

Spis treści

| | |
|--|----------|
| OPIS TECHNICZNY | 4 |
| 1 Podstawa opracowania: | 4 |
| 2 Przedmiot opracowania | 4 |
| 3 Zakres opracowania..... | 4 |
| 4 Sekcja dotycząca lokalu nr 1 | 4 |
| 5 Sekcja dotycząca lokalu nr 3 | 5 |
| 6 Sekcja dotycząca lokalu nr 3B | 7 |
| 7 Sekcja dotycząca lokalu nr 10 | 8 |
| 8 Sekcja dotycząca lokalu nr 11 | 9 |
| 9 Sekcja dotycząca wymiany witryny z drzwiami w lokalu użytkowym | 9 |
| 10 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 1 | 9 |
| 11 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 11 | 10 |
| 12 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 3 | 10 |
| 13 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 3B..... | 10 |
| 14 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 10 | 11 |
| 15 Sekcja dotycząca instalacji elektrycznych w lokalach 1, 11, 3, 3B, 10 | 11 |

OPIS TECHNICZNY

DO INWENTARYZACJI LOKALI MIESZKALNYCH NR 1, 3, 3B, 10, LOKALU NR 11 ORAZ WITRYNY Z DRZWIAMI W LOKALU UŻYTKOWYM W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. ŻELAZNEJ 75A W WARSZAWIE DZIAŁKA NR 7, OBRĘB 60104, DZIELNICA WOLA KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO XIII

1 Podstawa opracowania:

- zlecenie inwestora
- wizja lokalna terenu i budynku
- obmiar rzeczywisty budynku

2 Przedmiot opracowania

Przedmiotem inwestycji jest inwentaryzacja wielobranżowa zlecona przez inwestora Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m. st. Warszawy, ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa.

Przedmiotowy budynek usytuowany jest przy ul. Żelaznej w Warszawie, na działce ew. nr 7 z obrębu nr 60104.

3 Zakres opracowania

Inwentaryzacją objęto lokale mieszkalne nr 1, 3, 3B, 10 i 11 znajdujące się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz witrynę z drzwiami w lokalu użytkowym.

Wykonano inwentaryzację wielobranżową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. Niniejszy zakres pozwoli na podjęcie odpowiednich decyzji w sprawie stanu technicznego lokalu i zakresu remontu.

4 Sekcja dotycząca lokalu nr 1

Lokal mieszkalny nr 1 znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Składa się z dwóch, niepołączonych ze sobą części, dostępnych ze wspólnego korytarza.

W skład jednej części wchodzi dwa pokoje, korytarz, przedsionek i łazienka, w skład drugiej - jadalnia i kuchnia. Do lokalu nr 1 przynależy część wspólna korytarza.

Wykaz pomieszczeń i zestawienie powierzchni

| LP | NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | RODZAJ POSADZKI | POW. [m ²] |
|--------------------------------|---------|---|-----------------|------------------------|
| 1 | 0.1 | Korytarz | Panele | 2,85 |
| 2 | 0.2 | Łazienka | Gres | 3,10 |
| 3 | 0.3 | Pokój | Panele | 15,83 |
| 4 | 0.4 | Pokój | Panele | 21,35 |
| 5 | 0.5 | Przedsionek 1 | Panele | 1,30 |
| 6 | 0.6 | Przedsionek 2 | Wykładzina PCV | 1,06 |
| 7 | 0.7 | Jadalnia | Wykładzina PCV | 10,20 |
| 8 | 0.8 | Kuchnia | Panele | 3,08 |
| 9 | | Przynależna do lokalu część wspólna korytarza | | 6,06 |
| łącznie powierzchnia użytkowa: | | | | 64,83 |

Opis lokalu nr 1

4.1 Ściany

Murowane, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

4.2 Sufity:

Tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

4.3 Posadzki zgodnie z wykazem pomieszczeń i zestawieniem powierzchni

4.4 Stolarka okienna

W lokalu nie zachowały się okna pierwotne. Zamontowane są okna i drzwi balkonowe wykonane z PCV, jednoramowe, z szybami zespolonymi w pakietach dwuszybowych, bez szprosów. W pokoju P – 0.3 zestawiono obok siebie dwa okna dwuskrzydłowe, z symetrycznym podziałem. W pokoju P – 0.4 zestawiono obok siebie kolejno: dwa okna dwuskrzydłowe, z symetrycznym podziałem, całkowicie przeszklone drzwi balkonowe, dwuskrzydłowe i dwa okna dwuskrzydłowe, z symetrycznym podziałem.

W jadalni P – 0.7 znajduje się okno dwuskrzydłowe, z podziałem symetrycznym, w kuchni jednoskrzydłowe. Parapety systemowe z PCV.

4.5 Drzwi

W lokalu nie zachowały się drzwi pierwotne.

Drzwi wejściowe z klatki schodowej do wspólnego korytarza płytowe pełne, ościeżnice drewniane.

Drzwi ze wspólnego korytarza do części lokalu, w której znajdują się pokoje i łazienka - płytowe pełne, ościeżnica stalowa.

Drzwi do części lokalu, w której znajdują się jadalnia i kuchnia - płytowe, pełne, ościeżnica z MDF.

4.6 Wyposażenie

W łazience znajduje się wanna i sedes.

5 Sekcja dotycząca lokalu nr 3

Lokal mieszkalny znajdujący się na II piętrze w zabytkowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z czterech pokoi, kuchni, dwóch łazienek, przedpokoju i przedpokoju z aneksem kuchennym. Pomieszczenia dostępnych są ze wspólnego z lokalem nr 3B korytarza.

Zestawienie powierzchni przed przebudową

| LP | NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | RODZAJ POSADZKI | POW. [M ²] |
|----|---------|-------------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | 0.3 | Korytarz - wspólny | Wykładzina PCV | 10,32 |
| 2 | 0.4 | Pokój | Wykładzina PCV | 10,87 |
| 3 | 0.5 | Kuchnia | Wykładzina PCV | 3,31 |
| 4 | 0.6 | Łazienka | Terakota | 3,45 |
| 5 | 0.7 | Łazienka | Gres | 3,08 |
| 6 | 0.8 | Pokój | Parkiet | 16,80 |
| 7 | 0.9 | Pokój | Wykładzina PCV | 21,75 |
| 8 | 10 | Przedpokój | Wykładzina PCV | 2,92 |
| 9 | 11 | Pokój | Wykładzina PCV | 16,85 |
| 10 | 12 | Przedpokój +aneks kuch. | Wykładzina PCV | 3,16 |

Opis lokalu nr 3

5.1 Ściany i sufity

Ściany murowane, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

W pokoju P - 0.8 tapetowane, w przedpokoju P-10 obłożone boazerią drewnianą do wys. 140 cm, w łazience P-0.6 glazura do wys. 160 cm, w łazience P – 0.7 i na korytarzu P – 0.3 lamperia olejna 150 cm, w przedpokoju z aneksem kuchennym P – 12 tapeta winylowa 190 cm.

Sufity tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

Tynk popękany, warstwy farby odspojone.

W łazience P – 0.6 zacieki na ścianie i suficie 2m².

W kuchni na suficie i ścianach warstwy farby przebarwione, spękanne i odspojone 3 m².

Na ścianie korytarza zacieki 1 m².

5.2 Posadzki

Korytarz – wykładzina PCV

Pokój P – 0.4 – wykładzina PCV

Kuchnia – wykładzina PCV

Łazienka – terakota

Łazienka – gres

Pokój P - 0.8 – parkiet

Pokój P – 0.9 wykładzina PCV

Przedpokój – wykładzina PCV

Pokój P – 11 – wykładzina PCV

Przedpokój z aneksem kuchennym – wykładzina PCV

Balkon - gres

5.3 Stolarka okienna

W lokalu znajdują się pierwotne okna skrzynkowe.

W pokoju P – 0.8 zestawione są obok siebie dwa dwuskrzydłowe okna skrzynkowe ze skrzydłami zewnętrznymi i wewnętrznymi otwieranymi do wewnątrz. Parapet drewniany.

W pokoju P – 0.9 zestawione są obok siebie kolejno: dwa dwuskrzydłowe okna skrzynkowe ze skrzydłami zewnętrznymi i wewnętrznymi otwieranymi do wewnątrz, skrzynkowe, dwuskrzydłowe drzwi balkonowe, z poziomym podziałem i drewnianymi wypełnieniami części dolnych i dwa dwuskrzydłowe okna skrzynkowe ze skrzydłami zewnętrznymi i wewnętrznymi otwieranymi do wewnątrz. Parapety stalowe.

W pokoju P – 0.8 zestawione są obok siebie dwa dwuskrzydłowe okna skrzynkowe ze skrzydłami zewnętrznymi i wewnętrznymi otwieranymi do wewnątrz. Parapet drewniany.

W pokoju P – 11 zamontowane są obok siebie dwa jednoramowe, dwuskrzydłowe okna z PCV, ze skrzydłem rozwieranym i rozwierano-uchylnym.

W pokoju P – 0.4 zamontowane jest jednoramowe, dwuskrzydłowe okno z PCV, z jednym skrzydłem rozwieranym i jednym rozwierano-uchylnym. Parapet drewniany.

W kuchni zamontowane jest jednoramowe, jednoskrzydłowe okno z PCV, z rozwierano-uchylnym. Parapet z lastriko.

5.4 Drzwi

W lokalu nie występują drzwi pierwotne. Zamontowane są różnorodne skrzydła w ościeżnicach drewnianych i stalowych.

Do pokoju P – 0.8 zamontowane są drzwi typowe, z imitacją płycin i faktury drewna, ościeznica drewniana, wyeksploatowane. Szerokość drzwi w świetle – 70 cm.

Drzwi do pokoju P – 0.9 zdemontowane, ościeznica drewniana.

Drzwi ze wspólnego korytarza do przedsionka P – 10 płytowe pełne, wyeksploatowane, ościeznica stalowa.

Drzwi ze wspólnego korytarza do pokoju P – 0.4 płytowe, pełne ościeznica stalowa.

Drzwi do kuchni drewniane, płycinowe, z dwoma prostymi kasetonami i przeszkleniem, ościeżnica drewniana. Drzwi do szafy wnękowej płytowe pełne, ościeżnica drewniana.

Drzwi do łazienki P – 0.6 płytowe, typowe z przeszkleniem, ościeżnica stalowa.

Drzwi ze wspólnego korytarza do przedpokoju P – 11 drewniane, płycinowe, z podwójnym frezem.

Drzwi do łazienki P – 0.7 płycinowe, z przeszkleniem i płycinami z prostokątnym frezem, z okleiną w kolorze drewna, ościeżnica stalowa.

Drzwi z klatki schodowej do wspólnego korytarza, płytowe pełne, ościeżnica stalowa.

5.5 Wyposażenie

W kuchni zlewozmywak jednokomorowy z ociekaczem, z szafką, kuchenka gazowa czteropalmnikowa wyeksploatowane.

W łazience P – 0.6 wanna, umywalka z postumentem sedes z rezerwuarem, baterie, wyeksploatowane.

W łazience P – 0.7 wanna i sedes wyeksploatowane.

W przedpionkach P – 0.1 i P – 12 zlewozmywaki jednokomorowe z szafkami.

Pomieszczenia lokalu nr 3 są zamieszkałe i umeblowane.

6 Sekcja dotycząca lokalu nr 3B

Lokal mieszkalny znajduje się na II piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z pokoju i przedpokoju.

Parametry techniczne

Powierzchnia użytkowa lokalu – 18,71 m²

Wysokość – 294 cm

Zestawienie powierzchni przed przebudową

| LP | NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | RODZAJ POSADZKI | POW. [m ²] |
|-------------------------------|---------|---------------------|-----------------|------------------------|
| 1 | 0.1 | Przedpokój | Wykładzina PCV | 4,02 |
| 2 | 0.2 | Pokój | Wykładzina PCV | 14,69 |
| Łączna powierzchnia użytkowa: | | | | 18,71 |

Opis lokalu nr 3B

6.1 Ściany i sufity

Ściany murowane, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

Sufity tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

Pomiędzy pokojem P – 0.4 a łazienką P – 0.3 znajduje się otwór na naswietle.

6.2 Posadzki

Pokój P – 0.4 – panele podłogowe

Przedpokój – panele podłogowe

6.3 Stolarka okienna

Okna z PCV, jednoramowe, z szybami zespolonymi w pakietach dwuszybowych, bez szprosów.

Parapety z MDF.

6.4 Drzwi

Drzwi typowe, płytowe, z przeszkleniem, ościeżnice z MDF.

Drzwi wejściowe ze wspólnego korytarza do pokoju P – 0.2 płytowe pełne, ościeżnice drewniane.

6.5 Wyposażenie

Zlewozmywak jednokomorowy i półka na płytke elektryczną.

7 Sekcja dotycząca lokalu nr 10

Lokal mieszkalny znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki.

Parametry techniczne

Powierzchnia użytkowa lokalu – 51,62 m²

Wysokość pomieszczeń – 251 do 290 cm

Zestawienie powierzchni

| LP | NR POM. | NAZWA POMIESZCZENIA | RODZAJ POSADZKI | POW. [M ²] |
|-------------------------------|---------|---------------------|------------------------------|------------------------|
| 1 | 0.1 | Przedśionek | Terakota | 1,49 |
| 2 | 0.2 | Korytarz | Wykładzina dywanowa | 8,48 |
| 3 | 0.3 | Łazienka | Gres | 3,38 |
| 4 | 0.4 | Kuchnia | Wykładzina PCV | 3,92 |
| 5 | 0.5 | Pokój | Parkiet klejony dwuwarstwowy | 17,30 |
| 6 | 0.6 | Pokój | Parkiet klejony dwuwarstwowy | 17,05 |
| Łączna powierzchnia użytkowa: | | | | 51,62 |

Opis lokalu nr 10

6.6 Ściany i sufity

Ściany murowane, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane. Między pokojem 0.5 i kuchnią przeszklona ściana z płyty pilśniowej na szkielecie drewnianym. W kuchni płytki ceramiczne do wysokości 200 cm. Od strony pokoju przestrzeń nad oknem wykończona boazerią drewnianą. W łazience płytki ceramiczne do wysokości 200 cm. Sufity tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane. W przedpokoju sufit podwieszany, kasetonowy.

6.7 Posadzki

korytarz – wykładzina dywanowa i wykładzina PCV, wyeksploatowane
Kuchnia – wykładzina PCV wyeksploatowana
Pokój – klejony parkiet dwuwarstwowy wyeksploatowany
Łazienka – gres w dobrym stanie
Pokój – klejony parkiet dwuwarstwowy wyeksploatowany
Przedśionek – płytki ceramiczne pochodzące z czasów powstania budynku.

6.8 Stolarka okienna

Okna i drzwi balkonowe z PCV, jednoramowe, z szybami zespolonymi w pakietach dwuszybowych, dwuskrzydłowe bez szprosów. W pokoju 0.5 dwa okna zestawione obok siebie. W pokoju 0.6 okno zestawione z dwuskrzydłowymi drzwiami balkonowymi. W kuchni okno wewnętrzne drewniane, jednoszybowe. Parapet w pokoju P – 0.5 systemowy z MDF, w pokoju P – 0.6 z lastriko.

6.9 Drzwi

Drzwi typowe, płytowe z przeszkleniem, ościeżnice drewniane i z MDF.

Drzwi wewnętrzne wyeksploatowane.

Brak drzwi i ościeżnicy do kuchni.

Drzwi wejściowe z klatki schodowej systemowe, z płycinami, ościeżnice z MDF, w dobrym stanie.

6.10 Wyposażenie

W kuchni w przestrzeni nad oknem wewnętrznym (do sufitu) – szafki z płyty wiórowej, zlewozmywak dwukomorowy z zabudową, kuchnia gazowa czteropalnikowa, okap z wyciągiem.

W przedpokoju dwa pawlacze z płyty wiórowej.

W toalecie wanna zabudowana, umywalka z szafką, sedes z rezerwuarem.

8 Sekcja dotycząca lokalu nr 11

Lokal nr 11 znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni 10,85 m² przyległego do lokalu nr 1. Projektuje się likwidację wejścia z klatki schodowej i wstawienie drzwi łączących z lokalem nr 1.

6.11 Ściany i sufity

Murowane, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

Tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, pomalowane.

6.12 Posadzki

Parkiet klejony warstwowo, wyeksploatowany.

6.13 Stolarka okienna

W lokalu znajdują się dwa wyeksploatowane okno skrzynkowe - trzyskrzydłowe i jednoskrzydłowe. Okno trzyskrzydłowe, ma skrzydło środkowe zamocowane na stałe, posiada szpros i lufcik. W oknie brak skrzydeł wewnętrznych, skrzydła zewnętrzne otwierane na zewnątrz. Parapet drewniany, zniszczony. Okno jednoskrzydłowe ma skrzydło zewnętrzne i wewnętrzne otwierane do wewnątrz. Pod oknem jednoskrzydłowym brak parapetu.

6.14 Drzwi

Drzwi z klatki schodowej do lokalu wtórne, płytowe, pełne, ościeżnica drewniana. Drzwi i ościeżnica, wyeksploatowane.

9 Sekcja dotycząca wymiany witryny z drzwiami w lokalu użytkowym

6.15 Opis istniejących witryn z drzwiami

W lokalu, w elewacji przylegającej do ul. Chłodnej znajduje się witryna z drzwiami składająca się z sześciu pojedynczo szklonych okien w ramach stalowych oraz drzwi przeszklonych stalowych. Ramy i ościeżnice w kolorze czarnym.

10 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 1

10.1 Ogrzewanie

W mieszkaniu są grzejniki członowe nowe zlokalizowane pod oknami. W łazience jest zamontowany grzejnik łazienkowy oraz grzejnik elektryczny. Grzejniki wyposażone w zawory termostaticzne i odcinające przy powrocie. Rurociągi z tworzywa sztucznego o średnicach 25 i 32 mm prowadzone po wierzchu.

10.2 Gaz

Instalacja gazowa jest doprowadzona do kuchenki gazowej w kuchni. Rury stalowe spawane o średnicy 25 mm

10.3 Instalacja wod.-kan.

Instalacja wody i kanalizacji jest doprowadzona do urządzeń w łazience i do zlewu w kuchni. Główne piony są prowadzone na wierzchu w komunikacji i w łazience. W lokalu instalacja prowadzona jest w ścianach i zabudowach. Rury wodne z tworzywa sztucznego o typowych średnicach 25, 32 mm, rury kanalizacyjne z PCV o średnicach 50 i 110 mm.

10.4 Wentylacja

W mieszkaniu jest istniejąca wentylacja grawitacyjna wyciągowa w pokoju i w kuchni.

11 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 11

11.1 Ogrzewanie

W lokalu zamontowany jest nowy grzejnik członowy zlokalizowany pod oknem. Grzejnik wyposażony w zawór termostatyczny i zawór odcinający przy powrocie. Podłączenia grzejnika z boku. Rurociągi z tworzywa sztucznego o średnicach 25 i 32 mm prowadzone po wierzchu.

11.2 Gaz

W lokalu jest nieczynna instalacja gazowa. Rury stalowe skręcane i spawane o średnicy 25 mm. Gazomierz jest zdemonstrowany.

11.3 Instalacja wod.-kan.

W lokalu znajduje się nieczynna Instalacja wody zimnej z rur stalowych o średnicy 32 mm. Doprowadzona została instalacja wody zimnej i ciepłej (z tworzywa sztucznego) oraz kanalizacja PCV \varnothing 50. Instalacje są ukryte w ścianie.

11.4 Wentylacja

W lokalu jest istniejąca wentylacja grawitacyjna wyciągowa.

12 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 3

12.1 Ogrzewanie

W mieszkaniu są grzejniki członowe nowe zlokalizowane pod oknami. W łazience jest zamontowany grzejnik łazienkowy. Grzejniki wyposażone w zawory termostatyczne i odcinające przy powrocie. Rurociągi z tworzywa sztucznego o średnicach 25 i 32 mm prowadzone po wierzchu.

12.2 Gaz

Instalacja gazowa jest doprowadzona do kuchenki gazowej w kuchni. Rury stalowe spawane o średnicy 25 mm

12.3 Instalacja wod.-kan.

Instalacja wody i kanalizacji jest doprowadzona do urządzeń w łazience i do zlewu w kuchni. Główne piony są prowadzone na wierzchu w komunikacji i w łazience. W lokalu instalacja prowadzona jest w ścianach i zabudowach. Rury wodne z tworzywa sztucznego o typowych średnicach 25, 32 mm, rury kanalizacyjne z PCV o średnicach 50 i 110 mm.

12.4 Wentylacja

W mieszkaniu jest istniejąca wentylacja grawitacyjna wyciągowa w pokoju i w kuchni.

13 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 3B

13.1 Ogrzewanie

W mieszkaniu znajduje się aluminiowy grzejnik członowy wyposażony w zawór termostatyczny i zawór odcinający na powrocie. Rurociągi z tworzywa sztucznego o średnicy 25 mm prowadzone po wierzchu.

13.2 Gaz

W lokalu brak instalacji gazowej

13.3 Instalacja wod.-kan.

W lokalu znajduje się zlew jednokomorowy. Instalacja wodna ukryta jest w ścianie. Instalacja kanalizacyjna – rura PCV o średnicy 50 mm.

13.4 Wentylacja

W mieszkaniu jest istniejąca wentylacja grawitacyjna wyciągowa.

14 Sekcja dotycząca instalacji sanitarnych w lokalu nr 10

14.1 Ogrzewanie

W mieszkaniu są grzejniki członowe zlokalizowane pod oknami. W łazience jest zamontowany grzejnik łazienkowy. Grzejnik wyposażone w zawory termostatyczne i zawory odcinające przy powrocie. Rurociągi z tworzywa sztucznego o średnicy 25 i 32 mm prowadzone po wierzchu.

14.2 Gaz

Instalacja gazowa jest doprowadzona do kuchenki gazowej w kuchni. Rura stalowa spawana o średnicy 25 mm.

14.3 Instalacja wod.-kan.

Instalacja wody i kanalizacji jest doprowadzona do urządzeń w łazience i do zlewu w kuchni. Rurociągi są ukryte w ścianach.

14.4 Wentylacja

W mieszkaniu jest istniejąca wentylacja grawitacyjna wyciągowa w pokoju i w kuchni.

15 Sekcja dotycząca instalacji elektrycznych w lokalach 1, 11, 3, 3B, 10

Instalacja elektryczna nie spełnia obowiązujących norm i przepisów i nie nadaje się do eksploatacji. Istniejącą instalację należy zdemontować i wykonać od nowa zgodnie z obowiązującymi przepisami. Instalację w lokalu 3B należy zdemontować z uwagi na przebudowę lokalu.

Opracowanie: listopad 2018 r.