

**Ekspertyza techniczna**  
**budynku po byłym młynie gospodarczym**  
**w zakresie stolarki elewacyjnej okiennej i drzwiowej**  
**II Etap prac remontowych**

**Dane ewidencyjne**

- obiekt: budynek po byłym młynie gospodarczym w Zagórowie
- jednostka ewidencyjna Zagórow
- obręb ewidencyjny Miasto Zagórow
- działka numer ewidencyjny 1626/5

**Informacja o terenie.**

Przedmiotowy teren położony jest bezpośrednio przy drogach publicznych (ulice: Konstantego Lidmanowskiego i Przemysłowa). Budynek od strony wschodniej przylega ścianą szczytową do granicy działek sąsiednich (numery ewidencyjne: 1627/12 i 1627/11).

Młyn wybudowano około 1920 roku.

**1.Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest ocena stanu technicznego stolarki elewacyjnej okiennej i drzwiowej budynku w związku projektowanym remontem i wykonaniem robót budowlanych w zakresie wymiany.

**2.Podstawa opracowania**

- zlecenie Inwestora,
- protokół z oględzin numer 176/2023 z dnia 04.10.2023 r. spisany przez przedstawicieli Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie i zastępcy burmistrza Miasta i Gminy Zagórow w obecności projektanta,

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie spotkanie w dniu 24.07.2024 r.,
- oględziny i badanie elementów przeprowadzone w dniu 12.06.2024 r.,
- opracowania Jan Tajchman;
- opracowania Monika Bogdanowska,
- obowiązujące normy i przepisy budowlane,

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. z 2002r. nr 75, poz.690 ze zmianami).

### 3.Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje:

- opis inwentaryzacyjny,
- opis istniejącej stolarki elewacyjnej oraz ocena stanu technicznego,
- określenie przydatności budynku do remontu,
- wnioski końcowe i zalecenia,
- dokumentacja fotograficzna.

### 4. Opis inwentaryzacyjny budynku.

#### 4.1. Podstawowe wielkości i wymiary

długość – 22,64 m

szerokość – 10,68 m

wysokość – 14,11 m

powierzchnia zabudowy – 241,80 m<sup>2</sup>

#### 4.2. Opis architektoniczno-budowlany

Rzut budynku ma kształt zbliżony do prostokąta. Posiada trzy kondygnacje nadziemne, jest całkowicie podpiwniczony. Ściany budynku murowane z cegły pełnej, dach dwuspadowy. Elewacje w okresie eksploatacji podlegały pracom budowlanym: przekucia drzwi, zamurowanie, zaślepienie otworów okiennych, montaż urządzeń technologicznych (wentylatory, itp.). Wyposażenie wewnętrzne młyna gospodarczego zostało w znacznym stopniu zachowane.

#### 4.3. Układ konstrukcyjny

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej. Jego głównymi elementami nośnymi są podłużne ściany nośne z cegły pełnej oraz wewnętrzne słupy drewniane przenoszące obciążenia ze stropów drewnianych poprzez podciąg podtrzymywane przez słupy. Usztywnienie poprzeczne stanowi wewnętrzna ściana poprzeczna oddzielająca bunkier na zboże od młyna i ściana wydzielająca klatkę schodową. Usztywnienie poziome stanowią drewniane stropy belkowe oparte na ścianach podłużnych i podciągach drewnianych. Dach dwuspadowy. Ściany wewnętrzne tynkowane, malowane.

##### Ściany zewnętrzne:

- Elewacja północna, frontowa: tynkowana, jest zachowany pierwotny, oryginalny układ stolarki.
- Elewacja południowa cegła, istniejące tynki fragmentaryczne na parterze, wtórne przekucia drzwi, zamurowania otworów okiennych częściowe i całkowite, część otworów w poziomie skrzydeł zostało zabite deskami. Jeden otwór okienny zabudowany oknem metalowym.
- Ściany szczytowe bez otworów.

#### 4.4. Opis stolarki elewacyjnej i ocena stanu technicznego.

##### 4.4.1.Okna

Wymiary (w świetle okładzin):

- Okno Numer 1: 1,11 x 186 cm
- Okno Numer 2: 1,16 x 233 cm wyłącznie na ostatniej kondygnacji.

Okna drewniane ościeżnicowe pojedyncze z nadświetlem. Dwa skrzydła otwierane do wnętrza domykają się do słupka, przylgowe. Skrzydła z dwoma szczelinami poziomymi każde. Powyżej ślemienia nadświetle dzielone dwoma szczelinami pionowymi. Skrzydła rozwieralne, nadświetle uchylne. Wszystkie narożniki skrzydeł usztywnione metalowymi elementami. Drewniane okapniki w skrzydłach rozwieranych i uchylnym w nadświetlu.

Brak skrzydeł, szyb w oknach, są ubytki kitu.

Powłoki malarskie łuszczące się, spękane.

Okucia:

- skrzydła rozwieralne zamykane metalową symetryczną zakrętką mocowaną do słupka,
- skrzydło uchylne: zawiasy w poziomie ślemienia, zamykane dwoma zasuwkami w nadprożu ślemienia.

Stan techniczny okien zły.

Nie spełniają obowiązujących norm, przepisów techniczno-budowlanych.

**Okna do wymiany.**

#### 4.4.2. Drzwi zewnętrzne

- Drzwi Numer 1, wejście frontowe, poziom rampy. Drewniane, dwuskrzydłowe o równych skrzydłach, deskowo – listwowe opierane deskami profilowanymi z ramą. Nadświetle stałe. Drewniane elementy profilowane.
- Drzwi Numer 2, wejście z poziomu terenu na podest klatki schodowej. Drewniane, dwuskrzydłowe o równych skrzydłach, deskowo – listwowe opierane deskami profilowanymi z ramą. Strona wewnętrzna drzwi: na ścianie wykończenie listwami. Drewniane elementy profilowane.
- Drzwi deskowe, wejście z poziomu terenu do piwnicy w części budynku wykorzystywanej jako bunkier na zboże. Okucia – robota kowalska.
- Drzwi deskowe z zastrzałem wtórne, poziom parteru elewacja południowa. Skrzydło o wymiarach 86 x 179 cm, obustronnie obite blachą.

Wszystkie powłoki malarskie łuszczące się, spękane.

Klamki z tarczką, zamki, zawiasy oryginalne, okucia.

Nie spełniają obowiązujących norm, przepisów techniczno-budowlanych.

#### **Drzwi do renowacji.**

#### 4.4.3. Żaluzja

Drewniana żaluzja znajduje się w otworze poziom piwnic, część budynku bunkier zbożowy, elewacja północna. Do wymiany część drewnianych elementów, żaluzja do renowacji.

#### 4.4.4. Kraty - robota kowalska, układ elementów ortogonalny.

Elewacja północna:

- okno parteru oraz żaluzja wykonano kraty zewnętrzne z płaskowników, połączenia nitowane.
- okno parteru krata z płaskowników i prętów o przekroju kwadratowym.

Kraty malowane - powłoki malarskie łuszczące się, spękane.

#### 4.4.5. Nadproża

Nadproża okienne i drzwiowe wykonane z cegieł pełnych, płaskie, od wnętrza nad oknami łuk spłaszczony. Nadproża w stanie technicznym zadowalającym. W poziomie najwyższej kondygnacji w nadprożach strona zewnętrzna występują ubytki cegły. We wszystkich nadprożach na elewacji południowej wypłukane spoiny.

#### 4.4.6. Parapety

Zewnętrzne z cegły pełnej wysunięte poza lico ścian ok. 6 cm, poza obrys ościeży z zewnątrz ok. 8 cm z każdej strony otworu. Elewacja północna tynkowane, południowa bez tynku. Parapety wyprofilowano z wyraźnym spadkiem na zewnątrz obiektu, nie wykonano opierzeń.

Wewnętrzne – tynkowane, bez okładzin, malowane analogicznie jak ściany.

#### 4.4.7. Ściany.

Ściany podłużne murowane z cegły pełnej grubości 60 cm, na poddaszu 42 cm.

- Podokienniki wewnętrzne cofnięte o ok. 13 cm.
- Węgarki grubości  $\frac{1}{2}$  cegły, szerokości 6 – 8 cm.
- Glify przy oknach na parterze i piętrze.

### 4.5. Opis podstawowych elementów wykończeniowych

#### 4.5.1. Tynki w strefie otworów elewacyjnych.

- Tynki wewnętrzne w strefie prac remontowych stolarki wymagają odkucia. Odparzone, spękane fragmenty tynku w strefie remontowanych otworów elewacyjnych do skucia. Do wykonania tynk czystowapienny.

- Tynki zewnętrzne: niezbędne częściowe ich usunięcie, istnieją odparzenia, powierzchnie tynku są spękane. Wymagane naprawy tynków, reperacje. Do wykonania tynk czystowapienny.

#### 4.6. Sposób użytkowania budynku.

Budynek obecnie nie jest użytkowany, drzwi uniemożliwiają wejście do budynku osobom postronnym.

Planowane przeznaczenie budynku – obiekt użyteczności publicznej.

#### 5. Określenie przydatności budynku do wykonania robót remontowych.

Stan techniczny budynku w stanie obecnym nie pozwala na wykonanie robót remontowych w zakresie stolarki elewacyjnej. Do prac objętych opracowaniem można przystąpić po wykonaniu I Etapu robót remontowych w zakresie: dach i konstrukcja zadaszenia rampy.

#### 6. Wnioski końcowe i zalecenia.

Istniejący budynek po byłym młynie gospodarczym jest w stanie technicznym umożliwiającym wykonanie remontu i gwarantującym sensowność wykonania tych robót remontowych. Postępujące zniszczenie dachu, stolarki elewacyjnej doprowadzi do dalszej dewastacji elementów konstrukcyjnych budynku, a szczególnie drewnianych wrażliwych na działanie wilgoci.

Wykonanie robót remontowych bez zbędnej zwłoki. Obecny stan obiektu zagraża bezpieczeństwu osób i mienia.

#### **Planowane przeznaczenie budynku – obiekt użyteczności publicznej.**

Aby nie doprowadzić do dalszej degradacji obiektu należy zrealizować roboty remontowe w następującym zakresie:

- remont dachu, wymiana zadaszenia nad rampą – I Etap prac,
- demontaż stolarki elewacyjnej bez uszkodzenia elementów budowlanych obiektu, istniejącego wyposażenia wewnętrznego,

- usunięcie wtórnych zaślepień z desek w otworach,
- usunięcie wtórnych zamurowań otworów okiennych,
- prace naprawcze ściany zewnętrzne: przemurowania, uzupełnić ubytki cegieł, spoin, naprawić pęknięcia w ścianach zewnętrznych, tynki,
- kraty w oknach: wykonanie prac renowacyjnych bez demontażu w istniejących otworach,
- montaż wymienionej stolarki okiennej przy zachowaniu jej walorów historycznych i obowiązujących parametrów użytkowych: otwieralność, uchylność, współczynnik przenikania ciepła U, akustyka, otwory nawiewne, zachowanie norm i przepisów techniczno - budowlanych,
- wykonanie opierzeń parapetów zewnętrznych z blachy tytan–cynk,
- montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej po wykonaniu prac renowacyjnych, na etapie prac projektowych wymagane zapewnienie obowiązujących przepisów i norm w zakresie ewakuacji, ochrony przeciwpożarowej, współczynnika przenikania ciepła U, akustyki, bezpiecznych szyb, niezbędna procedura odstępowania od obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych,
- montaż żaluzji po wykonaniu prac renowacyjnych,
- prace naprawcze, tynkarskie po osadzeniu stolarki elewacyjnej.

Wykonał:

06.2024 r.