy murze, otwory po owadach.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
15	**Strop Kleina i stalowe belki**	Rdza i łuszczenie się belek, odpadające tynki między belkami, rysy wzdłuż belek.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
16	**Rysy na suficie**	Rysy równoległe do belek lub prefabrykatów, zacieki, odspojone fragmenty tynku.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
17	**Sprężystość podłogi**	Podskocz w środku pokoju: drgania szafek, dzwonienie szkła i wyraźne ugięcie podłogi.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
18	**Strop nad piwnicą**	Od spodu: odpryski betonu, odsłonięte i skorodowane zbrojenie, zawilgocenia.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
	Suma strefy		..... / 12

4. Więźba i pokrycie

Nr	Co sprawdzić	Na co patrzeć	Punkty
19	**(!) Azbest na dachu lub elewacji**	Płyty faliste lub karo z cementu włóknistego. Jeśli są, wliczaj demontaż przez firmę z uprawnieniami i utylizację.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
20	**(!) Stan krokwi i murłat**	Mączka drzewna, otwory po owadach, zgnilizna przy murłacie i w koszach. Sprawdź śrubokrętem twardość drewna.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
21	**Zacieki na poddaszu**	Ciemne plamy na deskowaniu i krokwiach, szczególnie przy kominie, oknach dachowych i w koszach.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
22	**Geometria dachu**	Wygięta kalenica lub zapadnięta połać widoczna z zewnątrz, z daleka i w linii połaci.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
23	**Obróbki i rynny**	Obróbki komina i ścian ogniowych, rynny bez przecieków, rury spustowe drożne.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
24	**Ocieplenie poddasza**	Jest izolacja, nie jest zawilgocona ani zgnieciona, jest szczelina wentylacyjna pod pokryciem.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
25	**Wentylacja poddasza**	Wloty i wyloty powietrza, brak szronu i pleśni na spodniej stronie pokrycia.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
	Suma strefy		..... / 14

5. Kominy

Nr	Co sprawdzić	Na co patrzeć	Punkty
26	**Komin nad dachem**	Wykruszone cegły i spoiny, pęknięcia, przekrzywiona czapa komina.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
27	**Protokół kominiarski**	Aktualny protokół z przeglądu przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
28	**Ślady przy kominie**	Plamy smoły i sadzy na ścianach obok przewodów, zawilgocenia, zapach spalenizny.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
29	**Drożność wentylacji**	Kratki w kuchni i łazience mają ciąg (kartka przyłożona do kratki jest przyciągana).	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
	Suma strefy		..... / 8

6. Instalacje

Nr	Co sprawdzić	Na co patrzeć	Punkty
30	**(!) Instalacja elektryczna**	Przewody aluminiowe, gniazdka bez bolca uziemiającego, brak przewodu ochronnego. Poproś o protokół pomiarów.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
31	**Tablica elektryczna**	Bezpieczniki topikowe zamiast wyłączników nadprądowych, brak wyłącznika różnicowoprądowego.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
32	**Woda**	Rury stalowe ocynkowane z rdzawą wodą, niskie ciśnienie, zacieki pod zlewami.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
33	**Kanalizacja i ścieki**	Piony żeliwne lub kamionkowe, zapach w łazience, szambo lub przyłącze do sieci - z dokumentami.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
34	**(!) Źródło ciepła**	Rodzaj i klasa kotła, wiek. Sprawdź, czy uchwała antysmogowa w województwie nie nakazuje wymiany.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
35	**Instalacja gazowa**	Protokół okresowej kontroli szczelności, zapach gazu, stan przyłącza i kurka głównego.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
36	**Grzejniki i rury c.o.**	Zapowietrzanie, zacieki na zaworach, nierówno grzejące grzejniki.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
	Suma strefy		..... / 14

7. Stolarka i wykończenie

Nr	Co sprawdzić	Na co patrzeć	Punkty
37	**Okna**	Szczelność, stan ram i parapetów, zaparowanie między szybami, ślady pleśni na ościeżach.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
38	**Drzwi zewnętrzne**	Domykanie, przewiewy, stan progów i zamków.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
39	**Podłogi**	Zapach stęchlizny pod deskami, uginające się fragmenty, odspojone płytki.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
40	**Schody**	Luźne stopnie, skrzypienie, stan balustrady i mocowań.	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2
	Suma strefy		..... / 8

Podsumowanie: ..... / 80 pkt

Wynik	Co zrobić
64-80 pkt i żadnego 0 przy (!)	**Kupić.** Dom jest w dobrym stanie technicznym. Budżet remontu ustal na podstawie listy usterek ocenionych na 1.
44-63 pkt i żadnego 0 przy (!)	**Negocjować.** Spisz usterki, wyceń je z wykonawcą lub inżynierem i przedstaw sprzedającemu jako argument do obniżenia ceny.
Mniej niż 44 pkt albo 0 przy (!)	**Odpuścić albo zamówić ekspertyzę.** Nie podpisuj umowy, dopóki konstruktor nie oceni wady i kosztu naprawy. Porównaj go z kosztem budowy nowego domu.

> **Ta lista nie zastępuje fachowca.** Pomaga zebrać dowody i zadać właściwe pytania. Ocena przyczyn rys, nośności stropów i stanu więźby należy do konstruktora lub rzeczoznawcy budowlanego, ocena instalacji - do elektryka, gazownika i kominiarza z uprawnieniami. Usuwanie wyrobów z azbestem może prowadzić wyłącznie firma z uprawnieniami.

Jak czytać rysy, wilgoć i rok budowy, formalności remontu i rachunek remont czy budowa: https://ikb.poznan.pl/remont-starego-domu/

Materiał informacyjny IKB - Inspiracje, Konstrukcje, Budownictwo. Nie zastępuje opinii technicznej ani ekspertyzy budowlanej.