

PROTOKÓŁ Z PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO

W dniu 06.02.2016 dokonano przeglądu budynku zlokalizowanego przy ulicy Dąbrowskiego 10 w Giżycku.

Zakres przeglądu obejmował głównie następujące elementy budynku: konstrukcja, elewacja, dach i kominy w zakresie możliwym do przeglądu przy pomocy podnośnika koszowego. Ze względu na ograniczony dostęp ograniczył się do części frontowej i północnej budynku a także od strony wjazdów do garaży.

Zaobserwowano następujące usterki:

1. Dach, kominy, okapy, obróbki blacharskie i inne elementy wykończenia:

1.1 Zniszczone, porysowane, pocięte i ubrudzone zaprawami budowlanymi i silikonami wszelkie obróbki blacharskie występujące w tej części budynku: pasy nadrynienne, kosze, opierzenia facjat, obróbki przyścienne, obróbki kominów, itd. Ogólny brak staranności i poszanowania materiałów oraz wcześniej zakończonych etapów prac. Obniżona odporność na czynniki atmosferyczne poprzez uszkodzenie fabrycznych powłok antykorozyjnych.

Zdjęcie nr. 2964,2995,2998,2999,3007,3032

Zalecenie – wymiana obróbek blacharskich.

1.2 Sposób mocowania obróbek blacharskich nie zapewnia ani ich stabilności w sytuacji podmuchów wiatru ani oczekiwanej szczelności, np. typowe kołki szybkiego montażu lub blachowkręty nie nadają się do zastosowania w tego typu sytuacjach. Z biegiem czasu nastąpi rozszczelnienie w miejscach wykonanych nacięć. Zdjęcie nr. 2997

Zalecenie – wymiana obróbek blacharskich. Należy stosować tradycyjne metody łączenia i mocowania blach lub też wkręty farmerskie z uszczelkami i inne łączniki szczelne. Obróbki blacharskie przyścienne na łukach powinny zostać wykonane z arkuszy łączonych na rąbki leżące i stojące a nie silikonami. Materiał użyty do wykonania obróbek powinien być przewidziany do możliwości łączenia wg . prawideł i wymagań sztuki budowlanej. Ogólnie blachy powlekane nie nadają się do tego typu prac ze względu na tendencję do uszkodzeń w trakcie realizacji robót.

1.3. Wielkość zastosowanych arkuszy blachy na obróbkach łuków spowodowała ich odkształcenia i uszkodzenia. Zdjęcie nr. 3004,3009

Zalecenie – wymiana obróbek blacharskich.

1.4 W koszach zabrakło powszechnie stosowanych – klinów z gąbki zapewniających szczelność obróbek wzdłuż krawędzi pod zakładem z dachówek.

Zalecenie – montaż brakujących elementów na etapie wymiany obróbek blacharskich.

1.5. W okapach zabrakło powszechnie stosowanych taśm i grzebieni wentylacyjnych tzw. wróblówek ograniczających dostęp ptaków pod pokrycie dachu. Brak wyprowadzenia pokrycia wstępnego – membrany dachowej na pasy nadrynienny powoduje zaciekanie wody do wnętrza okapów. Zdjęcie nr. 2965

Zalecenie - montaż brakujących elementów na etapie wymiany obróbek blacharskich. Membrana dachowa w stanie obecnym nadaje się tylko do wymiany.

1.6. Nieszczelne obróbki blacharskie kominów powodują zacieki do wnętrza budynku i korozję biologiczną materiałów budowlanych konstrukcji i ocieplenia budynku oraz kominów. Zdjęcie nr. 3041,3044,3045

Zalecenie – wymiana obróbek blacharskich, wymiana ocieplenia kominów na zewnątrz jak i wewnątrz budynku, kontrola stanu technicznego konstrukcji kominów ze względu na występujące przecieki jw. Kminy w których występują pionowe dymowce od kominków powinny być ocieplone wełną mineralną jako materiałem niepalnym.

1.7. Konstrukcja zabudowy okapów i szczytów dachu wykonana z surowych desek o nieodpowiedniej jakości drewna, dodatkowo łączonych na styk – co spowodowało ich wypaczenie od czynników atmosferycznych i przedostawanie się wody do wnętrza zabudów oraz korozję biologiczną. Nieodpowiedni montaż desek już na etapie budowy spowodował ich uszkodzenie. Zdjęcie nr. 3008,3021

Zalecenie – wymiana obudowy okapów i szczytów dachu. Należy zastosować materiał z drewna o wysokiej odporności na czynniki atmosferyczne - co najmniej modrzewiowego – deski konfekcjonowane podbitkowe, zabezpieczonego impregnatami i powłokami malarskimi ochronnymi. Unikać połączeń na styk. Ze względu na specyficzne usytuowanie budynku, które powoduje zwiększone narażenie jego elementów elewacji na wpływ wilgoci, warto rozważyć zabezpieczenie płaszczyzn pionowych obróbkami blacharskimi, które mogą być jednocześnie elementami dekoracyjnymi.

1.8 Brak zakończenia docelowej obróbki elewacyjnej boków kominów. Prace przerwano na etapie warstwy zbrojącej z siatki. Siatka elewacyjna nie została prawidłowo zatopiona w kleju. Zdjęcie nr. 2970,2972

Zalecenia – patrz pkt. 1.6 wymian.

1.9 Obecnie zamocowane kratki wentylacyjne różnych typów na otworach przelotowych kominów po czapkami plus brak nawietrzaków w stolarni okiennej w większości mieszkań w skuteczny sposób ograniczają prawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej w budynku. Zdjęcie nr. 2998,2999,3033

Uwaga: Udostępniona dokumentacja techniczna omawianego budynku przewidywała inne rozwiązanie zakończenia kominów. Jeszcze bardziej problematyczne dla prawidłowego działania wentylacji w budynku – brak przegród oddzielających poszczególne kanały pod czapką na kominie.

Zalecenie – należy zdemontować wszystkie obecne kratki wentylacyjne ze względu na ich zbyt małą przepustowość. Po wyregulowaniu położenia poszczególnych otworów przelotowych pod czapkami można zastosować zintegrowane kratki, wspólne dla kilku otworów ale wykonane z siatki o wielkości oczka min. 2cm. Wspomniane kratki mają zabezpieczać kominy przed możliwością dostępu ptaków i budową gniazd.

1.10 Brak prawidłowego rozprowadzenia elementów instalacji odgromowej pomiędzy wszystkimi elementami infrastruktury dachu. Zdjęcie nr. 2993,2994,2968

Zalecenia – kontrola stanu instalacji przez uprawnioną osobę pod kątem zgodności z Polskimi Normami, wymiana uszkodzonych elementów, pomiary kontrolne.

1.11 Liczne przypadki nieprawidłowego i omyłkowego podłączenia konkretnych pomieszczeń do dedykowanych pionów wentylacyjnych a także podłączenie kilku pomieszczeń na różnych kondygnacjach do jednego pionu wentylacyjnego - grawitacyjnego . Ostatni przegląd kominiarski i inwentaryzacja kanałów potwierdził tą sytuację. Zdjęcie nr. 2992

Zalecenie – doprowadzenie stanu funkcjonalnego do układu projektowego i zgodnego z zaleceniami z przeprowadzonego przeglądu kominiarskiego. Dla zapewnienia prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej w poszczególnych pomieszczeniach i mieszkaniach konieczne jest zamontowanie urządzeń umożliwiających dostęp do nich powietrza z zewnątrz , np. nawietrzaków okiennych w ilości zgodnej z wytycznymi normatywnymi - PN-83/B-03430 i PN-83/B-03430/Az3:2000 dla konkretnych typów pomieszczeń tj. kuchnie, łazienki, wc, pokoje dzienne, klatki schodowe.

1.12 Nieprawidłowy montaż płotków przeciwniegowych. W obecnym wydaniu stanowią bardziej zagrożenie niż zabezpieczenie. Zdjęcie nr . 3005,3006

Zalecenie – kompleksowa kontrola stanu technicznego płotków przeciwniegowych oraz korekta ich położenia i mocowania.

1.13 Brak podłączenia płotków kominiarskich do uziemienia.

Zalecenia – patrz pkt. 1.10 .

1.14 Niezgodne z projektem wykonawczym pokrycie docelowe dachu. Miała być dachówka ceramiczna a jest betonowa.

Komentarz – oczywiście dachówka betonowa ma krótszą żywotność niż ceramiczna a dodatkowo jest bardziej porowata i w związku z tym ma większą podatność na porastanie.

1.15 Niezgodne z projektem wykonawczym wykonanie pokrycia wstępnego dachu. Miało być wykonanie pełne deskowanie pokryte papą wierzchniego krycia. Docelową nie wykonano deskowania a zamiast papy ułożono membranę dachową w sposób całkowicie niezgodny z zaleceniami producenta oraz sztuką budowlaną – nieodpowiednie mocowanie brak

prawidłowo wykonanych zakładów. Wykonane pokrycie wstępnie nie spełnia przewidzianego zadania projektowego – pośrednia ochrona budynku . Zdjęcie nr. 3041,3042,3043

Zalecenia – wymiana pokrycia wstępnego, wykonać deskowanie z desek łączonych przynajmniej na pół - felc lub z płyt OSB, sklejki łączonych na felc.

W temacie deskowania - nie jest to element konstrukcyjny budynku ale przy prawidłowym wykonaniu stanowi dodatkowy element usztywniający konstrukcję więźby. Poza tym ma znaczący wpływ na jakość i bezpieczeństwo kolejno prowadzonych prac związanych z wykonaniem pokrycia dachu.

1.16 Niezgodne z projektem wykonawczym wykonanie ocieplenia dachu. Ocieplenie miało być wykonane z wełny mineralnej wzdłuż krokwi aż pod kalenicę . Ostatecznie ocieplenie ułożono w poziomie strop z naruszeniem wszelkich zasad sztuki budowlanej co skutecznie obniżyło jego walory termoizolacyjne. Zmiana układu ocieplenia na poddaszu powoduje występowanie znacznych strat ciepła w bilansie całego budynku.

Zdjęcie nr. 3043,3044,3047,3049

Zalecenia – demontaż istniejącego ocieplenia. Wykonanie ocieplenia dachu/poddasza zgodnie z projektem wykonawczym oraz zasadami sztuki budowlanej.

1.17 Brak kapinosów na poszczególnych obróbkach blacharskich – min. zakończenia łuków na facjatach. Występuje niebezpieczeństwo zaciekania wody na elewację budynku.

Zdjęcie nr. 2996,3013

Zalecenia – Wymiana obróbek blacharskich jw.

1.18 Zniszczone na etapie montażu rynny oraz rury spustowe. Brak czyszczaków na rurach spustowych może spowodować zapychanie się elementów odprowadzających wodę z dachu budynku. Zdjęcie nr. 2939,2957

Zalecenia – wymiana uszkodzonych i brakujących elementów.

1.19 Nieprawidłowo zamontowane i nieszczelne parapety na facjatach powodują przenikanie wody pod obróbki a w następstwie uszkodzenie elewacji. Zdjęcie nr.3010,3011

Zalecenia – wymiana nieprawidłowo wykonanych i zamocowanych elementów.

2.0 Pozostałe zaobserwowane usterki związane z elewacją budynku:

2.1 Nieprawidłowe wykonanie warstwy zewnętrznej elewacji – tynk elewacyjny.

Brak elementarnej estetyki i zachowania zasad sztuki budowlanej. Warstwa dekoracyjna – tynk zewnętrzny została nałożona w sposób niejednorodny z naruszeniem reżimu technologicznego co spowodowało ostatecznie brak spójnej faktury i barwy. Do wykonania warstwy dekoracyjnej zastosowano tynk barwiony w masie, który nie posiadał dodatków zapobiegających występowaniu porostów, glonów, itp. na docelowych płaszczyznach.

Skutkiem tego znaczna część elewacji jest obecnie porośnięta glonami. Oprócz zagrożenia

postępującym procesem korozji biologicznej występuje także niebezpieczeństwo kontaktu ludzi z wytwarzanymi przez glony w określonych warunkach atmosferycznych substancjami lotnymi. Lokalizacja budynku w tej strefie miasta nieopodal jeziora powinna być czynnikiem determinującym projektanta i wykonawcę do użycia materiałów elewacyjnych o odpowiednich walorach technicznych. Zdjęcie nr. 2938,2954,2955,2956

Zalecenie - konieczne jest przeprowadzenie odkrywki na elewacji w celu sprawdzenia sposobu wykonania poszczególnych jej warstw.

Warstwa fakturowa do wymiany . Należy zastosować tynk mineralny lub silikatowy malowany farbami elewacyjnymi posiadającymi w składzie preparaty zabezpieczające elewację przed porastaniem.

2.2 Nieprawidłowy montaż i parapetów zewnętrznych. Zagięte boki parapetów nie mogą „wchodzić” w przekrój ościeży pionowych otworów okiennych ponieważ prowadzi to do kapilarnego podciągania wilgoci przez materiały z których ościeża są wykonane i ich korozję biologiczną. Zdjęcie nr.2952

2.3. Korozja elementów stalowych balustrad. Zdjęcie nr.2948,2949,2950

Zalecenie – odnowienie powłok malarskich.

2.4 Niestaranność w wykończeniu balkonów. Brak wyprowadzenia izolacji poziomej na obróbki blacharskie, które powinny być zamontowane na płaszczyźnie płyty konstrukcyjnej. Brak ww. obróbek blacharskich skutkuje zaciekaniem wody z powierzchni balkonów na policzki balkonów i do wnętrza konstrukcji budynku, co skutkuje uszkodzeniem wylewki na balkonie i korozję biologiczną płyty konstrukcyjnej. Zdjęcie nr. 1.0,2957

Zalecenia:

1. Kontrola czy izolacja pozioma balkonów pod wylewkami faktycznie została wykonana. W przypadku jej braku należy ją wykonać.
2. Zabezpieczyć policzki balkonów obróbkami blacharskimi przed penetracją wody spływającej z powierzchni balkonów otwartych.

2.5 Zanieczyszczenie kapinosów zaprawami. Zamontowane na elewacji kapinosy w większości lokalizacji zostały zanieczyszczone zaprawami budowlanymi użytymi na etapie wykonywania elewacji budynku. W konsekwencji nie spełniają podstawowego zadania czyli odcięcie dostępu wody spływającej po pionowych elementach elewacji od elementów poziomych i możliwość koncentracji wilgoci w przegrodach budowlanych. Zdjęcie nr. 2.0

Zalecenie – oczyścić kapinosy.

2.6 Wykonanie obróbki góry ścian zewnętrznych balkonów na poddaszu płytkami bez kapinosów spowodowało spływ wody deszczowej bądź też z roztopów z ich powierzchni bezpośrednio na elewację budynku, co dodatkowo miało wpływ na jej korozję biologiczną. Zdjęcie nr. 2966

Zalecenie – wymiana obecnych płytek na elementy wyposażone w kapinosy.

2.7 Niezgodna z projektem wykonawczym grubość izolacji termicznej na ścianach oddzielających boki balkonów o mieszkań na poddaszu. Zdjęcie nr. 2967

Zalecenie – istniejące ocieplenie usunąć i wykonać nowe zgodne z projektem wykonawczym.

3. Uwagi pośrednie:

3.1 Pomieszczenie przeznaczone do gromadzenia odpadów stałych nie spełnia wymagań wg. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać takie pomieszczenia, tzn.:

- brak wentylacji grawitacyjnej,
- brak sztucznego oświetlenia,
- brak punktu czerpalnego wody,
- brak wpustu podłogowego,
- ściany powinny być wykończone jako zmywalne.

Zalecenie – ze względu na czynniki sanitarne lepiej wyprowadzić śmietniki do wiaty na zewnątrz. Taka jest generalnie tendencja w budynkach wielorodzinnych na terenie kraju.

3.2 W związku z występującymi różnicami w wysokościach stopni w poszczególnych biegach na klatce schodowej należy wykonać pełną inwentaryzację klatki schodowej i dokonać regulacji.

3.3 Stan prowadzenia i wpisów w książce obiektu budowlanego jest diametralnie różny od sytuacji faktycznej i stanu technicznego budynku. Należy wykonać ponownie przegląd 5 – cio letni .

3.4 Niezgodna z przepisami komunikacja na poddasze budynku. Należy zamontować drabinę zgodną z wymaganiami BHP.

3.5 Miejsca postojowe za budynkiem zostały zlokalizowane niezgodnie z przepisami ponieważ znajdują się zbyt blisko granicy działki. Odległość wymagana – 6m.

3.6 Gruz w pionach wentylacyjnych. Sytuacja widoczna w garażach. Należy oczyścić przewody.

3.7 Brak stolarki drzwiowej oddzielającej pomieszczenia garaży od komórek lokatorskich. Brak oddzielenia ppoż. Należy zamontować stolarkę o zwiększonej odporności ogniowej .

Załączniki graficzne - zdjęcia z wizji lokalnej w trakcie przeglądu technicznego budynku. - 46 szt .

inż. Michał Kuczmarski
uprawniony kierownik budowy
i inspektor nadzoru
w zakresie konstrukcyjno- budowlanym
Nr upr. 422/05/U/C