

B. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

W celu sprawdzenia stanu technicznego istniejącego budynku wykonano ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakres oceny oraz stan poszczególnych elementów opisany został w dalszej części oceny.

1. Fundamenty

Budynek posadowiony jest na ławach fundamentowych żelbetowych. Ściany fundamentowe częściowo murowane z cegły i betonowe wylewane. Grubość ścian 65 cm. Powierzchnia ścian posiada izolację przeciwwilgociową z preparatów smołowych oraz cieplną ze styropianu.

Na powierzchni zewnętrznej wszystkich zewnętrznych ścian fundamentowych, tj. cokołów brak pęknięć i zarysowań (zdjęcie nr 1).

Ogólny stan można określić jako dobry.



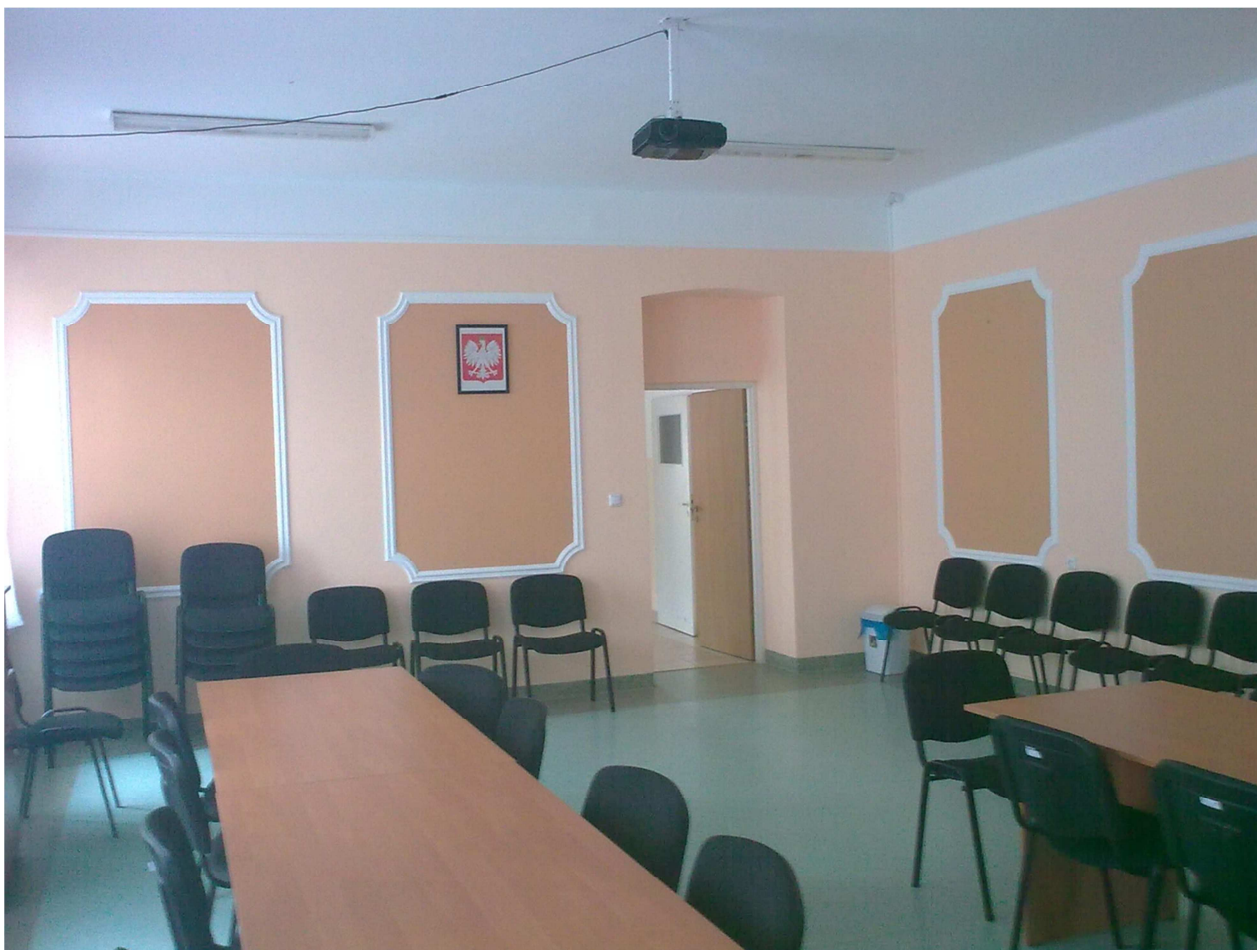
zdjęcie nr 1 – elewacja frontowa wschodnia - cokół ściany fundamentowej, opaska i rura spustowa

2. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej o łącznej grubości 65 cm, oraz 25 cm w części tylnej dobudówki. Cegły murowane za zaprawie cementowo – wapiennej.

Na powierzchni ścian zarówno po wewnętrznej jak też i wewnętrznej stronie brak uszkodzeń w postaci spękań czy zarysowań (zdjęcie nr 2).

Ogólny stan ścian konstrukcyjnych zewnętrznych można określić jako dobry.



zdjęcie nr 2 – wewnętrzna ściana konstrukcyjna oraz podłoga w pomieszczeniu biurowym nr 0.08

3. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne

Ściany wewnętrzne również murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawach cementowo-wapiennych. Grubości również wynoszą 65 i 25 cm.

Na powierzchni ścian brak jest pęknięć i zarysowań (zdjęcie nr 2).

Ogólny stan ścian konstrukcyjnych wewnętrznych można określić jako dobry.

4. Ściany działowe

Ściany działowe wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawach cementowo-wapiennych. Grubości ścian 12 i 25 cm.

Na powierzchni ścian brak jest pęknięć i zarysowań (zdjęcie nr 2 i 3).

Ogólny stan ścian wewnętrznych działowych można określić jako dobry.

5. Konstrukcja podłogi parteru

Konstrukcja podłogi parteru składa się z następujących warstw:

- warstwa wykończeniowa (wykładzina pcv/ terakota),
- szlichta cementowa grubości 5 cm,
- izolacja termiczna ze styropianu podłogowego, twardego grubości 10 cm,
- papa termozgrzewalna 0,5 cm,
- podkład betonowy C 12/15 grubości 15 cm,
- piasek zagęszczony grubości 25 cm,
- grunt rodzimy.

Na powierzchni górnych warstw podłogowych parteru nie występują uszkodzenia w postaci pęknięć, zarysowań czy odkształceń (zdjęcie nr 2 i 3).

Ogólny stan podłogi parteru można określić jako dobry.



zdjęcie nr 3 – powierzchnia podłogi z wykładziny w pomieszczeniu biurowym nr 0.03 i 0.04

6. Konstrukcja stropu nad parterem

Strop na belkach stalowych z dwuteowników IPE 180 wysokości 18 cm i średnim rozstawie co 130 cm. Wypełnienie między belkami stanowi płyta żelbetowa grubości 10 cm. Na belkach stalowych umieszczone są belki drewniane, które pełnią funkcję podwalin pod słupki konstrukcji dachu. Belki drewniane podwalinowe o przekroju 15x 25 cm.

Podwaliny pomalowane są środkiem olejopochodnym. Jednak mimo to wykazują liczne porażenia przez owady a tym samym duże ubytki powierzchni.

Powierzchnia płyty stropowej od dołu nie wykazuje uszkodzeń w postaci pęknięć czy zarysowań. Belki stalowe z dwuteowników również nie wykazują pęknięć i zarysowań. Nie występują także nadmierne ugięcia całego stropu (zdjęcie nr 4).

Ogólny stan konstrukcji stropu żelbetowego można określić jako dobry. Jednak elementy drewnianych podwalin są w złym stanie techniczny i nie nadają się do dalszego użytkowania (zdjęcie nr 27).



zdjęcie nr 4 – strop nad parterem w pomieszczeniu biurowym nr 0.08

7. Izolacja stropu nad parterem

Strop nad parterem posiada izolację cieplną w postaci warstwy trocin średniej grubości 5 cm oraz dwóch warstw wełny miękkiej grubości 5 cm każda. Wełna ułożona jest na folii paroizolacyjnej żółtej.

Powierzchnia wełny nie wykazuje ubytków ani nadmiernego zawilgocenia. Folia również nie posiada uszkodzeń.

Ogólny stan izolacji stropu nad parterem można określić jako dobry.

8. Konstrukcja więźby dachowej

Konstrukcja więźby krokwiowo – płatwiowa. Krokwie o wymiarach 8x 16 cm. Średni rozstaw krokwi co 90 cm . Krokwie oparte na płatwiach o wymiarach 15x 15 cm. Płatwie podparte są słupkami o przekroju 15x 15 cm w średnim rozstawie co 200 cm. Na krokwiach znajdują się kontrłaty o przekroju 2,5x 5 cm oraz łaty o przekroju 4x 5 cm o średnim rozstawie co 40 cm.

Krokwie, kontrłaty i łaty zaimpregnowane są preparatem solnym zabezpieczającym przed porażeniem owadów, pleśni i grzybów.

Stan krokwi, kontrłat i łat jest dobry jednak na etapie prac związanych z adaptacją poddasza należy zabezpieczyć je środkami ognioodpornymi (zdjęcie nr 5).

Płatwie i słupki pomalowane są niezidentyfikowanym środkiem olejopochodnym. Jednak wykazują one liczne porażenia przez owady w postaci ubytków elementów.

W dalszym etapie prac związanych z adaptacją poddasza płatwie i słupki należy wymienić na nowe, które muszą być zabezpieczone środkami solnymi i ognioodpornymi.

Stan krokwi dobry jednak wymagający zabezpieczenia ogniowego.
Stan płatwi i słupków zły nie nadający się do dalszego użytkowania.



zdjęcie nr 5 – konstrukcja więźby dachowej oraz komin częściowo otynkowany

9. Pokrycie dachu

Dach pokryty jest blachą powlekaną łączoną na rąbek stojący w kolorze brązowym. Powierzchnia blachy od wewnątrz i zewnątrz nie wykazuje uszkodzeń a połacie nie posiadają przecieków (zdjęcie nr 6).

Ogólny stan pokrycia można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 6 – elewacja tylna zachodnia i boczna północna

10. Paroizolacja dachu

Połączenia dachowe zabezpieczone są przed skraplaniem pary wodnej z blachy poprzez folię paroizolacyjną ułożoną między krokwiami i kontrłatami.

Folia nie wykazuje uszkodzeń mechanicznych. Ułożona jest z odpowiednimi zakładkami (zdjęcie nr 7).

Ogólny stan paroizolacji dachu można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 7 – konstrukcja więźby dachowej wraz z folią paroizolacyjną

11. Obróbki blacharskie

Obróbki pasów pod i nadrynnowych, gąsiorów oraz kominów wykonane są z blachy powlekanej płaskiej w kolorze pokrycia (zdjęcie nr 8).

Styki połączeń oraz same powierzchnie blachy nie wykazują uszkodzeń.

Ogólny stan obróbek blacharskich można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 8 – elewacja boczna północna

12. System odwodnienia dachu

Woda opadowa z dachu odprowadzana jest poprzez rynny i rury spustowe systemowe z blachy stalowej powlekanej w kolorze pokrycia.

Zarówno rynny jak i rury spustowe nie wykazują uszkodzeń (zdjęcie nr i 9).

Ogólny stan odwodnienia dachu bardzo dobry.



zdjęcie nr 9 – rynna dachowa i podbitka na elewacji frontowej wschodniej

13. Podbitka

Podbitka zewnętrzna dachu wykonana z systemowych paneli PCV.
Powierzchnia podbitki nie wykazuje uszkodzeń oraz odkształceń.
Ogólny stan podbitki można określić jako bardzo dobry (zdjęcie nr 9).

14. Kominy

Kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej. Powierzchnia kominów w części poddasza jest nieotynkowana natomiast nad połacią dachu posiada tynk oraz ocieplenie ze styropianu oraz wyprawę z tynku cienkowarstwowego (zdjęcie nr). Na parterze otynkowany tynkami cementowo- wapiennymi (zdjęcie nr 10).



zdjęcie nr 10 – komin wewnętrzny w pomieszczeniu biurowym 0.03

Komin dymowy z kotłowni z blachy stalowej kwasoodpornej wpuszczonej w jeden z szachtów komina murowanego. W górnej kominów wykonane są daszki z blachy stalowej powlekanej, płaskiej.

Na powierzchniach kominów nie występują ubytki cegieł ani pęknięcia i zarysowania. W dalszym etapie prac przy adaptacji poddasza wskazane jest wykonanie tynków.

Ogólny stan kominów można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 11– elewacja tylna zachodnia

15. Stolarka drzwiowa zewnętrzna

W wejściu głównym do budynku znajdują się drzwi z profili ALU z częściowym przeszkleniem w skrzydle oraz naświetlu w górnej części koloru brązowego. Ościeżnice również z profili ALU w kolorze skrzydeł (zdjęcie nr 12).

Tyle wejście do budynku wyposażone jest w drzwi stalowe wypełnione materiałem izolacyjnym. Ościeżnice systemowe, stalowe w kolorze skrzydeł (zdjęcie nr 13).

Oba rodzaje skrzydeł drzwiowych i ościeżnice nie wykazują żadnych uszkodzeń.

Ogólny stan stolarki drzwiowej można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 12– wejście główne do budynku, drzwi wejściowe z profili ALU oraz schody z kostki



zdjęcie nr 13– korytarz przy tylnych pomieszczeniach gospodarczych - drzwi wejściowe tylne stalowe z małym przeszkleniem

16. Stolarka drzwiowa wewnętrzna

Drzwi wewnętrzne płytowe, typowe. W łazienkach skrzydła posiadają przeszklenia górne oraz tuleje nawiewne w dolnej części. Pozostałe skrzydła jako pełne. Ościeżnice we wszystkich skrzydłach stalowe malowane farbami olejnym.

Zarówno skrzydła jak i ościeżnice nie wykazują żadnych uszkodzeń (zdjęcie nr 14).

Ogólny stan stolarki drzwiowej wewnętrznej można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 14– stolarka drzwiowa wewnętrzna

17. Stolarka okienna

Okna na paterze i poddaszu z wielokomorowych profili PCV w kolorze białym. Skrzydła uchylne, rozwieralno- uchylne lub stałe. Okucia systemowe stalowe z funkcją rozszczelnienia.

Okna nie wykazują żadnych uszkodzeń.

Ogólny stan stolarki okiennej można określić jako bardzo dobry (zdjęcie nr 12, 15, 16, 17, 18 i 19). W procesie zmiany sposobu użytkowania poddasza na pomieszczenia użytkowe należy przewidzieć większą powierzchnię doświetlenia światłem naturalnym poprzez zamontowanie dodatkowych okien połaciowych.



zdjęcie nr 15 – stolarka okienna wewnętrzna i podokienniki z konglomeratu w pomieszczeniu 0.09



zdjęcie nr 16 – stolarka okienna wewnętrzna i podokiennik z konglomeratu w pomieszczeniu 0.03

18. Podokienniki zewnętrzne

Podokienniki z blachy stalowej powlekanej w kolorze brązowym. Podokienniki zamocowane pod ramą okienną oraz posiadające okap poza lico ściany o długości około 5 cm. Powierzchnia podokienników nie wykazują uszkodzeń (zdjęcie nr 12, 19 i 20). Ogólny stan podokienników można określić jako bardzo dobry.

19. Podokiennik wewnętrzne

Podokienniki wewnętrzne z konglomeratów kamiennych. Powierzchnie nie wykazują pęknięć i ubytków (zdjęcie nr 15, 16 i 17). Ogólny stan podokienników wewnętrznych można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 17 – stolarka okienna i podokienniki z konglomeratu w pomieszczeniu biurowym nr 0.08



zdjęcie nr 18 – stolarka okienna PCV na poddaszu

20. Elewacja

Elewacja budynku docieplona styropianem metodą lekką moką. Wyprawa z tynków cienkowarstwowych w kolorach jasnych. Cokół z tynku żywicznego typu marmolit.

Powierzchnia tynku nie wykazuje ubytków, spękań ani odkształceń (zdjęcie nr 1, 6, 8, 9, 11, 12, 19, 20, 21, 22).

Ogólny stan elewacji można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 19– elewacja frontowa zachodnia



zdjęcie nr 20–system orynnowania oraz elewacja i stolarka - elewacja frontowa zachodnia

21. Schody zewnętrzne wejściowe

Schody zewnętrzne przy wejściu głównym i tylnym z kostki brukowej.

Powierzchnia schodów nie wykazuje uszkodzeń ani ubytków i zadołowań (zdjęcie nr 12 i 19).

Ogólny schodów frontowych i tylnych można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 21– elewacja boczna południowa i tylna zachodnia

22. Opaska odwadniająca

Opaska odwadniająca z kostki brukowej na podbudowie cementowo- piaskowej. Średnia szerokość opaski 80 cm.

Powierzchnia opaski nie wykazuje uszkodzeń, ubytków ani zadołowań (zdjęcie nr 1, 12, 22).

Stan opaski można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 22– opaska i dojście do budynku z kostki - elewacja boczna północna

23. Dojścia i dojazdy do budynku

Utwardzone dojścia i dojazdy do budynku również z kostki brukowej na podbudowie cementowo-piaskowej.

Powierzchnia utwardzonych dojść i dojazdów nie wykazuje uszkodzeń, ubytków ani zadołowań (zdjęcie nr 12, 19 i 23).

Stan utwardzeń można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 23– utwardzony kostką brukową parking przed budynkiem

24. Tynki i okładziny wewnętrzne

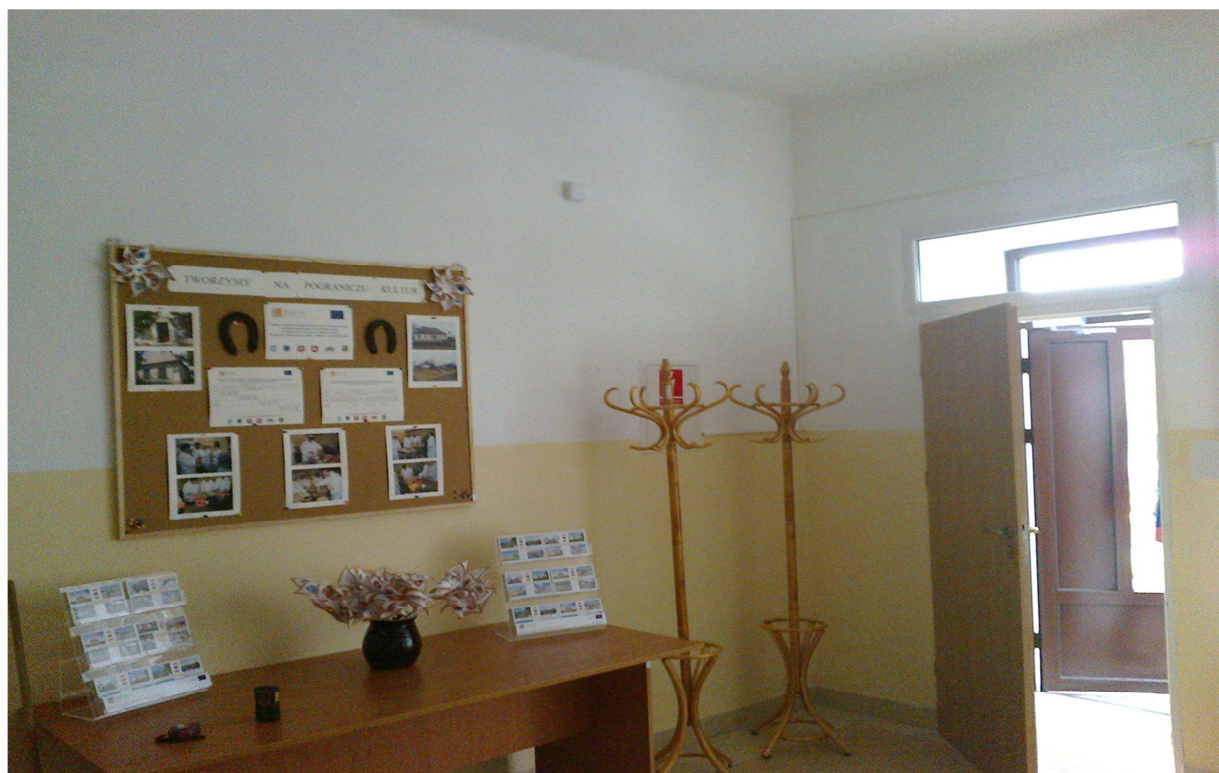
Ściany i sufity otynkowane tynkami cementowo – wapiennymi. W łazience ściany licowane płytkami glazurowanymi.

Powierzchnie nie wykazują, ubytków, pęknięć i innych uszkodzeń (zdjęcie nr 13, 15, 16 i 24).

Stan tynków i okładzin z glazury można określić jako bardzo dobry.



zdjęcie nr 24– powierzchnia ściany z wyprawą tynkarską i malarską w pomieszczeniu nr 0.04



zdjęcie nr 25– powierzchnia ścian, sufitu i okładziny z płytek w przedsionku pomieszczenia nr 0.01

25. Powłoki malarskie

Ściany i sufity parteru malowane farbami emulsyjnymi.

Powierzchnie nie wykazują uszkodzeń w postaci złuszczeń, przebarwień itp.

Stan powłok malarskich można określić jako bardzo dobry (zdjęcie nr 13, 15, 16 i 24).

Powierzchnia poddasza nie posiada powłok malarskich.

26. Okładziny podłogowe

Na parterze powierzchnia podłogi w holu, łazience, aneksie kuchennym i pomieszczeniach gospodarczych wykonana z płytek gresowych i terakotowych (zdjęcie nr 13, 25). W pozostałych pomieszczeniach z wykładziny PCV w różnych kolorach (zdjęcia nr 2, 3, 10).

Poszczególne elementy nie wykazują uszkodzeń w postaci pęknięć, odkształceń i ubytków.

Stan okładziny z płytek i wykładzin można określić jako bardzo dobry.

Powierzchnia poddasza nie posiada okładzin wykończeniowych. Dlatego też w dalszym procesie adaptacji poddasza na użytkowe należy zaprojektować nowe warstwy podłogowe nośne i wykończeniowe.

27. Schody wewnętrzne

Budynek posiada schody wejściowe z powierzchni parteru na poddasze.

Stan schodów można określić jako zły nie nadający się do dalszego użytkowania. Dlatego też na etapie dalszych robót należy wykonać nowe schody na poddasze.

28. Istniejący stan poddasza

Powierzchnia poddasza na dzień dzisiejszy jest niezagospodarowana. Krokwie wraz pokryciem zostały w najbliższym czasie wymienione. Jednak pozostałe elementy dachu takie jak płatwie, słupki, podwaliny i zastrzały pozostały istniejące i są w złym stanie technicznym. Dlatego też w dalszym etapie robót polegających na zmianie sposobu użytkowania poddasza należy je wymienić dobierając odpowiednie przekroje i rozstawy poszczególnych elementów.



zdjęcie nr 26– murłata i krokiew konstrukcji więźby dachowej



zdjęcie nr 27– porażone przez szkodniki podwaliny, słupki i zastrzały drewniane oraz istniejąca izolacja cieplna z wełny mineralnej



zdjęcie nr 28– więźba dachowa i pozostałe elementy poddasza nieużytkowego



zdjęcie nr 29– poddasze - stalowa belka stropowa i drewniana belka podwalinowa



zdjęcie nr 30– widok poddasza – konstrukcja więźby i podwalin drewnianych

Po wnikliwym przeanalizowaniu stanu poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku stwierdzam, że jest on w bardzo dobrym stanie technicznym i jednocześnie nadaje się do zmiany sposobu użytkowania poddasza na pomieszczenia użytkowe.

Opracował: