



## EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU



<b>INFORMACJA O OBIEKCIE</b>		
1	NAZWA OBIEKTU	<b>URZĄD STATYSTYCZNY W WARSZAWIE ODDZIAŁ W OSTROŁĘCE</b>
2	LOKALIZACJA OBIEKTU	<b>07-410 Ostrołęka ul. Insurekcyjna 3</b>
3	FUNKCJA UŻYTKOWA OBIEKTU	<b>BUDYNEK BIUROWY</b>
4	RODZAJ PRZEGLĄDU	<b>EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU BUDYNEK BIUROWY</b>
5	ZLECENIODAWCA	<b>URZĄD STATYSTYCZNY W WARSZAWIE</b>
6	OPRACOWAŁ	<b>inż. Wiesław Nietrzebka</b>

Grudzień 2016

## Opis Techniczny

### I. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku położonego w miejscowości Ostrołęka na działce NR 5004/2. Budynek został zakupiony w 1997 roku aktem notarialnym repetytorium 4123/87. Nieruchomość posiada księgę wieczystą Nr. 23990/97

### II. Charakterystyka sytuacji. Stan istniejący.

Pierwotnie był to budynek mieszkalno-usługowy nie do końca wykończony. Został zakupiony w 1997 r. I dostosowany do potrzeb Urzędu Statystycznego w Ostrołęce.

Przebudowa polegała na

1. Przebudowie ścianek działowych
2. Wykuciu otworów okiennych i drzwiowych
3. Przebudowy dachu nad pomieszczeniem I pietra
4. Zadaszeniu tarasu na potrzeby pomieszczenia biurowego
5. Uzupelnieniu tynków, posadzek i malowanie pomieszczeń

Budynek jest własnością Urzędu Statystycznego w Ciechanowie.

Jest to budynek murowany wybudowany metodą tradycyjną, podpiwniczony

- powierzchnia zabudowy 359.0 m<sup>2</sup>.
- powierzchnia użytkowa 701,9 m<sup>2</sup>
- kubatura 2706,9 m<sup>3</sup>

Budynek posadowiony jest na ławie żelbetowej.

- Ściany fundamentowe wylewane.
- Ściany konstrukcyjne grubości 38 cm ceramiczne.
- Stropy wylewane.
- Dach dwuspadowy drewniany pokryty blachą powlekaną.

Budynek jest wyposażony w instalacje:

- elektryczną
- wodociągową
- kanalizacyjną
- teletechniczną

### III. Podstawa opracowania

1. Zlecenie Urzędu Statystycznego w Warszawie
2. Wizja lokalna w dniu 07.12. 2016r.
3. Informacje uzyskane od Zarządcy Nieruchomości
- 3 Ustawa Prawo Budowlane (Dz.U. 2013 u09 ze zmianami) art. 7.2.1 (warunki techniczne)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 marca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz. U 2009 Nr. 56 poz. 461

Przedmiotem oceny jest Budynek biurowo-administracyjny, wykazany na załączonym szkicu sytuacyjnym Zdjęcie NR 19 oraz zdjęcia z wizji lokalnej w dniu 07.12.2016 r.

#### IV. Ocena stanu technicznego.

1. Ulica i miejscowość:
2. Właściciel budynku: Urząd Statystyczny w Ostrołęce ul. Insurekcyjna 3
3. Ilość kondygnacji nadziemnych - 3
4. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
5. Przeznaczenie budynku pomieszczenie biurowo-administracyjne

Opracowanie zawiera

1. Opis konstrukcji budynku
2. Ocenę stanu technicznego budynku
3. Dokumentację Fotograficzną
4. Wnioski i zalecenia

Omawiany budynek jest położony w Ostrołęce ul. Insurekcyjna 3. jest to budynek 3- piętrowy z poddaszem. Wymiary budynku to

długość 17,37 m.  
szerokość 17,18 m.  
wysokość 15,20 m.

6. Opis wartości użytkowej elementów obiektu, ocena stanu technicznego, opis uszkodzeń.

a) Pokrycia dachowe:

Dach dwuspadowy, pokryty blachą blacho-dachówką powlekaną, konstrukcja drewniana. Rynny i rury spustowe blacha powlekana stan zadowalający

b) elementy konstrukcyjne dachu

Stan techniczny:

Konstrukcja drewniana, stabilna, nie wykazuje odchyień od normy.

Stan zadowalający

c) Stropy wylewane gęsto-żebrowe. stan dobry

d) Ściany

Widoczne duże pęknięcia na narożnikach zdjęcie NR 1 i 2 oraz na ścianach podłużnych od frontu budynku zdjęcie 3 i 4.

W dolnych częściach liczne pęknięcia i widoczne zawilgocenia, spowodowane brakiem izolacji poziomej fundamentów jak również zapadaniem się budynku w grunt. Zdjęcia NR 7 i 8

e) Stan fundamentów

1. Fundament wykonano z betonu gruzowego niskiej marki około B-10
2. Fundament wykonano w sposób niestaranny.
3. Posadowienie fundamentów dokonano w gruncie nasypowym
4. Na stan fundamentów istotny wpływ ma poziom wód gruntowych i brak izolacji poziomej jak i niestarannie i zbyt cienko wykonanej izolacji pionowej budynku zdjęcie NR 18
5. Stan techniczny fundamentów oceniam jako niezadowalający

f) Podłogi i posadzki

Stan dobry. Nie zauważono usterek i zmian

g) Stolarka zewnętrzna

Stolarka PCV w dobrym stanie. Przy dalszym pogłębionym osiadaniem budynku, możliwe uszkodzenia stolarki lub pękanie szyb.

Stan stolarki dobry

h) Stolarka wewnętrzna

Drzwi płytowe typowe drewniane w stanie dobrym

i) Tynki wewnętrzne

Cementowo-wapienne oraz gładzie gipsowe stan średni liczne pęknięcia zdjęcie Nr 1 , 3 , 4 .

J) Tynk zewnętrzny

Tynk cementowo-wapienny nakrapiany stan średni liczne pęknięcia. Zdjęcia NR 2, 7 ,8,11

j) Instalacje techniczne

Bez zmian lecz możliwe rozerwanie istniejących instalacji elektrycznej przebiegające na linii pęknięć ścian.

## V. Wnioski końcowe

**Bezpośrednią przyczyną osiadania budynku i pękanie ścian wewnątrz i na zewnątrz budynku. Jest zmienny poziom wód gruntowych oraz wadliwie wykonana izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych. Powoduje to zmienne naprężenia w fundamentach i ścianach fundamentowych. Skutkiem czego mamy zapadanie się miejscowe budynku lub miejscowe wypiętrzanie. Obrazem tego są spękania ścian.**

**Budynek jest w średnim stanie technicznym. Dalsze użytkowanie, pod warunkiem zabezpieczenia fundamentów przed działaniem wody opadowej i zapadaniem budynku w grunt.**

**Działania jakie można zastosować można przeprowadzić dwoma sposobami:**

### **I. (Najtańsza) Odsunięcie wody od budynku przez wykonanie studni chłonnych.**

- 1. W 4 narożnikach budynku wykonać studnie chłonne na głębokość co najmniej poziomu ław fundamentowych.**
- 2. W studniach zainstalować pompy z pływakiem które automatycznie usuną pojawiającą się wodę. Wodę zrzucić do kanalizacji deszczowej a w przypadku braku, do kanalizacji ogólnospławnej.**
- 3. Uzgodnić z właściwym organem zarządzającym siecią miejską.**
- 4. Po miesiącu od wykonania studni chłonnych na pęknięcia tynków wewnętrznych i zewnętrznych zainstalować plomby szklane i obserwować czy nie ulegają pęknięciu, lub wykażą uszkodzenie.**
- 5. Wykonać ściągę na ścianach zewnętrznych (ankry) oraz przemurować pęknięte ściany wewnętrzne i zewnętrzne.**

**W przypadku ustabilizowania się poziomu wód gruntowych po około 2 miesiącach, oraz braku uszkodzeń plomb szklanych można przystąpić do naprawy tynków wewnętrznych i zewnętrznych.**

**II. (Metoda bardzo kosztowna) Wykonać ciężką izolację pionową ścian fundamentowych (poniżej istniejącego terenu) Polegająca na:**

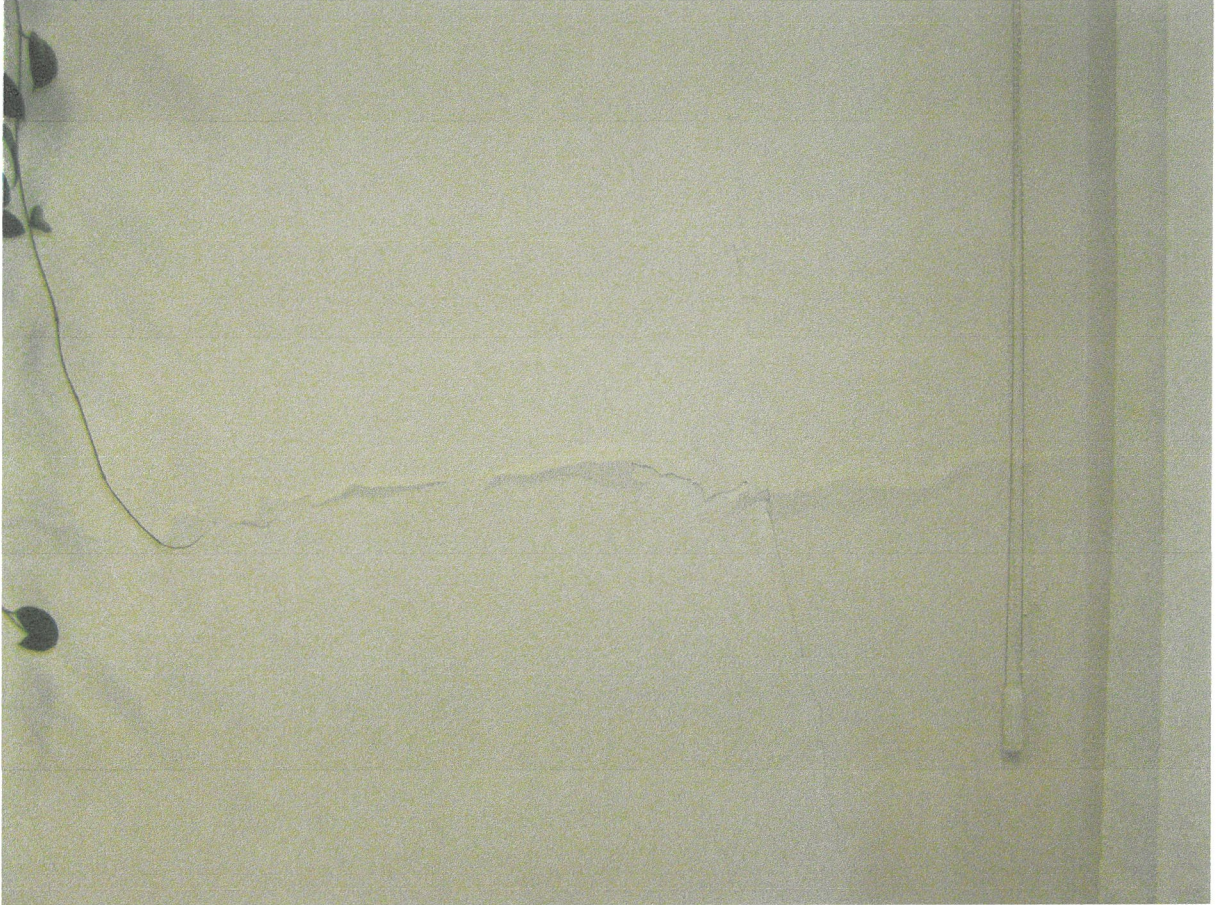
- 1. Odkopaniu odcinkami istniejących fundamentów do poziomu ław fundamentowych.**
- 2. Wykonanie porządnej izolacji powłokowej ścian i ław fundamentowych (zalecana płynna membrana)**
- 3. Wykonanie izolacji cieplej z płyt Styro-Duru grub. 5 cm (różowy) lub 10 cm (niebieski) Izolacja pozwoli znacznie obniżyć koszty ogrzewania budynku.**
- 4. Na izolację nakleić siatkę PVC i otynkować tynkiem cienkowarstwowym.**
- 5. Tynk zabezpieczyć powłoką asfaltową na zimo lub na gorąco**
- 6. Wykonać zasypkę z grubego kamyka frakcja 5-10 mm o grubości warstwy od izolacji cieplnej co najmniej 10 cm.**
- 7. Pozostałą zasypkę wykonać z pospółki (grunt rodzimy z wykopu usunąć nie nadaje się na zasypkę)**
- 8. Po wykonaniu w/w prac przystąpić do naprawy uszkodzonych ścian i tynków**

**UWAGA!!!**

**Wszelkie prace związane z wykonaniem robót izolacyjnych fundamentów, wymagają angażowania firm specjalistycznych z doświadczeniem w tym zakresie oraz wykonywanie prac z maksymalną ostrożnością i maksimum bezpieczeństwa. Zachowując normy i długości odkrywanych fundamentów.**

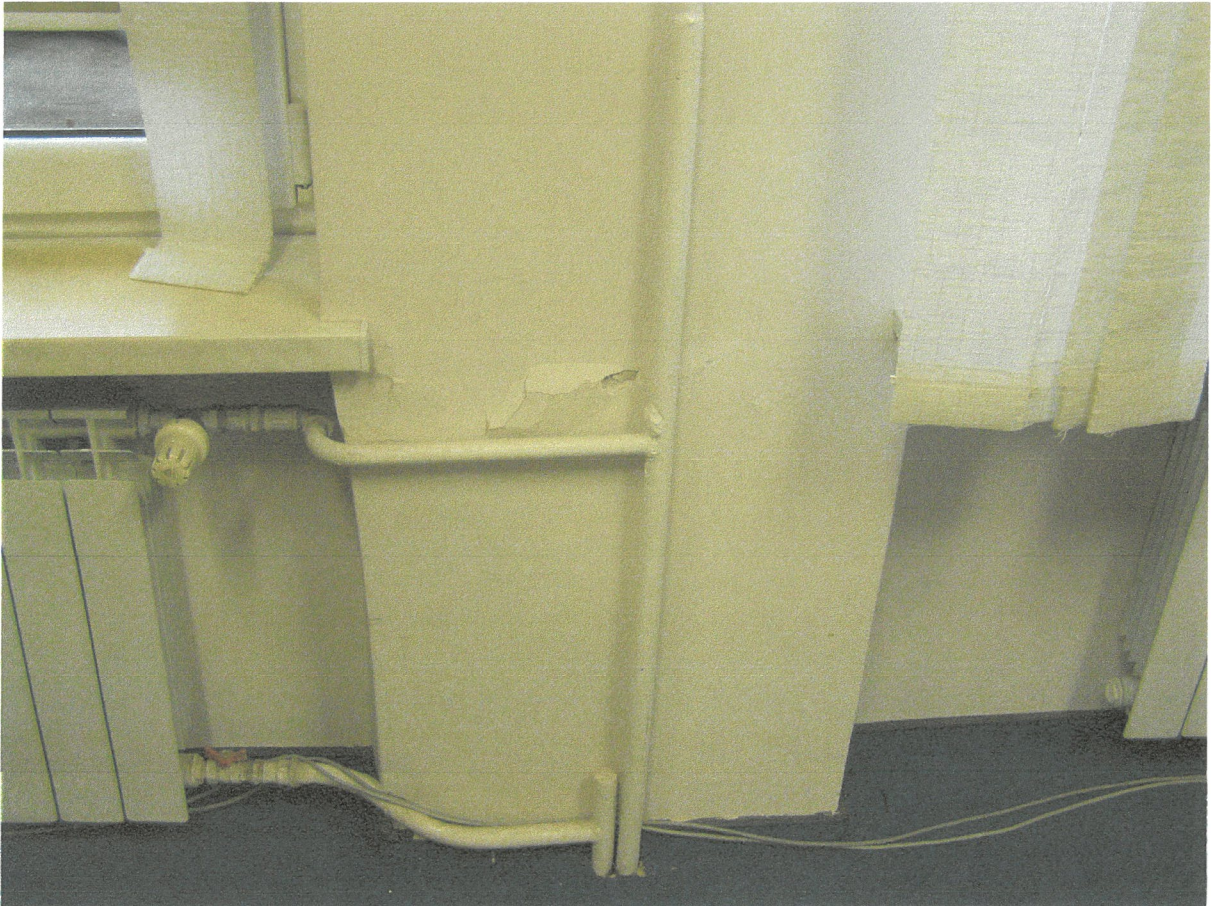
**inż. Wiesław Nietrzebka**

**INSPEKTOR NADZORU**  
*inż. Wiesław Nietrzebka*  
Upr. nr 3/87 SKIERNIEWICE

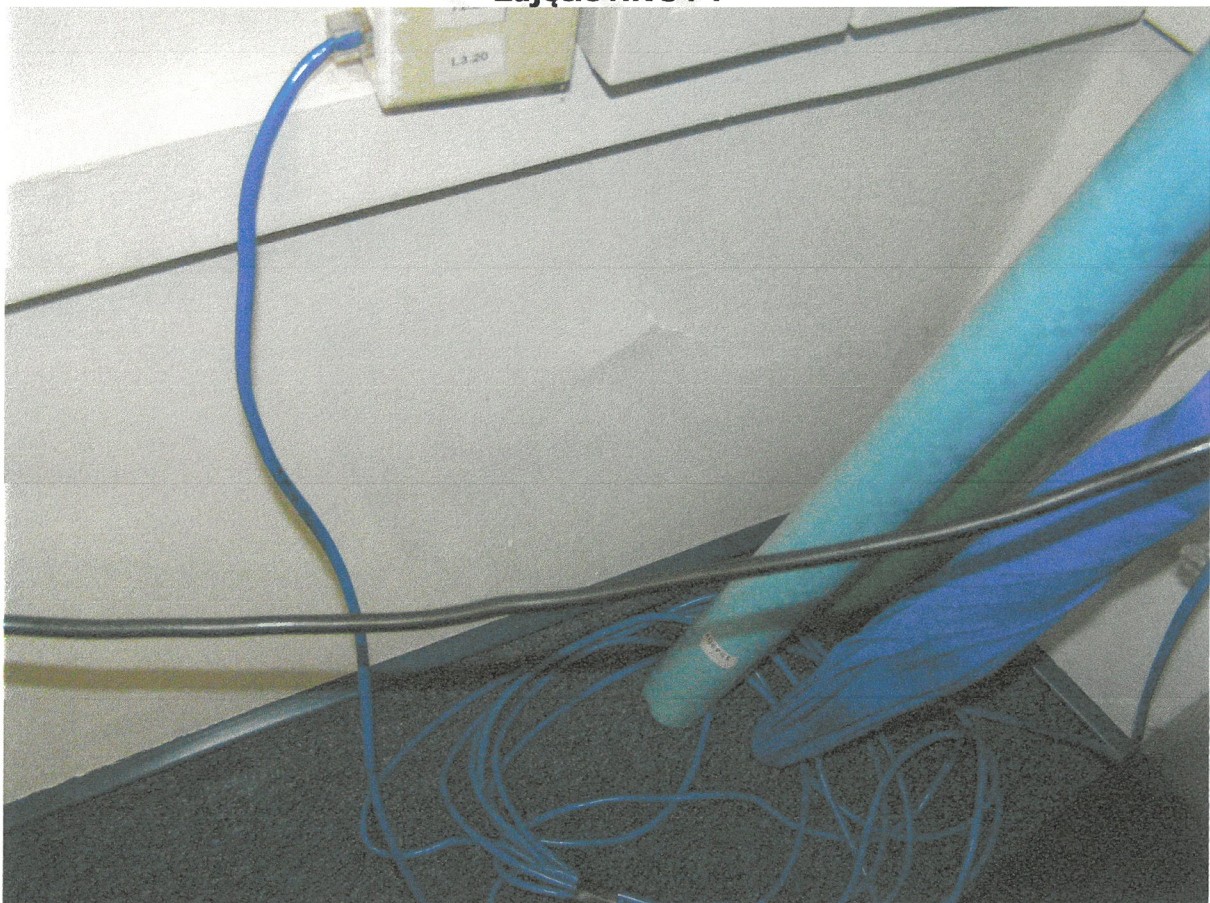


**Zdjęcie 1 i 2**

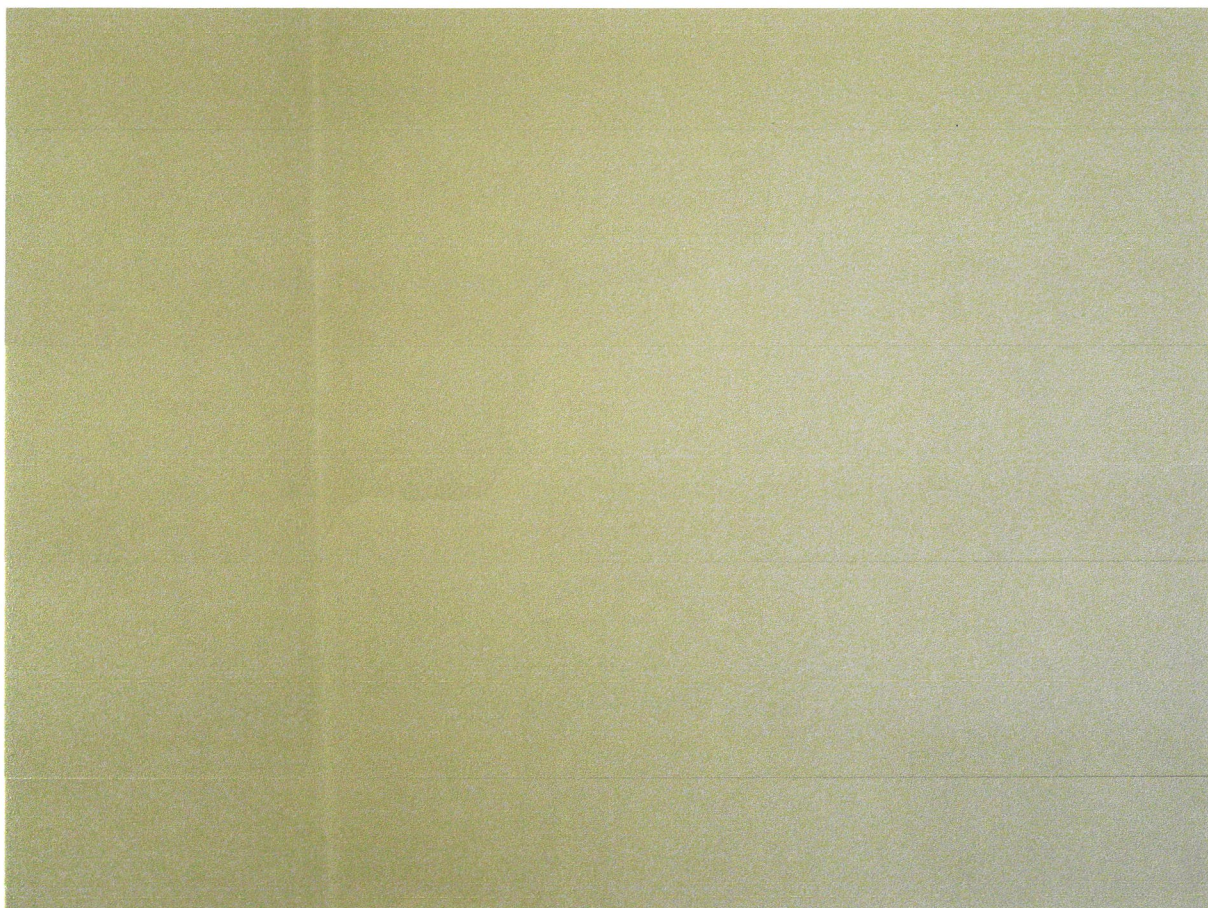




**Zdjęcie NR 3 i 4**







**Zdjęcie 5 i 6**





Zdjęcie 7 i 8





**Zdjęcie 9 i 10**





**Zdjęcie NR 11 i 12**





**Zdjęcia 13 I 14**





**Zdjecie 15 I 16**

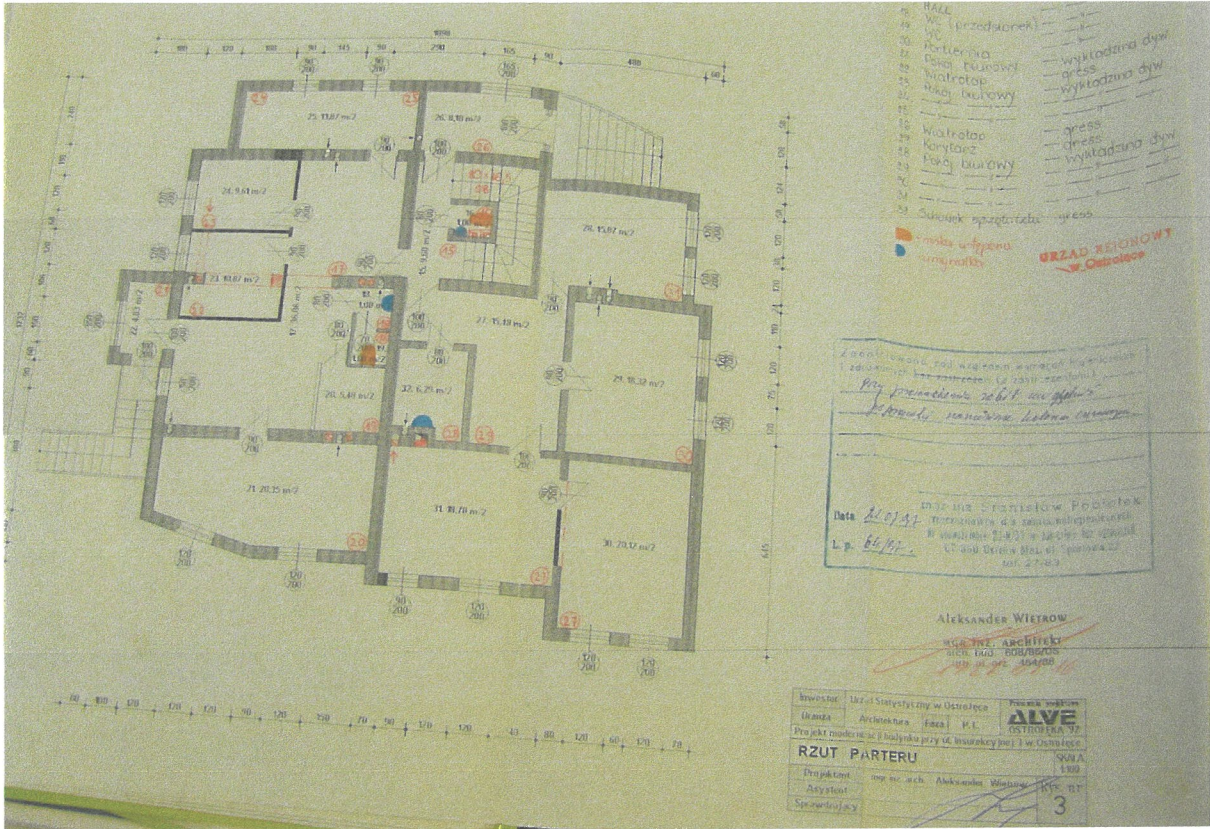


**Zdjęcie 17 i 18**

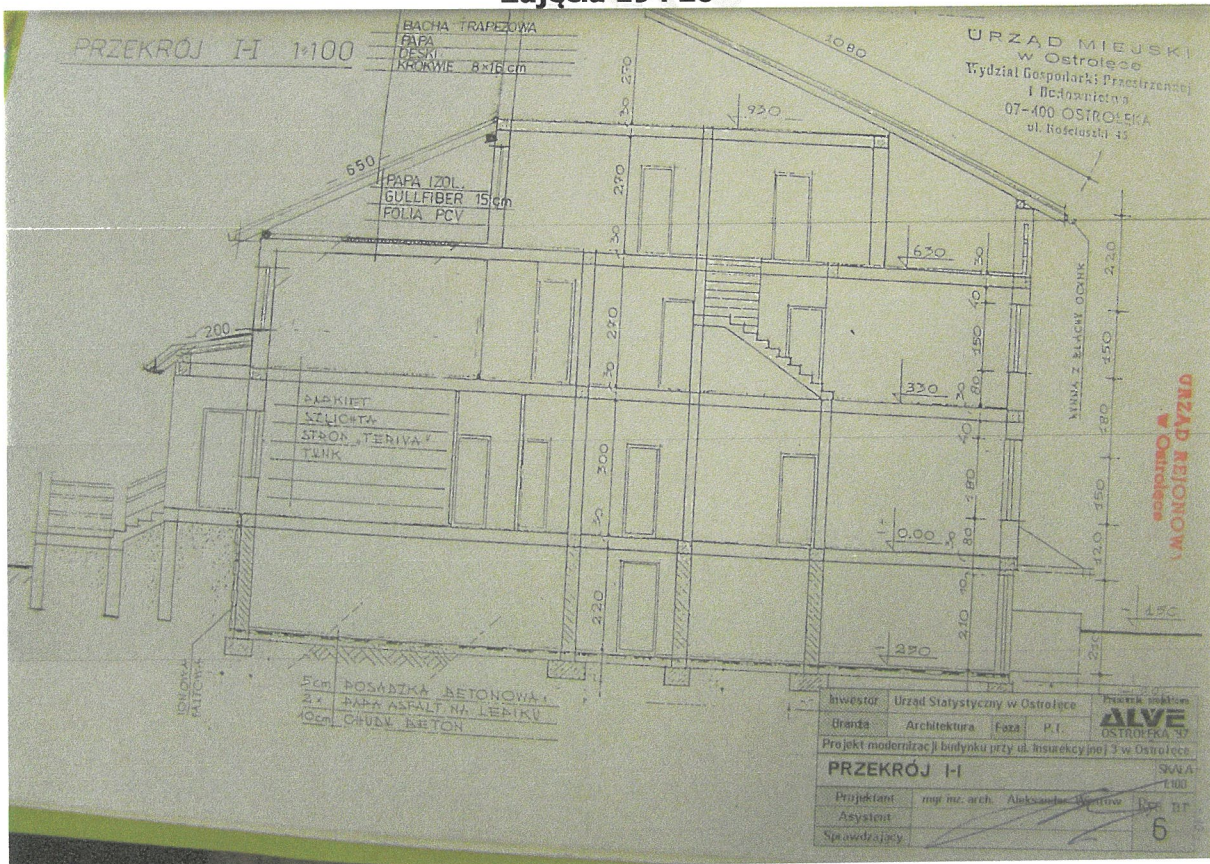


**Zdjęcie 17 i 18**

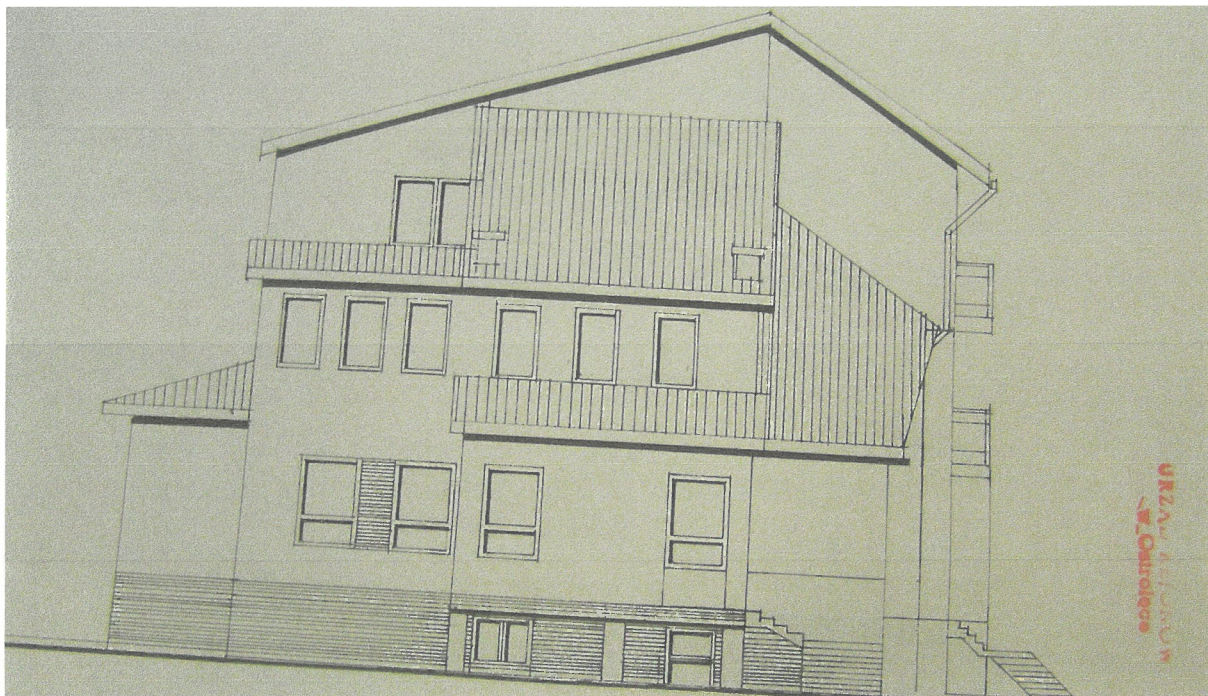




Zdjęcia 19 i 20







**Zdjęcie 21**