

# LOKAL MIESZKALNY W BUDYNKU WIELORODZINNYM PRZY ULICY KRASIŃSKIEGO 1/4 W GORZOWIE WLKP.

## I. CHARAKTERYSTYKA LOKALU MIESZKALNEGO

1. **Lokalizacja** - lokal usytuowany na I piętrze 5-kondygnacyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego, wzniesionego z końcem XIX wieku w technologii tradycyjnej.

2. **Skład pomieszczeń lokalu:**

I. Kuchnia	- 7,30 m <sup>2</sup> p.uż.
II. Ppokój	- 5,48 m <sup>2</sup> p.uż.
III. Pokój	- 21,46 m <sup>2</sup> p.uż.
IV. Pokój	- 11,27 m <sup>2</sup> p.uż.
V. Łazienka z WC	- 2,15 m <sup>2</sup> p.uż.
<hr/>	
Razem powierzchnia użytkowa	<b>47,66 m<sup>2</sup> p.uż.</b>

3. **Wypożenie lokalu w instalacje:**

- a) instalacja elektryczna,
- b) instalacja wodociągowa,
- c) instalacja kanalizacji sanitarnej,
- d) ogrzewanie c.o. i ciepła woda 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 – oklejone folią), 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, paneli podłogowych oraz płyt pilśniowych twardych)

Ze względów sanitarnych oraz zużycia technicznego należy wymienić na nowe przewody instalacji wod-kan oraz istniejącą armaturę i przybory sanitarne (kabina prysznicowa, miska ustępowa ze spłuczką, zlewozmywak 1-komorowy z płytą ociekową na szafce, baterie, zawory, wodomierz zimnej wody), a ponadto wyposażyć kuchnię w podejścia dla pralki.

Wymiany wymaga także 4-stanowiskowa kuchenka elektryczna z piekarnikiem. Alternatywne rozwiązanie może stanowić zamontowanie kuchenki gazowej (przyłączonej do instalacji szyb-kołączem), po doprowadzeniu do lokalu instalacji gazowej (przyłącze gazowe od pionu na kl. schodowej - z rur stalowych spawanych lub miedzianych o połączeniach zaciskanych), o ile opinia kominiarska dopuści taką możliwość z uwagi na wentylację grawitacyjną pom. kuchni. Dla poprawienia efektywności ogrzewania lokalu (o wysokości ~2,90 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 1-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 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. KRASIŃSKIEGO 1/4

### I. Roboty budowlane.

- 1) Rozebranie sufitu podwieszonego z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie metalowym (kuchnia, łazienka).
- 2) Skucie okładzin ściennych z płytek ceramicznych (kuchnia, łazienka).
- 3) Zerwanie z podłóg posadzek z płytek ceramicznych (kuchnia, łazienka, ppokój) wraz z podkładem z płyt budowlanych OSB 3.
- 4) Zerwanie posadzki z paneli podłogowych wraz z podkładem z płyt budowlanych OSB 3 (pokój mały).
- 5) Zerwanie posadzki z płyt pilśniowych twardych na podłodze z desek (pokój duży).
- 6) Wymiana istniejących okien z PVC (o wym. 1,75\*1,65 cm - szt. 1 i 1,20\*1,65 cm - szt. 2; łącznie - szt. 3) 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 i laminowane podokienniki wewnętrzne oraz wykonać opierzenie podokienników zewnętrznych z blachy cynkowo-tytanowej.
- 8) Zeskrobanie i zmycie starej farby ze ścian i sufitów.
- 9) Naprawa drobnych uszkodzeń i regulacja okuć drzwi płycinowych oklejonych folią:
  - drzwi wejściowe do lokalu, o wym. 90\*200 cm,
  - drzwi do łazienki, o wym. 60\*200 cm.
- 10) Wymiana płycinowych drzwi wewnątrzlokalowych na drzwi z metalową lub drewnianą ościeżnicą i skrzydłem płytowym - szklone, oklej. folią (z ppokoju do pokoi); typ D6-C, o wym. 80\*200 cm - szt. 1 i typ D5-C, o wym. 70\*200 cm - szt. 1
- 11) Zamontowanie, wg wskazań kominiarza ADM-u, kratki wentylacyjnych dla kuchni i łazienki o wym. 14\*14 cm, z uwzględnieniem przewidywanej zabudowy sufitami podwieszonych.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) Wykonanie pasów tynków pokrywających bruzdy z przewodami instalacji elektrycznej.
- 15) Licowanie ścian płytkami ceramicznymi glazurowanymi (kuchnia i łazienka 100% obwodu ścian); do wysokości 1,50 m w kuchni i 2,00 m w łazience.
- 16) Wykonanie gładzi gipsowych 1-warstwowych na ścianach, w miejscach nie oblicowanych płytkami ceramicznymi.
- 17) Przybicie do podłóg (z desek) płyt budowlanych OSB-3 gr. 25 mm (we wszystkich pomieszczeniach lokalu); w kuchni i łazience pod płytą ułożyć warstwę papy termozgrzewalnej podkładowej (izolacja przeciwwilgociowa); w łazience odtworzyć drewniany podest przykrywający poziome przewody wod-kan.
- 18) Ułożenie na klej na podłożu z płyt OSB-3 posadzek z płytek gresowych w pomieszczeniach ppokoju, kuchni i łazienki; 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 (pokoje) posadzek z paneli podłogowych, z uszlachetnionych płyt HDF, o klasie ścieralności AC4.
- 20) Wymiana progów 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 (kabina prysznicowa, miska ustępowa, zlewozmywak 1-komorowy na szafce z płytą ociekową, baterie: zlewozmywakowa i prysznicowa, wodomierz, zawory).

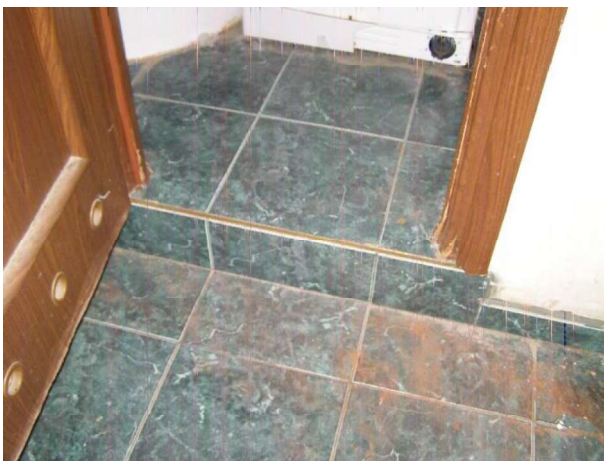
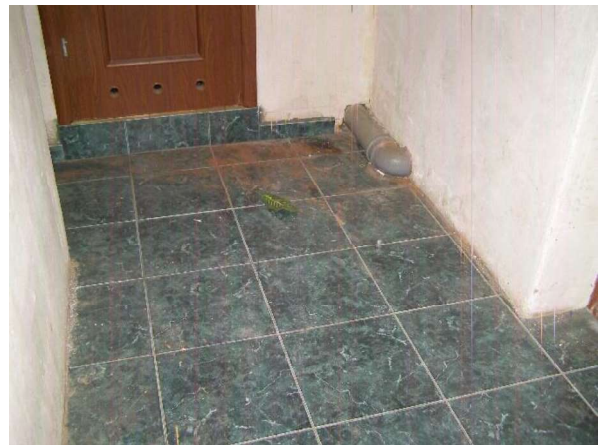
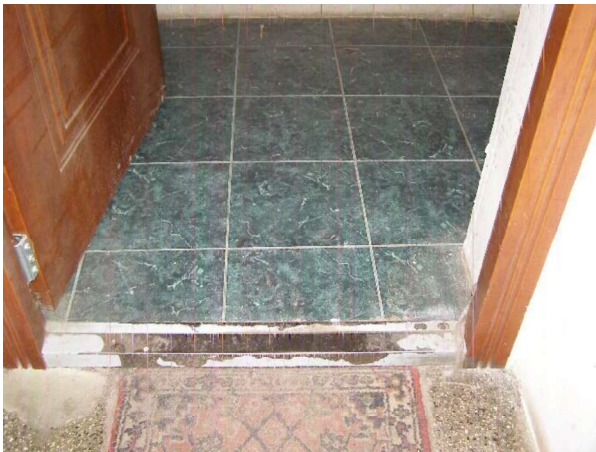
- 2) Wykonanie nowych podejść wod-kan i c.w.u.; z rur PP-R i PVC wraz z montażem nowej armatury i nowych przyborów sanitarnych (zawory odcinające, baterie (zlewozmywakowa, prysznicowa, umywalkowa), zawory kątowe (spłuczka, pralka), zlewozmywak 2-komorowy na szafce, kabina prysznicowa, umywalka, miska ustępowa ze spłuczka) oraz podejścia do pralki (usytuowane w pom. kuchni).
- 3) Wykonanie nowego przyłącza gazowego od pionu na kl. schodowej (z rur stalowych spawanych lub miedzianych o połączeniach zaciskanych) i zamontowanie w kuchni 4-palnikowej kuchenki gazowej z piekarnikiem, przyłączonej do instalacji szybkozłączem - jako rozwiązanie alternatywne do kuchenki elektrycznej. Instalację gazową poddać badaniom na szczelność.
- 4) Wymiana wodomierza zimnej wody na wodomierz z nadajnikiem impulsów - szt. 1

### III. Roboty elektryczne.

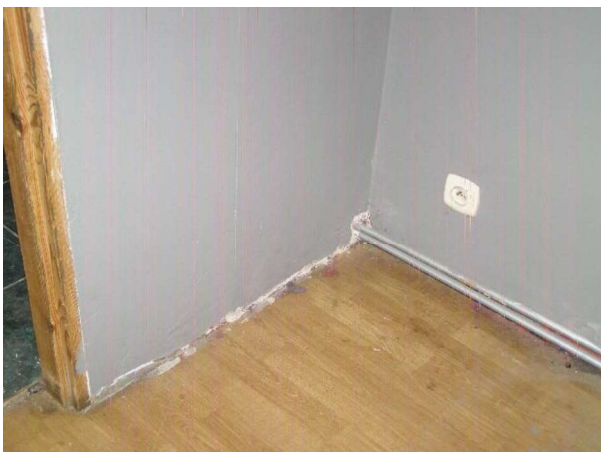
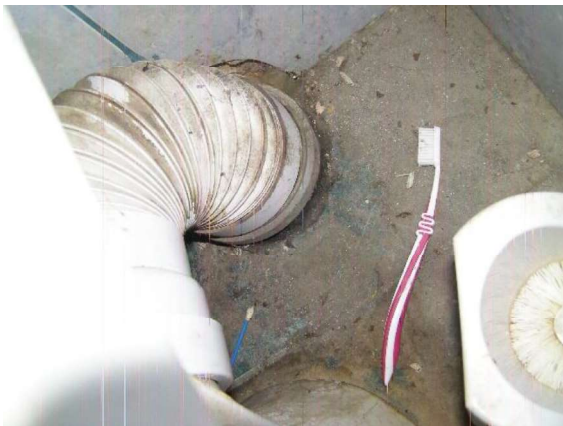
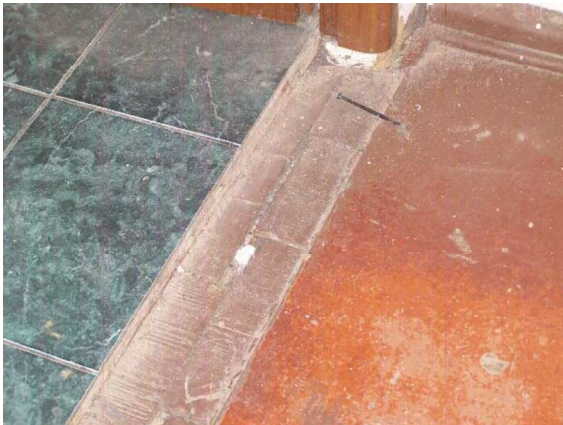
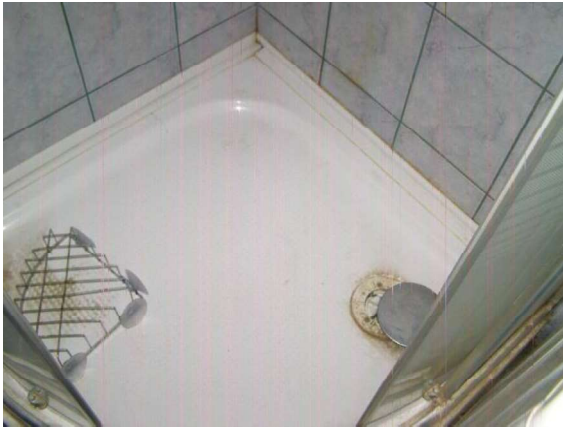
- 1) Całkowita wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem - wykonać zgodnie z aktualnie obowiązującymi normatywnymi i przepisami; sprawdzenie stanu technicznego instalacji domofonu.
- 2) Wykonanie oddzielnych obwodów zasilających dla kuchenki elektrycznej (przy rozwiązaniu alternatywnym dla kuchenki gazowej) i pralki (pom. kuchni).
- 3) Wykonanie badań i pomiarów skuteczności zerowania, oporności izolacji oraz działania wyłączników nadprądowych i różnicowo-prądowego.

data: 2023-08-24

### Dokumentacja fotograficzna







**INSPEKTOR NADZORU**

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