

Opis do inwentaryzacji wraz z oceną stanu technicznego budynku.

Inwestor:

Gmina Czempin
ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25
64 - 020 Czempin

Adres budynku:

Przedszkole Samorządowe w Czempiniu
Oddziały Przedszkolne w Czempiniu
ul. Borówko Stare 1/2
64 - 020 Czempin
Jednostka ewidencyjna: Czempin - miasto,
Obręb ewidencyjny: Czempin,
Działka nr ewid. 679, 680/1

Podstawa opracowania

- Umowa zawarta z Inwestorem,
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1 : 500,
- Wizja i pomiary w terenie,
- Dokumentacja zdjęciowa,

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku oddziału przedszkolnego / mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Borówko Stare 1/2 w Czempiniu.

Charakterystyka budynku

Budynek oddziału przedszkolnego/ mieszkalny wielorodzinny jest obiektem wolnostojącym o bryle w kształcie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 36,00 m x 12,56 m, nieocieplonym. Budynek dwukondygnacyjny ze stropodachem, w części podpiwniczony.

W części na parterze znajduje się oddział przedszkolny, natomiast na piętrze pomieszczenia mieszkalne.

Obiekt konstrukcji tradycyjnej murowanej, ściany fundamentowe, ściany piwnic z bloczka betonowego/pustaka silikatowego/cegły ceramicznej pełnej, izolacja pozioma z papy, ściany kondygnacji nadziemnych z betonu komórkowego.

Stropy nad piwnicą wykonane z płyty kanałowej oraz częściowo żelbetowy w obrębie klatki schodowej, stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane płyty kanałowe.

Stropodach dwuspadowy, wentylowany, pokrycie dachu stanowi papa, wykończenia ogniomuru obróbką blacharską.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku poprzez istniejący system rynien i rur spustowych powierzchniowo na teren własny nieutwardzony lub do kanalizacji deszczowej.

Program użytkowy

Obiekt użytkowany jako oddział przedszkolny w części na parterze oraz mieszkalny wielorodzinny obejmujący łącznie 7 lokali mieszkalnych na pierwszym piętrze.

Dane wielkościowe budynku:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| - powierzchnia zabudowy | 452,00 m ² |
| - łączna powierzchnia użytkowa | 776,00 m ² |
| - piwnice | 50,37 m ² |
| - parter | 370,21 m ² |

- piętro I	355,7 m ²	
- kubatura budynku		3158,00 m ³
- liczba kondygnacji podziemnych		częściowe podpiwniczenie
- liczba kondygnacji nadziemnych		2
- długość budynku		36,00 m
- szerokość budynku		12,56 m
- wysokość kondygnacji:		
- piwnice	1,90 m	
- parter	3,26 m / 3,46m	– wiatrołap przy pomieszczeniu technicznym
- piętro I	2,73 m	
- wysokość do ogniomuru		8,67 m
- kąt nachylenia stropodachu		5°

Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- instalację elektryczną,
- instalację gazową,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania ,
- instalację odgromową (fi 6mm),

Opis konstrukcji budynku.

- **Ściany fundamentowe** - zewnętrzne z bloczka betonowego/cegły silikatowej/cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej,
- **Ściany fundamentowe** - wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- **Ściany parteru** - zewnętrzne gr. 44 cm z betonu komórkowego na zaprawie Cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- **Ściany piętra** - zewnętrzne gr. 44 cm z betonu komórkowego na zaprawie Cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- **Ściany wewnętrzne konstrukcyjne** - gr. 28 cm z betonu komórkowego na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- **Ściany działowe** - gr. 9, 15, 18 cm z betonu komórkowego/ cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,

Uwaga:

Grubości ścian podano z warstwą obustronnego tynku - pomiar z natury.

- Stropy:

- nad piwnicą strop kanałowy prefabrykowany oraz żelbetowy
- międzykondygnacyjne prefabrykowane kanałowe

- Schody:

- schody wewnętrzne - konstrukcji żelbetowej,
- schody do piwnic - konstrukcji żelbetowej,

- **Stropodach** – dwuspadowy, z płyt korytkowych wspartych na ściankach ażurowych, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 5°, pokrycie stanowi papa,

- **Nadproża** – prefabrykowane

- **Wieńce** – monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,

- **Podciągi** – monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,

- **Wentylacja** - grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo - wapiennej, odprowadzenie spalin z kotłów gazowych ze stali kwasoodpornej,

- Stolarka okienna i drzwiowa:

- stolarka okienna - z PCV oraz drewniana - szczegółowy wykaz stolarki wg części rysunkowej,
- stolarka drzwiowa - z ciepłego aluminium, pcv oraz drewniana - szczegółowy

wykaz stolarki wg części rysunkowej,

Użyte materiały wykończeniowe.

Podłogi i posadzki :

- pomieszczenia biurowe – wykładzina pcv, wykładzina dywanowa
- sale zajęć – wykładzina dywanowa, wykładzina pcv
- kuchnia i zaplecze kuchenne, magazyny – terakota
- węzły sanitarne – terakota
- komunikacja – wykładzina pcv
- kl. schodowe – terakota, wykończenie surowe betonowe.
- piwnice posadzka betonowa,
- pom. mieszkalne - panele podłogowe, wykładzina PCV.

Izolacje przeciwwilgociowe

- izolacja pozioma ścian – 2 x papa,
- izolacja pionowa – brak,

Izolacje termiczne

- ściany zewnętrzne – brak
- strop nad ostatnią kondygnacją – brak

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne - cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne - cementowo - wapienne,
- malowanie emulsyjne oraz olejne,
- cokół wykończony ozdobnymi płytami imitującymi marmur,

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie

- rynny Ø 180/150 z blachy stalowej ocynkowanej,
- rury spustowe Ø 150/120 z blachy stalowej ocynkowanej,
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej,

Odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony/ kanalizacji deszczowej.

Ocena stanu technicznego:

W wyniku oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży/ nie stwierdzono nadmiernego zużycia elementów wynikające z okresu eksploatacji budynku:

- ściany fundamentowe/zewnętrzne w poziomie cokołu - widoczne ubytki w obróbce cokołu z płyt ozdobnych imitujących marmur, widoczna konstrukcja murowana,
- brak izolacji pionowej ścian fundamentowych,
- niewielkie ubytki tynku na ścianach zewnętrznych spowodowane zawilgoceniem,
- na elewacjach widoczne przebarwienia powłok i wypraw tynkarskich,
- balkon – widoczne zawilgocenie, zacieki na spodniej stronie przez nieodpowiednie odprowadzenie wody,
- zadaszenia drewniane – zły stan, korozja biologiczna,
- kosze doświetlające okien piwnicznych, wsypy - spękania i uszkodzenia muru,
- kominy – ubytki tynków na kominach, brak obróbek blacharskich na czapach kominowych, brak krętek zabezpieczających w wylotach kanałów wentylacyjnych
- orynnowanie, obróbki blacharskie – orynnowanie z ogniskami korozji,
- stolarka okienna – część okien została wymieniona na PCV pozostałe drewniane – część okien w stanie istniejącym ma nadmiernie zasłonięte ramy, miejscami rama nie jest widoczna, nie spełniają norm izolacyjności cieplnej
- stolarka drzwiowa – drzwi główne wykonane z aluminium, pozostałe w części aluminiowe, pcv oraz stalowe z wkładką termiczną
- kominki wentylacyjne – niewielkie ślady korozji, złuszczone powłoki malarskie
- instalacja odgromowa – wykonana drutem stalowym ocynkowanym dn6,
- balustrady – korozja elementów stalowych, korozja biologiczna części drewnianych.

Wnioski i zalecenia:

W wyniku oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży / nie stwierdzono nadmiernego zużycia elementów konstrukcyjnych budynku.

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń.

Biorąc pod uwagę stan techniczny przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. docieplenia budynku zgodnie z opracowanym audytem energetycznym wraz z robotami towarzyszącymi.

L.p	Projektant / sprawdzający	Specjalność Nr uprawnień	Podpis
Główny Projektant	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	architektura 227/KL/72	
Asystent projektanta:	mgr inż. Aneta Pecio	-----	