

**EKSPERTYZA TECHNICZNA**  
**DOTYCZĄCA BUDYNKU W CHEŁMKU PRZY UL. KLONOWEJ 6**  
**W ZAKRESIE OCENY TECHNICZNEJ**  
**MOŻLIWOŚCI REMONTU BUDYNKU**

- 1..... PODSTAWA OPRACOWANIA
- 2..... CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
- 3..... OPIS BUDYNKU I PARAMETRY TECHNICZNE
- 4..... ANALIZA I OCENA STANU TECHNICZNEGO
- 5..... WNIOSKI I ZALECENIA
- 6..... UWAGI KOŃCOWE
- 7..... INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA



Zdjęcie 1. Budynek w Chełmku przy ul. Klonowej 6

## 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Inwentaryzacja budowlana
- Wizja lokalna
- Makroskopowe oględziny materiałów użytych do wykonania konstrukcji budynku
- Dokumentacja archiwalna
- Ustawa „Prawo Budowlane” z dnia 07.07.1994 r. (z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004 r. „w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.06.2003 r. „w sprawie warunków i trybu postępowania dotyczącego rozbiórek oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego”.
- Katalogi Budownictwa elementów typowych

## 2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ekspertyza (ocena techniczna) istniejącego budynku, zlokalizowanego w Chełmku przy ul. Klonowej 6 na dz. nr 836/429.

Ekspertyza swoim zakresem obejmuje ocenę aktualnego stanu technicznego ww. budynku wraz z określeniem możliwości remontu budynku.

## 3. OPIS BUDYNKU I PARAMETRY TECHNICZNE

### 3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na dz. nr 836/429 w Chełmku przy ul. Klonowej 6.

Rzut poziomy budynku zbliżony jest do prostokąta o głównych wymiarach 25,44 na 8,54m i wysokości ok. 8,20m.

Przedmiotowy obiekt jest budynkiem z 2ma kondygnacjami nadziemnymi, podpiwniczony i jest przykryty dachem jednospadowym o nachyleniu około 2,5°.



### **3.2. OPIS ORAZ KONSTRUKCJA BUDYNKU**

Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej z elementami drewnianymi, został wybudowany w pierwszej połowie XX w. około 1930r., będący częścią zabudowań kolonii pracowniczej, wzorowanej na układzie Miasta Przemysłowego, nad którego projektem pracowano w latach 30 Baty.

Przedmiotowy budynek jest podpiwniczony, z dwiema kondygnacjami nadziemnymi. Od strony wschodniej znajdują się wejścia do mieszkań znajdujących się na I piętrze. Wejście ma formę obudowanego ceglanego ganka, w którym znajdują się betonowe schody do mieszkań. Od strony zachodniej znajdują się wejścia do mieszkań na parterze budynku. Wszystkie mieszkania składają się z kuchni, łazienki, przedpokoju oraz jednego lub dwóch pokoi dziennych. Mieszkania na parterze dodatkowo posiadają schowki pod schodami.

Ściany fundamentowe wykonane z kamienia łamanego o szerokości około 50-55cm. Poziom posadowienia budynku około 1,00m pod terenem. Ściany konstrukcyjne wykonane z cegły pełnej grubości 42 oraz 30cm wraz z tynkiem, ściany wewnętrzne z cegły pełnej grubości 30 oraz 15cm wraz z tynkiem. Strop nad piwnicą i parterem belkowy w konstrukcji drewnianej. stropodach wykonany na konstrukcji drewnianej, przykryty papą asfaltową o kącie spadku ok. 3,0°. W budynku zamontowana stolarka okienna częściowo stare drewniane oraz z PCV. Stolarka drzwiowa wejściowa do mieszkań oraz drzwi wewnętrzne drewniane, oraz harmonijkowe według indywidualnych rozwiązań mieszkańców. Posadzka w postaci wykładziny PCV, paneli, płytek ceramicznych oraz wylewek cementowych. Kominy w postaci murowanych trzonów kominowych z cegły pełnej, z wylotami górnymi oraz czapami betonowymi. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, farbami olejnymi oraz wykończone płytkami ceramicznymi. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej bez powłoki malarskiej.

Budynek wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną, C.O. oraz elektryczną.

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę i ocenę techniczną budynku w zakresie oceny wpływu planowanego remontu na istniejącą konstrukcję budynku.

## **4. ANALIZA I OCENA STANU TECHNICZNEGO**

### **4.1 OPIS STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW NOŚNYCH BUDYNKU**

Na stan techniczny budynku miało wpływ kilka czynników, z których najważniejsze to:

- wieloletni okres eksploatacji obiektów z czym wiąże się zużycie techniczne wszystkich elementów i wbudowanych materiałów,
- sposób i warunki użytkowania oraz konserwacji obiektów i jego elementów,

#### Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe z kamienia łamanego grubości ok. 50-55cm.

Ściany fundamentowe nie posiadają izolacji pionowej, brak utwardzonej posadzki w pomieszczeniach piwnicznych. Stan techniczny można określić jako średni. Ściany nie wykazują zarysowań oraz spękań.

#### Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

Ściany nośne parteru i I piętra wykonane jako ceglane grubości ok. 42 i 30cm, na zaprawie cementowo-wapiennej.

Ściany parteru i I piętra w dobrym stanie technicznym, nie wykazują zarysowań, spękań, zauważyć można miejscowe ubytki tynku oraz zaprawy w spoinach.

### Stropy

Strop nad piwnicami belkowy w konstrukcji drewnianej. Strop wykazuje miejscowe uszkodzenia podsufitki z trzciny i desek w pomieszczeniach piwnicznych. Belki stropowe nie wykazują znacznych ugięć co świadczy o nieprzekroczeniu stanów nośności, stan techniczny można określić jako średni.

Strop nad parterem belkowy w konstrukcji drewnianej. Nie stwierdzono uszkodzeń stropu. Belki stropowe nie wykazują znacznych ugięć co świadczy o nieprzekroczeniu stanów nośności, stan techniczny można określić jako dobry.

### Stropodach

Stropodach nad I piętrzem w konstrukcji drewnianej. Stropodach nie wykazuje uszkodzeń podsufitki, pokrycie wykazuje miejscowe spękania, aktualnie brak zacieków wewnątrz budynku. Belki stropodachu nie wykazują znacznych ugięć co świadczy o nieprzekroczeniu stanów nośności, stan techniczny można określić jako dobry.

### Ściany wewnętrzne działowe

Ściany wewnętrzne wykonane z cegły pełnej oraz w konstrukcji lekkiej g-k.  
Stan techniczny dobry.

### Kominy

Kominy murowany z cegły pełnej, otynkowane.

Podczas oględzin stwierdzono niewystarczającą ilość przewodów kominowych oraz nieprawidłowości w podłączeniu do przewodów kominowych.

Stan techniczny można określić jako dobry.

### Tynki

Tynki cementowo-wapienne, w niektórych lokalach mieszkalnych z widocznymi miejscowymi spękaniem i ubytkami.

Stan techniczny dobry/średni.

### Stolarka okienna i drzwiowa

W budynku stolarka okienna PCV oraz drewniana, stolarka drzwiowa drewniana i stalowa.

Stan techniczny dobry.

### Izolacja termiczna ścian

Brak izolacji termicznej budynku.



## 4.2 GRANICZNE STANY NOŚNOŚCI I UŻYTKOWANIA GŁÓWNYCH ELEMENTÓW NOŚNYCH

### Strop nad piwnicami

Nośność belek stropowych drewnianych nad piwnicami jest spełniona. Elementy te mogą dalej pełnić swoją funkcję nośną. Uszkodzenia podsufitki mogą w przyszłości mieć wpływ na zmniejszenie nośności, ze względu na odsłonięcie belek i wpływ czynników zewnętrznych. Belki stropowe zaleca się poddać starannej renowacji, zabezpieczenia przed korozją biologiczną, przeciwwilgociową oraz przeciwogniowo.

### Strop nad parterem

Nośność belek stropowych drewnianych nad parterem jest spełniona. Elementy te mogą dalej pełnić swoją funkcję nośną.

### Stropodach

Nośność belek stropodachu drewnianych nad I piętrzem jest spełniona. Elementy te mogą dalej pełnić swoją funkcję nośną. Ze względu na zauważalne spękania pokrycia dachowego, zaleca się wykonanie prac naprawczych lub wymiany pokrycia dachowego.

## 4.3 OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI

Przeprowadzona analiza wykazała, że stan techniczny głównych elementów konstrukcji budynku można określić jako dobry, miejscowo średni.

Konstrukcja stropu nad piwnicami wymaga prac zabezpieczających, wzmacniających i naprawczych.

Ściany zewnętrzne z cegły pełnej w dobrym stanie technicznym, wymagają jedynie drobnych prac naprawczych, głównie w postaci uzupełnienia spoin.

Pokrycie dachu z papy asfaltowej w dobrym stanie technicznym, wymaga prac w zakresie jego uszczelnienia, wymiany zużytych fragmentów.

## 5. WNIOSKI I ZALECENIA

**Niniejsza ekspertyza jest opracowaniem skróconym obejmującym jedynie określenie możliwości wykonania remontu budynku.**

Analiza poszczególnych elementów budynku wykazała ich zróżnicowany stan techniczny. Zasadniczo, elementy konstrukcyjne budynku oscylują wokół dobrego i średniego.

Planowana budowa kanałów wentylacyjnych wraz z remontem budynku nie wpłynie negatywnie na nośność jego elementów konstrukcyjnych, a także nie obniży jego przydatności do użytkowania, nie wpłynie również na bezpieczeństwo konstrukcji budynku jak również na jego użytkowników.

## **6. UWAGI KOŃCOWE**

Wszystkie prace wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP pod fachowym nadzorem osoby uprawnionej do prowadzenia robót budowlanych.

W przypadku rozbieżności stanu faktycznego z założeniami przyjętymi w niniejszym opracowaniu należy przerwać roboty i skonsultować się z autorem opracowania.

Autor dokumentacji nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte w budynku, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnych.

W razie jakichkolwiek wątpliwości i niejasności dotyczących niniejszego opracowania, powstałych podczas realizacji, należy skontaktować się z autorem opracowania.

Opracował:

## 7. INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA



Zdjęcie 1. Widok elewacji frontowej - zachodniej



Zdjęcie 2. Widok elewacji wschodniej





Zdjęcie 3. Widok schodów do piwnicy



Zdjęcie 4. Widok schodów zewnętrznych na parter





*Zdjęcie 5. Widok wejścia od strony wschodniej*



*Zdjęcie 6. Widok elewacji północnej*