

Ekspertyza stanu technicznego budynku istniejącego

1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	2
2.	PODSTAWA OPRACOWANIA	2
3.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	2
4.	OPIS OGÓLNY BUDYNKÓW	2
4.1.	Lokalizacja	2
4.2.	Zagospodarowanie	2
4.3.	Warunki górnicze	2
4.4.	Opis ogólny budynków	3
4.5.	Media	3
4.6.	Charakterystyka obiektów	3
5.	OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH I WYKOŃCZENIOWYCH WRAZ Z OCENĄ ICH STANU TECHNICZNEGO	3
5.1.	Skala przyjętego opisowego stanu technicznego elementów	3
5.2.	Fundamenty	4
5.3.	Ściany	4
5.4.	Stropy	4
5.5.	Konstrukcja dachu	4
5.6.	Kominy.....	5
5.7.	Schody.....	5
5.8.	Posadzki	5
5.9.	Stolarka okienna i drzwiowa.....	5
6.	WNIOSKI I ZALECENIA KONSTRUKCYJNE ORAZ OGÓLNOBUDOWLANE	5

Ekspertyza stanu technicznego budynku istniejącego

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego istniejącego budynku po byłej świetlicy zlokalizowanego na działce nr 284/5 w Jaczkowie gmina Czarny Bór.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest niniejszej ekspertyzy są:

- umowa zawarta inwestorem na opracowanie prac projektowych
- wizja lokalna
- inwentaryzacja budowlana własna
- dokumentacja fotograficzna
- mapa zasadnicza
- przepisy oraz normy budowlane a w szczególności:
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 2015r. , poz. 443 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego przedmiotowej zabudowy na potrzeby dokonania w nim przebudowy i zmiany sposobu użytkowania.. Zakresem objęte są elementy konstrukcyjne budynku w szczególności fundamenty, ściany nadziemne, konstrukcja więźby dachowej oraz stropy. W ocenie przedstawiony zostanie stan wizualny elementów konstrukcyjnych, oraz elewacji.

4. OPIS OGÓLNY BUDYNKÓW

4.1. Lokalizacja

Budynek objęte zakresem opracowania zlokalizowane są w zabudowie luźnej w Jaczkowie przy boisku sportowym.

4.2. Zagospodarowanie

Teren działki jest płaski i częściowo przy budynku utwardzony nawierzchnią z kostki betonowej. Posiada zapewniony dojazd z drogi publicznej. Działka nie posiada ogrodzenia przy budynku.

4.3. Warunki górnicze

Teren znajduje się poza wpływami eksploatacji górniczej.

Ekspertyza stanu technicznego budynku istniejącego

4.4. Opis ogólny budynków

Budynek został wybudowany w latach 30-tych XXw jako murowany w technologii tradycyjnej. Ze ścianami w technologii jednowarstwowej i drewnianymi stropami. W ostatnim czasie pełnił funkcję świetlicy wiejskiej obecnie nie jest użytkowany.

4.5. Media

Budynek główny wyposażony jest w następujące instalacje:

- wody z wodociągu miejskiego,
- kanalizacji sanitarnej podłączonej do 3 komorowego szamba,
- centralnego ogrzewania elektrycznego,
- elektrycznej,
- teletechniczną

4.6. Charakterystyka obiektów

BUDYNEK ISTNIEJĄCY

Gabaryty budynku:	- 14,81 x 9,20 m
Liczba kondygnacji naziemnych	– 2 (parter, poddasze, oraz nieużytkowa szczytowa część poddasza – strych)
Liczba kondygnacji podziemnych	– brak
Wysokość zabudowy	– 9,46 m

5. OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH I WYKOŃCZENIOWYCH WRAZ Z OCENĄ ICH STANU TECHNICZNEGO

5.1. Skala przyjętego opisowego stanu technicznego elementów

- stan nowy – najwyższy stopień oceny przyjmuje się, że omawiany element nie wymaga interwencji związanej z jego naprawą, o ile to będzie możliwe należy go pozostawić i zabezpieczyć na czas prowadzenia robót budowlanych;
- stan bardzo dobry – opisuje element posiadający niewielki stopień zużycia, nie wymaga przeprowadzenia naprawa ani renowacji, może wymagać oczyszczenia,
- stan dobry – element posiadający widoczne zużycie, nie posiadający ubytków konstrukcyjnych, może posiadać ubytki w powłoce malarskiej lub ochronnej konieczne do odtworzenia.
- stan zadowalający – element zapewnia bezpieczne użytkowanie, jego stan wizualny odbiega od oczekiwanego, może posiadać ubytki lub zarysowania, nie posiada fragmentów powłok ochronnych, przeznaczony jest do gruntownej renowacji,
- stan niezadowalający – najniższy stopień oceny, przyjmuje się, że omawiany element

Ekspertyza stanu technicznego budynku istniejącego

nie nadaje się do dalszego użytkowania, może mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania budynku, przeznaczony we wskazanym fragmencie lub całości do wymiany na nowy bądź jedynie do demontażu bez odtworzenia zgodnie z opisem szczegółowym.

5.2. Fundamenty

Ławy przyjmuje się że wykonane co najmniej jako betowe o szerokości ~60cm. Głębokość posadowienia ~100cm poniżej poziomu terenu – stan fundamentów ocenia się jako zadowalający z uwagi na brak występowania negatywnych skutków w postaci zarysowań ścian wyższych.

5.3. Ściany

Ściany nośne kondygnacji nadziemnych - z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, o grubości od 23cm do 40cm. Ściany zewnętrzne są nieocieplone. Na całej wysokości wykończenie ścian stanowi tynk cementowy i cementowo-wapienny. Ściany posiadają od zewnątrz wykończenie w postaci tynku mineralnego w fakturze kornik. Stan ścian określa się jako dobry. Stan tynków wewnętrznych jako niezadowalający. Na ścianach znajdują się liczne wykwyty solne i odparzenia spowodowane najprawdopodobniej brakiem lub nieprawidłowo zrealizowaną izolacją poziomą oraz pionową. Wykwity obserwuje się najsilniej na ścianach zewnętrznych.

5.4. Stropy

W całym budynku wykonane są stropy drewniane belkowe z podłogami z desek. Strop na ścianach zewnętrznych najprawdopodobniej połączony został z opierającymi się na nim krokwiami. Na stropie wykonana została podbitka z desek oraz tynk na trzcinie. Na wykończeniach z tynku występują liczne zarysowania i ubytki. Nie zostały jednak przekroczone wartości graniczne dla stanów nośności ani użytkowania. W związku z powyższym strop ocenia się jako zadowalający jednak elementy wykończeniowe zakwalifikowane zostały jako niezadowalające i przeznaczone do usunięcia.

5.5. Konstrukcja dachu

Dach nad budynkiem wykonany jest dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 51°. W środkowej części połaci po każdej ze stron wykonane zostały lukarny płaskie o kącie nachylenia połaci 30°. Pokrycie dachu stanowi dachówkę karpiówka podwójna. Stan konstrukcji dachowej określa się jako dobry. Brak zauważalnych zawilgoceń drewna, korozji biologicznych, Elementy nie posiadają przekroczonych dopuszczalnych ugięć.

Stan pokrycia dachu określa się jako zadowalający. Obróbki blacharskie przeznaczone są w większości do odtworzenia.

5.6. Kominy

W budynku wykonane są dwa wielokanałowe kominy z cegły ceramicznej pełnej. Komin jest otynkowany na całej wysokości. Ponad dachem nie posiada czapy kominowej. Stan komina określa się jako zadowalający, stan tynku jako niezadowalający. Dla określenia przydatności komina na potrzeby dymowe potrzebna jest szczegółowa ekspertyza kominiarska natomiast nie istnieją przeciwwskazania na wykorzystanie komina na cele wentylacji grawitacyjnej po jego dokładnym oczyszczeniu i przebudowie górnej części na wloty boczne.

5.7. Schody

Schody wewnętrzne w budynku po byłej świetlicy – drewniane, zabiegowe, z podestami drewnianymi oraz balustradami drewnianymi. Stan schodów zadowalający. Ze względu na rodzaj materiału oraz nie spełnianie warunków technicznych w zakresie wymiarów i nie spełnianie warunków ochrony przeciwpożarowej.

5.8. Posadzki

Pomieszczenia po byłej świetlicy – wykładzina PCV - stan nie zadowalający;

Sanitariaty – płytki ceramiczne – stan zadowalający;

Komunikacja – płytki ceramiczne – stan zadowalający;

Poddasze nieużytkowe – posadzka drewniana z desek – bez oceny poza zakresem opracowania.

5.9. Stolarka okienna i drzwiowa

Okna w budynku PVC lub drewniane w kolorze białym – stan dobry brak spełnienia aktualnych wymagań termoizolacyjnych.

Drzwi zewnętrzne główne – drewniane w kolorze brązowym – stan niezadowalający.

Drzwi wewnętrzne – płytowe drewniane pełne stan niezadowalający.

6. WNIOSKI I ZALECENIA KONSTRUKCYJNE ORAZ OGÓLNOBUDOWLANE

Budynek w chwili obecnej jest w stanie ogólnie technicznie zadowalającym. Nie posiada uszkodzeń, które należałoby wskazać jako niezbędne do naprawy oprócz wykończeń. W chwili obecnej stan obiektu nie zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi.

Istnieje możliwość przeprowadzenia projektowanego zakresu robót w sposób niezagrażający obiektowi przebudowywanemu ani zabudowie sąsiedniej. Projektowana rozbudowa musi uwzględnić wykonanie prawidłowych izolacji pionowych i poziomych ścian. Podczas prac związanych z modernizacją warst stropowych należy zabezpieczyć wszelkie elementy drewniane przeciwpożarowo oraz przed wzrostem grzybów i pleśni. Należy wykonać wszystkie nowe

Ekspertyza stanu technicznego budynku istniejącego

warstwy posadzkowe dla podłogi na gruncie.

W celu zapewnienia dalszej bezpiecznej pracy konstrukcji oraz poprawienia stanu technicznego budynku należy zastosować się do zaleceń niniejszej ekspertyzy. Wszystkie prace budowlane powinny być prowadzone na podstawie wykonanej w tym celu dokumentacji projektowej pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia. Realizacja nowej zabudowy nie powoduje niekorzystnego wpływu na podłoże gruntowe. Nie zostanie przekroczone naprężenie dopuszczalne dla gruntu.