

Nysa, maj 2016 r.

OPINIA TECHNICZNA

Stanu technicznego budynku mieszkalnego w
Nysie, ul. ██████████ ██████████

Zamawiający:

Gmina Nysa
Nysa ul. Kolejowa 15

Autor opracowania:

inż. Andrzej Duda
Rzeczoznawca Budowlany
Nysa ul. Wita Stwosza 13/12

inż. ANDRZEJ DUDA
upr. do projektowania, nadzorowania
i kierowania w specj. konstr.-budowl.
Nr upr. bud. 230/OP/89; 142/R/01
Nysa, ul. W. Stwosza 13/12
00118 1462/01

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I. Dokumenty formalno-prawne

1. Zaświadczenie o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa - nr OPL/BO/1462/2001

II. Opinia techniczna

1. Przedmiot i cel opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Opis budynku
4. Dane konstrukcyjne
5. Opis zasadniczych elementów konstrukcji
6. Wnioski końcowe i zalecenia

III. Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna

OPINIA TECHNICZNA
STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

1. Przedmiot i cel opracowania:

Przedmiotem opracowania jest stan techniczny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku, celem opracowania jest ocena istniejącego stanu technicznego budynku i możliwość jego dalszego użytkowania.

2. Podstawa opracowania:

- Zlecenie inwestora
- Wizja lokalna w terenie
- Dokumentacja techniczna i fotograficzna
- Obowiązujące Polskie Normy i literatura fachowa

3. Opis budynku:

Budynek wykonany w technologii szkieletowej drewnianej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Konstrukcja dachu drewniana, kryty blachodachówką. Stolarka drzwiowa drewniana, okna zespolone drewniane. Wyposażony w instalacje kanalizacyjną, wodociągową, elektryczną oraz wymuszoną wentylację. Ogrzewanie indywidualne elektryczne. Obiekt w zabudowie wolnostojącej.

4. Dane konstrukcyjne:

Konstrukcja budynku szkieletowa drewniana, płyta G-K/wełna mineralna/siding. Wiązary dachowe drewniane usztywnione latami.

5. Opis zasadniczych elementów konstrukcji:

- **Fundamenty.**

Fundamenty żelbetowe, ściany fundamentowe 50 cm powyżej poziomu terenu, tynkowane, nie docieplone. Uszkodzeń fundamentów nie stwierdzono.

Stan techniczny fundamentów - średni

- **Ściany.**

Ściany zewnętrzne grubości 18 cm - szkielet drewniany wypełniony wełną mineralną, od zewnątrz siding z podkładem z folii, od wewnątrz płyty kartonowo-gipsowe. Widoczne wykwity pleśni w narożach ścian, przy przejściach przez ściany instalacji wodnej oraz przy kratkach wentylacyjnych. Ściany nie spełniają warunku izolacyjności termicznej przegród budowlanych.

Ściany wewnętrzne - szkielet drewniany wypełniony wełną mineralną, obustronnie obity płytami kartonowo-gipsowymi.

Stan techniczny ścian zewnętrznych i wewnętrznych - średni

- **Strop.**

Strop drewniany, wypełniony wełną mineralną. Docieplony wełną mineralną luzem rozłożoną na strychu. Przy kratkach wentylacyjnych i w narożach ścian wykwity pleśni. Nie spełnia izolacyjności przegród budowlanych.

Stan techniczny stropów - średni

- **Dach.**

Pokrycie dachu z blachodachówki na folii i łątach. Widoczne ślady po przeróbkach wywiewek wentylacyjnych. Nie stwierdzono nieszczelności.

Stan techniczny dachu - zadowalający

- **Schody zewnętrzne.**

Schody betonowe, wylewane, bez okładziny. Poluzowane poszczególne stopnie w związku z osiadaniem podłoża.

Stan techniczny schodów - średni

- **Elewacja.**

Elewacja budynku z listew typu siding. Bez uszkodzeń.

Stan techniczny elewacji - zadowolający

- **Wentylacja.**

Wywiewki wentylacyjne z kuchni i łazienek zebrane w jednym przewodzie kominowym usytuowanym na kalenicy budynku (po przeróbce z indywidualnych wywiewek na połaciach dachowych). Z innych pomieszczeń wywiewki zamontowano w ścianach budynku. Wentylacja w łazienkach i kuchniach wspomagana wentylatorami elektrycznymi (w większości niesprawnymi), gdzie występuje kondensacja pary wodnej w okolicach tych urządzeń.

Stan techniczny instalacji wentylacyjnej - zły

- **Okap.**

Drewniany z listew podbitkowych - wymaga impregnacji.

Stan techniczny okapu - średni

- **Posadzki.**

Jastrych cementowy, płytki gres lub panele podłogowe. Bez większych uszkodzeń.

Stan techniczny posadzek - zadowolający

- **Stolarka okienna i drzwiowa.**

Drzwi drewniane oraz z blachy wypełnione pianką sprawne. Okna drewniane zespolone wypaczone i rozeschnięte.

Stan techniczny stolarki drzwiowej - średni

Stan techniczny stolarki okiennej - zły

- *Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie.
Z blachy powlekanej - kompletne.
Stan techniczny obróbek - zadowalający*

6. Wnioski końcowe i zalecenia

Na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz informacji udzielonych przez zarządcę wynika iż budynek został wzniesiony w 1997r. w celu zasiedlenia przez powodzian. Jest to obiekt mieszkalny typu lekkiego użytkowany już blisko 20 lat nie dostosowany do aktualnie obowiązujących przepisów pod względem izolacyjności ścian zewnętrznych i stropów, z energochłonnym elektrycznym ogrzewaniem oraz wyeksploatowaną stolarką okienną. Te czynniki są bezpośrednią przyczyną powstania wykwitów pleśni na ścianach zewnętrznych i sufitach. Oszczędne ogrzewanie w połączeniu z przegrodami o niedostatecznej izolacyjności powoduje powstawanie kondensacji pary wodnej na powierzchni ścian, szczególnie w niedostępnych narożach zabudowanymi meblami oraz w okolicach kratki wentylacyjnych. Duża zawartość wilgoci użytkowej w pomieszczeniu, powoduje skroplenie pary wodnej na powierzchni tynków wewnętrznych i w efekcie powstawanie korzystnych warunków do powstawania pleśni - odpowiednia temperatura i brak właściwej wentylacji.

Należy bezzwłocznie zeszkrobać starą farbę w miejscach wykwitów pleśni zaimpregnować tynki środkiem grzybobójczym i pomalować mlekiem wapiennym lub farbami z zawartością w/w impregnatu. Wentylować pomieszczenie i nie zastawiać meblami ścian. Mieszkanie dogrzewać w taki sposób aby

„punkt rosy” czyli kondensację pary wodnej przesunąć w głąb przegrody, szczególnie w miejscach gdzie utrudniona jest wentylacja ze względu na zabudowę.

Zaplanować docieplenie ścian zewnętrznych i ścian fundamentowych, wymianę stolarki okiennej oraz modernizację systemu ogrzewania i wentylacji.

W oparciu o dokonane oględziny stanu konstrukcji i przeprowadzone badania wynika, iż budynek w obecnym stanie może być warunkowo użytkowany. Należy jednak obiekt poddać gruntownej termomodernizacji uwzględniając system ogrzewania i wentylacji. Dostosować do aktualnych warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Opracował:
inż. ANDRZEJ DUDA
upr. do projektowania, nadzorowania
i kierowania w specj. konstr.-budowl.
Nr upr. bud. 230/OP/89; 142/R/01
Nysa, ul. W. Stwosza 13/f2
00118 1462/01















