

Opis do inwentaryzacji wraz z oceną stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Leśnej 17 A w Janówce.

Inwestor:

Państwowe Gospodarstwo Leśne
Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Brzeziny w Kaletniku
ul. Główna 3
95 – 040 Koluszki

Adres budynku:

Budynek mieszkalny jednorodzinny
ul. Leśna 17A
95 – 020 Janówka
Jednostka ewidencyjna: 100607_5
Obręb ewidencyjny: 0006, Gałków Duży
Działka nr ewidencyjny: 403/3

Podstawa opracowania

- Umowa zawarta z Inwestorem,
- Uzgodnienia z Inwestorem,
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1 : 500,
- Audyt efektywności Energetycznej,
- Fragmenty dokumentacji archiwalnej,
- Wizja i pomiary w terenie,
- Dokumentacja zdjęciowa,

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Leśnej 17 A w Janówce.

Charakterystyka budynku

Objęty opracowaniem budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem wolnostojącym o złożonej bryle o łącznych wymiarach zewnętrznych 21,56 m x 11,37 m.

Obiekt parterowy, nie podpiwniczony w którym można wyróżnić trzy części – część mieszkalną gdzie znajdują się pokój dzienny, sypialnie, kuchnia, łazienka, komunikacja oraz kotłownia. W części węższej znajduje się pomieszczenie administracyjno – biurowe wraz z węzłem sanitarnym oraz komunikacją. Za częścią węższą zlokalizowany jest garaż dostępny z zewnątrz od strony podcienia, garaż nie jest powiązany z wewnętrznym układem komunikacyjnym.

Zadaszony taras zlokalizowany jest po stronie południowo - wschodniej oraz przy wejściu głównym po stronie północnej.

Budynek zaprojektowany i zrealizowany w konstrukcji szkieletowej drewnianej „system kanadyjski”. Ściany fundamentowe wykonane jako monolityczne żelbetowe, ściany parteru konstrukcji drewnianej szkieletowej w rozstawie słupków 60 cm licowane od zewnątrz deską szalówką, strop nad parterem konstrukcji drewnianej szkieletowej w rozstawie belek co 60 cm.

Dachy dwuspadowe zróżnicowane wysokościowo o kącie nachylenia połąci dachowych 27°, konstrukcji drewnianej w rozstawie krokwi co 60 cm mocowanych w oczepach, pokrycie dachu z blachy dachówkowej.

Program funkcjonalno - użytkowy:

| | | |
|-----|-----------|----------------------|
| 1/1 | Wiatrołap | 2,80 m ² |
| 1/2 | Holl | 16,77 m ² |
| 1/3 | Kuchnia | 12,03 m ² |

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| 1/4 Pokój dzienny | 34,08 m ² |
| 1/5 Pokój | 12,26 m ² |
| 1/6 Pokój | 12,12 m ² |
| 1/7 Pokój | 8,10 m ² |
| 1/8 Łazienka | 5,61 m ² |
| 1/9 Łazienka | 5,61 m ² |
| 1/10 W.c. | 1,55 m ² |
| 1/11 Łazienka | 5,61 m ² |
| 1/12 Pokój biurowy | 12,15 m ² |
| 1/13 Garaż | 32,27 m ² |
| Razem | 154,41 m² |

Rok budowy datuje się na 1996 r. Powyższe dane ustalono na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji oraz uzyskanych informacji, audytu energetycznego i wpisów do książki obiektu oraz fragmentów dokumentacji archiwalnej.

Dane wielkościowe budynku:

- łączna powierzchnia zabudowy budynku 180,73 m²
- powierzchnia zabudowy tarasu, podcienia 44,13 m²
- łączna powierzchnia użytkowa 154,41 m²
- wysokość kondygnacji 2,55 m
- łączna kubatura 1950,00 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych I
- ilość kondygnacji podziemnych brak
- długość budynku 24,18 m
- szerokość budynku 11,23 m
- wysokość do kalenicy
 - część mieszkalna 5,88 m
 - część biurowa 4,17 m
 - garaż 4,51 m
- wysokość do okapu 2,78 m
- kąt nachylenia dachu 27°

Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno – kanalizacyjną – odprowadzenie ścieków do przydomowego szamba,
- instalację elektryczną,
- gazową,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania - z własnej kotłowni gazowej,

Opis konstrukcji budynku.

- Ławy fundamentowe - monolityczne żelbetowe,
- Ściany fundamentowe - monolityczne żelbetowe,
- Ściany zewnętrzne – o łącznej grubości 21 cm, konstrukcji szkieletowej drewnianej „system kanadyjski” w module słupków 60 cm, słupki 3,8 x 14 cm z wypełnieniem wełną mineralną, licowane od zewnątrz deską szalówką,

Uwaga:

Grubości ścian zewnętrznych podano z warstwą szalówki oraz płyt gkf.

- Ściany wewnętrzne - gr. 17 cm konstrukcji drewnianej, obustronnie wykończone płytami gkf na ruszcie metalowym,
- Stropy nad parterem - konstrukcji drewnianej z belek 3,8 x 18 w module 60 cm z wypełnieniem wełną mineralną, wykończone od spodu płytami gkf na ruszcie metalowym,
- Dach - dachy dwuspadowe zróżnicowane wysokościowo o kącie nachylenia połaci dachowych 27°, konstrukcji drewnianej w rozstawie krokwi co 60 cm mocowanych w oczepach, pokrycie dachu z blachy dachówkowej.

Wykaz podstawowych przekrojów:

- oczep górny 3 x 3,8 x 14 cm,
- płatew kalenicowa 3,8 x 18 cm,
- krokiew 3,8 x 18 cm,
- słup 3,8 x 9 cm,
- jetka 3,8 x 15 cm

Krokwie w rozstawie osiowym co 60 cm,

- Nadproża - konstrukcji drewnianej 2 x 3,8 x 14 cm, nadproża wrót garażowych 3,8 x 18 cm,
- Schody - brak,
- Wentylacja - grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.- wap.,
- Stolarka okienna i drzwiowa:
 - stolarka okienna - stolarka drewniana - szczegółowy wykaz stolarki wg części rysunkowej,
 - stolarka drzwiowa - stolarka drewniana / drzwi balkonowe / oraz aluminiowa – drzwi do części mieszkalnej i biurowej, drzwi do garażu drewniane /starego typu/ szczegółowy wykaz stolarki wg części rysunkowej,

Użyte materiały wykończeniowe.

Izolacje przeciwwilgociowe:

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

Izolacje termiczne:

- podłoga na gruncie - styropian gr. 5 cm,
- ściany zewnętrzne drewniane - wełna mineralna gr. 14 cm,
- strop - część wyższa wełna mineralna gr. 15 cm,

Tynki, cokoły, malowanie:

- cokół budynku - surowy beton,
- tynki zewnętrzne - brak, licowanie od zewnątrz deską szalówką,
- tynki wewnętrzne – płyta gkf,
- malowanie emulsyjne,

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie:

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

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych na teren własny nieutwardzony oraz rurami PCV do pobliskiego zbiornika wodnego zlokalizowanego po stronie południowej od budynku.

Ocena stanu technicznego:

Budynek powstał w 1996 r z przeznaczeniem jako budynek mieszkalny jednorodzinny i użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem.

W okresie użytkowania budynku były przeprowadzane różne prace remontowe polegające na wymianie części desek szalunkowych, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej.

Z uwagi na okres użytkowania budynku stwierdzono:

- brak izolacji pionowej ścian fundamentowych,
- brak opaski odwadniającej wokół budynku,
- taras zadaszony - zapadnięta, spękana nawierzchnia betonowa,
- ściany zewnętrzne - deski szalówkowe wypaczone, z widocznymi śladami korozji biologicznej,
- źle wykonane obróbki blacharskie w koszach,
- źle wykonane pasy podrynnowe, nadrynnowe oraz orynowanie,

Wnioski

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji oraz analizy 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. remontu oraz docieplenia.

| L.p | Projektant / sprawdzający | Specjalność Nr uprawnień | Podpis |
|--------------------------|-----------------------------------|--|--------|
| Główny Projektant | mgr inż. arch. Zbigniew Doktor | architektura / konstrukcja 227/KL/72 | |
| Asystent projektanta: | Agnieszka Bąk | ----- | |
| Asystent projektanta: | tech. Andrzej Bąk | ----- | |