

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opisanie zakresu prac remontowych na budynku administracyjno-usługowym. W opracowaniu zamieszczono również inwentaryzację fotograficzną elementów podlegających naprawie lub wymianie.

2. Opis zakresu prac

2.1. Skucie luźnych tynków oraz ich uzupełnienie na przednim balkonie.

W efekcie działania wilgoci z nieszczelnych obróbek oraz okładziny posadzki balkonu powłoki malarskie a częściowo także tynki balkonu uległy złuszczeniu i erozji. Stan z października 2018 prezentują fotografie foto_01-02 do foto_01-03.

W celu przywrócenia właściwego stanu technicznego należy:

- usunąć warstwy złuszczonej farby elewacyjnej,
- skuć zniszczony tynk z poszerzeniem powierzchni o min. 10 cm,
- oczyścić podłoże z pyłu i luźnych warstw,
- zagruntować podłoże preparatami dostosowanymi do jego typu,
- wykonać nowe warstwy tynku cementowo-wapiennego kategorii IV z odtworzeniem detali architektonicznych,
- pomalować cały balkon farbami elewacyjnymi.

2.2. Skucie i ułożenie nowych płytek na przednim balkonie.

Nawierzchnię balkonu wykonano z płytek gresowych, które ułożono z wykorzystaniem chemii nie przeznaczonej do stosowania na zewnątrz. Błędy popełniono również w samej technice ułożenia okładziny np. zbyt wąskie spoiny.

W chwili obecnej okładzina utraciła szczelność i estetykę. W strefie za krawędzi balkonu za linią tralek płytki uległy całkowitemu odspojeniu, a warstwa podkładowa erozji.

Pozostała nawierzchnia balkonu pokryta jest mchem, a ze szczelin wyrastają samosiejki brzozy.

Stan posadzki balkonu jaki zastano w październiku 2018 przedstawiono na zdjęciach foto_02-01 do foto_02-05.

W ramach projektowanego remontu nawierzchni balkonu konieczne będzie wykonanie następujących prac:

- Skucie płytek na całej nawierzchni.
- Usunięcie zdegradowanego podłoża betonowego oraz zanieczyszczeń oraz porostów.
- Zerwanie obróbek blacharskich.
- Wykonanie nowych obróbek blacharskich z blachy stalowej powlekanej kolorze szarym RAL7004.
- Zagruntowanie podłoża preparatami,
- Wyrównanie podłoża poprzez szpachlowanie masą cementową,
- Wykonanie warstwy izolacyjnej z zaprawy szlamowej,
- Ułożenie płytek gres IV klasy ścieralności, antypoślizgowych R10, mrozoodpornych. Płytki układać na klejach elastycznych dedykowanych na zewnątrz, Zachować szerokość spoin min. 7 mm i wypełnić elastyczną wodoodporną zaprawą spoinującą,

2.3. Sprawdzenie szczelności i drożności oraz naprawa (polutowanie pęknięć) i oczyszczenie rynien i rur spustowych.

Rynny i rury spustowe wykonano z blachy stalowej ocynkowanej.

Należy sprawdzić ich drożność i usunąć wszelkie zanieczyszczenia takie jak liście czy gniazda ptaków. Kontrola należy poddać także drożność rur w poziomie rewizji nad gruntem.

Przy okazji oczyszczania rynien i rur należy ocenić jakość ich połączeń i ewentualne braki naprawić techniką zastosowaną pierwotnie. Podobną techniką należy naprawić pęknięcia rur lub rynien.

Większe pęknięcia lub dziury należy uzupełnić łatami lutowanymi od strony zewnętrznej.

2.4. Sprawdzenie i naprawa ułożenia folii dachowej paroprzepuszczalnej w pasie okapowym.

Na całej połaci dachu wykonano izolację z folii paroprzepuszczalnej. W trakcie układania dachówki prawdopodobnie nie usuwano na bieżąco odpadów i pyłu powstałego podczas cięcia dachówki na dachu. Wszystkie te odpady z czasem zsunęły się po folii i zebrały w pasie okapowym rozciągając i obwieszając ją w odcinkach między krokwiami. Dodatkowo na niektórych odcinkach folię zostawiono podwiniętą nie doprowadzając jej do krawędzi okapu. Stan zastany w październiku 2018 obrazują zdjęcia foto_04-01 do foto_04-04.

Dla zapewnienia szczelności pokrycia dachu należy wykonać następujące prace dekarские i pokrywcze:

- Rozebrać pokrycie z dachówki.
- Usunąć zanieczyszczenia zebrane na folii przy okapie.
- Oderwać łaty i kontrłaty.
- Naciągnąć folię i zamocować ponownie kontrłaty i łaty.
- Poprawić lub uzupełnić obróbki blacharskie (opisane w p. 2.6).
- Ułożyć ponownie dachówkę, kontrolując ich stan i ewentualnie wymienić uszkodzone sztuki.

2.5. Uszczelnienie folii dachowej paroprzepuszczalnej w miejscach przejść przewodów wentylacyjnych ponad połąć dachu.

Podczas układania folii paroprzepuszczalnej nie zaizolowano przejść pionów wentylacyjnych. Obrazują to zdjęcia foto_05-01 do foto_05-03.

Miejsca przejść należy uszczelnić doklejając membranę do rur wywiewnych za pomocą taśmy dedykowanej dla takich rozwiązań,

2.6. Naprawa opierzenia gzymsów okapowych i kominów.

Obróbki blacharskie gzymsów okapowych zostały wykonane z blachy stalowej pomalowanej farbami ftalowymi. Należy przeprowadzić ich przegląd i uszczelnić połączenia lub wymienić uszkodzone arkusze.

Opierzenia kominów na styku z połącią dachową należy sprawdzić i ewentualnie uszczelnić.

Na wierzchu kominów należy wykonać opierzenia czapek kominowych z blachy stalowej gr. 0,7 mm, powlekanej w kolorze RAL7004.

2.7. Uzupełnienie brakujących gąsiorów.

W trakcie oględzin obiektu w październiku 2018 roku stwierdzono brak 2 gąsiorów kalenicowych.

Należy je uzupełnić nowymi sprawdzając przy okazji stan pozostałych i w razie potrzeby je wymienić.

3. Inwentaryzacja robót budowlanych

Szczegółowe zestawienie robót budowlanych przedstawiono w przedmiarze robót będącym podstawą do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego.

Zestawienie ilościowe głównych prac przewidzianych do przeprowadzenia na obiekcie:

- Skucie luźnych tynków oraz ich uzupełnienie na przednim balkonie – 2,1 m²
- Skucie i ułożenie nowych płytek na przednim balkonie – 4,44 m²
- Sprawdzenie szczelności i drożności oraz naprawa (polutowanie pęknięć) i oczyszczenie rynien i rur spustowych – 68,89 mb.
- Sprawdzenie i naprawa ułożenia folii dachowej paroprzepuszczalnej w pasie okapowym – 77,40 m²
- Uszczelnienie folii dachowej paroprzepuszczalnej w miejscach przejść przewodów wentylacyjnych ponad połąć dachu – 7 szt.
- Naprawa opierzenia gzymsów okapowych i kominów – 6,70 m²
- Uzupełnienie brakujących gąsiorów. - 5 szt.

4. Inwentaryzacja fotograficzna stanu obecnego obiektu.