

„SZUMSKI” USŁUGI PROJEKTOWE I EKSPERTYZY

58-105 ŚWIDNICA; WRÓBLEWSKIEGO 27, tel. 504-158-443

EKSPERTYZA TECHNICZNA PRZYCZYN ZAWILGOCENIA BUDYNKU MIESZKALNO- USŁUGOWEGO

ADRES: WAŁBRZYCH , ul. Wysockiego 2

ZAMAWIAJĄCY:
MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW Sp. z o.o.
58-302 Wałbrzych ul. Gen. Andersa 48

INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wysockiego 2 w
Wałbrzychu

Autor opracowania:
inż. Zbigniew Szumski
nr upr. ABGP.I – r/7342/302/99
rzeczoznawca budowlany

Świdnica dnia 20.10.2014r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Strona tytułowa.
2. Spis zawartości opracowania.
3. Opis techniczny ekspertyzy
 - 3.1. Dane ewidencyjne
 - 3.2. Dane techniczne.
 - 3.3. Podstawa opracowania
 - 3.4. Cel i zakres opracowania.
 - 3.5. Ocena stanu zawilgocenia budynku
4. Wnioski i zalecenia
5. Serwis fotograficzny
6. Plan sytuacyjny
7. Część formalno-prawna
 - uprawnienia
 - zaświadczenia z DIIB

OPIS TECHNICZNY

3.1. DANE EWIDENCYJNE.

1) Lokalizacja :

Budynek mieszkalno-usługowy położony przy ul. Wysockiego 2 w Wałbrzychu.

2) Stan prawy władania:

Oceniany budynek stanowi współwłasność członków Wspólnoty reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty panią Annę Paul zamieszkałą Wałbrzych ul. Wysockiego 2/5.

3) Autor opracowania

inż. Zbigniew Szumski – rzeczoznawca budowlany

3.2. DANE TECHNICZNE.

1) Faza opracowania.

Prace przedprojektowe – ocena stopnia zawilgocenia budynku oraz sposób likwidacji wilgoci.

2) Rodzaj zabudowy.

Zabudowa wolnostojąca o funkcji mieszkalno-usługowej.

3.3. PODSTAWA OPRACOWANIA.

1) Umowa 412/D/09/2014 z dnia 25.09.2014

2) Przepisy i literatura:

- Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75/2002 poz. 690 z późniejszymi zmianami)
- „Korozja biologiczna w budownictwie” praca zbiorowa Wyd. WACETOB 2000r.
- „Wzmacnianie konstrukcji budowlanych” D.Spiżewska , E. Masłowski

3.4. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

Ekspertyzę techniczną opracowano zgodnie z zawartą umową z podaniem przyczyn występowania wilgoci i sposobu jej usunięcia.

3.5. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony z poddaszem użytkowym. Dach czterospadowy kryty dachówką karpiówką. Schody zewnętrzne z cegły obłożone zaprawą cementową. Rury i rynny z blachy stalowej ocynkowanej. Teren wokół budynku nie utwardzony. Z lewej strony od ul. Chrobrego pozostałość po nawierzchni asfaltowej z prawej strony od wejścia do budynku i z boku rośnie trawa, brak opasek przy budynku. Od strony muru oporowego ściek z kostki brukowej i zapadnięty miejscami chodnik z płyt betonowych. Koryto ściekowe z kostki jest nieuszczelne posiada spadek wzdłuż budynku, a w miejscu rur spustowych spadek w stronę budynku. Woda z dachu odprowadzana rurami spustowymi przy budynku. Brak koryt ściekowych odprowadzających wody opadowe poza budynek. Przy budynku po prawej stronie pomimo braku opadów od 2-ch tygodni jest zastoisko wody. Na ścianach parteru w korytarzu wejścia od strony ul. Wysockiego ściany ze śladami zasolenia i punktowo sypiących się tynków. W piwnicy ściana środkowa sucha z widocznymi wykwitami soli i sypiącym się w tych miejscach tynkiem. Ściany zewnętrzne nieznacznie zawilgocone.

Posadzka w piwnicy z cegły o grubości 1/4c. W korytarzu posadzka sucha, bliżej ścian zewnętrznych posadzka zmienia barwę na ciemniejszą i jest wilgotna.

W piwnicy brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, panuje zaduch i czuć wilgoć. Okienka piwniczne zakryte bardzo szczelnie. Do przeglądu Wspólnota udostępniła tylko jedną piwnicę i korytarze pomimo wcześniejszego ustalenia terminu przeglądu.

4. WNIOSKI

Bezpośrednią przyczyną zawilgocenia piwnic i ścian przyziemia są wody opadowe penetrujące w głąb budynku po każdych opadach deszczu. Przy budynku brak opasek betonowych oraz koryt ściekowych odprowadzających wodę z rur spustowych poza budynek. Budynek ul. Wysockiego 2 ma ponad sto lat więc izolacja pionowa (jeśli była) już dawno uległa degradacji, praktycznie jej nie ma.

Przy opadach deszczu z braku opasek i koryt odpływowych pod rurami i przy źle wyprofilowanym i nieuszczelnym ścieku z kostki woda swobodnie przenika przez spoiny ściany do budynku powodując zawilgocenie ścian i posadzek.

Ściany zewnętrzne i posadzki przy tych ścianach są najbardziej zawilgocone. Nadto w piwnicy utrzymuje się stale wilgoć spowodowana brakiem przewietrzania – brak nawiewu powietrza do piwnicy i wywiewu (krat wentylacji wywiewnej). Okienka piwniczne są zabite bardzo szczelnie i nie ma cyrkulacji powietrza.

Proponuje się wykonać następujące roboty dla odcięcia napływu wody do budynku:

1) Wykonać izolację pionową ścian od zewnątrz lepikami stosowanymi na zimno. Izolację wyprowadzić powyżej 20cm powyżej gruntu. Przed wykonaniem izolacji uzupełnić lub wykonać tynk cementowy na ścianach podziemia.

Izolację z lepików zabezpieczyć folią kubełkową która będzie umożliwiać oddychanie ściany

2) Wykonać przy budynku opaski betonowe szerokości 60cm i grubości 15cm wyniesione ponad teren ok. 5cm. Wyrobić spadek na opaskach od budynku 2%. W miejscu rur spustowych zamontować koryta odpływowe odprowadzające wodę poza budynek długości 100cm.

3) W ścianach budynku lub okienkach piwnicznych zamontować kraty wywiewne minimum z dwóch stron przeciwnych. Nawiew do piwnic doprowadzić rurami minimum $\phi 15$ tak zwaną „zetką” a powietrze do piwnicy wprowadzić 15cm nad posadzką.

4) Z zasolonych ścian wewnętrznych skuć tynk , wykonać odgrzybienie przez smarowaniem np. izomur , uzupełnić tynki na ścianach.

5. SERWIS FOTOGRAFICZNY

Fot 1,2- Tył i bok budynku. Brak opasek przy budynku. Rura spustowa odprowadza wodę praktycznie pod budynek

Fot 3- Budynek od ul. Wysockiego. Kostka brukowa ścieku przy budynku , chodnik z płyt. Rura spustowa odprowadza wodę przy ścianie budynku

Fot 4,5 – Posadzka z cegły i ściana środkowa. Punktowe wykwyty soli , tynk miejscami się sypie , posadzka z cegły – na środku sucha

Fot 6 – okienko piwniczne zakryte szczelnie , brak możliwości przewietrzania.

Fot 7- Wejście do budynku od ul. Wysockiego. Ściek z kostki ze spadkiem w stronę budynku oraz rura spustowa w narożu budynku. Ściek z kostki nieuszczelny.