

АКТ общего осмотра здания

Объект: Жилой дом по адресу: г.Удомля, ул. Левитана д. 11

Общие сведения по строению:

Год постройки: 2004
Число этажей: 6
Количество подъездов: 5
Наличие подвала: есть
Наличие чердака: есть

Результаты осмотра строения:

Объект: подвал здания, сети центрального отопления (ЦО), канализация, горячее и холодное водоснабжение (ГВС, ХВС) в пределах подвала.

1. Входы в подвал (кроме расположенного возле 4 подъезда) не защищены от атмосферных осадков навесами.
2. Не маркированы подвальные помещения.
3. Нет схем сетей ЦО, канализации, ГВС, ХВС.
4. В большинстве случаев отсутствует маркировка запорной и регулирующей арматуры.
5. В некоторых приемках отсутствует опалубка. Грозит обрушением напольной стяжки по причине вымывания песка из-под нее.
6. В мастерской есть протечка канализации около дальней стены с 1 этажа.

Рекомендации по объему работ:

- ✓ Рассмотреть возможность устройства навесов над входами в подвал, там, где они отсутствуют.
- ✓ Промаркировать подвальные помещения, нанести на стены стрелки с указанием пути к выходу.
- ✓ Найти или изготовить схемы сетей ЦО, канализации, ГВС, ХВС. Схемы должны быть вывешены в помещении каждого теплового узла. Выполнить маркировку арматуры там.
- ✓ Произвести отлив опалубки в проблемных приемках.
- ✓ Поручить сантехнику устранить протечку канализации.
- ✓ Оборудовать все приемки насосами для автоматической откачки воды. Обязать сантехника и электрика следить за работоспособностью насосов.

1. Система центрального отопления.

Трубопроводы стальные, состояние удовлетворительное.

Реконструкция ИТП выполнены не по проекту.

Система отопления дома подключена к центральной тепловой сети по зависимой схеме. Однако, циркуляционные насосы установлены на напорном трубопроводе сетевой воды, что не применяется при смешительной схеме теплового узла. Установка насосов таким образом создает «конкурентный» режим работы тепловых узлов, приводя к неравномерности работы системы отопления между подъездами. В отопительный период 2015/2016гг. циркуляционный насос на тепловом узле подъезда №3 переставлен на подающий трубопровод системы отопления, автоматическое регулирование отключено в связи с неисправностью датчиков температуры, балансировка расхода сетевой воды между тепловыми узлами выполнена вручную.

Рекомендации по объёму ремонта:

- ✓ организовать комиссионное обследование системы отопления;
- ✓ провести ревизию датчиков температуры с заменой неисправных.
- ✓ восстановить работу системы автоматического регулирования.
- ✓ произвести промывку системы отопления.
- ✓ Произвести гидравлические испытания на прочность и плотность.
- ✓ Произвести ревизию запорной арматуры.
- ✓ Произвести закупку ЗИП: шаровые краны ГШ, ГТ (по 5 шт. диам 1,5).

2. Система горячего водоснабжения.

Трубопроводы стальные, состояние удовлетворительное.
Отсутствует счетчик потребления горячей воды

Рекомендации по объёму ремонта:

- ✓ В некоторых местах нарушена теплоизоляция труб, необходимо восстановление.

3. Система холодного водоснабжения.

Трубопроводы стальные, состояние удовлетворительное.

4. Система канализации.

Трубопроводы чугунные, частично – ПВХ. Состояние удовлетворительное.

7. Проблема канализационного стока в районе 3-го подъезда. Периодически засоряется. Возможно в трубе излом.
8. В подвале в некоторых местах периодические засоры.

Рекомендации по объёму ремонта:

- ✓ Необходимо раскопать выпуск до колодца в районе 3-го подъезда, провести ревизию, заменить трубу.
- ✓ Провести ревизию канализационных труб в местах засоров и порывов. В случае необходимости- заменить трубы для устранения дефектов.

5. Система электроснабжения.

ВРУ, ВРУ-ПРУ, ЩО, эл. проводка, состояние удовлетворительное.

Рекомендации :

С целью экономии электроэнергии установить в 2,5 подъездах датчики движения. Рассмотреть возможность установки датчиков движения в подъездах 1,3,4, с дневным освещением (светильники с цоколем G13).

6. Кровля здания.

Состояние удовлетворительное. Требуется дополнительный осмотр с фотографированием дефектных мест кровли и составлением отдельного акта.

Есть протечки в спальне по всему периметру в квартире №33 (двухуровневая) 2-ой подъезд.

Рекомендации по объёму ремонта:

- ✓ Выполнить ремонт крыши над квартирой №33.

7. Основное строение.

Здание кирпичное, оштукатуренное. Повреждений основных несущих конструкций не обнаружено.

1. В некоторых местах оштукатуренной поверхности дома наблюдаются трещины, сколы, частично отслоившаяся штукатурка. Большой кусок отслоившейся штукатурки «висит» на сетке на восточной стене, ограждающей мусоросборник 5-го подъезда.
2. Во время осадков имеются протечки на лоджиях в кв. №№ 13, 14, 31, 32, 66, 81
3. Помещения общего пользования:
По всем подъездам состояние удовлетворительное. Везде потолок в желтых разводах (брак строительных плит)

Подъезд №. 1

- По стенам местами имеются трещины штукатурки, сама штукатурка загрязнена, кое-где имеет сколы. На 6 этаже жильцы используют лестничную площадку для хранения личных вещей, что противоречит правилам проживания.
- Местами на подоконниках, откосах окон и самих рамах краска облупилась.
- Требуется окрашивание перил. В одном месте нужен ремонт (фото Подъезды).
- Единичный дефект плитуса.

Подъезд №2.

В отличие от других подъездов ранее был произведен ремонт.

Есть дефекты напольной плитки, на 3,4 этажах и в помещениях мусорокамер плитка отслоилась, издает характерный «хруст» под ногами. Облупившаяся краска возле входной двери, на 6 этаже, возле мусоропровода, на подоконниках. (см Фото).

Есть сколы в арках перехода между этажами.

Люк выхода на чердак без замка.

Подъезд №. 3

- ✓ По периметру входных дверей отсутствует окрашивание стен (там, где двери были заменены).
- ✓ На 6 этаже жильцы используют лестничную площадку для хранения личных вещей, что противоречит правилам проживания.
- ✓ Местами на подоконниках, откосах окон и самих рамах краска облупилась.
- ✓ Требуется окрашивание перил.
- ✓ Требуется замена светильников.

Подъезд №. 4

- ✓ Штукатурка на стенах кое-где имеет трещины, сколы и загрязнена. Потолок умеренно в разводах (бракованные плиты).
- ✓ Местами на подоконниках, откосах окон и самих рамах краска облупилась.
- ✓ Требуется ревизия и замена светильников.

Подъезд №. 5

- В метях замены входных дверей отсутствует окрашивание стен на стенах. Штукатурка на стенах кое-где имеет трещины, сколы и загрязнена. Местами на подоконниках, откосах окон и самих рамах краска облупилась.
- Отсутствует замок на люке, ведущем на чердак.
- Входная дверь требует окрашивания.
- Потолок в сильных разводах.

См фото Подъезды.

Внешняя сторона здания:

1. Отсутствует звенья ливнестоков возле квартир (см фото Ливнестоки). По горизонтальным ливнестокам (внешний угол) 5 подъезда ливнесток вывернут вода попадает на подоконники и стены, результат - трещины в штукатурке.
2. Разрушен цоколь в некоторых местах периметра здания (см фото Цоколь)
3. Разрушения фасада (см фото Фасад)

Рекомендации по объёму ремонта:

- ✓ Выполнить выборочный ремонт кровли по заявлению от жильцов кв.33 (протечки по всему периметру комнаты на втором этаже).
- ✓ Выполнить выборочный ремонт подъездов №1,3,4,5
- ✓ Выполнить выборочный ремонт цоколя здания.

- ✓ Выполнить выборочный ремонт фасада.
- ✓ Выполнить ремонт ливнестоков.

8. Придомовая территория.

Асфальтовое покрытие дороги и тротуара в удовлетворительном состоянии. Есть повреждения в районе 3-4 подъездов, на въезде во двор с главной дороги со стороны 1 подъезда.

1. Имеются повреждения МАФ.
2. Требуется замена некоторых планок на скамейках, очистка от облупившейся краски, грунтовка, новое окрашивание
3. В мусорки во время дождя набирается вода

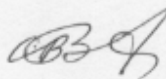
Рекомендации по объёму ремонта:

- ✓ Выполнить выборочный ремонт конструкций на детской площадке и скамеек.
- ✓ в дне мусорок просверлить отверстия для дренажа.

Перечень работ для расчета сметы:

1. Ремонт кровли в целях устранения протечек (над кв. 33)
2. Ремонт фасада стены мусорокамеры у 5-го подъезда, цоколя здания.
3. Восстановление ливнестоков.
4. Гидроизоляция протекающих перекрытий.
5. Ремонт подъездов

Председатель правления



С.В. Загребайлова