

CZĘŚĆ OPISOWA INWENTARYZACJI ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU

I. WSTĘP

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny.

Obecnie budynek jest użytkowany.

Celem opracowania jest dokonanie oceny stanu technicznego budynku dla przeprowadzenia prac budowlanych polegających na termomodernizacji budynku przy ul. Zawadzkiego 21.

Podstawa opracowania

Podstawą opracowania są:

- wizje lokalne i obmiary,
- inwentaryzacja techniczna budowlana i geodezyjna budynku,
- obowiązujące akty prawne,
- obowiązujące Normy Europejskie, zarządzenia i instrukcje techniczne,
- analiza własna.

2. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje opis techniczny oraz ocenę i analizę stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

II. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

1. Dane ogólne: lokalizacja, bryła i układ funkcjonalny budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany w miejscowości Koło, ul. Zawadzkiego 21, gm. Miasto Koło. Zabudowa budynku w postaci prostokąta. Budynek piętrowy z stropodachem dwuspadowym.

Budynek uzbrojony jest w wewnętrzną instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Wody opadowe oraz roztopowe odprowadzane są do sieci kanalizacyjnej. Ogrzewanie – ciepłok miejski.

2. Zestawienie powierzchni oraz głównych wymiarów

- Powierzchnia zabudowy 441.00 m²
- Wysokość całkowita 10,81 m
- Długość budynku 44,90 m
- Szerokość budynku (max) 9,68 m
- Całkowita kubatura budynku 4471,59 m³

3. Opis techniczny

• Ściany fundamentowe i warunki posadowienia

Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji oraz dokumentacji technicznej stwierdzono fundamenty w postaci betonowych łań fundamentowych z betonu żwirowo-kamiennego. Poziom posadowienia wynosi około -1.30 m od poziomu gruntu.

• Ściany piwnicy

Ściany piwnic murowane częściowo z bloczków betonowych, częściowo z cegły czerwonej pełnej na zaprawie cementowo-piaskowej, ściany zewnętrzne piwnicy powyżej poziomu terenu z cegły wapienno-piaskowej.

• Ściany konstrukcyjne parteru i piętra

Ściany w technologii mieszanej – prefabrykowane elementy żelbetowe, ściany pod oknami z bloczków betonowych. Wypełnienia narożników i ościeży z cegły wapienno-piaskowej. Ściany w układzie podłużnym i poprzecznym.

• Ściany działowe

Ściany murowane lub w konstrukcji lekkiej na stelażu, tynki cem.-wap.

• Stropy

Stropy kanałowe prefabrykowane.

• Stropodach oraz pokrycie stropodachu

Stropodach wykonany z prefabrykowanych płyt betonowych, pokrycie papą termozgrzewalną. Stropodach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci wynosi 4°. Wysokość dachu w najwyższym punkcie od poziomu wejścia do budynku wynosi 10,44 m.

• Rynny, rury spustowe i elementy odwodnienia budynku

Budynek posiada odwodnienie w postaci stalowych rur spustowych. Rury spustowe zamocowane są do budynku za pomocą systemowych uchwytów obręczowych. Odprowadzenie wody do rur spustowych odbywa się poprzez poziome rynny zbierające. Wody opadowe odprowadzane do sieci kanalizacyjnej.

• Stolarka drzwiowa i okienna

Drzwi wejściowe do klatek schodowych stalowe. Drzwi wejściowe do mieszkań stalowe i drewniane. Stolarka okienna mieszkań PVC, stolarka okienna piwnic drewniana.

• Posadzki i okładziny ścienne

Posadzki klatek schodowych - spoczników i stopni z płyty prefabrykowane lastryko. Posadzka piwnicy – wylewka betonowa. Posadzki balkonów – płytki ceramiczne. Okładziny ścienne stanowią tynki cementowo-wapienne.

• Przewody wentylacyjne

Budynek posiada wentylację grawitacyjną nawiewno-wywiewną oraz wywiewną.

- **Wewnętrzne instalacje**

Budynek posiada wewnętrzną instalację elektryczną podtynkową i natynkową.

III. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Na podstawie wizji lokalnych, dokumentacji fotograficznej oraz badań makroskopowych dokonano oceny stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Przedmiotem oceny stanu technicznego budynku zostały objęte następujące elementy budynku:

- A. pokrycie dachu
- B. konstrukcja dachu
- C. ściany konstrukcyjne budynku
- D. ściany fundamentowe
- E. system odwodnienia i odprowadzenia wód opadowych
- F. stolarka drzwiowa i okienna
- G. posadzki
- H. instalacje wewnętrzne

A. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu budynku z papy. Występują nieszczelności w obrębie kominów. Stan techniczny pokrycia dachu oceniam jako dostateczny.

B. Konstrukcja dachu

Elementy konstrukcyjne dachu stanowią prefabrykowane płyty betonowe oparte na ścianach nośnych budynku. Stwierdzono poprawną pracę statyczną, nie stwierdzono występowania widocznych ugięć świadczących o nieprawidłowej pracy lub nadmiernym obciążeniu konstrukcji dachu. Stan techniczny dachu oceniam jako dobry.

C. Ściany konstrukcyjne budynku

Stan techniczny ścian zewnętrznych i wewnętrznych ocenia się na dobry.

D. Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe z bloczków betonowych. Brak objawów nierównomiernego osiadania w przyziemiu budynku. Stan techniczny dobry.

E. System odwodnienia i odprowadzania wód opadowych

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane są w sposób prawidłowy do sieci kanalizacyjnej. Stan techniczny systemu odwadniania i odprowadzenia wody ocenia się na dostateczny.

F. Stolarka drzwiowa i okienna

Drzwi wejściowe do klatek schodowych stalowe. Stolarka okienna PCV i drewniana. Stan techniczny stolarki drzwiowej dostateczny. Stan techniczny stolarki okiennej parteru i pięter dobry. Stan techniczny stolarki okiennej piwnicy zły.

G. Posadzki

Posadzki klatek schodowych i piwnic bez większych ubytków i uszkodzeń, stan techniczny dobry. Posadzki balkonów z płytek ceramicznych, stan techniczny dostateczny.

H. Instalacje wewnętrzne

Wewnętrzne instalacje sprawne. Stan techniczny dobry.

IV. WNIOSKI I ZALECENIA

W wyniku przeprowadzonych oględzin, analizy konstrukcji budynku oraz odnotowanych uszkodzeń stwierdza się, że przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny znajduje się w ogólnym stanie technicznym dostatecznym i spełnia warunki techniczne do przeprowadzenia prac budowlanych polegających na termomodernizacji.

Na podstawie przeprowadzonych analiz zaleca się uszczelnienie pokrycia stropodachu w obrębie kominów – wykonanie nowej izolacji, obróbek blacharskich i daszków kominowych, wymianę rynien i rur spustowych, wymianę stolarki drzwi wejściowych do klatek schodowych i stolarki okiennej piwnicy i wymianę posadzek balkonów w tym wykonanie izolacji przeciwwodnych.

Projektant:

mgr inż. Krzysztof Mielcarek

nr upr: WKP/0212/POOK/21

*Uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
do projektowania bez ograniczeń*