



MirProBud
Miroslaw Kaup
os. Piastów 11
74-300 Myślibórz
NIP: 597-157-38-47
REGON: 320998380
tel. 512-304-975
e-mail: mirprobud@wp.pl

OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU WIELORODZINNEGO ZLOKALIZOWANEGO PRZY UL. BOHATERÓW WARSZAWY 64 W MYŚLIBORZU

Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny**
ul. Bohaterów Warszawy 64, 74-300 Myślibórz,
dz. nr ewid. 147/43 obręb: 2 Myślibórz

Inwestor: **Gmina Myślibórz**
ul. Jana Pawła II 1
74-300 Myślibórz.

Projektant: mgr inż. Miroslaw Kaup
nr upr. ZAP/0165/PWOK/11

Egz. /4

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

Strona tytułowa	- 1 -
Spis zawartości opracowania	- 2 -
I. Opis stanu technicznego	- 3 -
1 Podstawa projektu	
2 Przedmiot i zakres projektu	
3 Opis ogólny budynku	
4 Opis i ocena poszczególnych elementów budynku	
5 Uwagi końcowe	

Podstawa opracowania

- Zlecenie na prace;
- Ustalenia z Inwestorem;
- Inwentaryzacja budynku;
- Obowiązujące normy i przepisy;
- Oględziny i pomiary z natury,
- Literatura fachowa w temacie

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie opinii stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul Bohaterów Warszawy 64 w Myśliborzu w zakresie oceny widocznych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

Budynek umiejscowiony na działce o nr ewid. 147/43 obręb: 2 Myślibórz

2. Opis ogólny budynku

Przedmiotowy obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym i piwnicą. Usytuowany jest w zwartej zabudowie przy głównej drodze krajowej (dz. nr 191/1).

Ściany nośne fundamentowe i cokołu wykonane z cegły i kamienia ciosanego otynkowane zaprawą współczesną ciężką zaprawą cementowo-wapienną i cementową.

Stan zachowania elewacji frontowej:

- Cokół budynku wykonany z cegły pełnej oraz kamienia, w całości otynkowany mocnymi współczesnymi tynkami cementowymi. Cokół mocno zawilgocony oraz zasolony. Posiada liczne spękania, ubytki oraz odparzenia tynku.
- Elewacja budynku w całości pokryta współczesnym tynkiem. Budynek (elewacja) wg informacji uzyskanych od lokatorów remontowany był w latach 70-tych, wtedy to odbity został cały tynk z elewacji i wykonany nowy. Kolejny remont odbył się w roku 2014-2015.
- Stolarka okienna – wszystkie okna nieoryginalne, najstarsze okna znajdują się na piętrze, pochodzą z lat 70-tych z okresu remontu elewacji. Okna skrzynkowe, drewniane czterokrzydłowe. Na parterze okna współczesne PCW w kolorze białym. Okna PCW dwuskrzydłowe ze szprosami imitującymi okna na piętrze.
- Drzwi wejściowe – drzwi wejściowe drewniane dwuskrzydłowe z naświetlem, współczesne z lat 70-tych.

- Dach – współczesny z dachówki betonowej – stan ogólny zadowalający. Dach poza zakresem opracowania.
- Orynnowanie – rynny i rury spustowe współczesne z PCW w kolorze brązowym. Stan ogólny zadowalający. Rynna złamana i nieuszczelniona.
- Opierzenia – brak



Elewacja frontowa od ul. Bohaterów Warszawy 64



Elewacja od podwórza z widocznymi oficynami

3. Opis i ocena poszczególnych elementów budynku

Fundamenty - wykonane są z kamienia polnego i cegieł na zaprawie cementowej. Fundamenty usytuowane na różnym poziomie z uwagi na częściowe podpiwniczenie części budynku. Fundamenty i ściany fundamentowe nie wykazują śladów przeciążenia oraz nadmiernego osiadania - brak widocznych charakterystycznych spękań na budynku powstałych od niewłaściwej pracy fundamentów. Fundamenty oraz ściany fundamentowe nasiąknięte wodą kapilarną oraz wodą z przesiąków. Brak widocznej izolacji pionowej i poziomej. W piwnicy intensywna wilgoć oraz ślady okresowych "podtopień" wodą gruntową. Ściany w części piwnicznej skorodowane wymagają oczyszczenia i uzupełnienia.

Ocena:

Fundamenty - stan techniczny dostateczny - występują braki w spoinowaniu,

Ściany fundamentowe - stan techniczny dostateczny - występuje silna korozja zewnętrzna cegieł oraz zawilgocenie ,

Izolacje przeciwwilgociowe - stan techniczny zły - brak izolacji poziomej i pionowej ścian,



Zaawansowana korozja ścian fundamentowych w piwnicy

Ściany części nadziemnej - wykonane są z cegły pełnej i dziurawki. Ściany zewnętrzne. Ściany wewnętrzne z cegły pełnej i dziurawki, otynkowane tynkiem cementowo wapiennym. Układ konstrukcyjny ścian mieszany.

Ocena:

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne - stan techniczny dostateczny - występują pojedyncze spękania oraz silne zawilgocenie w dolnych partiach muru ~ 1,0m od poziomu terenu. Występuje silne podciąganie kapilarne wody z gruntu oraz pojedyncze braki cegieł w dolnych. **Zejsście do piwnicy w stanie awaryjnych.**

Ściany wewnętrzne - stan techniczny dostateczny - występują pojedyncze spękania oraz silne zawilgocenie w dolnych partiach ścian konstrukcyjnych parteru z uwagi na brak izolacji poziomej i podciąganie kapilarne wody z gruntu. Stan tynków różny, uzależniony od przeprowadzanych w poszczególnych lokalach remontów.

Stropy - wykonane jako belkowe. Nad piwnicą stropy ceglane odcinkowe na belkach stalowych dwuteowych. Stropy nad parterem i pierwszym piętrem drewniane ze ślepym pułapem i polepą wygłuszającą oraz posadzką i podsufitką z desek.

Ocena:

Stropy nad piwnicą - stan techniczny zły - **belki stalowe skorodowane wymagają wzmocnienia**. Wypełnienie z cegieł w stanie dostatecznym, występują lokalne spękania wypełnienia. Tynk na stropie zmurszały w znacznej części odparzony.

Stropy nad parterem i piętrem - stan techniczny dostateczny - stropy nie wykazują oznak przeciążenia i niebezpiecznych uszkodzeń.

Podłoga stropu nad piętrem zmurszała w wyniku zawilgacania wodą deszczową i działaniem owadów.

Pokrycie dachowe - *stan techniczny dobry* - połacie dachowe pokryte dachówką betonową zakładkową.

Orynnowanie - *stan techniczny dostateczny* - rynny i rury spustowe stalowe ocynkowane skorodowane. Widoczne liczne miejsca po naprawach.

Schody klatki schodowej - stan techniczny zły - schody drewniane zabiegowe. Znaczna część stopnic oraz podstopnic wytarta i obłuzowana. Brak pochwytu na ścianie. Schody zalewane regularnie przez nieszczelny świetlik dachowy.



Widok stopni schodowych na pierwsze piętro

Stolarka okienna - stan techniczny dobry i zły - Stolarka okienna drewniana skrzynkowa częściowo wymieniona na PCW z szybami zespolonymi.

Okna drewniane w lokalach mieszkalnych w stanie technicznym złym. Ramiaki zmurszałe z licznymi uszkodzeniami mechanicznymi.

Okna z PCW w stanie technicznym dobrym

Okna piwniczne w stanie technicznym złym. Szyby wybite, ramy prawie w 100% skorodowane.

Instalacje kanalizacyjna - *stan techniczny ogólny dostateczny* - Instalacja wykonana z rur żeliwnych i PCW, częściowo wymieniona. Z wywiadu przeprowadzonego z lokatorami rury posiadają na ściankach osad utrudniający odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Instalacja lokalnie nieszczelna w toaletach oraz w piwnicy.

Instalacje wodna - *stan techniczny ogólny dostateczny* - Instalacja wykonana z różnych materiałów. Na rurach stalowych oraz zaworach stalowych stwierdzono postępującą korozję. Nie stwierdzono widocznych nieszczelności.

Utwardzenie terenu - *stan techniczny ogólny zły* - teren nieruchomości wraz z przejazdem w bramie utwardzony materiałem głównie betonowym w postaci płyt chodnikowych oraz kształtek ryflowanych. Utwardzenie mocno zmurzałe, spękanе i nierówne. W placu wg informacji lokatorów znajduje się zapchany wpust kanalizacyjny, którego obecny stan doprowadza do zawilgacania ścian przyległych.

Projektant:

mgr inż. Mirosław Kaup
nr upr. ZAP/0165/PWOK/11