

<b>3</b>	<b>OCENA STANU TECHNICZNEGO</b>
INWESTYCJA	<i>Budynek usługowo – mieszkalny. Dz. nr 158 ul. Koszalińska 41, Rymań</i>
INWESTOR	<b>Gmina Rymań ul. Szkolna 7, 78-125 Rymań</b>
DATA	Koszalin kwiecień 2008 r.
AUTOR	mgr inż. arch. Wojciech Tomczak

## PODSTAWA OPRACOWANIA DOKUMENTACJI

- a. Zlecenie inwestora na podstawie umowy o dzieło.
- b. Oględziny i pomiary podczas wizji lokalnej.
- c. Dokumentacja fotograficzna

### 1) CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku biblioteki (parter) z mieszkaniem prywatnym (piętro), pod kątem planowanych prac termomodernizacyjnych i określenia zakresu dodatkowych niezbędnych prac do należytej realizacji zadania.

### 2) OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU - *patrz INWENTARYZACJA BUDOWLANA cz. 02*

### 3) SKALA OCENY przyjęto nazewnictwo stanu elementów budynku : zły, dostateczny, dobry, bardzo dobry.

### 4) OPIS STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU

#### • ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

Murowane z cegły silikatowej grubości 38cm. Miejscowe ubytki tynku i zwietrzenie zaprawy wiążącej cegły. Ściana zewnętrzna na tylnej elewacji posiada pionowe pęknięcia przez całą jej wysokość. Najprawdopodobniej pęknięcie powstało na skutek nierównej pracy budynku w części podpiwnicznej. Liczne pęknięcia w strefie nad oknami, najprawdopodobniej z powodu braku nadproży okiennych i drzwiowych. Stan techniczny zły. Dla ścian zewnętrznych powinno opracować się osobną dokumentację w skazującą sposoby ich zabezpieczeń.



#### • KOMINY MUROWANE

Występuje jeden komin murowany z cegły pełnej. Stan techniczny dostateczny. Brak zabezpieczenia komina czapą kominową.



- **KONSTRUKCJA DACHU**

Więźba drewniana, dach dwuspadowy z naczółkami. Typ dachu – krokwiowy. Wymiary krokwie 12x14, nad lukarną 10x12. Więźba po konserwacji bieżącej. Elementy zabezpieczone preparatem powłokowym. Stan techniczny dostateczny



- **FUNDAMENTY**

Ławy kamienne. Nie dokonano odkrywek fundamentów. Ocena stanu technicznego będzie przedmiotem odrębnego opracowania.

- **IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE**

**POZIOME** – nie dokonano odkrywek fundamentów, nie stwierdzono zawilgoceń od strony wewnętrznej, występowania grzyba czy spulchnienia tynku. Zakłada się występowanie izolacji w stopniu dostatecznym.

Dachu – folia paroprzepuszczalna.

Przy pracach remontowych należy sprawdzić stan izolacji poziomej a przypadku jej braku zastosować metodę iniekcyjną do zamknięcia porów muru i stworzenia bariery izolacyjnej. Izolacje poziome powłokowe wykonać po uprzednim osuszeniu murów przed położeniem warstwy ocieplającej ze styropianu. Styropian zabezpieczyć folią ochronną.

- **IZOLACJE TERMICZNE**

Ściany zewnętrzne – brak.

Połączenie dachu na odcinku od ściany kolankowej do stropu poddasza nieużytkowego ocieplona wełną mineralną.

- **POKRYCIE DACHU**

Po wymianie blacha dachówkowa – stan bardzo dobry



- **OBRÓBKI BLACHARSKIE**  
j.w.
- **RYNNY I RURY SPUSTOWE**  
Dach dwuspadowy ze spływem wód na dwie strony budynku. Rynny i rury spustowe po wymianie, stalowe ocynkowane, stan bardzo dobry.
- **TYNKI ZEWNĘTRZNE**  
Tynk nieodpadający, silnie związany z podłożem. Stwierdza się nieliczne, miejscowe złuszczenie w arstwy wykończeniowej tynku – „baranka” Tynki po drobnych naprawach i przygotowaniu nadają się jako stabilny podkład pod ocieplenie ze styropianu. Stan techniczny dostateczny



- **DETALE ARCHITEKTONICZNE**  
Obramowania okien wyróżnione w grubości i kolorze tynku. Schody zewnętrzne.
- **STOLARKA OKIENNA i DRZWIOWA**  
Drewniana, starego typu, ze zdobieniami, stan techniczny zły



- **PARAPETY ZEWNĘTRZNE**  
Wyrobite w murze. Istnieje możliwość wykonania parapetów stalowych dopasowanych do systemu stolarki okiennej.
- **SCHODY ZEWNĘTRZNE**  
Na elewacji frontowej - betonowe o stylowej formie.  
Stan techniczny zły.



Na elewacji tylnej schody proste betonowe, spękane, ubytki zaprawy. Stan techniczny zły



- **OPASKA BETONOWA**  
Po obwodzie budynku poprowadzona jest opaska betonowa wylewana na mokro szerokości ok. 50-70 cm. Opaska w wielu miejscach zapadnięta spękana, poprzerażana roślinnością. Zaleca się wymianę na opaskę z kostki betonowej ze szczelinami zasypianymi piaskiem lub na opaskę żwirową z jednoczesnym zabezpieczeniem cokoły tynkiem mineralnym.



- **INSTALACJE SANITARNE**

- ogrzewanie – w oparciu o kocioł na paliwo stałe, węgiel – znajdujący się w budynku. Instalacja jedynie na 1 piętrze. Przewody miedziane, o zwiększonych przekrojach ze względu na specyfikę źródła ciepła. Stan techniczny bardzo dobry. Grzejniki płytowe starego typu, stan zły.
- instalacja c.w.u. – przewody - rury stalowe podłączenie do bojlera elektrycznego. Stan dostateczny ze względu na przewidziany czas trwałości w odniesieniu do wieku budynku. Bojler elektryczny stan zły.
- instalacja z.w.u – rury stalowe j.w.
- wentylacja pomieszczeń - naturalna, grawitacyjna.
- instalacja elektryczna – nie jest przedmiotem opracowania
- instalacja odgromowa – brak. Zaleca się wykonanie na etapie robót termomodernizacyjnych.