

II TEHNISKĀ APSEKOŠANAS ATZINUMS (VAS vizuālas apsekošanas slēdziens)

Būves tehniskā apsekošana veikta saskaņā ar LBN 405-01 „Būvju tehniskā apsekošana” un pasūtītāja definēto darba uzdevumu, lai sagatavotu informāciju par objekta tehnisko stāvokli un atbilstību izmantošanas mērķim.

1. Vispārīgās ziņas par būvi

1.1.	Būves veids	Daudzdzīvokļu māja
1.2.	Apbūves laukums (m ²)	372
1.3.	Būvtilpums (m ³)	4609
1.4.	Kopējā platība (m ²)	1089,5
1.5.	Stāvu skaits 5 -1 pagrabstāvs, 3 virszemes ar 1 jumta stāvu un bērniņiem.	4 virszemes, -1 stāvs pagrabstāvs. Virs jumta 4. stāva bērniņu telpas ar daļēju izmantošanas iespēju.
1.6.	Zemesgabala kadastra Nr. Būves kadastra apzīmējums Ēkas kadastra Nr.	7401 004 0877 7401 041 025 (16.08.2012. g.) 7401 004 0877 001
	Būves tips - Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja virszemes. Lietošanas veids 1122	11220103
1.7.	Zemesgabala platība (m ² – pilsētās, teritorijās)	1927 m ²
1.8.	Būves iepriekšējais īpašnieks	Valsts Ogres mežrūpniecības saimniecība
1.9.	Būves pašreizējais īpašnieks (bez privatizētiem dzīvokļu īpašniekiem).	Valsts akciju sabiedrība (VAS) „Privatizācijas aģentūra”
1.10.	Būvprojekta autors	Tipveida projekts 103. sērija 3,5 stāvu, lauku variants ar uzlabojumiem, jumta stāvam. „Latvgipro- sels stroi” (krievu valodā) 1988. gada un Ogres rajona arhitektu projektēšana birojs 1988/1995. gadā, u.c. inženiertīklu projektēšanas biroji līdz 2015. gadam.
1.11.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, 03.08.1988. ar papildinājumiem un izmaiņām, tai skaitā inženiertīkliem.
1.12.	Būves nodošana ekspluatācijā (gads)	1995.

1.13.	Būves renovācijas (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads	Nav ziņu
1.14.	Būves inventarizācijas plāns, namīpašuma karte: numurs, izsniegšanas gads un datums	31-1-5-74 16. 11. 1995.

2. Situācija

2.1.	Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam, apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām.
Atbilst teritorijas plānojumam, apbūves noteikumiem un normatīvām prasībām.	
2.2.	Būves izvietojums zemesgabalā.
Dzīvojamā ēka atrodas Apogu ielā 6, Ogrē un tai var piekļūt no Apogu ielas puse.	
2.3.	<p>Būves plānojums.</p> <p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja plānojums ir vienkārša tipa. Nesošās sienas mūrētas no sarkaniem māla ķieģeļiem un dekoratīviem dzelzsbetona sānu sienu paneļiem. Pārsegums no dzelzsbetona paneļiem, kā arī no citiem rūpnieciski ražotiem materiāliem. Atbilstoši tā laika būvniecības standartiem, kārtībai un būvniecības principiem 1988 / 1996. gados.</p> <p>Apsēkotai būvei ir četri (4) virszemes stāvi, ieskaitot virs jumta stāva telpas ar daļēju izmantošanas iespēju un viens pagrabstāvs (-1 stāvs). Ēka būvēta taisnstūrī 90 grādu leņķī. Būvēta pēc standarta tipveida projekta ar Nr. 103 sērijas lauku varianta no 3 līdz 5 stāviem virszemes.</p> <p>Jumta stāvs tiek izbūvēts arī no tāda paša tipa materiālie kādi tika pielietoti visas ēkas būvniecībā, ķieģeļu mūris ar dzelzsbetona pārseguma paneļiem, un, jumts no koka konstrukcijām ar māla dakstiņu pārsegumu.</p> <p>Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja sastāv no 2 sekcijām. Pēc projekta trešā (3) un ceturrtā (4) sekcija, savienotas vienā horizontālā līmenī, bet 4. sekcija ir ar nelielu nobīdi uz austrumiem par 2 metriem pēc projekta un uzbūvēta.</p> <p>Projektā bija paredzēts arī būvēt 1. un 2. sekciju, bet netiek realizēts, jo ir mainījusies pastāvošā iekārta ar tā prioritātēm 80/90 gados.</p> <p>Projekts tika saskaņots Ogres rajona izpildkomitejā, un realizēts 3. un 4. Sekcijas projekts, būvdarbi un nodots ekspluatācija 1995.gadā bez iekšējās apdares, telpu iekšējo apdari un inženiertīklu izbūvi veic mājas īrnieki savu tiesību robežās, iedzīvotāji, dzīvokļa īpašnieki par saviem līdzekļiem. Darbu izpildē vienojoties ar tā laika ēkas īpašnieku Ogres EMR, ēkas īpašuma tiesību pārņēmēju VAS „Privatizācijas aģentūru”, būvuzņēmumiem, valsts iestādēm un pašvaldību.</p> <p>Ēka bija paredzēta ar izīrējamiem dzīvokļiem.</p> <p>Ailu aizpildījums ar logiem, durvīm un sienas skapjiem.</p> <p>Ēkai ir divslīpju jumts ar koka logiem, trīsstūra formā ar izvirzījumiem uz āra pusi.</p> <p>Tā kā abas sekcijas tika savienotas un vienlaicīgi būvētas, tad kāpņutelpas atrodas katrā pa vidu, kopā 2 ieejas ar iespēju iekļūt no austrumu un rietumu pusēm.</p>

3. Teritorijas labiekārtojums

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem, būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.	Tehniskais nolietojums
--	------------------------

tehniskā stāvoklī esošās ieejas esošās durvis, āra un vējtvera telpās. Kāpņu telpas logus, kas arī neatbilst mūsdienu prasībām. Rodas siltuma zudumi, izplūstot siltums pa spraugām uz āru. (Veikt citus pasākumus, kur ir lieli siltuma zudumi caur sienu plaisiņām un izdrupušām vietām veicot restaurācija / apdares darbus.) Nolietojums ieejas vējtverī, kāpņu telpu durvīm un tajā esošiem koka logiem.		33%
4.6.	pagraba, starpstāvu, bērniņu pārsegumi	
Ēkas pagraba un citu stāva pārsegums ir veidots no dzelzsbetona pārseguma paneļiem, un balstās uz nesošām mūra sienām un citām dzelzsbetona konstrukcijām. Pārseguma izlieces nav konstatētas. Bērniņu (5.stāva) pārsegums no koka elementiem ar siltinājumu griestiem un sienām. Labā tehniskā stāvoklī. Nolietojums		
		7 %
4.7.	būves telpiskās noturības elementi.	6%
Ēkas telpiskās noturības elementi pamatā ir nesošās ārsienas un iekšsienas, kas balstītas uz lentveida pamatiem, saistībā ar starpstāvu pārsegumiem un sienu paneļiem. Nesošās mūra sienas un dzelzsbetona pārseguma paneļi un citi elementi ir arī pēc projekta izbūvēti. Būves telpiskā noturība visumā ir labā tehniskā stāvoklī.		
4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietus ūdens novadsistēma.	
Jumta nesošās konstrukcijas ir veidotas no masīvām koka brusām, spārēm, dēļu klāja ar ruberoīda klājumu, virs tā ar koka latojumu. Montētiem māla dakstiņiem un vietām ar cinkoto skārdu klāja iesegums. 5. stāva (bērniņu telpās ar daļēju izmantošanas iespēju) jumtā ir iemontēti mūsdienīgi jumta logi, labā tehniskā stāvoklī. Vietām jumta konstrukcijas, koka detaļas ir bojātas piekļuves vietās, ēkas vidusdaļā pie balkoniem 4.stāvā, kur nav jumtiņu. Vietām redzami nelieli bojājumu pazīmes koka trupes. No regulāras ūdens nokļūšanas uz tām, kā arī varētu būt tajās vietās, kur ir nokrituši māla dakstiņi vai bojāti, atvērumi un ilgstoši nav salabota jumts. Nolietojums jumta konstrukcijām un dakstiņu jumtam, neskatot tiešo bojājuma vietas. Nolietojums		
		16%
Bojāto vietu koka konstrukcijām nolietojums ēkas jumtam un ieejas koka jumtiem ar atbalsta nestandarta koka statnēm (stutēm) .		
		32%
Ūdens notek renes un caurules visumā labā tehniskā stāvoklī. Neskaitot vienu bojāto vietu, caurules savienojumā. Nolietojums		
		12%
Ūdens caurule, ēkas vienas gala sienai lejas daļā ir atmontējusies un nepilda savu ūdens novadīšanas funkciju, līdz ar to tiek bojās nesošās sienas mūris. Bojāto vietu ūdens novadīšanas sistēmas nolietojums		
		100%
Lietus ūdens tiek novadīts pa cauruļsistēmām uz lietus ūdens kanalizācijas savākšanas akām. Visumā labā stāvoklī. Nolietojums		
		5 %
4.9.	balkoni	5 %
Visumā balkoni labā tehniskā stāvoklī un daļa ir aizstiklota un nodrošināts pret nokrišņu iekļūšana uz balkona, jo nav ūdens novadīšanas izvadu.		

Nolietojums		11%
4. stāva (jumta stāvs) balkoniem daļai ir izbūvēti jumtiņi pret nokrišņu iekļūšanu tajā, jo arī nav ūdens novadīšanas iespējas, bet daļai vispār tādu jumtiņu nav. No jumta un āra nokrišņiem var brīvi nokļūt uz balkona, bojāt balkona konstrukcijas un jumta koka konstrukcijas. Projektā tas nav risināts.		
Līdz ar to, kur nav jumtiņi izbūvēti virs balkona un ap to, koka konstrukcijas ir sliktākā stāvoklī. Nolietojums		
		26%
4.10.	kāpnes un pandusi	5%
Ēkas kāpnes ir veidotas no saliekamiem dzelzsbetona elementiem un kāpņu laukumiem. To stāvoklis ir labā tehniskā stāvoklī ēkas iekšienē.		
Nolietojums		5%
Kāpņu margas ir no metāla. Apmierinošā stāvoklī. Nolietojums		11%
Āra kāpnēm uz ieeju, no pagalma puses iztrūks margas.		
Jāizgatavo un jāuzstāda, ja tiek izmantotas.		
Ēkas ieejā no pagalma puses ir bojāts, daļēji, pandusa (pārseguma panelis) betona virsmas laukums, vietā, kur tas ir savienots ar kāpnēm. Sliktā tehniskā stāvoklī.		
Nolietojums		34 %
4.11.	starpsienas	5%
Starpsienas būvētas no māla ķieģeļiem, kokmateriāliem un citiem mūsdienīgiem būvniecības materiāliem. Apmierinošā stāvoklī.		
4.12.	grīdas	
Koridoros un kāpņutelpās ir betona grīdas. Citās telpās - dzīvokļos dažādi materiāli.		
Nolietojums		12%
4.13.	ailu aizpildījumi: ārdurvis, iekšdurvis, logi.	Dzīvokļos 5 %
Ailes aizpildītas ar durvis, logi no dažādu tipa materiāli. Kāpņu telpā daļa ir sliktā tehniskā stāvoklī ieejas durvis ēkā, vējtverī ieskaitot logus. Bojātie elementi jānomaina pret mūsdienīgiem, kas atbilst visām prasībām.		
Bojātās durvīm un logiem nolietojums		31%
Dzīvokļos ir pakešlogi ar dubulto stiklojumu un dažādu dizainu.(krāsu) veramie.		
4.14.	apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi	
Vietējā centrālā apkure ar gāzes katlu pagrabstāvā kopējo. Uz dzīvokļiem gāze tiek novadīta no sadales pults pagrabstāvā. Standarta gāzes plītis. Ventilācija sistēma pēc projekta darbojas. Labā tehniskā stāvoklī. Nolietojums		
		13 %
Ir bojāts nedaudz, virs jumta ventilācijas izvadu skursteņu mūrējums, vietām nodrupis un ir jāsalabo vai jāiesedz pret turpmāko bojāšanos, bojāts apmēram 0,1 % no kopējā izvadu daudzuma virs jumta.		
Citādi labā tehniskā stāvoklī.		
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	-
Koka konstrukcijas un to elementi ir apstrādāti ar pret aizdegšanās līdzekļiem pie ēkas būvniecības, atbilstoši projektā norādītām tehnoloģijām.		
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli.	
Ēkas ventilācijas sistēma darbojas un nav saistīta ar apkuri.		
Labā tehniskā stāvoklī.		
Nolietojums		5%
4.17.	liftu šahtas	-
nav		
4.18.	iekšējā apdare ar arhitektūras detaļas	5 %
Apmetums, krāsojums, cita apdare un pēc dzīvokļa īpašnieka izvēles.		
4.19.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	5 %

Pēc tipveida projekta, uzbūvēta un nav paredzēta papildus īpaša apdare ēkas fasādei. Jo, ēkas ārpusē sāni ir montēti no dekoratīviem paneliem, bet gali no sarkanā māla ķieģeļiem.	
Visumā labā tehniskā stāvoklī. Nolietojums	8%
Koka elementi nav krāsoti un veikta pilna apdare jumta lodziņiem, kā arī ieejas jumtiņiem un durvīm. Nepieciešami uzlabojumi nākotnē koka detaļām.	
Nolietojums	32%

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

(Ietver tikai tos iekšējos inženiertīklus un iekārtas, kas apsekotas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

5.1.	kanalizācijas cauruļvadi	
Kanalizācijas cauruļvadi izbūvēti pēc projekta un darbojas. Pieslēgta kopējā pilsētas kanalizācijas tīklam.		
Visumā labā tehniskā stāvoklī. Nolietojums		21%
Ūdens apgāde		
Ūdens apgāde centralizēta, pieslēgta pilsētas kopējam ūdens apgādes tīklam.		
Apmierinošā tehniskā stāvoklī, darbojas. Nolietojums		10%
5.2.	karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdens maisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi.	
Izbūvēti pēc projekta un darbojas.		
Labā tehniskā stāvoklī.		
Nolietojums		10%
5.3.	ugunsdzēsības ūdensvads - pilsētas, automātiskās sistēmas un pretdūmu aizsardzības sistēmas.	
Individuālā ugunsdrošība, katrā dzīvokļa iespējām. Netiek skatīts.		
5.4.	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi.	10%
Vietējā apkures sistēma, kopējā abām sekcijām. Gāzes katls ar automātisko regulējumu pagrabstāvā. Pēc projekta izbūvēta apkures sistēma, darbojas.		
Labā tehniskā stāvoklī.		
5.5.	centrālapkures radiatoru, kaloriferu, konvektoru un to pievadi, siltuma regulatori.	
Pēc projekta, darbojas un apmierinošā stāvoklī. Nolietojums		21%
5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta.	
Pēc projekta, apmierinošā stāvoklī ventilācija. Nolietojums		10%
5.7.	atkritumu vadi un kameras - nav	-
Ir konteineri, netiek skatīts.		
5.8.	gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji.	
Skatīt pie apkures sistēmām. Izbūvēts un darbojas pēc projekta.		
Labā tehniskā stāvoklī.		
Nolietojums		5%
5.9.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises.	

Izbūvētas pēc projekta un instrukcijām. Darbojas. Apmierinošā tehniskā stāvoklī.		
Nolietojums		12%
5.10.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas.	-
Netiek skatīts		
5.11.	vājstrāvas tīkli un ietaises.	-
Netiek skatīts		
5.12.	lifta iekārta.	-
Nav		
5.13.	citas ietaises un iekārtas. Netiek skatīts.	-

7. Kopsavilkums / Norādes / Prasības

7.1.	būves tehniskais nolietojums, skatīt atsevišķi pa punktiem.	-
<p>Veicot ēkas apsekošanu un dokumentu izpēti par būvi ar tās inženiertīkliem, tā kopsavilkums. Ēka un tās inženiertīkli tika izbūvēti pēc projektiem, no projekta izpiddokumentācijas kopijām redzams, kas atbilda agrāko gadu būvniecības un citu normatīvo dokumentu prasībām. Daļa dokumenti par ēkas celtniecību / būvniecību nav saglabājušies līdz mūsdienām, un nav atrodami valsts arhīvos. Ēkas pasūtītājs no 1988-1991.gada ir Latvijas PSR Latvijas Republikas mežsaimniecības ražošanas apvienības „Latvijas mežs”, bet no 1991-1994.gada Valsts Ogres mežrūpniecība saimniecība, no 1994-1995. gada Valsts akciju sabiedrība „Ogres mežrūpniecības saimniecība”. Iestādes dokumentus arhīviem nav nodevuši, arī tā laika celtniecības organizācijas citi, kuri bija iesaistīti objekta celtniecībā un tās nodošanu ekspluatācijā.</p> <p>Nav arī dokumentācijas par jaunbūvi „Bērzi”, Ogresgala ciema, Ogres rajona izpildkomitejas arhīvu turētājiem. Kā arī tajā laikā pašvaldību saistību pārņēmējiem, pat minimāla, kur ir žurnāli ar ierakstiem par minēto jaunbūvi un citiem, tai skaitā par būvatļaujām, celtniecību ar izpildu dokumentācija. Nav oriģināli, bet tikai daļējas informācija par izmanto tipveida projektu ar papildinājumiem no konstruktoriem un būvniekiem ar darba izpildes risinājumiem / rasējumu kopijām ar parakstiem.</p> <p>Nav saglabājušies pierādījumi par periodu no 1988. līdz 1995. gadam nodošanas / pieņemšanas akti, lēmumi, pavēles un citi dokumenti par ēku arhīvos.</p> <p>Vienīgais dokuments, kurš ir saglabājies par ēkas nodošanu ekspluatācijā ir veiktā inventarizācijas lieta 1995. gadā 16.novembris Namīpašuma kartīte VZD. Jo pamatojoties pēc tā laika likumdošanas un kārtības, to var veikt, kad ir iesniegts apstiprināts tehniskais projekts pēc būvniecības, pēc īpašnieka pieprasījuma. Ēka tiek ekspluatēta vairāk kā 21 gadus. Pasūtītājam VAS „Privatizācijas aģentūra” nav saglabājusies ko iesniegt pilna dokumentācija apsekotājiem par daudzdzīvokļu māju Apogu ielā 6, Ogrē, bet ēkai ir jāsakārto un jāatjauno iespēju robežās projekta dokumentācija, tās stāvu, fasādes, griezumumu plāni. Jānovērš ēkas bojājumi un jāuzlabo ilgtspējīga izmantošanas iespējas, tās iedzīvotājiem un nepasliktinot esošos dzīves apstākļus.</p> <p>Tika konstatēts, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja visumā ir labā tehniskā stāvoklī un droša, ja tai tiktu novērti uzskaitītie trūkumi atzinumā nākotnē, kā arī veikti papildus pasākumi.</p> <p>Kopumā ēkas nesošās konstrukcijas ir labā tehniskā stāvoklī. Atbilstoši agrāko laiku būvniecības prasībām un pēc projekta.</p> <p>Lai nodrošinātu pareizu ēkas ekspluatāciju atbilstoši Latvijas Būvnormatīviem,</p>		

Veicot remonta darbus, pirmkārt, jānovērs apsekošanas atzinumā minētie bojājumi, kā arī darbus, kas varētu rasties darbu izpildes laikā, bet nav aprakstīti atzinumā un nevar tos konstatēt dotā brīdī. Būvniecības un remonta darbus izpildīt atbilstoši Latvijas Būvnormatīvu prasībām „Vispārējie būvnormatīvi”.

7.2.

Secinājumi un ieteikumi

Daudzdzīvokļu māju var ekspluatēt. Tā ir droša un nav būtiski bojājumi, ja tiek salabots / novērsti nelieli bojājumi pie ēkas ieejām, ar jauniem jumtiņu atbalstiem, citus uzskatītos bojājumus, virs jumta loga, uzstādīt iztrūkstošās margas ārpusē ēkai kāpnēm. Novērts tālāku jumta ventilācijas izvadu bojāšanos, to salabojot. Salabot bojātās jumta vietas ar jauniem māla / akmens dakstiņiem, kā arī izbūvējot virs 4. jumtā stāva balkoniem iztrūkstošos jumtiņus, pret nokrišņu piekļūšanu uz koka konstrukcijām. Salabot mūrī, nesošās sienas fragmentu āra sienas stūrim ķieģeļus, lietus ūdens novadcaurules, ēkas koka detaļas vai nomainīt pret jaunām, redzamos bojājumus, jumtam un jumtiņiem, virs ieejas ēkā no Apogu ielas puses.

Ieteikums: Izstrādāt atjaunošanas būvprojektu ar stāvu, fasāde plāniem, lai veiktu atjaunošanas būvdarbus uzskaitītos atzinumā.

Tehnisko apsekošana atzinums sagatavots 2016. gada 20. maijā.

LR Inženieru apvienība SIA „AZ Studio” Būvkomersanta Nr. 8466-R,
Tehniskās apsekošanas atzinuma izstrādātāju paraksti uz pirmās lapas, kur norādīts pasūtītājs.

Aivars Zvaigzne inž./rīkotājdirektors :

2016

