

SIA "Inaks"

Reģ. Nr. 41203065405

Sarkanmuižas dambis 18-31, Ventspils, LV-3601

A/S "Luminor banka", RIKOLX2X, konts LV91RIKO0002930264192

E-pasts: inaks@inbox.lv, Tālr. 26512853

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

Atpūtas bāze, "Mednieku māja" Vārmes pag., Kuldīgas nov.



Kad. Nr. 62960010047001

(Būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

Akciju sabiedrība "Latvijas valsts meži" Reģ. Nr. 40003466281

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Atzinums izsniegts 2023. gada 30.janvārī

Būvinženieris Klāvs Felšs, sert. Nr. 5-03536

Ventspils

2023

SATURA RĀDĪTĀJS

Apsekošanas uzdevums.....	3
Ievads	5
1. Vispārīgas ziņas par būvi	5
2. Situācija.....	6
3. Teritorijas labiekārtojums	6
4. Būves daļas.....	7
5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas	14
6. Kopsavilkums.....	17
7. Apsekošanas veicēja apliecinājumi.....	18

Apsekošanas uzdevums

Objekta nosaukums	Atpūtas bāze
Pasūtītājs un pasūtītāja pārstāvis	Pasūtītājs- AS "Latvijas valsts meži" LVM Nekustamo īpašumu pārvalde; Pasūtītāja pārstāvis- Būvniecības vadītājs Uģis Perševics, mob. 29204170, e-pasts: u.persevics@lvm.lv ;
Objekta adrese	"Mednieku māja", Vārmes pag., Kuldīgas nov., LV-3309, būves kad. apz. 62960010047001, platība-36.6m ² .
Veicamo darbu mērķis	1. Novērtēt ēkas tehnisko stāvokli
Veicamie darbi	1. Veikt ēkas tehnisko apsekošanu. 2. Sagatavot tehniskās apsekošanas atzinumu.
Nosacījumi	Tehniskā apsekošana jāveic un atzinums jānoformē atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām: 1. LBN 405-21 "Būvju tehniskā apsekošana" 2. Būvniecības likums 3. MK. Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 4. MK. Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi"
Īpašie nosacījumi	1. Apsekošanas laikā veikt ēkas būvkonstrukciju un redzamo inženiertīklu vizuālu apsekošanu. 2. Apsekošanas atzinumā novērtēt ēkas tehnisko stāvokli apsekošanas brīdī. Ja ēka ir avārijas stāvoklī, nekavējoties par to informēt Pasūtītāja pārstāvi. 3. Apsekošanas atzinumos iekļaut fotoattēlus ar komentāriem, detalizētus secinājumus un ieteikumus- konstatēto defektu/neatbilstību uzskaitījums un ieteicamie risinājumi, norādīt ieteicamo termiņu konstatēto defektu novēršanai. 4. Apsekošanas atzinumam pievienot aptuvenu nepieciešamo remontdarbu izmaksu aplēsi. 5. Darbu veicējam jāievērtē darbu veikšanai nepieciešamie materiāli un papildus darbi, kas nav minēti šajā dokumentā, bet bez kuriem nav iespējama norādīto darbu veikšana pilnā apjomā; 6. Par visiem apstākļiem, kas ietekmē darbu izpildi, kā arī, ja ir nepieciešams precizēt darbu veikšanas tehnoloģiju vai apjomus, nekavējoties jāinformē Pasūtītāja pārstāvi; 7. Ēkas apsekošana laiks vismaz 3 darba dienas iepriekš jāaskaņo ar Pasūtītāja pārstāvi. 8. Pasūtītājs nodrošinās piekļuvi iekštelpām. Izņēmuma gadījumos(ja nav iespējas iekļūt iekštelpās), iepriekš saskaņojot ar Pasūtītāja pārstāvi, veic ēkas apsekošanu tikai no ārpuses.
Nodevumi	1. Digitālā formā elektroniski parakstītu ar drošu elektronisko parakstu jānodod Pasūtītājam. 2. Reģistrēts atzinums BIS.

Būvinženieris **Klāvs Felšs**

Sert. Nr. 5-03536; Sarkanmuižas dambis 18-31, Ventspils, LV-3601

Tālr.: +371 26512853; e-pasts: klavs.felss@gmail.com

(apsekotājs un tā rekvizīti – licences vai sertifikāta numurs, adrese un faksa numurs, elektroniskā pasta adrese)

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

“Mednieku māja” Vārmes pag., Kuldīgas nov.

Kad. Nr. 62960010047001

(Būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

Akciju sabiedrība “Latvijas valsts meži” Reģ. Nr. 40003466281

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Apsekošanas uzdevums izsniegts 2023. gada 16.janvārī

Būvinženieris Klāvs Felšs, sert. Nr. 5-03536

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Ievads

“Mednieku māja” Vārmes pag., Kuldīgas nov. tehnisko apsekošanu veic sertificēts būvinženieris Klāvs Felšs (sert. Nr. 5-03536 ēku būvdarbu būvuzraudzībā.).

Pamatojoties uz apsekošanas uzdevumu un ar Pasūtītāju saskaņotu apsekošanas darbu apjomu, ar mērķi noteikt ēkas tehnisko stāvokli, 2023. gada 19.janvārī ir veikti apsekošanas darbi:

- Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta un citu apsekojamo objektu saistītu dokumentālo materiālu izpēte;
- Ēkas vispārēja vizuālā apsekošana;
- Ēkas nesošo konstrukciju apsekošana;
- Ēkas pamatkonstrukciju tehniskā nolietojuma noteikšana un secinājumu sagatavošana;
- Ieteikuma sagatavošana.

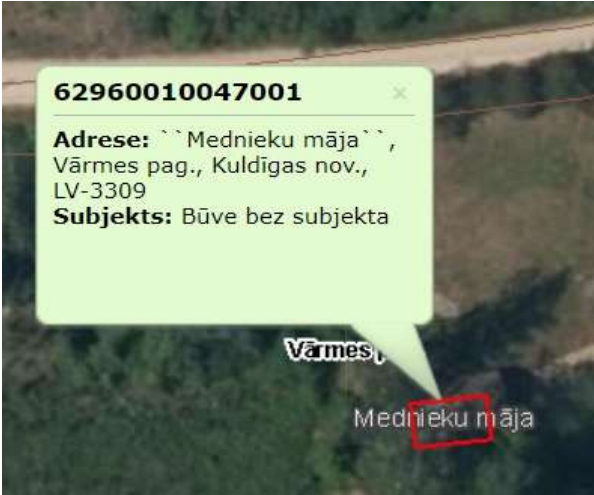
Pēc tehniskās apsekošanas rezultātiem ir sastādīts atzinums ar foto un teksta materiāliem un noteikts ēkas kopējais tehniskais stāvoklis. Sniegti secinājumi par ēkas atbilstību ekspluatācijai, kā arī ieteikumi ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanu.

Novērtējumi šī tehniskās apsekošanas atzinuma materiālos atbilst konstrukciju tehniskajam stāvoklim apsekošanas brīdī, t.i. 2023. 19.janvārī.

1. Vispārīgas ziņas par būvi

1.1.	<i>galvenais lietošanas veids</i>	1211-Viesnīcu ēka
1.2.	<i>kopējā platība (m²)</i>	36.6 m²
1.3.	<i>apbūves laukums (m²)</i>	44.5 m²
1.4.	<i>būvtilpums (m³)</i>	116 m³
1.5.	<i>virszemes stāvu skaits</i>	1
1.6.	<i>pazemes stāvu skaits</i>	-
1.7.	<i>būves kadastra apzīmējums</i>	98940020079002
1.8.	<i>būves īpašnieks</i>	Nav informācija
1.9.	<i>būvprojekta izstrādātājs (būvprojekta autors)</i>	Nav informācija
1.10.	<i>būvprojekta nosaukums, akceptēšanas datums</i>	Nav informācija
1.11.	<i>būves nodošana ekspluatācijā (datums)</i>	1983.g.
1.12.	<i>būves konservācijas datums</i>	-
1.13.	<i>būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads</i>	-
1.14.	<i>būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datums</i>	09.10.1997
1.15.	<i>cita informācija, kuru apsekotājs uzskata par nepieciešamu</i>	-

2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam, zemesgabala platība (m ² – pilsētās, ha – lauku teritorijās)
	Teritorijas izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām
Zemesgabala platība – 282,92ha	
	
2.1.1 att. Novietojuma shēma	



2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
	Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturojums
Būve atrodas uz valsts zemes.	
2.3.	būves plānojums
	Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam
Līdzšinējais būves lietošanas veids <u>atbilst</u> galvenajam lietošanas veidam. Būves plānojums atbilst esošajai situācijai.	

3. Teritorijas labiekārtojums

3.1.	Brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	Tehniskais nolietojums (%)
	Segums, materiāls, apdare	-
Netiek apsekots.		

4. Būves daļas

Apsekojumā ir ietvertas tikai tās daļas, atbilstoši apsekošanas uzdevumam.

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 (%)
4.1.	pamati un pamatne	40
<p>Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkai ir izbūvēti betona bloku pamati uz kuriem ir uzstādītā ēka.</p> <p>Kopumā vērtējot pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>		
		
4.1.1 att. Betona pamata bloki		4.1.2 att. Betona pamata bloki



4.1.3 att. Betona pamata bloki



4.1.4 att. Betona pamata bloki

4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	-
<p>Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkai nesošās sienas ir veidotas no koka konstrukcijām. Ailu sijas un pārsedzes ir veidotas no koka konstrukcijām. Kopumā vērtējot nesošo sienu, ailu sijas un pārsedzes tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>		
4.3.	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	
Netiek apsekots.		
4.4.	pašnesošās sienas	
Netiek apsekots.		
4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	
<p>Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkas pamatiem nav izbūvēta hidroizolācijas un siltumizolācija arī ēkai netika konstatēta. Kopumā vērtējot hidroizolācijas tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs</p>		
4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	-
Netiek apsekots		
4.7.	būves telpiskās noturības elementi	
<p>Būves telpisko noturību nodrošina pamatu koka brusas, nesošo konstrukciju un jumta elementu saistība. Vizuālajā apsekošanā netika konstatēti būves telpiskās noturības elementu būtiski bojājumi. Kopumā vērtējot būves telpisko noturības elementu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.</p>		

4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma	40
<p>Jumta nesošās konstrukcijas netika apsekotas, jo nebija pieejams.</p> <p>Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkai ir divslīpju jumts no azbestcements seguma kā arī ēkas piebūvei ir azbestcements segums. Ēkas azbestcements segums ir apaudzis ar sūnām un ir sliktā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Ēkai netika konstatēts lietus ūdens novadīšanas sistēmas kā rezultātā tiek bojāta koka fasādes</p> <p>Kopumā vērtējot jumta elementu tehniskie stāvokļi:</p> <p>nesošā konstrukcija tehniskais stāvoklis apmierinošs,</p> <p>jumta klājs, jumta segums, tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs ēkai.</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
<p>4.8.1 att. Azbestcements jumta segums ar sūnām kā arī daļu no lietus ūdens novadīšanas sistēmu</p> <p>4.8.2 att. Azbestcements jumta segums ar sūnām</p>		
4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	-
<p>Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka pie ēkas galvenās ieejas ir izbūvēts betona lievenis.</p> <p>Kopumā vērtējot lieveņa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.</p>		



4.9.1 att. Betona lievenis

4.10.	kāpnes un pandusi	-
-------	-------------------	---

Netiek apsekots.

4.11.	grīdas	-
-------	--------	---

Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkai ir dažāda veida grīdas segumi.

Kopumā vērtējot grīdas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.12.	ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	-
<p>Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkai ir koka ārdurvis, kuras ir bojātas mitruma ietekmē, kas būtu nepieciešams nomainīt.</p> <p>Ēkai tika konstatēti koka logi, kuriem no iekšpuses uzstādīts metāla režģis.</p> <p>Kopumā vērtējot ārdurvju tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.</p> <p>Kopumā vērtējot logu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>4.12.1 att. Koka logs ar metāla režģi no iekšpuses</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>4.12.2 att. Bojātas koka ārdurvis</p> </div> </div>		
4.13.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	-
<p>Atbilstoši LBN 201-15 “Būvju ugunsdrošība” ēka klasificējama kā II izmantošanas veids. Ēkas kopējais platība ir 36.6m². II izmantošanas veida ēka ar esošo laukumu atbilst U3 uguns noturības pakāpei, kas netiek normēts.</p> <p>Kopumā vērtējot konstrukciju un materiālu uguns aizsardzības tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.</p>		
4.14.	ventilācijas šahtas un kanāli	-
<p>Pēc pieejamās informācijas ventilācijas šahtas un kanāli tīrīšanas akts netika konstatēts.</p>		
4.15.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	-
<p>Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkas iekšējās apdare ir apmierinošā stāvoklī.</p>		

Kopumā vērtējot iekšējā apdare tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.



4.15.1 att. Ēkas iekšējā apdare



4.15.2 att. Ēkas iekšējā apdare

4.16. ārējā apdare un arhitektūras detaļas

-

Vizuāli apsekojot ēku tika konstatēts, ka ēkai ārējā apdare ir veidota no dēļu apšuvumu, kas nav apstrādāti un būtu nepieciešams to apstrāde vai nomaiņa

Kopumā vērtējot ārējās apdares tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.



4.16.1 att. Neapstrādāta ārēja apdare



4.16.2 att. Neapstrādāta ārēja apdare

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

Tehniskais nolietojums noteikts atbilstoši LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana". Apsekojumā ir ietvertas tikai tās daļas, atbilstoši apsekošanas uzdevumam.

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
5.1.	aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji	-
<p>Ēkai ir izbūvēts aukstā ūdens pieslēgums. Aukstā ūdeni iegūst no akas, kur ir ievietots sūknis aukstā ūdens padošanai uz ēku.</p> <p>Ēkai ir izbūvēta kanalizācija, kas tiek novadīta uz dzelzsbetona akas ārpuses ēkas.</p> <p>Kopumā vērtējot aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.</p>		
		
5.1.1 att. Aukstā ūdens aka no kurienes tiek padots ūdens uz ēku		5.1.2 att. Aukstā ūdens pieslēguma vieta



5.1.3 att. Kanalizācijas izvads

5.1.4 att. Kanalizācijas pieņemšanas vieta

5.2.	karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi	-
Nav izbūvēts.		
5.3.	ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās ugunsdzēsības sistēmas un dūmaizsardzības risinājumi	-
Nav izbūvēts.		
5.4.	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi	-
-		
5.5.	centrālapkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori	-
-		
5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta	-
-		
5.7.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises	-
<p>Elektroinstalācijas izolācijas pretestības mērījumu netika konstatēts. Ēkai ir izbūvēta jauna virs apmetuma elektroapgādes sistēma.</p>		



5.7.1 att. Elektrības pieslēguma vieta



5.7.2 att. Virs apmetuma elektroinstalācija

5.8.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas	-
-		
5.9.	vājstrāvas tīkli un ietaises	-
-		

6.Kopsavilkums

5.1.	būves tehniskais nolietojums
Ēkas pamatkonstrukciju tehniskais nolietojums tiek noteikts ~ 40%.	
5.2.	secinājumi un ieteikumi
<p>Apsekošanas gaitā ir veikta ēkas vispārēja vizuālā apskate, ir novērtēts ēkas pamatkonstrukciju tehniskais stāvoklis un nolietojums.</p> <p>Pēc pamatkonstrukciju tehniskā nolietojuma var secināt, ka ēka kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Ēka atbilst Būvniecības likuma 9. pantā minētajām būtiskajām prasībām.</p> <p>Apkopojot apsekošanas darbu gaitā konstatēto, ēku īpašniekiem tiek rekomendēts sekojošais:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Veikt pilna jumta seguma nomaiņu;2. Veikt ārdurvju bloku nomaiņu3. Veikt logu nomaiņu;4. Veikt ārējās apdares atjaunošanu;5. Veikt elektroinstalācijas pretestības mērījumus;6. Veikt ventilācijas šahtu un kanāla tīrīšanu.	

Tehniskā apsekošana veikta 2023. gada 19. janvārī

Būvinženieris

K. Felšs
(Sert. Nr. 5-03536)

7. Apsekošanas veicēja apliecinājumi

Apsekošanas vadītāja apliecinājums

Šī tehniskā apsekošana atbilst Latvijas būvnormatīvu citu normatīvo aktu kā arī tehnisko vai īpašo noteikumu prasībām

Apsekošanas vadītājs

Klāvs Felšs, sert. nr. 5-03536
(vārds un uzvārds, sertifikātu Nr.)

2023.gada 30.janvārī

(datums)

(paraksts)

Apsekošanas vadītāja neatkarības apliecinājums

Es, Klāvs Felšs, sertificēts būvinženieris, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts darījumos ar apsekoto būvi (īpašumu) un darba apmaksā nav ietekmējusi atzinumu saturu un slēdzienu, ka ne manu, ne manu radnieku vai darījumu partneru personiskās vai mantiskās intereses nav ietekmējusi atzinumu saturu un slēdzienu, ka nav tādu apstākļu, kuru dēļ varētu uzskatīt, ka esmu ieinteresēts apsekojamās būves (īpašuma) tehniskās apsekošanas atzinuma saturā.

Apsekošanas vadītājs

Klāvs Felšs, sert. nr. 5-03536
(vārds un uzvārds, sertifikātu Nr.)

2023.gada 30. janvārī

(datums)

(paraksts)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU