ocena techniczna

do projektu budowlanego

wymiany stropu nad piwnicą

działka nr 91/76 obręb 21

ul. Zagonowa 5, 82-300 Elbląg

# dane ogólne.

Przedmiotem opracowania jest ocena techniczna stropów nad piwnicami w budynku zlokalizowanym przy ulicy Zagonowej 5 w Elblągu.

## Podstawa opracowania .

1. zlecenie inwestora,
2. wizja lokalna,
3. inwentaryzacja;

## Zakres oceny technicznej.

Zakresem ekspertyza obejmuje:

1. oględziny stanu technicznego budynku,
2. wnioski i zalecenia;

## Materiały i badania wykorzystane do opracowania ekspertyzy:

1. oględziny budynku;

# Ogólny techniczny istniejącego budynku.

Budynek wzniesiono w początkach XX wieku na planie prostokąta. Obiekt czterokondygnacyjny, dach dwuspadzisty kryty papą termozgrzewalną. Ściany murowane na zaprawie cementowo-wapiennej, ściany fundamentowe murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej. Stropy nad piwnicami ceglane łukowe na belkach stalowych oraz stropy ceglane typu Kleina, stropy między kondygnacyjne drewniane na belkach drewnianych. Stropy w układzie mieszanym. Nadproża ceglane oraz na belkach stalowych.

## Opis elementów konstrukcyjnych budynku.

### Fundamenty, ściany fundamentowe.

Ściany budynku oparte są na betonowej ławie fundamentowej. Ściana fundamentowa wykonana z cegły pełnej murowanej na zaprawie cementowo-wapiennej grubości 52 cm, wyniesiona około 70-80 cm ponad poziom otaczającego gruntu.

Mur ceglany otynkowany. Ubytki tynku i fug w niewielkich częściach, w szczególności w pobliżu gruntu. Drobne uszkodzenia i ubytki samego muru.

**Stan fundamentów/ściany fundamentowej:** określa się jako dostateczny, jednakże wymaga wykonania naprawy ubytków muru, fug i tynków.

### Ściany nadziemia.

Ściany nadziemia wykonano z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściana zewnętrzna jest jednowarstwowa gr. 38 cm. Ściany wewnętrzne nośne grubości 25 cm, ściany działowe grubości 12 cm.

Ściany otynkowane. Liczne ubytki, odparzenia i uszkodzenia tynków, miejscowe ubytki fugi. Zaleca się naprawę tynków, uzupełnienie ubytków i naprawę uszkodzeń.

**Stan ścian nadziemia**: określa się jako dostateczny, jednakże wymaga wykonania odpowiednich napraw w zakresie nie mniejszym niż wskazane w niniejszym opracowaniu.

### Konstrukcja dachów.

Więźba dachowa drewniana, konstrukcja płatwiowo-kleszczowa.

**Stan konstrukcji dachu**: określa się jako dostateczny.

### Nadproża – okna piwniczne

Nadproża okienne piwnic w postaci sklepienia ceglanego wykonanego z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej lub w postaci stalowych belek dwuteowych z dwuteowników IPN 100.

Nadproża w części zachodniej w złym stanie technicznym, belki skorodowane, brakujące elementy, miejscami zniszczony mur w okolicy nadproża – wymagają wymiany i nie nadają się do dalszego użytkowania.

**Stan nadproży okien piwnicznych**: określa się jako niedostateczny. Zniszczone belki stalowe nie nadają się do dalszego użytkowania, należy je wymienić.

### Nadproża

Nadproża okienne w postaci sklepienia ceglanego wykonanego z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

**Stan nadproży**: określa się jako dostateczny.

### Strop nad piwnicą

Strop nad piwnicą w części zachodniej ceglany łukowy oparty na stalowych belkach stropowych, w układzie poprzecznym. Belki stalowe częściowo skorodowane szczególnie w okolicy oparcia na ścianach zewnętrznych.

**Stan stropów nad piwnicami**: określa się jako niedostateczny. Wymaga wymiany, należy opracować projekt techniczny.

Strop nad piwnicą w części wschodniej ceglany typu Kleina oparty na stalowych belkach stropowych, w układzie poprzecznym. Belki stalowe częściowo skorodowane szczególnie w okolicy oparcia na ścianach zewnętrznych.

**Stan stropów nad piwnicami**: określa się jako dostateczny. Wymaga wymiany, wymaga jeydnie strop nad jednym pomieszczeniem (zaznaczono na rysunku).

### Strop międzypiętrowe

Stropy drewniane na belkach drewnianych. Nie zaobserwowano uszkodzeń.

**Stan stropów międzypiętrowych**: określa się jako dostateczny.

### Klatka schodowa

Schody z niższego na wyższy parter betonowe. Schody powyżej oraz do piwnicy drewniane na belkach drewnianych. Nie zaobserwowano uszkodzeń.

**Stan klatki schodowej**: określa się jako dostateczny.

# Wnioski.

* strop nad piwnicami w części zachodniej w złym stanie technicznym, wymaga wymiany,
* belki nadprożowe okien piwnicznych w części zachodniej zniszczone, wymagają wymiany,
* ściany fundamentowe wymagają napraw w okolicy cokołu – uzupełnienie i naprawa uszkodzonych fragmentów muru i tynków
* ściany zewnętrzne z uszkodzonym/brakującym tynkiem i fugami – należy uzupełnić tynki i fugi
* zawilgocenie piwnic spowodowane złą izolacją przeciwwodną budynku oraz niedostateczną cyrkulacją powietrza w piwnicy.

# Zalecenia.

Po wykonanych oględzinach oraz analizie zebranych materiałów stawia się poniższe zalecenia:

* wykonanie projektu technicznego wymiany stropu nad piwnicami wraz z wymianą nadproży okiennych okien piwnicznych,
* wymianę okien piwnicznych na okna posiadające nawiewniki,
* wykonanie ażurowych drzwi do komórek lokatorskich w piwnicach,
* adaptację wolnych przewodów kominowych na wentylację piwnic.

*Sporządził*