

EKSPERTYZA TECHNICZNA WRAZ Z OCENĄ STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU GAJÓWKI W RUDZIE MILICKIEJ

I. PODSTAWA OPRACOWANIA :

- oględzin stanu technicznego budynku,
- badań i pomiarów,
- inwentaryzacji budowlanej.

W/w czynności przeprowadzono w dniach 04 - 07. 09. 2023 roku,
w obecności Inwestora.

II. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA :

Przedmiotem niniejszej ekspertyzy jest ocena stanu technicznego oraz przydatność istniejącego budynku mieszkalnego do zmiany sposobu użytkowania na budynek użyteczności publicznej.

III. LOKALIZACJA INWESTYCJI :

Ruda Milicka, działka ewidencyjna gruntu nr 173/11 AM 1 obręb Ruda Milicka, gmina Milicz

IV. INWESTOR :

SP PGL LP Nadleśnictwo Milicz
ul. Trzebnicka 18, 56-300 Milicz

V. CHARAKTERYSTYKA STANU TECHNICZNEGO

1. Fundamenty. Dokonano odkrywki fundamentów oraz oględziny ścian fundamentowych ponad terenem. Stwierdzono występowanie deformacji, pęknięć oraz rozwarstwień ław i ścian fundamentowych. Cokół ceglany na narożach budynku jest pęknięty i odspojony od budynku. Stwierdza się, że fundamenty są w stanie technicznym średnim.
2. Ściany. Dokonano oględzin wizualnych i sprawdzania pionowości. Miejscowo występują zawilgocenia i ubytki. Ściany szczytowe posiadają odchyłki pionowe i zwichrzenia linii lica. Podciągi i nadproża są proste i bez ugięć. Większość elementów drewnianych ścian szkieletowych jest zgnita i zawilgocona. Wypełnienie ceglane muru pruskiego jest luźne i odspojone od elementów drewnianych. Stwierdzam stan techniczny zły.
3. Stropy. Konstrukcja drewniana posiada ugięcia. Część stropu ze względu na przecieki dachu przegniła i wymaga wymiany na nowe. Deskowanie podłogi oraz ślepego pułapu zgnite (do wymiany). Stan techniczny średni.
4. Konstrukcja dachu. Konstrukcja dachu stabilna. Część elementów drewnianych odsłonięta na warunki atmosferyczne przegniła i wymaga wymiany na nowe. Poszczególne elementy typu słupy i płatwie zdegradowane na skutek inwazji szkodników wymaga wzmocnienia i wymiany. Stan techniczny średni.
5. Pokrycie dachu. Pokrycie istniejącą dachówką cementową. Brak części pokrycia dachu od strony zachodniej, a pozostałe pokrycie nieszczelne. Stan i szczelność pokrycia dachu zła.
6. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w złym stanie technicznym - do wymiany.
7. Schody. Wewnętrzne na poddasze drewniane, w stanie średnim.
8. Nadproża. Nadproża drewniane w wielu miejscach skorodowane i zawilgocone. Zdegradowane

na skutek szkodników drewna. W średnim stanie technicznym.

9. Kominy. Komin murowany z cegły znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Do naprawy części przewodów nad połacią dachu - ponowne przemurowanie.
10. Podłogi i okładziny wewnętrzne ceglane i drewniane, przegnite do wymiany na nowe - stanie zły.
11. Stolarka - ślusarka. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana nieuszczelna i niekompletna - do wymiany na nową o właściwej przenikalności ciepła. Stan techniczny zły.
12. Elewacje. Okładziny elewacyjne budynku (tynki wykończenia szachulcowego kondygnacji parteru) znajdują się w złym stanie technicznym. Ponadto wypełnienie ceglane muru pruskiego luźne, odspojone od elementów drewnianych.
13. Instalacje.
 - Wodna i kanalizacyjna. W złym stanie technicznym - niesprawna technicznie, do wymiany.
 - Elektryczna. W złym stanie technicznym - niesprawna technicznie, do wymiany.
 - Grzewcza. Oparta na piecach kaflowych spękanych i niesprawnych, w złym stanie technicznym do wymiany.
 - Wentylacyjna. Wentylacja nawiewno - wywiewna, grawitacyjna, niesprawna w złym stanie technicznym.
14. Izolacyjność cieplna ścian - nie spełnia wymagań warunków technicznych dla tego typu obiektów.
15. Ilość i dostęp światła dziennego. Zapewniony - zgodny z wymogami.

LP	NAZWA ELEMENTU	KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTU	STOPIEŃ ZUŻYCIA [%]	UDZIAŁ ELEMENTU W CAŁOŚCI	ZUŻYCIE ŚREDNIOWA-ŻONE ELEMENTU
1	Roboty ziemne	---	---	---	---
2	Fundamenty	średni	45	6,9	3,10
3	Ściany	zły	80	24,0	19,20
4	Stropy	średni	35	10,3	3,60
5	Schody, balustrady	średni	35	2,2	0,77
6	Konstrukcja dachu	średni	45	6,7	3,01
7	Pokrycie dachu	zły	90	4,1	3,69
8	Obróbki blacharskie	zły	90	0,8	0,72
9	Tynki i okładziny	zły	80	4,1	3,20
10	Stolarka okienna i drzwiowa	zły	90	9,5	8,55
11	Podłogi i posadzki	zły	80	5,9	4,72

12	Instalacja c.o.	zły	100	8,2	8,20
13	Instalacja wod.-kan.	zły	100	7,5	7,50
14	Instalacja elektryczna	zły	100	2,3	2,30
15	Inne	zły	100	7,5	7,50
RAZEM				100	76,06

Udział elementu w całości, stopień zużycia oraz klasyfikacja stanu technicznego elementu została dobrana na podstawie opracowania W. Winniczka „Wycena budynków i budowli podejściem odtworzeniowym”, CUTOB-PZITB, Wrocław.

VI. UWAGI, WNIOSKI I ZALECENIA:

1. omawiany budynek znajduje się w złym stanie technicznym,
2. stan techniczny całego budynku, a także poszczególnych jego elementów nie zagraża nagłą awarią lub katastrofą budowlaną,
3. projektowany remont i przebudowa budynku ze zmianą sposobu użytkowania, wymagają wzmocnienia i wymiany niektórych elementów konstrukcyjnych.
4. konstrukcja budynku nadaje się do prac związanych z remontem i przebudową oraz przeznaczeniem na obiekt użyteczności publicznej.
5. elementy budynku, których stopień zużycia przekracza 40 %, powinny zostać wymienione na nowe.
6. omawiany budynek nadaje się do przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

OPRACOWAŁ :

mgr inż. Konrad Zmuda
uprawnienia nr 9/DOŚ/11, 63/DOŚ/12
Dunkowa 31A, 56-300 Milicz
tel. 511 119 946

.....
podpis