

TEMAT	INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANA BUDYNKU WRAZ Z EKSPERTYZĄ BUDOWLANO – KONSTRUKCYJNĄ DOTYCZĄCĄ STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY ul. Spacerowa 16, 80-330 Gdańsk dz. nr 26 obr. 005
KATEGORIA OBIEKTU	XIII – budynki mieszkalne
INWESTOR	GZNK SZB 80-254 Gdańsk, ul. Partyzantów 74

FAZA PROJEKTU	INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANA
----------------------	--

ARCHITEKTURA		
	mgr inż. arch. Hanna Zamorska nr uprawnień do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej: 4996/Gd/91 POIA-PO-0034	
KONSTRUKCJA		
	mgr inż. Tomasz Grzybek nr uprawnień do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej: POM/0049/POOK/03, POM/BO/1437/01	
	Data opracowania	12.2016

1 ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1	ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.....	2
2	SPIS RYSUNKÓW	3
3	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI OPRACOWANIA Z OBOWIĄZUJĄCYM PRAWEM	3
4	CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA.....	4
4.1	Podstawa opracowania.....	4
4.2	Cel i zakres opracowania.....	4
5	PRZEDMIOT INWENTARYZACJI.....	4
5.1	Lokalizacja.....	4
5.2	Opis ogólny	5
5.3	Historia obiektu	5
6	ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ BUDYNKU I PODZIAŁ POWIERZCHNI	11
7	EKSPERTYZA BUDOWLANO – KONSTRUKCYJNA	13
7.1	Część ogólna.....	13
7.2	Cel wykonania opinii.....	13
7.3	Dane ogólne.....	13
7.4	Aktualny opis elementów budynku i ich stanu technicznego.....	15
7.5	Elewacje.....	15
7.6	Fundamenty budynku.....	21
7.7	Ściany fundamentowe.....	22
7.8	Ściany.....	22
7.9	Stropy.....	22
7.10	Dach.....	23
7.11	Kominy.....	25
7.12	Schody	25
7.13	Stan techniczny i wyposażenia poszczególnych pomieszczeń.....	28
7.14	Wnioski i zalecenia.....	49
8	ZAŁĄCZNIKI	16
8.1	Uprawnienia architektoniczne – mgr inż. arch. Hanna Zamorska.....	17
8.2	Uprawnienia projektowe – mgr inż. Tomasz Grzybek	18
8.3	Zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów- arch. Hanna Zamorska	19
8.4	Zaświadczenie o przynależności do POIIB – mgr inż. Tomasz Grzybek.....	20

2 SPIS RYSUNKÓW

	Nazwa rysunku	Kod rysunku	Skala
1	Sytuacja	SPC-INW-01	1:500
2	Rzut piwnicy	SPC-INW-02	1:50
3	Rzut parteru	SPC-INW-03	1:50
4	Rzut 01. piętra	SPC-INW-04	1:50
5	Rzut 02. piętra	SPC-INW-05	1:50
7	Rzut poddasza	SPC-INW-06	1:50
	Rzut dachu	SPC-INW-07	1:50
8	Przekrój	SPC-INW-08	1:50
9	Elewacja północna	SPC-INW-09	1:50
10	Elewacje zachodnia	SPC-INW-10	1:50
11	Elewacja południowa	SPC-INW-11	1:50
12	Elewacja wschodnia	SPC-INW-12	1:50

3 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI OPRACOWANIA Z OBOWIĄZUJĄCYM PRAWEM

Oświadczam, iż inwentaryzacja architektoniczno – budowlana wraz ekspertyzą budowlano – konstrukcyjną budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Gdańsku, ul. Spacerowa 16, dz. nr 26 ob. 005 zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

mgr inż. arch. Hanna Zamorska

mgr inż. Tomasz Grzybek

4 CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

4.1 Podstawa opracowania

- 4.1.1 zlecenie Inwestora nr TP-14-Z/16
- 4.1.2 własna inwentaryzacja fotograficzna
- 4.1.3 obowiązujący zbiór przepisów i norm
- 4.1.4 Wizje lokalne i inwentaryzacja architektoniczno-budowlana.

W październiku i listopadzie 2016 dokonano kilku wizji lokalnych na terenie przedmiotowej posesji. Na podstawie dokonanych w tych dniach pomiarów i oględzin sporządzono inwentaryzację architektoniczno-budowlaną obiektu oraz przygotowano ekspertyzę budowlano – konstrukcyjną.

4.2 Cel i zakres opracowania

Podstawowym celem niniejszego opracowania jest zebranie wszelkich niezbędnych informacji do opracowania wspomnianej dokumentacji dotyczącej budynku mieszkalnego położonego na działce nr 26 obr. 005 przy ul. Spacerowej 16 w Gdańsku.

Opracowanie obejmuje swoim zakresem:

- Inwentaryzację architektoniczno - budowlaną
- Ekspertyzę budowlano – konstrukcyjną dotyczącą stanu technicznego obiektu

5 PRZEDMIOT INWENTARYZACJI

5.1 Lokalizacja

Budynek położony jest w Gdańsku Oliwie, przy ul. Spacerowej 16, na działce nr 26 obr. 005.



5.2 Opis ogólny

Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny, 3-kondygnacyjny (w tym użytkowe poddasze), podpiwniczony. Wysokość obiektu do kalenicy – ok. 12,60m. Obiekt wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 13195.

5.3 Historia obiektu

Budynek wolnostojący usytuowany na wzniesieniu w dużym ogrodzie, przy lesie oliwskim, w południowej pierzei ulicy Spacerowej, elewacją frontową zwrócony na północ.

Wg informacji zawartych w periodyku Zentralblatt der Bauverwalt (wyd. w Berlinie 11 sierpnia 1917) dom został zaprojektowany przez arch. Hermanna Phlepsa, profesora Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej.

Inwestorem był prof. Otto Lienau, wykładowca praktycznej budowy okrętów na Politechnice Gdańskiej.



Abb. 1. Wohnhaus des Professors Lienau in Oliva.

Ein weiteres lehrreiches Beispiel bietet das Abwärtsrollen einer Straßenwalze mit Wasserfüllung G_1 . Wenn man die innere Arbeit des Wassers zu $A_1 G_1 v^3$ annimmt, so lautet die Energiegleichung

$$G \sin \varphi v = r G \cos \varphi v + A_1 G_1 v^3, \quad \dots \quad 19)$$

woraus sich die dem Gefälle $i = \sin \varphi$ entsprechende gleichförmige Geschwindigkeit ergibt zu

$$v = \sqrt{\frac{G (\sin \varphi - r \cos \varphi)}{A_1 G_1}}. \quad \dots \quad 20)$$

Die Triebkraft ist stets $K = G \sin \varphi$. Die Hemmkraft der Bahn kann nicht größer werden als $S = \mu G \cos \varphi$. Sobald $K > S$, d. h. $\tan \varphi > \mu$, dem Beiwert der gleitenden Reibung, ist eine gleichförmige Bewegung nicht mehr möglich, wenn man von dem Luftwiderstand absieht. Die Walze bewegt sich mit beschleunigter Geschwindigkeit, rollend und gleitend die Bahn hinab. Ist das Wasser zu Eis erstarrt, so tritt eine beschleunigte Rollbewegung schon ein, sobald $\tan \varphi > \mu$, dem Beiwert der rollenden Reibung, ist.

In den vorstehenden, auf die Wasserbewegung ohne Rücksicht auf die Geschiebe bezüglichen Betrachtungen konnte von den Unregelmäßigkeiten der Wandungen in der Längsrichtung abgesehen und die Untersuchung mit entsprechenden konstanten Mittelwerten von $A_1 v^3$ durchgeführt werden. Bei beweglicher Sohle aber spielen diese Unregelmäßigkeiten und die damit verbundenen Pulsungen eine wesentliche Rolle. Die Schleifkraftgleichung hat hier nur noch eine bedingte Gültigkeit. Bei größeren Periodenlängen sind für das Zerschleifen der Sohle nicht sowohl die Mittelwerte von $\gamma F^2 i$ bzw. von $A_1 v^3$ als die den Höchstwerten von $A_1 (u + \Delta u)^3$ mehr oder minder nahe kommenden Wasserränge maßgebend. Auf diese Verhältnisse soll in einem späteren Aufsatz näher eingegangen werden.

Zwei kleine Neubauten bei Danzig.

Von Professor Dr.-Ing. Hermann Phleps in Danzig.

Hans Lienau in Oliva (Abb. 1 bis 11).

In der Umgebung von Danzig und Oliva stehen noch etliche Gutshöfe und Sommerhäuser Danziger Bürger aus der Zeit um 1800 herum. Unweit solchen Bauten, entrichtet den geschlossenen Häuserreihen, ist für Professor Lienau ein neues Heim entstanden. Gleich seinen Nachbarn hat auch dieses Haus sich von der Straße möglichst weit zurückgezogen und beherrscht von einer kleinen Anhöhe aus die Landschaft (Abb. 1).

Informacja o nowych budynkach wybudowanych w Gdańsku
(Zentralblatt der Bauverwalt (wyd. w Berlinie 11 sierpnia 1917)

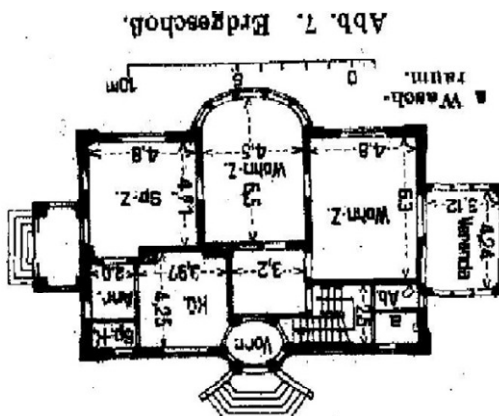
Zgodnie z informacją zawartą w artykule pomysłodawcą rozmieszczenia pomieszczeń i układu funkcjonalnego był inwestor, prof. Lienau.

W piwnicy umieszczono mieszkanie dla dozorczy, składające się z pokoju i kuchni. Poza tym na tej kondygnacji zaprojektowano kotłownię, pomieszczenia piwniczne i szklarnię.

Na parterze zlokalizowano 3 pokoje, kuchnię, spiżarnię wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, a także dwie werandy – jedną otwartą (od wschodu), drugą przeszkloną (od zachodu).

Na pierwszym piętrze umieszczono 4 pokoje, garderobę, łazienkę i pomieszczenie pomocnicze. Dodatkowo na tej kondygnacji zaprojektowano 3 tarasy. W przestrzeni dachu zaprojektowano dwie izby.

Architektura obiektu oparta na spokojnych formach odzwierciedla trendy panujące w zabudowie mieszkaniowej w sąsiedztwie.



Plan projektowanego obiektu
(Zentralblatt der Bauverwaltung (wyd. w Berlinie 11 sierpnia 1917)

Nr. 65.

Zentralblatt der Bauverwaltung.

415



Abb. 10. Haupteingang. (Die jetzige Form des Gesimses stellt nur einen vorübergehenden Notbehelf dar.)

Seine Grundrißanordnung (Abb. 7) ist kurz folgende: Im Kellergeschoß sind eine Wohnung für den Hauswart, bestehend aus Zimmer und Küche, dann Vorräume, Heizung und ein Gewächshaus untergebracht. Das Erdgeschoß enthält drei Zimmer, Küche, Anrichte mit den entsprechenden Nebenräumen und eine offene sowie eine glasgeschlossene Veranda, während das Obergeschoß vier Zimmer, Schrank-



Abb. 11. Eingangsseite.
Abb. 10 u. 11. Wohnhaus des Professors Lienau in Oliva.

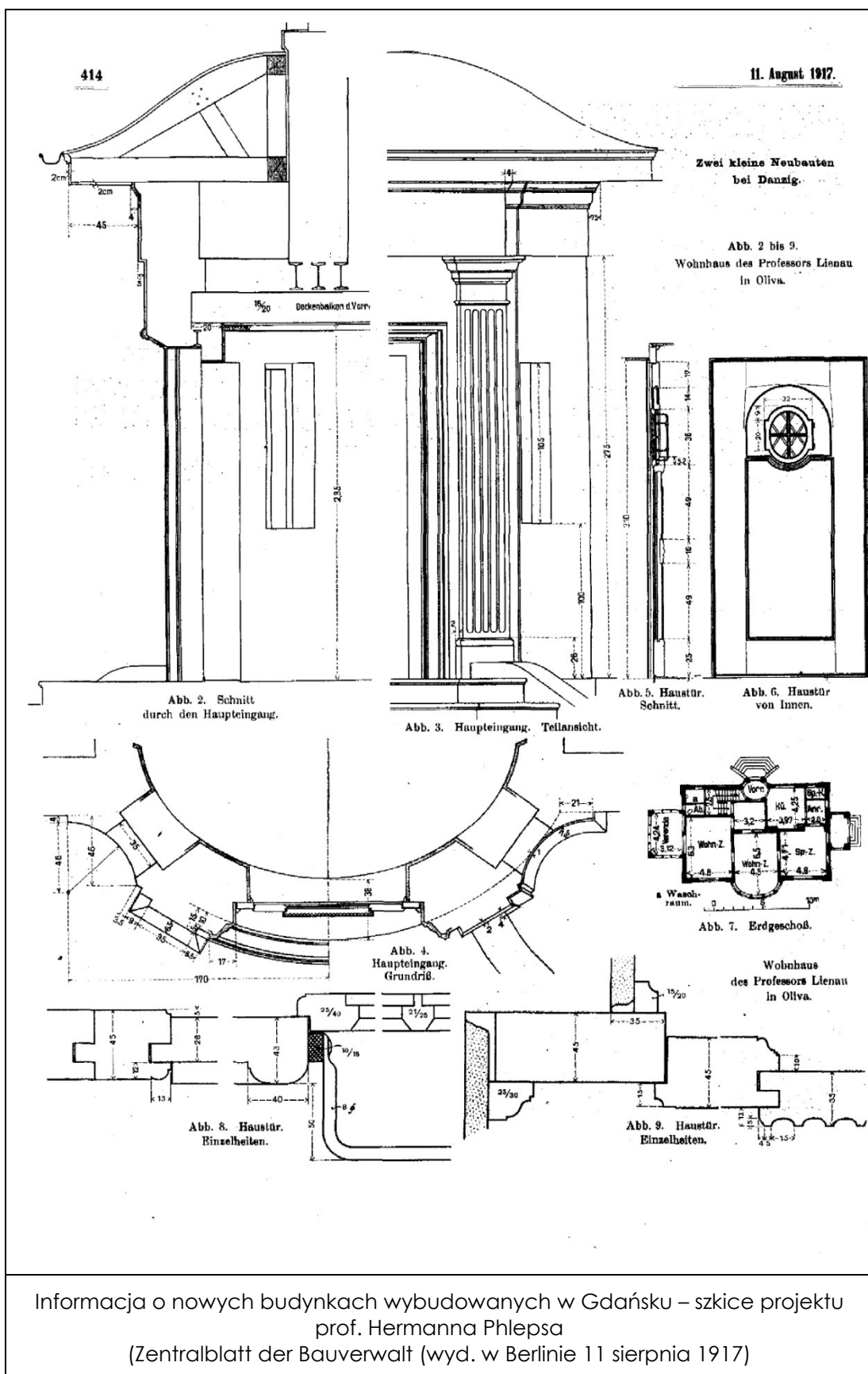


zimmer, Bade- und Nebenraum beherbergt. Außerdem umreihen in dieser Höhe drei offene Balkone den Baukörper. Im Dach sind zwei Kammern eingebaut. Für diese Anlage des Hauses waren genau vorgeschriebene Wünsche des Bauherrn maßgebend, der einen fast fertigen Grundriß vorlegte. So wurde verlangt, nach Nordosten eine offene Veranda und Balkon, nach Südwest Wohn- und Schlafräume mit einem offenen Balkon, nach Südwest Gewächshaus, glasgeschlossene Veranda und offener Balkon. Der Sparsamkeit halber mußte der Vorraum im Erdgeschoß, der zugleich als Windfang dienen soll, in die Mitte der Außenmauer gelegt werden (Abb. 2 bis 4). Trotz seiner geringen Ausmessungen hat er sich als praktisch erwiesen. Die Außenarchitektur (Abb. 1, 10 u. 11) lehnt sich an die ruhigen Formen der oben erwähnten Nachbarhäuser an. Auch die Haustür zeigt in ihrer Ausbildung (Abb. 5, 6, 8 u. 9) Anklänge an ihre Schwestern vor 100 Jahren. Die geputzten Schauseiten sind mit in der Masse gefärbtem (Ocker) Spritzbewurf versehen worden.

Apothek und Wohnhaus für Dr. Winkler in Kartaus (Abb. 12 bis 16).



Informacja o nowych budynkach wybudowanych w Gdańsku
(Zentralblatt der Bauverwaltung (wyd. w Berlinie 11 sierpnia 1917)



Informacje uzyskane w Narodowym Instytucie Dziedzictwa

Budynek został założony na planie prostokąta z półokrągłym ryzalitem od południa i eliptycznym od północy, w którym znajduje się sień wejściowa, z otwartym gankiem od wschodu i werandą od zachodu. Pierwotny układ pomieszczeń został zmieniony wraz z zasiedleniem przez lokatorów

Wzniesiony z cegły, na fundamencie ceglanym, otynkowany. Stropy nad piwnicą odcinkowe Kleina, powyżej drewniane. Więźba dachowa drewniana, w wysokim dachu mieści się lokal mieszkalny wraz z poddaszem. Dach kryty dachówką ceramiczną przylgową, dach ryzalitu sieni wejściowej pokryty blachą.

Bryła podpiwniczona, 2 kondygnacyjna, dach 4-spadowy, werandy i półokrągły ryzalit południowy jednokondygnacyjne z tarasami na górze.

W osi poprzecznej budynku od strony północnej zlokalizowano drzwi wejściowe do sieni na planie elipsy. Drzwi ujęte w kanelowane pilastry z głowicami, ponad drzwiami widnieje kartusz herbowy rzeźbiony w tynku.



Kartusz herbowy nad drzwiami

Na osi 3-osiowej elewacji południowej 5-osiowy ryzalit zwieńczony pełną balustradą tarasu, okna skrzynkowe trzyskrzydłowe (zachowane są także okiennice pojedynczych okien na parterze i na piętrze). Okna z nadświetleniem i profilowanym ślemieniem i słupkami. Weranda od wschodu obecnie przeszklona, naroża ujęte w kanelowane pilastry z głowicami.

Wszystkie elewacje ujęte w narożach w pojedyncze w przyziemiu i podwójne na piętrze pilastry z głowicami. Podziału horyzontalnego dokonuje fryz międzykondygnacyjny i kostkowy koronujący.



Elewacja północna – rok 1983

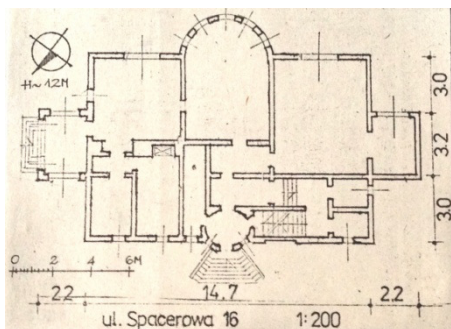


Elewacje boczne – rok 1983



Elewacja południowa – rok 1983, widoczna jest lukarna w kształcie wolego oka, przebudowana w czasie późniejszego remontu dachu (1974) na drzwi tarasowe i wyjście na balkon

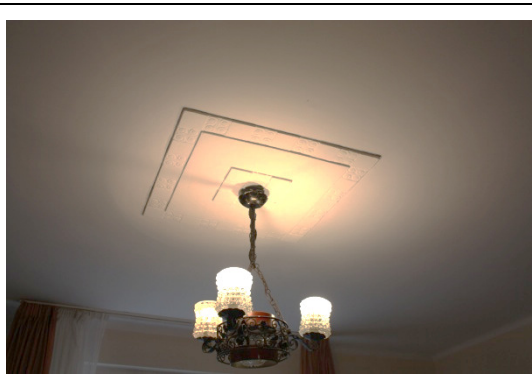
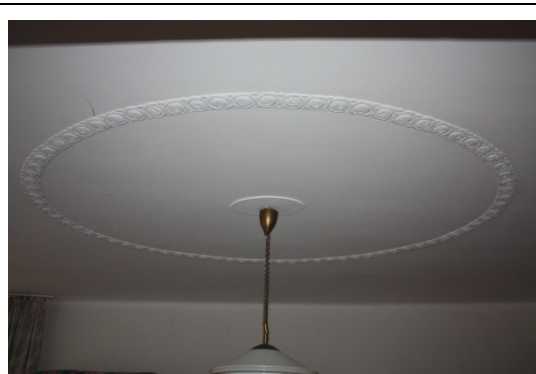
Na parterze były 3 reprezentacyjne pokoje ułożone w amfiladzie oraz duża kuchnia z windą kuchenną (po dźwigu pozostał jedynie zarys szybu).



Szkic planu parteru – rok 1983 (wg materiałów Narodowego Instytutu Dziedzictwa)

Posadzki w części lokalnej drewniane – deski, parkiet, deski pokryte płytą pilśniową lub wykładziną PCV, w piwnicy posadzki betonowe, na klatce schodowej parteru oraz w pomieszczeniach łazienki i toalety dostępnych z podestu klatki schodowej – lastrico. Schody drewniane z zachowaną drewnianą balustradą tralkową. Schody zewnętrzne – zachowane betonowe pokryte lastrikiem w kolorze łososiowym. Z uwagi na obniżający się teren przed wejściem – w latach powojennych dobudowano dodatkowe 3 stopnie, betonowe, niczym niewykończone. Balustrada – zachowana żeliwna o prostej formie, nieprzedłużona wzdłuż nowych stopni.

We wnętrzach zachowane są stolarka sieni i klatki schodowej, drewniane boazerie, drzwi wewnętrzne sieni 1-skrzydłowe, płycinowe, częściowo przeszklone oraz drzwi do mieszkań (w wejściach zlokalizowanych w dawnych miejscach) o prostych płycinach, okuciach i klamkach, piec narożny w mieszkaniu na parterze, ozdobne rozety na stropach.



Ozdobne rozety sufitu w mieszkaniu na parterze



Piec o brązowych kaflach, głowica węższa z kaflami z motywami koła o podwójnym profilu. Kafle gzymsu i korony także profilowane

6 ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ BUDYNKU I PODZIAŁ POWIERZCHNI

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ BUDYNKU I PODZIAŁ POWIERZCHNI wg PN 70 B-02365										
Nr wg proj.	Pomieszczenie	Pow. podst.	Pow. pomoc.	Pow. użytk.	Pow. posadzki	Pow. ruchu	Pow. netto $P_n = P_u + P_g + P_r$	Pow. konstr.	Pow. całk.	Kubatura
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12
OGÓŁEM W BUDYNKU		334,61	87,93	422,54	131,50	43,43	512,71	168,08	733,32	1253,67
POZIOM PIWNICY										
P-01	Komunikacja					5,67	5,67			16,27
P-02	Piwnica (M1A)		2,56	2,56			2,56			7,30
P-03	Piwnica (M1)		7,91	7,91			15,82			45,09
P-04	Komunikacja					5,67	5,67			11,91
P-05	Piwnica (M3)		11,86	11,86			11,86			24,91
P-06	Pralnia		9,70	9,70			9,70			20,37
P-07	Suszarńia		8,80	8,80			8,80			22,00
P-08	Komunikacja					4,39	4,39			9,22
P-09	Piwnica (M4)		17,42	17,42			17,42			43,55
P-10	Komunikacja					2,63	2,63			5,52
P-11	Piwnica (M2)		11,19	11,19			11,19			23,50
	Piwnice razem	0,00	69,44	69,44	0,00	18,36	95,71			229,63
MIESZKANIE M4										
P-M4/1	Kuchnia	12,05		12,05			12,05			29,76
P-M4/2	Pokój	21,81		21,81			21,81			53,87
P-M4/3	Pokój	7,29		7,29			7,29			18,01
P-M4/4	Schówek		5,61	5,61			5,61			13,86
MIESZKANIE M4 RAZEM		41,15	5,61	46,76	0,00	0,00	46,76			115,50
RAZEM POZ. PIWNICY		41,15	75,05	116,20	0,00	18,36	142,47	42,24	184,71	345,13
POZIOM 00										
00-01	Sień					3,56	3,56			10,50
00-02	Kl. schodowa					12,56	12,56			37,05
	Razem	2,89	0,00	2,89	0,00	16,12	19,01			53,91
MIESZKANIE M1										
00-M1/1	Ganek	7,23		7,23			7,23			21,33
00-M1/2	Pokój	23,36		23,36			23,36			68,91
00-M1/3	Pokój	26,16		26,16			26,16			77,17
00-M1/4	Komunikacja	2,52		2,52			2,52			7,43
00-M1/5	Łazienka	4,34		4,34			4,34			12,80
00-M1/6	Kuchnia	7,92		7,92			7,92			23,36
MIESZKANIE M1 RAZEM		71,53	0,00	71,53	0,00	0,00	71,53			211,01
MIESZKANIE M1A										
00-M1A/1	Przedpokój	4,73		4,73			4,73			13,95
00-M1A/2	Pokój	23,36		23,36			23,36			68,91
00-M1A/3	Weranda	14,41		14,41			14,41			42,51
00-M1A/4	Kuchnia	7,25		7,25			7,25			21,39
00-M1A/5	Toaleta	2,14		2,14			2,14			4,71
MIESZKANIE M1A RAZEM		51,89	0,00	51,89	0,00	0,00	51,89			151,47
RAZEM POZ. 00		126,3	0,0	126,3	0,0	16,1	142,4	50,34	192,77	416,4

ZESTAWIENIE POMIESZCZEN BUDYNKU I PODZIAŁ POWIERZCHNI wg PN 70 B-02365										
Nr wg proj.	Pomieszczenie	Pow. podst.	Pow. pomoc.	Pow. użytk.	Pow. posadzki	Pow. ruchu	Pow. netto Pn= Pu +Pg+Pr	Pow. konstr.	Pow. całk.	Kubatura
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12
OGÓŁEM W BUDYNKU		334,61	87,93	422,54	131,50	43,43	512,71	168,08	733,32	1253,67
POZIOM 01										
01-01	Kl. schodowa					8,95	8,95			
MIESZKANIE M2										
00-M2/1	Łazienka (M2)	2,89		2,89			2,89			6,36
01-M2/1	Kuchnia	8,66		8,66			8,66			24,51
01-M2/2	Pokój	22,14		22,14			22,14			62,66
01-M2/3	Pokój	12,38		12,38			12,38			35,04
01-M2/4	Taras		8,55	8,55			8,55			24,20
MIESZKANIE M1 RAZEM		46,07	8,55	54,62	0,00	0,00	54,62			152,75
MIESZKANIE M3										
01-M3/1	Przedpokój	3,02		3,02			3,02			8,67
01-M3/2	Kuchnia	11,45		11,45			11,45			32,86
01-M3/3	Łazienka	6,27		6,27			6,27			17,99
01-M3/4	Toaleta	2,78		2,78			2,78			7,98
01-M3/5	Pokój	23,10		23,10			23,10			66,30
01-M3/6	Pokój	20,71		20,71			20,71			59,44
01-M3/7	Taras	8,16		8,16			8,16			23,42
01-M3/8	Taras	5,45		5,45			5,45			15,64
MIESZKANIE M1A RAZEM		80,94	0,00	80,94	0,00	0,00	80,94			232,30
RAZEM POZ. 01		127,0	8,6	135,6	0,0	9,0	144,5	48,26	192,77	385,1
POZIOM 02										
MIESZKANIE M2A										
01-M2A/1	Przedpokój	2,82		2,82	2,82		2,82			6,06
02-M2A/1	Przedpokój	3,77		3,77	8,99		3,77			8,11
02-M2A/2	Łazienka	1,81		1,81	6,29		1,81			2,33
02-M2A/3	Kuchnia	6,31		6,31	16,08		6,31			8,14
02-M2A/4	Przedpokój	5,03		5,03	5,03		5,03			10,81
02-M2A/5	Pokój	7,06		7,06	16,10		7,06			9,11
02-M2A/6	Pokój	4,78		4,78	13,73		4,78			6,17
02-M2A/7	Pokój	5,71		5,71	15,84		5,71			7,37
02-M2A/8	Pokój	2,85		2,85	7,79		2,85			3,68
MIESZKANIE M1A RAZEM		40,14	0,00	40,14	92,67	0,00	40,14			61,77
RAZEM POZ. 02		40,14	0,00	40,14	92,67	0,00	40,14	22,23	114,90	61,77
POZIOM 03										
03-M2A/9	Poddasze		4,33	4,33	38,83		43,16			45,32
RAZEM POZ. 03		0,00	4,33	4,33	38,83	0,00	43,16	5,01	48,17	45,32
OGÓŁEM W BUDYNKU		334,61	87,93	422,54	131,50	43,43	512,71	168,08	733,32	1253,67

Opracowanie
arch. Hanna Zamorska

7 EKSPERTYZA BUDOWLANO – KONSTRUKCYJNA

7.1 Część ogólna

7.1.1 Materiały wyjściowe.

- 7.1.1.1 zlecenie Inwestora nr TP-14-Z/16
- 7.1.1.2 własna inwentaryzacja fotograficzna
- 7.1.1.3 obowiązujący zbiór przepisów i norm
- 7.1.1.4 Wizje lokalne i inwentaryzacja architektoniczno-budowlana.

W październiku i listopadzie 2016 dokonano kilku wizji lokalnych na terenie przedmiotowej posesji. Na podstawie dokonanych w tych dniach pomiarów i oględzin sporządzono inwentaryzację architektoniczno-budowlaną obiektu oraz przygotowano ekspertyzę budowlano – konstrukcyjną.

7.2 Cel wykonania opinii.

Celem sporządzenia niniejszej ekspertyzy jest ocena aktualnego stanu technicznego zabytkowego obiektu budowlanego oraz określenie potrzeb remontowych obiektu.

7.3 Dane ogólne.

7.3.1 Lokalizacja obiektu.

Budynek położony jest w Gdańsku Oliwie, przy ul. Spacerowej 16, na działce nr 26 obr. 005.

7.3.2 Historia obiektu.

Zgodnie z punktem 5.3

7.3.3 Ogólny opis obiektu.

Budynek stanowiący przedmiot niniejszego opracowania jest to podpiwniczony budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym.

Budynek zbudowany jest na planie prostokąta następującymi przybudówkami:

- płaski eliptyczny ryzalit na elewacji frontowej – północnej
- półokrągły ryzalit, z tarasem na I piętrze, na elewacji południowej
- prostokątna przeszklona weranda, z tarasem na I piętrze, od strony wschodniej
- prostokątna parterowa przybudówka, z tarasem na I piętrze, od strony zachodniej

Na poszczególnych kondygnacjach umieszczono następujące lokale i pomieszczenia:

- | | |
|-------------------------|--|
| • piwnica (suterena) | mieszkanie nr 4, pralnia suszarnia i komórki |
| • lokatorskie piwniczne | |
| • parter | mieszkanie nr 1 i mieszkanie 1A |
| • I piętro | mieszkanie nr 2 i mieszkanie nr 3 |
| • poddasze użytkowe | mieszkanie nr 2A |

7.3.3.1 Elewacje budynku.

Całość elewacji budynku otynkowano tynkiem z licznymi elementami ozdobnymi w postaci gzymsów (międzypiętrowy, podokienny na I piętrze i ozdobny koronujący kostkowy pod dachem), fryzów międzyokiennych i pilastrów narożnikowych.

Na frontowej elewacji nad głównym wejściem do budynku umieszczono kartusz herbowy.

7.3.3.2 Fundamenty.

Budynek jest posadowiony w sposób bezpośredni prawdopodobnie na ławach fundamentowych.

7.3.3.3 Ściany fundamentowe.

Ściany fundamentowe wykonano jako murowane z cegły pełnej. Części podziemne ścian fundamentowych - betonowe (jest to widoczne głównie na elewacji południowej). Całość wykończono tynkiem.

7.3.3.4 Ściany zewnętrzne.

Ściany zewnętrzne wykonano jako murowane z cegły pełnej, otynkowane.

7.3.3.5 Ściany wewnętrzne budynku.

Ściany wewnętrzne nośne wykonano jako murowane z cegły pełnej, otynkowane.

7.3.3.6 Ściany działowe.

Pierwotnie ściany działowe wykonane były jako murowane otynkowane. W ramach przebudowy dokonano licznych podziałów wykorzystując różne technologie: ściany murowane- tynkowane, przegrody drewniane i kartonowo gipsowe.

7.3.3.7 Stropy.

7.3.3.7.1 Strop nad piwnicą

Strop nad piwnicą jest wykonany jako staloceramiczny typu Kleina o rozstawie belek stalowych 1,2 m.

7.3.3.7.2 Strop nad parterem i nad piętrem.

Stropy nad parterem i nad piętrem wykonano jako drewniane.

7.3.3.8 Dach

Budynek jest przekryty stromym dachem kopertowym, czterospadowym.

7.3.3.8.1 Konstrukcja dachu

Konstrukcja dachu drewnienia, jętkowa z całkowitym deskowaniem.

7.3.3.8.2 Pokrycie dachu.

Dach jest pokryty ceramiczną dachówką zakładkową. W połaciach dachu wykonano doświetlenie kondygnacji poddasza poprzez lukarny.

7.3.3.8.3 Orynnowanie i opierzenia.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu odbywa się za pomocą pasów nadrynnowych, rynien i rur spustowych wykonanych z blachy ocynkowanej. Wokół kominów i innych przejść na dachu wykonano opierzenia z blachy ocynkowanej.

7.3.3.9 Kominy.

W budynku występują dwa zespoły przewodów kominowo wentylacyjnych murowane z cegły pełnej – otynkowane.

7.3.3.10 Schody zewnętrzne.

Do budynku prowadzą schody zewnętrzne:

- od strony północnej frontowej – wachlarzowe schody płytowe leżące na gruncie z dwoma murowanymi ścianami po bokach. Stopnie, podest i boczne ścianki wykończone lastrikiem w kolorze łososiowym. Na murkach bocznych zamontowane są proste balustrady żeliwne.

- od strony wschodniej do pomieszczeń na parterze (weranda) prowadzą proste schody płytowe leżące na gruncie. Są to stopnie o prostej konstrukcji, betonowe z widocznymi dawnymi sfazowaniami nastopnic, zniszczonymi i naprawianymi własnym staraniem mieszkańców. Stan ogólny tych schodów jest zadowalający, naprawy wymaga warstwa wykończeniowa stopni oraz podest naziemny przed między schodami a skarpą.
- od strony zachodniej do pomieszczeń piwnicznych wiodą proste betonowe schody oparte na gruncie.

7.3.3.11 Schody wewnętrzne.

W budynku istnieją wewnętrzne biegi schodowe umożliwiające komunikację pomiędzy piwnicą, parterem, I piętrem i poddaszem. Biegi te mają konstrukcję drewnianą policzkową.

7.3.3.12 Wyposażenie budynku.

Budynek posiada instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i gazową. W dokumentacji archiwalnej z roku 1983 nie było instalacji gazowej.

Część mieszkań ogrzewana jest jeszcze za pomocą pieców.

7.4 Aktualny opis elementów budynku i ich stanu technicznego.

7.5 Elewacje.

7.5.1 Elewacja frontowa północna.

Na elewacji północnej stwierdzono liczne ubytki w tynku spowodowane dawnym zalewaniem elewacji przez wadliwie działające rynny i rury spustowe (fot. nr 1, 2 i 3). Niektóre z tych ubytków były naprawiane, ale w sposób bardzo niestaranny.



Fot. nr 1. Elewacja frontowa – północna – widok ogólny



Fot. nr 2. Elewacja frontowa – kartusz herbowy



Fot. nr 3. Elewacja frontowa – północna – ubytki w tynkach

Na styku elewacji z gruntem stwierdzono występowanie zawilgocenia ścian (fot. nr 4). Zawilgocenie to spowodowane jest brakiem opaski wokół budynku i niewłaściwym sposobem odprowadzania wód opadowych z rynien (fot. nr 5)



Fot. nr 4. Elewacja frontowa – północna – zawilgocenie ściany



Fot. nr 5. Elewacja frontowa – północna – odprowadzenie wody z rynny

7.5.2 Elewacja zachodnia.

Na elewacji zachodniej stwierdzono również liczne ubytki tynków (fot nr 6 i 7). Okna na werandzie zostały częściowo lub całkowicie zamurowane. Styk muru z podłożem gruntowym stanowią pozostałości szklarni. Teren ten jest zarośnięty dziką roślinnością, która wprowadza znaczne zawilgocenie murów.



Fot. nr 6. Elewacja zachodnia – widok ogólny



Fot. nr 7. Elewacja zachodnia – ubytki tynków



Fot. nr 8. Elewacja zachodnia – pozostałości po szklarni

7.5.3 Elewacja południowa.

Na elewacji południowej stwierdzono liczne ubytki w tynku spowodowane dawnym zalewaniem elewacji przez wadliwie działające rynny i rury spustowe (fot. nr 9 i 10). Podobnie jak na elewacji północnej niektóre z tych ubytków były naprawiane, ale w sposób bardzo niestaranny. Na jednym oknie na parterze od strony wschodniej jest zamontowana stara drewniana okiennica. Na styku ściany z podłożem gruntowym nie stwierdzono występowania zawilgocenia ścian fundamentowych, pomimo braku opaski i niewłaściwego odprowadzania wód gruntowych. Brak wilgoci można prawdopodobnie przypisać dobrym warunkom wysychania muru – strona południowa, otwarta, niezarośnięta przestrzeń i podłoże gruntowe dobrze absorbujące wody opadowe.



Fot. nr 9. Elewacja południowa – widok ogólny



Fot. nr 10. Elewacja południowa – ubytki tynku



Fot. nr 11. Elewacja południowa – drewniana okiennica

7.5.4 Elewacja wschodnia.

Na elewacji wschodniej podobnie jak na pozostałych stwierdzono liczne ubytki w tynku, szczególnie w strefie przyziemnej (fot. nr 12). Występują one również w ozdobnym złoebieniu pilastrów (fot. nr 13). Naprawy wymaga również zarysowane nadproże wejścia do pomieszczenia pod werandą (fot. nr 13).



Fot. nr 12. Elewacja wschodnia – ubytki tynków



Fot. nr 13. Elewacja wschodnia – ubytki tynków na słupach ozdobnych, zarysowane nadproże wejścia do pomieszczenia pod gankiem

Ilość ubytków tynku i ich stan świadczy prawdopodobnie również o niewłaściwym wykonaniu pierwotnych tynków, choć wykonane one zostały sto lat temu. Również lokalizacja budynku w intensywnym zadrzewieniu powoduje dodatkowo występowanie większej wilgoci i przyspieszenie korozji wypraw elewacyjnych.

7.6 Fundamenty budynku.

W ramach wizji lokalnych nie wykonywano odkrywek fundamentów. Ocenę stanu technicznego fundamentów określono na podstawie obserwacji stanu nadziemnych ścian i stropów. Nie stwierdzono występowania śladów charakterystycznych dla niewłaściwej pracy fundamentów. Określono stan techniczny fundamentów jako dobry.

7.7 Ściany fundamentowe.

Na ścianach fundamentowych nie stwierdzono występowania spękań i rys wskazujących na naruszenie konstrukcji obiektu. W strefie przy gruncie, szczególnie od strony północnej stwierdzono występowanie znacznej wilgoci powodującej stopniową degradację murów. (fot. 4, 5 12 i 13)

7.8 Ściany

7.8.1 Ściany zewnętrzne.

Na ścianach zewnętrznych nie stwierdzono występowania spękań i rys wskazujących na naruszenie konstrukcji obiektu.

7.8.2 Ściany wewnętrzne budynku.

Również na ścianach wewnętrznych nie stwierdzono występowania spękań i rys wskazujących na naruszenie konstrukcji obiektu.

7.8.3 Ściany działowe.

Stan poprawny – stosowny do wieku.

7.9 Stropy.

7.9.1 Strop nad piwnicą

Oględziny widocznych elementów konstrukcji stropu nie wykazały jakichkolwiek uszkodzeń lub deformacji stanowiących zagrożenie dla pracy stropu. Jednak wystające elementy stalowe belek stropowych nie są w żaden sposób zabezpieczone antykorozyjnie. Na elementach tych stwierdzono występowanie korozji powierzchniowej. W dłuższym czasie korozja ta może doprowadzić do nadwyższenia konstrukcyjnych właściwości stropu. (fot. 14).



Fot. nr 14. Belki stalowe stropu nad piwnicą

7.9.2 Strop nad parterem

Stropy drewniane nad parterem i nad piętnem na całej swojej powierzchni, zarówno od spodu jak i od góry zakryte są okładzinami. Nie ma możliwości oględzin elementów konstrukcyjnych stropów bez demontażu tych okładzin. Jednak nie zaobserwowano żadnych niepokojących sygnałów dotyczących ewentualnych uszkodzeń konstrukcji tych stropów. Nie stwierdzono charakterystycznych dla uszkodzeń stropów zarysowań sufitów, ugięć czy innych śladów. Należy przyjąć, że stan techniczny tych stropów jest dobry.

7.10 Dach

Całość dachu jest wyremontowana w ostatnich latach i jest w dobrym stanie technicznym.

7.10.1 Konstrukcja dachu

Drewniana konstrukcja dachu jest w poprawnym stanie technicznym. Stwierdzono występowanie skorodowanych krokwi (fot. nr 16). Korozja ta wynikała prawdopodobnie z dawnych nieszczelności pokrycia dachowego i obecnie nie zagraża stateczności konstrukcji. Wyremontowane pokrycie dachu spowodowało prawie całkowite uszczelnienie dachu. Jedynym zaobserwowanym miejscem nieszczelności pokrycia dachowego jest maszt antenowy. Nieszczelność ta powoduje zawilgocenie i w dalszej kolejności degradację konstrukcji jętki (fot. nr 17).



Fot. nr 15. Dach budynku – widok ogólny od strony północnej



Fot. nr 16. Skorodowana krokiew



Fot. nr 17. Nieszczelność w miejscu masztu antenowego – zawilgocona jętką

7.10.2 Pokrycie dachu.

Pokrycie dachu było poddane w ostatnim czasie kapitalnemu remontowi i jest w stanie technicznym dobrym – bez zastrzeżeń (fot. nr 18).



Fot. nr 18. Pokrycie dachu – widok fragmentu południowej połaci

7.10.3 Orynnowanie i opierzenia.

Podobnie jak pokrycie dachu podczas niedawnego remontu dachu całkowicie wymieniono opierzenie i orywnowanie. Stan techniczny tych elementów jest dobry. Należy jedynie poprawić odbiór wód opadowych z rur spustowych (fot. nr 5) i zadbać o regularne czyszczenie rynien (fot. nr 19).



Fot. nr 19. Liście w rynnie

7.11 Kominy.

Określenie stanu technicznego kominów wymaga dodatkowych ekspertyz kominarskich. Niektóre mieszkania ogrzewane są kotłami gazowymi; spaliny z tych kotłów odprowadzane są bezpośrednio do kominów murowanych, bez zastosowania wkładów ze stali kwasoodpornej.

W pomieszczeniach mieszkalnych powierzchnie kominów przykryte są wyprawami wewnętrznymi i nie widać na tych powierzchniach śladów nieszczelności. Lokatorzy mieszkania nr 2A wspominali o pojawiającym się zapachu spalenizny wydobywającym się z kominów, co może świadczyć o nieszczelności ściany kominowej. Ślady nieszczelności można zauważyć w strefie strychu. Ponad dachem na kominach tych wykonano nowe tynki.

7.12 Schody

7.12.1 Schody zewnętrzne.

Schody od strony północnej frontowej i od strony wschodniej są w złym stanie technicznym (fot. nr 20). W okładzinach tych schodów występują znaczne ubytki, a w ścianach zewnętrznych - zawilgocenie. Brak utwardzenia podłoża gruntowego przy schodach spowodował znaczne jego obniżenie. Jest to prawdopodobnie przyczyną dobudowania dodatkowych stopni betonowych.



Fot. nr 20. Schody zewnętrzne frontowe od strony północnej – widok ogólny



Fot. nr 21. Schody zewnętrzne frontowe od strony północnej – ubytki w okładzinach i zawilgocenie ścian

Schody od strony wschodniej są również w złym stanie technicznym (fot. nr 22). Występują na tych schodach znaczne ubytki w okładzinach.



Fot. nr 22. Schody zewnętrzne od strony wschodniej – ubytki w okładzinach

Zarówno schody frontowe, jak i schody od strony wschodniej były w roku 2015 przedmiotem opracowania: PROJEKT BUDOWLANY REMONTU SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH i były przeznaczone do remontu.

Od tego czasu stan tych schodów nie uległ znacznym zmianom.

Schody do piwnicy od strony zachodniej są w stanie technicznym poprawnym – stosownym do ich wieku.

7.12.2 Schody wewnętrzne.

Konstrukcja biegu schodów wiodących z piwnicy na parter jest uszkodzona. Pęknięciu uległ jeden z policzków schodów (fot. nr 23). Uszkodzenie to może spowodować zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi i należy je niezwłocznie naprawić. Ponadto stwierdzono na tym biegu występowania wyszczerbień stopni schodowych (fot. nr 24). Usterki te nie zagrażają bezpieczeństwu.



Fot. nr 23. Uszkodzenie policzka schodów wewnętrznych



Fot. nr 24. Lokalne uszkodzenia stopni

Pozostałe biegi schodów wewnętrznych i balustrady są w dobrym stanie technicznym (fot. nr 25).



Fot. nr 25. Schody wewnętrzne – bieg wiodący z parteru na piętro

7.13 Stan techniczny i wyposażenia poszczególnych pomieszczeń.

7.13.1 Pomieszczenia piwniczne.

Wykończenie ścian	tynki wewnętrzne malowane, lokalnie „goła cegła”, do renowacji
Posadzki:	betonowe, lokalne ubytki
Stołarka okienna	drewniana jednoszybowa, do renowacji lub do wymiany

Stolarka drzwiowa	drewniane klepkowe pełne, do renowacji
Ogrzewanie	brak

Ogólny opis pomieszczeń: ogólny stan techniczny pomieszczeń piwnicznych jest dobry – stosowny do ich wieku (fot. nr 26), Lokalnie występują na ścianach ubytki tynków, zawilgocenia i zarysowania, które nie mają większego wpływu na konstrukcję budynku. (fot. nr 27 i 28). Stolarka okienna częściowo nadaje się do renowacji, a częściowo do wymiany.



Fot. nr 26. Korytarz w piwnicy – widok ogólny



Fot. nr 27. Pomieszczenia piwniczne - zarysowanie ściany pod oknem



Fot. nr 28. Pomieszczenia piwniczne lokalne zawilgocenie ściany

7.13.2 Korytarze i klatka schodowa.

Wykończenie ścian	piwnica - tynki wewnętrzne malowane, do renowacji
	sień eliptyczna – boazeria drewnopochodna, do renowacji, sufit - ozdobny plafon, do renowacji
	parter dół -boazeria drewniana malowana, do renowacji
	górze -tynki wewnętrzne malowane, do renowacji
	piętro -tynki wewnętrzne malowane, do renowacji
Posadzki:	piwnica –betonowa, lokalne ubytki
	sień eliptyczna – lastryko, stan dobry
	parter – lastryko, mocno wyeksploatowane, lokalne spękania
	półpiętro i piętro drewniana, do renowacji
Stolarka okienna	drewniana skrzynkowa
Stolarka drzwiowa	drewniane płycinowe
Ogrzewanie	brak

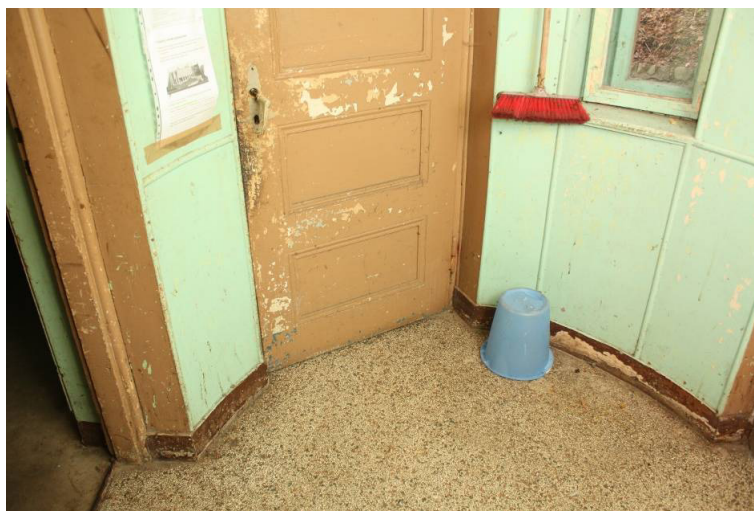
Stan techniczny pomieszczeń dobry – stosowny do wieku. Stwierdzono występowanie nielicznych ubytków w tynku. Największy z tych ubytków zlokalizowany jest na piętrze przy wejściu do mieszkania 2A (fot. nr 29). W złym stanie są również powłoki malarskie ścian i sufitu sieni eliptycznej (fot. nr 30 i 31).



Fot. nr 29. Ubytki tynku na korytarzu



Fot. nr 30. Złuszczenie farby na ścianach i suficie sieni eliptycznej



Fot. nr 31. Ściany i posadzka sieni eliptycznej



Fot. nr 32. Spękania posadzki na parterze – korytarz

7.13.3 Pomieszczenia mieszkania nr 4.

Lokalizacja mieszkania: piwnica (suterena)

Wyszczególnienie pomieszczeń: kuchnia, 2 pokoje, schowek, komunikacja, toaleta (poza lokalem)

Wykończenie ścian	kuchnia i duży pokój - tynki, tapeta, do renowacji, pozostałe tynki malowane, do renowacji
Posadzki:	pokoje – panele podłogowe, stan dobry
	toaleta – posadzka betonowa, do renowacji
	pozostałe – wykładzina PCV, do renowacji

Stolarka okienna	okna drewniane skrzynkowe, do renowacji, drewniane zespolone dwuszybowe, stan dobry
Stolarka drzwiowa	drewniane płycinowe, w różnym stanie technicznym
Ogrzewanie	piece węglowe

Stan techniczny pomieszczeń jest stosunkowo dobry. Lokalnie na ścianach stwierdzano występowanie wilgoci przykryte tapetą i powłokami malarskimi (fot. nr 33). Stan techniczny nieogrzewanej toalety jest zły nadający się do remontu (fot. nr 34).



Fot. nr 33. Mieszkanie nr 4, duży pokój – ślady wilgoci zamaskowane tapetą



Fot. nr 34. Toaleta należąca do mieszkania nr 4

7.13.4 Pomieszczenia mieszkania nr 1.

Lokalizacja mieszkania: parter

Wyszczególnienie pomieszczeń: ganek, kuchnia, 2 pokoje, komunikacja, łazienka.

Wykończenie ścian	pokoje, komunikacja- tynki malowane, stan dobry
	kuchnia, łazienka tynki malowane, częściowo glazura, do renowacji
Posadzki:	pokoje – parkiet, stan dobry
	łazienka, ganek – płytki terakotowe, stan poprawny
	kuchnia, komunikacja – wykładzina PCV, do renowacji
Stolarka okienna	okna drewniane skrzynkowe, do renowacji
Stolarka drzwiowa	drewniane płycinowe, w różnym stanie technicznym
Ogrzewanie	etażowe - kocioł gazowy

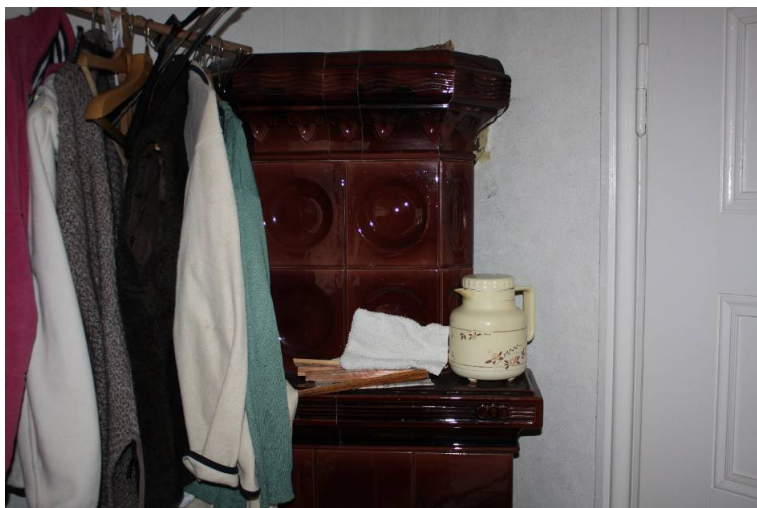
W pokojach na sufitach wykonano ozdobne plafony (fot. nr 35 i 36). Innym ciekawym elementem wyposażenia mieszkania jest zabytkowy piec kaflowy (fot. nr 37).



Fot. nr 35. Mieszkanie nr 1 – plafon ozdobny na suficie w dużym pokoju



Fot. nr 36. Mieszkanie nr 1 – plafon ozdobny na suficie w małym pokoju



Fot. nr 37. Mieszkanie nr 1 – oryginalny piec kaflowy

W dużym pokoju występuje świeży, intensywny zaciek spowodowany nieszczelnością tarasu powyżej (fot. nr 38).

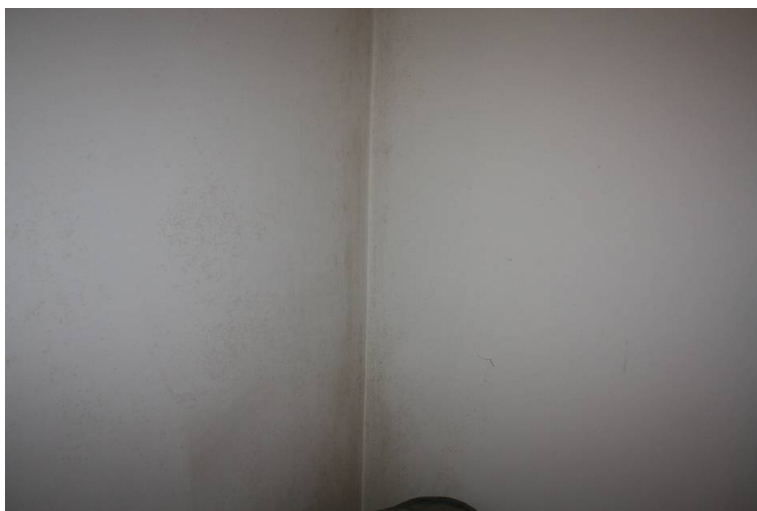


Fot. nr 38. Mieszkanie nr 1 – duży pokój– zacieki na suficie

W pomieszczeniach na ścianach stwierdzono liczne ślady przemarzania ścian (fot. nr 39 i 40).



Fot. nr 39. Mieszkanie nr 1 – łazienka– ubytki tynku na suficie; przemarzanie ściany



Fot. nr 40. Mieszkanie nr 1 - przemarzanie w narożniku ściany

Stwierdzono również ubytki tynku w łazience na suficie (fot. nr 39). W pomieszczeniu ganka stwierdzono uszkodzenia tynku spowodowane zalewaniem z tarasu powyżej (fot. nr 41).



Fot. nr 41. Mieszkanie nr 1 – zalanie ściany na ganku

7.13.5 Pomieszczenia mieszkania nr 1A.

Lokalizacja mieszkania: parter

Wyszczególnienie pomieszczeń: przedpokój, pokój, weranda, kuchnia poza lokalem dostępna z sieni eliptycznej, toaleta na klatce schodowej.

Wykończenie ścian	tynki malowane, w przedpokoju pozostałości boazerii, całość w złym stanie technicznym nadające się do kapitalnego remontu
Posadzki:	przedpokój, pokój – płyta pilśniowa, stan zły
	toaleta – lastryko, stan dobry
	weranda – posadzka betonowa – stan niewiadomy
Stolarka okienna	okna drewniane skrzynkowe, do renowacji
Stolarka drzwiowa	drewniane płycinowe, w różnym stanie technicznym
Ogrzewanie	prawdopodobnie brak

Mieszalnie skrajnie zaniedbane, użytkowane w sposób niewłaściwy, od wielu lat nieremontowane i nieogrzewane. Media odcięte. Nadaje się ono do kapitalnego remontu. W pomieszczeniu werandy zgromadzono dużą ilość przedmiotów mogących stanowić zagrożenie dla nośności stropów. Ogólny obraz mieszkania dają fotografie nr 42, 43 i 44.

Na ścianach pokoju i werandy stwierdzono bardzo dużo śladów przemarzania i zagrzybienia (fot. nr 43 i 44).



Fot. nr 42. Mieszkanie nr 1A – kuchnia - skrajne zaniedbania w użytkowaniu mieszkania



Fot. nr 43. Mieszkanie nr 1A – pokój - skrajne zaniedbania w użytkowaniu mieszkania. Widoczna ściana ocieplona od wewnątrz płytą g-k, przemarzanie w miejscu kładzenia kleju



Fot. nr 44. Mieszkanie nr 1A – weranda - skrajne zaniedbania w użytkowaniu mieszkania, widoczne zagrzybenie ściany

W strefie przejścia z pokoju na werandę stwierdzono zacieki spowodowane nieszczelnością tarasu powyżej (fot. nr 45 i 46).



Fot. nr 45. Mieszkanie nr 1A – zacieki od tarasu powyżej



Fot. nr 46. Mieszkanie nr 1A – zacieki od tarasu powyżej – widok od strony werandy

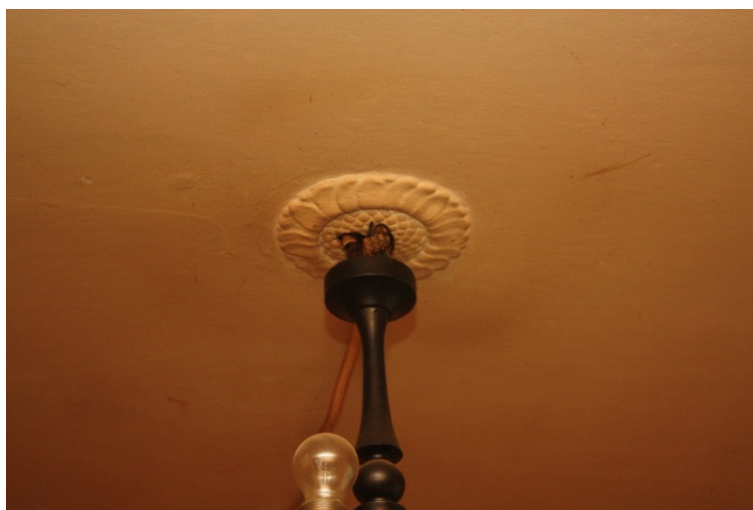
7.13.6 Pomieszczenia mieszkania nr 2.

Lokalizacja mieszkania: piętro

Wyszczególnienie pomieszczeń: kuchnia, 2 pokoje, taras, łazienka dostępna z korytarza

Wykończenie ścian	pokój duży – tynk + tapeta, do renowacji
	pokój mały - tynk + malowanie, do renowacji
	kuchnia - tynki surowe i malowane, do renowacji
	łazienka – „goła” cegła
Posadzki:	pokój duży – płyta pilśniowa, do renowacji
	pokój mały – deski, stan dobry
	kuchnia – wykładzina PCV, do renowacji
	toaleta – lastryko, stan dobry
	taras – posadzka betonowa – do renowacji
Stolarka okienna	okna drewniane skrzynkowe, do renowacji
Stolarka drzwiowa	drewniane płycinowe, w różnym stanie technicznym
Ogrzewanie	piece węglowe

Na suficie w dużym pokoju widoczny jest ozdobny plafon - rozeta (fot. nr 47).



Fot. nr 47. Mieszkanie nr 2 – plafon ozdobny na suficie w dużym pokoju

Również w dużym pokoju na suficie stwierdzono zacieki i ślady przemarzania ścian (fot. nr 48). Przy wejściu na taras stwierdzono ubytki tynku (fot. nr 49). W małym pokoju na suficie występuje również zacieki (fot. nr 50).



Fot. nr 48. Mieszkanie nr 2 – zacieki na suficie w dużym pokoju



Fot. nr 49. Mieszkanie nr 2 – ubytki tynku przy wejściu na taras w dużym pokoju



Fot. nr 50. Mieszkanie nr 2 – zaciek na suficie w małym pokoju

Ściany pełne stanowiące balustrady tarasu są nieznacznie zawilgocone (fot. nr 51). Na nadprożu okiennym od strony tarasu stwierdzono występowanie rysy (fot. nr 52). Rysa ta nie stanowi zagrożenia dla konstrukcji budynku.



Fot. nr 51. Mieszkanie nr 2 – zawilgocone ściany tarasu



Fot. nr 52. Mieszkanie nr 2 – rysa na nadprożu okiennym

7.13.7 Pomieszczenia mieszkania nr 3.

Lokalizacja mieszkania: piętro

Wyszczególnienie pomieszczeń: przedpokój, kuchnia, 2 pokoje, 2 tarasy, łazienka i toaleta.

Wykończenie ścian	pokoje – tynki malowane, do renowacji
	przedpokój, kuchnia tynki tapetowane, lokalnie glazura
	łazienka – glazura, do renowacji
	toaleta- tynki malowane, glazura, do renowacji
Posadzki:	pokoje – płyta pilśniowa, do renowacji
	przedpokój, kuchnia – wykładzina PCV, do renowacji
	łazienka, toaleta – terakota, do renowacji
	taras – posadzka betonowa – do renowacji
Stolarka okienna	okna drewniane skrzynkowe, do renowacji
Stolarka drzwiowa	drewniane płycinowe, w różnym stanie technicznym
Ogrzewanie	etażowe - kocioł gazowy

Na suficie w pokoju stwierdzono zacieki (fot. nr 53), a w łazience na ścianie ślady przemarzania (fot. nr 55).

Ściany pełne stanowiące balustrady tarasu na obu tarasach są zawilgocone (fot. nr 54).



Fot. nr 53. Mieszkanie nr 3 – zaciek na suficie w pokoju



Fot. nr 54. Mieszkanie nr 3 – zawilgocone ściany tarasu



Fot. nr 55. Mieszkanie nr 3 – przemazanie ścian w toalecie

7.13.8 Pomieszczenia mieszkania nr 2A.

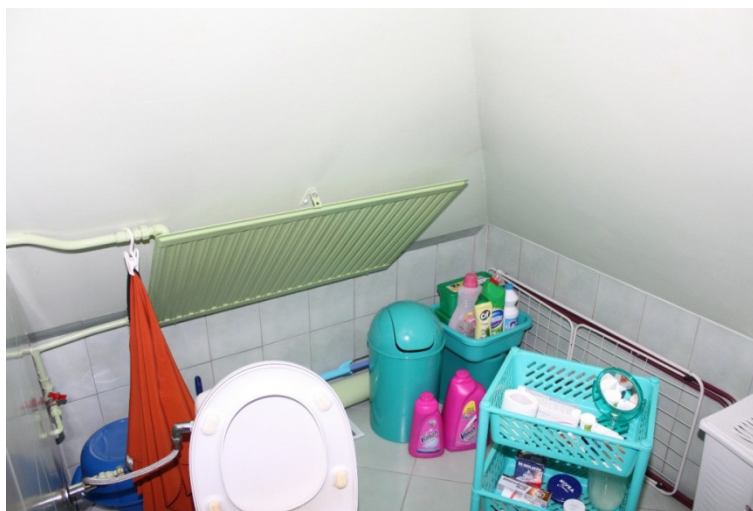
Lokalizacja mieszkania: poddasze

Wyszczególnienie pomieszczeń: przedpokój, łazienka, kuchnia, 3 pokoje, warsztacik i taras.

Wykończenie ścian	pokoje – tynki malowane i boazeria, stan dobry
	przedpokój, warsztacik – boazeria, stan dobry
	kuchnia, łazienka glazura, stan dobry
Posadzki:	pokoje, przedpokój, warsztacik – panele podłogowe
	kuchnia – wykładzina PCV, stan dobry
	łazienka, – terakota, stan dobry
	taras – posadzka betonowa – do renowacji
Stolarka okienna	okna PCV zespolone dwuszybowe, stan dobry
Stolarka drzwiowa	drewniane płycinowe, różne
Ogrzewanie	etażowe - kocioł gazowy

Z mieszkania 2A jest dostęp poprzez klapę w suficie na strych.

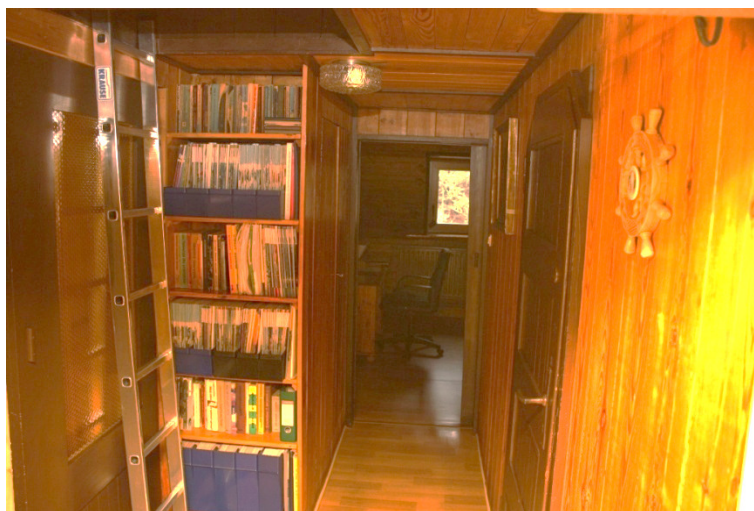
Mieszkanie w stanie technicznym ogólnie dobrym (fot. nr 56, 57, 58 i 59)



Fot. nr 56. Mieszkanie nr 2A – łazienka – widok ogólny stanu technicznego mieszkania



Fot. nr 57. Mieszkanie nr 2A – kuchnia – widok ogólny stanu technicznego mieszkania



Fot. nr 58. Mieszkanie nr 2A – przedpokój z wyjściem na strych – widok ogólny stanu technicznego mieszkania



Fot. nr 59. Mieszkanie nr 2A – duży pokój – widok ogólny stanu technicznego mieszkania

7.14 Wnioski i zalecenia.

7.14.1 Informacje ogólne o stanie budynku.

Budynek wzniesiony na początku wieku XX. Późniejsze jednak zmiany polegające na wprowadzeniu nowego podziału przestrzeni budynku i bieżących remontach oraz ogólna dbałość o budynek spowodowała znaczną degradację niektórych jego elementów.

Budynek jest w średnim stanie technicznym, stosownym do swojego wieku, niezagrażającym bezpieczeństwu ludzi. Wymaga on jednak remontu w celu uporządkowania gospodarki obiektem, zapewnienia użytkowania lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przywrócenia dawnej świetności obiektu zabytkowego.

7.14.2 Zalecenia główne dotyczące poprawy stanu technicznego budynku.

7.14.2.1 Poprawienie szczelności dachu.

Niedawno wyremontowane pokrycie dachowe jest ogólnie szczelne; doszczelnienia wymaga jedynie przejście przez połać dachową masztu antenowego.

Dużo gorzej wygląda sprawa szczelności tarasów na I piętrze. W pomieszczeniach poniżej wszystkich tych tarasów stwierdzono liczne zalania i zacieki. Elementy te wymagają naprawy.

7.14.2.2 Odprowadzenie wód opadowych.

Należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych poza strefę ścian fundamentowych. Wykonać to należy przez włączenie rur spustowych do kanalizacji deszczowej lub w inny sposób gwarantujący brak wpływu tej wody na budynek.

Należy również wykonać odpowiednie utwardzenia (opaski) i ukształtowanie terenu uniemożliwiające podpytywanie powierzchniowych wód opadowych.

Jako kolejne zalecenie należy uporządkować teren wokół budynku poprzez usunięcie ze strefy budynku niepotrzebnej roślinności, która powoduje dodatkowe zawilgocenia ścian budynku. W czasie dalszej eksploatacji należy dbać, aby ta roślinność nie porosła znowu budynku.

7.14.2.3 Zawilgocenie ścian piwnicznych.

Po wykonaniu czynności związanych z uporządkowaniem wód opadowych, należy osuszyć zawilgocone fragmenty ścian piwnic, przez odkopanie ich od zewnątrz jak również osuszenie od wewnątrz. Po osuszeniu tych ścian należy wykonać na nich izolację w postaci iniekcji krystalicznej. Przed zasypianiem zastosować folie gwarantujące przewietrzanie ściany.

Po wykonaniu tych czynności można odtworzyć tynki.

7.14.2.4 Ukształtowanie terenu.

Niewłaściwe odprowadzanie wód opadowych i użytkowanie obiektu spowodowało zmianę ukształtowania terenu od strony frontowej. Fakt ten ma znaczny wpływ na stan techniczny zewnętrznych schodów wejściowych. Należy zaprojektować ukształtowanie terenu z odpowiednim jego utwardzeniem.

7.14.2.5 Mieszkanie nr 1A.

Należy bezwzględnie wykonać kapitalny remont mieszkania nr 1A, z osuszeniem i odgrzybieniem ścian, podłóg i sufitów. Należy również w sposób prawidłowy eksploatować mieszkania, nie dopuszczając między innymi do nadmiernego obciążenia stropów w pomieszczeniach.

7.14.2.6 Przewody kominowe i wentylacyjne.

Należy wykonać ekspertyzę kominiarską przewodów kominowych oraz określić prawidłowości podłączenia przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. Wnioski z tej ekspertyzy należy wykonać.

7.14.2.7 Instalacja elektryczna w budynku.

Instalacja elektryczna w budynku pozostawia wiele do życzenia. Na fotografiach nr 47, 60, 61 i 62 pokazano tylko niektóre, przykładowe, niewłaściwe rozwiązania, które mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa pożarowego i zagrożenia dla ludzi. Takie przykłady można zaobserwować w prawie każdym pomieszczeniu. Należy wykonać przegląd i analizę poprawności tych instalacji. Instalacje wykonane wadliwie należy naprawić.



Fot. nr 60. Przykłady wadliwie wykonanych i użytkowanych instalacji elektrycznych



Fot. nr 61. Przykłady wadliwie wykonanych i użytkowanych instalacji elektrycznych



Fot. nr 62. Przykłady wadliwie wykonanych i użytkowanych instalacji elektrycznych

7.14.2.8 Drewniane schody – bieg z piwnicy na parter.

Należy naprawić konstrukcję drewnianych schodów biegnących z piwnicy na parter

7.14.3 Inne ustalenia

Przy prowadzeniu wszystkich prac należy brać pod uwagę, fakt, że jest to budynek zabytkowy.

Niniejsza opinia nie odnosi się do analizy spełnienia przez budynek obecnie obowiązujących przepisów architektoniczno-budowlanych, warunków technicznych, przepisów ochrony p-poż, dostępności osób niepełnosprawnych i innych.

7.14.4 Zastrzeżenia.

Nie zawsze udaje się jednoznacznie ustalić wszystkie uszkodzenia konstrukcyjne na etapie opinii między innymi dlatego, że brak jest w pełni dostępności do wszystkich elementów konstrukcyjnych: ściany, stropu posiadają okładziny, tynki zasłaniają mury i nie można ocenić w pełni uszkodzeń ich konstrukcji bez demontażu tynków i okładzin. Dopiero po odkrywkach dokonanych podczas robót przygotowawczych do remontu możliwe jest uszczegółowienie, a nawet korekta zaleceń opinii.

Opracował: mgr inż. Tomasz Grzybek
upr. nr POM/0049/POOK/03

8 ZAŁĄCZNIKI

1. Uprawnienia projektowe – mgr inż. arch. Hanna Zamorska
2. Uprawnienia projektowe – mgr inż. Tomasz Grzybek
3. Zaświadczenie o przynależności do POIA – mgr inż. arch. Hanna Zamorska
4. Zaświadczenie o przynależności do POIIB – mgr inż. Tomasz Grzybek

8.1 Uprawnienia architektoniczne – mgr inż. arch. Hanna Zamorska

Urząd Wojewódzki
w Gdańsku

Gdańsk

Nr 4996/Gd/91

DECYZJA

Na podstawie § 2 ust.1 pkt.1, 13 ust.1 pkt.1 rozporządzenia
Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego
1975 roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie
/Oz.U.nr 8, poz.46 - z późn.zmianami/ stwierdza, że:
Oz.U.nr 69, poz.299 z dn.8.08.91 r.

Pan/i HANNA ZAMORSKA
magister inżynier architekt
urodzony/a dnia 2 lipca 1961 roku w Gdańsku
posiada przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samo-
dzielnej funkcji projektanta
w specjalności architektonicznej

Pan/i Hanna Zamorska jest upoważniony/a do :

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań ;
 - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b/ konstrukcyjno - budowlanych w zakresie obiektów budowlanych
o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych
i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fun-
damentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie
niewyznaczalnych,
- 2/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy oraz ocenia-
nia i badania stanu technicznego obiektów budowlanych w budow-
nictwie jednorodzinnym, zagrodowym oraz innych budynków
o kubaturze do 1000 m³.

Od decyzji powyższej służy stronie prawo wnoszenia odwołania
do Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w Warszawie,
ul. Wspólna nr 2, za pośrednictwem Wydziału w terminie 14 dni
od daty jej doręczenia.

5

BYRECKA WYDZIAŁU

OPŁATA SKARBOWA

8.2 Uprawnienia projektowe – mgr inż. Tomasz Grzybek

POMORSKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA
80-840 Gdańsk, ul. Świętojańska 43/44
43-2
Im: 12-123 456 789
Pa: 12-123 456 789

syg. akt 123/POM/OKK/03

Gdańsk, dnia 24 września 2003 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. nr 5 poz. 42, z późn. zm.) i art. 12 ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 106 poz. 1126 z późn. zm.) oraz § 4 ust. 2 i § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 8 poz. 38, z późn. zm.) oraz art. 104 ust. 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
stwierdza, że:

Pan TOMASZ GRZYBEK
magister inżynier
urodzony dnia 03.08.1961 r. w Tczewie

uzyskał
UPRAWNIENIA BUDOWLANE

numer ewidencyjny: POM/0049/POOK/03

do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

UZASADNIENIE

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Gdańsku, na podstawie protokołów z postępowania kwalifikacyjnego oraz z przeprowadzonego egzaminu, uchwałą nr 2/OKK/03 z dnia 23 września 2003 r. stwierdziła, posiadanie wymaganego prawem przygotowania zawodowego koniecznego do uzyskania wymienionych wyżej uprawnień budowlanych.

Wobec powyższego, orzeczono jak na wstępie.

Pouczenie

1. Wszelkie zażalenia na tę decyzję mogą być zgłaszane do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, za pośrednictwem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Gdańsku w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Otrzymują:
1. Pan Tomasz Grzybek
ul. Wąska 11/2, 83-110 Tczew
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego



Przewodniczący

[Signature]

8.3 Zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów- arch. Hanna Zamorska



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Hanna Barbara Zamorska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **4996/Gd/91**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0034**.

Członek czynny od: 22-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 02-08-2016 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-03-2017 r.**

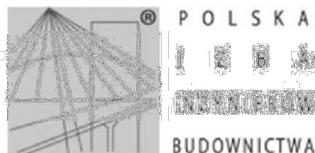
Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Ryszard Comber, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-0034-D4Y4-2423-6Y7C-Y6F3

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

8.4 Zaświadczenie o przynależności do POIIB – mgr inż. Tomasz Grzybek



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

POM-MIE-UGW-LUD *

Pan Tomasz Grzybek o numerze ewidencyjnym POM/BO/1437/01

adres zamieszkania ul. Wąska 11/2, 83-110 Tczew

jest członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2016-01-01 do 2016-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2016-01-01 przez

Przewodniczący Rady Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.poiib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Wniosek jest przedmiotowy
Wniosek jest przedmiotowy
Wniosek jest przedmiotowy