

FORMAPROJEKT

mgr inż. Marek Bielec

adres:

ul. Zbożowa 6

62-080 Tarnowo Podgórne

tel: 603126548

e-mail: biuro@formaprojekt.com.pl

www.formaprojekt.com.pl

OPINIA TECHNICZNA

dotycząca spękań, rys ścian wewnętrznych, ścian działowych oraz biegu schodowego mieszkania dwupoziomowego nr 8 przy ul. Dolna Wilda 14 w Poznaniu będącego w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej.

Opracował:

mgr inż. Marek Bielec

Tarnowo Podgórne dnia 15-09-2021

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Zlecenie Zarządcy Nieruchomości Palatyn Sp. z o.o. z dnia 31.08.2021r. dotyczące wykonania opinii technicznej określającej stan rys i pęknięć. Podanie przyczyn ich powstawania, dobranie optymalnej kosztowo i technologicznie metody naprawy.

Wykonanie kosztorysu naprawczego wraz z obmiarami celem wyceny kosztów potencjalnego remontu ścian przynależnych do biegu schodowego łączącego dwa poziomy mieszkania, ścianek wewnętrznych działowych oraz strefy przy sufitowej.

- 1.2 Analiza własna z dokonanej wizji bezpośrednio na obiekcie w dniach: 19.02, 17.08 i 06.09.2021r.

-dokumentacja architektoniczno-budowlana autorstwa mgr inż. Bogny Jaworowicz-architektura i mgr inż. Elżbiety Grzesiak -konstrukcja

-dokumentacja fotograficzna wykonana na obiekcie

2. Cel i zakres opracowania.

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego spękań ścian wewnętrznych i zewnętrznych biegu schodowego, ścianek działowych znajdujących się na 2 -poziomie mieszkania nr.8 wraz z przyjęciem optymalnej metody naprawczej łącznie z wyceną kosztów remontu.

2.1 Opis konstrukcji wykonanych ścian 4-kondygnacji przynależnych do mieszkania.

Zaprojektowano ściany zewnętrzne, wewnętrzne z cegły typu „Porotherm” oprócz żelbetowych, monolitycznych ścian na całej wysokości budynku przy klatkach schodowych oraz ścian z pustaków „Ytong” przy mieszkaniach dwupoziomowych. Ścianki działowe gr. 6,5cm zaprojektowano z ekopustaka.

Przy mieszkaniach dwupoziomowych i przy wejściu zastosowano bloczki „ Ytong” grubości odpowiednio 15,0cm oraz 24,0cm.

Zaprojektowano w mieszkaniach tynki kategorii III szpachlowane gipsem na gładko pomalowane farbą emulsyjną

2.2 Opis przyczyn spękań, rys na ścianach wewnętrznych, zewnętrznych oraz w strefie podsufitowej mieszkania nr.8

Rysy, pęknięcia poziome na ścianach w obszarze przy sufitowym występujące na drugim poziomie przedmiotowego mieszkania jak i w obszarze wewnętrznego biegu schodowego łączącego dwa poziomy mieszkania są spowodowane nadmiernym ugięciem stropu.

Na powyższe zjawisko dodatkowo wpływ ma również nieprawidłowo wykonane połączenia styku ściany i sufitu oraz przewiązanie samych ścian, na których występują rysy również ukośne.

Rysy nie są regularne, ale układają się wzdłuż linii poziomej. Na głębokości ściany rysy mają zasięg średnio $1/5 - 1/4$ grubości ściany.

W pierwszym kwartale roku zostały założone na ścianach w mieszkaniu plomby celem określenia stanu i ewentualnego dalszego postępowania rozwarstwienia rys.

Po wymaganym okresie obserwacji – **nie zaobserwowano i nie stwierdzono** ruchów ścian i ewentualnego postępującego dalszego rozwarstwienia rys.

Proces ustał, nie stwierdza się również w minionym okresie pojawienia się nowych dodatkowych spękań.

Rysy pionowe występujące na ścianie działowej w połowie rozpiętości otworu drzwiowego pomieszczenia toalety drugiego poziomu mieszkania – są skutkiem nieprawidłowego przewiązania, styku bloczków typu „Ytong” i niedostatecznym wypełnieniem styku klejem na połączeniu ścianki ze stropem wzdłuż spoiny poziomej.

3. Wnioski i zalecenia.

3.1 Wnioski

Ścianka wewnętrzna przynależna do biegu schodowego stanowi część wspólną. Pozostałe ścianki, na których występują spękania są elementami przynależnymi do mieszkania nr.8.

Spękania poziome ścian w strefie podsufitowej spowodowane są nadmiernym ugięciem stropu stanowiącego część wspólną budynku mieszkalnego.

Pozostałe rysy oprócz nadmiernego ugięcia stropu są wynikiem błędów wykonawczych styków i przewiązania samych ścianek.

3.2 Zalecenia i metoda naprawy

W celu naprawy rys poziomych w strefie przysufitowej zaleca się zastosowanie elastycznego kleju montażowego do konstrukcji murowych-aplikacja za pomocą pistoletu po uprzednim oczyszczeniu i wyrobieniu rozwarstwień poziomych.

Do uzupełnienia i wypełnienia powierzchni pęknięć proponuje się wykonać z elastycznych mas naprawczych na bazie z włókna szklanego.

Przy pęknięciach (rysach) o szerokości powyżej ok. 5,0mm zaleca się dodatkowo zastosować taśmy zbrojące po uprzednim wybrzdowaniu pasa tynku wzdłuż pęknięcia. Następnie na taśmę zbrojącą nanieść gipsową masę szpachlową celem estetycznego wykończenia gładzi powierzchni ściany.

Poniżej opracowania został zamieszczony kosztorys naprawczy celem oszacowania kosztów wykonania prac naprawczych związanych z występującymi w mieszkaniu rysami i pęknięciami.

Do naprawy rysy pionowej ścianki działowej pomieszczenia toalety zaleca się wykonanie bruzdy i włożenie pręta stalowego o średnicy 3,0mm i wymaganej długości ok. 15-20,0cm. Całość tak wykonanej bruzdy z włożonym prętem wypełnić np. plastobetonem na bazie żywicy epoksydowej lub zaprawą klejową.

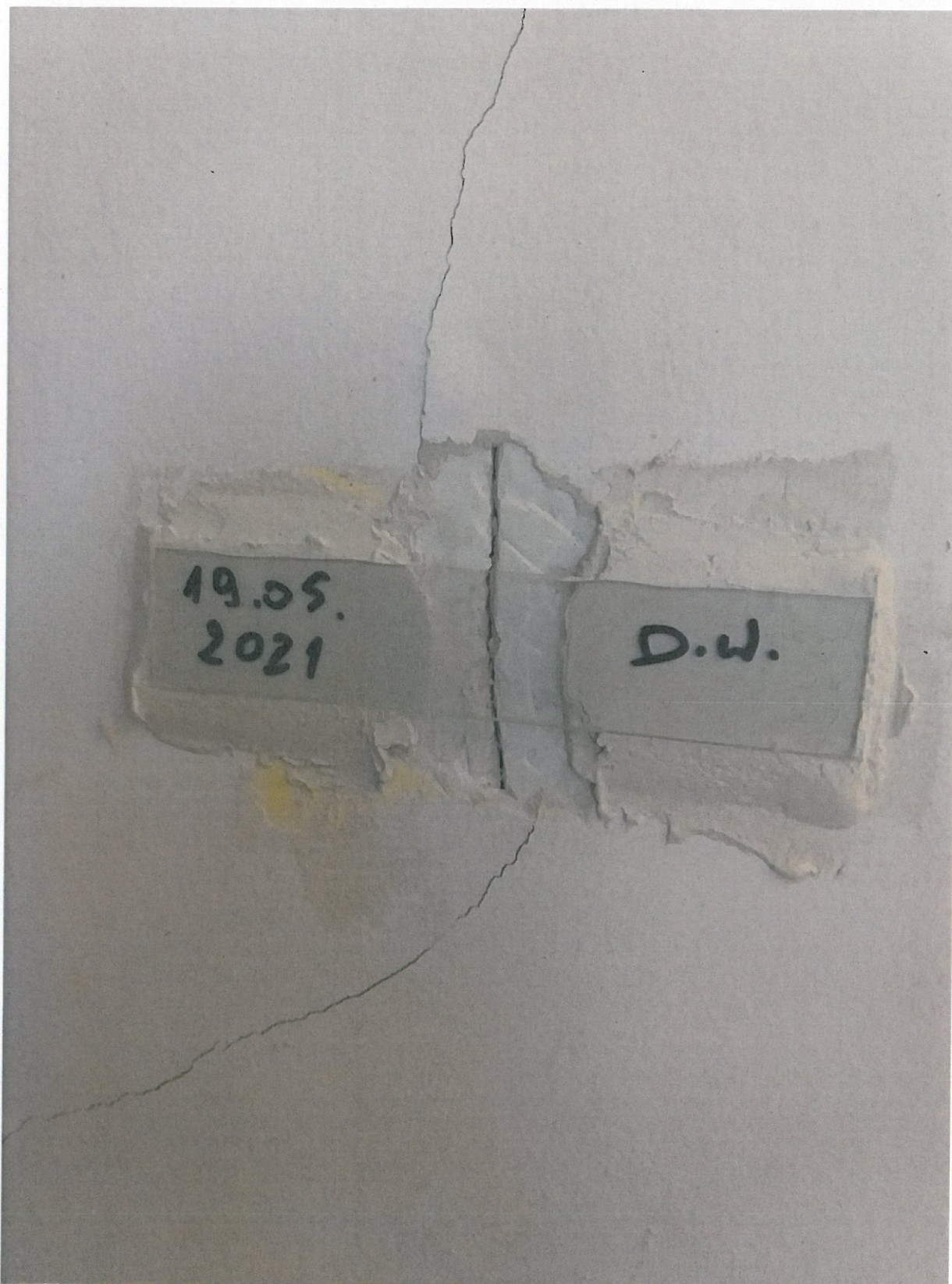
Po wykonaniu „ zszycia” pionowej bruzdy można bezpośrednio przystąpić do wyrównania ściany za pomocą szpachlowej gładzi gipsowej i następnie odmalowania ściany.

Aktualny stan rys i spękań występujący na ścianach nie zagraża bezpośrednio dalszemu użytkowaniu mieszkania nr 8. Niemniej jednak zaleca się niezwłoczne wykonanie prac naprawczych opisanych powyżej oraz w kosztorysie naprawczym.

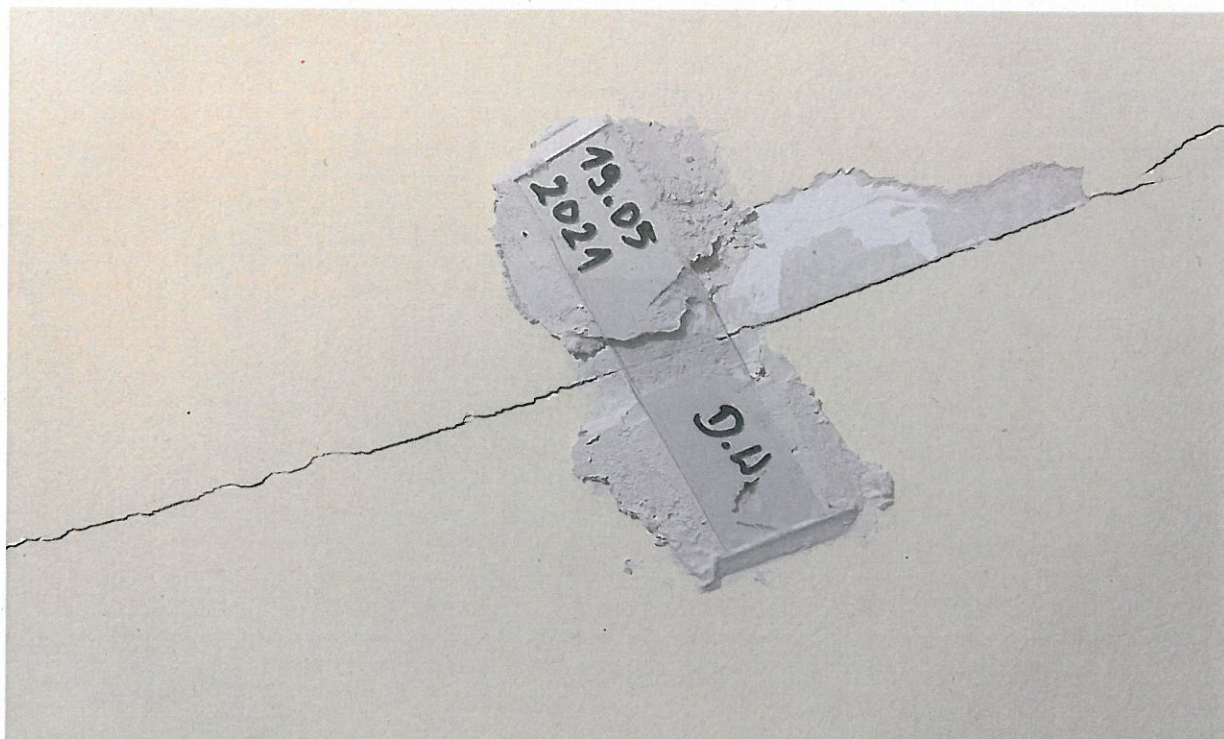
Do opracowania dołączono poniżej dokumentację fotograficzną ilustrującą zakres zmian na ścianach i w strefie podsufitowej mieszkania nr 8.

FORMAPROJEKT
Marek Bielec
ul. Zbożowa 6, 62-080 Tamowo Podgórze
tel. 603 126 548
NIP 6111785071 REGON 301799728

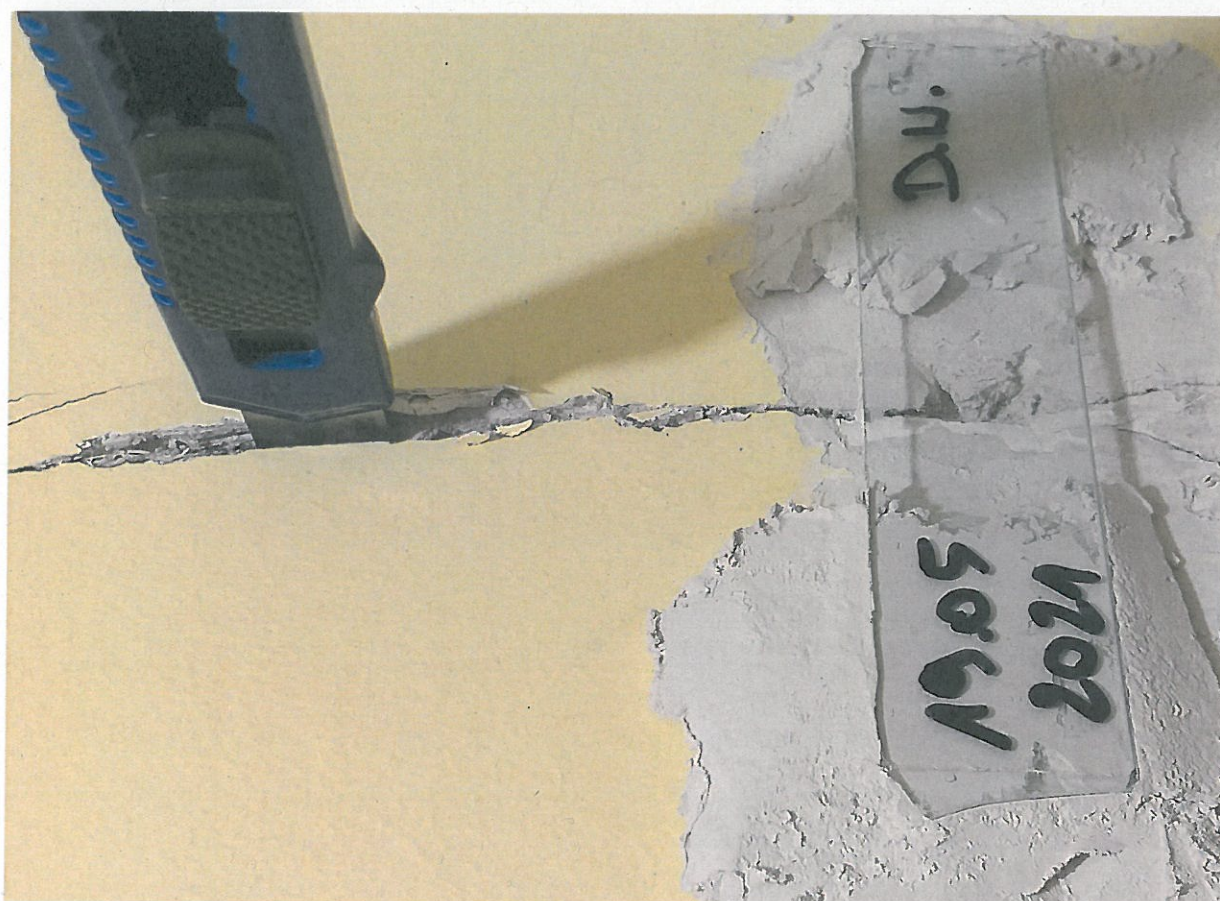
mgr inż. Marek Bielec
Uprawnienia budowlane do kierowania
i nadzorowania budowlanych obiektów
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr ewid.: WKP/BO/6005/02



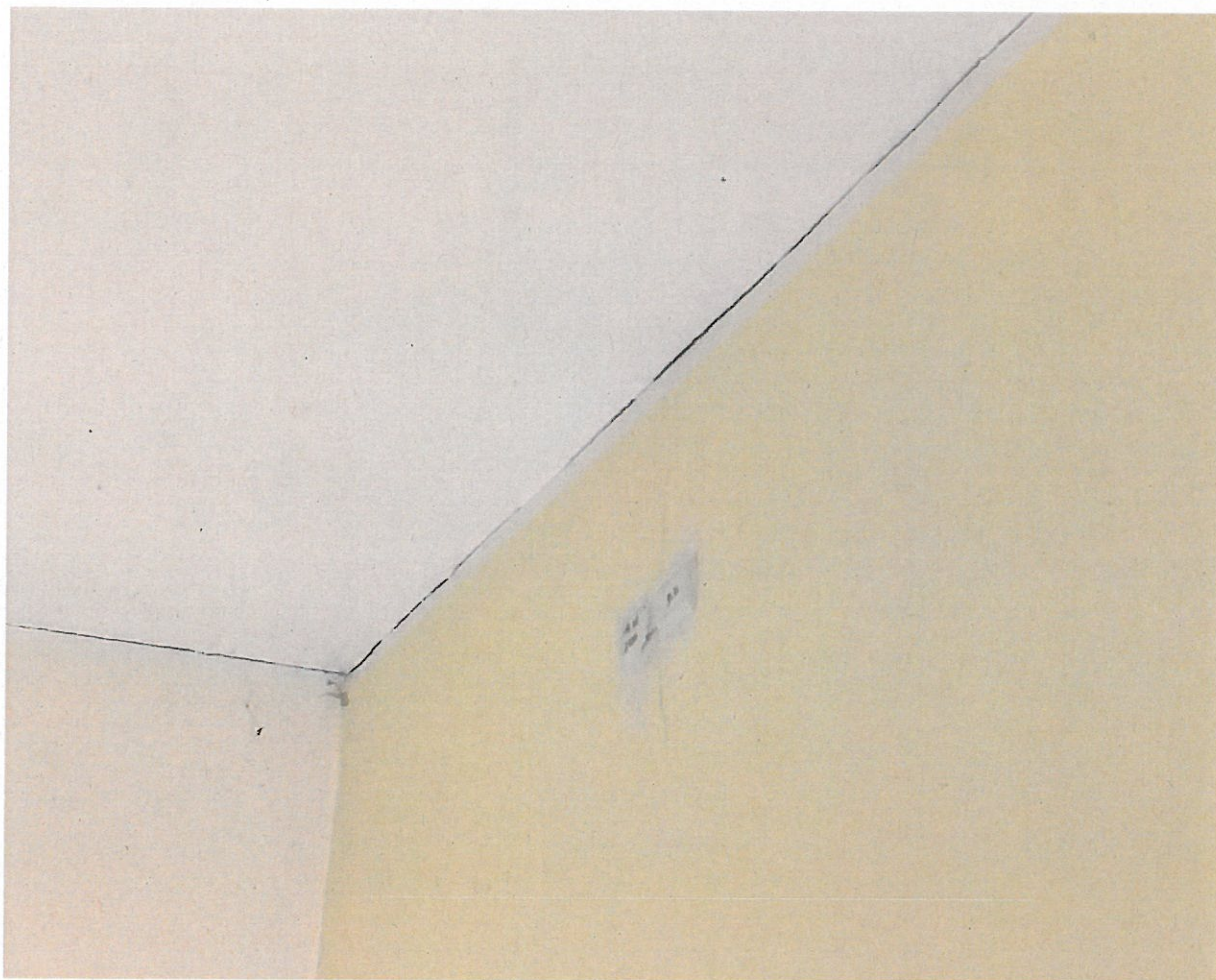
Fot 1. Ilustuje założenie plomb. Nie zaobserwowano po okresie 3-miesięcznym dalszego rozwarstwienia rys.



Fot 2. Brak postępującego rozwarstwienia rysy.



Fot 3. rozwarście rysy ok. 5,0 mm. Na plombie brak widocznego postępującego rozwarstwienia.



Fot 4. Rysy poziome w strefie pod sufitem



Fot 5. Ilustruje głębokość rozwarstwienia poziomego rysy w strefie pod sufitej