

LOKAL MIESZKALNY W BUDYNKU WIELORODZINNYM PRZY ULICY BOROWSKIEGO 26/5A W GORZOWIE WLKP

I. CHARAKTERYSTYKA LOKALU MIESZKALNEGO

1. Lokalizacja - lokal usytuowany na II piętrze 3-kondygnacyjnej oficyny wielorodzinnego budynku mieszkalnego, wzniesionego w technologii tradycyjnej w końcu XIX wieku.

2. Skład pomieszczeń lokalu:

I. Kuchnia	- 12,60 m ² p.uż.
II. Ppokój	- 4,10 m ² p.uż.
III. Pokój	- 21,20 m ² p.uż.
IV. Pokój	- 23,20 m ² p.uż.
V. Łazienka	- 9,70 m ² p.uż.
VI. Pom. WC	- 1,00 m ² p.uż.
<hr/>	
Razem powierzchnia użytkowa	71,80 m² p.uż.

3. Wyposażenie lokalu w instalacje:

- a) instalacja elektryczna,
- b) instalacja gazowa
- c) instalacja wodociągowa,
- d) instalacja kanalizacji sanitarnej,
- e) ogrzewanie c.o. i c.w.u. dostarczane centralnie - zrealizowane w programie „Kawka”.

4. Opis stanu technicznego lokalu.

Aktualny stan użytkowy elementów wykończeniowych w lokalu, z uwagi na zużycie eksploatacyjne i względy sanitarne, budzi znaczne zastrzeżenia co do ich dalszej eksploatacji - stąd elementy te wymagają wymiany względnie odpowiedniej renowacji.

Odnosi się to do: stolarki drzwiowej wewnątrzlokalowej (drzwi płycinowe – malowane), okien z PVC 2-szybowych (wymagana wymiana na okna energooszczędne, 3-szybowe, o współ. przenikania ciepła zgodnym z aktualnie obowiązującą normą, tj. $U < 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$), stanu pow. tynków i powłok malarskich na ścianach i sufitach, posadzek (z płytek ceramicznych, płyt pilśniowych twardych).

Ze względów sanitarnych oraz zużycia technicznego należy wymienić na nowe część przewodów instalacji wod-kan oraz istniejącą armaturę i przybory sanitarne (miska ustępowa ze spłuczką, zlewozmywak 2-komorowy na szafce, baterie, zawory, wodomierze zimnej wody), a ponadto wyposażyć pom. łazienki w podejścia dla pralki.

Wymiany wymaga także 4-palnikowa kuchenka gazowa z piekarnikiem.

Dla poprawienia efektywności ogrzewania lokalu (o wysokości ~3,30 m) wskazane jest zmniejszenie kubatury do ogrzania poprzez wykonanie sufitów podwieszonych na wys. ~ 2,50 m.

Na płytach sufitu podwieszonego należy ułożyć warstwę izolacji termicznej i dźwiękochłonnej, grub. 15 cm, z wełny mineralnej zabezpieczonej folią.

Ze ścian należy usunąć wszelkie okładziny (płytki ceramiczne, wykładziny ścian z tworzyw sztucznych itp.).

Na uzupełnieniach i tynkach ścian należy wykonać gipsowe gładzie 2-warstwowe, a w pom. kuchni i łazience okładziny z płytek ceramicznych odpowiednio do wys. 1,50 i 2,00 m (zgodnie z opisem w zakresie robót).

Na podłogach lokalu należy ułożyć panele podłogowe na podłożu z płyt OSB-3, a w pom. kuchni, WC i łazienki płytki gresowe.

W bardzo dobrym stanie znajdują się instalacje c.o. oraz c.w.u. (z rur PP-R) - wykonane w ramach wdrażania programu „Kawka”.

Nowe przewody inst. wod-kan należy wykonać z rur PP-R oraz PVC.

Istniejącą instalację elektryczną wymienić na nową (zgodnie z obowiązującymi obecnie wymogami) wraz z osprzętem i poddać ją stosownym badaniom i próbom.

II. ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH W LOKALU MIESZKALNYM PRZY UL. BOROWSKIEGO 26/5A

I. Roboty budowlane.

- 1) Skucie okładzin ściennych z płytek ceramicznych (kuchnia).
- 2) Zerwanie wykładzin z tworzyw sztucznych ze ścian (pom. łazienki).
- 3) Rozebranie obudowy pionów wod-kan z płyt gipsowo-kartonowych (kuchnia).
- 4) Zerwanie posadzki z wykładzin z tworzyw sztucznych na podkładzie z płyt budowlanych OSB3 (kuchnia, pom. łazienki i WC).
- 5) Wymiana istniejących okien z PVC (o wym. 0,65*1,95 m - szt. 1; 1,10*1,95 m - szt. 2; 1,28*2,05 m - szt. 3; łącznie - szt. 6) oraz drewnianych (o wym. 0,35*0,65 m-szt. 1) na nowe energooszczędne, 3-szybowe okna z PVC, o współczynniku przenikania ciepła wg obowiązującej normy, tj. $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.
Przy wymianie okien osadzić nowe laminowane podokienniki wewnętrzne oraz wykonać opierzenie podokienników zewnętrznych z blachy cynkowo-tytanowej.
- 6) Zeskrobanie i zmycie starej farby ze ścian i sufitów.
- 7) Naprawa drobnych uszkodzeń i regulacja okuć drzwi płytowych oklejonych folią:
 - drzwi wejściowe do lokalu (o podwójnych skrzydłach), o wym. 90*200 cm,
 - drzwi do pom. WC, o wym. 80*200 cm.
- 8) Wymiana płycinowych drzwi wewnątrzlokalowych (1-skrzydłowych) na drzwi z metalową lub drewnianą ościeżnicą i skrzydłem płytowym - szklonym, oklej. folią (z kuchni do łazienki oraz do pokoju); typ D6-C, o wym. 80*200 cm - szt. 2 (w tym 1 szt. łazienkowych).
- 9) Wymiana płycinowych drzwi wewnątrzlokalowych 2-skrzydłowych (pomiędzy pokojami), o wym. 140*270 cm, na drzwi 2-skrzydłowe płytowe, o wym. 140*205 cm, oklejone folią, szklone - szt. 1
- 10) Wbudowanie w istniejący otwór komunikacyjny (pomiędzy ppokojem i kuchnią o wym. 90*220 cm) drzwi płytowych szklonych, oklejonych folią; typ D6-C, o wym. 80*200 cm - szt. 1
- 11) Wbudowanie w otwory nad nowymi drzwiami (dotyczy pkt 8÷10), na odpowiedniej wysokości dla nowych otworów drzwiowych, żelbetonowych prefabrykowanych strunobetonowych nadproży systemu „Murothern” o symbolu NSB 71; powstałe przestrzenie ponad i pod nadprożami zamurować cegłą.
- 12) Zamontowanie, wg wskazań kominiarza ADM-u, krutek wentylacyjnych dla kuchni i łazienki o wym. 14*14 cm, z uwzględnieniem przewidywanej zabudowy sufitami podwieszonymi.
- 13) Wykonanie sufitów podwieszonych z pojedynczych płyt gipsowo-kartonowych zwykłych GKB gr. 12,5 mm (w całym lokalu; w pom. kuchni i łazienki podwójnych z płyt wodoodpornych GKBI, grub. 12,5 mm) na ruszcie metalowym pojedynczym; na płytach ułożyć warstwę izolacji termicznej i dźwiękochłonnej, grub. 15 cm, z wełny mineralnej zabezpieczonej folią; sufity umieścić na wys. ~2,50 m nad posadzkami, aby zmniejszyć wielkość kubatury do ogrzewania w okresie jesienno-zimowym. W obrębie okien wykonać wgłębienia umożliwiające swobodne otwieranie skrzydeł okiennych.
- 14) Uzupełnienie tynków wewnętrznych ścian, kat. II w miejscach uszkodzonych mechanicznie, po skuciu tynków ścian i okładzin ściennych (płytki ceramiczne, płyty gipsowo-kartonowe), wymianie okien i drzwi oraz instalacji wod-kan.
- 15) Wykonanie pasów tynków pokrywających bruzdy z przewodami instalacji elektrycznej.
- 16) Odtworzenie obudowy pionów wod-kan z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie metalowym (kuchnia).
- 17) Licowanie ścian płytkami ceramicznymi glazurowanymi (kuchnia, łazienka i pom. WC - 100% obwodu ścian); do wysokości 1,50 m w kuchni i 2,00 m w łazience i pom. WC.
- 18) Wykonanie gładzi gipsowych 2-warstwowych na ścianach, w miejscach nie oblicowanych płytkami ceramicznymi.
- 19) Przybicie do podłóg (z desek) płyt budowlanych OSB-3 gr. 25 mm (we wszystkich pomieszczeniach lokalu); w kuchni, łazience i pom. WC pod płytą ułożyć warstwę papy termozgrzewalnej podkładowej (izolacja przeciwwilgociowa).
- 18) Ułożenie na klej na podłożu z płyt OSB-3 posadzek z płytek gresowych w pomieszczeniach kuchni, łazienki i WC; spełnić wymogi przy układaniu płytek na płytach OSB-3 (zeszlifowanie powierzchni płyt, oczyszczenie, zastosowanie środków gruntujących i klejów jednego systemu),
- 19) Ułożenie w pozostałych pomieszczeniach (ppokój, pokoje) posadzek z paneli podłogowych, z uszlachetnionych płyt HDF, o klasie ścieralności AC4.

- 20) Wymiana progu w drzwiach wejściowych - szt. 1
- 21) Malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi.
- 22) Malowanie olejne stolarki drzwiowej (metalowe ościeżnice) i metalowych rur instalacyjnych.

II. Roboty sanitarne.

- 1) Demontaż istn. podejść wod-kan wraz z armaturą i przyborami (miska ustępowa, zlewozmywak 2-komorowy na szafce, bateria zlewozmywakowa, wodomierze, zawory).
- 2) Wykonanie nowych podejść wod-kan i c.w.u.; z rur PP-R i PVC wraz z montażem nowej armatury i nowych przyborów sanitarnych (zawory odcinające, baterie (zlewozmywakowa, prysznicowa, umywalkowa), zawory kątowe (spłuczka, pralka), zlewozmywak 2-komorowy na szafce, kabina prysznicowa, umywalka, miska ustępowa ze spłuczka) oraz podejścia do pralki (usytuowane w pom. łazienki).
- 3) Wymiana w kuchni 4-palnikowej kuchenki gazowej z piekarnikiem na nową, przyłączonej do instalacji szybkozłączem wraz z wymianą zaworu gazowego. Instalację gazową poddać badaniom na szczelność.
- 4) Wymiana wodomierza zimnej wody na wodomierz z nadajnikiem impulsów - szt. 1

III. Roboty elektryczne.

- 1) Całkowita wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem - wykonać zgodnie z aktualnie obowiązującymi normatywami i przepisami; sprawdzenie stanu technicznego instalacji domofonu.
- 2) Wykonanie oddzielnego obwodu zasilającego dla pralki (pom. łazienki).
- 3) Wykonanie badań i pomiarów skuteczności zerowania, oporności izolacji oraz działania wyłączników nadprądowych i różnicowo-prądowego.

Dokumentacja fotograficzna





data: 2023-08-24

INSPEKTOR NADZORU

mgr inż. Dobrosław Głuchy
upr. bud. ST 66/72