



Белгородское экспертное бюро

Общество с ограниченной ответственностью

Россия, 308001 Белгород

Белгородский проспект (бывшая Литвинова) 69а/20

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ООО «Белгородское экспертное бюро»



Д. В. Чеченин

« 13 июня » 2017г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 03 /17

Заказчик:

ООО «СервисПлюс»
г. Алексеевка

8(47234)3-42-84

Белгород, 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Белгородское экспертное бюро»,
далее ООО «БЭБ»
Россия, 308001 Белгород,
Белгородский проспект 69 А / 20
тел. 8-909-207-9440

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Составлено « 13 » июня 2017

Настоящее заключение выполнено ООО «БЭБ» по договору ООО «СервисПлюс» от 11 апреля 2017 г.

На разрешение специалистов поставлены следующие вопросы:

1. Определить техническое состояние кровли жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119 и указать необходимо ли капитальный ремонт.

2. Определить, какие необходимо выполнить работы по ремонту кровли жилого дома расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119.

Производство поручено главному специалисту Чечениной И.В., имеющему высшее образование по специальности "Промышленное и гражданское строительство" (квалификация – инженер-строитель) стаж работы более 30 лет удостоверение государственного образца о повышении квалификации по программе «Безопасность строительства зданий и сооружений и качества выполнения строительных работ (БС01-04) (лицензия Департамента образования Белгородской области) серия №31Л01 регистрационный номер №6200 от 10.07.2014 и специалисту Чеченину Д. В., имеющему высшее образование по специальности «Городское строительство и хозяйство» (квалификация – инженер) стаж работы более 10 лет.

Исследование составлено по материалам натурального визуального обследования с выездом на место в присутствии представителей ООО «СервисПлюс» 27 мая 2017 г.

Представленные документы:

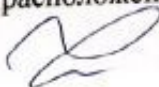
1. Технический паспорт на жилой дом №119 по ул. Маяковского г. Алексеевка, район Алексеевский, год постройки 1992 (копия).

Используемая литература:

1. Схемы входного и операционного контроля качества строительномонтажных работ. Часть 1, вып. 4 «Кровли», М. 2002
2. СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия, М.1988
3. ВСН 53-86(р), М.2003 Правила оценки физического износа жилых домов
4. Классификатора основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов.

Исследование:

Специалисты отмечают, что с момента постройки жилого дома (год постройки 1992), расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119 капитальный ремонт кровли не производился. В процессе жизненного цикла жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г.



Алексеевка, ул. Маяковского, д.119 проводился текущий (латочный) ремонт кровли (см. фото 1 настоящего заключения).

Специалисты также отмечают, что самовольное устройство жильцами и провайдерами кабельных сетей для просмотра телепередач и телеантенн привело к разрушению:

- кровельного покрытия;
- вентканалов;
- парапетов.

По первому вопросу:

Определить техническое состояние кровли жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119.

Кровля, выполняющая гидроизоляционные функции крыши, является одним из основных ее элементов. Разгерметизация кровли жилого дома расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119 может привести к протечкам в жилых квартирах, расположенных на пятых этажах, а также к нарушению температурно-влажностного режима самой крыши и жилых квартир в целом.

Во время проведения осмотра крыши жилого дома расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119 были обнаружены следующие дефекты и разрушения кровли (см. фото 1 настоящего заключения):

- вздутия кровельного ковра и отдельных его слоев, хрупкость при ходьбе;
- неровности поверхности кровли (бугристость), разрушение стыков кровельного покрытия между собой до стекловолокна;
- разрушение структуры кровельного покрытия в местах примыканий;
- неоднородность структуры защитного слоя на поверхности кровель в виде чередования полос крупнозернистой посыпки с их обмазкой битумом;
- большое количество поперечных трещин в покровном слое рубероида;
- разрушение цементной стяжки (места провала на кровле);
- разгерметизация примыкания кровли и парапета;
- частичное разрушение стального ограждения.

Дефекты возникли в процессе эксплуатации в связи с изменением свойств кровельных материалов под воздействием климатических факторов.

На верхнем, мастичном слое, нарушен защитный слой, что подтверждается следующими дефектами (см. фото 1 настоящего заключения):

- мелкая сетка трещин;
- растрескивание;
- чешуйчатость, шелушение, пористость, мелкие пузыри размерами до 3×3 мм;
- крупные пузыри размерами от 150×200 мм и более, лопнувшие пузыри;
- бугристость, морщинистость, складочность, оплывание;
- разрушение цементной стяжки на кровле.

Во время осмотра крыши на кровельном покрытии видны следы «стоячей» воды.

Согласно ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых домов п.1.1. «...Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости,



надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека».

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Разрушение кровельного покрытия кровли жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119 составляет в среднем 85% от всей площади крыши (см. фото 1 настоящего заключения).

Перечисленные дефекты кровельного покрытия крыши, жилого дома расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119 не соответствуют требованиям:

1) СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п.2.46 Требования, предъявляемые к готовым изоляционным (кровельным) покрытиям и конструкциям, приведены в табл. 7, а именно:

Таблица 7

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Полный отвод воды по всей поверхности кровель должен осуществляться по наружным и внутренним водостокам без застоя воды	-	Технический осмотр, акт приемки
Пузыри, вздутия, воздушные мешки, разрывы, вмятины, проколы, губчатое строение, потек и наплывы на поверхности покрытия кровель и изоляции не допускаются	То же	-

2) Классификатора основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов п. 205:

205	В кровельном ковре имеются пузыри, вздутия, воздушные мешки, разрывы, вмятины, непроклеенные участки	Критический	Проверка на месте
-----	--	-------------	-------------------

Критический дефект это дефект, при наличии которого изделие, конструкция функционально непригодны и его использование по назначению может повлечь потерю или снижение прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения, его части или конструктивного элемента

На основании ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых домов таблице 41, кровли рулонные – полная замена кровли

Таблица 41

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия	61 - 80	Полная замена кровли

По второму вопросу:

Определить, необходим ли ремонт кровли, и какие необходимо выполнить работы по ремонту кровли

Для выполнения полной замены кровли жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119, согласно ВСН




53-86(р) Правила оценки физического износа жилых домов таблице 41 (полная замена кровли) необходимо выполнить следующие виды работ:

- демонтировать покрытие кровли в местах примыканий кровли к парапету, кровли и вентиляционных каналов;
- демонтировать цементную стяжку;
- выполнить разуклонку для сбора воды во внутренний водосток с покрытия;
- выполнить устройство выравнивающих цементных стяжек;
- произвести огрунтовку оснований из бетона или раствора под водоизоляционный ковер;
- выполнить устройство кровель плоских из наплавливаемых материалов в два слоя;
- ремонт цементной стяжки по парапету и ремонт парапетных плит (при необходимости);
- устройство примыканий рулонных и мастичных кровель к стенам, вентиляционным каналам, выходу на кровлю и парапетам;
- устройство металлического ограждения.

Выводы:

По первому вопросу:

Определить техническое состояние кровли жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119.

Специалисты отмечают, что в результате проведенного осмотра техническое состояние кровли жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка ул. Маяковского, д.119 из-за имеющихся разрушений и дефектов не соответствуют требованиям (см. раздел «Исследование настоящего заключения»):

- 1) СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п.2.46 Требования, предъявляемые к готовым изоляционным (кровельным) покрытиям и конструкциям, табл. 7;
- 2) Классификатора основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов п. 205
- 3) ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых домов таблице 41.

На основании ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых домов таблице 41, кровли рулонные в связи с обнаруженными разрушениями и дефектами кровельного покрытия, вызвавшие разгерметизация кровли жилого дома, а также нарушение температурно-влажностного режима самой крыши и жилых квартир в целом необходимо произвести полную замену кровли.

По второму вопросу:

Определить, необходим ли ремонт кровли, и какие необходимо выполнить работы по ремонту кровли

Для выполнения полной замены кровли жилого дома, расположенного по адресу: Белгородская область, г. Алексеевка, ул. Маяковского, д.119, согласно ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых домов таблице 41 (полная замена кровли) необходимо выполнить следующие виды работ:

- демонтировать покрытие кровли в местах примыканий кровли к парапету, кровли и вентиляционных каналов;
- демонтировать цементную стяжку;
- выполнить разуклонку для сбора воды во внутренний водосток с покрытия;



- выполнить устройство выравнивающих цементных стяжек;
- произвести огрунтовку оснований из бетона или раствора под водоизоляционный ковер;
- выполнить устройство кровель плоских из наплавливаемых материалов в два слоя;
- ремонт цементной стяжки по парапету и ремонт парапетных плит (при необходимости);
- устройство примыканий рулонных и мастичных кровель к стенам, вентиляционным каналам, выходу на кровлю и парапетам;
- устройство металлического ограждения.

Гл. специалист:

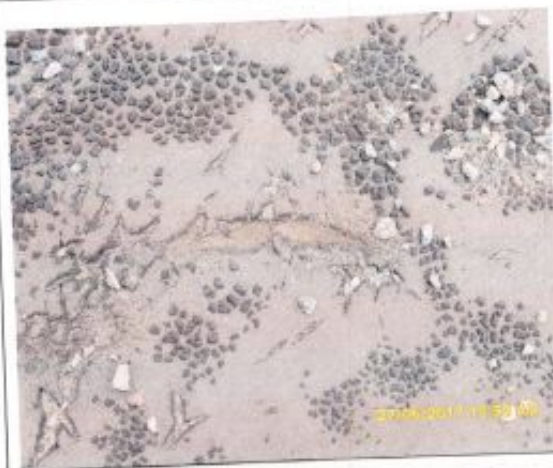


И. В. Чечнина

Специалист:



Д. В. Чечнин



Handwritten signature

Handwritten signature