

2 Ocena techniczna stanu technicznego części mieszkalnej istniejącego budynku

2.1 Podstawa opracowania:

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna
- Obowiązujące normy i przepisy Prawa Budowlanego

2.2 Fundamenty

- Na podstawie wizji lokalnej stwierdzono brak zarysowań ścian murowanych, fundament w części podpiwniczonej z betonu wylewanego bez pęknięć, w dobrym stanie technicznym, izolacja pozioma z papy asfaltowej istniejąca, pionowej brak
- brak podbudowy pod posadzkę w części podpiwniczonej, istnieje tylko warstwa piasku

2.3 Ściany

- Ściany murowane z cegły ceramicznej. Ściany zewnętrzne gr. 45cm, nieocieplone, od zewnątrz tynk cementowo-wapienny, od wewnątrz tynk, tapety, płytki ceramiczne w zależności od przeznaczenia pomieszczeń

2.4 Stropy

- Strop na piwnicą typu Kleina na belkach stalowych I140
- Strop nad kotłownią i pomieszczeniem gospodarczym wylewany, betonowy
- Nad pozostałą częścią parteru i nad piętrem stropy drewniane, belki nośne stropów w stanie dobrym
- Nad piętrem wypełnienia stropu z polepy pomiędzy belkami spękane, wymagają wymiany na ocieplenie z wełny mineralnej. Po zdjęciu polepy wymienić uszkodzone deskowanie na nowe.

2.5 Dach

- Konstrukcja dachu drewniana, dach dwuspadowy, pokryty ażurowym deskowaniem i płaską blachą,
- Krokwie drewniane w stanie dobrym, nadające się do zachowania;
- pokrycie nieszczelne, widoczne ubytki w blasze i zacieki wymaga wymiany w całości wraz z obróbkami blacharskimi przy kominach i ścianach szczytowych. Przy wymianie pokrycia dachowego zastosować izolację paroprzepuszczalną.

2.6 Elementy wykończenia

- Ściany zewnętrzne wykończone są tynkiem cementowo-wapiennym, widoczne uszkodzenia i ubytki,
- Posadzki nie nadają się do zachowania.

- Okna, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne w stanie złym, nie nadające się do zachowania,

2.7 Wnioski i zalecenia

- Obecny stan techniczny obiektu pozwala stwierdzić, że mieszkalna część budynku nadaje się do zachowania. Wymaga wykonania prac naprawczych.
- piwnica ze względu na wysokość 1,44m, brak posadzki i problemy z wilgocią, nie nadaje się do użytkowania. Przed zlikwidowaniem piwnicy należy ocieplić strop nad piwnicą
- Należy wykonać izolacją pionową przeciwwilgociową fundamentów
- Ściany konstrukcyjne są w dobrym stanie i nadają się do adaptacji. Ściany zewnętrzne wymagają ocieplenia. Przed wykonaniem ocieplenia uszkodzone i osłabione fragmenty starego tynku należy bezwzględnie usunąć.
- Konstrukcja stropów w stanie dobrym, nadają się do zachowania, wypełnienia pól między belkami stropu nad piętrem do ocieplenia z wełny mineralnej oraz wykonać nową podłogę z desek 25 mm na strychu. Wykonać nowe schody wg projektu konstrukcji
- należy ocieplić strop w strefie poddasza nieużytkowego wraz ze ścianami klatki schodowej
- Konstrukcja dachu bez zmian, po demontażu pokrycia należy sprawdzić stan krokwi. Ze względu na przecieki w pokryciu może wystąpić konieczność wymiany krokwi, które były narażone na działanie warunków atmosferycznych. Pokrycie dachu bezwzględnie do wymiany.
- Okna i drzwi do wymiany w całej części mieszkalnej
- Wyposażenie instalacyjne jest wystarczające dla funkcji obiektu.

Budynek w części mieszkalnej wymaga generalnego remontu ze względu na duże zużycie elementów budowlanych i instalacyjnych. Wymaga też termomodernizacji. Część mieszkalna stanowi samodzielną, wydzieloną strefę w budynku. Przeprowadzenie w/w prac jest możliwe bez ingerowania w użytkowy parter i jest konieczne dla dalszego bezpiecznego użytkowania.