

Raivis Jēkabsons – LBS sertifikāts Nr. 20-6733

Jaunjelgavas novads, Sērene, „Meistari”, LV-5123, mob. t. 29590391

(apsekoņājs un tā licences vai sertifikāta nummurs, adrese, tālruna un faksa numurs, elektroniskā pasta adrese)

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

Dzīvojamā māja – kad. Nr. 70620110245001

Draudzības iela 6, Jaunkalsnava, Kalsnavas pag., Madonas novads

(būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

SIA „Kalsnavas komunālais uzņēmums”, LV45403026708

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

18/03/2013

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

1. Vispārīgas ziņas par būvi

1.1.	Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu māja (CC 11220103)
1.2.	Apbūves laukums	505,4 m ²
1.3.	Būvtilpums	5345 m ³
1.4.	Kopējā platība	1707,7 m ²
1.5.	Stāvu skaits	3 virszemes, 1 pazemes
1.6.	Zemesgabala kadastra numurs	7062 011 0245
1.7.	Zemesgabala platība	1979 m ²
1.8.	Būves iepriekšējais īpašnieks	-
1.9.	Būves pašreizējais īpašnieks	Kalsnavas pagasta pašvaldība
1.10.	Būvprojekta autors	nav datu
1.11.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	nav datu
1.12.	Būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums)	1979. g.
1.13.	Būves konservācijas gads un datums	-
1.14.	Būves renovācijas (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads	-
1.15.	Būves inventarizācijas plāna izsniegšanas datums	2000.g. 15. augusts

2. Situācija

2.1.	Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam	
2.1.1.	<i>Atļautā izmantošana</i>	Atbilst Madonas nov. pašvaldības 29.03.2012. saistošajiem noteikumiem Nr.22 „Par Madonas novada teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu”
2.1.2.	<i>Faktiskā izmantošana</i>	Atbilst
2.1.3.	<i>Atbilstība teritorijas plānojumam</i>	Teritorija izmantota atbilstoši teritoriālajam plānojumam.
2.1.4.	<i>Atbilstība apbūves noteikumiem</i>	Atbilst
2.1.5.	<i>Atbilstība normatīvo aktu prasībām</i>	Atbilst
2.2.	Būves izvietojums zemesgabalā	
2.2.1.	<i>Sarkanā līnija</i>	Ievērota
2.2.2.	<i>Apbūves līnija</i>	-
2.2.3.	<i>Apgrūtinājumi</i>	-
2.2.4.	<i>Būves novietnes raksturs</i>	Brīvi stāvoša
2.3.	Būves plānojums	
2.3.1.	<i>Līdzšinējais būves izmantošanas veids</i>	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
2.3.2.	<i>Būves plānojuma atbilstība būves izmantošanas veidam</i>	Atbilst

3. Teritorijas labiekārtojums. Būves vispārējs raksturojums

<i>Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums, atsevišķi būves elementi, konstrukciju veidi.</i>	<i>Apsekošanas objekta apraksts. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts</i>	<i>Tehniskais nolietojums %, tehniskā stāvokļa novērtējums un atbilstība normatīvo aktu prasībām</i>
3.1.,3.2.,3.3.,3.4. <i>brauktuves, ietves, celiņi, nožogojums, apstādījumi, atbalsta sienas un saimniecības laukumi</i>	Teritorija nav norobežota ar žogu. Daļēji no vienas puses, ap ēku asfaltēts piebraucamais ceļš un laukums. Asfalts vietām saplaisājis, nelīdzens. Ap ēku iestādīti košumkrūmi un koki, kas piesedz vienu no ēkas fasādēm. Labiekārtojuma stāvoklis ir daļēji apmierinošs.	Teritorijas labiekārtojums daļēji nolietots: - asfaltbetona iesegumu celiņi un laukums Labiekārtojuma nolietojums – 30 %

4. Būves daļas

<i>Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums, atsevišķi būves elementi, konstrukciju veidi.</i>	<i>Apsekošanas objekta apraksts.</i> <i>Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts</i> Apsekošanā noteikts apsekt dzīvojamās mājas Draudzības ielā 6, Jaunkalsnavā, nesošās, norobežojošās konstrukcijas un novērtēt to tehnisko stāvokli, kā arī izvērtēt ēkas konstruktīvo noturību kopumā. Ēkas apjoms trīstāvēgs taisnstūra formas ar ārējiem izmēriem plānā 48,6x10,4m. Ēkas konstruktīvais risinājums izpildīts kā 467. sērijas paneļu vairākdzīvokļu mājai.	<i>Tehniskais nolietojums %, tehniskā stāvokļa novērtējums un atbilstība normatīvo aktu prasībām</i>
4.1. Pamati un pamatne	Pamati apsekoti vizuāli. Ēkas pamati -- saliekamā betona bloku pamati. Pamatu horizontālā hidroizolācija -- apmierinoša. Pamatu virszemes daļa (cokols) no ārpusē apmests, pelēkā tonī, lietusūdeņu ietekmē tas nedaudz bojāts, ieplaisājis, mainījis krāsu un vietām atdalījies, atlupis. Ēkas betona apmale ir bojāta, starp ēku un betona apmali atsevišķās vietās aug nezāles, dažviet tā ir iebrukusi, jo notiek grunts izskalošana ar ūdeni nepietiekami garu notekcauruļu galu dēļ. Ieteicams nekavējoties sakārtot ēkas notekcauruļu nomaiņu. Ēkas pagraba stāvā atrodas telpas. Pamatu konstrukcija apmierinošā tehniskā stāvoklī.	Pamatu nolietojums 40 %
4.2. Ēkas virszemes daļas nesošās konstrukcijas	Ēkas nesošām iekšsienām un ārējām sienām(gala sienām) izmantoti betona gatavpaneļi un keramzītbetona paneļi (biezums – 0,38 m). Tāpat ārsienu konstrukcijā izmantoti keramzītbetona paneļi kā pašnesoši ārsienu elementi. Keramzītbetona paneļu āršienas neatbilst LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām. Lai uzlabotu ēkas vizuālo izskatu un neapmierinošās āršienas daļas, būtu nepieciešams tās siltināt un no jauna paredzēt āršienas apdari.	Nolietojums 40%
4.3. Karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	Ēkas konstrukcijā nav izmantotas kolonnas, rīģeļi un sijas.	-
4.4. Pašnesošās sienas	Pašnesošās sienas -- ēkas sānu ārējās sienas (ar logu ailām) - keramzītbetona paneļi 380 mm biezumā. Keramzītbetona paneļiem ārējā fasādes kārtā iestrādāti dekoratīvi akmentiņi. Pašnesošās paneļu āršienas neatbilst LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām. Iekšējās starpsienas – ķieģeļu mūrētas, papildus skaņas izolācija nav uzstādīta.	Nolietojums 40%

4.5. Šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	Keramzītbetona paneļu šuves aizpildītas ar cementa javu, vietām sākušas izdrūpt. Izdrupušās šuves nepieciešams atjaunot, tāpat ēkas ārsienas, pamatu konstrukcija, kā arī ēkas jumts un pagraba daļa nepieciešams siltināt ar atbilstošiem siltumizolācijas materiāliem.	Nolietojums 30%
4.6. Pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	Starpstāvu pārsegumam ir izmantoti labie dzelzsbetona paneļi biezums - 0,22 m, Pārseguma paneļi balstīti uz nesošām betona paneļu sienām. Būves noturību nodrošina sienas un paneļu sasaiste. Apsekošanas gaitā pārseguma nesošās konstrukcijas paneļi novērtēti vizuāli. Pārseguma konstrukcijas apmierinošā stāvoklī.	Nolietojums 40%
4.7. Būves telpiskās noturības elementi	Būves noturību nodrošina nesošo betona sienas paneļu, pārseguma paneļu un galasienu keramzītbetona paneļu saistība. Elementi savstarpēji sametināti ar ieliekajām detaļām, iestrādāti sienu apdarē.	Nolietojums 40%
4.8. Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma	Ēkai bēniņu nav. Jumta konstrukcija - savietotais lēzenais jumts. Jumta pārsegumā dzelzsbetona paneļi, izdedžu slānis, izlīdzinošais cementa slānis, ruberoīds, uzkausējamais ruļļmateriālu jumta segums. Lietussūdens novadsistēmas no jumta – iekšējā – stipri bojāta. Jumta pārsegums tehniskās apskates laikā, neatbilst LBN 002-01 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" noteikumiem Nr.495, jo nenodrošina nepieciešamās siltumnoturības prasības. Jumta pārsegumu būtu nepieciešams siltināt.	Nolietojums 35%
4.9. Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	Virš ieejas monolitā dzelzsbetona plātnes jumtiņš balstīts uz divām tērauda apaļcaurules kolonnām. Jumta segums uz tā – viļņotās azbestcements loksnes. Mitruma un sala iedarbības rezultātā konstatētas betona apdares krāsojuma atslāpošanās pazīmes. Jumtiņu jumta seguma materiāls jāparedz nomainīt uz mūsdienīgu. Lodžijas no saliekamā dzelzsbetona plātņu elementiem. Citu izvirzījumu ēkai nav. Kopumā jumtiņu un lodžiju tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	Nolietojums 45%
4.10. Kāpnes un pandusi	Apsekojamajai ēkai ir trīs ieejas mezgļi ar kāpņu lieveņiem un kāpņutelpām. Saliekamā dzelzsbetona kāpņu laidi ar pakāpieniem ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kāpņu telpas sienu un logu apdares krāsojuma stāvoklis ir neapmierinošs. Esošais kāpņutelpas balsinājums nolietojies, lietussūdens šahtas pārplūšanas rezultātā kļuvis netīrs, plankumains vietām nolibījies. Iekšējo kāpņutelpu sienu balsinājumu un eļļas krāsojumu būtu nepieciešams atjaunot.	Nolietojums 50%
4.11. Starpsienas	Starpsienas – betona, ķieģeļu, apmetas ar apmetumu, papildus skaņas izolācija nav uzstādīta.	Nolietojums 30%
4.12. Grīdas	Pirmā stāva grīdas līmenis salīdzinot ar ārējās teritorijas līmeni ievērojami paaugstināts, tāpēc galvenā uzmanība jāvelta ārējo nokrišņu ūdeņu savākšanas organizēšanai. Grīdas – betona, plātņu, linoleja segumi krāsotas. Grīdu stāvoklis apmierinošs, daļēji dzīvokļos maināms. Pagrabstāva pārsegums neatbilst LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām. Skaņas un siltuma izolācija nepietiekama.	Nolietojums 40%
4.13. Ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis,	Ieejas durvis – koka konstrukcijas ar logiem. Ieteicams nomainīt pret metāla durvīm ar pildījumu vai jaunām koka vai PVC ārdurvīm. Dzīvokļu durvis koka, metāla daļēji mainītas. Ievērojama daļa logu dzīvokļos nomainīta uz PVC ar stiklu paketēm. Pārējie logi – koka ar savietotiem dubultiem	Nolietojums 50%

iekšdurvis, logi, lūkas	rāmjiem, daļa logu mehāniski bojāti, spraugas izveidojušās materiālam žūstot un mitrinoties laika gaitā. Daļa logu nenodrošina siltuma noturību telpā. Nepieciešama logu nomaiņa. Sliktā stāvoklī ir kāpņu telpas logi un pagraba logi.	
4.14. Apkures krāsnis, virtuves paverdi, dūmeņi	Ēka ir pieslēgta centrālapkures sistēmai. Apkures krāsnis – nav.	-
4.15. Konstruktiju un materiālu ugunsizturība	Ēkas keramzītbetona un dzelzsbetona konstrukcijas atbilst ugunsdrošības prasībām.	-
4.16. Ventilācijas šahtas un kanāli	Vēdināšana – dabīgā, caur vēdināšanas šahtām dzelzsbetona paneļos. Ventilācijas šahtas uz jumta piemūrētas no silikātkieģeļiem. Šahtas galvas uz jumta daļēji izdrupušas. Uz jumta novērojams un secināms, ka kādu dzīvokļu īpašnieki ventilācijas šahtas izmanto kā dūmvadus kurināšanai, jo papildus šahtās ievietotas un uzstādītas skārda čaulas, dūmeņu pagarinājumi, kā arī apsekošanas laikā no tām izplūda kurināmā dūmgāzes. Kopumā tehniskais stāvoklis neapmierinošs.	Nolietojums 60%
4.17. Liftu šahtas	Nav	-
4.18. Iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	Iekšējā apdare dažādos dzīvokļos ir diezgan atšķirīga. Parsvarā krāsotas sienas vai aplīmētas ar tapetēm, izlīdzināts cementa javas apmetums, krāsots. Krāsojums nelīdzens, nolupis, mainījis krāsu, redzami pelējuma plankumi. Grīdas plātnes – krāsotas, krāsojums izdilis, griesti – krāsoti balsināti. Mitruma ietekmē iekšējā apdare bojāta, krāsojums nolietojies. Logi, durvis – krāsoti. Krāsojums nolietojies. Iekšējās apdares stāvoklis vietām neapmierinošs.	Nolietojums 60%
4.19. Ārējā apdare un arhitektūras detaļas	Ārējā apdare – ārsienas sānu un gala fasādēs izmantoti keramzītbetona paneļi, kam ārējā fasādes kārtā iestrādāti dekoratīvi akmentiņi. Šuves starp paneļiem aizpildītas ar cementa javu. Fasādes tonis tumši pelēks. Starp vienu dzīvokļu blakuslogiem apdarē izmantoti koka elementi, dēlīšu apšuvums, kas vietām mitruma ietekmē mainījis toni, sācis trupēt.	Nolietojums 50%
4.20. citas būves daļas	Nav	-

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

5.1. Iekšējā aukstā ūdensvada ievadi, ūdens mērītājs, tīkla shēma, cauruļvadi un ietaises; spiediens tīklā un citi rādītāji.	Apsekošanas laikā tika konstatēta aukstā ūdens cauruļvadu, krānu, sanitārtehnisko iekārtu un ventīļu korozija. Daļa no cauruļvadiem nomainīta pret jauniem plastmasas cauruļvadiem.	Tehniskais nolietojums 45%
5.2. Iekšējā karstā ūdens ūdensvada sistēma, tīkla shēma, cauruļvadi un sūkņi.	Karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventīļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji	Nolietojums

Siltuma patēriņš karstā ūdens sagatavošanai. Ūdens sildītāja novietojums	nemoderni, pakāpeniski laika gaitā ieteicams nomainīt. Karstā ūdens sadales cauruļvadu siltumizolācija ir apmierinošā stāvoklī, vairākās vietās bojāta, vārsti nav noizolēti. Liela daļa no siltuma sadales cauruļvadiem nav nosiltināta.	50%
5.3. Iekšējās ugunsdzēsības ūdensvada sistēmas veids, tīkla shēma, cauruļvadi, sūkņu iekārtas, ugunsdzēsības krāni, šļūtenes un stobri. Automātiskās vadības nodrošinājums. Automātiskās ugunsdrošības sistēmas nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi. Iekārtu un ietaišu atbilstība standartiem. Pretdūmu aizsardzības veidi, gaisa vadi, ietaises un iekārtas. Rezerves elektroapgāde, automātiskā vadība.	Ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās sistēmas un pretdūmu aizsardzības sistēmas, kā arī dūmu detektori nav uzstādīti.	-
5.4. Siltummezgla iekārta. Apkures sistēmas veids, cauruļvadi, izplešanās tvertne. Sistēmas kalpošanas ilgums, galvenie defekti, atbilstība normatīvo aktu prasībām. Būves siltuma zudumi.	Apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventīļi, cauruļvadu izolācija, sildķermeņi neefektīvi, laika gaitā nolietojušies.	Nolietojums 50%
5.5. Centrālapkures sildķermeņi, kalpošanas ilgums	Ēkā kā apkures sildķermeņi tiek izmantoti čuguna radiatoru.	Nolietojums 50%
5.6. Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi	Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas nav uzstādītas, dažos dzīvokļos pēc iedzīvotāju iniciatīvas ir uzstādītas mehāniskās nosūces iekārtas.	Nolietojums 40%
5.7. Elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietaisies, barošanas pievadi liftam, siltummezglam, dežūrapgaismojumam, pretdūmu aizsardzībai, citām iekārtām un ietaisēm.	Ēkas elektroapgādes sistēma un elektroinstalācija ir nolietojusies, kāpņu telpās ir energoneefektīvs apgaismojums.	Nolietojums 60%
5.8. Vājstrāvas ietaišu uzskaitījums, centralizētās paziņošanas sistēmas, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	Apsardzes, signalizācijas un citas iekārtas nav uzstādītas. Vājstrāvas tīkli un ietaises – nav	-
5.9. Liftu skaits un izmantošanas veids, celbspēja, atrašanās vieta; kabīne, šahtas priekšlaukums. Montāžas gads, raksturojumi, elektroinstalācijas tehniskais stāvoklis	Lifta iekārta ēkā nav paredzēta.	-

6. Kopsavilkums

6.1. Būves tehniskais nolietojums

Būves tehnisko rādītāju un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpe noteiktā laika momentā attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ. Konstrukcijas vai to elementi, kas ir avārijas un pirmsavārijas stāvoklī. Izpētes materiālu analizē konstatētais galveno nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā, piemērotība vai nepieciešamie priekšnoteikumi to turpmākajai ekspluatācijai. Būves plānojuma un iekārtojuma, kā arī izmantošanas apstākļu atbilstība mūsdienu labiekārtojuma apstākļiem.

Būves tehniskie rādītāji un ar tiem saistītie ekspluatācijas rādītāji apsekošanas brīdī attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ pasliktinājušies vidēji tuvu 45%. Ēkas tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Ēkas būvkonstrukcijas nav zaudējušas noturību un arī turpmāk var izmantot pēc nozīmes.

Ēka tehniskai ekspluatācijai derīga.

6.2. Secinājumi un ieteikumi

Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai renovācijas, rekonstrukcijas vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (renovācija, rekonstrukcija, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi.

Būve kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Trīsstāvu dzīvojamās ēkas nesošo konstrukciju stabilitāte ir pietiekoši noturīga un uz apsekojuma momentu nerada šaubas par ēkas nestspēju. Noteiktā kārtībā var izstrādāt un saskaņot rekonstrukcijas tehnisko projektu, kas saistīts ar jaunas koka divslīpju jumta konstrukcijas izbūvi, ventilācijas skursteņu galu pārmūrēšanu, jaunas ārējās lietusūdens notek sistēmas izbūvi.

Lai uzlabotu ēkas energoefektivitātes rādītājus, lai samazinātu siltuma zudumus caur ēkas norobežojošām konstrukcijām, kuras neatbilst LBN 002-01 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” normatīvam, ieteicams nomainīt nenomainīto dzīvokļu, kāpņu telpu un pagraba logus, ieejas durvis; veikt ārsienu, pagraba un bēniņu pārseguma siltināšanas darbus; atjaunot ēkas betona apmali un pamatu cokola apdari; kā arī būtu nepieciešams telpu iekšējais remonts, un iekšējo inženiertīklu (ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde, apkure) nomaiņa, jāvelta uzmanība siltuma sadales un karstā ūdens sadales cauruļu un stāvvadu siltumizolācijas nomaiņai.

Tehniskā apsekošana dabā veikta 2013.gada 5. martā.

..... būvinženieris Raivis Jēkabsons, LBS sertifikāts Nr. 20-6733
(izpildītāja paraksts un spiedogs (vārds, uzvārds, sertifikāta Nr.))

