

OPINIA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

do projektu budowlanego modernizacji lokalu mieszkalnego nr 5 przy ul. Sowińskiego 4 w Bydgoszczy

Przedmiot orzeczenia: **Budynek mieszkalny**

Adres obiektu: **ul. Sowińskiego 4, Bydgoszcz
działka nr ew. 24, obr. 111**

Inwestor: **Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o.
ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz**

Opracował: **mgr inż. Waldemar Slosecki
upr. bud. 7210/85/76**

Data opracowania: **02-04-2015 r.**

1. Cel opracowania

Ekspertyza została zlecona na potrzeby przeprowadzenia prac budowlanych związanych z modernizacją lokalu mieszkalnego.

2. Opis stanu istniejącego

Obiekt usytuowany jest przy ulicy Sowińskiego 4 w Bydgoszczy. Budynek obecnie pełni funkcję mieszkalną. Wybudowany został w 1874 r. w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek na planie w kształcie prostokąta. Elewacja frontowa (od strony ulicy Sowińskiego) z urozmaiconą ozdobnymi sztukateriami przy oknach oraz gzymsem biegnącym przez całą długość budynku. Elewacje od strony podwórka pozbawione są zdobniczych detali architektonicznych.

Budynek częściowo podpiwniczony, o trzech kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym, w przeważającej części z dachem dwuspadowym o kącie spadku ok. 40°, w konstrukcji drewnianej, ze ściankami kolankowymi, kryty dachówką karpiówką ułożoną w koronkę. Od strony podwórza część budynku zwieńczona jest dachem płaskim, krytym papą.

Ściany nośne grubości 52 i 38 cm murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, otynkowane tynkiem wapiennym i cementowo – wapiennym. Ściany wewnętrzne nośne i działowe z cegły pełnej, dwustronnie otynkowane tynkiem wapiennym. Stropy drewniane na belkach drewnianych opartych na ścianach. Solarka okienna i drzwiowa drewniana oraz PCV. Klatki schodowe drewniane. Schody dwubiegowe z ozdobną balustradą.

Budynek podłączony do miejskiej instalacji:

- wodociągowej,
- kanalizacji sanitarnej,
- elektrycznej,
- gazowej.

2.1. Parametry budynku

- | | |
|--|---------------------------|
| - pow. zabudowy budynku | - 195,92 m ² ; |
| - pow. użytkowa części budynku podlegająca opracowaniu | - 72,00 m ² |
| - wysokość budynku | - ok. 12,5 m; |
| - wysokość kondygnacji w świetle | - 2,48 m; |
| - długość budynku | - 17,03 m; |
| - szerokość budynku | - 12,45 m; |

2.2. Opis konstrukcji; stan techniczny

Fundamenty

Fundamenty budynku wykonane kamienne.

Oględziny budynków nie wykazały zawilgocenia ścian, pęknięć, które stanowiłyby podstawę do zakwestionowania stanu technicznego i wytrzymałości fundamentów.

Stan techniczny: zadowalający

Ściany nośne.

Ściany nośne wykonane są z cegły ceramicznej gr. 52 i 38 cm, nieocieplone, otynkowane tynkiem cem. – wap.

Stwierdzono drobne pęknięcie ściany na ostatniej kondygnacji w narożu budynku oraz miejscowe zawilgocenia ścian na skutek nieszczelności pokrycia dachowego.

Stan techniczny: zadawalający

Stropy.

Stropy drewniane, belkowe.

Nie stwierdzono ugięć, które stanowiłyby podstawę do zakwestionowania stanu technicznego stropów.

Stan techniczny: zadawalający

Dach.

Na podstawie oględzin ustalono, że budynek przekryty jest w przeważającej części dachem dwuspadowym o kącie spadku ok. 40° kryty dachówką karpiówką oraz w części dachem płaskim krytym papą.

Konstrukcję nośną dachu stanowią krokwie drewniane.

W czasie oględzin budynku zauważono stare zacieki i zawilgocenia ścian. Należy zlikwidować przyczyny zacieków.

Stan techniczny: zadawalający

3. Zalecenia napraw:

Fundamenty - bez zaleceń,

Ściany nośne – naprawić pęknięcie, usunąć miejscowe zagrzybienia,

Dach - usunąć przyczyny zacieków.

Ogólny stan konstrukcji budynku jest dobry, nie występują ugięcia elementów konstrukcyjnych, co świadczy o poprawnym wykonaniu i bezpiecznym przenoszeniu obciążeń, dla których konstrukcje zostały zaprojektowane. Nadproża okienne i narożniki budynku nie wykazują rys i pęknięć, co świadczy o równomiernym osiadaniu i poprawnym stanie fundamentów budynku.

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ulicy Sowińskiego 4 w Bydgoszczy, na działce o nr ew. 24, obręb 111 nadaje się do dalszej eksploatacji oraz przeprowadzenia prac budowlanych związanych z projektowaną modernizacją lokalu nr 5.

Opracował:

mgr inż. Waldemar Slosecki
upr. bud. 7210/85/76