

## 1 OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość (dz. ew. 188/1) położona jest w górnej części miejscowości Szczytna w dolinie potoku Laska na wysokości ok. 545 m n.p.m., na zachodnim stoku o ekspozycji południowo-wschodniej.

Nieruchomość składa się z budynku mieszkalnego w typie jednorodzinny, budynku gospodarczego i garażu, zlokalizowanych na działce o kształcie zbliżonym do nieregularnego pięciokąta i powierzchni ok. 1500 m<sup>2</sup>.

Dojazd do nieruchomości zapewniony jest gminną drogą o nawierzchni gruntowo-żwirowej, która w okresie zimowym jest odśnieżana na całej długości przez przedsiębiorstwo komunalne. Długość dojazdu od głównej drogi z jezdnią o nawierzchni asfaltowej wynosi ok. 230 m.

Nieruchomość posiada ogrodzenie o wysokości ok. 1,50 m (wspólne z gruntami Lasów Państwowych położonych poniżej). Ogrodzeniem wykonane jest z siatki z drutu ocynkowanego i wsparte na drewnianych kołkach. Fragmenty ogrodzenia przy budynku od strony południowej wykonane są z drewnianych desek przymocowanych do również drewnianego szkieletu.

Na terenie posesji warstwa gleby ma miąższość ok. 0,30-0,50 m, zaś bezpośrednio pod nią znajduje się podłoże skaliste.

Nie stwierdzono bezpośredniego zagrożenia dla nieruchomości spowodowanego przez spływ wód powierzchniowych i opadowych.

## 2 OPIS BUDYNKÓW

### 2.1 Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny jest jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z użytkowym poddaszem. Ściany budynku mieszkalnego są najprawdopodobniej ceglane, z kamiennymi uzupełnieniami. Pokrycie elewacji zewnętrznych: ściana zachodnia, północna, fragment naroża północno-wschodniego i przyziemie od strony wschodniej – tynkiem wapiennym; ściana północna w części szczytowej, ściany wschodnie (poza przyziemiem), ściany południowe wraz z dobudówką – deskowaniem. Posadowienie budynku na kamienno-betonowym fundamencie, który w części wschodniej jest elementem ścian podpiwniczenia budynku.

Do budynku od strony południowej przylega niewielka dobudówka, a teren przed obiektem jest obniżony w stosunku do drogi dojazdowej i chroniony za pomocą muru oporowego o konstrukcji żelbetowej. Na murze znajduje się barierka o wysokości ok. 1,00 m, wykonana z drewnianych desek przymocowanych do metalowych słupków.

Budynek przekryty jest dwuspadowym dachem z naczółkami. Dach o konstrukcji drewnianej z poszyciem z desek i dachówki bitumicznej i obróbkami z blachy ocynkowanej; odwodnienie realizowane jest za pomocą zewnętrznych rynien i rur spustowych, kierujących wody opadowe bezpośredni na powierzchnię terenu. Połączenie dachowe nie posiada izolacji termicznej.

Budynek mieszkalny chroniony jest zewnętrzną instalacją odgromową składającą się z dwóch ciągów umieszczonych symetrycznie i biegnących od krótkich masztów zlokalizowanymi bezpośrednio nad naczółkami.

Okna budynku osadzone są pozbawione okiennic i osadzone w plastikowych ramach; w sieni i na poddaszu w ramach z drewna. Okna od frontu (kuchenne i sieni) posiadają podokienniki z glazurowanych elementów ceramicznych, pozostałe na parterze z blachy, a na poddaszu z drewna.

Zgodnie z uzyskanymi na miejscu informacjami przekrycie i elewacje budynku były wymieniane ok. 15 lat temu.

W budynku mieszkalnym znajdują się następujące pomieszczenia:

- w piwnicy: pomieszczenie z wyjściem na ogród i ślepe pomieszczenie (naroże południowo-zachodnie);
- na parterze: sień wejściowa (od zachodu), przedpokój (centralnie), spiżarnia (naroże północno-zachodnie), 3 pokoje sypialne (od strony północno-wschodniej, wschodniej i południowo-wschodniej), kuchnia (naroże południowo-zachodnie), dobudówka (od południa);
- na poddaszu: pomieszczenie otwarte (od południa) stanowiące ok. 75% powierzchni poddasza, pokój (od strony północnej), schowek-antresola nad pokojem, 2 skośne schowki pomiędzy ścianami pokoju a połacią dachową – po obydwu stronach pokoju.

Komunikacja pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami przebiega po schodach o drewnianej drabinowej konstrukcji ze stopniami z desek.

Podłoga w pokoju północno-wschodnim pokryta jest lakierowanym deskowaniem; w pokoju wschodnim oraz kuchni deskami i panelami; w pokoju południowo-wschodnim deskowaniem z wykładziną z PVC. Podłoga poddasza wyłożona jest heblowanymi deskami; w sieni i łazience płytkami ceramicznymi, zaś spiżarnia posiada posadzkę betonową.

Szacowana wstępnie powierzchnia użytkowa budynku to ok. 200 m<sup>2</sup>: ok. 110 m<sup>2</sup> na parterze, ok. 90 m<sup>2</sup> na poddaszu i dodatkowe ok. 5 m<sup>2</sup> w piwnicy.

## 2.2 Budynek gospodarczy

Budynek gospodarczy jest jednokondygnacyjny o szkieletowej konstrukcji drewnianej pokrytej jednospadowym dachem o konstrukcji drewnianej z poszyciem z desek i papy.

Ściany budynku wykonane są z desek drewnianych i posadowione są na kamiennie-betonowym fundamencie.

Budynek posiada w części północnej antresolę, a od strony południowej przylega doń niewielka dobudówka o identycznej konstrukcji i zadaszenu. Od strony wschodniej znajduje się kurnik.

Budynek pełni obecnie funkcje magazynowe – min. na drewno opałowe, węgiel i siano.

Dojazd do budynku prowadzi przez środek posesji: pomiędzy budynkiem mieszkalnym i garażowym.

Wejście przez kilka jednoskrzydłowych otworów drzwiowych położonych na różnej wysokości.

Budynek nie posiada okien; funkcję okna dla części północnej pełni nieosłonięty otwór w zachodniej ścianie budynku.

Szacowana powierzchnia budynku to ok. 90 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Budynek garażowy

Budynek garażowy jest jednokondygnacyjny o szkieletowej konstrukcji drewnianej pokrytej dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej z poszyciem z desek i papy.

Do budynku od strony północnej przylega niewielka dobudówka o identycznej konstrukcji i kilkuspadowym dachu.

Budynek pełni obecnie funkcje magazynowe.

Dojazd do budynku prowadzi wprost z graniczącej z obiektem drogi gminnej. Wejście poprzez dwuskrzydłowe drzwi.

Budynek posiada okna osadzone w drewnianych ramach.

Szacowana powierzchnia budynku to ok. 30 m<sup>2</sup>.

## 3 ZWIĘZŁY OPIS INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH W BUDYNKU MIESZKALNYM

Budynek jest wyposażony w instalacje wewnętrzne:

- wody pitnej (zimnej),
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- kanalizacji sanitarnej,

- elektryczną niskiego napięcia,
- do odprowadzania spalin (kominową),
- telefoniczną,
- telewizji satelitarnej.

Brak jest instalacji gazowej oraz wentylacyjnej w budynku.

Przygotowanie posiłków odbywa się przy użyciu węglowego pieca kaflowego w kuchni i czteropalnikowej kuchni z piekarnikiem stojącej w przedpokoju. Kuchenka zasilana jest z butli gazowych połączonej z palnikami za pomocą przewodu gumowego. Punkt wymiany butli gazowych znajduje się w odległości ok. 900 m od posesji (licząc wzdłuż drogi), przy ul. Bobrownickiej 37 – w kierunku stacji kolejowej.

Budynek jest wentylowany naturalnie na zasadzie mikrowentylacji poprzez szczeliny w drzwiach i stolارce okiennej.

Do ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody zużywa się obecnie ok. 0,5 tony węgla rocznie, łącznie z bliżej nieokreśloną ilością drewna.

### 3.1 Wewnętrzna instalacja wody pitnej

Wewnętrzna instalacja wody pitnej zasilana jest z gminnej sieci wodociągowej. Przewód zasilający wprowadzony jest od zachodu do sieni budynku i wyposażony w zawór odcinający, wodomierz i odwodnienie. Instalacja doprowadza wodę zimną do zlewu w sieni, zlewozmywaka w kuchni, a także do umywalki, wanny i muszli ustępowej w łazience. Woda ciepła przygotowywana jest łącznie z wodą służącą do ogrzewania pomieszczeń.

Źródłem wody w sieci wodociągowej jest ujęcie wody powierzchniowej zlokalizowane ok. m, w górę potoku Laski. Parametry zasilania nie wymagają zastosowania zestawu hydroforowego.

### 3.2 Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania zasilana jest bezpośrednio z instalacji wody pitnej. Instalacja działa w trybie grawitacyjnym lub z obiegiem wymuszonym pompą obiegową. Pompa obiegowa – załączana ręcznie – wraz z naczyniem zbiorczym otwartym jest zamontowana na ścianie schodów wejściowych na poddasze. Źródłem ciepła jest piec węglowy zainstalowany w przedpokoju. Podgrzana woda gromadzona jest w stalowym zasobniku zawieszonym w przedpokoju, skąd za pomocą układu ręcznie sterowanych zaworów jest kierowana do grzejników w pokojach i przyborów sanitarnych w kuchni (zlewozmywak) i łazience (umywalka i wanna).

Grzejniki typu płytowego zainstalowane w pokojach na parterze są wyposażone w zawory regulacyjne.

W kuchni dodatkowym źródłem ciepła jest piec kaflowy z płytami bez fajerek i piekarnikiem.

### 3.3 Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej

Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej odprowadza ścieki bytowe z ww. przyborów sanitarnych poprzez odcinek podziemnego rurociągu wychodzącego z budynku w kierunku wschodnim. Rurociąg ten wyprowadzony jest w formie wolnego wylotu ponad powierzchnię terenu, na granicy posesji należącej do Lasów Państwowych położonej niżej na stoku. Ścieki bytowe wypływające z instalacji rozprowadzane są na terenie sąsiedniej działki w kierunku potoku, podlegając naturalnym niekontrolowanym procesom rozszaczenia i biodegradacji.

Nie zlokalizowano rury wentylacyjnej na dachu i ścianach budynku; ew. górny element odpowietrzający instalacji znajduje się na schodach na poddasze, w sąsiedztwie naczynia zbiorczego.

Końcówka grawitacyjnej sieci kanalizacyjnej znajduje się w odległości ok. 900 m od posesji (licząc wzdłuż drogi), w pasie drogowym ul. Bobrownickiej (przy wjeździe do posesji nr 37 – w kierunku stacji kolejowej); w linii prostej odległość ta wynosi ok. 500 m.

### 3.4 Wewnętrzna instalacja elektryczna niskiego napięcia

Energia elektryczna doprowadzona jest do budynku mieszkalnego za pomocą przewodów trójfazowej napowietrznej dociągniętych do północno zachodniego naroża ściany szczytowej. Skrzynki licznikowe znajdują się w sieni przy drzwiach wejściowych do budynku. Wewnętrzna instalacja elektryczna zasilająca punkty świetlne i ściennie gniazda elektryczne w pomieszczeniach na wszystkich kondygnacjach budynku. Parametry zasilania: prąd jednofazowy 1~230 V.

W odległości ok. 150 m od nieruchomości, przy drodze dojazdowej, znajduje się słupowa stacja transformatorowa średniego napięcia umożliwiająca doprowadzenie prądu trójfazowego 3~400 V.

### 3.5 Wewnętrzna instalacja do odprowadzania spalin

Wewnętrzna instalacja do odprowadzania spalin (kominowa) składa się z dwóch pionów kominowych rozmieszczonych symetrycznie względem poprzecznej osi budynku, po obydwu stronach przedpokoju. Piony z kanałami spalinowymi wyprowadzone są ponad dach i odprowadzają spaliny z pieca podgrzewającego wodę zlokalizowanego w przedpokoju, jak również z pieca kuchennego.

Instalacja wyposażona jest w przeczystki zlokalizowane pod połączy dachową na poddaszu; przeczystki w części dolnej przewodów kominowych są częściowo zasłonięte przez elementy wyposażenia.

Wg informacji uzyskanych na miejscu instalacja jest regularnie czyszczona przez kominiarzy.

### 3.6 Wewnętrzna instalacja telefoniczna

Przewód telefoniczny doprowadzony jest do budynku mieszkalnego za pomocą trójfazowej napowietrznej dociągniętej do okna poddasza w szczytowej części południowej ściany szczytowej.

Nie zlokalizowano gniazd i aparatu telefonicznego.

### 3.7 Wewnętrzna instalacja telewizji satelitarnej

Sygnal telewizyjny odbierany jest za pomocą parabolicznej anteny umieszczonej na wschodniej ścianie budynku.

Nie zlokalizowano gniazd antenowych i odbiornika telewizyjnego.

## 4 OGÓLNA OCENA TECHNICZNA

Poszczególne budynki wydają się być w dobrym stanie technicznym; nie zauważono pęknięć ścian, zawilgoceń, odspojień tynków i wykładzin elewacyjnych, jak również uszkodzeń elementów konstrukcyjnych więźby dachowej.

Nie stwierdzono nieszczelności pokryć dachowych i uszkodzeń obróbek blacharskich, a także innych nieskalsyfikowanych uszkodzeń.

Nie stwierdzono nieprawidłowości działania instalacji wewnętrznych budynku mieszkalnego (poza brakiem zgodnego z przepisami odbiornika ścieków bytowych).