

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

Dane podstawowe

1. Oględzin budynku dokonano w dniu..... przez rzeczoznawców..... (podać tytuł naukowy, imię i nazwisko) posiadającego uprawnienia budowlane nr..... oraz przynależność do Izby Inżynierów Budownictwa nr..... ważne do dnia.....
2. Badanie po dokonaniu w miejscach dostępnych odkrywek z oznakowaniem na uprzednio wykonanych szkicach inwentaryzacyjnych. Materiały wykorzystane do opracowania orzeczenia, jak istniejąca dokumentacja, inne
3. Wyniki przeprowadzonych badań i pomiarów w trakcie opracowania orzeczenia: jeżeli badania były przeprowadzone przez inną jednostkę projektową, należy oprócz wyników podać kto je wykonywał i w jakim okresie. Szczegółowe wyniki przeprowadzonych badań powinny być umieszczone w odpowiednich częściach orzeczenia lub powinny stanowić jego załącznik.
4. Informacje o budynku uzyskane w toku przeprowadzonego wywiadu z użytkownikiem (podać ich nazwiska).
5. Zdjęcia fotograficzne z datownikiem.

Opis techniczny budynku

Należy podać lokalizację i rodzaj budynku lub zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych i podpiwniczenia oraz krótki opis bryły i konstrukcji budynku.

Podać w miarę skondensowany opis podstawowych elementów konstrukcji budynku z powołaniem się na dokumentację fotograficzną lub szkice inwentaryzacyjne w układzie: elementy przenoszące obciążenia na podłoże gruntowne, ściany i mury konstrukcyjne, ściany działowe, konstrukcje stropów, podciągów i słupów, konstrukcje dachowe lub stropodachowe, konstrukcje elementów komunikacji pionowej, elementy wykończenia budynku, instalacje i urządzenia wyposażenia budynku.

Opisać również rodzaj izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej, sposób odprowadzenia wód opadowych (rynny, rury spustowe, rowki ściekowe) oraz ukształtowanie terenu.

Stan techniczny budynku

1. Oględziny zewnętrzne budynku należy rozpocząć od ustalenia wszelkiego rodzaju uszkodzeń, usterek i widocznych odchyłeń występujących na zewnątrz budynku, które wpływają na jego stan techniczny.

Opisać stan zewnętrzny elewacji budynku, stan urządzeń odprowadzających wody opadowe, jak rynny wiszące, rury spustowe, rowki ściekowe, obróbki blacharskie, pokrycie dachów.

Zwrócić szczególną uwagę na stan izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz podać, w jakim stanie technicznym znajduje się zewnętrzna stolarka okienna-drzwiowa.

Stan techniczny wszystkich występujących na zewnątrz elementów drewnianych. Występowanie rys, uszkodzeń w fakturze ścian, przemarzanie wieńców itp., uszkodzenia warstw ocieplających, pokrycia dachu, wadliwe wykonanie dylatacji i inne uszkodzenia.

Wszystkie stwierdzone braki, usterki oraz uszkodzenia należy opisać w tej części orzeczenia.

Przeгляд budynku musi być przeprowadzony bardzo dokładnie, skrupulatnie, ze szczególnym uwzględnieniem elementów najbardziej narażonych na działanie czynników atmosferycznych i zagrzybień.

2. Oględziny wewnętrzne budynku winny zawierać szczegółowy opis wszystkich przegród poszczególnych kondygnacji, w kolejności od piwnic do poddasza włącznie.

Należy konkretnie ustalić uszkodzenia i usterki powodujące zawilgocenie konstrukcji oraz powodujące dyskwalifikowanie danego elementu do dalszej eksploatacji. Należy podać miejsce, zasięg i skutki. Szczególnie zwrócić uwagę na szczelność instalacji wod.-kan. i c.o., stolarki okiennej, drożność kanałów wentylacji grawitacyjnej oraz należy sprawdzić, czy nie występuje zjawisko zawilgocenia ścian, stropów pod wpływem kondensacji pary wodnej, a co za tym idzie niedostateczną ciepłochronność przegród budowlanych, sprawdzić, czy nie występują przecieki w pokryciu dachowym, a szczególnie przy koszach dachowych, przy kominach, świetlikach, okapach oraz wyłazach dachowych.

Należy ponadto zwrócić uwagę na:

- zwiększoną wilgotność,
- specyficzną woń (przykry, nieprzyjemny zapach stęchlizny),
- zawilgocenie ścian, wykwity soli, plamy, naloty, pleśnie,
- wypaczenie, uginanie lub zapadanie się podłóg,
- spękania pryzmatyczne drewna na złączach desek podłogowych,
- głuchy dźwięk przy opukiwaniu drewna, tynków,
- łuszczenie się farb na tynkach, wykruszenie i odpadanie tynków,
- występowanie w narożach pomieszczeń pleśni i grzybów.

Na każdej kondygnacji należy sprawdzić stropy, elementy podłogowe i podpodłogowe, elementy stolarki budowlanej, ściany i sufity.

Technika sprawdzania poszczególnych elementów winna być następująca:

- elementy stropowe, jak belki nośne, ślepy pułap, połączenie elementów z zasypką,
- elementy podłogowe, jak legary, ślepe podłogi, białe podłogi, deszczułki posadzkowe, legary ułożone bezpośrednio na stropie ceramicznym muszą być zbadane od strony dolnej.,
- stan techniczny nośności i wytrzymałości podłogi winien być sprawdzony i udokumentowany badaniami w załączonych wynikach badań nośności podłogi,
- wszystkie elementy drewniane znajdujące się w budynku należy sprawdzić przez uderzenie młotkiem, nawiercanie otworów lub nakłucie ostrym narzędziem,
- skorodowane tynki w miejscu zagrzybień należy przewidywać do odbicia w granicach 1 m w górę i w dół od miejsca zagrzybień.

3. Kontrolne obliczenie ciepłe przegród zewnętrznych. Kontrolę tę należy rozpocząć od dokonania odkrywek celem ustalenia z jakich materiałów wykonano daną przegrodę zewnętrzną. Powyższe posłuży do obliczenia rzeczywistego współczynnika przenikania ciepła dla danej przegrody i porównania jego wartości z wartością dopuszczalnego.

Należy również obliczyć punkt rosy i stateczność cieplną. Dotyczy to stropodachu, stropu poddasza oraz podłóg (posadzek), ułożonych bezpośrednio na gruncie.

4. Kontrolne obliczenia statyczne i wytrzymałościowe belek stropowych i innych elementów konstrukcyjnych.

Kontrola ta polega na sprawdzeniu nośności belek stropowych i innych elementów konstrukcyjnych. Jeżeli z obliczeń wynika, że warunki stanów granicznych nośności oraz użytkowania nie są spełnione, to w orzeczeniu zaznaczyć (zaakcentować) występowanie zagrożenia bezpieczeństwa oraz nośności tych elementów na podstawie badań.

Dotyczy to belek stropowych, elementów więźby dachowej, drewnianych podciągów, słupów oraz podłogi warstw podposadzkowych.

Badania te muszą być poprzedzone wykonaniem odpowiednich odkrywek zarówno w środku rozpiętości jak też w strefach przypodporowych, zwłaszcza od strony ścian zewnętrznych.

Podsumowanie i wnioski

W oparciu o wyniki oględzin, badań, kontrolnych obliczeń wilgotnościowo-cieplnych oraz nośności należy opisać stan techniczny budynku.

Powinno się także ustalić wszystkie błędy w projektowaniu i wykonaniu obiektu.

Należy podać wnioski dotyczące potrzeby wzmocnień konstrukcji, robót impregnacyjno-odgrzybieniowych.

Z kontrolnych przeliczeń cieplnych wskazać potrzebę dodatkowej izolacji termicznej, a z kontrolnych obliczeń statycznych i wytrzymałościowych stan zagrożenia i potrzebę zabezpieczenia elementów o niedostateczną nośność.

W zaleceniach winny być podane konkretne rozwiązania w celu spowodowania usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Należy podać wskazania odnośnie usunięcia przyczyn i metod do zastosowania, celem zlikwidowania skutków.

Opis zalecanych czynności winien być sporządzony z zastosowaniem technologii wykonywania robót remontowo-odgrzybieniowych.

Zalecenia muszą odpowiadać zgodności robót z przepisami techniczno-budowlanymi, normami, zasadami bezpieczeństwa oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej.

Załączniki:

- szkice inwentaryzacyjne budynku,
- szkice wzmocnień konstrukcji budowlanych,
- rysunki robocze i szczegóły różnych detali,
- dokumentację fotograficzną,
- załączone wyniki badań itp.