

EKSPERTYZA TECHNICZNA

STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

1. Dane ogólne

Nazwa obiektu budowlanego: **Zabytkowy dwór w Wierzbinku**

Adres obiektu budowlanego: **62-619 Sadlno, Wierzbinek 40**

Inwestor i adres inwestora: **Gmina Wierzbinek**

62-619 Sadlno, Pl. Powstańców Styczniowych 110, Wierzbinek

2. Opis ogólny obiektu i jego otoczenia

Przedmiotowy obiekt położony jest w województwie wielkopolskim w miejscowości Wierzbinek, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 60/24.

Obiekt będący przedmiotem inwestycji to zabytkowy dworek wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-417/159 z dnia 12.04.1989r.

Obecnie budynek przeznaczony na cele kulturalno-oświatowe – z pomieszczeniami do prowadzenia zajęć edukacyjnych i kulturalnych (szkoła muzyczna).

Obiekt całkowicie podpiwniczony - piwnica jest kondygnacją nadziemną.

W tej kondygnacji znajdują się pomieszczenia kotłowni wraz ze składem paliwa stałego oraz pomieszczenia dotychczas nieużytkowane (pomieszczenia magazynowe i higieniczno-sanitarne). Projektuje się remont tych pomieszczeń, bez zmiany ich przeznaczenia. Dodatkowo projektuje się likwidację niektórych ścian działowych w celu przywrócenia pierwotnego stanu (z dawnych czasów) oraz poprawę funkcjonalności pomieszczeń. Dzięki takiemu rozwiązaniu odsłonięte zostaną łukowe nadproża podtrzymujące sklepienia. Planuje się także demontaż ściany działowej zamykającej przejście łączące piwnicę z pozostałymi kondygnacjami (na klatce schodowej) i remont schodów.

Główna powierzchnia użytkowa znajduje się na parterze i obejmuje pomieszczenia: sale ćwiczeń, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, pokój nauczycielski, salę koncertową, szatnię oraz komunikację.

Kolejna kondygnacja nadziemna - piętro - przeznaczona jest na pracownię, pomieszczenie higieniczno-sanitarne oraz komunikację.

Budynek niedawno (2021r.) został poddany przebudowie i renowacji – została całkowicie wymieniona stolarka okienna, pokrycie dachowe. Parter i piętro zostały przebudowane i dostosowane do nowej funkcji. Konstrukcja dachu zabezpieczona. Elewacje odnowione i wykonana nowa opaska żwirowa wraz z drenażem. Pomieszczenia piwniczne

Teren istniejącej działki nr 60/24 to teren zabytkowego parku z alejkami spacerowymi i mini amfiteatrem. Wokół dworu teren zagospodarowany - utwardzona nawierzchnia wraz z parkingami i opaską żwirową; miejsce gromadzenia odpadów stałych, oświetlenie terenu lampami parkowymi, zieleń. Składowisko żużla - istniejące, w postaci zamkniętego, metalowego kontenera zlokalizowanego przy miejscu gromadzenia odpadów stałych. Okresowo opróżniany przez miejscowe przedsiębiorstwo gospodarki komunalnej.

Na działce znajdują się następujące elementy infrastruktury technicznej:

- sieć i przyłącze wodociągowe,
- przyłącze i instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej,
- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej (zbiornik na nieczystości ciekłe),
- przyłącze elektroenergetyczne i instalacja zewnętrzna elektryczna,
- przyłącze telekomunikacyjne.

Istniejące przyłącza zabezpieczają potrzeby użytkowników obiektu.

3. Opis elementów obiektu wraz z oceną stanu technicznego

Budynek wykonany został w kilku etapach w technologii tradycyjnej:

- fundamenty: fundamenty z kamienia polnego połączonego zaprawą cementową. Nie stwierdzono spękań i zarysowań, które mogą świadczyć o niedostatecznej nośności podłoża gruntowego i fundamentów budynku, dlatego stan techniczny fundamentów można ocenić jako dobry.
- ściany fundamentowe: cegła pełna czerwona na zaprawie cementowo-wapiennej - na skutek zawilgoceń spowodowanych kapilarnym podciąganiem wilgoci z gruntu wskazują drobne ubytki oraz miejscowe zagrzybienie, lecz nie powoduje to znacznego osłabienia ich konstrukcji – stan zadowalający.
- ściany konstrukcyjne zewnętrzne: cegła pełna czerwona na zaprawie wapiennej. Ze względu na długoletnią pracę (ponad 100lat), niekorzystne warunki gruntowe oraz wieloletnie zaniedbania dotyczące użytkowania obiektu i jego konserwacji stan techniczny zadowalający.

- ściany konstrukcyjne wewnętrzne: cegła pełna czerwona na zaprawie cementowo-wapiennej - na skutek zawilgocień spowodowanych kapilarnym podciąganiem wilgoci z gruntu wskazują drobne ubytki oraz miejscowe zagrzybienie, lecz nie powoduje to znacznego osłabienia ich konstrukcji – stan zadowalający.
- ścianki działowe: murowane z drobnowymiarowych elementów ceramicznych. Stan techniczny dobry.
- strop nad piwnicą: kolebkowy, murowany z cegły pełnej czerwonej na zaprawie cementowo-wapiennej z widocznymi drobnymi ubytkami cegieł oraz zaprawy w spoinach. Stan techniczny dobry.
- strop nad parterem i piętrem: drewniany ze ślepym pułapem i podsufitką drewnianą otynkowaną z warkoczami ze słomy i trzciny. Poddany niedawnej renowacji. Stan techniczny dobry.
- dach z drewnianych elementów konstrukcyjnych (konstrukcja mieszana: płatwie, krokwie, słupki, kleszcze, jętki, podwaliny, murlaty) został wzmocniony i poddany renowacji. Stan techniczny dobry.
- pokrycie dachu: blacha tytanowo-cynkowa w arkuszach. Niedawna wymiana. Stan techniczny dobry.
- klatki schodowe: drewniane, poddane niedawnej renowacji. Część klatki schodowej (zamknięty dostęp z parteru) wymaga naprawy i renowacji. Ogólny stan techniczny dobry.
- obróbki blacharskie: blacha tytanowo-cynkowa. Stan techniczny dobry.
- rynny i rury spustowe: z blachy tytanowo-cynkowej. Stan techniczny dobry.
- podokienniki zewnętrzne: blacha tytanowo-cynkowa. Stan techniczny dobry.
- podokienniki wewnętrzne: na piętrze i parterze z drewna litego. Stan techniczny dobry. W piwnicy brak.
- stolarka okienna: niedawno wymieniana, drewniana. Stan techniczny dobry.
- stolarka drzwiowa zewnętrzna: niedawno wymieniana, drewniana. Stan techniczny dobry.
- tynki zewnętrzne: cementowo-wapienne oraz wapienne, niedawno uzupełniane. Stan techniczny dobry.
- tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne oraz wapienne. Stan techniczny dobry. W piwnicy liczne zawilgocenia, odparzenia itp. dlatego stan techniczny tych tynków zły.
- okładziny ścienne wewnętrzne: gładź gipsowa bądź wapienna malowana farbami emulsyjnymi, płytki ceramiczne. Stan techniczny dobry, w piwnicy zły.
- okładziny sufitowe: gładź gipsowa bądź wapienna malowana farbami emulsyjnymi. Stan techniczny dobry, w piwnicy zły.
- posadzki: cementowe (piwnica), płytki ceramiczne (częściowo w piwnicy), wykładzina dywanowa, wykładzina PCV. Stan techniczny dobry, w piwnicy dostateczny.
- schody zewnętrzne i rampa: żelbetowe lub betonowe, licowane płytkami marmurowymi. Stan dobry.
- opaska wokół budynku z drenażem: otoczek z obrzeżem betonowym. Stan techniczny dobry.
- balustrady zewnętrzne: stalowe. Stan techniczny dobry.
- elementy drewniane na elewacji – stan techniczny dobry – niedawna renowacja.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- instalacja wodociągowa – stan techniczny dobry, w piwnicy dostateczny,
- instalacja kanalizacji sanitarnej – stan techniczny dobry, w piwnicy dostateczny,
- instalacja centralnego ogrzewania z kotłownią na paliwo stałe – stan techniczny dobry, w piwnicy dostateczny,
- instalacja elektryczna – stan techniczny dobry, w piwnicy dostateczny,
- instalacja odgromowa – stan techniczny dobry,
- instalacja telekomunikacyjna – stan techniczny dobry.

4. Wnioski końcowe.

Ogólny stan techniczny obiektu można ocenić jako dobry (w piwnicy dostateczny do złego).

Budynek nie stwarza zagrożenia bezpieczeństwa użytkownika, lecz wymaga przeprowadzenia remontu w piwnicy w celu przywrócenia walorów użytkowych oraz zabezpieczenia przed dalszym niszczeniem.

Posadzki piwnicy nie spełniają aktualnych wymogów hydroizolacyjności.

Stwierdza się, że budynek pod względem konstrukcyjnym nie stwarza zagrożenia życia i zdrowia osób, które mogą w nim przebywać i nadaje się do realizacji prac przewidzianych w niniejszym projekcie.

Istniejące warunki geologiczno-inżynierskie oraz sposób posadowienia nie stwarzają zagrożeń dla istniejącego budynku.

Konin, marzec 2022r.

Opracował: