
ООО «ЕвроФасад»

Юридический и почтовый адрес:
693007, г. Южно-Сахалинск,
ул. Поповича д. 59, оф. 87
Тел. +7(4242) 39-11-09; +7(4242) 72-66-70
e-mail: fasad@evd.su

Выписка из реестра членов саморегулируемой
организации Ассоциация «Экспертно-
аналитический центр проектировщиков
«Проектный портал»»
№ СРО- П-019- 6501259478 от 03.10.2018 г.

От «9» апреля 2019 г.

Отчет
по результатам инженерного обследования фасада жилого
многоквартирного дома на объекте: «Капитальный ремонт фасада по
адресу: г. Южно-Сахалинск, переулок Красносельский, д.4А»

Заказчик: ООО УК «ЖЭУ-13»

Основание для обследования: Техническое задание к договору
№ от



Генеральный директор ООО «ЕвроФасад»

_____ Валько Е.В.

г. Южно-Сахалинск
2019 г.

Содержание

1. Общая часть.....	3
2. Результаты обследования.....	4
3. Техническое состояние.....	5
4. Заключение.....	7

Приложения

Приложение №1 – Фотоальбом

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

Ответственные исполнители	Должность	Наименование работ
Стоянов В.В.	Главный инженер проекта	Общее руководство, анализ результатов обследования, проверка Отчета
Левина Л.К.	Инженер - проектировщик	Выполнение обследования, описание конструкций, фиксация дефектов и повреждений, обработка результатов, составление отчета, геометрические измерения.

1. Общая часть:

1.1. Заказчик: Управляющая компания «Жилищно эксплуатационный Участок -13»

1.2. Основание обследования: Техническое задание к договору

1.3. Цель обследования: обследование фактического и технического состояния ограждающих конструкций здания.

1.4. Краткая программа обследования:

- предварительный визуальный осмотр всех строительных конструкций фасада;
- визуально-инструментальное обследование отдельных участков строительных конструкций фасада;
- фиксация дефектов и повреждений обследуемых конструкций;
- оценка фактического технического состояния строительных конструкций фасада.

- составление технического отчета по результатам обследования;

1.5. Техническая (проектная) документация:

- Техническое задание;

- Копии листов поэтажных планов из технического паспорта;

1.6. Используемые нормативные документы:

1.6.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

1.6.2. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений;

1.6.3. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»;

1.6.4. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

1.6.5. ВСН 57-88 «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;

1.6.6. К ВСН 53-88(р) «Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий»;

1.6.7. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»

1.6.8. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий».

1.6.9. СП 70.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»;

1.6.10. СП 64.13330.2017 «Деревянные конструкции»;

1.6.11. СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции»;

1.6.12. СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», актуализированная редакция СНиП 52-01-2003;

1.6.14. СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», актуализированная редакция СНиП II-7-81*;

1.6.15. ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований»;

1.6.16. Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций зданий и сооружений по внешним признакам. «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений (ЦНИИПРОМЗДАНИЙ) ГОССТРОЯ СССР Москва 2001 г.»;

1.7. Используемый инструмент:

- Рулетка (0-10 м); - Дальномер (0-100 м); - Фотоаппарат; - Штангенциркуль;

2. Результаты обследования:

2.1. Общая ситуация:

Обследование проводилось - 9 апреля 2019 г. Согласно техническому заданию Заказчика объем обследовательских работ выполнялся в соответствии с перечнем требований к составу работ, приведенному в техническом задании.

2.2. Фактическое объемно-планировочное и конструктивное решение обследуемых строительных конструкций здания (фасад).

Дом расположен по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, переулок Красносельский, д. 4А.

Класс здания – II, уровень ответственности – II, степень огнестойкости – II.

Здание прямоугольной формы состоит из четырех подъездов, с размерами в плане 69,700 х 15,00 м, торцы здания ориентированы Северо-Запад, Юго-Восток. Количество полных этажей – 5 этажей. Количество подъездов - 4, высота цоколя в пределах от -0,8 до -1,2 м, высота здания от отметки верха цоколя – 15,800 м. (см. фото №1.)

Детальному обследованию подверглись строительные конструкции, состояние фасада здания.

Конструкция здания – железобетонный каркас с заполнением шлакоблоком. Стены здания – шлакоблок.

Дополнительную геометрическую неизменяемость и жесткость каркасу в продольном и поперечном направлении придают жесткие диски перекрытия (покрытия), выполненные из сборных железобетонных пустотных и связевых плит.

2.3. Фактические характеристики обследуемых конструкций.

2.3.1. Характеристики обследования фасада.

Состояние фасада здания удовлетворительное, теплозащитные характеристики ограждающих конструкций стен здания не отвечают требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». (см. фото № 1).

Окна жильцов ПФХ, деревянные.

Окна МОП – деревянные. Требуется заменить на однокамерные стеклопакеты ПВХ. Окна должны быть предусмотрены открывающимися на каждом этаже. Устройство для открывания окон должны быть расположены не выше 1,7 м от уровня площадки лестничной клетки или пола этажа. Согласно СП 2.13130.2012 (см. фото №2)

Входные группы. Ж/б козырьки входных групп удовлетворяют требованиям безопасности. Требуется произвести устройство гидроизоляции козырьков с применением металлических отливов, для предотвращения затекания воды по тамбуру (см. фото №3)

Наружные входные дверные блоки – металлические. На входных дверях в подъезд отсутствуют доводчики. Требуется заменить входную дверь в подъезд с устройством доводчика. Зачистить от ржавчины и окрасить спец составами дверь в подвал (см. фото №3)

Крыльца. Выявленно частичное разрушение плиты крыльца. Необходимо произвести подливку бетонном кл. В25, F200,W6. Выполнить ремонт Южного крыльца при помощи подливкой бетоном кл. В25, F200,W6.

Балконы. По результатам визуального обследования не выявленно разрушений. Требуется заменить балконное ограждение, проф. листом по металлическому каркасу (см. фото №4) Также рекомендуется заложить проемы под балконами первого этажа блоком, предусмотрев вент проемы, не менее двух на 1 проем низа балконов.

Приямки. По результатам обследования выявлено, что люки приямков заложены блоками и не функционируют. Требуется произвести их демонтаж и выполнить засыпку приямка под отмостку. (см. фото №5).

Отмостка. Требуется устройство новой отмостки (см. фото №6).

Выявленные дефекты и повреждения, а также категория технического состояния, предположительные объемы и примерный состав работ по их устранению (восстановлению) представлены в таблице 1, п. 3 настоящего отчета.

3. Техническое состояние.

Таблица 1 - Оценка технического состояния обследуемых строительных конструкций.

№ п/п	Наименование конструкции	Дефекты и повреждения конструкций	Категория технического состояния	Объем	Рекомендации и примерный состав работ
Фасад					
	Наименование конструкции	Дефекты и повреждения конструкций	Категория технического состояния	Объем	Рекомендации и примерный состав работ
1	Наружные продольные и поперечные стены (фасады) здания	Теплозащитные характеристики ограждающих конструкций стен здания не отвечают требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»	От ограниченно работоспособного до недопустимого	100%	Для обеспечения тепловой защиты ограждающих конструкций стен здания рекомендуется устройство навесной фасадной системы с использованием облицовочного материала на основе фиброцементных панелей с утеплением согласно теплотехническому расчету. Монтаж производить согласно ТС.

	Эркеры балконов	Ремонт и восстановление штукатурного слоя и шлакоблока	Ограниченно работоспособное	100%	Выполнить оштукатуривание по сетке с ячейей 50х50 х5 мм. С применением гидрофобных материалов
2	Цоколь	Локальные участки отслоения штукатурного слоя.	Ограниченно работоспособное	100%	Выполнить оштукатуривание по сетке с ячейей 50х50 х5 мм.
3	Козырьки входных групп	Отсутствие гидроизоляционного материала.	От ограниченно работоспособного до недопустимого	4 шт.	Выполнить устройство рулонного наплавляемого материала в 2 слоя, с оштукатуриванием и окраской низа плиты.
4	Двери входных групп	металлические	неудовлетворительное	4 шт.	Установка входных металлических дверей с доводчиком. Окраска
5	Окна	Окна входных групп ПВХ	От ограниченно работоспособного до недопустимого	20 шт. окон МОП/ 100% отливы	Требуется замена окна Окно ПВХ поворотно-откидное. Полная замена металлических отливов из оцинкованной стали с полимерным покрытием. Ремонт откосов
6	Приямки	Не функционируют	недопустимое	100%	Демонтаж
7	Балконы	Не соответствие единого архитектурного облика	От ограниченно работоспособного до недопустимого	100%	Обшить проф. листом ограждающие конструкции по мет. коркасу
8	Отмостка	отсутствует	Недопустимое	100%	Выполнить устройство отмостки

В соответствии с расшифровкой понятий СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»:

– *работоспособное состояние* – категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм, стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается;

– *ограниченно работоспособное состояние* – категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкций возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

– *недопустимое состояние* – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

4. Заключение.

4.1. В результате обследования установлено снижение эксплуатационной пригодности фасада, несоответствие требованиям тепловой защиты ограждающих конструкций здания и требованиям пожарной безопасности. Не соответствие единого архитектурного облика облицовки балконного ограждения. Окна МОП выполнены без учета пожарных требований. Не соответствует нормам входные двери. В неудовлетворительном состоянии гидроизоляция козырька и внешний вид тамбура.

Рекомендуется, произвести замену окон МОП, в соответствии с СП 2.13130.2012 п.5.4.16. Окна выполнить с поворотной откидной створкой. Также, заменить двери входных групп на металлические, с устройством доводчика. Выполнить зачистку и окраску спец составами двери входа в подвал.

Для обеспечения тепловой защиты ограждающих конструкций стен здания рекомендуется утепление здания минераловатными плитами толщиной согласно теплотехническому расчету с применением навесной фасадной системы, с использованием облицовочного материала на основе фиброцементных панелей. Конструкцию навесной фасадной системы рекомендуется предусмотреть облегченной, с высокой несущей способностью кронштейна. Эксплуатационный срок службы системы в условиях среднеагрессивной среды должен составлять не менее 50 лет, без дополнительных мероприятий по обеспечению стойкости к коррозии материала.

4.4. Работы по ремонту фасада здания выполнить согласно проекту, разработанного специализированной проектной организацией, при разработке проекта произвести прочностные расчеты фасадной системы с учетом статических и динамических нагрузок и с учетом информации и рекомендаций данного отчета.

Главный инженер проекта ООО «ЕвроФасад» Стоянов В.В. _____

Инженер-проектировщик ООО «ЕвроФасад» Левина Л.К. _____

Фотоальбом обследуемых строительных конструкций и элементов здания на объекте: «Капитальный ремонт фасада по адресу: г. Южно-Сахалинск, переулок Красносельский, д.4А»

Фото 1. Общий вид здания (фасады)



Фото №2 Окна входных групп, козырьки



Фото №3 Входные группы



Фото №4 Балконы



Фото №5 Пряжки



Фото №6. Отмостка



