

STRONA TYTUŁOWA OPINIE

Spis treści

| | |
|---|----------|
| EKSPERTYZA TECHNICZNA | 3 |
| 1. Cel opracowania | 3 |
| 2. Lokalizacja | 3 |
| 3. Istniejący stan zagospodarowania działki budowlanej | 3 |
| 4. Dane techniczno – użytkowe budynku | 3 |
| 5. Ocena stanu technicznego budynku | 4 |
| 6. Wnioski końcowe | 7 |

OPINIA TECHNICZNA

DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH WRAZ Z UWZGLĘDNIENIEM STANU PODŁOŻA GRUNTOWEGO

1. Cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ekspertyza techniczna istniejącego budynku świetlicy wiejskiej zlokalizowanej w miejscowości Wałdowo Szlacheckie, zmierzająca do określenia **stanu technicznego oraz technicznych możliwości realizacji robót budowlanych** realizacji robót związanych z przebudową, termomodernizacją oraz remontem przedmiotowego budynku wraz z pozostałymi pracami inwestycyjnymi, zmierzających do polepszania warunków użytkowo – funkcjonalnych.

Zakres opinii technicznej dotyczy przede wszystkim tych elementów, których stan techniczny ma wpływ na możliwość realizacji prac inwestycyjnych, dlatego też nie analizuje się szczegółowo kwestii technicznych związanych np. z stanem technicznym elementów wykończenia wewnętrznego (tynki wewnętrzne, powłoki malarskie wewnętrzne, okładziny wewnętrzne ścian i podłóg, itp.).

Opracowanie zawiera:

- Ocenę stanu technicznego głównych elementów budynku z podaniem sprawności technicznej
- Wnioski końcowe

2. Lokalizacja

Zgodnie z opisem głównym do projektu budowlanego.

3. Istniejący stan zagospodarowania działki budowlanej

Zgodnie z opisem głównym do projektu budowlanego.

4. Dane techniczno – użytkowe budynku

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany, niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym.

Parametry techniczne - Wg PN-ISO 9836:1997

| | |
|--|---|
| Pow. zabudowy | $P_z = 311,30 \text{ m}^2$ |
| Kubatura | $K = \text{ca. } 1960 \text{ m}^3$ |
| Wysokość nad terenem | 8,85 m – bez zmian |
| Pow. użytkowa parteru - całkowita | <u>$P = 220,60 \text{ m}^2$</u> |
| Część świetlicy – ZL-III – przeznaczona do przebywania | <u>do 50 osób</u> |
| Część mieszkalna na poddaszu – ZL-IV – | <u>4 osoby</u> |

Skrótowy opis techniczny budynku – stan istniejący:

- Fundamenty: betonowe
- Ściany piwniczne / fundamentowe – murowane / betonowe
- Ściany nadziemne zewnętrzne – murowane
- Ściany / ścianki działowe wewnętrzne – murowane.
- Strop między parterem, a poddaszem – drewniany belkowy

- Dach spadzisty nad fragmentem budynku – drewniany, płatwiowo - kleszczowy
- Wykończenie wewnętrzne: tynki cem.-wap. + gładzie szpachlowe + płytki ceramiczne w pom. Sanitarnych
- Stolarka okienna PCV
- Stolarka drzwiowa – PCV / drewniana

Media techniczne:

- Ogrzewanie budynku – kocioł na paliwo stałe (miał / węgiel)
- Wentylacja: grawitacyjna
- Zasilanie elektryczne + oświetlenie elektryczne
- Woda – z wodociągu
- Kanalizacja - zbiornik bezodpływowy

Teren:

- Ogrodzenie terenu – wszystkie strony
- Dojścia piesze do budynku – nawierzchnia utwardzona – kostka betonowa / wylewka betonowa
- Parking oraz dojazdy – nawierzchnia naturalna

5. Ocena stanu technicznego budynku

ST.1 - Posadowienie oraz stan podłoża gruntowego

Fundamenty - ławy fundamentowe - charakteryzują się zadowalającym stanem technicznym. Stopień zużycia technicznego szacowany na około 30 % - zadowalający.

Opinia techniczna:

Analiza statyczna – wytrzymałościowa istniejących fundamentów budynku, uwzględniająca projektowany zakres robót budowlanych, wykazała iż nie dojdzie do znacznego wzrostu poziomu obciążeń, a co za tym idzie do nadmiernego przyrostu naprężeń pod istniejącymi fundamentami.

Stan podłoża gruntowego nie budzi zastrzeżeń. Nie stwierdzono występowania niekorzystnych zjawisk geotechnicznych, które mogłyby powodować powstanie uszkodzeń w budynku po wykonaniu jego przebudowy. Poziom obciążeń przekazywanych przez budynek na podłoże gruntowe nie ulegnie zasadniczym zmianom.

ST.2 - Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe murowane z cegły pełnej oraz betonowe.

Opinia techniczna: Stan techniczny ścian pod względem ich nośności nie budzi zastrzeżeń.

ST.3 - Izolacje

W trakcie oględzin budynku stwierdzono znaczny stopień zużycia technicznego izolacji przeciwwilgociowych lub ich całkowity brak.

Opinia techniczna: Brak właściwych izolacji przeciwwilgociowych ścian oraz fundamentów. W celu przywrócenia właściwej kondycji technicznej ścian należy odkopać cały budynek, a następnie wykonać brakujące izolacje pionowe ścian fundamentowych od poziomu terenu do poziomu fundamentów. Dodatkowo wykonać należy izolacje poziome w postaci iniekcji krystalicznych.

ST.4 - Ściany nadziemne zewnętrzne

Ściany zewnętrzne ceglane, murowane. Stwierdzono występowanie pęknięć i zarysowań konstrukcyjnych. Ściany zewnętrzne bez izolacji termicznej, nie spełniają w chwili obecnej wymogów izolacyjności termicznej dla przegród budowlanych. Na części ścian pojawiły się pęknięcia, jednak nie wykazują one cech powiększania się i nie stwarzają niebezpieczeństwa dla dalszego użytkowania. Stopień zużycia technicznego szacowany na około 50 %.

Opinia techniczna:

W związku z faktem, iż w trakcie oględzin budynku, stwierdzono występowanie zarysowań ścian zewnętrznych, projektuje się wykonanie naprawy ww. zarysowań poprzez wykonanie spięcia – zszycia ich za pomocą prętów stalowych wtapianych w wykonane bruzdy ściennie.

W wyniku przeprowadzonych obserwacji, uzyskano informacje, iż dane zarysowania nie powiększają się od danego czasu.

ST.5 - Ściany oraz ścianki działowe wewnętrzne

Ściany oraz ścianki działowe wewnętrzne – ceglane, na zaprawie cem.- wap. Nie stwierdzono występowanie pęknięć i zarysowań konstrukcyjnych. Stopień zużycia technicznego szacowany na około 30 %.

Opinia techniczna: Stan techniczny ścian wewnętrznych nie wymaga wykonania lokalnych przemurowań lub spięcia pęknięć oraz zarysowań. Zaleca się wykonanie modernizacji ścian w związku z realizacją robót remontowych, poprzez wykonanie nowych gładzi, powłok malarskich oraz licowanie ścian płytkami ceramicznymi ściennymi.

ST.6 - Dach o konstrukcji drewnianej

Dach o konstrukcji drewnianej – więźba dachowa płatwiowo – kleszczowa z dodatkowymi zastrzałami usztywniającymi. Stopień zużycia technicznego szacowany na około 40 – 50%.

Opinia techniczna: Dach o konstrukcji drewnianej przeznaczony jest do częściowej naprawy. Na danym etapie brak jest możliwości dokładnego określenia stopnia zużycia. Po zdjęciu pokrycia dachowego należy dokonać pełnej kontroli stanu krokiew dachowych (brak możliwości ich dokładnej kontroli na danym etapie). W przypadku stwierdzenia pogorszonego stanu technicznego elementów konstrukcji dachowe, należy

ST.7 - Pokrycie dachu

Pokrycie dachu (ondulina) + łączenie + membrana dachowa. Stopień zużycia technicznego szacowany na około 60%.

Ze względu na pogorszony stan techniczny pokrycia dachowego, zakłada się wykonanie jego pełnej wymiany wraz z wymianą łączenia (łaty i kontrłaty) oraz wykonaniem nowej membrany izolacyjnej.

ST.8 - Obróbki blacharskie

Ze względu na fakt przebudowy konstrukcji dachu oraz pełnej wymiany stolarki okiennej nie przeprowadza się analizy stanu technicznego obróbek blacharskich, traktując je jako elementy przeznaczony do rozbiórki.

ST.9 - Podłogi oraz posadzki

Podłogi oraz posadzki charakteryzują się stosunkowo dużym stopniem zużycia technicznego, dochodzącym do 60%. Podłoga nie posiada też izolacji termicznej oraz przeciwwilgociowej.

Opinia techniczna: Ze względu na ww. okoliczności, zakłada się konieczność wymiany posadzek (warstwa wykończeniowa) podłóg.

ST.10 - Kominy

Kominy murowane z cegły zwykłej pełnej na zaprawie cem.-wap. W trakcie oględzin technicznych, stwierdzono występowanie pęknięć i wykruszeń w nakrywach kominów, świadczących o postępującej degradacji technicznej. Stopień zużycia technicznego szacowany na około 60%.

Opinia techniczna: Stan techniczny kominów zakłada konieczność wykonania nowych nakryw kominowych. Należy dokonać również kontroli stanu technicznego tynków i w przypadku takiej potrzeby dokonać częściowej wymiany.

ST.11 - Tynki oraz powłoki malarskie

Tynki (wewnętrzne i zewnętrzne) cem.-wap. charakteryzują się stopniem zużycia technicznego na poziomie 50%. Widoczne są liczne wykruszenia oraz pęknięcia w strukturze tynków, a także zawilgocenia oraz występowanie porostów mchowych oraz zagrzybień – szczególnie w obszarze obróbek blacharskich.

Opinia techniczna: Stan techniczny tynków zewnętrznych jest niejednorodny. Występują obszary tynku w dobrym stanie jak również fragmenty, które charakteryzują się bardzo złym stanem. W trakcie realizacji robót termomodernizacyjnych, związanych z wykonaniem izolacji termicznej ścian, należy usunąć uszkodzone, zagrzybione oraz zawilgocone fragmenty tynku, a następnie uzupełnić ubytki, tak aby możliwe było prawidłowe przymocowanie warstwy izolacyjnej metodą lekką moką.

ST.12 - Stolarka okienna

Stolarka okienna w budynku – PCV. W trakcie oględzin stolarki budynku stwierdzono stosunkowo dobry stan techniczny stolarek, jednak ze względu na ich wiek, należy przyjąć, iż współczynniki przenikania ciepła nie będą spełniały obecnie obowiązujących wymogów. Dodatkowo biorąc pod uwagę kompleksowy charakter prac termomodernizacyjnych, należy przyjąć zasadność ich wymiany.

Opinia techniczna: Istniejącą stolarkę okienną PCV należy wymienić w części parterowej (świetlica).

ST.13 - Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa w budynku PCV oraz drewniana charakteryzuje się znacznym stopniem zużycia technicznego.

Opinia techniczna: Istniejącą stolarkę drzwiową należy wymienić na nową

ST.14 - Powierzchnia terenu, chodniki i dojścia

Chodniki i dojścia zewnętrzne charakteryzują się średnim stanem technicznym. W części terenu brak jest jakiegokolwiek stałego zagospodarowania powierzchni – występują liczne nierówności.

Opinia techniczna: Ze względu na stan techniczny nawierzchni, należy przyjąć konieczność dodatkowego zagospodarowania terenu.

6. Wnioski końcowe

Na podstawie dokonanej oceny stanu technicznego głównych elementów budynku - stwierdzam **możliwość realizacji zakładanego zakresu prac budowlanych pod warunkiem spełnienia określonych wymogów realizacyjnych w tym:**

- wykonania spięcia / zszycia zarysowanych fragmentów ścian zewnętrznych
- naprawy / wymiany uszkodzonych elementów więźby dachowej
- skucia luźnych oraz odparzonych fragmentów tynków i odtworzenie ich na nowo

Pozostałe prace należy realizować zgodnie ze sztuką budowlaną. Prace wykonywać należy pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane.