

EKSPERTYZA TECHNICZNA
Ocena stanu technicznego obiektu i opis techniczny jego poszczególnych elementów

Nazwa obiektu: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY

Adres obiektu: ul. Światowida 46/3, 71-727 Szczecin

Oświadczenie:

Zgodnie z art. 20 ust 4 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 20 poz. 2016 z późniejszymi zmianami) my niżej podpisani oświadczamy, że niniejsza opinia techniczna została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Branża:	Wykonał:	Sprawdził
KONSTRUKCJA	mgr inż. Paweł Gębski Nr upr. ZAP/0179/PWBKb/15	mgr inż. Grzegorz Jaworski Nr upr. ZAP/0071/PWBKb/18
Data: 10.2024 r.	Podpis:	Podpis:

SPIS ZAWARTOŚCI

I. Przedmiot, cel i zakres wykonania opracowania.

- 1.1 Przedmiot opracowania.
- 1.2 Cel i zakres opracowania opinii technicznej.
- 1.3 Podstawa wykonania opracowania.
- 1.4 Ogólna charakterystyka budynku

II. Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku

III. Ocena stanu technicznego lokali i zalecenia do prac

I. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku dla budynku mieszkalnego w Szczecinie przy ul. Światowida 43, związana z planowaną przebudową lokalu mieszkalnego nr 3 oraz lokalu usługowego w parterze budynku.

1.2. Cel i zakres opracowania opinii technicznej.

Celem „Ekspertyzy” jest ocena przydatności budynku pod kątem projektowanej przebudowy, połączenia przedmiotowych lokali oraz podanie zakresu niezbędnych robót remontowo – modernizacyjnych.

1.3. Podstawa wykonania opracowania.

Ocenę techniczną niniejszego opracowano wykonano na podstawie:

- zlecenie Głównego Projektanta,
- inwentaryzacja przekazana przez Głównego Projektanta,
- dokumentacja fotograficzna,
- obowiązujące normy i przepisy prawa budowlanego,
- Przepisy prawa budowlanego – aktualne normy i przepisy stosowane w budownictwie ogólnym:
 - Prawo Budowlane z 1994 r. - (Dz. U. nr 2017r., poz. 1332 z późniejszymi zmianami).
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002r. poz. 690 z późniejszymi zmianami).
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. (Dz. U 2002r., poz. 70).
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Wizja lokalna
- Dokumenty załączone do niniejszego projektu
- Normy związane z opracowaniem.

II EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKU

1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

1.1 OPIS OGÓLNY

Przedmiotowy budynek jest budynkiem wielorodzinnym, trzykondygnacyjnym (2 kondygnacje nadziemne), podpiwniczonym. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, stropy nad kondygnacjami mieszkalnymi drewniane, ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, dach stromy.

2.2 STAN TECHNICZNY

2.2.1 Podłoże gruntowe – Poniżej poziomu posadowienia, zgodnie z obserwacjami, podłoże stanowią grunty nośne. Poziom wody gruntowej w podłożu występuje poniżej poziomu posadowienia fundamentów.

2.2.2 Konstrukcja fundamentów – Fundamenty budynku nie były odkopywane. Dokonano oceny ścian od zewnątrz. Nie stwierdzono większych ubytków czy spękań. Stwierdzono również znaczne zawilgocenie muru i ubytki (zwietrzenie) zaprawy przy gruncie, do wys. izolacji poziomej muru. Stan techniczny poprawny.

2.2.3 Ściany zewnętrzne budynku

Stan techniczny ścian kondygnacji naziemnych określa się jako dobry.

2.2.4 Ściany wewnętrzne – ściany murowane. Nie stwierdzono istotnych rys i pęknięć. Stwierdzono duże ślady zawilgocenia w wielu miejscach. Tynki w wielu miejscach nie nadające się do dalszych prac wykończeniowych.

2.2.5 Stropy – Nie stwierdzono znacznych ugięć i pęknięć. Stan techniczny stropów określa się jako poprawny.

2.2.6 Dach i odprowadzenie wody. Nie dokonywano oględzin dachu budynku.

2.2.7 Teren przy budynku – od strony ulicy jak i od strony podwórka utwardzony. Stan techniczny określa się jako dobry.

III OCENA STANU TECHNICZNEGO I ZALECENIA DO PRAC

3.1 OCENA STANU TECHNICZNEGO

Na podstawie oceny technicznej stwierdza się, iż stan techniczny elementów konstrukcji jak i całego budynku jest poprawny. Możliwe jest wykonanie projektowanej przebudowy i remontu części pomieszczeń- wydzielenie łazienki z obecnego pomieszczenia kuchni wraz z połączeniem przedmiotowych lokali (likwidacja poziomu piwnicy w części usługowej).

Przewidywane prace remontowe i związane z przebudową nie spowodują pogorszenia warunków obciążeniowych całego budynku. Nie przewiduje się zwiększenia obciążeń na ściany i fundamenty, w związku z czym warunki posadowienia również nie ulegną pogorszeniu. W opinii autora, nie zachodzi konieczność wymiany i wzmocnienia głównych elementów nośnych istniejącej konstrukcji, poza wskazanymi w Projekcie Budowlanym.

Ogólnie należy stwierdzić, że stan techniczny budynku i elementów konstrukcji wraz ze stanem podłoża gruntowego jest poprawny i nadaje się do projektowanej przebudowy.

3.2 ZALECENIA DO PRAC BUDOWLANYCH

3.2.1 Pomieszczenia wewnętrzne budynku

Zwietrzałe, zerodowane, zawilgocone tynki na ścianach, należy zbić a miejsca zagrzybione naprawić za pomocą odpowiednich preparatów przeciwgrzybiczych. Należy również odbić i oczyścić wszystkie luźne i niezwiązane części cegieł i zaprawy. Wszystkie ubytki w spoinach i cegle należy naprawić wykorzystując odpowiednie zaprawy. Nowe tynki wykonywać po osuszeniu ścian. Zaleca się stosować systemy materiałów służące do renowacji tynków na zawilgoconych i zasolonych ścianach. Podłoże pod tynkami powinno być odpowiednio mocne, równe, odtłuszczone i osuszone (zgodnie z technologią).

Wykonać nowe powłoki malarskie, zgodnie z proj. architektury.

W przypadku stwierdzenia zagrzybienia, po odkuciu tynków, którego nie stwierdzono podczas wizji, naprawić za pomocą odpowiednich preparatów przeciwgrzybiczych. Uzupełnienia tynku wykonywać na osuszonych ścianach z tynku cem.wap. Podłoże powinno być odpowiednio mocne, równe, odtłuszczone i osuszone (zgodnie z technologią). Wykucia i montaż nowy elementów konstrukcyjnych zgodnie z Projektem Budowlanym. Uszkodzone instalacje wod-kan bezwzględnie naprawić - usunąć źródła zalewania.

Sprawdzić drożność i szczelność przewodów kominowych, w szczególności przewodów spalinowych (piec, kominek).

3.2.2 Stropy

Po usunięciu warstw wykończeniowych wykonać skuteczne izolacje termiczne i przeciwwodne nad konstrukcją stropu, pod warstwą posadzki.

Po odkryciu konstrukcji, wykonać oględziny konstrukcji stropu. Wykonać impregnację stropu, a w przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego elementów konstrukcji - powiadomić projektanta. Nie zakłada się wymiany ani wzmocnienia belek stropowych

W przypadku wycięcia belek stropowych celem usunięcia poziomej piwnicy belki należy usunąć z gniazd. Gniazda wypełnić materiałem przegrody.

4. UWAGI KOŃCOWE

Opracowanie nie stanowi podstawy do rozpoczęcia prac. Prace wykonywać na podstawie Projektu Budowlanego, który należy opracować oraz stosownego pozwolenia do wykonania robót w niniejszym opracowaniu zawartych.

Należy wykonać przegląd pomieszczeń przed przystąpieniem do opracowania Projektu Budowlanego i przed przystąpieniem do prac budowlanych. Należy również dokładnie określić zakres i wielkość napraw.

Ekspertyza jest ważna dwa lata. Jeśli po upływie terminu ważności niniejszej ekspertyzy nie zostaną rozpoczęte prace budowlane należy ponownie opracować ekspertyzę techniczną.

Opracował: mgr inż. Paweł Gębski