

ФОП Ткачук Р.М. т. +380676219944  
mail: shalomromanos@gmail.com

## Звіт за результатами архітектурно- інженерного огляду будинку

с. Білогородка, по вул. Генріха Вишневського 1

**VILLAGGO буд. 91**



## **склад звіту:**

- 1. Фундамент**
- 2. Стіни**
- 3. Міжповерхове перекриття та сходи**
- 4. Фасад**
- 5. Цоколь**
- 6. Покрівля**
- 7. Вікна та двері**
- 8. Комунікації водопостачання та водовідведення, полив**
- 9. Електроживлення**
- 10. Опалення**
- 11. Каналізація та водогін**
- 12. Вентиляція та кондиціонування**
- 13. Оздоблення стін підлоги та стелі**
- 14. Енергоефективність**

## 1. ФУНДАМЕНТ

Фундамент виконано з залізобетонних стрічкових конструкцій на глибину зі слів забудовника на 1600 мм. Гідроізоляційний шар між бетоном та матеріалом стін присутній, гідроізоляції самого фундаменту відсутня. Стіна фундаменту оздоблена пінополістиролом завтовшки 50 мм та вкрита керамогранітним кахлем. Утеплення фундаменту в ґрунті в видимих місцях відсутнє.

**Висновок:**

Глибини залягання фундаменту достатньо та відповідає розмірам наданого проекту. Оскільки підвального поверху немає, відсутність гідроізоляції може впливати на довговічність конструкції. Вірогідне промерзання фундаменту та тепловтрати.

## 2. СТІНИ

Стіни виконані з рядової цегли товщиною загальною товщиною 360 мм. Міжкімнатні стіни виконані з рядової цегли товщиною 120 мм та вимуровано з частковим відхиленням від вертикалі та площини та з частково незаповненими пустотами між цеглинами. Цегла частково не якісна та розсипається при механічному втручанні. В деяких місцях відстань між стіною та перекриттям поверху зароблено монтажною піною. Внутрішні стіни не скрізь між собою перев'язані. Функцію армопоясу виконує монолітне перекриття. Армопояс другого поверху розірвано на стінах обпирання дахових балок. Відсутні перемички дверних проїм на першому поверсі. В перемичках оголена арматура. В армопоясі присутні дерев'яні бруси.







**Висновок:.. Нерівності міжкімнатних стін та не заповнення швів цегли призведе до збільшення кількості та шару штукатурки до 40 мм, а також вартості робіт. Можливі тріщини стін над дверними проймами першого поверху. Розриви армопоясу на опорних стінах може призвести до нерозповсюдження навантаження дахової конструкції під сніговим навантаженням. Замокання цегли призвело до псування, що свідчить про низьку якість деякої з них. Потрібно ізолювати арматуру в перемичках та видалити дерево з бетонних конструкцій.**

### 3. МІЖПОВЕРХОВЕ ПЕРЕКРИТТЯ ТА СХОДИ

Перекриття виконано за рахунок залізобетонного монолітного перекриття з додатковими опорами з цегли. Сходи обертові, виконані з бетону та мають нерівності з нижньої частини. Висота підступні 180 мм. Форма трикутна.



**Висновок:** перекриття заливалося в два етапи та має видиму лінію розмежування заливки. Ступені не зручні за рахунок висоти підступні.

#### 4. ФАСАД

Фасад будинку влаштовано з мінеральної вати завтовшки 100 мм, що вкрита структурною штукатуркою. Зовнішні відкоси та утеплення деяких елементів виконано з пінопласту. Є недоліки нанесення а саме: примикання планок даху підсобних приміщень виконано з порушенням технології, що також призведе відшарування в результаті затікання. Відсутні планки примикання до вікон та вентиляційних каналів. Має тріщини в примиканні до підсобних будівель. Товщини утеплювача та матеріалу утеплення відкосів вікон та верей може бути не достатньо для якісної теплоізоляції.







**Висновок:** Потребує часткового ремонту. Необхідно встановити примикання. Товщини утеплювача та матеріалу утеплення відкосів вікон та дверей може бути не достатньо для якісної теплоізоляції.

## 5. ЦОКОЛЬ

Цоколь обкладено штучним плиткою та утеплено 50 мм пінополістиролу.

**Висновок:**

Стан та виконання задовільні.

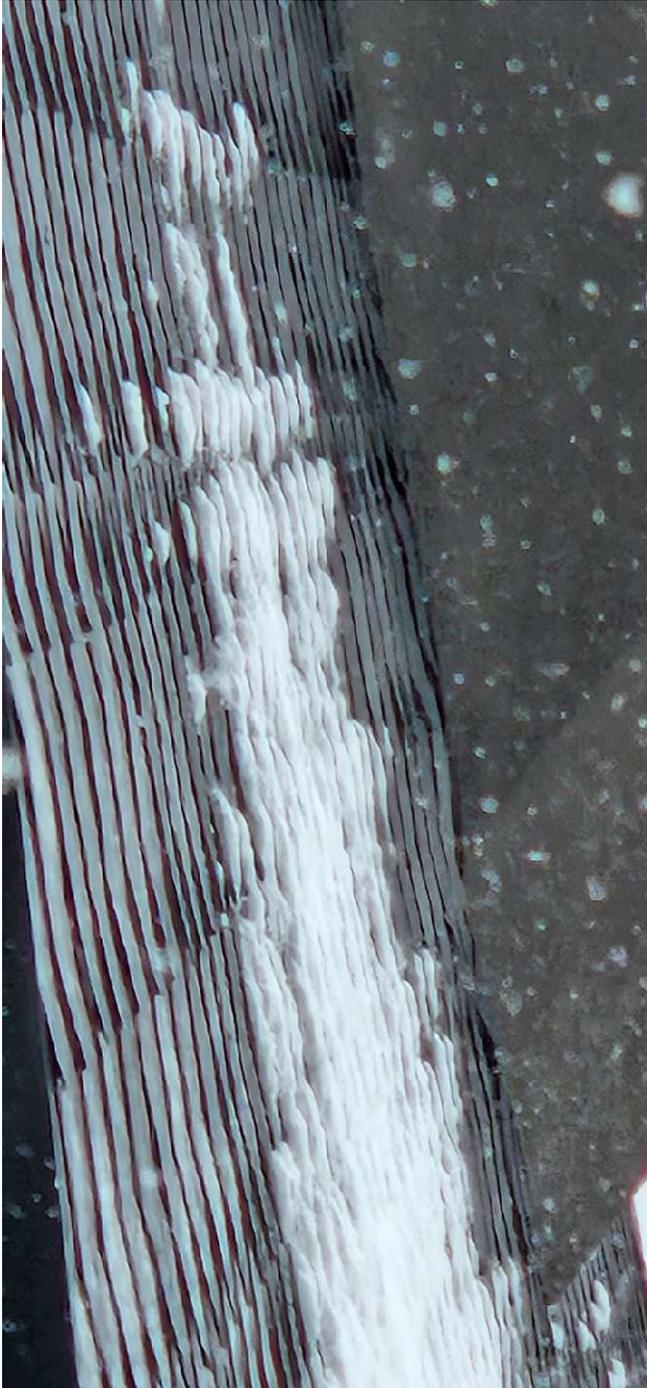
## 6. ПОКРІВЛЯ

Покрівля виконана з бітумної черепиці та має недоліки в місцях примикання до вітрових планок, а саме підриви та брижі.

Стропильна система має відповідну форму та конструктив

Утеплення покрівлі виконано лише міжсторільним утепленням мінеральною ватою товщиною 200 мм, що не зафіксована.

Шпильки на балці кріплення не дотягнуті.





**Висновок:**

**Потребує часткового ремонту та утеплення стропил з середини будинку .**

#### **7. ВІКНА ТА ДВЕРІ**

Вхідні двері металеві та без фасадної частини. Вікна пластикові без склопакетів.

**Висновок:**

**Потрібне встановлення склопакетів, деяких відсутніх вікон та заміна вхідних дверей на теплі двері.**

#### **8. ВОДОПОСТАЧАННЯ ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА ПОЛИВ**

Водопостачання здійснюється за рахунок централізованого водопостачання. В будинок водогін заходить в приміщення кухні. Каналізація централізована. Водовідведення дощової води не передбачено. Полив відсутній( окрім фасадної частини).

**Висновок:**

**Потребує встановлення фільтрації або водо підготовки в залежності від аналізу води. Встановити водовідведення дощової води в дренажні приямки.**

#### **9. ЕЛЕКТРОЖИВЛЕННЯ**

Електроживлення трифазне, кабель закладено в ґрунт та заходить в приміщення вхідної групи будинку. Є тимчасовий щит на 1 автомат 25 ампер. Заземлення відсутнє. Блискавкозахист відсутній.



Висновок: Обладнати будинок блискавкозахистом та заземленням.

#### 10. ОПАЛЕННЯ

Опалення відсутнє.

#### 11. КАНАЛІЗАЦІЯ ТА ВОДОГІН

Каналізація розведена двома трубами діаметром 100 мм, закладеними в канали стін та що виходять на дах у вентканали. Фанові клапана відсутні.



**Висновок: потрібно встановити фанові клапани.**

## 12. ВЕНТИЛЯЦІЯ ТА КОНДИЦІОНУВАННЯ

Вентиляція будинку виконана шляхом мурування цегляних каналів та виведено на дах будинку. Примусову систему вентиляції та кондиціонування не передбачено.

**Висновок: передбачити систему рекуперації повітря.**

## 13. ОЗДОБЛЕННЯ СТІН ТА СЕЛІ

Стіни та стеля не оздоблені.

## 14. ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ

Стіна з цегли 360 мм.  $R_{ст} = 0.360/0,40 = 0,9$

Мінвата 100 мм.  $R_{ст} = 0,1/ 0,035 = 2,86$

Загальна  $R_{ст ст} = 3.76$

**Висновок:**

Оскільки на більшій частині Західної та Східної України коефіцієнт дорівнює 3,3 можна зробити висновок що утеплення будинку вкладається в норму по Україні.

**Рекомендації щодо запиту документації у власника або забудовника:**

1. Проект будинку, включаючи інженерну частину та конструктив.
2. Схему розташування комунікацій на ділянці(водогін, каналізація, електроенергія, інтернет).
3. Проект договору підключення електроенергії, водогону та водовідведення.
4. Схему забудови порожніх ділянок, та черговість забудови.
5. Перевірка розташування земельної ділянки.

