

inż. Jarosław Czermak

**PROJEKT REMONTU
BUDYNKU MIESZKALNEGO**

Lokalizacja : Kaczynos Kolonia 7

Zleceniodawca : GMINA STARE POLE
ul. Marynarki Wojennej 6,
82-220 Stare Pole

Branża	Projektant	Pieczętka i podpis
Projektant:	inż. Jarosław Czermak upr. nr 387/Gd/2002	

inż. Jarosław Czermak
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr 387/Gd/2002 i 05/Gd/2002

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU :

- I. Opis techniczny
- II. Serwis fotograficzny
- III. Rysunki
 - a. I-1 Rzuty i przekrój
 - b. I-2 Elewacje
- IV. Przedmiar robót
- V. Kosztorys inwestorski

egzemplarz :

Malbork, luty 2013

82-200 Malbork, ul. Jesionowa 24
tel. 055 273-12-38, 0606-233-127, e-mail: konsbud@op.plNIP: 579-139-02-00 REGON: 192938562
konto : BZ WBK nr 85 1090 1098 0000 0001 0141 4358

I. OPIS TECHNICZNY

do oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego – Kaczynos Kolonia 7

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Zlecenie inwestora
- 1.2. Wizja lokalna
- 1.3. Aktualne przepisy i normy

2. ZAKRES OPRACOWANIA

Opracowanie obejmuje inwentaryzację i ocenę stanu technicznego obiektu mieszkalnego pod kątem nadbudowy.

3. ORIENTACJA I PRZEZNACZENIE TERENU

Obiekt objęty opracowaniem zlokalizowany jest w Kaczynosie Koloni 7. Jest to budynek mieszkalny wolnostojący.

4. DANE OGÓLNE BUDYNKU

Obiekt objęty opracowaniem to budynek mieszkalny jednorodzinny; powstał w pierwszej połowie XX wieku. Budynek parterowy nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym. Obiekt wyposażony w następujące instalacje: elektryczne, wod-kan.. Ogrzewanie – piec kaflowy. Dojazd do budynku zapewniony z drogi gminnej. Teren przed budynkiem częściowo utwardzony.

Ściany konstrukcyjne wykonane w technologii murowanej z cegły wapienno-piaskowej. obustronnie otynkowane. Stropy drewniane, ściany nośne w układzie poprzecznym.

Stan techniczny budynku do kapitalnego remontu.

Podstawowe parametry techniczne :

Powierzchnia zabudowy	-	88,08 m²
Powierzchnia użytkowa	-	61,31 m²
w tym		
- parter	-	49,34 m ²
- piętro	-	11,97 m ²
Kubatura	-	265,74 m³

5. OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU

5.1. Konstrukcja budynku – ściany parteru murowane, z cegły wapienno-piaskowej na zaprawie cementowo-wapiennej; ściany poddasza drewniane szkieletowe. Strop o konstrukcji drewnianej. Schody między kondygnacyjne drewniane. Więźba dachowa drewniana o konstrukcji jętkowej z dwoma podparciami stolcowymi.

5.2. Elementy wykończeniowe

– wewnątrz - istniejące tynki cementowo-wapienne częściowo pokryte gładzią gipsową, malowane farbami emulsyjnymi. Posadzki parteru betonowe pokryte gładzią cementową, malowane farbami olejnymi oraz wykładziny PCV, na poddaszu drewniane - podłoga biała pokryta płytą pilśniową twardą, schody między kondygnacyjne – drewniane.

- ścianki działowe parteru murowane z cegły wapienno-piaskowej obustronnie otynkowane, ściany poddasza, obudowa klatki schodowej i wiatrołap drewniane szkieletowe; ściany dobudówki murowane z cegły wapienno-piaskowej nieotynkowane;

- stolarka okienna – częściowo z profili PCV, częściowo drewniane;

- stolarka drzwiowa - drewniana, płycinowa;

- dach drewniany o konstrukcji jętkowej, pokryty falistymi płytami eternitowymi, brak docieplenia;

- z zewnątrz budynek otynkowany, nieocieplony

6. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

Po przeprowadzeniu oględzin i oceny stanu technicznego obiektu stwierdzono :

obiekt użytkowany jako mieszkalny.

Od zewnątrz i wewnątrz stwierdzono zawilgocenie dolnych części ścian co świadczy o złym zabezpieczeniu przeciwwilgociowym. Stropy od spodu otynkowane - nie wykazują nadmiernych ugięć.

Stolarka okienna PCV w dobrym stanie, stolarka okienna drewniana w złym stanie; stolarka drzwiowa drewniana – stan niezadowolający.

Wewnątrz obiektu ściany zawilgocone i częściowo zagrzybione. We wszystkich pokojach z paleniskami bardzo mocno odymione.

Przybudówki drewniane jak i ściany szczytowe poddasza nie nadają się do użytkowania - należy przewidzieć ich rozbiórkę.

Opis szczegółowy elementów konstrukcji :

6.1. Fundamenty - Ławy i ściany fundamentowe ceglane, murowane na zaprawie cementowej. Nie zabezpieczone lub źle zabezpieczone

przeciwwilgociowo, stwierdzono znaczące zawilgocenia dolnych partii ścian - stan techniczny niezadowalający, *odkrywek nie wykonano*

6.2. Ściany konstrukcyjne parteru – murowane z cegły wapienno-piaskowej na zaprawie wapiennej, tynki wapienne. Ściany zewnętrzne nie spełniają aktualnych wymogów normy cieplnej – ponadto zawilgocone i częściowo zagrzybione. Narożnik przy wejściu poważnie uszkodzony.

Ściany działowe parteru - murowane z cegły wapienno-piaskowej, pokryte obustronnie tynkiem cem.-wap. W najgorszym stanie ściana rozdzielająca część mieszkalną od gospodarczej na styku ze ścianami zewnętrznymi - stan techniczny zły – *zawilgocone i częściowo zagrzybione*.

6.3. Ściany poddasza i wiatrolapu – drewniane, szkieletowe, od zewnątrz deski, od wewnątrz płyty gipsowo-kartonowe i płyty pilśniowe twarde – stan techniczny zły – zaleca się rozbiórkę szczytów i wiatrolapu oraz wymurowanie od nowa. Ocielenie od wewnątrz fragmentów ścian płytami wiórowo-cementowymi typu Suprema

6.4. Stropy nad parterem - drewniany – stan techniczny zadowalający , jednak ze względu na ogólny stan obiektu można się spodziewać korozji biologicznej w rejonie podparć i komina. – *nie stwierdzono nadmiernych ugięć czy zarysowań*.

6.5. Komin - istniejące kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej , wszystkie kanały dymowe odprowadzają spaliny z pieców kaflowych i stalowej "kozy" ustawionej na poddaszu. Piecyk na poddaszu ustawiony na drewnianym stropie podłączony do komina zbyt nisko w stosunku do wylotu - w całości zagraża bezpieczeństwu. *Niezbędna jest ekspertyza kominarska stanu technicznego kominów, po dokładnej analizie należy przewidzieć niezbędne naprawy*.

6.6. Pokrycie dachu – w części mieszkalnej płyty faliste eternitowe – zaleca się wymianę na blachodachówkę; przybudówki – papa. Orynowanie niekompletne – *w złym stanie technicznym*.

6.7. Schody międzykondygnacyjne – klatka schodowa o konstrukcji drewnianej – stan techniczny dobry – *nie stwierdzono nadmiernych ugięć czy zarysowań*.

6.8. Stolarka okienna – dwa okna na parterze PCV w dobrym stanie, pozostałe drewniane w złym stanie technicznym – *nadają się do wymiany*

6.9. Stolarka drzwiowa – drewniana w dobrym stanie – *do usunięcia i wymiany wyprawy malarskie*

6.10. Zagospodarowanie terenu – Posesja zagospodarowana, przy budynku mieszkalnym częściowe utwardzenie w postaci chodnika betonowego w złym stanie. Brak opasek obwodowych. Teren wokół budynku płaski.

6.11. Instalacje wewnętrzne – wewnątrz istnieje instalacja wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektryczna. Ogrzewanie z pieca kaflowego.

W kuchni ustawiono zlewozmywak i kuchenkę na propan-butan z butli gazowej. W korytarzu wejściowym istnieje kaflowy trzon kuchenny na paliwo stałe.

Instalacje elektryczne współczesne, natynkowe w prostokątnych listwach instalacyjnych z pcv

Przyłącze energetyczne napowietrzne od strony południowo-wschodniej. Rozdzielnica z licznikiem znajduje się w parterze w korytarzu.

7. ANALIZA STANU TECHNICZNEGO

Z przeprowadzonych oględzin wynika, że widoczne elementy konstrukcyjne przenoszą istniejące obciążenia. Zaleca się wzmocnienie konstrukcji więźby do przeniesienia dodatkowych obciążeń od ocieplenia dachu. Stan techniczny elementów wykończeniowych jest zły, instalacje wewnętrzne wymagają wymiany. Jedynie na poddaszu należy odtworzyć - osadzić na słupach miecze do podparcia płatwi pośredniej dachu.

Prace remontowe bezwzględnie należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej, posiadającej odpowiednie doświadczenie zawodowe. szczególne wytyczne napraw i wzmocnień można będzie ustalić dopiero po wykonaniu odkrywek i rozbiórce elementów do tego przeznaczonych.

Obiekt po przeprowadzeniu kapitalnego remontu może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako budynek mieszkalny jednorodzinny.

8. WNIOSKI I ZALECENIA

Przewiduje się następujące roboty budowlane mające na celu dostosowanie obiektu do aktualnych warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki:

- usunięcie i utylizacja eternitu;
- rozbiórka nie nadających się do użytkowania przybudówek;
- rozbiórka i odbudowa ganku;

- naprawa i wzmocnienie więźby;
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z orynowaniem;
- ocieplenie dachu i okładziny gipsowo-kartonowe na poddaszu;
- rozbiórka drewnianych szczytów i wymurowanie nowych ścian szczytowych;
- wykonanie nowego wieńca w poziomie stropu;
- skucie zagrzybionych tynków i wypraw;
- odgrzybienie zawilgoconych ścian;
- wykonanie nowych izolacji przeciwwilgociowych i przepony iniekcyjnej na ścianach fundamentowych;
- wymiana drewnianej stolarki okiennej na PCV;
- usunięcie starych i wykonanie nowych wypraw malarskich na drzwiach wewnętrznych;
- remont instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej;
- remont instalacji elektrycznej;
- docieplenie ścian zewnętrznych płytami styropianowymi i wykonanie wypraw elewacyjnych;
- naprawa utwardzenia przy budynku i wykonanie opasek;

Opracował :

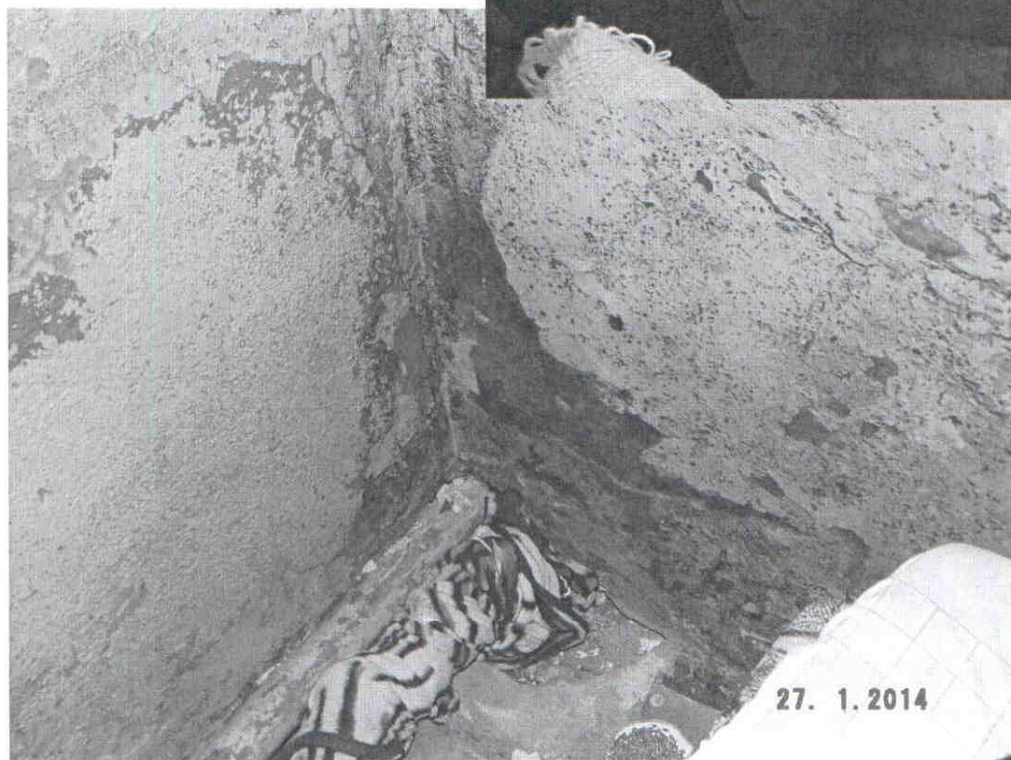
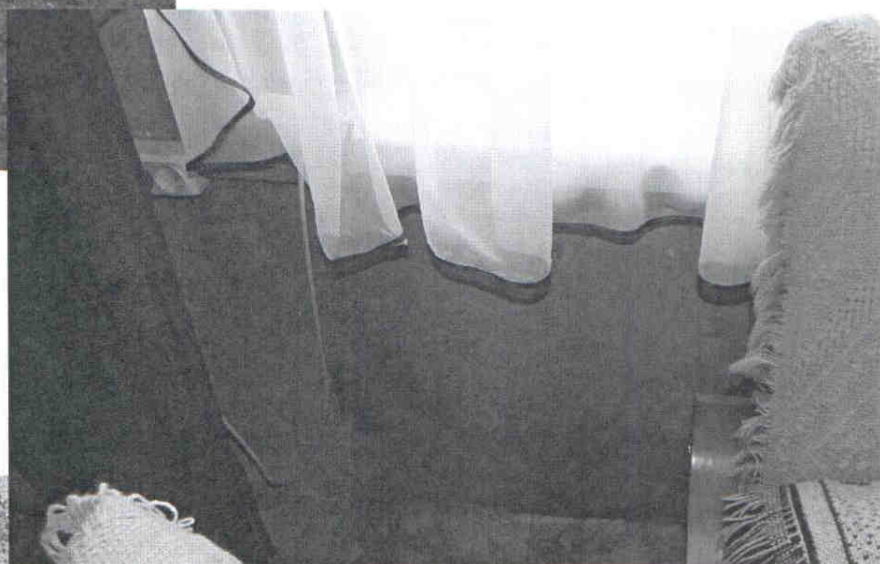
inż. Jarosław Czermak
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr 337/Gd/2002 i 05/Gd/2002



Widok od strony południowo-wschodniej



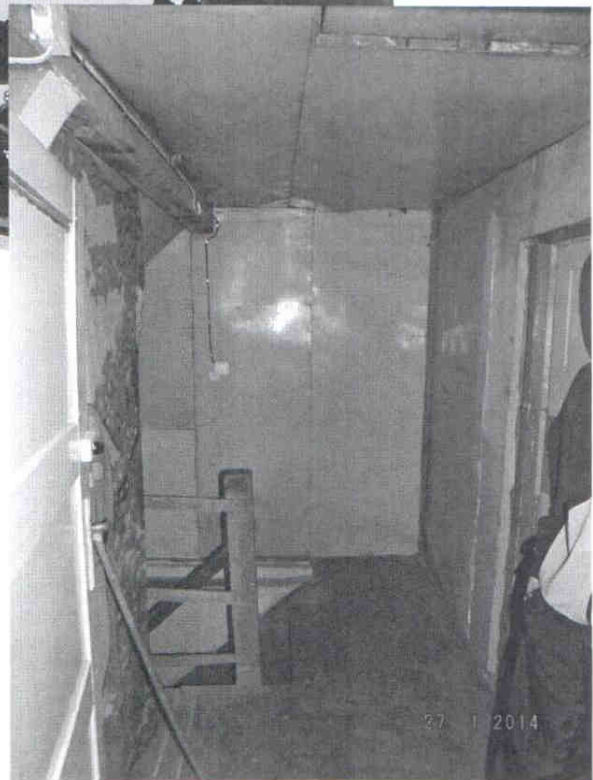
Widok od strony zachodniej



Zawilgocone lub zagrzybione ściany



Wiatrołap nadający się do rozbiórki



Poddasze



Strych

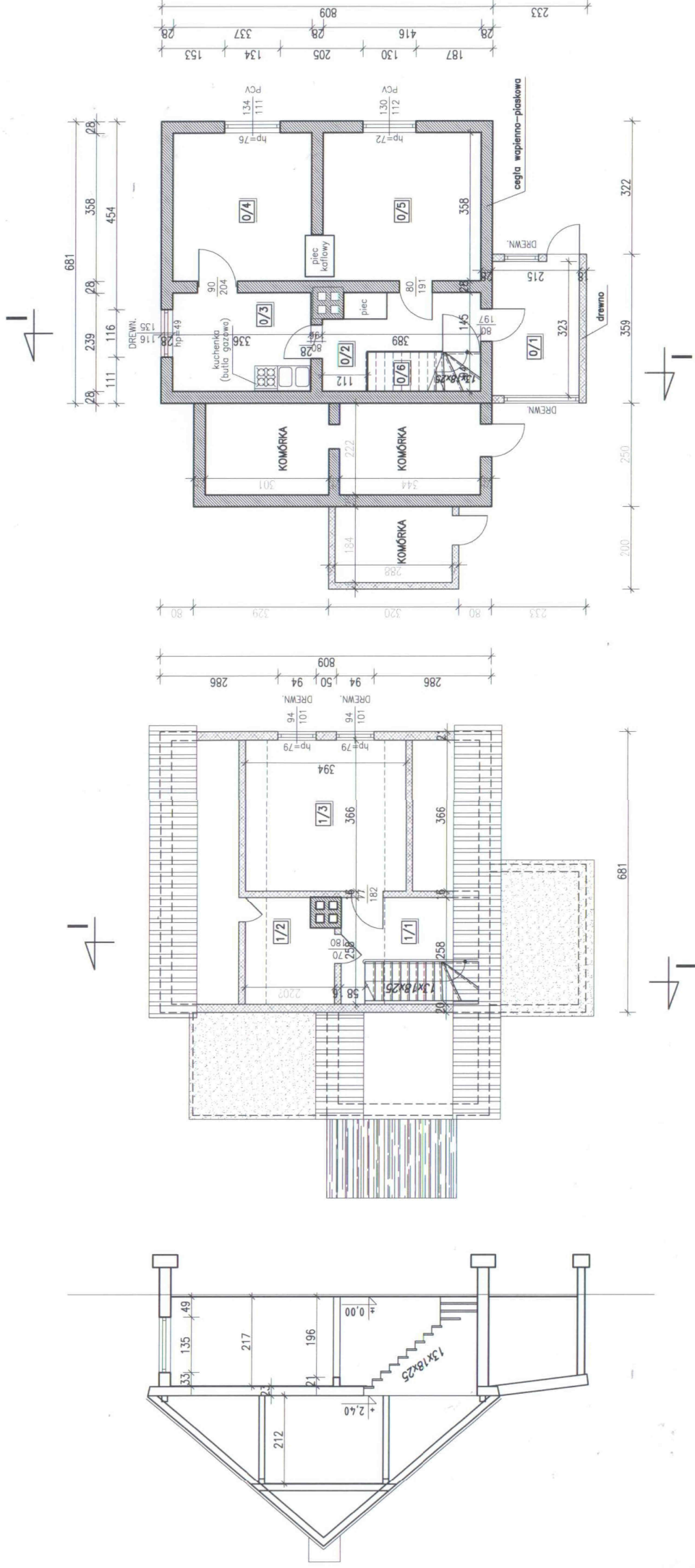
INWENTARYZACJA

1:100

RZUT POKOJÓW

RZUT PARTERU

PRZEKRÓJ I-I



ZESTAWIENIE POMIĘSZCZEŃ

0/1 WIATROKAP	6,94m ²
0/2 KORYTARZ	6,31m ²
0/3 KUCHNIA	8,03m ²
0/4 POKÓJ	11,90m ²
0/5 POKÓJ	13,58m ²
0/6 SCHODY	2,58m ²
1/1 KOMUNIKACJA	2,15m ²
1/2 ŁAZIENKA	2,61m ²
1/3 POKÓJ	7,21m ²
P.U. =	61,31m²

KONSBUD
PROJEKTOWANIE I NADZORY

MALBORK ul. Jesionowa 24 tel./fax (55) 273-12-38 kom. 606-233-127

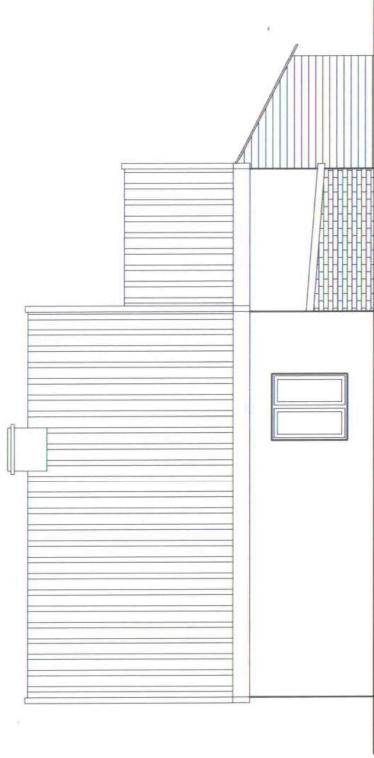
Nazwa i adres obiektu: **INWENTARYZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO**
Kaczynos Kolonia 7

Tytuł: **RZUTY I PRZEKRÓJ** Skala: 1:100

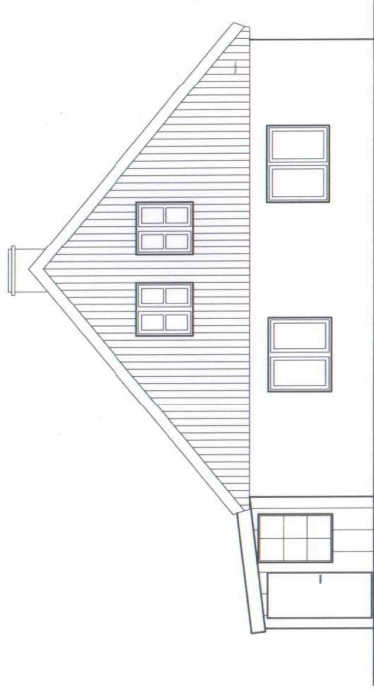
Projektant: inż. Jarosław Czermak Data: 01.2014
upr. nr 387/Gd/2002

Opracował: mgr inż. Agnieszka Sinkowska Nr rys. **I-1**

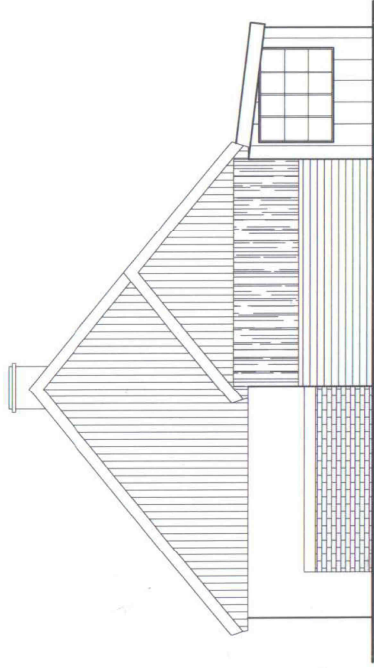
INWENTARYZACJA ELEWACJE 1:100



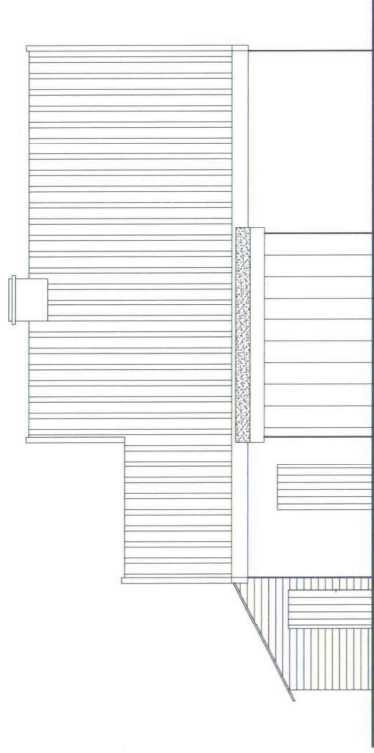
Elewacja północna




Elewacja wschodnia



Elewacja zachodnia



Elewacja południowa

 PROJEKTOWANIE I NADZORY		Skala 1:100	
MALBORK ul. Jęstonowa 24 tel./fax (55) 273-12-38 kom. 606-233-127		Data 01.2014	
Nazwa i adres obiektu INWENTARYZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO Kaczytnos Kolonia 7		Nr rys. I-2	
Tytuł: ELEWACJE		Opracowała: mgr inż. Agnieszka Sinkowska	
Projektant: inż. Jarosław Czermak upr. nr 387/0d/2002		Data	