

OCENA TECHNICZNA

Obiekt budowlany: Budynek mieszkalny
przy ul. Nakielskiej 13 w Bydgoszczy
Temat: Projekt termomodernizacji budynku

Przedmiotem oceny jest budynek frontowy i parterowa oficyna, przewidziane przez inwestora do termomodernizacji.

1. LOKALIZACJA

Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem usytuowanym w pierzei ulicy Nakielskiej. Wjazd na działkę 56 obr. 76 od strony ul. Dolina. Działka jest ogrodzona na tych odcinkach, gdzie nie ma zabudowy na granicach działki .

2. OPIS OGÓLNY BUDYNKU

Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem usytuowanym w pierzei ulicy. Z jednej strony do budynku frontowego przylega czterokondygnacyjny budynek mieszkalny (działka nr 55), z drugiej strony na działce nr 58/5 znajduje się budynek szkoły przylegający do granicy działki 56. Budynek frontowy jest obiektem 2-kondygnacyjnym, z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. Budynek frontowy wzniesiono pod koniec XIX w i pierwotnie mieścił się w nim hotel i gospoda. Na początku XX w. budynek zaczęto rozbudowywać o poszczególne oficyny. Konstrukcja budynku: murowana, tradycyjna. Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegły gr. 51, 38, 25 cm, tynkowane, ściany fundamentowe gr. 51 cm. Dach budynku frontowego dwuspadowy płaski, kryty papą, o konstrukcji drewnianej. Do budynku frontowego jest dobudowana parterowa oficyna mieszkalna, która też wchodzi w zakres opracowania. Oficyna ma dach płaski jednospadowy i jest niepodpiwniczona.

3. FUNDAMENTY

Z uwagi na brak dostępu nie jest możliwe wykonanie pomiarem bezpośrednim rzutu posadowienia budynku. Prawdopodobnie ściany fundamentowe są wykonane z cegły ceramicznej gr. 51 cm i spoczywają na ławach prawdopodobnie ceglanych lub kamienno-ceglanych gr. 64 cm.

4. ŚCIANY

Budynek jest w całości murowany:

- ściany zewnętrzne piwnic z cegły ceramicznej gr. 51 i 38cm
- ściany zewnętrzne parteru i I piętra z cegły ceramicznej gr. 38 i 25 cm
- ściany zewnętrzne poddasza z cegły ceramicznej gr. 25cm
- ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej gr. 25 i 13 cm
- Ściany od wewnątrz tynkowane tynkiem wapiennym,
- trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej

- ściany murowane na zaprawie cem-wapiennej.
- Stan tynków istniejących i sztukaterii elewacji frontowej jest w większości średni i zły.
- Ściany od strony podwórka tynkowane, gładkie, z oknami prostokątnymi, Tynk w większości w stanie dobrym poza fragmentami pod okapem i na kominie.
- Ściana szczytowa: gładka, otynkowana współcześnie.

1. DACH części frontowej

Dach o niewielkim nachyleniu, dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą na deskowaniu

- konstrukcja dachu drewniana typu kleszczowo-płatwiowa.
- na krokwiach o wym 10x13 cm deskowanie pełne.
- Krycie papą asfaltową, zapewne kilkukrotne, stan papy zły, widoczne przecieki .
- Rynny, rury spustowe i obróbki z blachy stalowej ocynkowanej- współczesne.
- Wyłaz na dach- kłapa drewniana

2. STROPY

Strop nad częścią podpiwniczoną ceramiczno-stalowy

Pozostałe stropy międzykondygnacyjne drewniane.

3. SCHODY

Schody wewnętrzne drewniane, balustrady drewniane

4. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

- Okna od frontu prostokątne, w większości wymienione na współczesne drewniane lub PCV.
Wszystkie okna na parterze drewniane oraz drewniane dwuskrzydłowe drzwi wejściowe od ulicy są w złym stanie
- Okna od podwórza częściowo współczesne drewniane -w złym stanie) , w większości wymienione na współczesne PCV.

5. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

Tynki wewnętrzne cem-wapienne.

Malowanie większości pomieszczeń: farba emulsyjna.

Posadzki w pomieszczeniach mieszkalnych: deski drewniane. W sieni wejściowej prawdopodobnie oryginalne płytki ceramiczne.

6. INSTALACJE

- instalacja wod-kan bytowa
- instalacja oświetlenia ogólnego i gniazd
 - instalacja gazowa
 -

7. DANE LICZBOWE

- długość budynku:	7,07 m (budynek frontowy)
- szerokość frontu budynku:	14,85 m
- wysokość budynku:	10,16 m (do kalenicy), 8,55 (do gzymsu)
- ilość kondygnacji	2 + poddasze + podpiwniczenie
- kubatura	805 m ³
- powierzchnia netto	230 m ²

Wnioski:

Istniejący budynek frontowy jest w średnim stanie technicznym, który odpowiada wiekowi budynku. Widoczne są niewielkie spękania muru w strefie nadproży i ścian międzyokiennych od strony podwórza. Stan tynków istniejących i sztukaterii elewacji frontowej jest zły. Ściany od strony podwórka i szczytowe tynkowane, gładkie,

Więźba dachowa znajduje się we względnie dobrym stanie technicznym, biorąc pod uwagę wiek obiektu. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono poważniejszych uszkodzeń drewnianych elementów nośnych ani porażenia przez korozję biologiczną, które umożliwiłoby dalszą eksploatację konstrukcji drewnianej. Na powierzchniach elementów konstrukcyjnych więźby stwierdzono obecność licznych zacieków i wykwitów spowodowanych wcześniejszym kontaktem drewna z wodą opadową. Stan papy na dachu jest zły. Można przypuszczać, że zawilgocenia powstały wskutek nieszczelnego pokrycia dachu. Z uwagi na to, że okna na poddaszu i inne nieszczelności umożliwiają w miarę dobrą wentylację strychu, drewno nie uległo destrukcji. Jednakże jeżeli podczas prac remontowych zostaną ujawnione uszkodzenia elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, niezbędne będzie wzmocnienie tych elementów poprzez zastosowanie nakładek drewnianych lub w ostateczności wymianę. Drewniana podłoga na poddaszu jest w średnim stanie, część widocznych desek jest mocno zużyta, a miejscami spróchniała z uwagi na kontakt z wodą opadową.

Ocenę sporządziła:

arch. Anna Pawlicka-Zabojszcz

Bydgoszcz 15.11.2019r.