



biuro obsługi budownictwa

Biuro Obsługi Budownictwa
Mariusz Fabjanowski
50-323 Wrocław ul. Kluczborska 13/1
tel. 0506177881, fax.071 345 92 64,
e-mail: fabjanowski@o2.pl

Nr projektu	Bob/15/33
Obiekt	Kamienica wraz z oficyną
Adres obiektu	ul. Wyspa Słodowa 7, 50-266 Wrocław
Adres geodezyjny	działka nr 12, AM 26, Obręb Plac Grunwaldzki
Stadium	EKSPERTYZA TECHNICZNA
Zleceniodawca	Zarząd Inwestycji Miejskich Ul. Januszowicka 15 A, 53-135 Wrocław

Temat:

**Ekspertyza stanu technicznego budynku
przy ul. Wyspa Słodowa 7 i 7a**

BRANŻA	Stanowisko	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Data	Podpis
Budowlana	Opracował	mgr inż. Mariusz Fabjanowski	145/DOŚ/05	10.2012	
	Współpraca	mgr inż. Łukasz Hulbój		10.2012	

Oświadczam, że niniejsze opracowanie zostało wykonane zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i może służyć celowi dla którego zostało wykonane.

Wrocław, październik 2015 r

Spis zawartości :

I. CZĘŚĆ OPISOWA:

II. ZAŁĄCZNIKI:

ZAŁ.1 UPRAWNIENIA BUD. – MARIUSZ FABJANOWSKI

ZAŁ.2 PRZYNALEŻNOŚĆ D.O.I.B. – MARIUSZ FABJANOWSKI

CZEŚĆ OPISOWA

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA OPRACOWANIA	5
2.	SYTUACJA I LOKALIZACJA	5
3.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	10
4.	DANE TECHNICZNO-EKONOMICZNE	10
5.	ORZECZENIE TECHNICZNE – KAMIENICA	11
5.1	FORMA ARCHITEKTONICZNA I UKŁAD KONSTRUKCYJNY	11
5.2	ELEMENTY KONSTRUKCJI BUDYNKU	11
5.3	OPINIA O STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU	14
6.	ORZECZENIE TECHNICZNE – OFICYNA	43
6.1	FORMA ARCHITEKTONICZNA I UKŁAD KONSTRUKCYJNY	43
6.2	ELEMENTY KONSTRUKCJI BUDYNKU	44
6.3	OPINIA O STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU	46
7.	WNIOSKI I ZALECENIA DLA KAMIENICY I OFICYNY	57
7.1	WNIOSKI DLA BUDYNKU KAMIENICY I OFICYNY	59
7.2	ZALECENIA DLA BUDYNKU KAMIENICY I OFICYNY	60

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Zlecenie Inwestora;
- 1.2. Dokumentacja archiwalna – projekt opracowany w 1895r.
- 1.3. Pomiary, oględziny i konsultacje;
- 1.4. Nowakowski P., Fabjanowski M.: „Inwentaryzacja budynku kamienicy z oficyną na Wyspie Słodowej 7 i 7a we Wrocławiu” Biuro Obsługi Budownictwa Mariusz Fabjanowski. Wrocław, sierpień 2015
- 1.5. Dokumentacja fotograficzna – zdjęcia wykonane w sierpniu i październiku 2015r.;
- 1.6. „Ekspertyza stanu technicznego budynku” sporządzona w 2004r. przez inż. Wiesławę Mirosław, Projektowanie w Budownictwie
- 1.7. Gruszyński M., Matysek P.: „Ocena wytrzymałości murów ceglanych na podstawie badań odwiertów rdzeniowych”. Czasopismo techniczne. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej. Kraków 2011
- 1.8. Stramski Z., Kunert J.: „Ekspertyza konstrukcyjna i mykologiczno-budowlana budynków mieszkalnych usytuowanych na Wyspie Słodowej 7 i 7a we Wrocławiu” Wrocław 1997

2. Sytuacja i lokalizacja

Przedmiotowy obiekt znajduje się we Wrocławiu przy ul. Wyspa Słodowa 7, 7a. Zakres opracowania obejmuje ocenę stanu technicznego budynku kamienicy (nr 7) i oficyny (nr 7a). Obiekty zlokalizowane na działce nr 12 AM-26 Obręb Plac Grunwaldzki.

Budynek kamienicy, wolnostojący, pięciokondygnacyjny z poddaszem i suteroną, usytuowany przy ul. Wyspa Słodowa 7. Do części ściany zachodniej budynku przylega trzykondygnacyjna oficyna. Część pełni obecnie funkcję mieszkalną. Pozostała część parteru, suterena, kondygnacje II-V, oraz poddasze stanowią obecnie pustostan.

Do okresu pierwszej wojny światowej, w miejscu gdzie jest obecnie budynek oficyny stał budynek parterowy na którego fundamentach wybudowano obecny budynek. Oficyna usytuowana przy ul. Wyspa Słodowa 7a składa się z trzech kondygnacji nadziemnych, piwnicy i poddasza. Oficyna jest pustostanem.

W czasie powodzi w dniach 12-15.07.1997 r. suterena w budynku Nr 7 oraz piwnica i parter budynku Nr 7a zostały zalane do wysokości ok. 77 cm



Fot. 1 Kamienica; elewacja wschodnia



Fot. 2 Kamienica i oficyna; elewacja północna



Fot. 3 Oficyna; elewacja północna



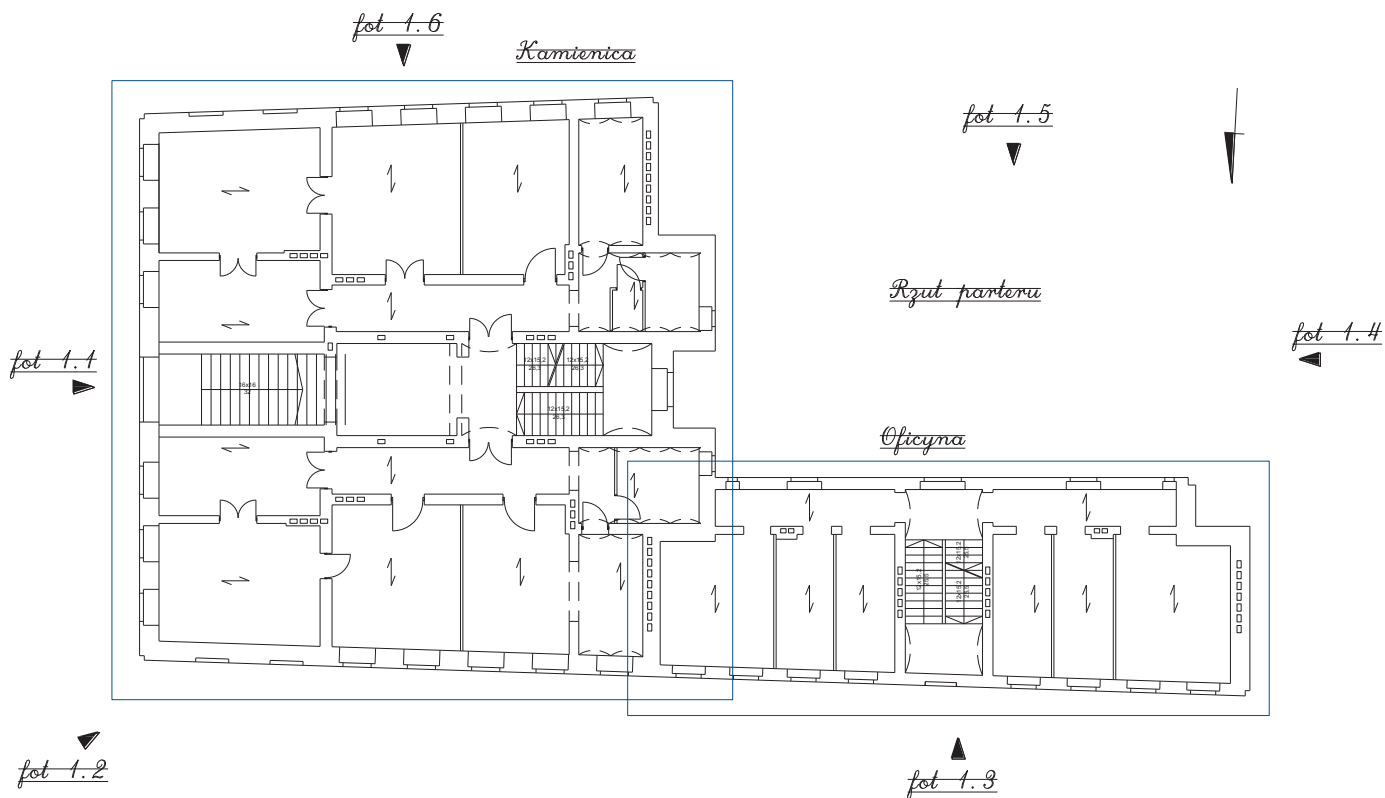
Fot. 4 Kamienica i oficyna; elewacja zachodnia



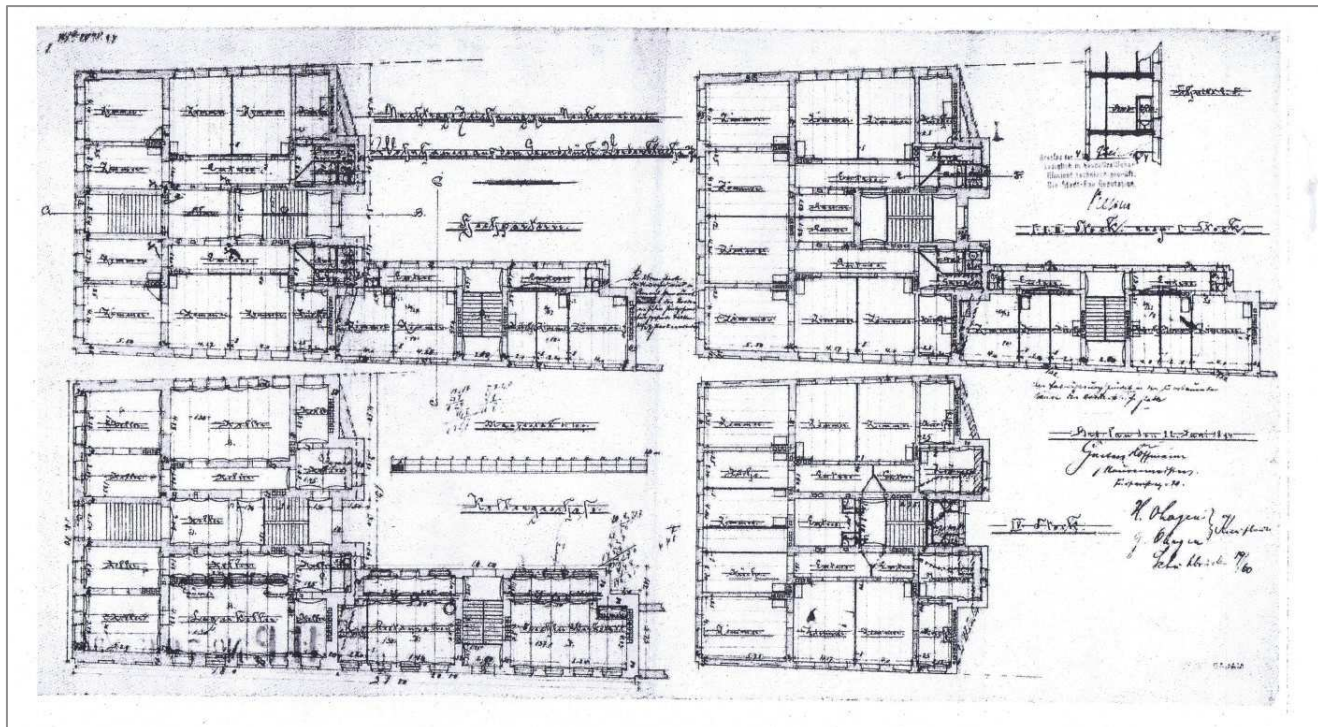
Fot. 5 Oficyna; elewacja południowa



Fot. 6 Kamienica; elewacja południowa



Rys. 1 Rzut parteru z zaznaczeniem głównych części budynku



Rys. 2 Dokumentacja archiwalna z 1895r.

3. Cel i zakres opracowania

Zakres niniejszego opracowania obejmuje ocenę techniczną budynków w aspekcie remontu z przebudową kamienicy na Wyspie Słodowej 7 i 7a we Wrocławiu.

Ocena dotyczy stanu technicznego głównych, podstawowych elementów konstrukcyjnych budynku tj. fundamentów, ścian nośnych wewnętrznych i zewnętrznych, stropów, schodów i więźby dachowej.

Ustalenie zakresu robót naprawczych i/lub zabezpieczających będzie możliwe po wyłonieniu koncepcji projektu „Wyspa Słodowa 7”. Założono, że w związku z remontem i przebudową obiektu część elementów tj. stropy, schody, więźba, tynki wewnętrzne, tynki zewnętrzne, ściany działowe, część ścian nośnych będą usuwane/wymieniane w najbliższym czasie na nowe. Nie uwzględniono również zaleceń dla remontu instalacji elektrycznych i wod.-kan. ponieważ również będą usuwane i wymieniane na nowe. Zatem w niniejszym opracowaniu zamieszczono wyłącznie ocenę techniczną podstawowych elementów konstrukcyjnych.

4. Dane techniczno-ekonomiczne

Kamienica :

- Szerokość budynku od strony północnej: ok. 19,3 m
- Szerokość budynku od strony południowej: ok. 19,3 m
- Szerokość budynku od strony wschodniej: ok. 18,2 m
- Szerokość budynku od strony zachodniej: ok. 19,4 m
- Ilość kondygnacji 5 + poddasze nieużytkowe, suterena
- Wysokość ok. 24,5 m
- Ilość wejść do budynku 2 (wschodnie i zachodnie)
- Powierzchnia zabudowy ok. 366 m²
- Powierzchnia użytkowa ok. 1690 m²

Oficyna :

- Szerokość budynku od strony północnej: ok. 20,2 m
- Szerokość budynku od strony południowej: ok. 18,4 m
- Szerokość budynku od strony wschodniej: ok. 7,4 m
- Szerokość budynku od strony zachodniej: ok. 7,8 m
- Ilość kondygnacji 2 + poddasze nieużytkowe, piwnica
- Wysokość ok. 13,4 m
- Ilość wejść do budynku 2 (północne i południowe)
- Powierzchnia zabudowy ok. 147 m²
- Powierzchnia użytkowa ok. 370 m²

5. Orzeczenie techniczne – kamienica

5.1. Forma architektoniczna i układ konstrukcyjny

Budynek pięciokondygnacyjny, z suteroną i poddaszem, wybudowany w 1845r. W 1895r. dobudowano balkony. Po II wojnie światowej, w latach pięćdziesiątych, na V piętrze wykonano nowy podział kondygnacji ściankami działowymi na 5 mniejszych mieszkań. Budynek główny jest w kształcie trapezu o wymiarach jak w pkt. 4. Układ konstrukcyjny podłużny i poprzeczny. Jest to budynek dwutraktowy, ze ścianami poprzecznymi usztywniającymi konstrukcję. Fundamenty w postaci łąw ceglanych. Ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne murowane z cegły pełnej. Stropy odcinkowe stalowo-ceramiczne nad suteroną. Na pozostałych kondygnacjach stropy odcinkowe w pomieszczeniach kuchni i łazienek oraz jako spoczniki klatki schodowej. Pozostałe stropy drewniane. Biegi schodowe stalowe z drewnianymi stopnicami. Więźba dachowa drewniana płatwiowo kleszczowa, czterospadowa. Attyka od strony zachodniej.

5.2 Elementy konstrukcji budynku

5.2.1 Fundamenty

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie przeprowadzono odkrywek fundamentów. Na podstawie dokumentacji archiwalnej stwierdzono, że łąwy fundamentowe schodkowe wykonane są z cegły pełnej murowanej na zaprawie wapiennej z obustronnymi odsadzkami. Założono szerokość łąw fundamentowych pod ścianami zewnętrznymi 116 cm. Pod ścianami wewnętrznymi 76 cm. Założono posadowienie łąw fundamentowych 100cm poniżej poziomu posadzki sutereny co odpowiada rzędnej 116,64 m n.p.m. tj. 1,02 m p.p.t.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin stanu zachowania ścian nośnych i nadproży stwierdzono, że posadowienie budynku i praca fundamentów pod obecnym obciążeniem jest prawidłowa.

5.2.2 Ściany nośne przyziemia (sutereny)

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne sutereny grubości 80cm. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne gr. 52cm. Zgodnie z pkt 1.7 (Gruszyński M., Matysek P. „Ocena wytrzymałości murów ceglanych na podstawie badań odwiertów rdzeniowych”) przyjęto wytrzymałość charakterystyczną muru średnią:

$$f_k = 9,0 \text{ MPa}$$

W związku z powyższym przyjęto, że mury wykonane są z cegły pełnej klasy 25 murowanej na zaprawie M15.

Zgodnie z PN-EN 1996-1-1:2010 przyjęto dla materiału typu C, klasy wykonania robót B. W związku z tym współczynnik $\gamma_M = 2,5$, oraz dla $A \geq 0,3m^2$ współczynnik $\gamma_{Rd} = 1,0$. Wytrzymałość obliczeniowa muru na ściskanie wynosi:

$$f_d = \frac{f_k}{\gamma_M \cdot \gamma_{Rd}} = \frac{9,0 \text{ MPa}}{2,5 \cdot 1,0} = 3,6 \text{ MPa}$$

Wartość tą zaleca się przyjąć do analizy konstrukcji na etapie projektu remontu z przebudową.

5.2.3 Ściany nośne od parteru do IV piętra

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły pełnej klasy 25 murowanej na zaprawie M15. Grubość ścian zewnętrznych 65 cm. Ściany wewnętrzne o różnej grubości, 40, 36 cm. Grubość ścian opisana jest na rzutach kondygnacji w opracowaniu z pkt 1.4 (Nowakowski P., Fabjanowski M.: „Inwentaryzacja budynku kamienicy z oficyną na Wyspie Słodowej 7 i 7a we Wrocławiu”). Wszystkie ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne pełnią funkcję ścian nośnych dla stropów oraz dachu. Ściany wewnętrzne poprzeczne dzielą przestrzeń budynku na określone pomieszczenia mieszkalne, oraz rolę ścian usztywniających.

5.2.4 Nadproża okienne i drzwiowe

Nadproża okienne i drzwiowe odcinkowe ceglane w ścianach nośnych.

5.2.5 Stropy nad piwnicami

Sklepienia stalowo ceramiczne odcinkowe z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Sklepienia ceglane oparte na belkach stalowych I180 o rozstawie od ok. 1,0 m do 1,3m. Stropy odcinkowe oparte na ścianach podłużnych wewnętrznych i zewnętrznych. Układ stropów części rysunkowej opracowania z pkt. 1.4.

5.2.6 Stropy nad parterem, I, II, III i IV piętrami.

Stropy nad parterem, I, II, III i IV piętrami belkowe z podsufitką i ślepym pułapem od spodu otrzcinowe i otynkowane. Stropu oparte na poprzecznych i podłużnych ścianach konstrukcyjnych. Kierunek układu nośnego stropów drewnianych taki sam jak kierunek układu nośnego stropów nad piwnicą. Stropy w trakcie o szerokości ok 2,2 m od strony zachodniej odcinkowe na których usytuowane były kuchnie i łazienki.

5.2.7 Klatka schodowa

Biegi schodowe policzkowe na belkach stalowych ażurowych z podstopnicami stalowymi. Stopnie i balustrada – drewniane. Stopnie oparte na stalowych policzkach. Konstrukcja spoczników – sklepienia odcinkowe o szerokości ok. 1,6 m. Belki stalowe biegów schodowych połączone ze środkiem belki stropu ceramicznego. Schody do piwnicy jednobiegowe stalowe. Schody głównego wejścia do budynku od strony wschodniej oparte na stropie odcinkowym wykonanym w spadku zgodnym ze spadkiem biegu. Belki stalowe oparte na ścianach podłużnych klatki schodowej. Szerokość sklepień ok. 1,9m.

5.2.7 Balkony

Płyta nośna balkonów Kleina na belkach stalowych. Belki stalowe wspornikowo osadzone w murze. Od spodu otynkowane. Od góry posadzka betonowa. Balustrady balkonów murowane z cegły ceramicznej ażurowe. Na balustradach obróbki blacharskie.

5.2.8 Wieźba dachowa

Wieźba dachowa mansardowa płaska dwuspadowa spadowa. Spadek połaci głównej ok. 4%. Przy ścianach: północnej, południowej i wschodniej połacie dachowe o kącie nachylenia ok 45°. Ściana zachodnia zwieńczona attyką. Konstrukcja wieźby płatwiowo-kleszczowa. Przekroje elementów i układ konstrukcyjny wieźby wg części rysunkowej opracowania „Inwentaryzacja...”

5.2.9 Pokrycie

Pokrycie dachowe na połaciach dachu płaskiego – 2 x papa. Pokrycie na połaciach skośnych – dachówka ceramiczna.

5.2.10 Rynny i rury spustowe

Rynny i rury spustowe oraz obróbki z blachy ocynkowanej. Rury spustowe usytuowane na bocznych ścianach budynku.

5.2.11 Stolarka okienna

W mieszkaniach okna skrzynkowe podwójne drewniane. Na klatce schodowej oraz w piwnicach krosnowe pojedyncze.

5.2.12 Stolarka drzwiowa

W pomieszczeniach mieszkalnych jednoskrzydłowe płycinowe. Drzwi wejściowe do mieszkań w większości oryginalne przedwojenne płycinowe. Drzwi wejściowe drewniane oryginalne przedwojenne.

5.2.13 Podłogi i posadzki

W mieszkaniach na podstawowej podłodze drewnianej ułożone różne rodzaje posadzek, deski, panele, wykładzina dywanowa, wykładzina PVC, płytki ceramiczne. W łazienkach płytki ceramiczne. W suterenie od strony południowo-wschodniej posadzki betonowe, od strony północno-wschodniej podłoga na drewniana na legarach ze ślepym pułapem. W suterenie od strony zachodniej podłoga ceglana.

5.2.14 Tynki wewnętrzne

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne i wapienne

5.2.15 Tynki zewnętrzne

Tynki zewnętrzne cementowo-wapienne.

5.2.16 Ogrzewanie

Ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych indywidualne: piece kaflowe, ogrzewanie elektryczne, gazowe, koksowe.

5.2.17 Wentylacja

Wentylacja grawitacyjna.

5.2.18 Instalacje

Wodna, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, niskoprądowe.

5.3 Opinia o stanie technicznym budynku

5.3.1 Zakres opracowania

Określenie stanu technicznego elementów budynku. Ze względu na wstępne założenie, że część elementów w związku z planowanym remontem i przebudową będzie wymieniana nie uwzględniono w opinii części tj:

- stolarka okienna
- stolarka drzwiowa
- wentylacja
- instalacje
- ogrzewanie
- rynny i rury spustowe
- tynki wewnętrzne i posadzki

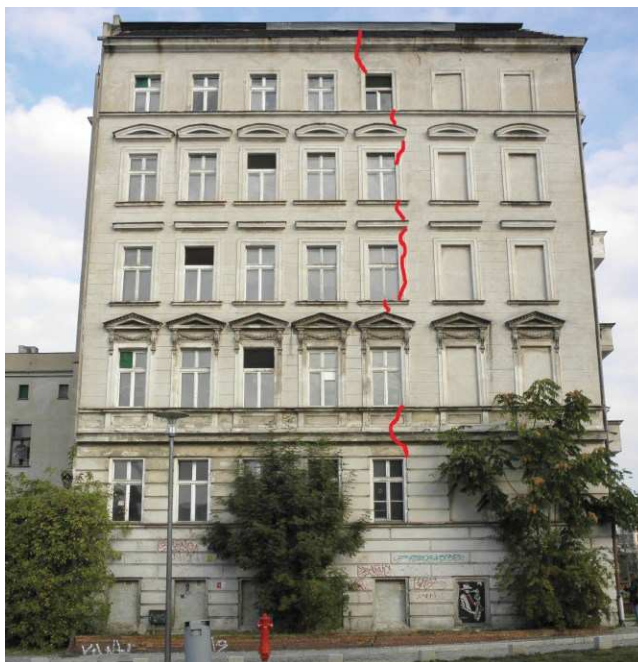
5.3.2 Opis stanu istniejącego

5.3.2.1 Fundamenty

Po dokładnym rozeznaniu stanu zachowania ścian konstrukcyjnych piwnic i parteru nie stwierdzono zarysowań oraz spękań, które mogłyby świadczyć o obniżeniu nośności lub o nierównomiernym osiadaniu fundamentów. Praca łąw fundamentowych przy obecnym obciążeniu jest prawidłowa. Zarysowanie przestrzeni międzyokiennych jest niewielkie i występuje lokalnie. Wszystkie zarysowania powstały przed powodzią w 1997 r. i nie wpływają istotnie na nośność ścian. Stan techniczny fundamentów określono jako dobry.



Fot. 7 Zarysowanie przestrzeni międzyokiennych na elewacji południowej



Fot. 8 Elewacja południowa; zaznaczone zarysowanie ściany powstałe przed powodzią w 1997r.

5.3.2.2 Elewacje

- **Elewacja wschodnia**

Stwierdzono niewielkie zarysowania tynku w strefie międzyokiennej oraz w miejscach przylegających do balkonów. Znaczne zarysowania elementów balkonów i liczne odspojenia tynku w tych elementach. Liczne zacieki w strefach przy balkonach i strefach międzyokiennych spowodowane złym stanem technicznym obróbek blacharskich. W strefie przyziemia, strefach międzyokiennych oraz przy balkonach lokalna korozja tynków. Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Tynki boniowane oraz detale architektoniczne w zadowalającym stanie technicznym.



Fot. 9 Elewacja wschodnia



Fot. 10 Korozja tynków w okolicy przyziemia



Fot. 11 Korozja tynków w strefie międzyokiennej. Zacieki. Łuszcząca się powłoka malarska



Fot. 12 Zacieki i korozja tynku przy styku z balkonem. Zarysowanie gzymsu nad konsolą. Łuszcząca się powłoka malarska



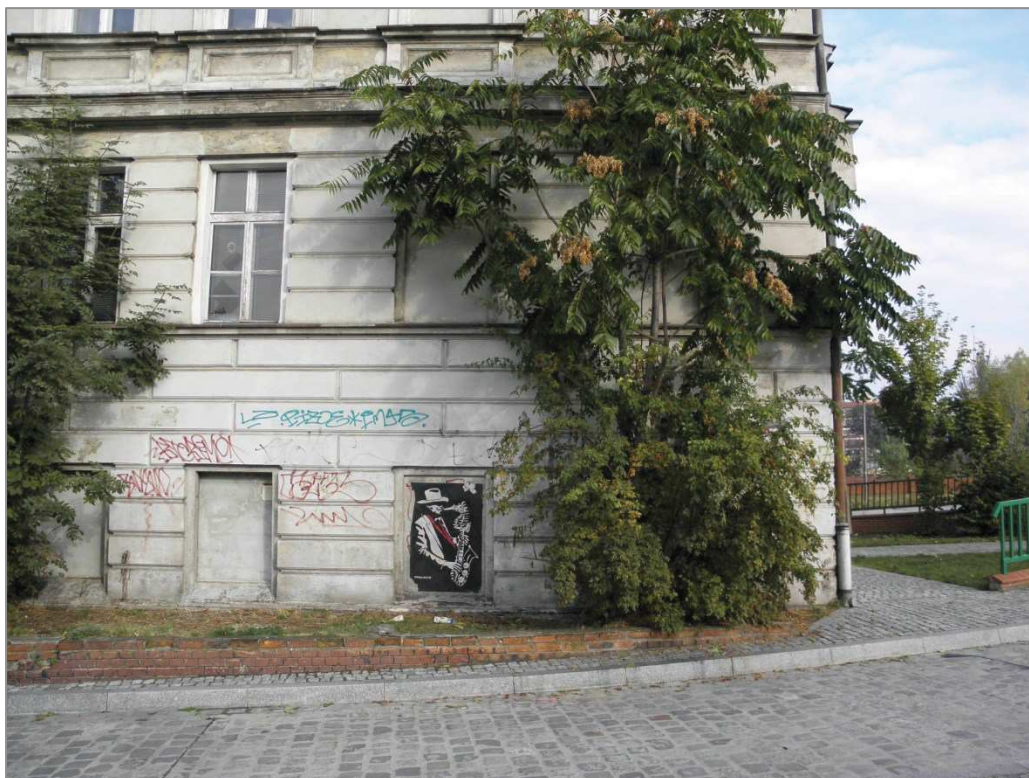
Fot. 13 Odspojenie się tynków. Zarysowania i spękania tynków i gzymsów. Zacieki spowodowane złym stanem technicznym obróbek blacharskich

- **Elewacja południowa**

Stwierdzono niewielkie lokalne zarysowania tynku w strefie międzyokiennej. Lokalne zacieki w strefach międzyokiennych. W strefie przyziemia, strefach międzyokiennych lokalna korozja tynków. Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Tynki boniowane oraz detale architektoniczne w dobrym stanie technicznym. Nieliczne, niewielkie rysy na elewacji nie mają istotnego wpływu na nośność ścian. Ogólnie stan techniczny elewacji dobry.



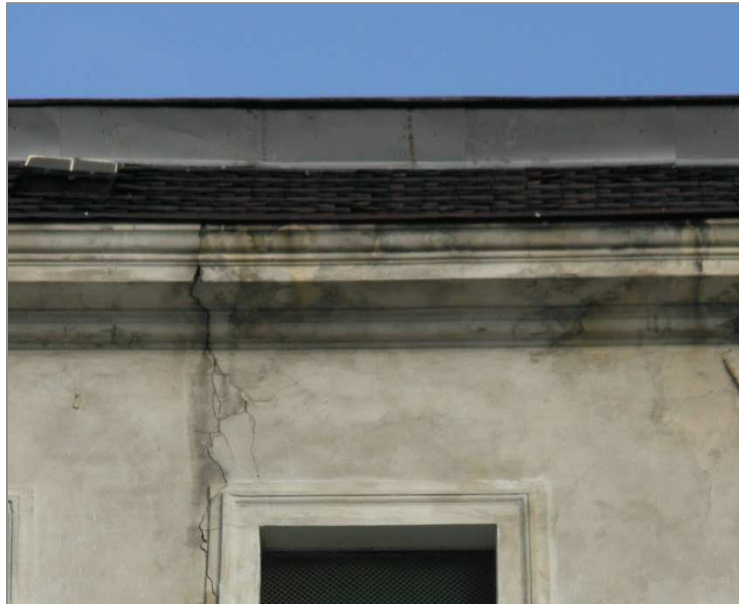
Fot. 14 Elewacja południowa



**Fot. 15 Elewacja południowa; lokalna przygruntowa korozja tynków;
drzewa rosnące zbyt blisko budynku do usunięcia**



**Fot. 16 Detal elewacji. Niewielkie zacieki między oknami. Łuszcząca się powłoka malarska.
Niewielkie rysy strefy międzyokiennej.**



Fot. 17 Zarysowania i zacieki na gzymsie.

- **Elewacja zachodnia**

Nie stwierdzono zarysowań ściany oraz tynku. Znaczne zacieki na całej wysokości w narożach elewacji przy rynnach spowodowane złym stanem technicznym rynien i obróbek blacharskich. W strefie przyziemia znaczna korozja tynków, spękania i odspojenia tynków do wysokości 4,5m. Tynk zawilgocony do wysokości 5m. Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Nie stwierdzono rys na elewacji mających istotny wpływ na nośność ścian. Ogólnie stan techniczny elewacji zadowalający. W strefie przyziemia do wysokości 5,5 m oraz w środkowej wnęce z rurami spustowymi w narożnikach zły stan techniczny elewacji



Fot. 18 Elewacja zachodnia; destrukcja tynku w strefie przyziemia i przy rurach spustowych



Fot. 19 Odspojony tynk, zawilgocone ściany do wysokości 5,5m



Fot. 20 Korozja i zacieki na elewacji w części wnęki środkowej

- **Elewacja północna**

Stwierdzono niewielkie lokalne zarysowania tynku w strefie międzyokiennej. Lokalne zacieki w strefach międzyokiennej. Znaczne zacieki oraz odspojony w pobliżu nieszczelnej rury spustowej. W strefie przyziemia, strefach międzyokiennej lokalna korozja tynków. Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Tynki boniowane oraz detale architektoniczne w średnim stanie technicznym. Nieliczne, niewielkie rysy na elewacji nie mają istotnego wpływu na nośność ścian. Ogólnie stan techniczny elewacji średni.



Fot. 21 Elewacja północna. Znaczne zacieki i korozja przy nieszczelnej rurze spustowej



Fot. 22 Detal elewacji. Zacieki w strefie międzyokiennej



Fot. 23 Zacieki i korozja tynku przy rurze spustowej na połączeniu z budynkiem oficyny 7a

Ogólnie stan techniczny elewacji w stosunku do stanu opisanego w opinii technicznej z 1997r. zmienił się na niekorzyść. Główny wpływ na to miał zły stan techniczny obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych oraz brak izolacji poziomej ścian fundamentowych .

5.3.2.3 Ściany nośne przyziemia (sutereny)

Nie stwierdzono zarysowań ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych przyziemia mających znaczny wpływ na ich nośność. Zarysowania w strefach przyokiennych są niewielkie i występują lokalnie. Zarysowania były sygnalizowane w ekspertyzie z 1997 roku. Ściany mocno zawilgocone do wysokości 2m dla ścian wewnętrznych. Zawilgocenia ścian sygnalizowane były w ekspertyzach z 1997r. oraz 2004r. Stan techniczny ścian piwnic określa się jako zadowalający.



Fot. 24 Zawilgocenie ścian. Odspojenie tynku.



Fot. 25 Zawilgocenie ścian. Odspojenie tynku. Nie stwierdzono zarysowań



Fot. 26 Zawilgocenie ścian do wysokości ok. 2,0m



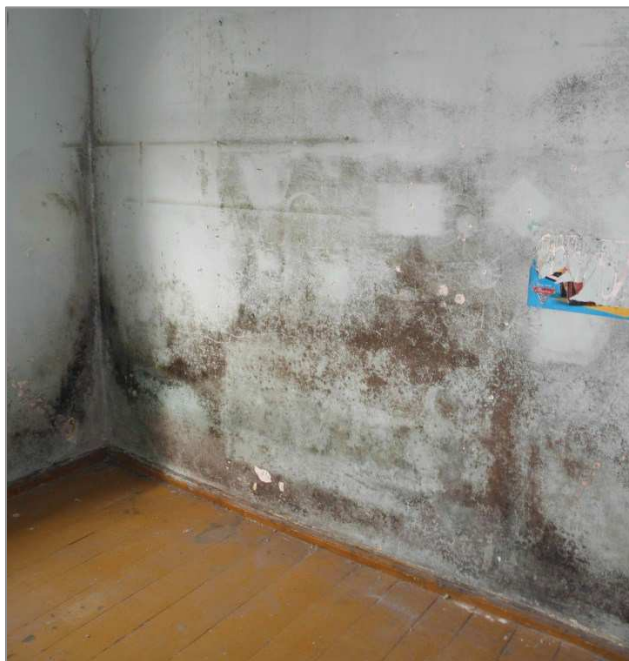
Fot. 27 Korozja, odpadanie tynku przyziemia



Fot. 28 Ściany przyziemia od strony wewnętrznej. Dobry stan techniczny.

5.3.2.4 Ściany nośne od parteru do IV piętra

Nie stwierdzono zarysowań ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych mających znaczny wpływ na ich nośność. Na parterze ściany lokalnie zawilgocone. Ściany od strony elewacji wschodniej zawilgocone na połączeniach z posadzkami balkonów z powodu źle wyprofilowanych spadków posadzek balkonów. Ogólnie ściany konstrukcyjnie w dobrym stanie technicznym i ocenia się, że ich nośność jest odpowiednia dla obciążeń kategorii A wg PN-EN 1991-1-1 2004. Kominy zalewane z powodu nieuszczelności pokrycia dachowego. Cegła dla części kominów wyniesionych ponad płaszczyznę połaci dachowej mocno zlasowana. Tynki kominów odspojone. Ogólnie kominy od poziomu podłogi poddasza w złym stanie technicznym.



Fot. 29 Ściany. IV piętro. Rozwój grzybów pleśniowych.



Fot. 30 Zarysowanie ściany zewnętrznej przy kominie. III piętro, ściana zachodnia



Fot. 31 Zacieki i odspojony tynk na połączeniu z płyta balkonową. Elewacja wschodnia



Fot. 32 Zacieki na połączeniu z płyta balkonową. Elewacja wschodnia



Fot. 33 Zawilgocenia ścian wysokiego parteru. Rozwój grzybów.



Fot. 34 Zawilgocenia i zacieki ścian parteru przy kominie.

5.3.2.5 Nadproża okienne i drzwiowe

Brak widocznych zarysowań. Stan techniczny dobry.

5.3.2.6 Stropy nad suterena

Nie stwierdzono nadmiernych, widocznym gołym okiem ugięć. Nie stwierdzono oznak utraty nośności stropów nad suterena. Stwierdzono korozję dolnych stopek dwuteowników, jednak nie jest ona znaczna i nie wpływa znacząco na nośność stropu. W większości odspojone tynki. Miejscowo cegła sklepień powierzchniowo skorodowana. Nośność stropów wystarczająca dla budynków zamieszkania wielorodzinnego. Ogólnie stan techniczny stropów nad suterena określa się jako średni.



Fot. 35 Strop nad suterena od strony zachodniej budynku. Skorodowane stopki. Odspojony tynk.



Fot. 36 Strop odcinkowy sutereny. Nieznaczna korozja stopek dolnych. Średni stan techniczny



Fot. 37 Strop ceramiczny nad suteroną. Sklepienie oparte na ścianach podłużnych. Dobry stan techniczny



Fot. 38 Strop nad suteroną od strony wschodniej, otynkowany. Stan techniczny dobry

5.3.2.7 Stropy nad parterem, I, II, III i IV piętrzem.

Stwierdzono znaczne ugięcia stropów drewnianych. Znaczna wrażliwość na obciążenia dynamiczne – nierównomierne drgania spowodowane ciężarem człowieka. Świadczy to o osłabieniu konstrukcyjnym belek i wyrobionych gniazdach podpór belek. Podłogi wyeksploatowane. W większości w złym stanie technicznym. Szczególnie podłogi piętra IV z powodu zalewania spowodowanego nieszczelnym pokryciem dachu. Nie wyklucza się porażenia elementów grzybem oraz uszkodzonych części belek opartych na murze. Ogólnie na większości kondygnacji stropy drewniane w zadawalającym stanie technicznym. Jednak ze względu na ich wyeksploatowanie wyklucza się możliwość ich naprawy. Stropy drewniane należy wymienić na masywne.

Stropy ceramiczne pod dawnymi pomieszczeniami kuchni i łazienek lokalnie zawilgocone. Lokalnie odspojone tynki i rozwój grzyba pleśniowego. Stropy ceramiczne w średnim stanie technicznym.



Fot. 39 Zawilgocony strop poddasza, destrukcja podbitki, spowodowane złym stanem technicznym pokrycia dachowego.



Fot. 40 Destrukcja podłogi IV piętra spowodowane nieszczelnością dachu



Fot. 41 Zawilgocenia sufitu III piętra spowodowane nieszczelnością pokrycia dachowego



Fot. 42 Zawilgocenia stropu i odspojenia tynku stropu ceramicznego. Korozja stopki dolnej dwuteownika.

5.3.2.8 Klatka schodowa

Stalowe belki biegów schodowych i spoczników zabezpieczone antykorozyjnie. Konstrukcja stalowa schodów od poziomu parteru w średnim stanie technicznym. Połączenia biegów schodowych z dwuteownikami w dobrym stanie technicznym. Podłogi spoczników przy oknach uszkodzone przez korozję biologiczną. Stropy ceramiczne spoczników miejscowo zawilgocone. Deski podłogowe porażone przez korozję biologiczną. Drewniane stopnie wyeksploatowane. Tralki i poręcze w średnim stanie technicznym. Ogólnie stan klatki schodowej dwubiegowej od poziomu parteru zadowalający.

Bieg o konstrukcji stalowej prowadzący do suterenu od strony zachodniej nie zabezpieczony korozyjnie. Znaczna korozja. Zniszczone stopnie drewniane. Stan techniczny tego biegu określono jako zły.

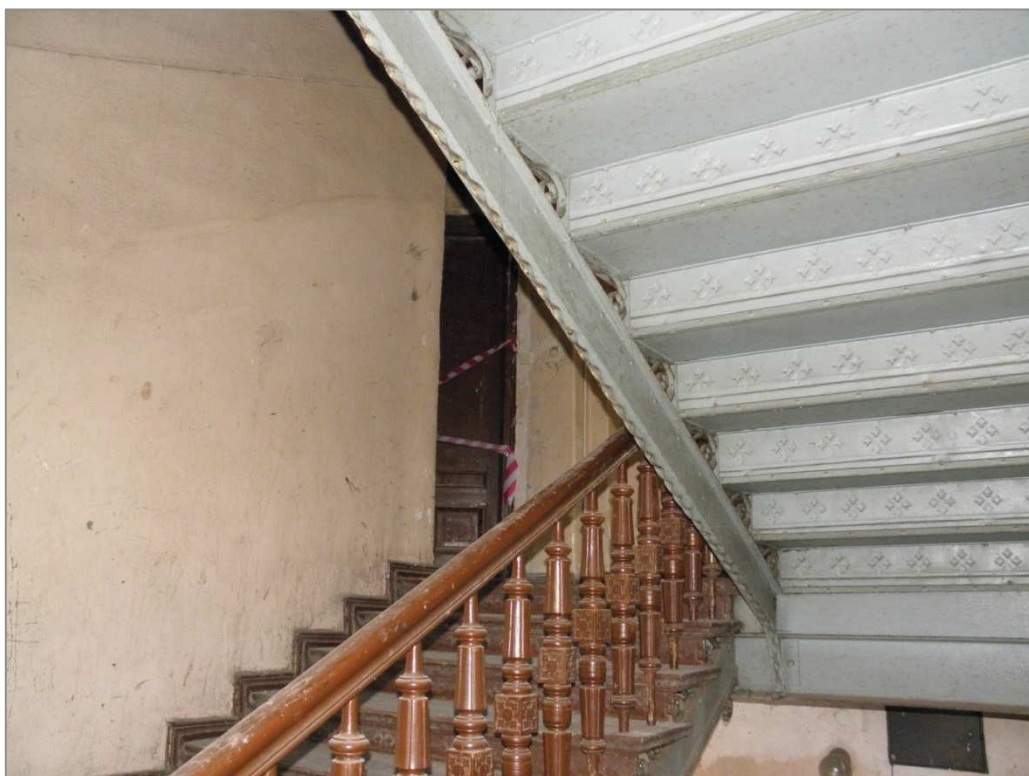
Bieg schodowy głównego wejścia od strony zachodniej ceramiczny oparty na belkach stalowych. Konstrukcyjnie w średnim stanie technicznym. Korozja stopek dolnych dwuteowników. Drewniane stopnie wyeksploatowane. Ogólnie bieg schodowy wejścia głównego w zadowalającym stanie technicznym.



Fot. 43 Połączenie belki biegu schodowego z belką spocznika. Dobry stan techniczny połączenia.



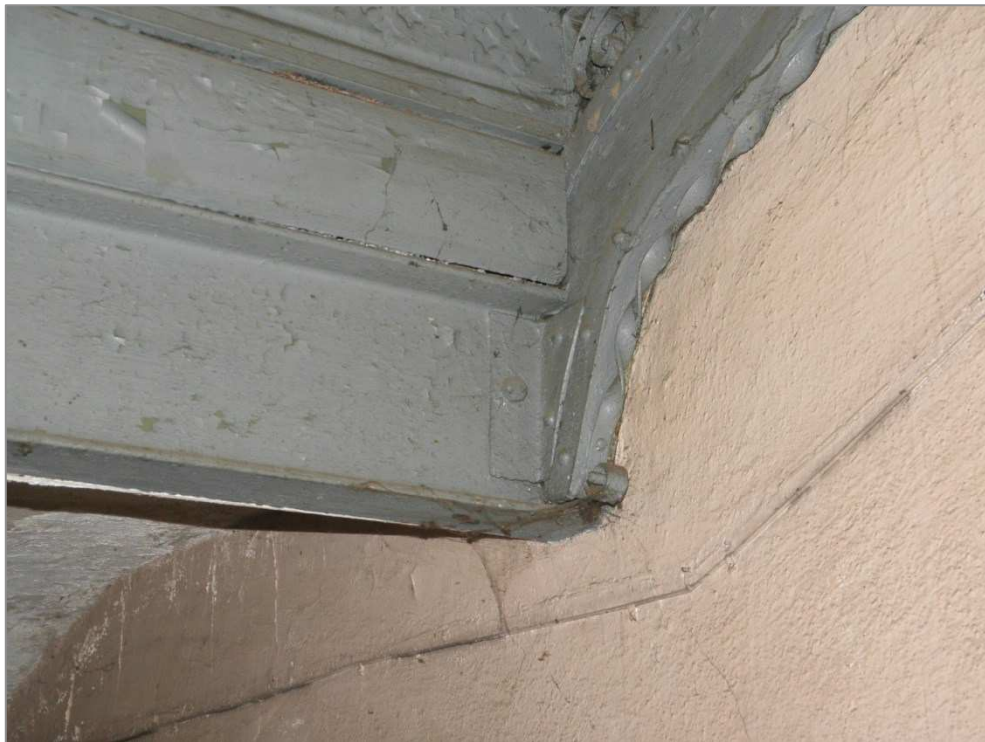
Fot. 44 Drewniane stopnie wyeksploatowane. Zły stan techniczny stopni



Fot. 45 Ogólny widok klatki schodowej. Dobry stan techniczny elementów stalowych.



Fot. 46 Detal biegu schodowego. Dobry stan techniczny elementów stalowych.



Fot. 47 Połączenie belki biegu z belką spocznika. Oparcie belki spocznika na murze. Dobry stan techniczny.



Fot. 48 Sklepienie biegu schodowego głównego wejścia. Osiadanie ceglanej podmurówki. Belki stalowe w średnim stanie technicznym. Zawilgocenie w strefie przyziemia. Osiadanie posadzki ceglanej



Fot. 49 Zawilgocenie sklepienia spocznika.

5.3.2.9 Balkony

Tynki balkonów od spodu odspojone. Spękania tynków na styku dwuteowników z ceglami stropu Kleina i z posadzką balkonów. Miejscowo tynki odspojone. Ogólnie tynki w złym stanie technicznym. Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Pęknięcia i odspojenia tynków, „rozluźnione” cegły na gzymsach i tralkach balkonów. Liczne pęknięcia i rysy na betonowych posadzkach. Zacieki pod balkonem w miejscu przejścia rury odwodnienia balkonów. Odwodnienia źle wykonane – nieprawidłowe spadki posadzki balkonów, nieuszczelne przejście rury odwodnienia. Stan płyt stropowych balkonów zadowalający. Korozja dolnych stopek dwuteowników. Brak spójności architektonicznej – różne tralki dla balkonów po lewej i po prawej stronie. Ogólnie balkony w złym stanie technicznym.



Fot. 50 Balkony na elewacji wschodniej. Brak spójności architektonicznej



Fot. 51 Odspojenia tynku, spękania, zawilgocenia. Ogólnie zły stan techniczny



Fot. 52 Płyta balkonu. Odspojony tynk. Oslonięte stopki dolne dwuteowników.
Spękania na krawędzi płyta-cegły stropu Kleina



Fot. 53 Destrukcja murowanych balustrad. Brak obróbek blacharskich. Rysy i pęknięcia.



Fot. 54 Pęknięcia i zarysowania posadzki balkonów.



Fot. 55 Zacieki i zawilgocenia spowodowane złym stanem technicznym odwodnienia balkonów.



Fot. 56 Gzyms nad oknem przylegający do balkonu. Pęknięcia i korozja tynków spowodowana złym stanem technicznym balkonów.

5.3.2.10

Wieżba dachowa

Liczne ślady zacieków oraz destrukcji biologicznej. Zniszczone przez grzyb domowy biały deskowanie i częściowo krokwie. Zacieki spowodowane przez nieszczelności pokrycia dachowego. Widoczne ślady wymiany części krokwi połaci pokrytych dachówką. Liczne ślady prób uszczelniania pokrycia dachowego. Konstrukcja wieźby jest stale zawilgocona i narażona destrukcyjne działanie wody z powodu złego stanu technicznego pokrycia dachowego. Ogólnie konstrukcja wieźby w złym stanie technicznym.



Fot. 57 Zniszczona krokiew. Grzyb domowy biały.



Fot. 58 Zniszczona krokiew i deskowanie spowodowane nieszczelnością pokrycia.



Fot. 59 Dachówka karpiówka. Liczne ściany prób naprawy pokrycia.



Fot. 60 Widok ogólny konstrukcji więźby. Fragment w średnim stanie technicznym. Na większości elementów grzyb domowy biały i ślady zacieków.



Fot. 61 Połączenie krokwi z płatwią. Liczne zacieki. Korozja deskowania.



Fot. 62 Zniszczenia elementów więźby. Widoczne krokwie po wymianie. Po prawej stronie destrukcja krokwi.

5.3.2.11 Pokrycie dachu

Zarówno pokrycie dachówką, papą i blachą na rąbek stojący w złym stanie technicznym. Liczne ślady napraw pokrycia dachowego. Deskowanie połaci płaskiej zawilgocone. Miejscowo zniszczone. Obróbki przy kominach nieuszczelne. Znaczne zacieki na kominach. Pokrycie z dachówek nieuszczelne – widoczne prześwity. Ogólnie stan techniczny pokrycia dachu określa się jako zły.

6. Orzeczenie techniczne – oficyna

6.1. Forma architektoniczna i układ konstrukcyjny

Budynek trzykondygnacyjny, z piwnicą i poddaszem, wybudowany po pierwszej wojnie światowej na fundamentach wcześniej stojącego w tym miejscu budynku jednokondygnacyjnego. Ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne murowane z cegły pełnej. Stropy odcinkowe stalowo-ceramiczne nad piwnicą i parterem. Na pozostałych kondygnacjach stropy odcinkowe w pomieszczeniach kuchni i łazienek oraz jako spoczniki klatki schodowej. Pozostałe stropy drewniane. Biegi schodowe stalowe z drewnianymi stopnicami. Więźba dachowa drewniana płatwiowo kleszczowa, jednospadowa. Attyka od strony zachodniej i południowej. Budynek łączy się od strony wschodniej z bud nr 7 (rys 1).

6.2 Elementy konstrukcji budynku

6.2.1 Fundamenty

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych. Nie przeprowadzono odkrywek fundamentów. Na podstawie dokumentacji archiwalnej stwierdzono, że ławy fundamentowe schodkowe wykonane są z cegły pełnej murowanej na zaprawie wapiennej z obustronnymi odsadzkami.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin stanu zachowania ścian nośnych i nadproży stwierdzono, że posadowienie budynku i praca fundamentów pod obecnym obciążeniem jest prawidłowa.

6.2.2 Ściany nośne piwnicy

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne piwnicy grubości 80cm. Ściany konstrukcyjne murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej

6.2.3 Ściany nośne od parteru do IV piętra

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły pełnej murowanej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubość ścian opisana jest na rzutach kondygnacji w opracowaniu z pkt 1.4 (Nowakowski P., Fabjanowski M.: „Inwentaryzacja budynku kamienicy z oficyną na Wyspie Słodowej 7 i 7a we Wrocławiu”). Wszystkie ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne pełnią funkcję ścian nośnych dla stropów oraz dachu. Ściany wewnętrzne poprzeczne dzielą przestrzeń budynku na określone pomieszczenia mieszkalne, oraz rolę ścian usztywniających.

6.2.4 Nadproża okienne i drzwiowe

Nadproża okienne i drzwiowe odcinkowe ceglane w ścianach nośnych.

6.2.5 Stropy nad piwnicami

Sklepienia stalowo ceramiczne odcinkowe z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Sklepienia ceglane oparte na belkach stalowych I180 o rozstawie od ok. 1,0 m do 1,3m. Stropy odcinkowe oparte na ścianach podłużnych wewnętrznych i zewnętrznych. Układ stropów części rysunkowej opracowania z pkt. 1.4.

6.2.6 Stropy nad parterem, I, II, III i IV piętrzem.

Stropy nad parterem, I, II, III i IV piętrzem belkowe z podsufitką i ślepym pułapem od spodu otrzcinowne i otynkowane. Stropu oparte na poprzecznych i podłużnych ścianach konstrukcyjnych. Kierunek układu nośnego stropów drewnianych taki sam jak kierunek układu nośnego stropów nad piwnicą.

6.2.7 Klatka schodowa

Biegi schodowe policzkowe na belkach stalowych ażurowych z podstopnicami stalowymi. Stopnie i balustrada – drewniane. Stopnie oparte na stalowych policzkach. Konstrukcja spoczników – sklepienia odcinkowe o szerokości ok. 1,6 m. Belki stalowe biegów schodowych połączone ze środkiem belki stropu ceramicznego. Schody do piwnicy jednobiegowe stalowe. Schody głównego wejścia do budynku od strony

wschodniej oparte na stropie odcinkowym wykonanym w spadku zgodnym ze spadkiem biegu. Belki stalowe oparte na ścianach podłużnych klatki schodowej. Szerokość sklepień ok. 1,9m.

6.2.8 Wieźba dachowa

Więźba dachowa jednospadowa. Spadek połaci głównej ok. 3%. Konstrukcja więźby płatwiowo-kleszczowa. Przekroje elementów i układ konstrukcyjny więźby wg części rysunkowej opracowania z pkt. 1.4

6.2.9 Pokrycie

Pokrycie dachowe na połaciach dachu płaskiego – 2 x papa.

6.2.10 Rynny i rury spustowe

Rynny i rury spustowe oraz obróbki z blachy ocynkowanej.

6.2.11 Stolarka okienna

W mieszkaniach okna skrzynkowe podwójne drewniane. Na klatce schodowej oraz w piwnicach krosnowe pojedyncze.

6.2.12 Stolarka drzwiowa

W pomieszczeniach mieszkalnych jednoskrzydłowe płycinowe. Drzwi wejściowe do mieszkań w większości oryginalne przedwojenne płycinowe. Drzwi wejściowe drewniane oryginalne przedwojenne.

6.2.13 Podłogi i posadzki

W mieszkaniach na podstawowej podłodze drewnianej ułożone różne rodzaje posadzek, deski, panele, wykładzina dywanowa, wykładzina PVC, płytki ceramiczne. W łazienkach płytki ceramiczne. W piwnicy podłoga ceglana.

6.2.14 Tynki wewnętrzne

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne i wapienne

6.2.15 Tynki zewnętrzne

Tynki zewnętrzne cementowo-wapienne.

6.2.16 Ogrzewanie

Ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych indywidualne: piece kaflowe, ogrzewanie elektryczne, gazowe, koksowe.

6.2.17 Wentylacja

Wentylacja grawitacyjna.

6.2.18 Instalacje

Wodna, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, niskoprądowe.

6.3 Opinia o stanie technicznym budynku

6.3.1 Zakres opracowania

Określenie stanu technicznego elementów budynku. Ze względu na wstępne założenie, że część elementów w związku z planowanym remontem i przebudową będzie wymieniana nie uwzględniono w opinii części tj:

- stolarka okienna
- stolarka drzwiowa
- wentylacja
- instalacje
- ogrzewanie
- rynny i rury spustowe
- tynki wewnętrzne i posadzki

6.3.2 Opis stanu istniejącego

6.3.2.1 Fundamenty

Po dokładnym rozeznaniu stanu zachowania ścian konstrukcyjnych piwnic i parteru nie stwierdzono zarysowań oraz spękań, które mogłyby świadczyć o obniżeniu nośności lub o nierównomiernym osiadaniu fundamentów. Praca łąw fundamentowych przy obecnym obciążeniu jest prawidłowa. Zarysowanie przestrzeni międzyokiennych jest niewielkie i występuje lokalnie. Wszystkie zarysowania powstały przed powodzią w 1997 r. i nie wpływają istotnie na nośność ścian. Stan techniczny fundamentów określono jako dobry.

6.3.2.2 Elewacje

- **Elewacja południowa**

Nie stwierdzono zarysowań ściany oraz tynku. W strefie przyziemia znaczna korozja tynków, spękania i odspojenia tynków do wysokości 2,5-3m. Powłoki malarskie w dolnej części elewacji w złym stanie technicznym. Nie stwierdzono rys na elewacji mających istotny wpływ na nośność ścian. Ogólnie stan techniczny elewacji zadowalający. W strefie przyziemia do wysokości 3,5m zły stan techniczny elewacji.



Fot. 63 Elewacja południowa oficyny.



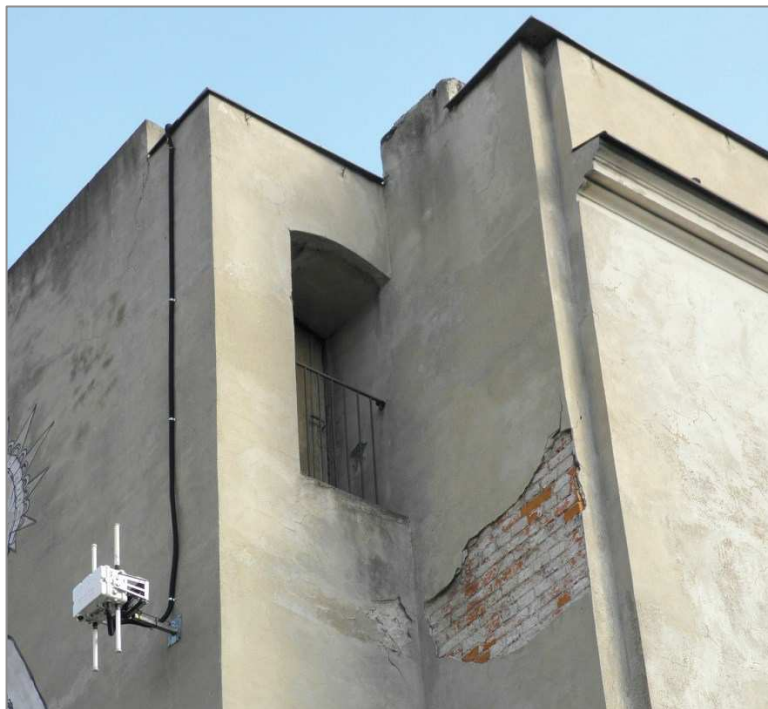
Fot. 64 Elewacja południowa. Korozja, odspojeni e tynków przyziemia. Zawilgocenia.

- **Elewacja zachodnia**

Nie stwierdzono zarysowań ściany oraz tynku. W strefie przyziemia korozja tynków, spękania i odspojenia tynków. Odspojenia również na wyższych częściach elewacji. Powłoki malarskie w dolnej części elewacji w złym stanie technicznym. Nie stwierdzono rys na elewacji mających istotny wpływ na nośność ścian. Ogólnie stan techniczny elewacji zadowalający. W strefie przyziemia do wysokości 3,5m zły stan techniczny elewacji.



Fot. 65 Elewacja zachodnia



Fot. 66 Odspojenie tynku na elewacji zachodniej.

- **Elewacja północna**

Stwierdzono zarysowania tynku w strefach międzyokiennych. Zacieki w strefach międzyokiennych. Znaczne zacieki oraz odspojony tynk w pobliżu nieszczelnej rury spustowej. Zacieki na gzymsach spowodowane złym stanem technicznym obróbek blacharskich. W strefie przyziemia, strefach międzyokiennych lokalna korozja tynków. Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Tynki boniowane oraz detale architektoniczne w zadowalającym stanie technicznym. Konsolle znacznie uszkodzone, w złym stanie technicznym. Nieliczne, niewielkie rysy na elewacji nie mają istotnego wpływu na nośność ścian. Ogólnie elewacja północna oficyny w złym stanie technicznym.



Fot. 67 Elewacja północna



Fot. 68 Korozja, odspojenie tynków przyziemia.



Fot. 69 Rysy i pęknięcia w strefach międzyokiennych. Uszkodzone konsole.



Fot. 70 Naroże oficyny. Odspojony tynk ościeży okiennych.



Fot. 71 Zacieki i korozja tynku na elewacji spowodowana nieszczelnością rury spustowej



Fot. 72 Zniszczona konsola. Rysy w strefie międzyokiennej. Zacieki i korozja tynków

Ogólnie stan techniczny elewacji w stosunku do stanu opisanego w opinii technicznej z 1997r. zmienił się na niekorzyść. Główny wpływ na to miał zły stan techniczny obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych oraz brak izolacji poziomej ścian fundamentowych .

6.3.2.3 Ściany nośne w poziomie piwnicy

Nie stwierdzono zarysowań ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych przyziemia mających znaczny wpływ na ich nośność. Zarysowania w strefach przyokiennych są niewielkie i występują lokalnie. Ściany mocno zawilgocone na całą wysokość kondygnacji. Zawilgocenie ścian spowodowane trwałym zalaniem piwnic przez wodę. Stan techniczny ścian piwnic określa się jako zadowalający.



Fot. 73 Zawilgocenie ścian piwnic. Brak zarysowań. Woda trwale zalegająca w piwnicy. Poziom zwierciadła wody zmienny.

6.3.2.4 Ściany nośne od parteru do IV piętra

Nie stwierdzono zarysowań ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych mających znaczny wpływ na ich nośność. Na parterze ściany lokalnie zawilgocone. Ogólnie ściany konstrukcyjnie w dobrym stanie technicznym i ocenia się, że ich nośność jest odpowiednia dla aktualnych obciążeń. Cegła dla części kominów wyniesionych ponad płaszczyznę połaci dachowej mocno zlasowana. Tynki kominów odspojone. Ogólnie kominy od poziomu podłogi poddasza w złym stanie technicznym.

6.3.2.5 Nadproża okienne i drzwiowe

Brak widocznych zarysowań. Stan techniczny dobry.

6.3.2.6 Stropy nad piwnicą

Nie stwierdzono nadmiernych, widocznym gołym okiem ugięć. Nie stwierdzono oznak utraty nośności stropów nad suterena. Stwierdzono korozję dolnych stopek dwuteowników. Z powodu trwałego zalania piwnicy przez wodę korozja stopek dolnych jest znaczna. W większości odspojone tynki. W wielu miejscach cegła sklepień powierzchniowo skorodowana. Ogólnie stan techniczny stropów nad piwnicą określono jako zły. Stropy wymagają wzmocnienia lub wymiany.



Fot. 74 Strop nad piwnicą. Miejscowo zlasowane powierzchniowo cegły. Znaczna korozja stopek dolnych dwuteowników



Fot. 75 Strop odcinkowy piwnicy. Znaczna korozja stopek dolnych. Zły stan techniczny.

5.3.2.7 Stropy nad parterem, I, II, III i IV piętrzem.

Stwierdzono znaczne ugięcia stropów drewnianych. Znaczna wrażliwość na obciążenia dynamiczne – nierównomierne drgania spowodowane ciężarem człowieka. Świadczy to o osłabieniu konstrukcyjnym belek i wyrobionych gniazdach podpór belek. Podłogi wyeksploatowane. W większości w złym stanie technicznym. Nie wyklucza się porażenia elementów grzybem oraz uszkodzonych części belek opartych na murze. Ogólnie na większości kondygnacji stropy drewniane w zadawalającym stanie technicznym. Jednak ze względu na ich wyeksploatowanie wyklucza się możliwość ich naprawy. Stropy drewniane należy wymienić na masywne.



Fot. 76 Zawilgocony strop poddasza, zacieki spowodowane złym stanem technicznym pokrycia dachowego.



Fot. 77 Destrukcja podłogi poddasza. Korozja biologiczna.

5.3.2.8 Klatka schodowa

Stalowe belki biegów schodowych i spoczników zabezpieczone antykorozyjnie. Konstrukcja stalowa schodów od poziomu parteru w średnim stanie technicznym. Połączenia biegów schodowych z dwuteownikami w dobrym stanie technicznym. Podłogi spoczników przy oknach uszkodzone przez korozję biologiczną. Stropy ceramiczne spoczników miejscowo zawilgocone. Deski podłogowe porażone przez korozję biologiczną. Drewniane stopnie wyeksploatowane. Tralki i poręcze w średnim stanie technicznym. Ogólnie stan klatki schodowej dwubiegowej od poziomu parteru zadowalający.

Bieg o konstrukcji stalowej prowadzący do piwnicy nie zabezpieczony korozyjnie. Znaczna korozja. Zniszczone stopnie drewniane. Stan techniczny tego biegu określono jako zły.



Fot. 78 Połączenie belki biegu schodowego z belką spocznika. Dobry stan techniczny połączenia.



Fot. 79 Drewniane stopnie wyeksploatowane. Zły stan techniczny stopni



Fot. 80 Ogólny widok klatki schodowej. Dobry stan techniczny elementów stalowych.



Fot. 81 Detal biegu schodowego. Dobry stan techniczny elementów stalowych.



Fot. 82 Połączenie belki biegu z belką spocznika. Oparcie belki spocznika na murze. Dobry stan techniczny.

6.3.2.9 **Więżba dachowa**

Liczne ślady zacieków oraz destrukcji biologicznej. Zniszczone przez grzyb domowy biały deskowanie i częściowo krokwie. Zacieki spowodowane przez nieszczelności pokrycia dachowego. Liczne ślady prób uszczelniania pokrycia dachowego. Konstrukcja więźby jest zawilgocona i narażona destrukcyjne działanie wody z powodu złego stanu technicznego pokrycia dachowego. Lokalnie rozluzowane połączenia ciesielskie. Stan konstrukcji więźby lepszy niż dla więźby budynku Nr 7. Stan techniczny określono jako zadawalający.



Fot. 83 Widok ogólny konstrukcji więźby. Zadawalający stan techniczny. Na większości elementów grzyb domowy biały i ślady zacieków.



Fot. 84 Korozja krokwi i wymianu spowodowana nieuszczelnnością obróbek komina.



Fot. 85 Zniszczenia elementów więźby. Ślady zacieków. Grzyb domowy biały.

6.3.2.10 Pokrycie dachu

Pokrycie dachu papą w złym stanie technicznym. Liczne ślady napraw pokrycia dachowego. Deskowanie połaci płaskiej zawilgocone. Miejscowo zniszczone. Obróbki przy kominach nieszczelne. Znaczne zacieki na kominach.



Fot. 86 Dach oficyny. Widoczne naprawy pokrycia. Zlasowana cegła kominów. Odspojone tynki.

7. Wnioski i zalecenia dla kamienicy i oficyny

7.1. Wnioski dla budynku kamienicy i oficyny

Konstrukcja budynku kamienicy nr7 jest w zadowalającym stanie technicznym. Remontu lub wymiany wymagają boniowane tynki zewnętrzne i detale architektoniczne. Ogólnie stropy drewniane do wymiany. Stropy ceramiczne w dobrym i średnim stanie technicznym, jednak ze względu na zakładaną zmianę kategorii użytkowania mogą wymagać wymiany na żelbetowe lub zespolone. Więźba dachowa w złym stanie technicznym. Kwalifikuje się tylko i wyłącznie do wymiany. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne w dobrym stanie technicznym. Tynki wewnętrzne do usunięcia. Ściany przyziemia poważnie zawilgocone.

Konstrukcja budynku nr 7a jest również w zadowalającym stanie technicznym. Budynek oficyny ma podobne zniszczenia i stopień zużycia elementów jak budynek Nr7. Z tą różnicą że piwnica budynku nr 7a jest trwale zalana wodą.

7.2. Zalecenia dla budynku kamienicy i oficyny

W związku z analizą zamieszczona w niniejszym opracowaniu dla budynku kamienicy nr 7 oraz oficyny nr 7a biorąc pod uwagę przyszły remont z przebudową zaleca się:

- wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych, izolacja pozioma np. metodą iniekcji ciśnieniowej.
- osuszenie ścian budynku
- wykonanie nowej posadzki sutereny i piwnicy oficyny wraz z izolacją zapewniającą ciągłość izolacji ze ścian fundamentowych. Ze względu na specyfikę położenia obiektu rozważyć wykonanie szczelnej „wann” izolacją typu ciężkiego
- ze względu na zmianę kategorii użytkowania z kat A na kat. C wg PN-EN 1991-1-1 2004 zaleca się wymianę wszystkich stropów na wszystkich kondygnacjach, oraz zależnie od wybranej koncepcji konstrukcji budynku wykonanie stropów jako zespolone lub żelbetowe. Zmiana ta może wiązać się z koniecznością wykonania nowych łąw i stóp fundamentowych.
- remont balkonów kamienicy nr 7 poprzez rozbiórkę balustrad, posadzki oraz płyty Kleina. Po wykonaniu rozbiórki należy ocenić możliwość wykorzystania wspornikowo osadzonych dwuteowników. Zależnie od wyniku oceny dobrać optymalne rozwiązanie, np. płyta żelbetowa zespolona z istniejącymi belkami lub połączenie monolityczne balkonów ze stropami żelbetowymi. Po wykonaniu konstrukcji odtworzyć balustradę.
- wykonać nową więźbę dachową w konstrukcji drewnianej lub stalowej zależnie od wybranej koncepcji.
- wykonać nową klatkę schodową żelbetową lub stalową

Pozostałe elementy budynku tj:

- stolarka okienna
- stolarka drzwiowa
- wentylacja
- instalacje
- ogrzewanie
- rynny i rury spustowe
- tynki wewnętrzne i posadzki
- pokrycie dachowe

niezależnie od wybranej koncepcji remontu do wymiany.