

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU ISTNIEJĄCEGO

lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
przy ulicy Dąbrowskiego 44 w Koszalinie
kwiecień 2026

1. Podstawa opracowania.

- 1.1 Obowiązujące normy i przepisy.
- 1.2 Wizja lokalna w terenie, oględziny pomieszczeń i elementów konstrukcyjnych
- 1.3 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961 z późn. zm);
- 1.4 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwiecień 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami);
- 1.5 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
- 1.6 Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.).
- 1.7 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 02.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U. z 2013, poz. 1129).
- 1.8 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami)
- 1.9 Norma *PN-EN ISO 6946:1999* Komponenty budowlane i elementy budynku. Opór cieplny i współczynnik przenikania ciepła. Metoda obliczania
- 1.10 Norma *PN-82/B-02403* Ogrzewnictwo. Temperatuty obliczeniowe zewnętrzne. Wymagania
- 1.11 Norma *PN-91/B-02420* Ogrzewnictwo. Odpowietrzanie instalacji ogrzewań wodnych. Wymagania
- 1.12 Polskie normy i przepisy: PN-B/03264-1999 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. PN-87/B-03002 Konstrukcje murowe. Obliczenia statyczne i projektowanie. PN-68/B-10020 Roboty murowe z cegły. Wymagania i badania przy odbiorze.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna dotycząca lokalu mieszkalnego nr 7 zlokalizowanego przy ul. Dąbrowskiego 44 w Koszalinie, dz. nr 59/1, obr. 0020.

Ekspertyza techniczna dla lokalu mieszkalnego nr 7 sporządzona została pod kątem możliwości przebudowy i wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz w aranżacją pomieszczeń w budynku przy Dąbrowskiego 44 w Koszalinie, dz. nr 59/1, obr. 0020

3. Położenie i opis ogólny budynku

Obiekt będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Koszalinie przy ul. Dąbrowskiego 44 na dz. nr 59/1 obręb 0020. Obiekt jest trzykondygnacyjnym budynkiem z poddaszem, podpiwniczony, z dachem dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej. Obiekt pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną. W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej. Budynek zalicza się do grupy budynków niskich (N).

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociągową (pion w stanie złym), kanalizacji sanitarnej (pion konieczność zwiększenia średnicy z 75 na 110), elektryczną, gazową i wentylację grawitacyjną. W części mieszkań zainstalowane są piece kaflowe.

4. Opis obiektu - stan istniejący

Opis konstrukcji budynku:

- ławy fundamentowe: murowane z cegły,
- ściany piwnic: murowane z cegły ceramicznej pełnej,
- ściany konstrukcyjne: murowane z cegły ceramicznej o gr. przedstawionych w P.B
- ścianki działowe: murowane z cegły ceramicznej o gr. przedstawionych w P.B
- nadproża ceglane,
- ogrzewanie piecami kaflowymi, kotły gazowe
- tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne kat. III malowane farbą emulsyjną,
- stolarka okienna: PCV, drewniana
- stolarka drzwiowa: drewniana nietypowa
- posadzki:
 - pokoje –deski, wykładzina PCV
 - kuchnie – wykładziny PCV, deski
 - łazienki - wykładzina PCV

Badanie stanu technicznego poszczególnych elementów mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu, wykazało, że elementy budynku takie jak strop, ściany zewnętrzne, więźba dachowa znajdują się we właściwym stanie technicznym.

Odnosząc się do § 206 ust.2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami); projektowane roboty budowlane nie będą miały wpływu na stan podłoża gruntowego, gdyż nie zostaną zmienione obciążenia statyczne w wyniku projektowanych robót budowlanych.

5. Opis planowanych zmian

W celu przebudowy lokalu mieszkalnego nr 7, w budynku przy ul. Dąbrowskiego 44 w Koszalinie, projektuje się:

- wykonanie nowego otworu w ścianie wewnętrznej konstrukcyjnej w lokalu (między kuchnią nr 4 a pokojem nr 1)
- poszerzenie otworu w ścianie wewnętrznej konstrukcyjnej w lokalu (między p.pokojem)
- wykonanie ścianek działowych lekkich w celu wydzielenia pomieszczenia łazienki,
- zamurowanie otworu drzwiowego między kuchnią a p.pokojem
- wymiana okien drewnianych na PCV (szt.4) z zachowaniem istniejącej kompozycji i podziału stolarki okiennej oraz wyposażenie okien w nawiewniki okienne z nawiewem o regulowanym przepływie montowanym w górnej części ramy okiennej. Projektuje się wymianę stolarki okiennej z zachowaniem dotychczasowych otworów okiennych.
- wykonanie nowej instalacji gazowej na potrzeby lokalu nr 7,
- rozbiórka istniejących pieców kaflowych
- wykonanie pozostałych niezbędnych przebudów instalacji wewnętrznych w lokalu zgodnie z projektami technicznymi poszczególnych branż,
- przeprowadzenie zmian w układzie wentylacji wywiewno – nawiewnej, (zgodnie z opinią kominiarską),
- wykonanie nowych warstw podłogowych w pomieszczeniach łazienek poprzez ułożenie warstwy folii izolacyjnej budowlanej, 2x płyty OSB wodoodpornej gr. 15 mm lub płyt MFP, folii izolacyjnej w płynie oraz masy samopoziomującej Knauf Fibre,
- wykonanie nowych warstw podłogowych w pomieszczeniach mieszkalnych poprzez położenie wykładziny PCV lub paneli na warstwie z płyt OSB gr. 22 mm i płyt jastrychowych, np. Rigidur E 25 firmy RIGIPS,
- wstawienie lub wymiana drzwi wewnętrznych w lokalach (drzwi do łazienek wyposażać w kratki nawiewne o pow. netto min. 220cm²),

Roboty będą realizowane wyłącznie w ramach istniejącej kubatury. Projektowana przebudowa lokalu nie obejmuje przegród zewnętrznych budynku, nie projektuje się nowych otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych. Gabaryty budynku bez zmian, forma dachu – bez zmian, podział stolarki okiennej oraz typ pokrycia dachu – bez zmian.

Spełnienie wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami) w zakresie:

- ✓ § 57 ust.2 w/w rozporządzenia w zakresie zapewnienia oświetlenia dziennego – pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi mają zapewnienie oświetlenie dzienne dostosowane do ich przeznaczenia, kształtu i wielkości. Spełnione są wymagane stosunki powierzchni okien liczonej w świetle ościeżnic do powierzchni (1:8 oraz 1:12).
- ✓ § 72 ust.1 w/w rozporządzenia w zakresie wysokości przeznaczonych na pobyt ludzi – wysokość pomieszczeń, które wynoszą 2,65m > 2,50m spełniają wymagania zawarte w § 72 WT
- § 216 ust.1 w/w rozporządzenia w zakresie odporności ogniowej - przeznaczenie obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny trzykondygnacyjny - budynek niski; kategoria zagrożenia ludzi: ZL IV.

Przebudowa lokalu nie generuje uciążliwych dla otoczenia hałasów i drgań. Poziom hałasów i drgań przenikających do otoczenia z pomieszczeń nie przekracza wartości dopuszczalnych, określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska. Budynek oraz przegrody spełniają zapisy warunków technicznych pod względem ochrony przed hałasem i drganiami, izolacyjność akustyczna przegród wg PN-B-02151-3:2015-10.

Poziom obciążeń i schematy statyczne konstrukcji budynku – bez zmian.

6. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu technicznego stwierdza się, że projektowana przebudowa lokalu mieszkalnego 7 budynku w Koszalinie przy ul. Dąbrowskiego 44, dz. nr 59/1, obr. 0020 **nie wpłynie negatywnie** na stan techniczny obiektu i nie stwarza w chwili obecnej zagrożenia dla ludzi i mienia. Lokal mieszkalny spełnia warunki w zakresie wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Ponadto w pomieszczeniach przeznaczonym na pobyt ludzi zachowany jest odpowiedni stosunek powierzchni okien, do powierzchni podłogi.

Elementy konstrukcji obiektu takie jak fundamenty, ściany fundamentowe, ściany nośne, strop, więźba dachowa znajdują się we właściwym stanie technicznym. Nie stwierdzono przeszkód, które by uniemożliwiały przeprowadzenie robót budowlanych związanych z projektowaną przebudową lokalu.

Roboty rozbiórkowe należy prowadzić bardzo ostrożnie zwracając uwagę na zachowanie się konstrukcji powiązanej z rozbieranymi elementami. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości należy niezwłocznie powiadomić projektanta. Roboty powinny być prowadzone w oparciu o zatwierdzoną w nowym pozwoleniu na budowę dokumentację i nadzorowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Ponadto ekspertyza wykazała, że spełnione są warunki techniczne dla zamierzonej przebudowy lokalu mieszkalnego nr 7, zlokalizowanego przy ul. Dąbrowskiego 44 w Koszalinie.

OPRACOWAŁ (br. konstrukcyjno-budowlana):

mgr inż. Łukasz Ilkiewicz

Uprawnienia budowlane: ZAP/0042/PWOK/07

.....