

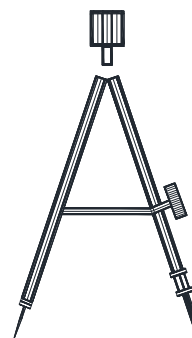
## INWENTARYZACJA TECHNICZNA

|                    |   |
|--------------------|---|
| TEMAT OPRACOWANIA: | <b>INWENTARYZACJA WIELOBRANŻOWA BUDYNKU<br/>MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W GDAŃSKU<br/>PRZY ul. BISKUPIEJ 27</b> |
| ADRES:             | <b>ul. BISKUPIA 27 GDAŃSK</b>   |
| INWESTOR:          | <b>GDAŃSKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI<br/>KOMUNALNYCH<br/><br/>ul. PARTYZANTÓW 74<br/>80-254 GDAŃSK</b>           |

# PRECYZJA

ul. Rembielińska 20 lok. 166 03-352 Warszawa  
[www.precyzja-warszawa.pl](http://www.precyzja-warszawa.pl)

tel. 512-361-811  
fax. 22 302-84-50



Data opracowania – maj 2017 r

**Opracował :**

**inż. Ryszard Nalepski**  
uprawnienia nr 177/Wa/73

**mgr inż. Krzysztof Jabłonowski**  
uprawnienia nr St-343/84

**techn. Alfred Kamiński**  
uprawnienia nr Wa-908/93

**mgr inż. Paweł Jabłonowski**

# SPIS TREŚCI

## **Spis treści I - Część opisowa:**

1. Podstawa opracowania
2. Zakres opracowania
3. Opis techniczny
4. Dane charakterystyczne budynku
5. Instalacje sanitarne
6. Instalacje elektryczne

## **Spis treści II - Część graficzna:**

1. Sytuacja
2. Rzut piwnic (-2)
3. Rzut piwnic (-1)
4. Rzut parteru
5. Rzut I piętra
6. Rzut II piętra
7. Rzut poddasza
8. Rzut dachu
9. Przekrój A-A
10. Elewacja wschodnia
11. Elewacja zachodnia
12. Schemat ideowy zasilania
13. Rozwinięcie instalacji gazu
14. Rozwinięcie instalacji wody
15. Rozwinięcie instalacji kanalizacji
16. Widok stolarki (**RYSUNEK DO WYMIANY**)
16. Detal drzwi zewnętrznych
17. Detal okna
18. Detale balustrady

## **1. Podstawa opracowania**

Opracowanie wykonano na podstawie wizji lokalnej i pomiarów z natury budynku przy ul. Biskupiej 27 w Gdańsku. Pomiarów dokonano przy pomocy certyfikowanych dalmierzy laserowych firmy BOSCH. Pomiary wykonano w oparciu o wytyczne normy PN70/B-02365.

## **2. Zakres opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja architektoniczno-budowlana oraz instalacyjna budynku przy ul. Biskupiej 27 w Gdańsku. Zakres opracowania obejmuje część opisową - opis techniczny oraz część graficzną zawierającą rzuty poziome wszystkich kondygnacji budynku z naniesionymi instalacjami, przekrój poprzeczny oraz widoki elewacji budynku.

## **3. Opis techniczny budynku**

Przedmiotowy obiekt usytuowano w zabudowie półzwartej, jest sześciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym. Budynek częściowo podpiwniczony o nieregularnym kształcie. Obiekt posiada jedną klatkę schodową z wejściem usytuowanym od frontu.

Budynek wykonany metodą tradycyjną, murowany. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne murowane z cegły pełnej, ceramicznej.

Grubości ścian przedstawiono na poszczególnych rzutach kondygnacji.

Informacje, dotyczące konstrukcji budynku, stropów oraz więźby dachowej przedstawiono w części dotyczącej ekspertyzy technicznej niniejszego opracowania.

### **3.1 Opis wykończenia wewnętrznego budynku**

#### **Tynki i okładziny wewnętrzne:**

Piwnice:

- korytarze, komórki lokatorskie: ściany i sufity nie tynkowane, częściowo mieszkania z tynkami (piwnice -1)

Kondygnacje nadziemne :

- mieszkania, korytarze, klatki schodowe: ściany, sufity tynkowane

#### **Posadzki:**

Posadzki w pomieszczeniach mieszkalnych (w zależności od lokali)

- jastrych cementowy, klepka, wykładzina dywanowa, płytki PCW, wykładzina PCW , terakota , lastryko panele.

Trakty komunikacyjne:

- deski

#### **Stolarka okienna i drzwiowa:**

Stolarka okienna i drzwiowa mieszana drewniana i pvc.

### **3.2 Opis wykończenia zewnętrznego budynku**

Ściany zewnętrzne nieotynkowane.  
Parapety, obróbki blacharskie wykonane z blachy ocynkowanej.

### **3.3 Instalacje wykonane w budynku**

W obiekcie wykonano instalacje:

- wodociągową (woda zimna),
- kanalizacji sanitarnej,
- instalacje elektryczne,
- wentylacyjną grawitacyjną,
- gazową,

### **4. Dane charakterystyczne budynku**

Sumaryczna powierzchnia zabudowy - 168,3 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia całkowita - 610,2 m<sup>2</sup>  
Kubatura budynku - 2 899,8 m<sup>3</sup>  
Ilość kondygnacji - 6  
Ilość lokali mieszkalnych – 8 (dwa lokale posiadają adres Na Stoku 12B)  
Ilość klatek schodowych - 1

### **5. Instalacje sanitarne**

#### **5.1 Instalacja wody zimnej i ciepłej**

Budynek wyposażony jest w instalację wody zimnej; woda ciepła przygotowywana jest w elektrycznych lub gazowych podgrzewaczach ciepłej wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Lokalizację pionów wody oznaczono na poszczególnych rzutach kondygnacji.

Wlot wody zlokalizowano od zachodniej strony budynku, na kondygnacji piwnic (-2). Obiekt zasilany w wodę zimną z budynku Na Stoku 12B.

Poziomy wody ułożono w piwnicach (-2) budynku, pod stropem.

Przewody wykonane są z rur stalowych łączonych poprzez skręcanie.

Na podejściach pod piony zamontowane są zawory odcinające kulowe.

Piony wody wykonane z rur stalowych.

Na kondygnacjach mieszkalnych piony wody zimnej prowadzone są w ścianach lub po ścianach razem z pionami kanalizacyjnymi.

Rozprowadzenia wody od pionu do przyborów w lokalach wykonane są z rur stalowych i prowadzone w bruzdach ściennych lub po ścianach.

Instalacja w stanie złym. Piony oraz rozprowadzenia wymagające wymiany.

#### **5.2 Instalacja kanalizacji**

Budynek wyposażony w instalację kanalizacji sanitarnej. Lokalizację pionów oznaczono na poszczególnych rzutach kondygnacji.

Instalacja wykonana jest z rur żeliwnych 0.10 oraz 0.07 fragmentami wymienionych na PVC. Piony kanalizacji prowadzone są po ścianach.

Kanalizacja podposadzkowa wykonana jest z rur żeliwnych. Na każdym pionie przed wejściem w posadzkę zainstalowano rewizję.  
Część instalacji wykonanej z żeliwa w stanie złym, wymagającym wymiany na pvc.

### **5.3 Instalacja gazu**

Budynek zasilany jest w gaz przyłączem gazowym zlokalizowanym od frontu budynku. Szafka gazowa zainstalowana od strony ulicy Biskupiej.  
W budynku zlokalizowano 1 pion gazu.  
Pion gazu prowadzony po ścianach na klatce schodowej budynku.  
Gazomierze zainstalowano na klatce schodowej.  
Instalacja gazu w budynku wykonana jest z rur stalowych czarnych łączonych poprzez skręcanie lub spawanie. Instalacja w stanie średnim, wymagającym remontu.

### **5.4 Instalacja ogrzewania**

W zależności od lokalu zainwentaryzowano i pokazano na rysunkach różne sposoby ogrzewania mieszkań w budynku. Większość lokali mieszkalnych ogrzewanych jest są za pomocą pieców węglowych lub elektrycznych.  
W przypadku ogrzewania gazowego pokazano na rzucie piec gazowy oraz odpowiednią lokalizację i wielkość elementów grzejnych.

### **UWAGI**

W opracowaniu opisano średnice przewodów możliwych do zainwentaryzowania oraz naniesiono prawdopodobne trasy pionów i przewodów obudowanych lub prowadzonych w ścianie.  
W pomieszczeniach niedostępnych wrysowano prawdopodobne trasy przewodów.

### **5.5 Instalacje elektryczne**

#### **5.5.1 Zasilanie**

Budynek zasilany jest linią kablową poprzez złącze kablowe usytuowane przy zewnętrznej ścianie budynku.  
Z przyłącza wyprowadzona jest WLZ do zestawu tablic głównych ZTG zlokalizowanego na parterze klatki schodowej.

Na parterze klatki schodowej znajduje się tablica główna TG, z której zasilany jest pion lokatorski oraz tablica administracyjna z licznikiem TLA. Od tablicy TG poprowadzona jest wewnętrzna linia zasilająca tablice mieszkaniowe TML przewodami pod tynkiem (p.t.). Pion lokatorski wykonano metodą podtynkową w rurach płaszczowych typu „BERGMAN”.

#### **5.5.2 Tablice rozdzielcze**

- Zestaw tablic głównych ZTG

- Wyłącznik główny WG
- Tablica główna TG
- Tablica licznikowa administracyjna TLA

Lokalizacja – we wnętrzu na parterze klatki schodowej

Rys. parter

Tablice mieszkaniowe TML

Wyposażenie – zabezpieczenia obwodów odbiorczych mieszkań i liczniki energii elektrycznej czynnej 230V,

Lokalizacja – we wnękach na piętrach klatki schodowej

Rys. parter – 2 piętro

### 5.5.3 Wewnętrzne linie zasilające

Wewnętrzne linie zasilające WLZ prowadzone są metodą podtynkową w rurach płaszczowych typu „BERGMAN”

WLZ wykonana jest przewodami o przekrojach dostosowanych do mocy zasilanych odbiorów.

Typy i przekroje zostały pokazane na schemacie ideowym zasilania

### 5.5.4 Zasilanie mieszkań

Tablice mieszkaniowe TML zasilane są z pionu lokatorskiego przewodami prowadzonymi bezpośrednio pod tynkiem (p.t.).

Typy i przekroje zostały pokazane na schemacie ideowym zasilania

### 5.5.5 Pomiar energii elektrycznej

Odbiory administracyjne

Wyposażenie – licznik energii elektrycznej czynnej 230V

Lokalizacja – tablica licznikowa administracyjna TLA na parterze klatki schodowej.

Rys. parter

Odbiory mieszkalne TML (Tablice Mieszkaniowe Licznikowe)

Wyposażenie – liczniki energii czynnej 230V

Lokalizacja – tablice mieszkaniowe licznikowe TML na piętrach klatki schodowej.

Rys. parter – 2 piętro

### 5.5.6 Instalacje odbiorcze administracyjne

Zasilane są z wyłącznika głównego WG z tablic administracyjnych. Instalacje odbioru administracyjnego obejmują:

Oświetlenie klatki schodowej, oświetlenie piwnicy i strychu.

Instalacje wykonane są przewodami o przekrojach stosownie do mocy odbiorników. Typy i przekroje zostały pokazane na schemacie ideowym zasilania.

Obwody oświetleniowe ciągów komunikacyjnych oraz pomieszczeń administracyjnych wyprowadzone są z tablic administracyjnych TA.

Sterowanie oświetleniem odbywa się za pośrednictwem lokalnych wyłączników umieszczonych w poszczególnych pomieszczeniach.

Instalacje administracyjne wykonane są metodą podtynkową (p.t.), a w piwnicach w rurkach ochronnych PCV (RL).

#### **5.5.7 Instalacje odbiorcze w mieszkaniach**

Instalacje odbiorcze do mieszkań zostały wykonane pod tynkiem (p.t.) Typy i przekroje zostały pokazane na schemacie ideowym zasilania. Ilość obwodów określona jest ilością zamontowanych zabezpieczeń w lokalach.

W budynku nie ma instalacji odgromowej

W budynku nie ma instalacji połączeń wyrównawczych.

W budynku brak domofonów

Na rzutach pięter linią przerywaną pokazano prawdopodobne trasy kabli z pionu lokatorskiego do odbiorów mieszkalnych TML. oraz rozmieszczenie opraw oświetleniowych i osprzętu.

#### **UWAGI**

Instalacje elektryczne jak i tablice rozdzielcze nie są zmodernizowane. Instalacje które nie były remontowane, są w złym stanie technicznym. Na niektórych tablicach jest brak opisów zabezpieczeń obwodów co bardzo utrudnia obsługę i naprawy instalacji. W niektórych tablicach brak zamków co powoduje bardzo łatwy do nich dostęp osobom nieupoważnionym.