

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

Уровень 3

Обложка. Изображение дома и логотипы сохранены для финального документа.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

Уровень 3

ALLCOTT RESIDENTIAL

Somewhere Street, Anywhere, Everyplace,

EV1 1WX

Jane Smith

1 октября 2019 года

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости во всём мире



Содержание

1. ВВЕДЕНИЕ — 3
2. ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ — 4
3. КАК ПОНЯТЬ СВОЙ ОТЧЁТ — 5
4. СХЕМА ТИПОВОГО ДОМА — 6
5. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ — 7
6. ВНЕШНЕЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ — 9
7. ВНУТРЕННЕЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ — 31
8. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ — 51
9. ТЕРРИТОРИЯ (НАРУЖНЫЕ ЗОНЫ) — 55
10. ВОПРОСЫ, ТРЕБУЮЩИЕ ВНИМАНИЯ ЮРИДИЧЕСКИХ КОНСУЛЬТАНТОВ — 59
11. ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ОПАСНОСТИ — 62
12. СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ И ОЖИДАЕМЫХ ЗАТРАТ — 67
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ — 71
14. ПРАВА СОСТАВИТЕЛЯ — 72
15. ДЕКЛАРАЦИЯ ЭКСПЕРТА ПО ОБСЛЕДОВАНИЮ — 73
16. ЧТО ДЕЛАТЬ ТЕПЕРЬ — 74
17. СОВЕТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ — 75

1. Введение

Настоящее обследование здания подготовлено специалистом RICS по обследованию, который составил этот отчёт для вашего использования. Если вы решите не следовать рекомендациям, приведённым в этом отчёте, вы делаете это на свой собственный риск.

Цель обследования здания:

- помочь вам принять обоснованное и информированное решение при покупке объекта недвижимости либо при планировании его ремонта, технического обслуживания или модернизации;
- предоставить подробные рекомендации о состоянии объекта;
- описать выявляемый риск потенциальных или скрытых дефектов;
- по возможности и при наличии соответствующей договорённости предоставить оценку стоимости выявленных ремонтных работ;
- дать рекомендации относительно любых дальнейших действий или консультаций, которые необходимо получить до принятия решения о покупке.

Подземные исследования не проводились, и обследование дренажной системы не выполнялось.
ref: 123456

2. Об обследовании

Поле	Переводимое содержание
Отчёт подготовил	Timothy Allcott MRICS, MCIQB, FCABE
Отчёт проверил	Judy Summers
Название компании	Allcott Associates LLP
Имя клиента	Mrs Smith
Дата выдачи задания	25 сентября 2019 года
Дата обследования	1 октября 2019 года
Регистрационный номер отчёта	123456
Полный адрес и почтовый индекс объекта	Somewhere Street, Anywhere, Everyplace, EV1 1WX
Краткое описание задания	Нас попросил указанный выше клиент провести обследование здания указанного выше объекта недвижимости.
Погодные условия во время обследования	Сухо после периода сильного дождя
Состояние объекта на момент обследования	Объект занят и меблирован

колонтитул: RICS | ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

3. Как понять свой отчёт

Осмотр объекта

Если используются термины «правая сторона» или «левая сторона», предполагается, что читатель смотрит на фасад объекта недвижимости, при этом главная входная дверь расположена в передней плоскости фасада.

Терминология

Если используются выражения «немедленный срок», «краткосрочный период», «среднесрочный период», «долгосрочный период» и «очень долгосрочный период», обычно они означают следующее:

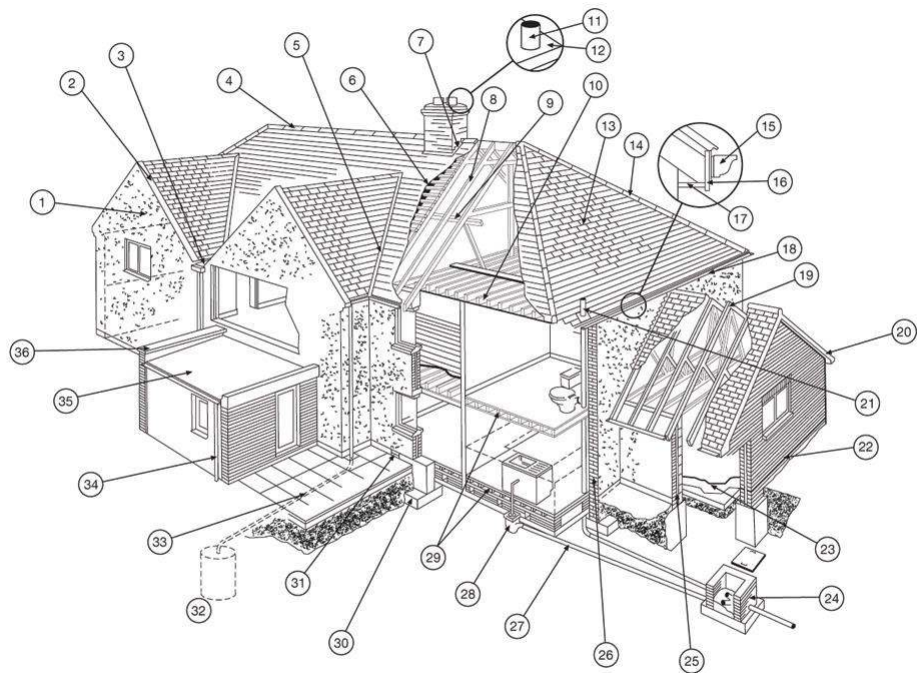
Период	Срок
Немедленный срок	В течение 1 года
Краткосрочный период	В течение следующих 1-3 лет
Среднесрочный период	В течение следующих 4-10 лет
Долгосрочный период	В течение 11-20 лет
Очень долгосрочный период	Более 20 лет

В отношении повреждений конструкций и ширины трещин используются выражения «незначительные», «очень малые», «малые», «умеренные», «значительные» и «очень значительные»; обычно они означают следующее:

Категория	Термин	Ширина трещины
Категория 0	«незначительная»	< 0,1 мм
Категория 1	«очень малая»	0,1-2 мм
Категория 2	«малая»	>2, но <5 мм
Категория 3	«умеренная»	>5, но <15 мм
Категория 4	«значительная»	>15, но <25 мм
Категория 5	«очень значительная»	>25 мм

Таблица 1
Классификация повреждений зданий по ширине трещин
ref: 123456

Схема типового дома



4. Схема типового дома

Схема типового дома сохранена; все обозначения на схеме переведены в ключе ниже.

Ключ

№	Обозначение	№	Обозначение	№	Обозначение
1	Торцевая фронтовая стена	14	Вальмовая черепица	25	Стена с воздушной прослойкой
2	Фронтовый свес	15	Водосточный желоб	26	Сплошная стена
3	Ендовые желоба	16	Лобовая доска	27	Канализационный сток
4	Коньковая черепица	17	Софит (подшивка карниза)	28	Ливневый приёмник
5	Ендова	18	Карнизный свес	29	Балки пола
6	Кровельный войлок	19	Стропильная система	30	Фундамент
7	Кровельный фартук	20	Ветровая доска	31	Вентиляционный кирпич
8	Стропило	21	Канализационная вентиляционная труба	32	Поглощающий колодец
9	Прогон	22	Влагонепроницаемый отсечной слой (DPC)	33	Дренаж поверхностных вод
10	Потолочные балки	23	Влагонепроницаемая мембрана (DPM)	34	Водосточная труба
11	Дымовой оголовок	24	Смотровой колодец	35	Плоская крыша
12	Цемент			36	Парапет
13	Вальмовая крыша				

колонтитул: RICS | ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

5. Общее описание объекта недвижимости

Объект представляет собой отдельно стоящий двухэтажный дом типа шале, предположительно построенный около 1980 года.

Основная крыша скатная, покрыта плоской бетонной черепицей.

Фасады выполнены из восстановленного камня с воздушной прослойкой и частично отделаны панелями из uPVC.

Полы имеют смешанную конструкцию: часть выполнена по сплошному основанию, а часть представляет собой подвесные деревянные полы.

С правой стороны объекта расположен встроенный гараж.

У объекта имеются передний и задний сады. Передняя часть сада открытая, с подъездной дорожкой, а задняя часть сада уединённая и огороженная.

К объекту ведёт дорога, не принятая на муниципальное обслуживание.

ref: 123456

Энергоснабжение

Коммунальные сети

Отмеченные поля показывают, что соответствующие коммунальные сети присутствуют.

☐ Газ ☒ Электричество ☒ Водоснабжение ☒ Канализация

Другие инженерные системы или источники энергии

☐ Твёрдое топливо ☒ Жидкое топливо ☐ Отсутствуют

Система безопасности

☒ Да ☐ Нет

Объект оборудован охранной сигнализацией. Должно быть предусмотрено устройство автоматического отключения. Вашим юридическим консультантам следует проверить наличие всех документов об обслуживании инженерных систем.

Обнаружение пожара

В объекте не установлены пожарные/дымовые извещатели. Мы рекомендуем установить связанную между собой систему дымовых извещателей с питанием от электросети.

[колоннитул: RICS | ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ]

6. Внешнее состояние объекта недвижимости

В этом разделе нашего отчёта мы обобщаем выявленные дефекты и основные проблемы, касающиеся внешнего состояния объекта недвижимости.

Передний фасад

Кровельное покрытие находится в удовлетворительном эксплуатационном состоянии; существенного смещения или разрушения черепицы не отмечено. С левой стороны основной крыши выявлено несколько повреждённых черепиц, которые необходимо заменить в немедленный срок.

[Фотографии кровельного покрытия без текстовых подписей сохранены в исходном порядке.]

Раствор под коньковой черепицей находится в хорошем состоянии, черепица прочно уложена на место.

В местах примыкания выступающих крыш мансардных окон к основной крыше выполнены черепичные ендовы. Отмечено, что они относительно засорены растительностью; её необходимо удалить в немедленный срок. Следует отметить, что ендовы необходимо поддерживать свободными от мусора, чтобы предотвратить подпор дождевой воды и её попадание в подкровельное пространство.

[Фотографии ендов без текстовых подписей сохранены в исходном порядке.]

Линия конька прямая, поверхность крыши ровная.

На поверхности крыши отмечено общее скопление мха; мы рекомендуем удалить его в рамках профилактической программы технического обслуживания объекта.

ref: 123456



Страница 10

В коньке установлены вентиляционные отверстия; существенных повреждений не отмечено. Расшивка раствором фронтовых свесов обращённых вперёд фронтонов находится в хорошем состоянии; существенных участков с отсутствующим раствором не отмечено.

[Фотографии фронтовых свесов без текстовых подписей сохранены в исходном порядке.]

Похоже, что подкладка под черепицей выполнена из волокнистой плиты. Следует отметить, что волокнистая плита в объектах такого возраста и типа может содержать асбест. Поэтому в случае нарушения целостности волокнистой плиты мы рекомендуем провести её испытание с принятием специальных мер предосторожности, если это потребуется.

[Фотография подкладки под черепицей без текстовой подписи сохранена в исходном порядке.]

Лобовые доски выполнены из uPVC; отмечено, что они находятся в удовлетворительном эксплуатационном состоянии и прочно закреплены, однако требуют очистки.

Лобовые доски установлены сравнительно непрофессионально: отсутствуют соединительные заглушки, из-за чего они выглядят относительно неопрятно. Поэтому вы можете рассмотреть возможность замены лобовых досок с выполнением работ на должном профессиональном уровне.

[колонтитул: RICS | ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ]



Страница 11

Подшивка нижней стороны крыш выполнена из uPVC; отмечено, что она отходит от основания. До замены софитов её необходимо повторно закрепить на месте.

Следует отметить, что первоначальные софиты могут быть скрыты панелями из uPVC, которые, возможно, выполнены из волокнистых плит; для объекта такого возраста это не является необычным. Поэтому до выполнения любых работ с софитами мы рекомендуем провести обследование на наличие асбеста, чтобы предотвратить нарушение целостности материала.

Софиты, проходящие вдоль нижней стороны основной крыши, имеют вентиляцию, выполненную в соответствии с надлежащей строительной практикой. Вентиляция подкровельного пространства необходима для предотвращения накопления конденсата.

ref: 123456



Водосточные желоба и водосточные трубы выполнены из uPVC; отмечено, что в местах соединений они протекают, поэтому требуется замена уплотнений.

Отмечено, что водосточные желоба провисают; поэтому потребуется изменить положение кронштейнов, чтобы увеличить уклон. Необходимо обеспечить достаточный уклон водосточных желобов, чтобы предотвратить скопление дождевой воды в местах соединений, которое приведёт к преждевременному разрушению уплотнений.

Водосточная труба отводит воду в расположенный рядом ливневый приёмник, который, как мы предполагаем, напрямую соединён с системой отвода ливневых вод либо с поглощающим колодцем в саду; однако подтвердить это невозможно.

Кронштейны, закрепляющие водосточную трубу, признаны дефектными и требуют замены.

Фасад выполнен из восстановленного камня с воздушной прослойкой. С левой стороны фасада отмечены ступенчатые трещины, что указывает на вращательное смещение переднего левого угла объекта. Именно здесь во время нашего обследования мы заметили переполняющуюся ёмкость для сбора дождевой воды. Мы считаем вероятным, что из-за постоянного перелива этой ёмкости произошло размягчение грунтов основания. В первую очередь мы рекомендуем убрать ёмкость для сбора дождевой воды и дать грунту возможность высохнуть до его естественной влажности; затем следует вычистить потрескавшуюся растворную расшивку, а каменную кладку повторно расшить раствором подходящего цвета, соответствующим существующему. После ремонта следует использовать это место для визуального мониторинга. Если в этом месте появятся новые трещины, потребуется провести телевизионное обследование дренажной системы, проходящей вдоль левого фасада, чтобы убедиться в отсутствии подземного дефекта, вызывающего дальнейшее размягчение грунта основания.

[Фотографии трещин и ёмкости для сбора дождевой воды без текстовых подписей сохранены в исходном порядке.]

У основания фасада виден битумный гидроизоляционный отсечной слой, состояние которого нарушено из-за высоты прилегающего уровня грунта. Рекомендуется обеспечить минимальное расстояние в два кирпича между гидроизоляционным отсечным слоем и прилегающим уровнем грунта. Поэтому мы рекомендуем отодвинуть уровень грунта настолько, насколько это необходимо.

[колонтитул: RICS | ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ]



Страница 13

У основания фасада видны вентиляционные кирпичи; их состояние нарушено из-за высоты прилегающего уровня грунта. Вентиляционные кирпичи необходимы для предотвращения накопления конденсата в подпольном пространстве. Поэтому мы рекомендуем отодвинуть уровень грунта от вентиляционных кирпичей, чтобы обеспечить достаточную свободную вентиляцию.

[Фотография вентиляционных кирпичей без текстовой подписи сохранена в исходном порядке.]

На щёках мансардных окон и основном фронтонном фасаде установлены панели из uPVC; при этом они относительно сильно загрязнены и требуют очистки. Отмечено, что панели из uPVC прочно закреплены на месте.

[Фотографии панелей без текстовых подписей сохранены в исходном порядке.]

Отмечено отсутствие различных соединительных заглушек. Мы рекомендуем заменить их в немедленный срок, чтобы предотвратить риск проникновения воды во время дождя, сопровождаемого ветром.

[Фотография соединительной заглушки без текстовой подписи сохранена в исходном порядке.]

ref: 123456



Страница 14

На левой боковой стене здания растёт вьющееся растение. Рекомендуется обрезать его, а затем в дальнейшем контролировать его рост и регулярно поддерживать растение в надлежащем состоянии, чтобы оно не стало причиной новых неудобств.

Оконные блоки и дверь во внутренний двор имеют рамы из ПВХ и оснащены двойным остеклением. Они относительно современные, однако выглядят изношенными и загрязнёнными; требуется их очистка и техническое обслуживание. Окна и дверь считаются пригодными к эксплуатации; признаков разгерметизации стеклопакетов не обнаружено. Следует отметить, что качество двойного остекления может различаться, особенно в части уплотнений по краям стекла. Со временем эти уплотнения обычно изнашиваются, что приводит к запотеванию и необходимости ремонта или замены.

Похоже, что окна были заменены после 2002 года. Поэтому рекомендуется, чтобы ваш юрист получил все необходимые сертификаты FENSA или сертификаты/разрешения согласно строительным нормам, относящиеся к этим работам.

Мастичный герметик по краям рам из ПВХ находится в неудовлетворительном состоянии: его необходимо вырезать и заменить, чтобы предотвратить риск проникновения воды во время дождя, сопровождаемого ветром.

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру
ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Страница 15

Подъёмно-поворотные ворота из армированного стекловолокном пластика, установленные в деревянной несущей раме, обеспечивают въезд в гараж. Ворота выглядят изношенными и загрязнёнными; требуется их очистка, однако они считаются пригодными по назначению и обеспечивают достаточную безопасность.

Существенных признаков гниения деревянной несущей рамы не обнаружено, однако в ближайшее время раме желательно выполнить декоративную отделку.

Рекомендуется заполнить эластичным мастичным герметиком стык между деревянной несущей рамой и каменной кладкой, чтобы предотвратить риск проникновения воды во время дождя, сопровождаемого ветром.

Если во время сильных осадков дождевая вода будет попадать под гаражные ворота, рекомендуется установить вдоль передней части гаража решётчатый водоотводный лоток, соединённый непосредственно с системой отвода дождевых вод.

В электрическую систему были внесены непрофессиональные изменения: в частности, установлены наружные фонари. Рекомендуется, чтобы эти изменения осмотрел компетентный квалифицированный электрик и подтвердил их безопасность.

На большой высоте рядом с главной входной дверью требуется выполнить небольшой локальный ремонт швов кладки. Это не вызывает существенных опасений и является лишь результатом вибрации вследствие интенсивного использования двери; для устранения дефекта достаточно расшить швы в каменной кладке и заново заполнить их раствором подходящего цвета.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 16

Над проёмами каменную кладку поддерживают стандартные стальные перемычки; существенной коррозии не обнаружено.

В месте примыкания односкатной крыши над крыльцом к основной части здания установлены свинцовые фартуки. Обнаружено, что свинец слегка отошёл от поверхности. Его необходимо заново уложить и прижать на место, чтобы предотвратить риск проникновения воды во время дождя, сопровождаемого ветром.

Левая боковая стена здания

Кирпичная дымовая труба требует общего технического обслуживания, включая восстановление швов. Рекомендуется в ближайшее время заново заполнить швы дымовой трубы, чтобы предотвратить риск проникновения влаги.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру



Страница 17

С левой стороны дымовой трубы установлен глиняный оголовок дымохода; существенных повреждений не обнаружено. При следующем обеспечении доступа к конструкциям на большой высоте рекомендуется проверить опорный раствор и при необходимости заменить его.

Следует рассмотреть возможность установки защитного колпака на верхнюю часть оголовка дымохода, чтобы предотвратить проникновение вредителей и воды.

С правой стороны дымовой трубы расположен дымоход, который из-за своего возраста может содержать асбест. Поэтому, если будут выполняться какие-либо работы на дымовой трубе, связанные с нарушением целостности дымохода, рекомендуется провести его проверку и при необходимости принять специальные меры предосторожности.

В основании дымовой трубы установлены свинцовые фартуки. Свинец находится в пригодном к эксплуатации состоянии и прочно уложен в кирпичную кладку.

Кровельное покрытие находится в пригодном к эксплуатации состоянии; признаков смещения или разрушения черепицы не обнаружено.

Раствор под коньковой черепицей находится в хорошем состоянии; черепица прочно уложена на место.

Коньковая линия прямая, поверхность крыши ровная.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 18

На поверхности крыши обнаружено значительное скопление мха. Рекомендуется удалить его в рамках профилактического технического обслуживания здания.

Желоба и водосточные трубы изготовлены из ПВХ. Признаков протечек в местах соединений или явных признаков перелива не обнаружено. При этом желоба сильно забиты мхом; их необходимо очистить в ближайшее время.

Водосточные трубы отводят воду в закрытые дождеприёмные колодцы, которые, предположительно, напрямую соединены с системой отвода дождевых вод либо выводят воду в поглощающий колодец на участке; подтвердить это не удалось.

К водосточным трубам подключены бочки для дождевой воды. На момент осмотра они переливались, поэтому ранее было рекомендовано убрать их в ближайшее время.

Подшивка карнизов и лобовые доски изготовлены из ПВХ. Они установлены непрофессионально, однако считаются пригодными к эксплуатации и прочно закреплены. Если вы решите сохранить существующие подшивку и лобовые доски, рекомендуется установить заглушки в местах стыков, чтобы предотвратить проникновение вредителей в подкровельное пространство.

Боковая стена выполнена из лицевой кирпичной кладки с воздушной прослойкой. Существенных конструктивных трещин или деформаций не обнаружено.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру



Страница 19

Под окнами наблюдается небольшое раскрытие швов кладки. Это не вызывает существенных опасений и является лишь результатом приложения чрезмерного усилия при замене окон. Рекомендуется расшить потрескавшиеся швы в кирпичной кладке и заново заполнить их раствором подходящего цвета.

По наличию отверстий от заглушек в швах кладки можно предположить, что была установлена теплоизоляция воздушной прослойки стены. Рекомендуется, чтобы ваш юрист получил все необходимые сертификаты и гарантии на эту установку, подтверждающие правильность выполнения работ. Также рекомендуется уточнить у нынешнего продавца, насколько широко установлена теплоизоляция воздушной прослойки и была ли она установлена в передней стене здания. Если окажется, что в передней стене она не установлена, эта стена может быть холодной и подвергаться воздействию естественно обусловленных уровней внутреннего конденсата.

У основания боковой стены виден битумный гидроизоляционный слой, положение которого нарушено из-за высоты прилегающего уровня грунта. Рекомендуется отодвинуть покрытие и уложить гравий, чтобы предотвратить разбрызгивание дождевой воды выше гидроизоляционного слоя, что со временем может привести к появлению сырости внутри здания.

В нижней части боковой стены кирпичная кладка в целом требует восстановления швов.

Рекомендуется выполнить эти работы в рамках профилактического технического обслуживания здания.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Оконные блоки имеют рамы из ПВХ и оснащены двойным остеклением. Они относительно современные и находятся в пригодном к эксплуатации состоянии; признаков разгерметизации стеклопакетов не обнаружено.

Мастичный герметик по краям окон находится в ухудшающемся состоянии; его необходимо вырезать и заменить.

Нам не удалось определить наличие перемычек над окнами. Над окнами наблюдается небольшое проседание кирпичной кладки. Поэтому до выполнения работ по восстановлению швов рекомендуется удалить один кирпич над окнами, чтобы подтвердить наличие перемычек. Если перемычки обнаружены не будут, рекомендуется установить их в соответствии с действующими строительными нормами.

Правая боковая стена здания

Раствор в швах на свесах кровли находится в хорошем состоянии; существенных участков с отсутствующим раствором не обнаружено.

Карнизная подкладка под черепицей выполнена из волокнистой плиты; существенных повреждений не обнаружено.

Подшивка карнизов и лобовые доски изготовлены из ПВХ. Они установлены непрофессионально, однако считаются пригодными по назначению и прочно закреплены.

Правая боковая стена выполнена из восстановленного камня с воздушной прослойкой. Существенных конструктивных трещин или деформаций не обнаружено.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру



Страница 21

У основания боковой стены виден битумный гидроизоляционный слой; он находится в чистом состоянии и расположен выше прилегающего уровня грунта.

В нижней части стены имеется лицевая кирпичная кладка; существенного разрушения ни кирпичей, ни раствора в швах не обнаружено.

Кабели передачи данных проложены вдоль основания стены. Рекомендуется закрепить их на месте. Оконные блоки и двери имеют рамы из ПВХ и оснащены двойным остеклением. Они относительно старые и изношенные, однако считаются пригодными по назначению; признаков разгерметизации стеклопакетов не обнаружено. До замены окон и дверей рекомендуется очистить их и выполнить техническое обслуживание.

Пешеходная дверь, обеспечивающая доступ в гараж, неисправна и требует замены для повышения безопасности.

Над проёмами имеются стандартные стальные перемычки, поддерживающие расположенную выше каменную кладку; существенной коррозии не обнаружено.

В стене нет отверстий от заглушек, которые указывали бы на установку теплоизоляции воздушной прослойки.

Мастичный герметик по краям рам из ПВХ находится в ухудшающемся состоянии; его необходимо вырезать и заменить.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 22

Пешеходная дверь гаража установлена непрофессионально и плохо подогнана; над дверью установлена деревянная вставка. Это выполнено непрофессионально, однако существенных опасений не вызывает.

Дымоход котла расположен между дверями; существенных повреждений не обнаружено.

Самодельная ступенька обеспечивает доступ к боковой входной двери. Рекомендуется заменить её постоянным решением. До установки постоянной ступени следует соблюдать осторожность, чтобы предотвратить риск спотыкания и падения.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру



Задняя стена здания

Кровельное покрытие находится в пригодном к эксплуатации состоянии; существенных признаков смещения или разрушения черепицы не обнаружено. Одна черепица в нижней части с левой стороны стены повреждена и требует замены в ближайшее время.

Раствор под коньковой черепицей находится в хорошем состоянии; черепица прочно уложена на место.

Коньковые линии прямые, поверхности крыш ровные.

На поверхностях крыш обнаружено общее скопление мха. Рекомендуется удалить его в рамках профилактического технического обслуживания здания.

В местах примыкания фронтовых односкатных крыш, обращённых вперёд, к основной крыше устроены черепичные ендовы. Они относительно забиты растительностью и требуют очистки в ближайшее время.

Через поверхность крыши проходит канализационная труба. Место её прохода правильно защищено свинцовым фартуком, заведённым под черепицу. Рекомендуется установить защиту от птиц на верхней части канализационной трубы, чтобы предотвратить проникновение вредителей.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 24

Карнизная подкладка под черепицей выполнена из волокнистой плиты; существенных повреждений не обнаружено.

Подшивка карнизов и лобовые доски изготовлены из ПВХ. Они установлены непрофессионально, однако считаются пригодными по назначению и прочно закреплены. Если вы решите сохранить существующие лобовые доски, рекомендуется установить заглушки в местах стыков для улучшения внешнего вида.

Фронтоны и боковые стенки слуховых окон отделаны панелями из ПВХ. Они относительно загрязнены и требуют очистки, однако считаются пригодными к эксплуатации, поскольку прочно закреплены. На ПВХ-накладке над окном правого слухового окна обнаружено небольшое локальное повреждение, которое не вызывает существенных опасений.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру



Страница 25

В местах примыкания слуховых окон к основной крыше установлены внутренние свинцовые фартуки; существенного растрескивания свинца не обнаружено.

Желоба и водосточные трубы изготовлены из ПВХ. Признаков протечек в местах соединений или явных признаков перелива не обнаружено.

Уклон желобов желательно увеличить, чтобы предотвратить скопление стоячей воды внутри желобов. Водосточные трубы отводят воду в закрытые дождеприёмные колодцы, которые, предположительно, напрямую соединены с системой отвода дождевых вод либо выводят воду в поглощающий колодец на участке; подтвердить это не удалось.

К водосточным трубам подключены бочки для дождевой воды. На момент осмотра они переливались, поэтому рекомендуется убрать их в ближайшее время.

Задняя стена выполнена из лицевой кирпичной кладки с воздушной прослойкой. Существенных конструктивных трещин или деформаций не обнаружено.

У основания задней стены виден битумный гидроизоляционный слой, положение которого нарушено из-за высоты прилегающего уровня грунта. Поэтому рекомендуется при необходимости понизить уровень грунта, отодвинув его от стены.

Оконные блоки имеют рамы из ПВХ и оснащены двойным остеклением. Они относительно современные и находятся в пригодном к эксплуатации состоянии; признаков разгерметизации стеклопакетов не обнаружено. Рекомендуется очистить рамы из ПВХ.

Окно левой небольшой гостиной расположено относительно низко. На окне имеются маркировки безопасности, подтверждающие, что остекление выполнено из безопасного стекла.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 26

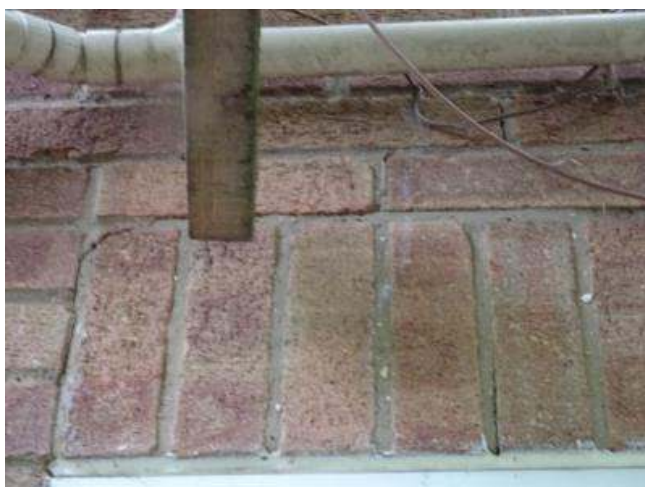
Нам не удалось определить наличие перемычек над окнами. Над окнами обнаружено небольшое проседание кирпичной кладки. На первом этапе рекомендуется расшить потрескавшиеся швы в кирпичной кладке и заново заполнить их раствором подходящего цвета; затем отремонтированный участок следует использовать для визуального наблюдения. Если над окнами появятся новые трещины, потребуется вскрыть кирпичную кладку над окнами, чтобы подтвердить наличие перемычек, и при необходимости установить их.

На кирпичной кладке под окном небольшой гостиной обнаружены пятна; при этом установлено, что желоба переливаются. После подтверждения того, что желоба свободно пропускают воду, рекомендуется очистить кирпичную кладку мягкой металлической щёткой.

По основному фасаду вверх проходит канализационная и вентиляционная труба из ПВХ. Признаков протечек в местах соединений не обнаружено. Рекомендуется установить защиту от птиц на верхней части канализационной трубы, чтобы предотвратить проникновение вредителей.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру



Страница 27

На кирпичной кладке справа от канализационной трубы заметны белые высолы; мы считаем, что переливная труба непрерывно сбрасывала воду. На первом этапе рекомендуется удалить высолы мягкой металлической щёткой. Исходная переливная труба удалена, что указывает на то, что дефект уже был замечен и по нему были выполнены необходимые ремонтные работы. Это следует подтвердить у нынешнего продавца. Затем рекомендуется заделать оставшееся отверстие, чтобы предотвратить проникновение вредителей в воздушную прослойку стены.

Мастичный герметик по краям оконных рам находится в ухудшающемся состоянии; его необходимо вырезать и заменить.

Над окнами имеются стандартные стальные перемычки; существенной коррозии не обнаружено.

Под кухонным окном расположен наружный кран, смещённый относительно водосборного трапа.

Поэтому рекомендуется периодически проверять его, чтобы он не оставался протекающим.

В месте прохождения трубопровода крана через стену требуется локальная заделка.

Отводная труба от кухонной мойки сбрасывает воду над открытым водосборным трапом, который оказался неисправным. Рекомендуется заменить открытый трап заводским изделием, чтобы предотвратить вытекание воды вокруг трапа.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 28

Левая отводная труба сбрасывает воду над открытым глиняным водосборным трапом, который на момент осмотра оказался сильно забитым и требует очистки в ближайшее время.

Справа на фасаде расположена неиспользуемая отводная труба. Рекомендуется удалить её, а затем заделать отверстие, чтобы предотвратить проникновение вредителей.

По фасаду вьётся крупное растение. Учитывая развитость корневой системы, рекомендуется удалить его, чтобы оно не представляло опасности для фундаментов и прилегающей системы водоотведения.

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Страница 29

С правой стороны фасада установлен зимний сад с алюминиевыми рамами и остеклением на всю высоту. Зимний сад устарел и достиг конца срока пригодной эксплуатации. Поэтому, по нашему мнению, его демонтаж и удаление будут экономичнее, чем постоянное техническое обслуживание и ремонт. До замены зимнего сада потребуются постоянно выполнять техническое обслуживание и ремонт, чтобы сохранять его защищённым от атмосферной влаги.

В месте примыкания зимнего сада к основной части здания установлены свинцовые фартуки. Свинец находится в пригодном к эксплуатации состоянии и прочно уложен в кирпичную кладку.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 30

Зимний сад установлен на невысоких кирпичных стенах. Обнаружено, что несколько кирпичей потеряли сцепление с кладкой, поэтому при замене зимнего сада потребуется локальная перестройка.

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру
ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



7. Внутреннее состояние объекта

В этом разделе отчёта обобщаются обнаруженные дефекты и основные проблемы, касающиеся внутреннего состояния объекта.

Гараж — внутреннее состояние

Потолок оштукатурен и покрыт фактурным покрытием; существенных трещин не обнаружено. Нам не удалось подтвердить, что потолок обеспечивает достаточное противопожарное разделение между гаражом и расположенным выше жилым помещением. До подтверждения достаточности противопожарного разделения мы не рекомендуем хранить в гараже легковоспламеняющиеся жидкости и автомобили.

Если будет подтверждено, что потолок обеспечивает достаточное противопожарное разделение, следует отметить, что в местах прохода инженерных труб произошло небольшое нарушение целостности потолка; потребуется его модернизация.

Стены выполнены из комбинации кирпича и блоков; существенных конструктивных трещин не обнаружено. Следует отметить, что кладка такого типа имеет высокую усадку и поэтому подвержена растрескиванию растворных швов. Если после удаления вещей жильцов будет обнаружено растрескивание, рекомендуется расшить повреждённые швы и восстановить их по мере необходимости.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Пол выполнен из монолитного бетона. В бетоне обнаружены обычные усадочные трещины, однако существенных опасений они не вызывают.

Газовый счётчик расположен на левой стене и прочно закреплён.

Установлен автоматический привод двери, однако на момент осмотра он оказался неисправным и потребует ремонта либо замены.

Чердачное пространство

Доступ в чердачное пространство осуществляется через деревянный люк и выдвижную алюминиевую лестницу, расположенные в потолке лестничной площадки.

Из-за чрезмерного количества хранящихся вещей жильцов провести подробный осмотр чердачного пространства не удалось.

Крыша выполнена с использованием традиционных деревянных стропил и прогонов, поддерживающих кровельное покрытие. Оно отмечено как находящееся в удовлетворительном состоянии; существенных конструктивных дефектов не обнаружено.

Нижняя сторона кровельного покрытия облицована подкровельным войлоком; существенных разрывов или повреждений не обнаружено. Следует отметить, что в зданиях такого возраста и типа подкровельный войлок может содержать асбест. Поэтому при его нарушении рекомендуется провести проверку и при необходимости принять специальные меры предосторожности.

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Страница 33

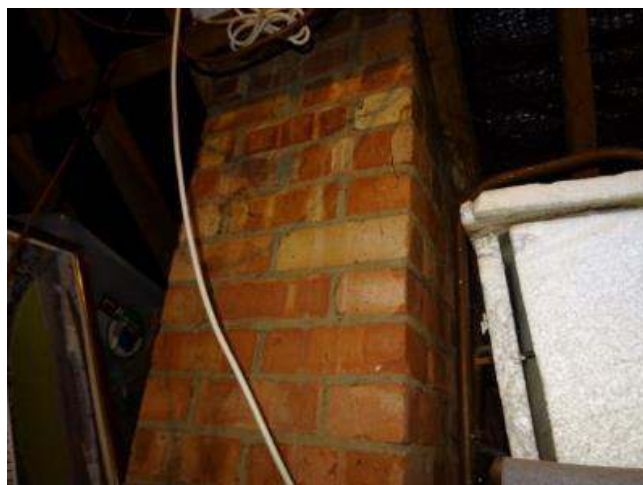
Дымовая труба присутствует и считается конструктивно прочной; вокруг её верхней части не обнаружено пятен сырости, которые могли бы указывать на нарушение герметичности расположенных выше фартуков.

В чердачном пространстве расположены баки холодной воды. Они устарели, а их крышки отсутствуют. До замены баков рекомендуется установить крышки на место, чтобы предотвратить проникновение вредителей в баки.

На трубопроводах, обслуживающих баки, обнаружилось скопление коррозии. Мы считаем, что трубопроводы могут выйти из строя, поэтому рекомендуем, чтобы компетентный сантехник осмотрел баки, а необходимые ремонтные работы были выполнены в ближайшее время для предотвращения риска появления пятен сырости на расположенных ниже потолках.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 34

В чердачном пространстве обнаружены осиные гнёзда. Хотя они неактивны, рекомендуется удалить их.

В чердачном пространстве установлена теплоизоляция, однако её необходимо усилить, чтобы уменьшить теплопотери.

Чердачное пространство используется для хранения. Не рекомендуется хранить там тяжёлые предметы, поскольку это может привести к повреждению расположенных ниже потолков.

Существенного скопления конденсата в чердачном пространстве, которое указывало бы на недостаточную вентиляцию, не обнаружено.

Передняя спальня слева

Стены и потолки оштукатурены и покрыты водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; обнаружен только обычный износ.

Пол покрыт ковровым покрытием, полностью уложенным по площади, и в целом ощущается ровным и устойчивым под ногами.

В правой и задней частях комнаты расположены встроенные кладовые шкафы; существенных дефектов не обнаружено.

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Задняя спальня слева

Стены и потолки оштукатурены и покрыты водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; обнаружен только обычный износ.

Пол покрыт ковровым покрытием, полностью уложенным по площади, и в целом ощущается ровным и устойчивым под ногами. В месте повреждения ковра, где удалось выполнить ограниченный осмотр половых досок, признаков гниения или заражения вредителями не обнаружено.

Слева в комнате расположена дверца доступа к карнизному пространству, однако к моменту осмотра металлическая фурнитура была снята. Поэтому получить доступ и сделать заключение не удалось.

Лестничная площадка

Стены и потолки оштукатурены и покрыты водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено.

В передней и задней частях лестничной площадки расположены встроенные кладовые шкафы. Из-за большого количества хранящихся вещей жильцов подробный осмотр шкафа провести не удалось.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 36

Однако в тех местах, где удалось выполнить ограниченный осмотр, существенных дефектов не обнаружено.

Деревянная лестница ведёт на лестничную площадку. При ходьбе по ней был отмечен небольшой скрип, однако он не считается существенным.

Зазоры между элементами лестничного ограждения по действующим нормам считаются слишком большими. Если вы решите сохранить существующее ограждение, рекомендуется установить дополнительные балясины, чтобы зазоры не превышали 100 мм.

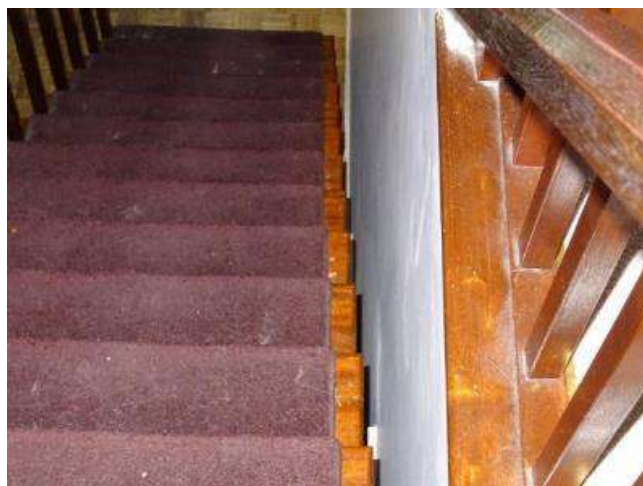
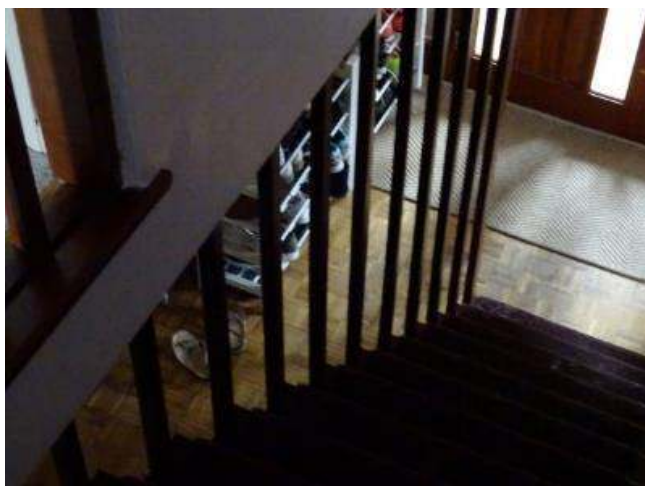
Лестница не заканчивается заподлицо со стеной; мы считаем, что это место может стать причиной травмы. Поэтому рекомендуется установить косоур лестницы, чтобы зазоры не превышали 100 мм.

Лестница и площадка покрыты ковровым покрытием, полностью уложенным по площади, и в целом ощущаются ровными и устойчивыми под ногами. Некоторые половые доски скрипят при ходьбе; рекомендуется закрепить их либо зубчатыми гвоздями, либо шурупами, когда при следующем ремонте ковровое покрытие будет отогнуто.

Столярные элементы лестницы и площадки находятся в удовлетворительном состоянии; обнаружен только обычный износ.

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Страница 37

Слева от лестничной площадки расположен сушильный шкаф. Из-за хранящихся вещей жильцов осмотреть стены не удалось, однако в тех местах, где был возможен ограниченный осмотр, существенных трещин не обнаружено.

В сушильном шкафу удалось осмотреть оригинальные половые доски; признаков гниения или заражения вредителями не обнаружено.

Ванная комната

Потолок оштукатурен и покрыт водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено.

В потолок установлены маломощные встроенные светильники; они прочно закреплены.

Сантехническое оборудование относительно современное, находится в хорошем и пригодном к эксплуатации состоянии.

На стенах и полу уложена керамическая плитка; вскрытия затирочных швов или раскалывания плитки не обнаружено.

Пол ощущается ровным и устойчивым под ногами.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; обнаружен только обычный износ.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Трубопроводы под сантехническим оборудованием осмотрены; признаков протечек не обнаружено. В помещении установлен механический вытяжной вентилятор. На момент осмотра он полностью работал, поэтому существенного скопления конденсата не обнаружено. При этом было отмечено небольшое отслаивание декоративной отделки потолка вследствие высокой влажности. Рекомендуются зачистить отслаивающуюся краску перед следующей окраской. Установлен душ с дистанционным управлением; на момент осмотра он полностью работал.

Передняя центральная спальня

Стены и потолки оштукатурены и покрыты водоземлемой краской; существенных трещин не обнаружено.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; обнаружен только обычный износ.

Пол покрыт ковровым покрытием, полностью уложенным по площади; отмечена его небольшая волнистость под ногами, однако для здания такого возраста это не считается существенным.

Также отмечено, что некоторые половые доски скрипят. Рекомендуется закрепить их либо зубчатыми гвоздями, либо шурупами, когда при следующем ремонте ковровое покрытие будет отогнуто.

В месте повреждения ковра выполнить ограниченный осмотр половых досок не удалось; признаков гниения или заражения вредителями не обнаружено.

Спальня справа

Стены и потолки оштукатурены; потолок покрыт фактурным покрытием, а стены — водоземлемой краской. Существенных трещин не обнаружено. Следует отметить, что с учётом возраста и типа здания фактурные покрытия могут содержать асбест. Если будут выполняться какие-либо работы на потолках, связанные с нарушением целостности фактурных покрытий,

RICS — знак профессионализма в сфере недвижимости по всему миру

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



рекомендуется провести их проверку и при необходимости принять специальные меры предосторожности.

В местах примыкания стен к потолку установлен потолочный карниз; вскрытия стыков карниза не обнаружено.

На нижней стороне дормера не обнаружено пятен сырости, которые могли бы указывать на нарушение герметичности расположенных выше ендов.

Столярные элементы помещения относительно изношены и требуют небольшого ремонта и декоративной отделки.

В потолке рядом с дормерами видны выступающие вниз балки. Прогиба этих балок не обнаружено, как и трещин вокруг опорных точек, которые могли бы указывать на недостаточность скрытой опоры. Пол покрыт ковровым покрытием, полностью уложенным по площади, и в целом ощущается ровным под ногами. Некоторые доски скрипят; рекомендуется закрепить их либо зубчатыми гвоздями, либо шурупами, когда при следующем ремонте ковровое покрытие будет отогнуто.

В правой части комнаты расположены встроенные шкафы. Они устарели, поэтому их желательно заменить.

В передней части комнаты расположены дверцы к карнизному пространству, однако из-за хранящихся вещей жильцов получить доступ и сделать заключение не удалось. Из спальни ведёт вход в ванную комнату, примыкающую к спальне.

Потолок оштукатурен и покрыт водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено. В потолке видна выступающая вниз балка. Прогиба балки не обнаружено, как и трещин вокруг опорных точек, которые могли бы указывать на недостаточность скрытой опоры.

ссылка: 123456

ALLCOTT RESIDENTIAL



Страница 40

Локально выполнен некачественный ремонт потолка в месте, где, по нашему мнению, ранее происходило проникновение воды. Судя по всему, это давнее повреждение, что указывает на его выявление и выполнение необходимого ремонта. Рекомендуется зашлифовать этот участок перед следующим окрашиванием.

Стены и пол облицованы керамической плиткой; вскрытия затирочных швов или растрескивания плитки не обнаружено.

Столярные элементы помещения находятся в устаревшем и изношенном состоянии и требуют обновления отделки.

Герметик по краям душевой кабины находится в ухудшающемся состоянии. Для предотвращения риска появления пятен от сырости на потолках расположенных ниже помещений его необходимо удалить и заменить.

Санитарно-техническое оборудование современное и пригодно к эксплуатации, однако требует очистки.

Боковая панель ванны сильно изношена, поэтому её целесообразно заменить.

В потолок установлены маломощные встраиваемые светильники; отмечено, что они надёжно закреплены.

В помещении отсутствует механическая вытяжка, поэтому для предотвращения накопления конденсата следует регулярно открывать окна.

Электрический душ установлен над душевой кабиной. Несмотря на значительное загрязнение, на момент осмотра он полностью функционировал.

Гостиная

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Страница 41

Стены и потолки оштукатурены и окрашены водоземлемulsionной краской; существенных трещин не обнаружено.

В потолок установлены маломощные встраиваемые светильники; отмечено, что они надёжно закреплены.

По линии сопряжения стен и потолка установлен потолочный карниз; вскрытия его стыков не проводилось.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; отмечен только обычный износ.

Пол покрыт паркетом, который относительно изношен, однако при ходьбе пол ощущался ровным и прочным.

Выступ дымовой трубы расположен в центре комнаты, как и указанный выше. В выступе устроен открытый камин с каменным обрамлением. На момент осмотра камин был закрыт щитом, поэтому мы не можем высказаться о его состоянии. Если вы решите восстановить камин, рекомендуется прочистить дымоход, если он не прочищался в течение последних 12 месяцев.

Перед выступом дымовой трубы установлен гранитный очаг; вскрытия затирочных швов или растрескивания плитки не обнаружено.

Справа от входной двери установлен радиатор. Его расположение кажется относительно неудобным, поэтому радиатор рекомендуется перенести в более обычное место.

`ref: 123456`



Зимний сад

На нижней стороне световых фонарей обнаружены локальные пятна от сырости; по нашему мнению, это связано с разрушением герметичных уплотнений.

Пол покрыт керамической плиткой; вскрытия затирочных швов или растрескивания плитки не обнаружено, пол ощущался ровным и прочным.

Двери, отделяющие зимний сад от основной части здания, имеют рамы из uPVC и остекление во всю высоту с двойным стеклопакетом. Они современные, находятся в хорошем и пригодном к эксплуатации состоянии; признаков разрушения стеклопакетов не обнаружено.

На остеклении имеются маркировки безопасности, подтверждающие, что стекло является безопасным.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Холл

Стены и потолки оштукатурены и окрашены водоземлюсионной краской; существенных трещин не обнаружено.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; отмечен только обычный износ.

Пол покрыт паркетом; несмотря на износ, при ходьбе он ощущался ровным и прочным.

Панель управления охранной сигнализацией расположена на правой стене. На момент осмотра охранная сигнализация не работала, поэтому мы не можем высказаться о её эффективности.

Рекомендуется, чтобы ваш юрист получил все необходимые документы о техническом обслуживании, относящиеся к её установке.

В зоне под лестницей находится кладовая; существенных дефектов не обнаружено.

По нашему мнению, первоначально именно здесь находился котёл, до его переноса в гараж.

`ref: 123456`



В местах, где были видны открытые участки трубопроводов, неисправностей труб не обнаружено.

Первый этаж

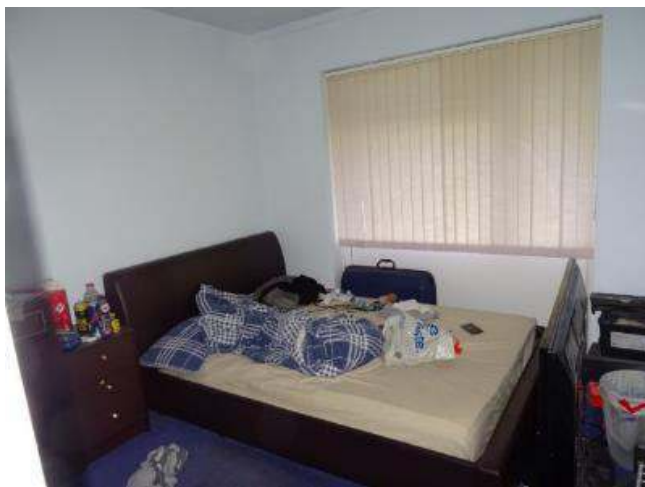
Спальня

Стены и потолки оштукатурены и окрашены водоэмульсионной краской. На потолке отмечены небольшие трещины по стыкам плит, однако существенной обеспокоенности они не вызывают. Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; отмечен только обычный износ.

Пол полностью покрыт ковровым покрытием; при ходьбе он ощущался ровным и прочным.

Следует отметить, что внутренняя конструкция стены под окном выполнена из лёгких материалов, поэтому стена может быть подвержена естественному воздействию сырости и конденсата. Поэтому не рекомендуется хранить крупные предметы непосредственно перед окном, поскольку это будет препятствовать вентиляции.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Душевая на первом этаже

Потолок оштукатурен и окрашен водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено. Поскольку в помещении нет открывающегося окна, установлен механический вытяжной вентилятор. На момент осмотра он полностью функционировал, поэтому существенного накопления конденсата не обнаружено.

В месте установки вытяжного вентилятора потолок требует локального восстановления отделки.

Стены и пол облицованы керамической плиткой. Несмотря на её устаревший вид, признаков движения не обнаружено: затирочные швы не вскрывались и плитка не растрескалась.

Пол ощущался ровным и прочным.

На нескольких плитках обнаружены небольшие повреждения после удаления ненужных элементов и оборудования; поэтому плитку необходимо заменить. Следует отметить, что из-за возраста плитки её будет трудно подобрать и приобрести.

Санитарно-техническое оборудование устарело, поэтому его целесообразно заменить.

Главный запорный кран на вводе воды, по-видимому, расположен в этом помещении, однако это следует подтвердить у нынешнего продавца.

Над душевой кабиной установлен электрический душ, однако кабина использовалась для хранения вещей, поэтому на момент осмотра проверить его работу не удалось.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; отмечен только обычный износ.

`ref: 123456`



Страница 46

Выключатель душа расположен на шнуровом выключателе в потолке в соответствии с действующими нормативами.

Небольшая гостиная

Стены и потолки оштукатурены и окрашены водоземлемой краской. На потолке отмечены небольшие трещины по стыкам плит, однако существенной обеспокоенности они не вызывают; перед отделкой требуется только заполнить трещины.

По линии сопряжения стен и потолка установлен потолочный карниз; вскрытия его стыков не проводилось.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; отмечен только обычный износ.

Пол покрыт инженерной деревянной доской; несмотря на относительный износ, при ходьбе он ощущался ровным и прочным.

Дверь, отделявшая небольшую гостиную от подсобного помещения, на момент осмотра была снята; её рекомендуется установить обратно.

В передней части помещения установлен декоративный камин из искусственного восстановленного камня. При необходимости его можно относительно легко удалить.

Подсобное помещение

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Страница 47

Потолок оштукатурен и окрашен водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено. В потолок установлены маломощные встраиваемые светильники; отмечено, что они надёжно закреплены.

Стены облицованы керамической плиткой; вскрытия затирочных швов или растрескивания плитки не обнаружено.

Столярные элементы помещения находятся в удовлетворительном состоянии; отмечен только обычный износ.

Пол полностью покрыт виниловым покрытием; при ходьбе он ощущался ровным и прочным.

Кухня оборудована рядом напольных тумб и навесных шкафов, которые относительно устарели и изношены, однако считаются пригодными для использования по назначению.

Стены облицованы керамической плиткой; вскрытия затирочных швов или растрескивания плитки не обнаружено. На отдельных плитках отмечены небольшие повреждения вследствие износа, связанного с возрастом.

Трубопровод под мойкой из нержавеющей стали осмотрен; признаков протечек не обнаружено.

Кухня отделена от подсобного помещения арочным проёмом; признаков неисправности не обнаружено.

`ref: 123456`



Кухня

Потолок оштукатурен и окрашен водоэмульсионной краской; существенных трещин не обнаружено. В потолок установлены маломощные встраиваемые светильники; отмечено, что они надёжно закреплены.

На потолке отмечены небольшие трещины по стыкам плит, однако существенной обеспокоенности они не вызывают; перед отделкой требуется только заполнить трещины.

Кухня оборудована рядом напольных тумб и навесных шкафов, которые устарели и изношены, поэтому их целесообразно заменить.

Трубопровод под мойкой из нержавеющей стали осмотрен; признаков протечек не обнаружено.

Стены за рабочими поверхностями облицованы керамической плиткой; вскрытия затирочных швов или растрескивания плитки не обнаружено.

Мы не можем дать заключение о встроенной бытовой технике, однако отметили, что она устарела, поэтому её рекомендуется заменить.

Остеклённые двери обеспечивают проход в холл и гостиную. Двери выглядят неуместно, поэтому их целесообразно заменить обычными конструкциями. На дверях не обнаружено маркировок безопасности; до их замены следует рассмотреть возможность демонтажа дверей, чтобы предотвратить риск травм.

Мы не можем дать заключение о встроенной бытовой технике, однако отметили, что она устарела.

По обеим сторонам кухни расположены встроенные кладовые; существенных дефектов не обнаружено.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Страница 49

В правой кладовой находится сейф. Если сейф останется на этом месте, рекомендуется получить у нынешних продавцов все необходимые коды до обмена договорами.

Пол покрыт виниловым покрытием по всей площади; оно находится в пригодном к эксплуатации состоянии, пол ощущается ровным и прочным.

Крыльцо

Потолок выполнен из деревянных панелей, которые относительно устарели. Поэтому можно рассмотреть возможность их удаления; после этого потолок потребуется обшить гипсокартоном и выровнять.

В потолок установлены встраиваемые светильники, которые относительно устарели; их целесообразно заменить маломощными светильниками.

Стены выполнены из искусственного восстановленного камня; существенных трещин не обнаружено.

Пол покрыт керамической плиткой. В результате обычного износа отмечено небольшое раскрытие затирочных швов, однако оно не считается существенным.

Окно в основной части здания имеет раму из uPVC и двойное остекление; оно современное и пригодно к эксплуатации, признаков разрушения стеклопакета не обнаружено.

Над окном не удалось обнаружить перемычку, однако существенных трещин над ним не отмечено, что указывало бы на недостаточную опору.

`ref: 123456`



Страница 50

В месте примыкания крыльца к основной части здания виден прямой шов. Отмечено небольшое усадочное растрескивание растворного шва, однако существенной обеспокоенности оно не вызывает. Главная входная дверь, отделяющая крыльцо от основной части здания, деревянная и имеет остекление во всю высоту. Дверь относительно устарела, однако считается пригодной для использования по назначению.

На остеклении нижнего уровня не обнаружено маркировок безопасности, подтверждающих, что стекло является безопасным. Поэтому, если вы решите сохранить существующую дверь, рекомендуется нанести на остекление защитную плёнку.

Дверная фурнитура главной входной двери относительно устарела, поэтому её целесообразно заменить на более современную.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



8. Инженерные коммуникации

Инженерные коммуникации обычно скрыты внутри конструкции здания. Это означает, что мы можем осмотреть только видимые части имеющихся коммуникаций и не проводим специализированных испытаний.

Визуальный осмотр не позволяет оценить, работают ли коммуникации эффективно и безопасно и соответствуют ли они современным стандартам.

Электроснабжение

Предупреждение по безопасности: Electrical Safety Council рекомендует привлекать зарегистрированного электрика для проверки здания и его электрооборудования не реже одного раза в десять лет или при смене жильцов. Все работы по электроустановке, выполненные после 1 января 2005 года, должны иметь соответствующие сертификаты. За дополнительной информацией обращайтесь в Electrical Safety Council.

Распределительный щит был расположен на большой высоте на левой стене. В видимых местах электрическая система выполнена кабелями в оболочке uPVC; распределительный щит оснащён автоматическими выключателями и устройством защитного отключения. Мы обнаружили различные непрофессионально выполненные изменения электрической системы, поэтому рекомендуем в ближайшее время провести её испытание и осмотр компетентным квалифицированным электриком; вероятно, потребуется модернизация.

Газ/жидкое топливо

Предупреждение по безопасности: все газовые приборы и оборудование, а также приборы и оборудование, работающие на жидком топливе, должны регулярно осматриваться, проверяться, обслуживаться и проходить техническое обслуживание у зарегистрированного «компетентного специалиста» в соответствии с инструкциями производителя. Это необходимо для подтверждения правильной работы оборудования, ограничения риска пожара и отравления угарным газом, а также предотвращения утечки углекислого газа и других парниковых газов в атмосферу. За дополнительной информацией обращайтесь в Gas Safe Register по вопросам газовых установок и в OFTEC по вопросам установок на жидком топливе.

Современный поликарбонатный резервуар для жидкого топлива расположен в заднем саду на достаточном удалении от здания. Он находится в хорошем состоянии; дефектов не обнаружено. Не удалось подтвердить, что газовая установка в недавнее время проходила проверку, хотя трубопровод и счётчик выглядят недавно установленными. Несмотря на отсутствие визуальных признаков повреждения видимых участков трубопровода,

`ref: 123456`



важно установить, не представляет ли установка угрозы безопасности. Проверку следует провести сейчас. В качестве меры предосторожности газовые приборы также следует регулярно проверять инженером, зарегистрированным в Gas Safe Register.

Водоснабжение

Давление воды соответствует требованиям для здания такого возраста и типа.

Отопление

Центральное отопление обеспечивается газовым котлом, расположенным в гараже. Котёл относительно устарел, однако на момент осмотра он полностью функционировал; существенных дефектов котла или видимых участков связанного с ним трубопровода не обнаружено. Следует отметить, что из-за возраста котёл будет относительно неэффективным и потребует обслуживания чаще обычного. Поэтому в краткосрочной перспективе можно рассмотреть возможность его замены на современный агрегат, что повысит тепловую эффективность и привлекательность объекта при перепродаже.

Нам неизвестно о наличии договоров на обслуживание системы центрального отопления; ваш юрист должен провести обычные проверки по этому вопросу.

Если котёл не проходил техническое обслуживание в течение последних 12 месяцев, рекомендуется, чтобы его проверил и осмотрел компетентный квалифицированный инженер, зарегистрированный в Gas Safe Register.

Нагрев воды

Горячая вода хранится в медном накопительном цилиндре с жёсткой теплоизоляционной оболочкой, расположенном в шкафу для сушики белья. Цилиндр относительно старый, но считается



исправным; признаков протечек самого цилиндра или видимых участков связанного с ним трубопровода не обнаружено.

Теплоизоляция и энергоэффективность

В рамках процесса продажи действующие нормативы требуют предоставления сертификата энергоэффективности (Energy Performance Certificate, EPC). Рекомендуется посредством юридических запросов подтвердить, что такой сертификат получен. Этот документ обычно содержит информацию и рекомендации по энергоэффективности и улучшению тепловых характеристик, что позволит потенциально снизить расходы на отопление.

С 1 апреля 2018 года в соответствии с Минимальными стандартами энергоэффективности (Minimum Energy Efficiency Standards, MEES) 2015 года стало незаконным сдавать в аренду объект жилой недвижимости с рейтингом F или G в сертификате энергоэффективности. На рынке жилой недвижимости действие этих нормативов распространяется на все объекты, имеющие действующий EPC, с 1 апреля 2020 года. Настоящий отчёт не содержит расширенных рекомендаций по Нормативам минимальных стандартов энергоэффективности (MEES) 2015 года и не предназначен для использования в качестве доказательства для Реестра исключений PRS (PRS Exemption Register). Ответственность за соблюдение MEES возлагается на арендодателя и/или собственника объекта.

Дренаж

Без масштабных работ по вскрытию мы не можем подтвердить схему подземной дренажной системы. Предполагается, что объект подключён к общей дренажной системе, которая затем отводит воду в общественную канализацию. Ваш юрист должен провести обычные проверки в отношении дренажной системы.

В той части, где дренаж можно было осмотреть через чугунную дренажную камеру в задней части объекта, было отмечено, что трубы образуют глиняную систему с жёсткими соединениями; на момент осмотра засоров не обнаружено.

ссылка: 123456



Общие инженерные коммуникации

Общие инженерные коммуникации отсутствуют.
ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



9. Участок (наружные зоны)

Сад

Рядом с объектом уложена бетонная тротуарная плитка. Она относительно ровная и при ходьбе ощущается прочной, однако требуется общее обслуживание, включая удаление растительности из швов.

Мощёные ступени обеспечивают доступ к зимнему саду. Высота ступеней неодинакова, поэтому следует соблюдать осторожность, чтобы предотвратить риск спотыкания и падения.

Газон и прилегающие цветники требуют общего ухода, включая обозначение и поддержание их границ.

В заднем саду расположены различные деревья и кустарники, которые, по нашему мнению, не представляют существенного риска ни для фундамента здания, ни для его дренажной системы. Тем не менее рекомендуется своевременно контролировать их рост и ухаживать за ними, чтобы они не стали источником дальнейших неудобств для соседних собственников.

В саду имеется сарай с деревянным каркасом, срок его пригодной эксплуатации подходит к концу, поэтому в ближайшее время его потребуется заменить.

ссылка: 123456



Страница 56

Границы сада обозначены деревянным ограждением из досок с косой кромкой; существенных повреждений не обнаружено. Ограждение, проходящее вдоль левой стороны сада, наклонено, что указывает на необходимость замены опор.

Слева частично построена невысокая бетонная стена; отмечено, что она наклонена. Рекомендуется разобрать и удалить бетонную кладку, чтобы предотвратить продолжающиеся расходы на обслуживание и ремонт.

Следует отметить, что, по нашему мнению, бетонные стены выполняют подпорную функцию, поэтому при демонтаже потребуется их восстановить.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



Передние наружные зоны

Подъездная дорожка вымощена бетонной брусчаткой; при ходьбе она слегка неровная, однако это не считается существенным. Полезно провести общее обслуживание, включая удаление растительности из швов.

Граница передней части подъездной дорожки обозначена деревянным ограждением из досок с косой кромкой. Оно подходит к концу срока пригодной эксплуатации, поэтому в ближайшее время его потребуется заменить.

Граница подъездной дорожки с правой стороны обозначена гаражом соседнего собственника; гараж конструктивно исправен, существенных дефектов не обнаружено. Следует отметить, что водосточные желоба выступают за границу участка. Поэтому рекомендуется, чтобы ваш юрист подтвердил наличие соглашения, гарантирующего отсутствие нарушения границы участка.

Чугунные металлические ворота, установленные на опорах из восстановленного камня, обеспечивают доступ к объекту. На воротах обнаружены повреждения от удара, поэтому их потребуется заменить.
ссылка: 123456



Страница 58

Перед подъездной дорожкой расположены различные деревья и кустарники, которые, по нашему мнению, не представляют существенного риска ни для фундамента здания, ни для его дренажной системы. Тем не менее рекомендуется своевременно контролировать их рост и ухаживать за ними, чтобы они не стали источником дальнейших неудобств.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ



10. Вопросы, требующие внимания юридических консультантов

Строительные нормы

Здание не будет соответствовать ряду современных строительных стандартов и критериев эксплуатационных характеристик, установленных действующими Строительными нормами, включая, например, требования к теплоизоляции. Это утверждение справедливо для подавляющего большинства зданий в Великобритании.

Законодательным актом, на основании которого в Великобритании приняты Строительные нормы, является Закон о строительстве 1984 года (Building Act 1984). Ни этот Закон, ни сами Нормы не имеют обратной силы. Это устраняет необходимость постоянно улучшать объекты, чтобы привести их в соответствие с действующими стандартами.

Разрешение на строительство

Нас не просили исследовать и подробно изложить историю планирования этого объекта. Нам не предоставили документов по планированию, которые мы могли бы прокомментировать. Поэтому по результатам осмотра мы не можем высказаться о наличии или отсутствии нарушений каких-либо разрешений на строительство или условий, прилагаемых к таким разрешениям. Мы предполагаем, что этот вопрос будет рассмотрен юристами.

Требования законодательства

- Подтвердить наличие всех предусмотренных законом разрешений на все работы по переустройству и строительству. Получить копии всех утверждённых планов любых изменений или пристроек к объекту.
- Установить все права или обязанности по обслуживанию и содержанию совместно используемых коммуникаций, включая дренаж, водосточные желоба, водосточные трубы и дымоходы.
- Установить наличие права входить на соседний участок для обслуживания конструкции, расположенной на границе или рядом с ней, а также аналогичных прав соседа входить на ваш участок.
- Установить наличие обязанностей по обслуживанию подъездных дорог и дорожек, которые местный орган власти мог не принять на баланс.
- Получить любые сертификаты или гарантии, сопроводительные отчёты и планы, относящиеся к горизонтальной отсечной гидроизоляции и обработке древесины, выполненным в объекте.
- Проверить, соблюдены ли требования или нормативы в области пожарной безопасности, общественного здравоохранения и другие требования, а также имеются ли актуальные сертификаты.
- Исследовать предполагаемое использование прилегающей земли и уточнить вероятность любого будущего строительства, которое может неблагоприятно повлиять на этот объект.
- Если в соседних садах есть деревья, растущие достаточно близко к объекту и способные причинить повреждения, рекомендуется уведомить собственников о данной ситуации.

ссылка: 123456

- Хотя физические границы участка были чётко обозначены, они не обязательно совпадают с юридическими границами. Эти вопросы следует проверить через ваших юристов.
- Следует получить все гарантии, относящиеся к объекту, включая гарантии на заменённое остекление, горизонтальную отсечную гидроизоляцию и т. п. Гарантии должны быть официально переуступлены вам и желательно застрахованы от таких обстоятельств, как прекращение деятельности подрядчиков.
- Предполагается, что объект находится в полной собственности (Freehold) либо в долгосрочной аренде (Long Leasehold) при отсутствии или номинальном размере основной или земельной ренты. Ваш юридический консультант должен подтвердить все детали.
- Необходимо подтвердить, что все основные инженерные коммуникации действительно подключены.
- Подтверждение должно быть получено на основании документов об обслуживании, в которых указано, когда в последний раз проверялись электрические и газовые установки.

Права прохода и проезда, сервитуты, совместные коммуникации и т. п.

Ваш юридический консультант должен проверить:

- положение границ и соответствующие обязанности;
- обязанности и права доступа в отношении дороги, которая не обслуживается местным органом власти.

Гарантии/поручительства

Если ранее на объекте выполнялись работы, рекомендуется получить гарантии до принятия юридически обязывающего решения о покупке. Желательно, чтобы эти гарантии были застрахованы от таких обстоятельств, как прекращение деятельности подрядчиков, и распространялись как на качество работ, так и на материалы. Необходимо подтвердить остаточный срок гарантии и то, что при смене собственника она будет передана новому владельцу.

Следует направить юридические запросы, чтобы подтвердить, проводились ли какие-либо проверки электрических, газовых и отопительных приборов; до принятия юридически обязывающего решения о покупке необходимо получить документы о техническом обслуживании.

Теплоизоляция и энергоэффективность

В рамках процесса продажи действующие нормативы требуют предоставления сертификата энергоэффективности. Рекомендуется посредством юридических запросов подтвердить, что такой сертификат получен. Этот документ обычно содержит информацию и рекомендации по энергоэффективности и улучшению тепловых характеристик, что позволит потенциально снизить расходы на отопление.

С 1 апреля 2018 года в соответствии с Минимальными стандартами энергоэффективности (MEES) 2015 года стало незаконным сдавать в аренду объект жилой недвижимости с рейтингом F или G в сертификате энергоэффективности. На рынке жилой недвижимости действие нормативов распространяется на все объекты, имеющие действующий EPC

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

Страница 61

с 1 апреля 2020 года. Настоящий отчёт не содержит расширенных рекомендаций по Нормативам минимальных стандартов энергоэффективности (MEES) 2015 года и не предназначен для использования в качестве доказательства для Реестра исключений PRS (PRS Exemption Register). Ответственность за соблюдение MEES возлагается на арендодателя и/или собственника объекта. ссылка: 123456

11. Экологические опасности

Ниже мы приводим результаты наших наблюдений и рекомендации по некоторым вопросам экологического характера. Перечисленные ниже вопросы не следует считать исчерпывающим списком всех обстоятельств, которые необходимо рассмотреть.

Риск подтопления

Мы не проводили подробных исследований потенциального риска подтопления земли, на которой расположен объект. Однако мы обратились к веб-сайту `www.environment-agency.gov.uk` Агентства по охране окружающей среды (Environment Agency), и содержащаяся там информация о потенциальном подтоплении указывает, что данная территория не подвержена риску подтопления.

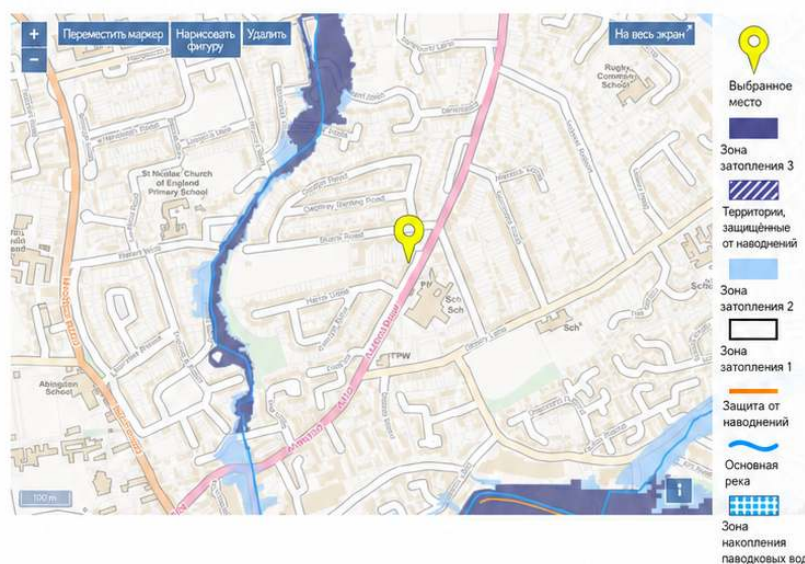
Карта риска подтопления

Вероятность затопления в этой зоне

Вы можете переместить маркер на карте, чтобы указать конкретное место.
Или нарисуйте фигуру, чтобы обозначить примерную границу участка.

► [Как нарисовать фигуру](#)

Скачать карту для печати (PDF)



Близость деревьев

Близость деревьев к зданиям может вызывать беспокойство, поскольку корневые системы, разрастаясь вокруг, под фундаментами и иногда сквозь фундаменты и подземные стены, могут причинять конструктивные повреждения. Риск повреждений, вызванных корнями деревьев, зависит от:

- расстояния от дерева до соответствующего здания;

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

Страница 63

- высоты, возраста и вида дерева;
- конструкции и глубины фундамента здания;
- типа грунта.

Рядом со зданием расположены деревья. За ростом конского каштана, находящегося рядом с задним правым углом здания, следует наблюдать и при необходимости своевременно ограничивать его рост. Конский каштан (*Aesculus*) — листопадное дерево, способное достигать высоты 20–28 м в зависимости от состояния дерева, окружающей среды и почвенных условий. Темп его роста высокий — около 400 мм в год; активность корневой системы средняя¹.

Подписи схемы

- H — высота дерева;
- линия проекции кроны;
- $0.2H$ — $0,2H$;
- $0.15H$ — $0,15H$;
- $H/3$ — $H/3$;
- зона корневого воздействия +0,75 м;
- рисунок;
- Типовые пропорции конского каштана. Обратите внимание на потенциальную зону распространения корней.

Максимальное расстояние от дерева до места повреждения по данным исследования Кью составляло 23 м, а в 50% случаев повреждения происходили в пределах 7,5 м². Продолжительность жизни дерева в хороших условиях превышает 100 лет. И молодые, и старые деревья достаточно хорошо переносят сильную обрезку или уменьшение кроны.

Риск радона

Радон — радиоактивный газ, естественным образом присутствующий в грунте. Он образуется при распаде урана. Уран содержится в небольших количествах во всех почвах и горных породах. При распаде уран превращается в радий, а радий, в свою очередь, распадаясь, превращается в радон. Уран также может присутствовать в строительных материалах, полученных из горных пород.

¹ Richardson & Gale (1994), «Распознавание деревьев» (Tree Recognition), Richardson's Botanical Identifications.

² Cutler & Richardson (1991), «Деревья и здания» (Tree Roots & Buildings), Longman Scientific. ссылка: 123456

Радон поднимается через трещины и разломы в грунте и попадает в воздух. На открытом воздухе радон разбавляется, и создаваемый им риск незначителен. Проблемы возникают, когда он проникает в замкнутые пространства, например в здание, где его концентрация может повышаться. В таких случаях он может представлять существенную угрозу здоровью людей, находящихся в здании, увеличивая риск заболевания раком лёгких.

Радон присутствует повсюду, но обычно в незначительных количествах. Общую техническую информацию о радоне можно получить у Public Health England. Адрес веб-сайта:

`[https://www.gov.uk/government/organisations/public-health-england`](https://www.gov.uk/government/organisations/public-health-england)

После проведения юридических проверок, если радон как экологическая опасность особенно вас беспокоит, следует рассмотреть возможность проведения дополнительных исследований и, при необходимости, испытаний для оценки подверженности участка этому фактору.

Электромагнитные поля и воздействие микроволн

Существуют опасения, что электромагнитные поля природного и искусственного происхождения могут вызывать широкий спектр заболеваний — от обмороков, бессонницы и головных болей до депрессии, аллергии и рака. К распространённым искусственным источникам относятся воздушные или подземные высоковольтные электрические кабели.

Предполагается, что электрические разряды от этих высоковольтных кабелей нарушают баланс слабых электрических импульсов, используемых человеческим организмом для саморегуляции, подобно тому как могут нарушаться телевизионные и радиосигналы.

По этому вопросу сохраняются споры и неопределённость; убедительных доказательств, которые были бы общепринятыми и окончательными, для подтверждения или опровержения данной предполагаемой опасности не получено. Дополнительная информация доступна на веб-сайте National Radiological Protection Board.

Следует учитывать, что наличие силовых кабелей вблизи здания может влиять на его стоимость и ликвидность, а также на здоровье людей, проживающих в нём.

По этой причине во время осмотра мы искали визуальные признаки того, что электрические силовые кабели расположены под объектом, на нём, над ним или рядом с ним. Однако мы не проводили отдельных запросов в соответствующем уполномоченном органе.

Вблизи объекта мы не обнаружили высоковольтных кабелей, однако такие кабели могут находиться под землёй и быть невидимыми.

Инвазивная растительность

Мы не обнаружили вокруг объекта горца японского или борщевика. Однако мы не проводили тщательного осмотра всего сада.

Горец японский (Japanese Knotweed) был завезён в Великобританию в XIX веке. Он быстро разрастается и может покрывать большие площади, вытесняя большинство других видов растений. Известно, что он способен прорасти сквозь битумно-макадамовое покрытие, полы домов и иногда фундаменты.

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

Насекомые-древоточцы (древоточец)

Мы не проводили подробного исследования потенциального поражения древесины древоточцами, поскольку это потребовало бы проведения разрушительных работ. Однако имеются признаки активного поражения древесины кровельных конструкций: новые вылетные отверстия и древесная мука. Если отсутствует недавно выданный сертификат обработки, рекомендуется привлечь специализированную компанию по обследованию и обработке древесины для осмотра конструкций объекта и выполнения необходимой обработки. После этого на любые работы должна предоставляться гарантия сроком не менее 20 лет.

Древоточец может встречаться в различных формах размером от 3 до 25 мм. Яйца откладываются на древесине или внутри неё, а вылупившиеся личинки питаются древесиной и прогрызают в ней ходы, что в результате ослабляет древесные элементы и создаёт риск для их конструктивной целостности. Обработка активного поражения древоточцами включает нанесение инсектицидов на древесные элементы.

В крайних случаях, когда конструктивная целостность древесины нарушена поражением, единственным решением может оказаться её замена.

Грибковое разрушение (сухая и мокрая гниль)

Мы не проводили подробного исследования потенциального грибкового разрушения, однако на момент осмотра на проверенных деревянных элементах признаков гнили не обнаружено. Все деревянные полы ощущались прочными под ногами, что указывает на отсутствие грибкового разрушения всех проверенных элементов пола.

Влажные и сырые условия создают идеальную среду для поражения грибом. Если содержание влаги превышает 20%, это классифицируется как «сухая гниль». Тонкие серые нити грибка распространяются по древесине и другим материалам, образуя спорофоры, которые выделяют споры; они, в свою очередь, распространяют грибок дальше. Древесина, поражённая сухой гнилью, становится очень сухой и хрупкой и начинает разрушаться настолько, что её можно сломать и раскрошить вручную.

Если содержание влаги превышает 40–50%, это классифицируется как «мокрая гниль». Наличие мокрой гнили в древесине распознаётся по тёмно-коричневому окрашиванию и расщеплению или продольному растрескиванию.

Первоначально лечение грибкового разрушения заключается в устранении источника сырости, который позволяет грибку «питаться» и развиваться. Затем потребуются работы по вскрытию конструкций, чтобы определить полный масштаб повреждений. После ремонта или замены элементов потребуется обработать древесину одобренным фунгицидом для защиты от повторного поражения.

Сырость

Измерения проводились электронным влагомером в соответствующих местах по всему объекту, за исключением участков, где доступ к показаниям был закрыт непроницаемой отделкой поверхностей, мебелью, встроенными шкафами или хранящимися предметами.

Внутренняя поверхность наружных стен выборочно проверялась влагомером. Показаний, свидетельствующих о проблеме проникающей сырости, не получено. Внешняя поверхность

ссылка: 123456

Стены, водосточные элементы и особенно участки по периметру окон и дверей следует поддерживать в удовлетворительном состоянии, чтобы уменьшить проникновение дождевой воды внутрь стены.

Асбест

В следующих местах были отмечены материалы, которые могут содержать асбест:

- фактурные покрытия;
- волокнистые плиты.

Мы не проводили обследование объекта на наличие асбеста. Важно отметить, что в любом объекте, построенном до 2000 года, могут находиться материалы, содержащие асбест (АСМ). Мы старались указать все очевидные материалы, которые могут содержать асбест, однако АСМ могут быть скрыты внутри каналов или под декоративной отделкой.

Если наличие асбеста вызывает у вас особое беспокойство, рекомендуем провести обследование силами надлежащим образом квалифицированного специалиста по асбесту.

На сайте HSE содержится очень полезная информация об асбесте, местах его обнаружения и способах обращения с ним: <http://www.hse.gov.uk/asbestos/index.htm>.

Другие опасности, которые следует учитывать

- остекление на низком уровне;
- чрезмерно большие зазоры у лестницы или балюстрады.

12. Краткое изложение результатов и предполагаемых затрат

Важно рассматривать отчёт целиком до принятия дальнейших решений. Если какие-либо положения отчёта требуют пояснений или вам необходима дополнительная консультация, не стесняйтесь связаться с автором. Здесь мы не пытаемся повторить все пункты, изложенные в основной части отчёта, однако приведённое ниже резюме наиболее существенных вопросов и связанных с ними затрат может оказаться полезным:

Мы обнаружили небольшое смещение переднего левого угла объекта, на что указывает ступенчатое растрескивание с внешней стороны. По нашему мнению, смещение, скорее всего, произошло из-за насыщения подпочвы водой вследствие длительного переполнения бочки для сбора воды. В первую очередь рекомендуем убрать расположенные вокруг объекта бочки для сбора воды и отремонтировать водосточные трубы. После подтверждения того, что грунт высох и вернулся к естественному содержанию влаги, мы считаем, что дальнейшего смещения не произойдёт. Тогда растрескавшийся раствор в швах можно просто вычистить, а каменную кладку прошить и расшить подходящим по цвету раствором (см. схему ниже). Затем рекомендуем использовать ремонт как визуальный индикатор: если, вопреки ожиданиям, появятся новые трещины, необходимо будет провести телевизионное обследование дренажа вдоль левого фасада, чтобы убедиться в отсутствии подземного дефекта, вызывающего дальнейшее размягчение подпочвы. После подтверждения исправности дренажа мы снова считаем, что дальнейшего смещения не произойдёт.

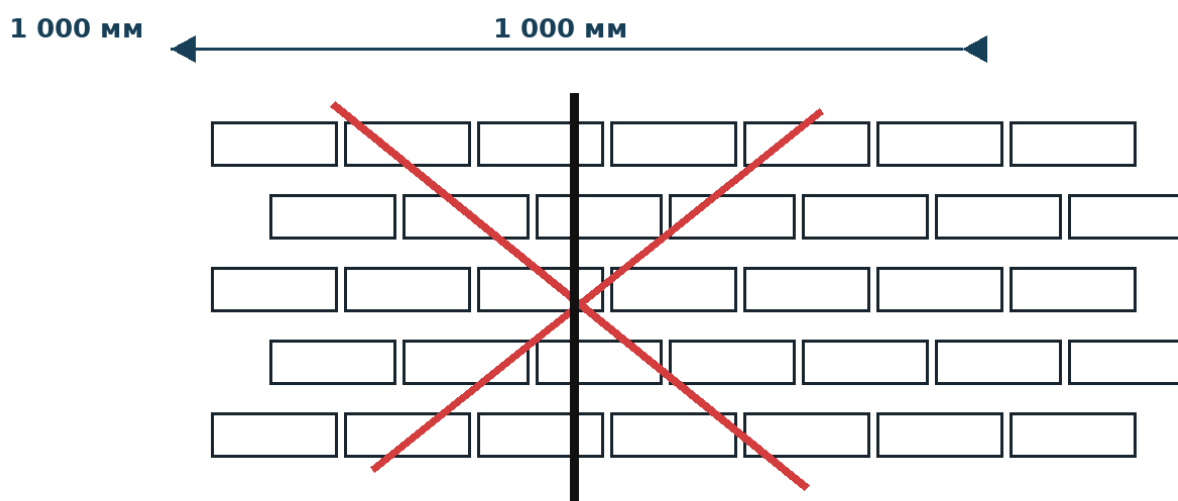
Для этого поперёк трещины в горизонтальном шве выполняется штраба глубиной 20 мм. Затем в открытый шов под давлением закачивается эпоксидный раствор, после чего устанавливаются стальные нержавеющие стержни.

Обозначения на схеме:

- 1 000 мм — 1 000 мм;
- пунктирные красные линии обозначают спиральные стальные стержни длиной 2 м;
- чёрная линия = трещина.

Типовой вариант ремонта трещин шириной более 5 мм при зафиксированном активном смещении менее 3 мм в год.

Покрытие крыши требует общего обслуживания: необходимо удалить значительный слой мха и при необходимости заменить повреждённые черепицы. Стоимость: 400 фунтов стерлингов.



Пунктирные красные линии обозначают спиральные стальные стержни длиной 2 м.
Чёрная линия = трещина.

Мы обнаружили, что теплоизоляция полых стен установлена только на левом фасаде. Рекомендуем уточнить у нынешних продавцов объём выполненной теплоизоляции полых стен. Если окажется, что утеплён только один фасад, на оставшемся фасаде может образоваться конденсат.

Окна и двери для прохода людей на правом фасаде достигли конца срока своей пригодной эксплуатации и поэтому требуют замены. Стоимость будет зависеть от типа и качества.

Зимний сад в задней части объекта достиг конца срока своей пригодной эксплуатации, поэтому мы рекомендовали аккуратно демонтировать и убрать его. Стоимость: 1 000 фунтов стерлингов.

Монтаж софитов и фасций выполнен непрофессионально и в результате выглядит неаккуратно.

Следует рассмотреть возможность замены софитов и фасций с надлежащим качеством работ, что улучшит внешний вид объекта. Стоимость: 3 000 фунтов стерлингов.

Водосточная система требует общего ремонта, включая удаление мусора, замену повреждённых уплотнений и увеличение уклонов. Стоимость: 400 фунтов стерлингов.

В задней части объекта находится открытый водосборный лоток. Мы рекомендовали заменить его на серийно выпускаемый элемент, чтобы предотвратить выход воды вокруг лотка. Стоимость: 300 фунтов стерлингов.

При обследовании глиняный водосборный лоток в задней части объекта оказался сильно забит и требует очистки в ближайший срок. Если засоры будут повторяться, необходимо будет провести телевизионное обследование дренажа, чтобы убедиться, что засоры не вызваны обрушением труб.

Нам не удалось выявить перемычки над проёмами. В результате было заметно небольшое оседание кирпичной или каменной кладки. В первую очередь рекомендуем вычистить растрескавшийся раствор в швах и заново расшить кирпичную или каменную кладку, после чего использовать ремонт как визуальный индикатор. Если появятся новые трещины, потребуется вскрыть кладку над окнами и при необходимости установить опоры. При необходимости опор стоимость, вероятно, составит около 500 фунтов стерлингов на каждый проём.

Гидроизоляционный слой по периметру объекта нарушен. Мы рекомендовали отодвинуть грунт, обеспечив минимальное расстояние в два кирпича между гидроизоляционным слоем и прилегающим уровнем грунта.

На заднем фасаде росла крупная лиана. Мы рекомендовали удалить её, чтобы корневая система не представляла опасности для фундаментов здания и прилегающего дренажа.

С левой стороны объекта построена бетонная подпорная стена, которая наклонилась и поэтому обеспечивает лишь ограниченное боковое удержание. Рекомендуем демонтировать бетонную стену и построить её заново, чтобы предотвратить дальнейшее разрушение. Стоимость: 2 000 фунтов стерлингов.

Ограждение перед подъездной дорожкой достигло конца срока своей пригодной эксплуатации и поэтому требует замены в ближайший срок. Стоимость: 400 фунтов стерлингов.

Внутреннее состояние объекта устаревшее, изношенное и требующее полной программы обновления, включая новую декоративную отделку, новые напольные покрытия, новую кухню, новое хозяйственное помещение и новые санитарно-технические приборы. Поэтому рекомендуем соответствующим образом заложить в бюджет эти работы.

Лестница считается опасной. Если вы решите сохранить существующую лестницу, рекомендуем установить дополнительные балясины в ограждении и тетиву сбоку лестницы, чтобы зазоры вокруг лестницы не превышали 100 мм.

Вокруг объекта отмечены возможные материалы, содержащие асбест, что для здания такого возраста не является необычным. До нарушения целостности этих материалов рекомендуем провести их проверку и при необходимости принять специальные меры предосторожности.

Мы обнаружили непрофессиональное изменение электрической системы в разных местах объекта. Поэтому рекомендовали провести полное испытание и обследование электрической системы; вероятно, потребуются работы по модернизации. Стоимость испытания и обследования: 300 фунтов стерлингов.

Котёл центрального отопления устарел, поэтому мы рекомендовали заменить его на современный агрегат, который повысит тепловую эффективность объекта и снизит затраты на обслуживание. Стоимость: 3 000 фунтов стерлингов.

Мы рекомендовали, чтобы ваш солиситор получил все необходимые сертификаты и гарантии в отношении заменённых окон и чтобы все они были переоформлены на вас как на нового владельца объекта.

На объекте имеется остекление на низком уровне без защитной маркировки. Если вы решите сохранить существующее остекление, рекомендуем нанести защитную плёнку, чтобы предотвратить риск травм.

Было отмечено, что некоторые половицы на первом этаже скрипят при ходьбе. Мы рекомендовали закрепить эти половицы зубчатыми гвоздями или шурупами, когда ковровое покрытие в следующий раз будет снято.

Нам не удалось подтвердить, что потолок гаража обеспечивает достаточное противопожарное разделение. Пока это не будет подтверждено, мы не рекомендуем хранить в гараже легковоспламеняющиеся жидкости и автомобили.

Мы рекомендовали улучшить теплоизоляцию в чердачном пространстве, чтобы уменьшить теплопотери.

Примечание: в настоящее время мы можем предложить лишь предварительные ориентировочные затраты на указанные работы. Однако на основании опыта аналогичных проектов считаем эти оценки разумными. В них не включены возможные расходы на внешнюю или внутреннюю декоративную отделку. Мы настоятельно не рекомендуем основывать окончательную финансовую оценку исключительно на указанных сметных затратах. Они предназначены только для ориентира и должны использоваться с осторожностью до подготовки подробной тендерной документации и получения конкурентных коммерческих предложений. Рекомендуем запросить предложения у надёжных подрядчиков. У них должны быть все необходимые страховые полисы ответственности, членство в признанной отраслевой ассоциации и готовность предоставить обеспеченную гарантией гарантию качества выполненных работ. Договорённость о предоставлении таких гарантий должна быть достигнута до заключения договора на выполнение работ.

13. Заключение

Мы обнаружили небольшое вращательное смещение переднего левого угла объекта, которое, по нашему мнению, произошло в результате насыщения подпочвы водой. После подтверждения того, что источник воды устранён, а грунту дана возможность высохнуть и вернуться к естественному содержанию влаги, мы считаем, что дальнейшего смещения не произойдёт; после этого можно будет выполнить описанный выше ремонт надземной части.

Объект устарел, изношен и нуждается в полной программе обновления. В результате приведение объекта в хорошее современное состояние потребует расходов выше среднего.

14. Права составителя

Этот отчёт предназначен исключительно для клиента, его ипотечной компании, агента по недвижимости, солиситора и страховой компании. Его нельзя воспроизводить или передавать какой-либо третьей стороне без прямого письменного согласия Allcott Associates LLP.

Allcott Associates LLP рассмотрит возможность повторной выдачи отчёта в его первоначальном виде третьей стороне в течение 6 месяцев с даты первоначального отчёта за административную плату (в настоящее время 50,00 фунта стерлингов без НДС). По истечении 6-месячного периода отчёт может быть выдан повторно только после полного повторного обследования, за которое взимается полная плата за обследование.

Мы оставляем за собой право отказать в предоставлении копий отчёта любой третьей стороне, кроме перечисленных выше. Мы также оставляем за собой право изменить свои мнения, если в будущем станет доступна дополнительная информация. Закон 1999 года о договорах (правах третьих сторон) не применяется к этому соглашению.

15. Декларация специалиста по обследованию

«Я подтверждаю, что обследовал объект и подготовил этот отчёт, а также что указанная в отчёте рыночная стоимость...»

Подпись: _____

Имя специалиста: Timothy Allcott

Номер RICS специалиста: 1231965

Квалификация специалиста: MRICS

От имени и по поручению

Allcott Associates LLP

www.allcottassociates.co.uk

info@allcottassociates.co.uk

Ограничения ответственности

Этот отчёт подготовлен специалистом по обследованию («Сотрудником») от имени фирмы или компании специалистов по обследованию («Работодателя»). Заявления и мнения, изложенные в этом отчёте, представлены от имени Работодателя, который принимает на себя полную ответственность за них.

Без ущерба для изложенного выше и отдельно от этого Сотрудник не несёт личной ответственности за любые заявления и мнения, содержащиеся в этом отчёте; они во всех случаях остаются исключительной ответственностью Работодателя, за исключением Сотрудника.

В случае индивидуальной практики специалист может подписать отчёт от своего имени, если только он не работает как индивидуальный предприниматель с ограниченной ответственностью.

В той мере, в какой какая-либо часть настоящего уведомления является ограничением ответственности по смыслу Закона 1977 года о несправедливых условиях договора, это ограничение не применяется к смерти или телесным повреждениям, возникшим вследствие небрежности.

RICS не предоставляет никаких явно выраженных или подразумеваемых заверений или гарантий и не принимает на себя ответственности за точность или полноту информации, внесённой в документ, либо любой другой письменной или устной информации, предоставленной заинтересованной стороне или её консультантам. Любая такая ответственность прямо исключается.

16. Что делать сейчас

Получение смет

Стоимость ремонта может повлиять на сумму, которую вы готовы заплатить за объект. До принятия юридического обязательства купить объект следует получить отчёты и сметы на все работы по ремонту и дополнительные обследования, которые мог указать специалист.

Следует получить как минимум две сметы от опытных подрядчиков, имеющих надлежащую страховку.

Также следует:

- попросить рекомендации людей, для которых они работали;
- письменно точно описать, что именно вы хотите от них получить;
- попросить подрядчиков предоставить сметы в письменном виде.

Для некоторых ремонтов потребуются подрядчики со специальными навыками, являющиеся членами регулируемых организаций (например, электрики, специалисты по газу, сантехники и т. п.). Для некоторых работ также может потребоваться разрешение местного органа власти в соответствии со строительными нормами или разрешение на планирование.

Дополнительные обследования

Если специалист обеспокоен состоянием скрытой части здания, смог увидеть только часть дефекта или не обладает специальными знаниями, позволяющими полностью оценить отдельную часть объекта, он мог рекомендовать провести дополнительные обследования, чтобы установить истинный масштаб проблемы.

Кого следует привлечь для дополнительных обследований

Следует обратиться к надлежащим образом квалифицированному специалисту, хотя невозможно заранее сказать, к какому именно. Это могут сделать специалисты, относящиеся к разным типам организаций. Например, квалифицированные электрики могут состоять в пяти различных утверждённых правительством схемах сертификации. Если вам нужна дополнительная консультация, свяжитесь со специалистом по обследованию.

Что включают дополнительные обследования

Это зависит от типа проблемы, но для надлежащего обследования может потребоваться вскрыть отдельные части дома, поэтому этот вопрос следует обсудить с нынешним владельцем. В некоторых случаях стоимость обследования может быть высокой.

Чтобы получить доступ к Условиям привлечения и описанию услуги, скопируйте и вставьте в браузер следующую ссылку:

<https://www.allcottassociates.co.uk/buildingsurveyterms/>

17. Советы по техническому обслуживанию

Снаружи объекта

Проверяйте состояние объекта не реже одного раза в год и после необычно сильных бурь. Плановая наружная окраска объекта также даст возможность внимательно осмотреть здание.

Дымовые трубы: время от времени проверяйте их на наличие треснувшего цемента, расколотых или сломанных оголовков, а также ослабленных и расширившихся швов в кирпичной кладке или штукатурке. Бури могут ослабить антенны и другие крепления, включая материалы, использованные для устройства соединений с кровельным покрытием.

Кровельные покрытия: время от времени проверяйте их на наличие сместившихся, сломанных или отсутствующих черепиц либо сланцев, особенно после бурь.

Плоская кровля имеет ограниченный срок службы и подвержена растрескиванию и образованию вздутий. Не следует ходить по плоской крыше. По возможности содержите её свободной от мусора. Если она покрыта каменной крошкой, убедитесь, что слой распределён равномерно, и при необходимости заменяйте крошку.

Водосточные трубы и желоба: не реже одного раза в год удаляйте мусор и проверяйте наличие протечек во время дождя. Также проверяйте, не ослабли ли соединители водосточных труб и не сломаны ли крепления.

Основные стены: проверяйте основные стены на наличие трещин и неравномерного выпучивания. Поддерживайте швы кирпичной кладки и ремонтируйте ослабленную или повреждённую штукатурку. Регулярно перекрашивайте окрашенные стены. Обрезайте или удаляйте растения, опасные для раствора и штукатурки. Следите, чтобы уровень грунта находился значительно ниже гидроизоляционного слоя (рекомендуется минимум 150 мм), и обеспечьте свободное состояние всех вентиляционных кирпичей. Проверяйте облицовку на наличие сломанных, сгнивших или повреждённых участков, требующих ремонта.

Окна и двери: один раз в год проверяйте все рамы на признаки гниения деревянных рам, трещины в пластиковых или металлических рамах и ржавчину на защёлках и петлях металлических рам.

Поддерживайте все окрашенные рамы в хорошем состоянии, ремонтируя или перекрашивая их при первых признаках ухудшения. Осенью проверяйте стеклопакеты на наличие конденсата между стёклами: это признак неисправности блока. Разбитые или треснувшие стёкла должен заменять квалифицированный специалист. Проверяйте разорванные шнуры подъёмных окон и повреждения подоконников и оконных досок.

Зимние сады и крыльца: содержите все стеклянные поверхности в чистоте, очищайте все дождевые желоба и водосточные трубы. Ищите треснувшее остекление и протечки во время дождя.

Организируйте ремонт силами квалифицированного специалиста.

Другие столярные элементы и отделка: регулярно перекрашивайте все столярные элементы и одновременно проверяйте их на гниение и разрушение, которые следует устранять.

Внутри объекта

Регулярно проверяйте внутренние помещения при уборке, отделочных работах и замене ковров или напольных покрытий. Также время от времени осматривайте кровельное пространство.

Конструкция крыши: при доступе к кровельному пространству проверяйте наличие протечек, вредителей, гнили или разрушения деревянных элементов. Также ищите разрывы подкровельного войлока и проверяйте трубы, теплоизоляцию труб и утеплённые участки.

Потолки: если крыша протекает, первым признаком часто бывает сырость на потолке под крышей. Обращайте внимание, если потолок начинает выглядеть неровным: это может указывать на серьёзную проблему, особенно в старых зданиях.

Стены и перегородки: проверяйте их во время уборки или перекраски. Ищите трещины и повреждения от ударов, а также влажные участки, которые могут быть вызваны неисправностями сантехники или дефектами снаружи объекта.

Полы: обращайтесь внимание на признаки неровности при уборке или перемещении мебели, особенно при деревянных полах.

Камины, дымовые трубы и дымоходы: следует поручать квалифицированному специалисту регулярную чистку всех используемых открытых дымоходов. Также убедитесь, что заложенные дымоходы вентилируются. Дымоходы газовых приборов должен ежегодно проверять квалифицированный специалист по газовому оборудованию.

Встроенные элементы, деревянные конструкции и столярные изделия: проверяйте наличие сломанных элементов.

Инженерные системы

Убедитесь, что ко всем счётчикам и регулирующим клапанам легко получить доступ и что они не скрыты и не закрыты.

Раз в год приглашайте надлежащим образом квалифицированного инженера Gas Safe или зарегистрированного инженера по отоплению для проверки и испытания всех газовых и масляных систем, котлов, систем отопления и подключённых устройств.

Электрические установки должен заменять или изменять только электрик с соответствующей квалификацией; периодические осмотры и испытания должны проводиться в следующие сроки: для сдаваемых в аренду объектов — каждые 5 лет или при каждой смене жильцов, в зависимости от того, что наступит раньше; для дома, занимаемого владельцем, — не реже одного раза в 10 лет.

Регулярно контролируйте сантехнику во время использования и уборки. Следите за протечками и повреждениями и проверяйте достаточность теплоизоляции, особенно с приближением зимы.

Ежегодно поднимайте крышки дренажных колодцев, проверяйте наличие засоров и при необходимости очищайте их либо обращайтесь за консультацией к сертифицированному подрядчику по дренажу. Ежегодно проверяйте все частные дренажные системы и при необходимости поручайте их очистку квалифицированному подрядчику. Содержите водосборные лотки свободными от мусора.

Участок

Гаражи и хозяйственные постройки: следуйте рекомендациям по обслуживанию, приведённым для основного здания.

Японский горец или другие неместные виды: обратитесь за консультацией к «надлежащим образом квалифицированному специалисту или компании», например к аккредитованному члену признанной отраслевой торговой ассоциации.

Страница 78

Бирмингем • Лимингтон-Спа • Оксфорд • Милтон-Кинс • Ноттингем
Шеффилд • Бристоль • Рединг • Ливерпуль • Лидс • Манчестер • Лондон
www.allcottassociates.co.uk
info@allcottassociates.co.uk



RICS



CBuildE
chartered building engineer