

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU ISTNIEJĄCEGO

lokali mieszkalnych 7 i 9 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
przy ulicy Wyspiańskiego 23 w Koszalinie – maj 2019

1. Podstawa opracowania.

- 1.1 Obowiązujące normy i przepisy.
- 1.2 Wizja lokalna w terenie, oględziny pomieszczeń i elementów konstrukcyjnych
- 1.3 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm).
- 1.4 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwiecień 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późn. zm.).
- 1.5 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
- 1.6 Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1935 z późn. zm.).
- 1.7 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U. z 2013, poz. 1129).
- 1.8 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 2009 Nr 205 poz. 1584 z późn. zm.).
- 1.9 Norma *PN-EN ISO 6946:1999* Komponenty budowlane i elementy budynku. Opór cieplny i współczynnik przenikania ciepła. Metoda obliczania
- 1.10 Norma *PN-82/B-02403* Ogrzewnictwo. Temperatuty obliczeniowe zewnętrzne. Wymagania
- 1.11 Norma *PN-91/B-02420* Ogrzewnictwo. Odpowietrzanie instalacji ogrzewań wodnych. Wymagania
- 1.12 Polskie normy i przepisy: PN-B/03264-1999 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. PN-87/B-03002 Konstrukcje murowe. Obliczenia statyczne i projektowanie. PN-68/B-10020 Roboty murowe z cegły. Wymagania i badania przy odbiorze.

2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest ekspertyza techniczna lokali mieszkalnych 7 i 9 pod kątem możliwości przebudowy i wydzielenia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Wyspiańskiego 23 w Koszalinie.

3. Położenie i opis ogólny budynku

Obiekt będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Koszalinie przy ul. Wyspiańskiego 23 na dz.nr 27/15 obręb 0027. Obiekt jest czterokondygnacyjny budynkiem podpiwniczony, z dachem dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej. Obiekt pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną na wszystkich kondygnacjach nadziemnych. W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, gazową i wentylację grawitacyjną. W części mieszkań zainstalowane są piece kaflowe.

4. Opis obiektu -stan istniejący

Opis konstrukcji budynku:

- ławy fundamentowe: murowane z cegły,
- ściany piwnic: murowane z cegły ceramicznej pełnej,
- ściany konstrukcyjne: murowane z cegły ceramicznej o gr. przedstawionych w P.B
- ścianki działowe: murowane z cegły ceramicznej o gr. przedstawionych w P.B
- nadproża ceglane, stropy drewniane
- ogrzewanie piecami kaflowymi
- tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne kat. III malowane farbą emulsyjną,
- stolarka okienna: PCV,
- stolarka drzwiowa: drewniana nietypowa
- posadzki:
 - pokoje –deski, wykładzina PCV
 - kuchnie – wykładziny PCV, deski
 - łazienki - wykładzina PCV

Badanie stanu technicznego poszczególnych elementów mający bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu, wykazało, że elementy budynku takie jak strop, ściany zewnętrzne, więźba dachowa znajdują się we właściwym stanie technicznym.

Odnosząc się do § 206 ust.2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwiecień 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami); projektowane roboty budowlane nie będą miały wpływu na stan podłoża gruntowego, gdyż nie zostaną zmienione obciążenia statyczne w wyniku projektowanych robót budowlanych

5. Opis planowanych zmian

Przewidziano przebudowę dwóch lokali mieszkalnych w celu ich wyodrębnienia z dostosowaniem do aktualnych wymagań funkcjonalnych. Przebudowie ulegną lokale mieszkalne o numerach 7 i 9 na III piętrze budynku. Zakres robót:

- zamurowanie otworów drzwiowych w ścianach – 6 szt.
- wykonanie ścianki działowej lekkiej, w celu wydzielenia łazienki, w lokalu nr 9
- wykonanie ścianki działowej lekkiej, w celu wydzielenia pokoju w lokalu nr 9
- wykonanie nowych otworów drzwiowych do lokalu nr 7, 9
- wyburzenie ścianki działowej pomiędzy pokojami i przedpokojem w projektowanym lokalu nr 9
- wykonanie nowej ściany z płyt kart.-gipsowych o klasie ognioodporności EI 30 między w garderobie w lokalu nr 9
- wykonanie nowego otworu drzwiowego pomiędzy przedpokojem a kuchnią w projektowanym w lokalu nr 9
- montaż podciągów nad nowymi otworami drzwiowymi
- demontaż drzwi wejściowych do przedsionka wspólnego z klatki schodowej,
- demontaż pieców kaflowych, istniejących instalacji sanitarnych, wyposażenia sanitarnego w pomieszczeniach łazienek i kuchni,
- wykonanie niezbędnych przebudów instalacji wewnętrznych w lokalach zgodnie z projektami poszczególnych branż,
- przeprowadzenie zmian w układzie wentylacji wywiewno – nawiewnej, z wykorzystanie kanałów kominowych w budynku (zgodnie z zaleceniami z opinii kominiarskiej),
- wykonanie nowych warstw podłogowych w pomieszczeniach łazienek poprzez ułożenie warstwy folii izolacyjnej budowlanej, 2x płyty OSB wodoodpornej gr. 15 mm lub płyt MFP, folii izolacyjnej w płynie oraz masy samopoziomującej Knauf Fibre,
- wykonanie nowych warstw podłogowych w pomieszczeniach mieszkalnych poprzez położenie wykładziny PCV na warstwie z płyt OSB gr. 22 mm i płyt jaskrychowych, np. Rigidur E 25 firmy RIGIPS,
- wstawienie lub wymiana drzwi wewnętrznych w lokalach (drzwi do łazienek

- wyposażyc w kratki nawiewne o pow. netto min. 220cm²),
- wymiana okien drewnianych na PCV z zachowaniem istniejącego podziału stolarki okiennej oraz wyposażenie okien w nawiewniki okienne z nawiewem o regulowanym przepływie montowanym w górnej części ramy okiennej.

6. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu technicznego stwierdza się, że projektowana przebudowa celem wydzielenia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Wyspiańskiego 23 w Koszalinie **nie wpłynie negatywnie** na stan techniczny obiektu i nie stwarza w chwili obecnej zagrożenia dla ludzi i mienia.

Elementy konstrukcji obiektu takie jak fundamenty, ściany fundamentowe, ściany nośne schody wewnętrzne, strop, więźba dachowa znajdują się we właściwym stanie technicznym. Nie stwierdzono przeszkód, które by uniemożliwiały przeprowadzenie robót budowlanych związanych z projektowaną przebudową.

Roboty rozbiórkowe należy prowadzić bardzo ostrożnie zwracając uwagę na zachowanie się konstrukcji powiązanej z rozbieranymi elementami. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości należy niezwłocznie powiadomić projektanta.

Roboty powinny być prowadzone w oparciu o zatwierdzoną w nowym pozwoleniu na budowę dokumentację i nadzorowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

OPRACOWAŁ (br. konstrukcyjno-budowlana):

mgr inż. Łukasz Ilkiewicz
Upewnienia budowlane: ZAP/0042/PWOK/07

.....