

## EKSPERTYZA TECHNICZNA NR 01/06/2022



Obiekt: **BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-BIUROWY**

Adres : **Lębork, ul. Bolesława Krzywoustego 30F, 84-300 Lębork**

Zleceniodawca: **Biuro Architektury i Urbanistyki Akcent Dariusz Pobrucki**

Inwestor: **Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy  
Państwowe Nadleśnictwo Lębork**

Autor ekspertyzy: **Rafał Dawid**  
upr. BK.IIF.732-1348/98



Lębork, czerwiec 2022 r.

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### Spis treści

1. DANE FORMALNO-PRAWNE.....	3
2. DANE TECHNICZNE.....	4
3. STAN TECHNICZNY.....	5
4. OPINIA TECHNICZNA.....	6

## **1. DANE FORMALNO-PRAWNE.**

### **1.1 Zleceniodawca.**

Podstawą formalną opracowania zlecenie przez inwestora.

### **1.2 Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest wykonanie ekspertyzy technicznej dla budynku administracyjno-biurowego zlokalizowanego w miejscowości Lębork, ul. B. Krzywoustego 30F na dz. nr 326 obręb Lębork 11.

### **1.3 Cel opracowania.**

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie ekspertyzy technicznej w celu ustalenia stanu technicznego budynku, jego poszczególnych elementów konstrukcyjnych oraz określenia niezbędnych robót budowlanych, które należy wykonać w planowanej przebudowy.

### **1.4 Stan prawny nieruchomości.**

Zgodnie z zapisami Księgi Wieczystej aktualnym właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa reprezentowany przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lębork.

### **1.5 Źródła informacji.**

- Wizja lokalna w dniach: 08.06.2022 r.
- Informacje uzyskane od właściciela.
- Oględziny elementów konstrukcyjnych budynku.
- Oględziny stanu robót wykończeniowych.

### **1.6. Podstawy prawne opracowania.**

1.6.1. Ustawa Prawo budowlane.

1.6.2. Normy budowlane.

1.6.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **2. DANE TECHNICZNE.**

### **2.1. Dane ogólne.**

Przedmiotowy budynek jest budynkiem administracyjno-biurowym, wykonanym w technologii tradycyjnej: ściany murowane, konstrukcja dachu więzary drewniane deskowe.

### **2.2. Opis techniczny.**

#### **2.2.1 Opis techniczny budynku – część nie objęta opracowaniem**

Rodzaj konstrukcji.

- Ławy fundamentowe: żelbetowe z betonu
- Ściany fundamentowe: cegła ceramiczna pełna
- Ściany zewnętrzne konstrukcyjne – cegła ceramiczna pełna
- Nadproża okienne i drzwiowe – żelbetowe
- Tynki wewnętrzne – na parterze tynki cementowo-wapienne
- Konstrukcja stropu – więzary deskowe pas dolny
- Ścianki działowe: pustak ceramiczny, cegła dziurawka
- Okna: PCV, drzwi: metalowe zabezpieczone kratą
- Podłogi: terakota
- Konstrukcja dachu: więzary deskowe
- Pokrycie dachu: blacha trapezowa
- Odprowadzenie wód z połaci dachowej poprzez system rynien

### **2.3. Parametry techniczne.**

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| • Powierzchnia zabudowy: | 70,35 m <sup>2</sup> ;  |
| • Powierzchnia użytkowa: | 49,02 m <sup>2</sup> ;  |
| • Kubatura               | 283,35 m <sup>3</sup> ; |
| • Wysokość budynku       | 4,20 m;                 |
| • Kąt nachylenia dachu   | 15,8 st,                |

### **3. STAN TECHNICZNY.**

**3.1. Ocenę stanu technicznego budynku oraz ustalenie zużycia elementów, a także nazewnictwo dokonano w oparciu o Wydawnictwo Prawo i Budownictwo: „Ekspertyzy techniczne i diagnostyka w budownictwie” oraz ”Zużycie Techniczne Budynków i Budowli” Krzysztof Michalik, Chrzanów 2014 r.**

**3.2. W trakcie wizji lokalnej dokonano przeglądu poszczególnych elementów budynku tak w zakresie elementów konstrukcyjnych jak i robót wykończeniowych i stwierdzono co następuje:**

**3.2.1 DACH, POKRYCIE DACHOWE.** Stan techniczny zadowalający. Blacha trapezowa bez żadnych deformacji oraz ugięć, bez śladów przecieków. Konstrukcja dachowa wymaga impregnacji. Brak termoizolacji.

**3.2.2. ŚCIANY KONSTRUKCYJNE ZEWNĘTRZNE.** Stan techniczny dobry. Na ścianach nie widać większych rys, pęknięć ani ugięć, zarówno w kierunku podłużnym jak i poprzecznym. Odchylenia od poziomu małe. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Widoczne niewielkie zawilgocenie ścian na styku z posadzką.

**3.2.3. ŚCIANKI DZIAŁOWE.** Stan techniczny dobry. Deformacje nie występują. Na ścianach nie widać większych rys, pęknięć ani ugięć, zarówno w kierunku podłużnym jak i poprzecznym.

**3.2.4. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA** Stan techniczny dobry.

**3.2.5. NADPROŻA OKIENNE I DRZWIOWE** Stan techniczny dobry.

**3.2.6. TYNKI WEWNĘTRZNE.** Stan techniczny zadowalający. Widoczne niewielkie zawilgocenie na styku z posadzką z powodu braku izolacji.

**3.2.7. ELEWACJA ZEWNĘTRZNA.** Stan techniczny zadowalający. Ściany wymagają termomodernizacji

**3.2.8. PODŁOGI I POSADZKI.** Stan techniczny dobry. Posadzki wymagają termomodernizacji.

**3.2.9. TRZONY WENTYLACYJNE (KOMIN).** Stan techniczny dobry.

**3.2.10. FUNDAMENTY.** Stan techniczny zadowalający. Ściany fundamentowe wymagają wykonania hydroizolacji oraz termoizolacji

#### **4. OPINIA TECHNICZNA.**

Budynek mieszkalno-użytkowy jest zachowany w zadowalającym stanie technicznym. Obiekt jest w stanie technicznych umożliwiającym wykonanie powyższych prac budowlanych. Projektowane roboty budowlane, nie wpłyną na pogorszenie warunków konstrukcyjnych obiektu (nie zostaną przekroczone stany graniczne nośności i użytkowania konstrukcji). Warunkiem bezpieczeństwa jest wykonywanie prac pod nadzorem osoby uprawnionej zgodnie z powyższymi uwagami oraz opracowanym projektem technicznym.





## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1. Elewacja frontowa



Fot. 2. Elewacja





Fot. 3. Wiażar deskowy – stan zadowolający, wymaga impregnacji. Brak termoizolacji dachu oraz stropu.



Fot. 4. Wiażar deskowy – stan zadowolający, wymaga impregnacji. Brak termoizolacji dachu oraz stropu.