

# EKSPERTYZA TECHNICZNA O MOŻLIWOŚCI

## ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY

### 1. Ogólna charakterystyka obiektu.

Jest to budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z nieużytkowym poddaszem (strychem). Budynek przekryty jest dachem dwuspadowym z naczółkami o konstrukcji drewnianej. Obiekt składa się z pomieszczeń: dwie sale główne, przedsionek, kuchnia, korytarze, pomieszczenie gospodarcze, pokój i łazienka. Z sali głównej nr1 jest jedno wyjście ewakuacyjne na zewnątrz budynku poprzez przedsionek, z Sali głównej nr2 jedno wyjście na podwórko poprzez korytarz i przedsionek. Dach kryty eternitem. Strop – belki drewniane. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej z cegły pełnej ceramicznej i pustaków żużlobetonowych na zaprawie cementowo - wapiennej.

### 2. Stan prawny obiektu.

Brak jest dokumentów i danych, ale prawdopodobnie budynek został wzniesiony w latach 50-tych XX wieku. Było w nim przedszkole, w części było mieszkanie. Obecnie budynek jest nieużytkowany.

### 3. Wykaz rysunków.

- |   |               |
|---|---------------|
| - rys. nr 02I - rzut parteru - inwentaryzacja | - skala 1:50  |
| - rys. nr 03I - rzut strych - inwentaryzacja  | - skala 1:50  |
| - rys. nr 04I - przekrój AA - inwentaryzacja  | - skala 1:50  |
| - rys. nr 05I - elewacje - inwentaryzacja     | - skala 1:100 |

### 4. Wykaz pomieszczeń i powierzchni

#### **Parter**

PRZEDSIONEK	=	1.22 m <sup>2</sup>
SCHODY	=	2.03 m <sup>2</sup>
SALA NR 1	=	48.09 m <sup>2</sup>
KUCHNIA	=	11.01 m <sup>2</sup>
POKÓJ	=	22.66 m <sup>2</sup>
KORYTARZ	=	11.33 m <sup>2</sup>
POMIESZCZENIE	=	11.86 m <sup>2</sup>
GOSPODARCZE		
KORYTARZ	=	4.07 m <sup>2</sup>
ŁAZIENKA	=	4.24 m <sup>2</sup>
SALA NR 2	=	47.29 m <sup>2</sup>
PRZEDSIONEK	=	2.52 m <sup>2</sup>

#### **Strych**

STRYCH	=	193.65 m <sup>2</sup>
--------	---	-----------------------

Powierzchnia użytkowa	=	166.32 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita	=	419.30 m <sup>2</sup>
Kubatura	=	1190.35 m <sup>3</sup>

## 5. Opis elementów konstrukcyjno – materiałowych stanu istniejącego.

- 5.1. Ściany fundamentowe murowane z kamienia i cegły w dobrym stanie technicznym, brak izolacji pionowej i poziomej. Po wykonaniu odkrywek nie stwierdzono prostokątnych rys mogących wskazywać na obniżenie wytrzymałości fundamentów, stwierdzono wodę gruntową na głębokości 1,0m. Narożnik ściany budynku przy tylnym wejściu zarysowany z ubytkami należy go przemurować.
- 5.2. Ściany parteru i strychu z kamienia wapiennego, pustaka żuźlowego i cegły pełnej na zaprawie wapienno- cementowej ogólnie są w dobrym stanie technicznym, widoczne nieliczne zarysowania.
- 5.3. Strop na belkach drewnianych z podsufitką drewnianą – belki w średnim stanie technicznym, w miejscach nieszczelności pokrycia belki są zawilgocone i skorodowane.
- 5.4. Ściany wewnętrzne w dobrym stanie technicznym, widoczne nieliczne zarysowania.
- 5.5. Więźba dachowa jest w średnim stanie technicznym. Elementy konstrukcji dachu w miejscach nieszczelności pokrycia są zawilgocone i skorodowane. W pozostałej części nie widać oznak korozji, jak również zniszczenia przez szkodniki.
- 5.6. Pokrycie dachowe wykonane z eternitu jest w średnim stanie technicznym, widoczne ubytki w pokryciu i naloty mchu.
- 5.7. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej są w złym stanie technicznym.
- 5.8. Kominy ponad stropem i dachem w średnim i złym stanie technicznym.
- 5.9. Stolarka okienna drewniana, drzwi zewnętrzne drewniane. W stolarce występują odpryski i złuszczenia farby i braki w oszkleniu. Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń mają szerokość mniejszą od aktualnie obowiązujących. Istniejące okna i drzwi zewnętrzne nie spełniają wymogów izolacyjności termicznej.

## 6. Wyposażenie instalacyjne obiektu.

Budynek w obecnym stanie wyposażony jest w instalacje:

- instalacja wodociągowa z rur stalowych ułożonych podtynkowo jest drożna. Szczelność i stan techniczny rur można będzie stwierdzić po przeprowadzeniu ciśnieniowej próby szczelności i odbiciu tynków zakrywających rury,
- kanalizacyjna – odprowadzenie ścieków bezpośrednio do gruntu
- elektryczna podtynkowa i natynkowa. Z wizualnej analizy wynika, że przekroje przewodów i istniejące zabezpieczenia nie spełniają wymogów dla aktualnych standardów wyposażenia w sprzęt i urządzenia mające zasilanie elektryczne.
- ogrzewanie pomieszczeń – brak.

## 7. Izolacje.

7.1. Izolacje przeciwwodne i przeciwwilgociowe:

- pozioma ścian fundamentowych – brak,
- pionowa ścian fundamentowych – brak.

7.2. Izolacje termiczne.

- ściany zewnętrzne – brak,
- podłogi i posadzki - brak,
- strop nad parterem – brak.

## 8. Elementy wykończeniowe.

### *8.1. Rynny i rury spustowe z blachy w złym stanie technicznym.*

### *8.2. Podłogi i posadzki:*

- podłoga w salach głównych, drewniana na legarach w złym stanie technicznym. Widoczne ubytki i uszkodzenia.
- w korytarzu i pozostałych pomieszczeniach posadzki z gumolitu, w złym stanie technicznym.
- Widoczne nieliczne, ale silne zawilgocenia świadczące o braku lub o niewłaściwym wykonaniu izolacji poziomych przeciwwilgociowych posadzek. Brak izolacji termicznych posadzek. Wykładziny nie nadają się do dalszego użytkowania.

### *8.3. Tynki i okładziny wewnętrzne:*

- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne z nielicznymi ubytkami, pęknięciami i zarysowaniami. Przy posadzkach liczne zawilgocenia i śladowe zagrzybienia, świadczące o braku, bądź złej izolacji murów fundamentowych i posadzki na gruncie,
- malowanie ścian farbami emulsyjnymi, wapiennymi i lamperia olejna. Liczne zabrudzenia, odpryski zawilgocenia (pęcherze).

### *8.4. Tynki i okładziny zewnętrzne:*

- podokienniki zewnętrzne – stalowe w średnim stanie technicznym,
- tynki zewnętrzne - cementowo-wapienne zasadniczo w dobrym stanie, jednak ze względu na duże zawilgocenie ścian jest słaba przyczepność tynku. Widoczne są nieliczne pęknięcia i ubytki.

## 9. Ocena stanu technicznego.

Na podstawie wykonanej powykonawczej inwentaryzacji budowlanej, oraz szczegółowych oględzinach budynku, wybudowanego w latach 50-tych XX wieku, zlokalizowanego w miejscowości Piekary, gmina Sulmierzyce, na działce o nr ewid. 148 stwierdzam:

- budynek wykonany został z pełnowartościowych materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie w okresie jego budowy,
- Ściany zewnętrzne nie spełniają wymagań izolacyjności cieplnej,
- w miejscu rys i spękań ścian wykonać ich naprawę, narożnik budynku( oznaczony na rzucie fundamentów rys. nr 02) należy przemurować cegłą pełną,
- stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku jest dostatecznie dobry,
- budynek został wykonany zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, oraz warunkami technicznymi i przepisami obowiązującymi w czasie jego wykonywania,
- brak izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej.
- instalacje wewnętrzne w złym stanie technicznym.

## 10. Stwierdzenie możliwości rozbudowy i przebudowy.

Na podstawie dokonanych szczegółowych oględzin i przeprowadzonych obliczeniach statycznych, stwierdzam, że fundamenty i ściany konstrukcyjne budynku zlokalizowanego w Piekarach, gm. Sulmierzycach, na działce o nr ewid. 148 przeniosą dodatkowe obciążenia oraz budynek może być poddany projektowanej rozbudowie i przebudowie pod warunkiem:

- wykonania rozbiórki pokrycia dachowego zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi materiałów zawierających azbest. Rozbiórki i utylizacji może dokonać firma posiadająca odpowiednie uprawnienia.

- wykonania rozbiórki istniejącego stropu drewnianego, który jest w średnim stanie technicznym
- wykonania pionowej i poziomej izolacji przeciwwodnej i przeciwwilgociowej ścian fundamentowych,
- Ściany zewnętrzne nie spełniają wymagań izolacyjności cieplnej, należy wykonać ich docieplenie.

*Roboty należy wykonywać zgodnie z dokumentacją projektową, z zachowaniem zasad sztuki budowlanej, obowiązujących przepisów i pod nadzorem uprawnionych osób.*

*Koniec opisu. Stron 4.*

*Pajęczno, luty 2013r.*

*Opracował:*