

MIESZKANIE NR 1

1. LOKALIZACJA

Mieszkanie nr 1 zlokalizowane jest w **Kluczborku przy ul. Sobieskiego 6/4** w budynku wielorodzinnym znajdującym się na dz. 85/23 k.m.12. Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

2. PRZEZNACZENIE

Mieszkanie przeznaczone będzie dla 4-6osobowej rodziny. Znajduje się na parterze w budynku od strony podwórka. W niedalekiej odległości znajduje się szpital, przedszkole, park miejski oraz sklepy spożywcze.

3. STAN ISTNIEJĄCY I OCENA STANU TECHNICZNEGO

Mieszkanie ma powierzchnię 51,92m² i składa się z przedpokoju, dwóch pokoi mieszkalnych oraz kuchni z wydzieloną niewielką łazienką. Mieszkanie wyposażone jest w instalację wod.-kan. podłączona do sieci miejskich, instalację gazową oraz wentylację grawitacyjną.

Mieszkanie uległo zniszczeniu na skutek braku dbałości lokatorów.

Łazienka znajdująca się w lokalu mieszkalnym nie spełnia wymaganych przepisami prawa wymogów.

Podłogi wykończone płytkami gresowymi i panelami podłogowymi.

Ościeżnice i skrzydła drzwiowe płycinowe, zawilgocone na skutek nieprawidłowego użytkowania.

Stolarka okienna PCV w stanie ogólnym dobrym. Okna zostały wymienione kilkanaście lat temu.

W mieszkaniu nie ma grzejników, ponieważ zostały zdemontowane przez poprzedniego lokatora. Na ścianach została natynkowa instalacja c.o. wykonania w systemie rur wielowarstwowych, jednak z uwagi na zdemontowane grzejniki nie ma możliwości oceny stanu pozostałej instalacji.

Do pomieszczenia kuchni doprowadzona z korytarza instalacja gazowa. Gazomierz na klatce schodowej zdemontowany. W lokalu brak kotła co., który został zdemontowany przez poprzedniego lokatora. Po podłączeniu nowego kotła konieczne jest inspekcja kominiarska wraz z próbą szczelności instalacji gazowej.

W pomieszczeniu kuchni i łazienki znajduje się instalacja wodociągowa i kanalizacji sanitarnej, do której są podłączone w kuchni zlewozmywak dwukomorowy i w łazience – kabina prysznicowa, miska sedesowa oraz umywalka. W łazience wcześniej była podłączona również pralka.

Instalacja elektryczna w stanie technicznym niezadawalającym, kwalifikuje się do wymiany.

Panele podłogowe w pokojach kwalifikują się do wymiany.

Ściany brudne, miejscami zawilgocone, widoczne uszkodzenia mechaniczne spowodowane przez użytkownika.

Sufity w pomieszczeniach na wysokości około 2,8m.

4. STAN PROJEKTOWANY

Z uwagi na niespełnianie przez istniejącą łazienkę podstawowych wymogów, konieczne jest jej powiększenie celem dostosowania do przepisów i potrzeb kilkuosobowej rodziny.

4.1. KORYTARZ/HOL WEJŚCIOWY

Płytki podłogowe znajdujące na podłodze w holu są w dobrym stanie technicznym. Cokoliki znajdujące się na kawałkach ścian należy zdemontować. Ściany i sufit należy przygotować do malowania poprzez gruntowanie i szpachlowanie ubytków i większych nierówności. Miejsca prowadzenia nowej instalacji elektrycznej należy zaszpachlować. Ściany i sufit malować farbą odporną na ścieranie o matowym wykończeniu. Wzdłuż ścian zamontować nowe listwy przypodłogowe z PCV w kolorystyce pasującej do płytek.

Koło drzwi wejściowych zlokalizować należy nową skrzynkę rozdzielczą i zasilić z niej wszystkie punkty elektryczne w mieszkaniu.

Zdemontować należy wykończenia przejścia do kuchni wykonane z płyty meblowej i wykończyć na gładko z użyciem narożników z blachy perforowanej. Podobnie należy zdemontować ościeżnicę wraz ze skrzydłem prowadzącym do pokoju nr 1. Należy zamontować nową ościeżnicę opaskową metalową w kolorze białym i skrzydło drzwiowe płycinowe wraz z klamką i zamkiem pokojowym.

4.2. POKÓJ NR 1

W pokoju należy zdemontować istniejące panele podłogowe wraz z listwami przypodłogowymi. Ściany i sufit należy przygotować do malowania poprzez gruntowanie i szpachlowanie ubytków i większych nierówności. Zaplamienia ścian należy najpierw zamalować farbą na plamy. Większe ubytki zatynkować. Miejsca prowadzenia nowej instalacji elektrycznej należy zaszpachlować. Ściany i sufit malować farbą odporną na ścieranie o matowym wykończeniu. Posadzkę należy wykończyć panelami podłogowymi klasy AC5, które zostaną ułożone na podkładzie i folii paroizolacyjnej. Wzdłuż ścian zamontować nowe listwy przypodłogowe z PCV.

Należy zdemontować ościeżnicę wraz ze skrzydłem prowadzącym do pokoju nr 2. Należy zamontować nową ościeżnicę opaskową metalową w kolorze białym i skrzydło drzwiowe płycinowe wraz z klamką i zamkiem pokojowym.

Nową instalację elektryczną rozprowadzić podtynkowo z tynkowaniem wykonanych bruzd i zatarciem ich na gładko.

4.3. POKÓJ NR 2

W pokoju należy zdemontować istniejące panele podłogowe wraz z listwami przypodłogowymi. Ściany i sufit należy przygotować do malowania poprzez gruntowanie i szpachlowanie ubytków i większych nierówności. Zaplamienia ścian należy najpierw zamalować farbą na plamy. Większe ubytki zatynkować. Miejsca prowadzenia nowej instalacji elektrycznej należy zaszpachlować. Ściany i sufit malować farbą odporną na ścieranie o matowym wykończeniu. Posadzkę należy wykończyć panelami podłogowymi klasy AC5, które zostaną ułożone na podkładzie i folii paroizolacyjnej. Wzdłuż ścian zamontować nowe listwy przypodłogowe z PCV.

Nową instalację elektryczną rozprowadzić podtynkowo z tynkowaniem wykonanych bruzd i zatarciem ich na gładko.

4.4. KUCHNIA

Należy zdemontować wszystkie przybory sanitarne a następnie rozebrać ściankę wydzielającą łazienkę wraz z ościeżnicą, powstałe bruzdy ściennie zatynkować. Z uwagi na konieczność wymiany instalacji wod.-kan. wszystkie okładziny ściennie i podłogowe z płytek gresowych i ceramicznych należy rozebrać. Wydzielić nową łazienkę ścianką murowaną z pustaków ceramicznych lub alternatywnie przy pomocy lekkiej konstrukcji tj. ścianki szkieletowej z podwójnym płytowaniem na stelażu metalowym z wypełnieniem z wełny mineralnej. W ścianie należy przygotować otwór pod osadzenie ościeżnicy metalowej opaskowej regulowanej w kolorze białym. Skrzydło drzwiowe musi być wyposażone w kratkę wentylacyjną lub podcięcie wentylacyjne. W skrzydle

zamontować zamek typu WC. Ściany nad blatami wykończyć płytkami ceramicznymi do wysokości min. 60cm powyżej blatu.

Należy rozprowadzić nową instalację wod.-kan. w pomieszczeniu kuchni i łazienki. W kuchni należy zamontować kocioł z zamkniętą komorą spalania dwufunkcyjny, który będzie przepływowo podgrzewał wodę. Kuchnia ma zapewnioną wentylację grawitacyjną istniejącym przewodem wentylacyjnym i dostęp do przewodu powietrzno-spalinowego, do którego zostanie podłączony nowy kocioł.

Nową instalację elektryczną rozprowadzić podtynkowo z tynkowaniem wykonanych bruzd i zatarciem ich na gładko.

4.5. ŁAZIENKA

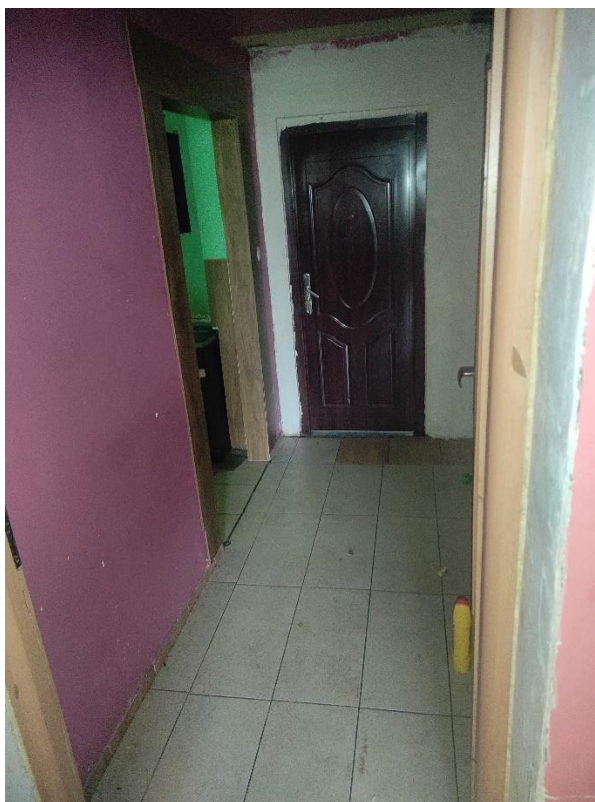
Zarówno na ścianach jak i na posadzce należy wykonać wyprawę hydroizolacyjną np. z płynnej folii, dodatkowo w narożnikach należy wkleić taśmy uszczelniające. Posadzkę wykończyć płytkami gresowymi antypoślizgowymi o rozmiarze 60x60cm w kolorze szarym. Ściany licować płytkami w połysku w kolorze białym lub jasnoszarym o wymiarze 30x60cm. Ściany wyłożyć płytkami do pełnej wysokości pomieszczenia.

Nową instalację elektryczną rozprowadzić podtynkowo z tynkowaniem wykonanych bruzd.

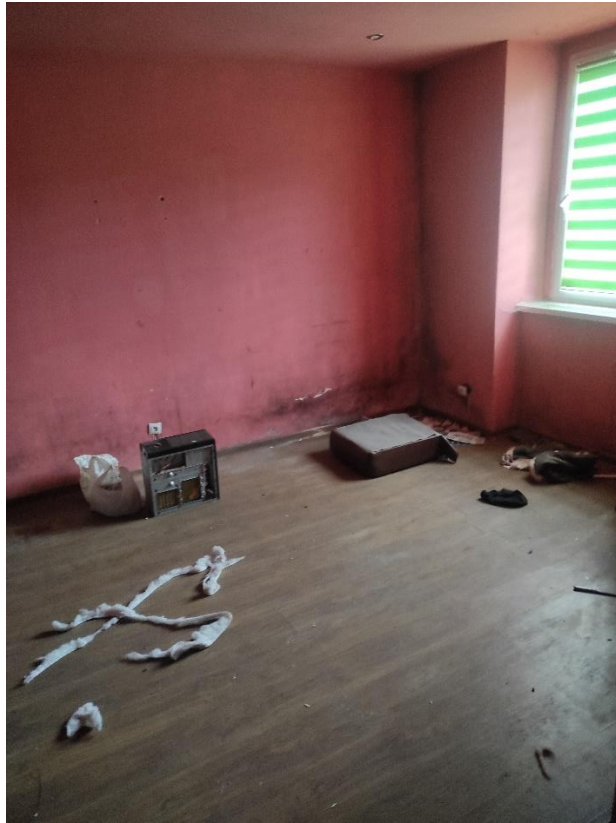
UWAGA:

Z uwagi na nieznany stan techniczny istniejącej instalacji c.o., w całym lokalu projektuje się demontaż istniejącej i wykonanie nowej instalacji od projektowanego kotła dwufunkcyjnego. Instalację wykonać natynkowo w rur miedzianych malowanych w kolorze ścian.

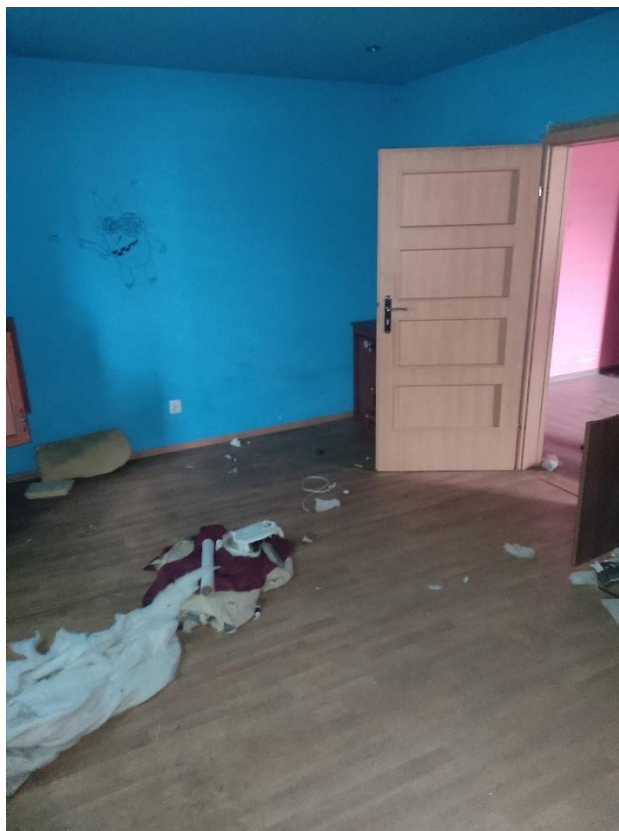
5. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Zdj. 1 – widok na drzwi wejściowe do mieszkania i przedpokój



Zdj. 2 – widok na pokój



Zdj. 3 – widok na pokój nr 2 i przejście do pokoju nr 1



Zdj. 4 – widok na umywalkę w łazience



Zdj. 5 – widok na łazienkę



Zdj. 6 – widok na kuchnię