

**Ekspertyza mikologiczna  
dotycząca stanu  
technicznego budynku**

<i>nazwa obiektu budowlanego</i>	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
<i>adres obiektu budowlanego</i>	89 – 100 Nakło nad Notecią, UL. Bydgoska 41	
<i>numery ewidencyjne działek</i>	5722/3 , 5722/2	
<i>nazwa inwestora</i>	Wspólnota Mieszkaniowa UL. Bydgoska 41	
<i>adres inwestora</i>	89 – 100 Nakło nad Notecią, UL. Bydgoska 41	
<i>nazwa i adres jednostki wykonującej ekspertyzę</i>		Biuro Obsługi Inwestycji i Nieruchomości Halina Landsberg ul. Jagiellońska 10F/91, 80371 Gdańsk NIP 6112158063 REGON 220619025 tel. 588 059 367

**Twórcy ekspertyzy**

Na podstawie art. 20.ust. 4. USTAWY Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późn. zmianami, niżej podpisani autorzy projektu i sprawdzający niniejszy projekt, oświadczają, że niniejszy projekt sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

<i>l.p.</i>	<i>branża</i>	<i>Imię i Nazwisko</i>	<i>specjalność nr upr.</i>	<i>data</i>
1.	KONSTRUKCJA	mgr inż. Tomasz Landsberg	mgr inż. TOMASZ LANDSBERG upr. bud. nr POM/0126/POOK/03 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjnej budowlanej	Luty 2023
	Instalacje sanitarne	mgr inż. Tomasz Landsberg	Tomasz Landsberg upr. nr POM/0308/PWBS/19 do projektowania i kier. rob. bud. bez ograniczeń w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, in. i urz. ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wod.-kan.	

### 1. Podstawa opracowania:

- Inwentaryzacja budowlana wykonana w latach 80 XX wieku.
- Wizja lokalna na obiekcie.

### 2. Zakres opracowania.

Ekspertyza mikologiczna została wykonana w związku z udzielonym zleceniem z szczególnym naciskiem na lokal nr 3 i strop nad nim w Nakle nad Notecią.

Nakaz zakłada sprawdzenie ciągłości izolacji zewnętrznych .

### 3. Opis istniejącego budynku.

Dane techniczne:

- rzut poziomy na planie prostokąta o wymiarach 12,59 m x 19,10 m.
- wysokość budynku ponad teren ~ 17,0 m.
- powierzchnia zabudowy 623,53 m<sup>2</sup>.
- kubatura 10600,00m<sup>3</sup>.

Budynek zrealizowany około 1909 roku w duchu historyzmu. Czterokondygnacyjny ( kondygnacje nadziemne), podpiwniczony, przekryty płaskim dachem pulpitowym. Wykonany w technologii tradycyjnej. Układ ścian nośnych mieszany. Wszystkie ściany murowane.

Budynek wyposażony w instalacje wod-kan, co, elektryczna.

### 4. Badania elementów konstrukcyjnych obiektu.

Dokonano oględzin obiektu, szczegółowe informacje uzyskano poprzez badania makroskopowe – odkucia, obstukiwania młotkiem, zarysowania powierzchni materiałów. Wykonano badania termowizyjne i wilgotnościowe.

### 5. Opis konstrukcji budynku oraz warunków posadowienia.

#### 5.1. Warunki posadowienia.



Ocenę warunków posadowienia przeprowadzono w oparciu o oględziny elementów widocznych budynku analizując ich zachowanie.

Na ścianach nie stwierdzono pęknięć, świadczących o nadmiernym osiadaniu fundamentów.

Można stwierdzić, że podłoże gruntowe zachowuje się dobrze.

Na ścianach piwnic stwierdzono zawilgocenie co wskazywałoby, że w gruncie występuje woda zawieszona pochodząca z opadów atmosferycznych i spływająca zgodnie ze spadkiem terenu w kierunku budynku.

## 5.2. Fundamenty.

Zastosowano fundamentowanie bezpośrednie – ławy fundamentowe ceglane. Układ ław pokrywa się ze ścianami piwnic.

## 5.3. Ściany piwnic.

Zarówno ściany zewnętrzne jak i wewnętrzne wykonano z cegły pełnej, grubość ścian 52 cm.

## 5.4. Ściany kondygnacji nadziemnych. .

Ściany na których opierają się stropy wykonano z cegły pełnej, grubość ścian 52cm.

Ściana podłużna wewnętrzna – usztywniająca grubości 25cm z cegły pełnej.

Ściany zewnętrzne murowane.

## 5.6. Piony wentylacyjne.

Z cegły pełnej – wykonane jako przewody w ścianach nośnych.

## 5.7. Podciągi i słupy żelbetowe.

Nie występują.

## 5.8. Stropy.

Zastosowano stropy staloceramiczne nad piwnicą.

## 5.9. Schody.

- Zewnętrzne – betonowe wylwane na gruncie.
- Wewnętrzne – drewniane.

#### 5.10. Przekrycie budynku.

Dach pulpitowy drewniany kryty papą.

### 6. Analiza i ocena techniczna budynku oraz jego elementów.

#### 6.1. Fundamenty oraz warunki posadowienia.

Skupiono uwagę na obserwacji elementów budynku powyżej fundamentów i szukaniu zjawisk, które świadczyłyby o złej pracy układu fundament-podłoże.

Nie zauważono pęknięć czy też wychyleń ścian w innych elementach budynku.

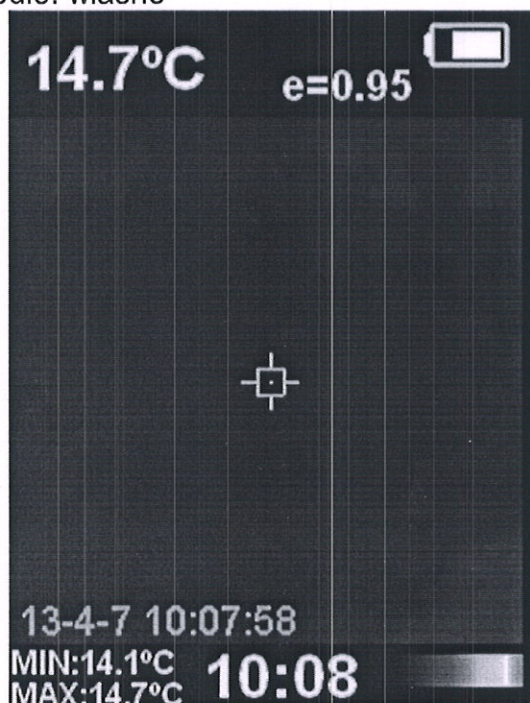
Mając na uwadze, że nie występują pęknięcia na zasadniczych elementach konstrukcji budynku można stwierdzić, że **układ fundament podłoże gruntowe zachowuje się poprawnie.**

#### 6.2. Ściany zewnętrzne

W chwili obecnej pomieszczenia piwnic i zewnętrzne są zawilgocone, wilgoć pochodzi ze ścian zewnętrznych nie stwierdzono przecieków od strony posadzki wewnątrz pomieszczeń piwnic. Zawilgocenie nie spowodowało rozluźnienia zaprawy tym samym nie obniżyło nośności ścian. Można stwierdzić, że **nośność ścian ( w tym nośnych) jest wystarczająca.**

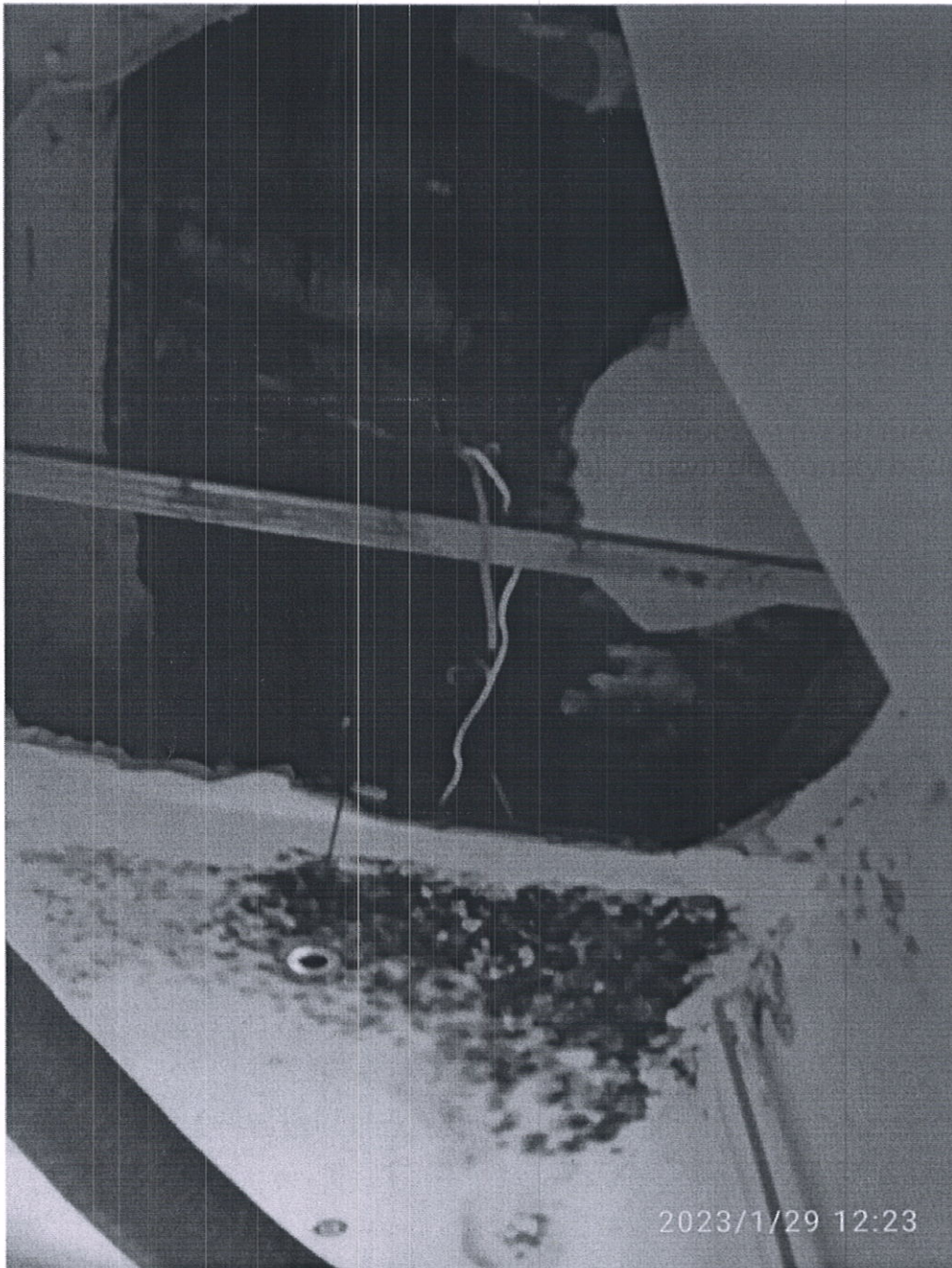
**Zdjęcie nr. 1. Pomiar kamerą MeasureMe MT02 w łazience na stropie nad lokalem nr 3**

Źródło: własne

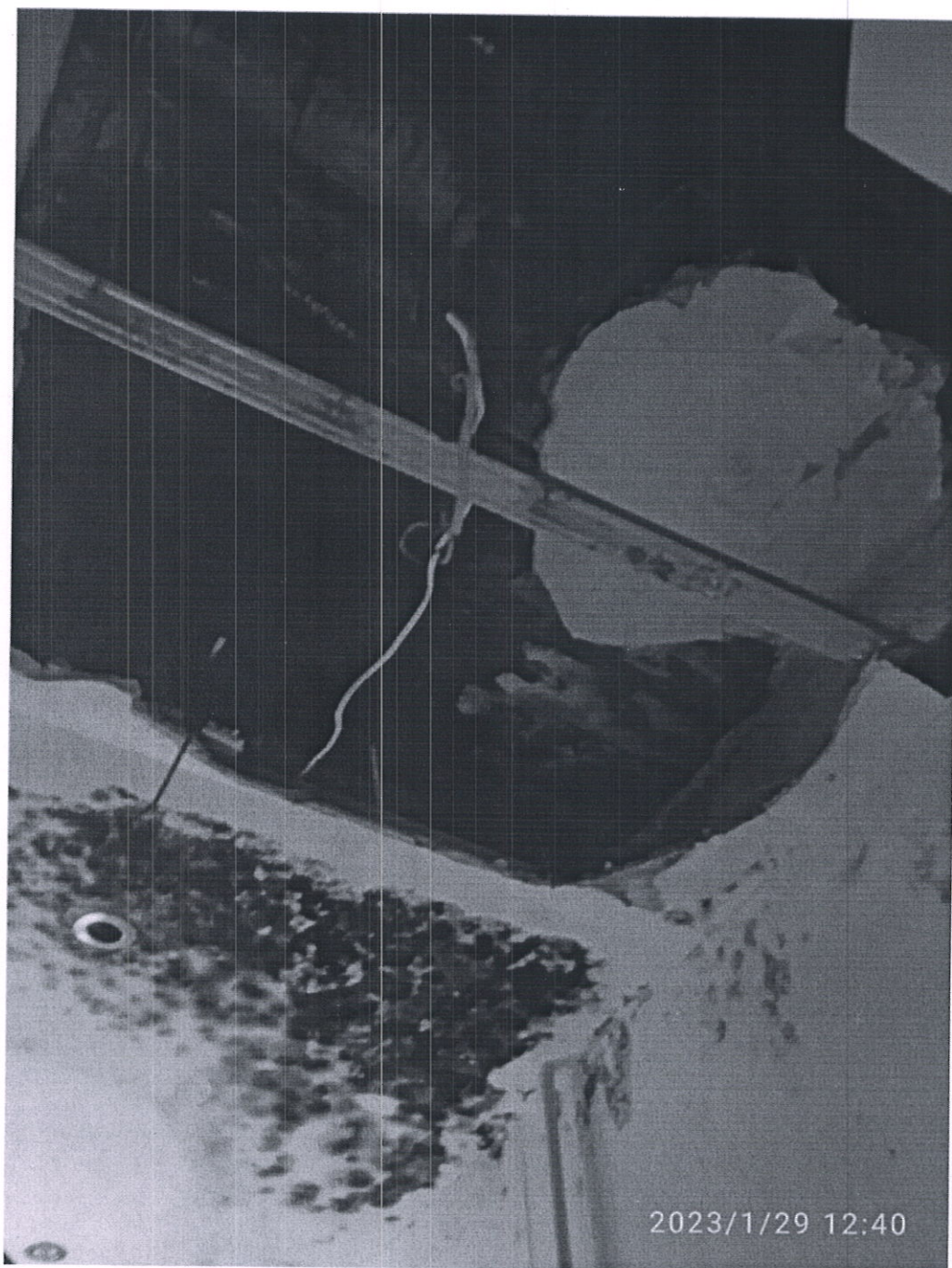




**Zdjęcie nr. 2. Widok stropu nad lokalem – widoczny grzyb niedoskonały pleśniowy na płycie kartonowo-gipsowej i grzyb doskonały budowlany biały na drewnie.**



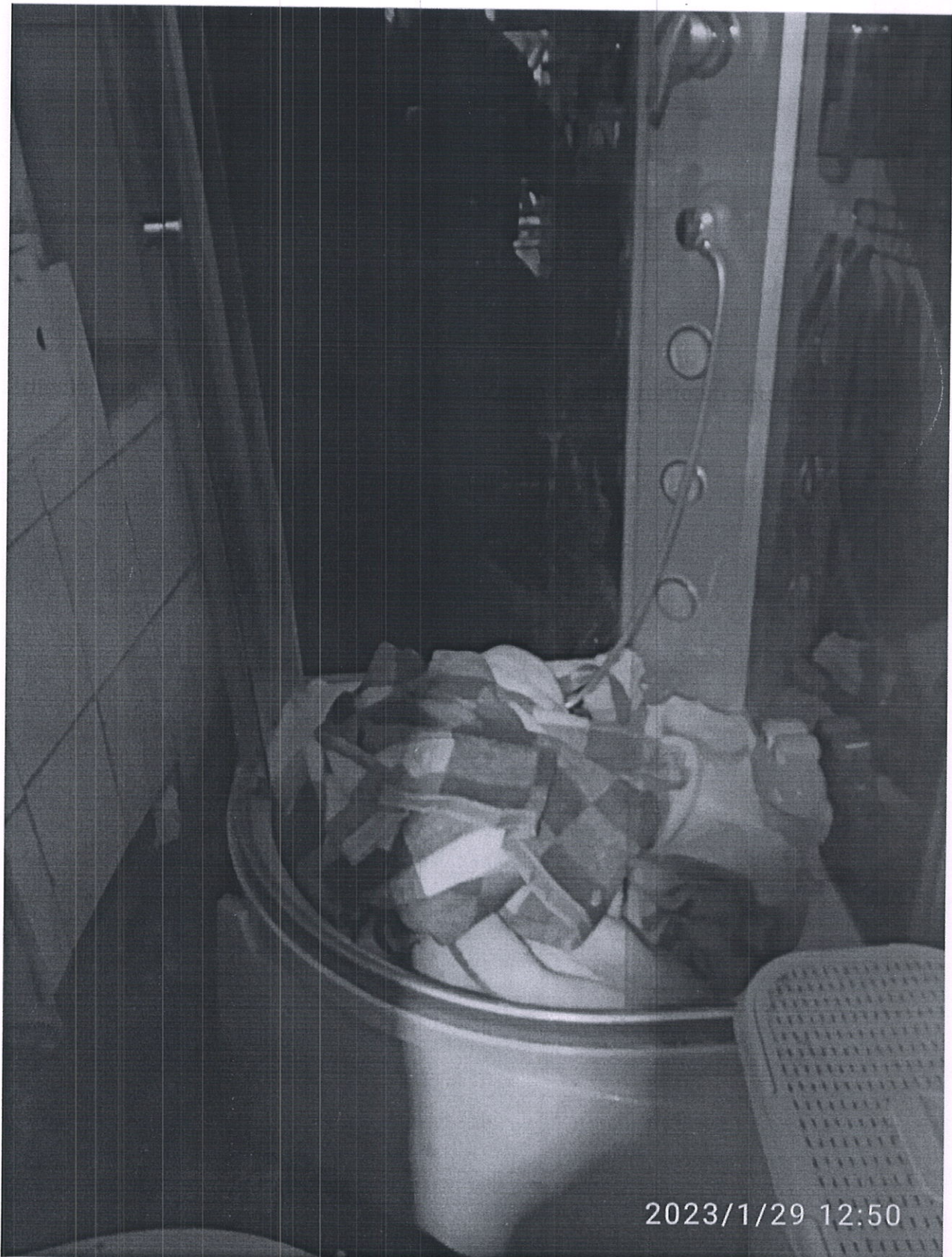
Źródło: własne

**Zdjęcie nr. 3. Widok na strop jak na zdjęciu 2**

Źródło: własne



Zdjęcie nr.4. Widok stropu nad lokalem 3. Zbytne obciążenie stropu.



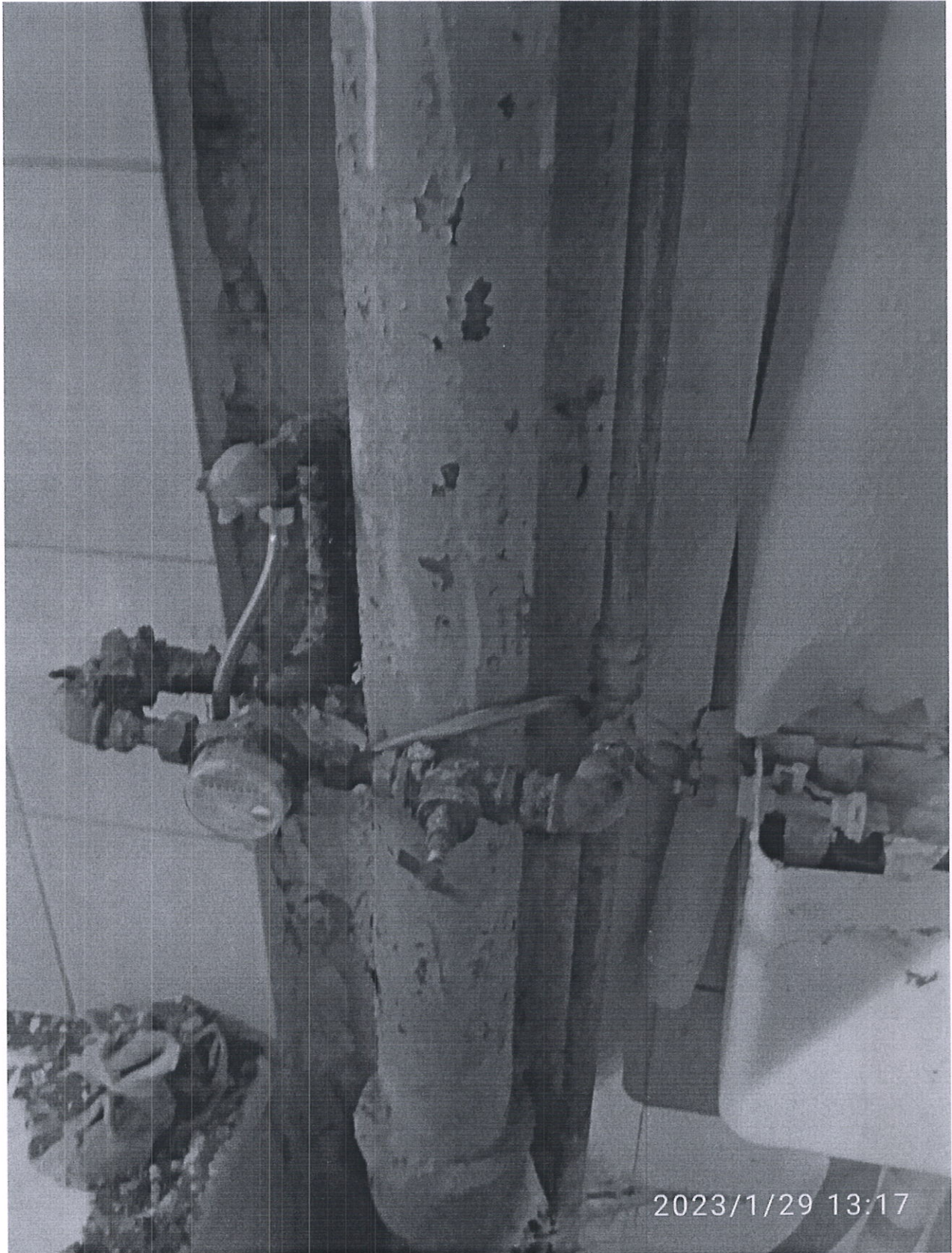
Źródło: własne



**Zdjęcie nr. 5. Widok elewacji budynku**

Źródło: własne



**Zdjęcie nr. 8. Widok na wyeksploatowane instalacje sanitarne**

Źródło: własne



Pomiary wilgotnościomierzem AZ8706 powietrza w łazience lokalu nr 3 wynoszą 33,50% przy wilgotności stropu nad lokalem nr 3 - 54,00 % wilgotność powietrza przy temperaturze 15,9 stopnia Celsjusza.

Wilgotność stropu mierzona urządzeniem tybo TB-RH-02 wynosi 46%. Wskazuje to na znaczną wilgotność przegrody co potwierdzono pomiarem urządzeniem do pomiaru wgłębnej wilgotności Laserliner.

### 6.3. Ściany konstrukcyjne i zewnętrzne kondygnacji nadziemnych.

Nie zaobserwowano na ścianach zjawisk świadczących o złej pracy statycznej konstrukcji jak również negatywnych oddziaływań wilgotnościowo-termicznych.

Ogólny stan ścian można określić jako dobry.

### 6.5. Elementy żelbetowe – słupy i podciągi.

Nie występują

### 6.6. Stropy.

Nie zaobserwowano w stropowych pęknięć poprzecznych jak również nadmiernych ugięć.

### 6.7. Schody wewnętrzne.

Nie zaobserwowano zjawisk świadczących o złej pracy konstrukcji przekroczonych ugięć, czy też podatności na obciążenia dynamiczne. Nie zaobserwowano widocznych pęknięć śladów korozji betonu.

## **ORZECZENIE KOŃCOWE:**

**Występuje realne zagrożenie Katastrofą budowlaną. Należy niezwłocznie wyłączyć z użytkowania lokal znajdujący się nad lokalem 3 z powodu zniszczenia przez grzyb domowy biały stropu drewnianego i nadmiernego obciążenia tegoż stropu od góry.**



Zalecenia i wnioski:

Należy wykonać w następującej kolejności prace w kolejności poniższej:

1. Odciążyć strop nad lokalem 3 w łazience (do czasu opróżnienia powyższego podeprzeć sztycami),
2. Rozebrać cały pion instalacji wodnych i kanalizacyjnych jako wyeksploatowany i ponownie wykonać.
3. Wykonać projekt remontu stropów w pionie łazienki nr 3. Sugeruje się wymianę stropów na żelbetowe monolityczne.
4. Wykonać nowe pion wodny i kanalizacyjny wraz z rozprowadzeniem w lokalach w oparciu o projekt branżowy.
5. Wymiana instalacji elektrycznej w niezbędnym zakresie.

upr. nr POM/0126/POOK/09  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności  
budowlanej

**Tomasz Landsberg**

upr. nr POM/0308/PWBS/19

do projektowania i kier. rob. bud. bez ograniczeń  
w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, inst.  
urz. ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wod.-kan.

Gdańsk, dnia 10 czerwca 2008 r.

syg. akt 139/POM/OKK/08

## 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, ze zm./, w związku z art. 5 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy-Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2005 r. Nr 163 poz. 1364/, art. 12 ust. 3, art.13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm./, § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz. U. z 2006 r. Nr 83 poz. 578, ze zm./, § 12 pkt 1, 3 ust. 1, § 17 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz. U. z 2005 r. Nr 96 poz. 817/ oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego /t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz.1071 ze zm./

**Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna**  
stwierdza, że:

**Pan TOMASZ LANDSBERG**  
inżynier  
urodzony dnia 28.12.1970 r. w Gdańsku

uzyskał  
**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
numer ewidencyjny: POM/0126/POOK/08

**do projektowania bez ograniczeń w specjalności**  
**konstrukcyjno-budowlanej**

### UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

#### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

**Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Ryszard Kolasa

**WICEPRZEWODNICZĄCY**  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Leszek Niedostatkiwicz

**CZŁONEK**  
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Ziemowit Suligowski

#### Otrzymują:

1. Pan Tomasz Landsberg  
80-371 Gdańsk, ul. Jagiellońska 10 f/91
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a



Gdańsk, 30 grudnia 2019 r.

-4-

sygn. akt. 357/POM/OKK/19

## DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117 ze zm.) i art. 12 ust. 2, ust. 3 i ust. 4c pkt 3, art. 14 ust. 1 pkt 4b, art. 15a ust. 1 i ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), po ustaleniu, że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym,

**Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa**  
stwierdza, że:

**Pan Tomasz Landsberg**  
magister inżynier inżynierii środowiska  
urodzony dnia 28.12.1970 r. w Gdańsku

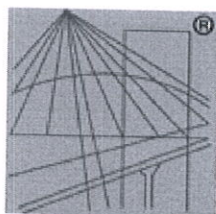
otrzymuje

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
numer ewidencyjny: POM/0308/PWBS/19

**do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych**

## UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.



P O L S K A  
I Z B A  
I N Ż Y N I E R Ó W  
B U D O W N I C T W A

## Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:  
POM-AUJ-EHV-72X \*

Pan Tomasz Landsberg o numerze ewidencyjnym POM/BO/2661/01  
adres zamieszkania ul.Jagiellońska 10F/91, 80-371 Gdańsk  
jest członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-01-01 do 2023-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-12-16 roku przez:

Krzysztof Wilde, Przewodniczący Rady Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78<sup>1</sup> K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.