

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ОТЧЕТ О СОСТОЯНИИ ПРОЦЕССА СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МОДЕРНИЗАЦИИ

Кастаньер, 1. Строение "Серра Брера". 17310 Льорет-де-Мар

1. Дополнительная информация

- Заявитель: Гонсало Лазо (от имени собственника)
- Тип здания: Частная собственность
- Местоположение: Кастаньер, 1. Строение "Серра Брера". 17310 Льорет-де-Мар
- Площадь участка: 1023 м.кв.
- Общая площадь: 368 м.кв.
- Год постройки: 1972
- Кадастровые справки: 9789914DG8198N0001HT
- Координаты UTM:

2. Сведения

В августе месяце этого года, д. Лазо Гонсало было поручено осмотреть строение для оценки существующих условий и разработать бюджет обновления, предложенный клиенту.

Это отдельно стоящий двухэтажный дом, с цокольным этажом, который в свою очередь делится на два уровня (гараж, технические помещения, ...), где должна быть прачечная, туалет и спальня.

На первом этаже, где находится главный вход, располагаются главные комнаты: прихожая, кухня, 2 ваннные комнаты, коридор, гостиная, 4 спальни. В гостиной - большая крытая терраса.

Все спальни с выходом на крытую террасу, по лестнице - доступ к саду. На террасе и снаружи гостиной располагается навес для барбекю . В саду - бассейн 6x3 м.

Посетив дом, были собраны все необходимые данные, сделаны соответствующие записи для подготовки бюджета проекта.

3. Осмотр здания и выявление патологий

Во время визита, было установлено отсутствие общего технического обслуживания, особенно это заметно с внешней стороны. Отсюда следует, что жилье значительное время находится в простое.

3.1. Фундамент

За исключением скрытых дефектов, явных патологий плохой работы при закладке фундамента выявлено не было. Если окажется, что стены пропускают влагу, замене подлежит несущая конструкция в подвале.

3.2. Структура

Структурные, несущие стены и полы, в норме, патологий не выявлено. Из-за того, что кирпичные стены покрыты растительностью, сложно оценить их состояние.

3.3. Покрытие

Крыша наклонена вперед и составляет цветное плиточное покрытие бетона до садового сарая и главного входа.

Крыша обладает выступами на фасадах и выходом в сад, наблюдается сильное отклонение. Такие деформация может привести к обвалу. Предлагается ремонт или снос участков, их реконструкция

Это вызывает нарушения и поступление влаги. Однако желоб нет. Предлагается ремонт. На террасе комнаты - замена потолка из дерева для защиты от влаги с крыши

3.4. Ограждение

Перекрытие кухни и лестницы выполнено из кирпича полуфутовой толщины, по-видимому нет резервуара или теплоизоляции. Это привело к появлению влаги и вследствие конденсации и утечек, о чем свидетельствует подтеки в облицовке лестницы. Мы предлагаем, как на открытом воздухе, так и в закрытых помещениях, установить систему изоляции и кондиционирования.

Остальные стены, 1 фут толщиной, являются двусторонними, с внутренним резервуаром. Отделка выполнена кирпичом в некоторых случаях и цементным раствором вместе с краской. Отсутствует подтверждение о наличии теплоизоляции.

3.5. Тепло- и гидроизоляция

Изоляция:

Во время строительства здания и наличие прибрежных окрестностей, было принято использовать изоляцию стен.

Было предложено разобрать стены, чтобы проверить ее существование и, при необходимости, заполнить пространство пенополиуретаном. Также не было подтверждено наличие теплоизоляции покрытия.

Гидроизоляция:

Центральная стена на пол фута у ее основания (цокольный этаж) защищена от влаги от земли. Одна необходимо реконструкция, либо через физическое воздействие или химическими процессами.

Покрытие "северо-восточного крыла" (кухня и лестничная клетка) характеризуется наличием следов от влаги, конденсата и утечек. Предлагается замена покрытия с целью изоляции внутренней части. Нет признаков присутствия влаги на остальных стенах первого этажа или на потолке (интерьер), только на внешних карнизах.

Наличие растительности (плюща) на кирпичных стенах может способствовать появлению влаги на внутренней поверхности стен.

На стенах в местах контакта с землей, есть следы от влаги с внешней поверхности стен. Мы рекомендуем провести изоляцию стены пленкой

3.6. Внутренние перегородки

Межкомнатные перегородки выполнены из керамических кирпичей в 5 см. толщиной и несущие стен - 14 см. толщиной.

Перегородки 5 см. недостаточны для обеспечения современных требований звукоизоляции в спальнях. Если иное не было установлено.

Патологий не выявлено, деформация пола отсутствует и общее состояние - приемлемое.

3.7. Дорожки

Напольное покрытие - плитка 40x40 см., за исключением кухни и одной ванной, которые стали предметом дальнейшей реконструкции и стяжек керамическими элементами, выполненными непосредственно на полу.

На цокольном этаже, предусмотрены различные виды дорожек, которые отличаются наличием дефектов и следов работы. Предложена установка новых полов.

На террасах - керамическое покрытие.

Интерьер дополнен деревянными плинтусами. Они будут заменены с покрытием

3.8. Покрытие

Облицовка: наружные стены бывают двух типов, те, которые оштукатурены, окрашены, отделаны и стены из фабричного кирпича. Мы предлагаем прокладку гидроизоляции для кирпича, а затем штукатурить.

Интерьер: кухни и ванные комнаты были отделаны позже. Их эстетическое состояние является спорным вопросом, поэтому предлагается их замена. В гостиной стены из дерева. Предлагается замена. Остальные стены интерьера отделаны штукатуркой.

3.9. Плотничные работы по интерьеру

Двери: двери внутри с полуакустическими панелями, шпонами и алюминиевыми ручками. Мы предлагаем заменить их на двери из цельного материала.

Шкаф: Шкафы из существующих блоков, полу-полые двери, окрашенные в белый цвет. Мы предлагаем заменить из похожими шкафами высокого качества.

3.10. Плотничные работы по облицовке

Оригинальные изделия из дерева, лакированной сосны с одинарным остеклением. Ранее были заменены оконные и балконные окна спальни, гостиной, кухни, ванной комнаты.

Остается заменить балконы в спальнях (жалюзи раздвижные) и все окна подвала также предлагается заменить.

3.11. Слесарные работы

С восточной стороны окна (доступ к ним) оснащены окрашенными железными прутьями. Перила террасы окрашены в черный цвет (железная труба). Предлагаем заменить на более эстетические перила в соответствии с полученными поручениями.

Лестницы, внутри и снаружи, выполнены из труб профилей

3.12. Оборудование

Кухня: кухня уже подвергалась ремонту. Мебель из бука и столешницы - гранитные. Предлагается замена материалов.

Ванные комнаты: покрытие ванных комнат - низкого качества. Мы предлагаем новый проект по их совмещению с туалетами, полной заменой, в том числе и краны, а также новую сантехнику.

Камин: существующий дымоход в гостиной отделен от столовой. Мы предлагаем изменение существующего камина и новое покрытие.

3.13. Сооружения

Электричество: Было отмечено, что установлен старый трансформатор в столовой и новая панель управления с защитой в 40А в гараже. Убедитесь, что электрическая проводка находится в соответствии с заявленным состоянием при низком напряжении электротехнической сети, так как установка новой системы потребует заверенной уполномоченным лицом документация. Система кажется достаточно мощной для выполнения предполагаемых нагрузок. Механизмы будут заменены.

Освещение: Замена устаревшей и неэффективной системы освещения новой и более эффективной, в том числе новые лампы освещения.

Сантехника: Установку проверить не удалось, так как она скрыта. Нуждается в проверке, при необходимости, будут заменены полиэтилен бесшовных труб. Также будет необходимо оценить давление, при необходимости заменить насос или снизить давление.

Отопление: системы отопления состоят из комбинации котла, недавно установленного, и аккумулятора, оба расположены в подвале. Топливо для котла находится в гараже. Предполагается, что с учетом недавней установки системы таких размеров, корпус необходимо заменить. Трубы и радиаторы устарели, предлагается замена.

Аудиовизуальные системы: Невозможно проверить получение и правильное функционирование. Мы предлагаем установку новых антенн для спутникового телевидения и ADSL Интернет-провайдера для точек доступа в гостиной и спальне.

Канализация: Нет информации о состоянии системы, санитарии или утилизации. Необходимо будет получить эту информацию, чтобы проверить ее состояние. Наклонные скаты по периметру крыши ведут к сливу воды прямо в сад. Наклон участка ведет к сливу воды к нижней части основания.

Вентиляция: Все комнаты с окнами выходят на улицу. Нет никаких дополнительных установок вентиляции. На кухне вентиляционные отверстия в нижней части комнаты.

3.14. Кондиционирование участков

Итак, отмечается отсутствие технического обслуживания под ключ. С южной стороны, где расположен сад с бассейном, дорожки, было отмечено наличие сильное повреждение поверхности, а также деформация основания, появление ям и трещин.

Предлагается снос и его замена тротуарной плитка и полов из известняка и дерева в бассейне и на крыльце рядом с барбекю. Не подлежащие ремонту участки, отличающиеся сильной ступеню деформации, будут заменены бетонным основанием.

Сад необходимо детально изучить, выбрать оснащение, дорожки, озеленение и установить истему автоматического полива.

Бассейн сделать размером 3х6 м. Предлагается расширение общей территории.

4. Выполнение основных работ

1. Гидроизоляция:

- Из-за близости водно-болотных угодий, предлагается устранение конденсации и инфильтрации с выводом на лестничную клетку. Предлагается изолировать облицовки вентилируемых систем для очистки облицовки.

- Основная территория, которая подвержена воздействию влаги - подвал. Предлагается обработка санитарно химическим защитным раствором.

2. Ремонт карнизов и перекрытий:

- Замена участков с чрезмерной деформацией материалов и реконструкция карнизов, пострадавших от воздействия дождевой воды.

3. Замена деревянных конструкций

- Существующие деревянные конструкции характеризуются наличием небольших участков, которые были деформированы. Остекление стеклом. Отсутствие соответствия минимальным требованиям тепло-и звукоизоляции.

4. Наружные мощения

- Пол в гостиной подлежит замене, вызванной деформацией основания. Предлагается реконструкция основания и замена существующего покрытия керамической туфой.

- Пол бассейна неравномерный. Отмечается наличие трещин в некоторых местах. Предлагается оставить прочный фундамент, но придать новую форму и сделать бесшовные полы.

5. Средства

- Пока еще не была получена информация от электрика, но мы считаем, что проводка устарела и не может справиться с текущим напряжением в соответствии с правилами электротехнической эксплуатации, хотя кажется, что некоторые изменения уже были выполнены в ходе отстройки.

- Мы предлагаем заменить трубы отопления

- Установка аудиовизуальных истем поребует согласованности с действующей системой законодательства.

5. Замена предусмотренная собственником

1. Обзор электро-и водоснабжения, канализации и отопления. Объекты в хорошем состоянии замене не подлежат.

Примечание:

В настоящее время нет возможности проверить исправность ни электричества, ни водоснабжения.

Отопление, канализация и аудиовизуальные системы также должны быть проанализированы профессиональным специалистом.

2. Полное устранение дефектов крыши

3. Предлагается полная реконструкция интерьера дома, меняются полы, потолки, стены, двери, ванные комнаты, кухни и т.д.. На первом этаже предлагаем заменить старые окна.

4. Штукатурка и покраска фасадов, карнизов.

5. Превращение старого пруда в бассейн. Необходима консультация архитектора по использованию деревянного обрамления (тик).

6. Разработка системы и механизмов освещения улиц с внешних сторон

6. Заключение

Здание, которое было построено в 1972 году как кадастровая собственность, отвечает современным время строительства, архитектуры, постройка характеризуется плоскими прямыми линиями, большие карнизы. Следует отметить, что впоследствии, был произведен ремонт в кухне и ванных комнатах, наружных столярных изделий в комнатах на первом этаже, а также установки электричества и отопления.

Нет никаких очевидных признаков деформации, ших в фундаменте или структуре здания. В первую очередь необходимо заменить крышу и стены в подвале, которые пропускают влагу. Интерьер на этажах подлежит обновлению. Замена деревянных дверей, шкафов и окон. Замена предлагается, в том числе по проекту по всему дому.

Состояние здания снаружи требует детального изучения, особенно бассейна и его территории. Мы понимаем, что размеры бассейна недостаточны для заказчика и поэтому предлагаем его расширение, за счет исключения перекрытия и создания цельным полов.

Детально оценив структуру бассейна, предлагается сохранить его размер по ширине (длинну изменить, ширину оставить без изменений по запросу заказчика). Полученная форма бассейна будет более продолговатой и наиболее подходящей для плавания.

Общая ванная комната занимает большую площадь и, в соответствии с мнением техника, необходимо улучшить функциональность помещения. Мы предлагаем новый дизайн. Ванная комната станет небольшой. Кроме того, будет выходить во двор.

Крыша деформировалась, много сломанных плиток, трещин, повреждены карнизы, ... Предлагается вместо местного ремонта, снос и полная замена крыши. Два учитываемых момента: пологий склон и наличие больших деревьев, вершины которых находятся выше крыши, что может привести к появлению сломанных ветвей, скоплению на крыше шишек и хвою, которые могут повредить покров (на самом деле так и есть).

На момент написания настоящего доклада не были предоставлены технические характеристики проекта для составления подробного бюджета.

Вся информация была предоставлена д. Гонсало Лазо от имени арендодателя.

БЮДЖЕТ

Составление бюджета в соответствии с графиком, представленным на проведение необходимых технических работ по мнению нижеподписавшихся.

Наименование	Бюджет
1. Получение разрешения и лицензии	2.500.-
2. Снос	13.100.-
3. Покрытие	2.925.-
4. Перекрытие	1.150.-
5. Гидроизоляционные системы	1.050.-
6. Внутренние перегородки и обшивка стен	800.-
7. Внутренние и наружные работы по укладке полов	22.900.-
8. Проводка	17.375.-
9. Облицовка	11.700.-
10. Внутренняя отделка деревом	16.200.-
11. Внешние столярные работы	12.000.-
12. Слесарная работы	13.500.-
13. Оборудование	27.000.-
14. Электроустановка	9.000.-
15. Установка сантехники	-----
16. Установка сан.узла	-----
17. Осветительные установки	-----
18. Монтаж системы отопления	4.900.-
19. Установка аудиовизуальных и ИКТ систем	1.800.-
20. Система кондиционирования	-----
21. Вывоз отходов	1.800.-
22. Здравоохранение и безопасность	1.200.-

Общий бюджет 148.900

Полученное соотношение 400 €/m2

Примечание

Предлагаемый бюджет представляет приблизительную стоимость программы ремонта на основе требований, предусмотренных собственником и основанных на средне-высоком качестве материалов и отделки.

Смета включает в себя бюджет, представленный на поставку материалов, квалифицированных рабочих и всех элементов, которые нуждаются в замене. Эта документация необходима для всех операторов, участвующих в работе.

В нашей компании есть специалисты, архитекторы и геодезисты, которые, в случае вашего вмешательства, не указанного в проекте, не несут никакой ответственности.

Данная стоимость не включает в себя муниципальное разрешение на строительство и другие разрешения и сборы, которые должны быть утверждены Администрацией с учетом НДС.

