

## **Opis budowlany do inwentaryzacji wraz z oceną stanu technicznego budynku.**

### **Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego celem wykonania docieplenia budynku. Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 3159 przy ul. Zamenhofa 11 w Policach.

### **Charakterystyka budynku**

Istniejący budynek w kształcie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 20,75 m x 9,52 m. Budynek mieszkalny, wielorodzinny, trzykondygnacyjny w całości podpiwniczony, z poddaszem częściowo użytkowym..

Budynek konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej pełnej. Stropy: nad piwnicą strop typu Kleina, nad pozostałymi kondygnacjami strop konstrukcji drewnianej. Dach konstrukcji drewnianej płatwiowo – kleszczowy o kącie nachylenia połaci dachowych 45 stopni. Pokrycie dachu dachówka ceramiczna.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje :

- wodno – kanalizacyjną ,
- elektryczną,
- gazową,
- ogrzewanie indywidualne.

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie zachodniej.

Obiekt zrealizowano na podstawie projektu budowlanego powtarzalnego w roku 1935 .

Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako mieszkalny wielorodzinny.

### **Dane wielkościowe:**

- długość budynku	20,75 m
- szerokość budynku	9,52 m
- powierzchnia zabudowy	197,54 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa jednej kondygnacji	155,50 m <sup>2</sup>
- łączna powierzchnia użytkowa	395,90 m <sup>2</sup>
- kubatura	2260,00 m <sup>3</sup>
- ilość kondygnacji	II + piwnice
- wysokość pomieszczeń	2,55 m
- wysokość kondygnacji	2,85 m
- wysokość do kalenicy	11,85 m

### **Opis stanu istniejącego budynku.**

**Ławy fundamentowe** – betonowe - wylewane, posadowione poniżej strefy przemarzania i powyżej poziomu wody gruntowej .

**Ściany fundamentowe** – zewnętrzne gr. 38 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem. – wap.

**Ściany zewnętrzne nadziemne** – gr. 38 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem. – wap.

**Ściany wewnętrzne konstrukcyjne** - gr. 25 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem. – wap.

**Ściany działowe** – gr. 6 i 12 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem. – wap.

### **Stropy :**

– strop nad piwnicą na belkach stalowych typu Kleina

- strop nad parterem i piętnem konstrukcji drewnianej

**Nadproża** – na belkach stalowych typu Kleina

### **Schody :**

- do piwnic konstrukcji żelbetowej

- na pozostałych kondygnacjach konstrukcji drewnianej

**Wentylacja** – grawitacyjna – trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem. – wap., o przekrojach kanałów 14 x 14 cm.

**Dach** – konstrukcji drewnianej płatiowo - kleszczowej o kącie nachylenia 45 stopni, pokrycie dachu dachówka ceramiczna.

Wykaz podstawowych przekrojów:

- Murłata                    14 x 14 cm

- Płatew                    14 x 16 cm

- Słupy                    12 x 12 cm

- Zastrzały                12 x 14 cm

- Krokwie                10 x 14 cm

- Łaty                    6 x 4 cm

**Stolarka** – okienna typowa i indywidualna - drewniana oraz PCV częściowo po wymianie.

**Stolarka** – drzwiowa typowa i indywidualna - drewniana.

### **Roboty wykończeniowe.**

#### **Izolacje wodoszczelne:**

- izolacja pozioma ścian – papa

- izolacja pionowa ścian fundamentowych – brak

**Izolacje termiczne:**

- brak

**Podłogi i posadzki :**

- pokoje, holl, kuchnia – biała podłoga
- łazienki – lastrico
- piwnice – wylewka cementowa

**Tynki, cokoły , malowanie**

- tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne
- tynki zewnętrzne – cementowo – wapienne

**Rynny i rury spustowe** – rynny Ø120 ze spadkiem 0,5%, rury spustowe Ø100.

**Obróbki blacharskie** – blacha ocynkowana grub. 0.5 mm

**Ocena stanu technicznego budynku:**

Obiekt zrealizowano na podstawie projektu budowlanego powtarzalnego.

Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako mieszkalny wielorodzinny.

Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako „dobry”.

W wyniku szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, nadproży / nie stwierdzono żadnych oznak zagrożenia bezpieczeństwa , takich jak zarysowania, pęknięcia i nadmierne ugięcia /.

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń.

Eksploatacja budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i środowiska.

Budynek wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną.

Z uwagi na realizację budynku w latach 30 – tych ubiegłego wieku budynek nie spełnia warunków izolacyjności cieplnej.

Przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania planowanej inwestycji tj. docieplenia budynku.

**Wnioski i zalecenia:**

W wyniku analizy stanu technicznego oraz oceny należy wykonać :

- ocieplenie ścian zewnętrznych budynku
- wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych
- częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej