TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

Daudzdzīvokļu māja, 68090010017001, Vienības iela 32B, Kārsava, Ludzas nov., LV-5717
(būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

SIA "LNS pakalpojumi", 19.03.2026, PS-20/2026
(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Veikt ēkas vispusēju tehnisko apsekošanu.
(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2026.gada 20. augustā

SIA "Ceturtais stils", Reģ. Nr. 55403015621
(fiziskas personas vārds, uzvārds vai juridiskas personas nosaukums)

Tehniskā apsekošanas atzinuma mērķis ir novērtēt ēkas rekonstrukcijas iespējas, pamatu, nesošo sienu konstrukciju, kā arī pārsegumu, jumta un to elementu tehnisko stāvokli ar iespējām tās tālākai izmantošanai. Tehniskās apsekošanas atzinums sastādīts pamatojoties uz Latvijas būvnormatīvu LBN 405-21 "Būvju tehniskā apsekošana".

Vērtējums veikts pamatojoties uz sekojošo:

- ēkas, vispārējo vizuālo un tehnisko apsekošanu;
- ēkas elementu fotografēšanu.

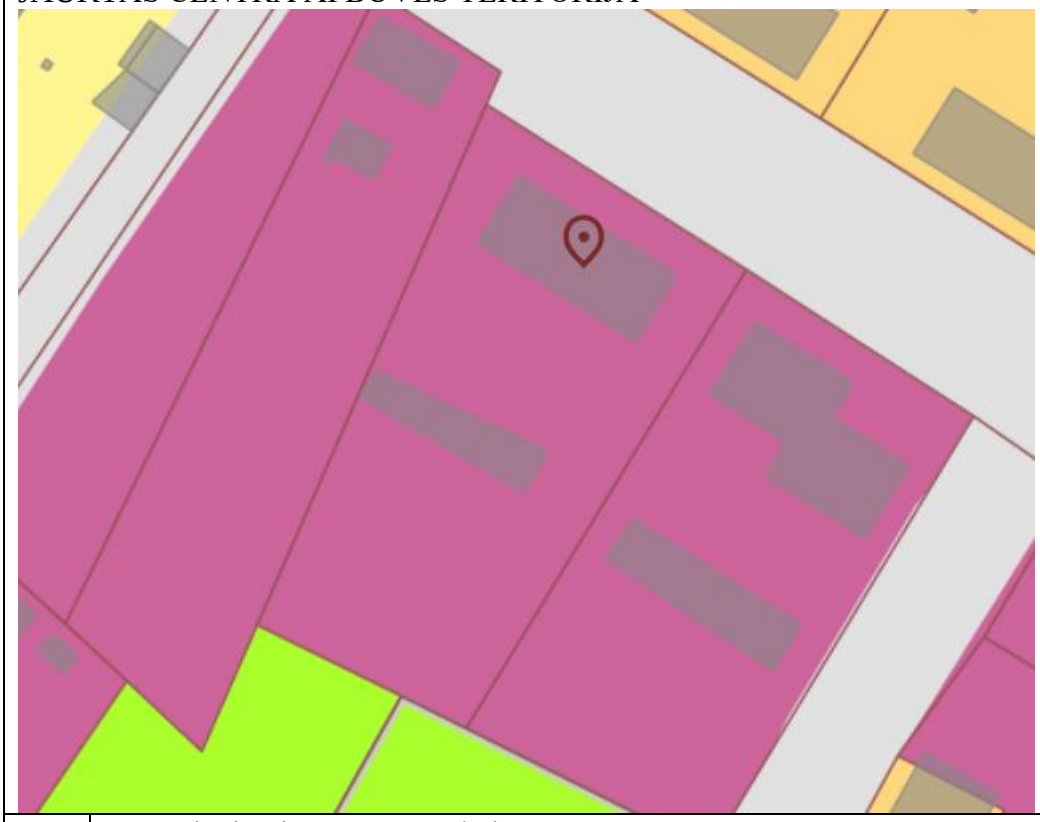
1. Vispārīgas ziņas par būvi

1.1.	Būves lietošanas veids:	1122 – Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
1.2.	Apbūves laukums /m²/	252,35
1.3.	Būvtilpums /m³/	2808
1.4.	Kopējā platība /m²/	768,67
1.5.	Stāvu skaits	3 virszemes stāvi 1 pazemes stāvs
1.6.	Zemesgabala kadastra numurs	68090010017
1.7.	Zemesgabala platība (m² - pilsētās, ha – lauku teritorijās)	2605 m2
1.8.	Būves iepriekšējais īpašnieks	-
1.9.	Būves pašreizējais īpašnieks	Fiziskas personas, pilnībā sadalīts
1.10.	Būvprojekta autors	-
1.11.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	-
1.12.	Būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums)	-
	Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1968
1.13.	Būves konservācijas gads un datums	-
1.14.	Būves renovācija (kapitāla remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads	-
1.15.	Būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums	68090010017001, 1997.gada 23.decembrī.

2. Situācija

2.1.	Zemesgabala izmantošana atbilst teritorijas plānojumam

Atbilsts teritorijas plānojumam atbilstoši Ludzas novada teritorijas plānojumam – JC – JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA



2.2.	Būves izvietojums zemesgabalā



Ēka atrodas zemesgabala ziemeļaustrumu daļā. Ieeja ēkā tiek nodrošināta no dienvidaustrumu puses.

2.3.	Būves plānojums
Līdzšinējais būves lietošanas veids atbilst būves plānojumam un lietošanas veidam. Ēkas konstruktīvie risinājumi un plānojums atbilst tipveida 316 sērijas (Hruščovka) projektam.	

3. Teritorijas labiekārtojums

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
3.1.	Brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	-
Iebraukšana pie ēkas tiek organizēta gar ēkas ziemeļrietumu pusi no ziemeļu puses pa esošo grants seguma piebraucamo ceļu. Pie ēkas izbūvēts kvalitatīvs grants seguma stāvlaukums kur mašīnas drīkst novietot ar attiecīgo atļauju. Iebrauktuves un stāvlaukuma kopējais stāvoklis labs.		
3.2.	Bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	-
Nav		
3.3.	Apstādījumi un mazās arhitektūras formas	-
Nav		
3.4.	Nožogojums un atbalsta sienas	-
Nav		

4. Būves daļas

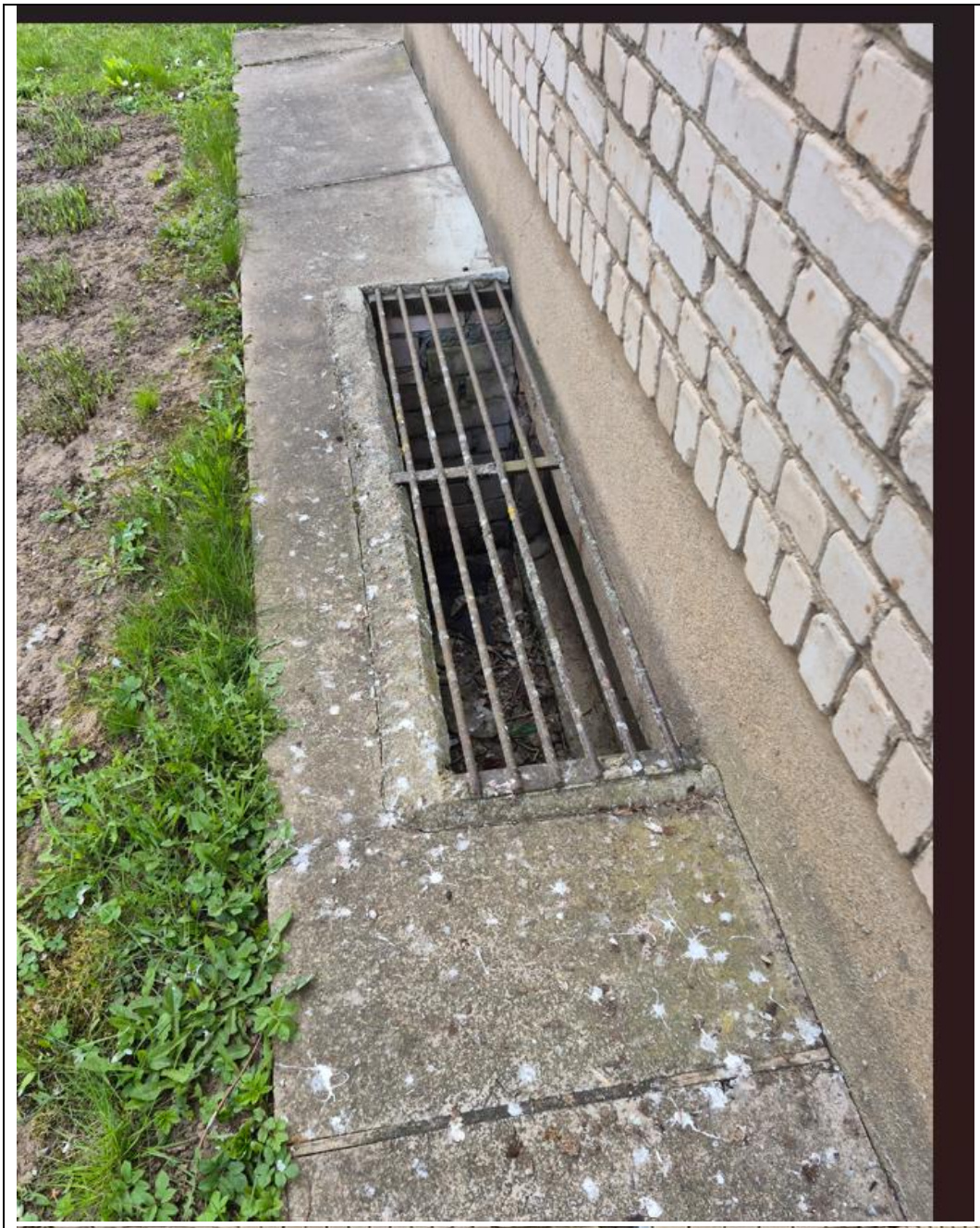
(Ietver tikai tās būves daļās, kas apsekotas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

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 pamatnes	-

Pamatu konstrukcija no saliekamā dzelzsbetona pamatu blokiem, kuri balstās uz saliekamā dzelzsbetona pamatu pēdām. Starp pamatu blokiem vietām parādījušās plaisas, atdalījies apmetums. Pamatu un cokola siltumtehniskie parametri neatbilst spēkā esošajam LBN 002-19 prasībām. Ap ēku betonēta aizsargapmale. Ēkas fasādēs apmalei piefiksēts minimāls zāle/sūnas apaugums un sēšanās plaisas pie ēkas cokola. Kopējais betonētās aizsargapmales stāvoklis apmierinošs.









4.2.	Pašnesošās sienas	-
Pašnesošās sienas ēkas galos. Veidotas no silikātķieģeļu mūra divu ķieģeļu biezumā. Pašnesošās sienas norobežojošās konstrukcijas neatbilst LBN 002-19. "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.		





4.3.	Bēniņu pārsegumi	-

Apsekojamajai ēka pārsegumi veidoti no dobajām dzelzsbetona pārseguma plātnēm ar biezumu 220 mm. Pārseguma paneļi izvietoti galvenokārt ēkas šķērsvirzienā. Pārseguma plātnes bez acīm redzamām deformācijām. Kopējais dobo pārseguma plātņu stāvoklis uzskatāms par apmierinošu.
Bēniņu pārseguma siltumtehniskie parametri neatbilst spēkā esošajam LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.







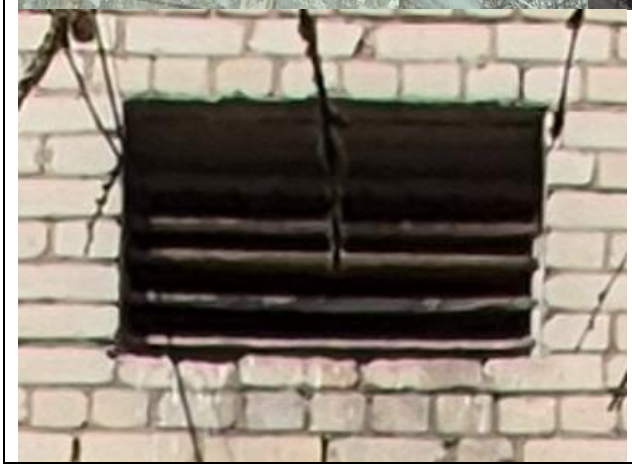


4.4.	Aiļu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	-

Pagrabos koka konstrukcijas logi/dūmu lūkas. Nav viena saskaņota iebūves dziļuma logiem. Bēniņu ventilācijas restes no koka konstukcijas, bez sieta. Bēniņu lūka no koka konstrukcijas. Kopējais aiļu aizpildījums vērtējams kā apmierinošs.









4.5.	Citas būves daļas	-
Netika apsekotas		

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

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.	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi	-

Ēkas centrālapkures tīkli apsekoti tikai bēniņos. Visas apkures caurules izolētas akmensvates čaulās. Izolācija vietām izjukusi un nepilda funkciju, radot lielus siltumzudumus. Esošie cauruļvadi vietām korodējuši. Uz esošās atgaisošanas kameras noslēgventīlis korodējis un tek, un nepilda funkciju. Nav pilnvērtīgi nostiprināta siltumtrases atsaišu sistēma.















6. Kopsavilkums

6.1.	Secinājumi un ieteikumi

Ēkas pārbūves laikā būtu veicami šādi pasākumi:

- Apsvērt domu par ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem.
- Bēniņu pārsegumu izvākt no būvgružiem un atkritumiem, nosiltināt un izbūvēt koka laipas.
- Nomainīt bēniņu gala sienu ventilācijas restes.
- Izvadīt kanalizācijas ventilācijas izvadus virs jumta.
- Veikt pamatu un cokola siltināšanas pasākumus iestrādājot vertikālo hidroizolāciju.
- Veikt siltumapgādes cauruļu nomaiņu bēniņos

Tehniskā apsekošana veikta 2026.gada 2.augustā

Roberts Mālkalns sert.Nr. 3-02298
(izpildītāja paraksts un spiedogs (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs)