

EKSPERTYZA TECHNICZNA

budynku mieszkalnego- leśniczówki

usytuowanego w Leśnictwie Lutowo, Lutowo 101, dz. nr 147/1- LP.

I CEL OPRACOWANIA

Ocena stanu technicznego dotycząca budynku mieszkalnego- leśniczówki, wykonana w celu stwierdzenia, czy przedmiotowy budynek nadaje się do przebudowy i rozbudowy.

II PODSTAWA OPRACOWANIA

- inwentaryzacja budowlana,
- ustalenia z inwestorem,
- informacje o prowadzonych robotach budowlanych w budynku,
- wizja lokalna i pomiary,
- warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki,
- Przepisy i normy budowlane związane z tematem:
- Lektura: "Remonty budynków i wzmacnianie konstrukcji"
doc. inż. Józef Therry, i mgr inż. Stanisław Zalewski
"Budownictwo Ogólne" Krzysztof Tauszyński

III OGÓLNY OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony.

Na budynku dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną. Obiekt został wybudowany w technologii tradycyjnej: fundamenty z kamienia i cegły na zaprawie cementowej, ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany budynku wewnątrz otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym kat. III, ściany zewnętrzne od zewnątrz spoinowane.

Stolarka okienna drewniana, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane, drzwi zewnętrzne do piwnicy deskowe.

Do budynku doprowadzona jest zewnętrzna instalacja wody z gminnego wodociągu, zewnętrzna instalacja sanitarna z budynku do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków oraz zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna.

Budynek wyposażony jest w wewnętrzną instalację wodociągową, sanitarną, elektryczną i c.o. zasilaną piecem na paliwo stałe- drewno.

W miejscu projektowanej przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego- leśniczówki objętego opracowaniem przeprowadzono badania celem ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Wykonano ocenę gruntu i określono jakościowe właściwości gruntu w oparciu o występowanie warstw gruntu jednorodnie genetycznie i litologicznie, równoległych do powierzchni terenu zwartego piaszczysto – gliniastego z wierzchnią warstwą ziemi urodzajnej, na głębokości posadowienia budynku nie wykryto zwierciadła podskórnych wód gruntowych, nie stwierdzono występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych, przyjęto nośność gruntu 1,50 MPa, są to parametry określające – proste warunki gruntowe.

IV OPIS STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

1. Fundamenty

Ściany fundamentowe – z kamienia i z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej- brak rys, pęknięć i ubytków – stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

2. Ściany

Ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo- wapiennej, ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo- wapiennej – ściany nie wykazują pęknięć i ubytków- stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

3. Nadproża

Nadproża nad otworami okiennymi i drzwiowymi łukowe z cegły ceramicznej pełnej, żelbetowe prefabrykowane i żelbetowe wylwane.– nie wykazują rys, pęknięć, przesunięć i ubytków – stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

4. Stropy

Strop nad piwnicą Kleina łukowy, strop nad parterem drewniany na belkach 15 x 20 cm – nie wykazują ugięć, pęknięć i ubytków– stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

5. Konstrukcja dachu

Dach o konstrukcji drewnianej z krokwi 13 x 17 cm opartych na murlatach 14 x 14 cm i płatwiach 14 x 18 cm- nie wykazuje ugięć i uszkodzeń mechanicznych- stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

6. Pokrycie dachu

Na krokwiach deski gr. 25 mm, 1 x papa, kontrłaty 2,5 x 5 cm, łaty 4 x 6 cm i pokrycie dachowe- dachówka ceramiczna - pokrycie dachu kompletne, szczelne, nie wykazuje ubytków i zniszczeń mechanicznych- stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

7. Rynny, rury spustowe, opierzenia

Rynny i rury spustowe z blachy powlekanej- kompletne, nie wykazują zniszczeń, odkształceń i ognisk korozji - stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

8. Tynki zewnętrzne

Budynek nie posiada tynków zewnętrznych- ściany są spoinowane- nie wykazują uszkodzeń i ubytków- stan techniczny zadowalający.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

9. Tynki wewnętrzne

Tynki wewnętrzne –cementowo- wapienne kat. III- nie wykazują uszkodzeń i ubytków- w dobrym stanie technicznym.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

10. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna drewniana, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane - w dobrym stanie technicznym, drzwi zewnętrzne do piwnicy deskowe- zniszczona powłoka malarska.

Wnioski i zalecenia

A. Wykonać nową powłokę malarską na drzwiach deskowych do piwnicy.

B. Pozostałe elementy stolarki bez uwag.

11. Posadzki

Posadzki- piwnic- betonowe, parteru- płytki ceramiczne i panele, poddasza- płytki ceramiczne, deski i panele- nie wykazują zniszczenia i ubytków długotrwałym użytkowaniem- w dobrym stanie technicznym.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

OPIS STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH INSTALACJI BUDYNKU

12. Instalacja wodociągowa

Instalacja wodociągowa – instalacja wodociągowa wykonana z rur stalowych zasilana z gminnego wodociągu- nie wykazuje nieszczelności i przecieków, kompletna- w dobrym stanie technicznym.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

13. Instalacja sanitarna

Instalacja kanalizacyjna wykonana z rur PCV odprowadzona z budynku do istniejącej przydomowej oczyszczalni ścieków- nie wykazuje nieszczelności i przecieków, kompletna- w dobrym stanie technicznym.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

14. Instalacja c.o.

Instalacja c.o – wykonana z rur miedzianych, zasilana piecem na paliwo stałe- drewno- nie wykazuje nieszczelności i przecieków, kompletna- w dobrym stanie technicznym.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

15. Instalacja elektryczna

Instalacja elektryczna oświetleniowa, gniazdek wtyczkowych z przewodów miedzianych rozproszonych z wewnętrznej rozdzielni - energia dostarczana przez ZE ENEA- nie wykazuje zniszczeń i ubytków, kompletna- stan techniczny dobry.

Wnioski i zalecenia

A. Bez uwag.

V. WNIOSKI KOŃCOWE

Biorąc pod uwagę dokonaną powyżej ekspertyzę techniczną poszczególnych elementów budynku stwierdzam, że budynek mieszkalny jednorodzinny- leśniczówka usytuowany w Leśnictwie Lutowo, Lutowo 101, dz. nr 147/1- LP nadaje się do planowanej przez inwestora rozbudowy i przebudowy.

Ocenę stanu technicznego
opracował:

Tuchola, dnia 10.11.2020 r.