

INWENTARYZACJA
OPIS TECHNICZNY STANU ISTNIEJĄCEGO
BUDYNKU WIELORODZINNEGO PRZY UL. ROBOTNICZEJ 4
W BARTOSZYCACH

1.0. Dane ogólne

Inwestor: URZĄD MIASTA BARTOSZYCE
ul. BOHATERÓW MONTE CASSINO 1
11-200 Bartoszyce

Adres inwestycji: ul. ROBOTNICZA 4
11-200 Bartoszyce

Jednostka projektowa: Projektowanie i Nadzór w Budownictwie
Heronim Sienkiewicz

Projektant: mgr inż. arch. Jan Raplewicz

Projektant sprawdzający: mgr inż. arch. Agata Barbara Koronka - Szymańska

2.0. Podstawa opracowania

- ♦ Zlecenie inwestora,
- ♦ Wizja lokalna budynku i pomieszczeń objętych opracowaniem,
- ♦ Inwentaryzacja budowlana
- ♦ Prawo budowlane warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- ♦ Normy budowlane.

3.0. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

3.1. Fundamenty.

Fundamenty wykonano z kamienia naturalnego i cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej. Fundamenty w stanie technicznym średnim. Nie stwierdzono znacznych pęknięć i rys ścian fundamentowych. Przy otworach okiennych znaczne ubytki cegły. Widoczne oznaki występowania porażenia biologicznego i zawilgocenia. Fundamenty wymagają osuszania i izolacji pionowej przeciw wodnej.

3.2. Ściany.

Ściany wykonane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, otynkowane. Ściany piwnic z tynkiem cementowo-wapiennym zawilgocone. Ściany elewacji wykonane z cegły i otynkowane tynkiem. Ściany wewnętrzne otynkowane i malowane farbą klejową i olejną. Stan techniczny ścian średni.

Zaobserwowano miejscowe uszkodzenia ścian, rys, pęknięć, oraz ubytki tynku. Na klatkach schodowych nadproża stalowe do wymiany z uwagi na znaczne skorodowanie elementu. Duże porażenie biologiczne ścian wynika z braku odpowiedniego zabezpieczenia budynku przed wodą opadową. Ściany po termomodernizacji i konserwacji mogą być dopuszczone do dalszej eksploatacji.

3.3. Stropy.

Nad kondygnacją piwnicy wykonano strop ceglano łukowy odcinkowy w stanie technicznym średnim.

W pozostałych pomieszczeniach drewniane ze ślepym pułapem z wykonanym tynkiem wapiennym na trzcinie od spodu. W stanie technicznym średnim. Stwierdzono miejscowe porażenia biologiczne i uszkodzenia mechaniczne. Po dokonaniu modernizacji i remontu stropy mogą być użytkowane.

3.4. Dach.

Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną tzw. „holenderką”, stan zły – do wymiany. Konstrukcja dachu – stan średni wymaga wymiany deskowania i łączenia, impregnacji oraz docieplenia w strefach mieszkalnych.

3.5. Tynki wewnętrzne.

Tynki wykonane w kategorii II i III z zaprawy wapiennej i wapienno – cementowej. Na sufitach wykonano tynki wapienne na matach trzcinowych. Tynki w stanie technicznym średnim, widoczne miejscowa zniszczenie spowodowane brakiem odpowiedniego zabezpieczenia przed wodą opadową. Widoczne punktowe zawilgocenia i porażenie pleśnią i grzybem domowym. Wymagają miejscowego uzupełnienia i wymiany.

3.6. Stolarka okienna.

Stolarka okienna drewniana w stanie technicznym złym, konieczna wymiana o mniejszym współczynniku przenikania ciepła.

3.7. Stolarka drzwiowa.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna i zewnętrzna w stanie technicznym złym do wymiany o odpowiednich parametrach technicznych.

3.8. Posadzki.

Posadzka w piwnicy betonowa w stanie złym do wymiany. Posadzki na parterze w stanie średnim. Widoczne miejscowe załamania i uszkodzenia mechaniczne.

3.9. Izolacje.

3.9.1. Izolacje termiczne – brak, konieczne docieplenie ścian zewnętrznych, połaci dachu, stropów, podłóg na gruncie.

3.9.2. Izolacje przeciwwilgociowe – stan średni, wymaga uzupełnienia odpowiednimi środkami chemicznymi np. lepek na zimno. Brak izolacji pionowej ścian piwnic.

3.9.3. Izolacje akustyczne – brak, uszczelnienie stropów i ścian działowych.

3.10. Schody.

Schody wewnętrzne drewniane w stanie technicznym dobrym wymagają drobnej konserwacji i naprawy z uzupełnieniem elementów. Schody betonowe zewnętrzne w stanie złym do nowego wykonania.

3.11. Parapety okienne.

Zewnętrzne wykonane z blach ocynkowanej do wymiany. Wewnętrzne drewniane i lastrykowe – częściowo do wymiany.

3.12. Obróbki blacharskie.

Obróbki wykonane z blachy ocynkowanej w stanie techniczny złym do wymiany i uzupełnienia.

3.13. Rury i rynny spustowe.

Rury i rynny spustowe wykonane z blachy ocynkowanej w stanie technicznym złym do wymiany i uzupełnienia.

3.14. Kominy.

Kominy murowane z cegły pełnej w stanie złym. Na wysokości dachu i ponad dachem brak tynków. Należy przemurować od stropu strychu oraz otynkować kominy i pomalować. Podłączenie kanałów wentylacyjnych istniejących wykonać wg opinii kominiarskiej.

4.0 Wnioski końcowe.

Budynek wymaga termomodernizacji i remontu poszczególnych elementów konstrukcji. Konieczny remont dachu i ocieplenia poddasza. Konieczna wymiana okien i drzwi o odpowiednich parametrach technicznych. Konieczne wykonanie izolacji przeciw wodnej pionowej na ścianie zewnętrznej piwnic. Dla polepszenia funkcjonalności proponuje się wykonanie pomieszczeń łazienek w lokalach mieszkalnych.

Budynek w stanie technicznym umożliwiający przeprowadzenie powyższej inwestycji.

Opracował:

mgr inż. arch. Jan Raplewicz

Sprawdziła:

mgr inż. arch. Agata Barbara Koronka - Szymańska