

II CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU, ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH.

1. Część ogólna.

Nazwa zadania, zamawiający.

Nazwa zadania: Budynek mieszkalny wielorodzinny.

Adres zadania: 14-530 Frombork, ul. Błotna 2.

Zamawiający: Urząd Miasta i Gminy Frombork, 14-530 Frombork, ul. Młynarska 5.

2. Przedmiot i zakres zadania.

2.1. Przedmiot robót.

Inwestor postanowił remontem objąć jedynie dach budynku oraz ewentualne roboty z tym związane. Mimo że przegrody zewnętrzne nie spełniają aktualnych wymagań obowiązującej normy cieplnej, docieplenia przegród zewnętrznych nie przewiduje.

Remontem objęto następujące elementy budynku i roboty:

- a/. Dach główny – przełożenie dachówki, z wyminą gąsiorów i dachówki uszkodzonej, w miarę potrzeby częściowa (szczegóły do ustalenia po odkryciu dachu) wymiana przegniłych łąt i deskowania.
- b/. Dach wystawka frontowej – przełożenie dachówki, z wyminą gąsiorów i dachówki uszkodzonej, wymiana łąt i deskowania, miejscowe wzmocnienie uszkodzonych krokwi (szczegóły do ustalenia po odkryciu dachu).
- d/. Remont obróbek blacharskich;
 - wymiana pasów podrynnowych, nadrynnowych i rynien dachowych,
 - wymiana obróbek wieżyczki, kominów
 - wymiana obróbek gzymsów, zewnętrznych parapetów okiennych,
 - wymiana rur spustowych (remont krawędzi wnętrza pionowej narożnej),

2.2. Charakterystyka obiektu, opinia o stanie technicznym.

Budynek posadowiony na ławach fundamentowych i ścianach murowanych z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Ściana zewnętrzna od strony wejścia licowana kamieniem łamanym.

Stan techniczny konstrukcji fundamentów i ścian piwnicznych jest zadowalający. Na ścianach piwnic są widoczne ślady zawilgocenia, świadczące o nieprawidłowym funkcjonowaniu izolacji poziomej i pionowej, występują też drobne pęknięcia tynku.

Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Ściany zewnętrzne grubości dwóch i półtoręj cegły, natomiast wewnętrzne konstrukcyjne grubości półtoręj i jednej cegły. Ścianki działowe grubości ½ i ¼ cegły, na poddaszu ścianki drewniane.

Stan techniczny ścian konstrukcyjnych jest zadowalający. Jednakże ściany nie spełniają wymaganych warunków cieplnych i powinny być docieplone. Tynki zewnętrzne na ścianach spękane, są znaczne ubytki, szczególnie na ścianie frontowej.

Nad piwnicą strop ceglany odcinkowy na belkach stalowych I-NP140 i I-NP-160 w rozstawie od 1,10 do 1,30m. Stropy nad kondygnacjami nadziemnymi drewniane ze ślepym pułapem i ociepleniem z warstwy gliny ułożonej na ślepym pułapie.

Strop ceglany są w stanie dostatecznym, posiada ślady korozji na stopkach dolnych belek stalowych. Stropy drewniane miejscowo zniszczone, w części stropów belki drewniane posiadają ugięcie.

Schody zewnętrzne betonowe. Schody międzykondygnacyjne drewniane zabiegowe, do piwnicy schody ceglane.

Schody drewniane należy wyremontować przez wymianę zniszczonych stopni oraz uzupełnić brakujące tralki. Schody zewnętrzne są w zadowalającym stanie, należy uzupełnić drobne ubytki oraz wykonać spoinowanie połączenia poszczególnych stopni.

Okna stare – to drewniane skrzynkowe jedno i dwurzędowe. Aktualnie większość okien, to okna nowe, z elementów drewnianych lub z kształtowników wielokomorowych PCV, szklone szybami zespolonymi. Okna stare, pozostały jedynie w parterze od podwórka, w piwnicy oraz na ścianie frontowej w części wspólnej-klatka schodowa i mieszkanie na piętrze. Drzwi zewnętrzne drewniane pływające w płycinach ozdobnych, wewnętrzne drewniane pływające i płytowe pełne i z szybą.

Stan techniczny stolarki okiennej nowej jest dobry, natomiast starej – niezadowalający. Okna stare należy wymienić lub wyremontować przez wymianę spróchniałych elementów ościeżnicy czy ramiaka, uzupełnić okucia.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna wymaga generalnego remontu (wszystkie elementy zużyte –

wiernie odtworzyć), szczególnie drzwi wejściowe główne.

Dach drewniany krokwiowo -płatwiowy, czterospadowy zwieńczony charakterystyczną wieżyczką /belwederkiem/, kryty dachówką ceramiczną na łątach i deskowaniu pełnym.

Stan techniczny elementów konstrukcji dachowej w większości połaci dachowej jest zadowolający. Remontu konstrukcji i pokrycia wymaga Dach wystawki od strony frontowej wymaga remontu konstrukcji i pokrycia, dach główny wymaga przełożenia dachówki z wymianą uszkodzonych oraz częściowej wymiany łączenia i poszycia z desek.

Po wykonaniu remontu konstrukcji i poszycia dachu, należy wszystkie elementy drewniane zabezpieczyć środkiem grzybobójczym i ogniochronnym.

W piwnicy posadzki betonowe, na parterze, piętrze i poddaszu podłogi drewniane, na korytarzu parteru posadzka z terakoty. Podłogi drewniane w części pomieszczeń posiadają przybite płyty pilśniowe twarde.

Posadzki w piwnicach i sieni są w stanie zadowolającym, podłogi drewniane częściowo wyremontowane, pozostałe mocno zniszczone ale nadają się jeszcze do użytkowania.

Tynki wewnętrzne gładkie cementowo -wapienne oraz wapienne, w części lokali tynki wygładzone szpachlą gipsową a w łazienkach okładziny z glazury.

Tynki i okładziny są w stanie zadowolającym.

Tynki zewnętrzne gładkie cementowo -wapienne oraz cementowe na cokole ścian piwnicznych, cokół na ścianie frontowej z kamienia łamanego. Gzymsy ozdobne przy okapie oraz na wysokości stropu nad parterem. Słupy murywane podcienia frontonu, o przekroju ośmiokąta, osadzone na podstawie i zwieńczone głowicą.

Tynki zewnętrzne na ścianach posiadają liczne pęknięcia, na ścianie frontowej południowo – wschodniej oraz bocznej północno – zachodniej, rozległe ubytki, szczególnie nasilenie ubytków na frontonie wystawki oraz na słupach podcienia wejściowego.

Schody zewnętrzne składane z elementów betonowych, krawędzie elementów schodowych trochę wyszczerbione. Od strony ulicy Zielonej ślady opaski betonowej, zniszczone obudowy (studzienki) przy oknach piwnicznych oraz zarośla. Z pozostałych stron brak opaski odwadniającej, jedynie podjazd do garażu i zarośla sięgające ścian.

Budynek wyposażony w instalacje;

- a/. Instalacja wodociągowa wykonana z rur stalowych ocynkowanych zasilana z wodociągowej sieci miejskiej.
- b/. Instalacja kanalizacyjna z rur żeliwnych, podejść z kształtek żeliwnych oraz z PCV, odprowadzająca ścieki do kanalizacji miejskiej.
- c/. Instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazdowa jedno i trzyczonowa wykonana z przewodów aluminiowych, częściowo zastąpiona przewodami miedzianymi.
- d/. Instalacja centralnego ogrzewania, pierwotnie zasilana z kotłowni lokalnej, aktualnie zasilana z kotłowni miejskiej.
- e/. Wentylacja grawitacyjna.

Budynek jest stabilny pod względem konstrukcji, jednakże przegrody zewnętrzne nie spełniają wymaganych warunków termicznych. Dla prawidłowej i ekonomicznej eksploatacji budynku należy wykonać docieplenie przegród zewnętrznych budynku oraz roboty z tym bezpośrednio związane.

Inż. Stanisław Romanowski

uprawniony projektant i kier. budowy
w zakresie kosztorysowo-budowlanym
upr. nr 516/EL/82
14-500 Braniewo, tel. (0-506) 24-07

III. SZCZEGÓŁOWY - KOSZTORYS INWESTORSKI, - PRZEDMIAR ROBÓT.