

Kuntoarvio Raportti



Oulaisten Amiraali Oy Ravikatu 11, 86300 OULAINEN 3.11.2015



SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2
1 KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT	3
1.1 Kiinteistön perustiedot	3
1.2 Korjaushistoria	3
1.3 Asiakirjaluettelo	3
1.4 Kuntoarvion toteutus	4
1.5 Asukaskyselyn keskeiset tulokset	4
2 YHTEENVETO.....	5
2.1 Yhteenveto kiinteistön kunnosta ja toimenpide-ehdotukset	5
2.1.1 Aluerakenteet, salaojat ja sadevesijärjestelmät	5
2.1.2 Rakennustekniset rakenteet	5
2.1.3 Huoneistot	7
2.1.4 Yleiset tilat	7
2.1.5 LVI-järjestelmät	8
2.1.6 Sähkö- ja tietojärjestelmät	9
2.2 Kiinteistön PTS-ehdotus.....	10
3 LIITEET	12
3.1 Kuvat.....	12

1 KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT

1.1 Kiinteistön perustiedot

Seuraavat perustiedot on saatu isännöitsijän toimittamasta kiinteistön aineistosta.

Rakennustyyppi	Asuinrakennus, kerrostalo
Valmistumisvuosi	1991
Rakennukset, kpl	2 kerrostaloa
Kerrokset, kpl	3
Kellarikerrokset, kpl	1
Huoneistosala, m ²	1088 + 1088
Kerrosala, m ²	1452 + 1452
Tilavuus, m ³	5220 + 5220
Asuinhuoneistot, kpl	44
Runko / Julkisivu	Betoni ja tiilimuuraus
Ikkunatyyppi	MSK-puualumiini-ikkunat
Terassiovityyppi	2-lehtinen ikkunallinen puuovi
Kattotyyppi	Harjakatto
Katemateriaali	Pelti
Tuuletusparvekkeet, kpl	-
Talosaunat, kpl	1
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Lämmitysjärjestelmän tyyppi	Lämmönsiirtimet GST 2007 ja Cetetherm 2002
Lämmitysjärjestelmän automatiikka	Stenfors
Ilmanvaihto	Koneellinen poistoilmanvaihto
Kiinteistöhuolto	Huoltomies

1.2 Korjaushistoria

- 2000-luku: Kosteusvaurioituneiden rakenteiden kuivatus, parvekkeet maalattu
- 2002: Lämmönvaihdin ja automatiikka uusittu C-D-taloon
- 2007: Lämmönvaihdin ja automatiikka uusittu A-B-taloon

1.3 Asiakirjaluettelo

Käytössä ovat olleet seuraavat asiakirjat:

- Piirustuksia kattavasti

1.4 Kuntoarvion toteutus

Kuntoarvion laadinnassa on soveltaen noudatettu ohjekortissa *KH 90-00490, LVI 01-10482 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje* esitettyä nimikkeistöä.

Lämmönjako – ja vesiverkostot sekä sähköjärjestelmät on tässä raportissa käsitelty pinta-puolisesti.

Kuntoarvion kenttätyöt kiinteistössä tehtiin 24.9.2015

Raportin PTS-osa on ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi.

Raportin PTS-ehdotuksissa esitetyt kustannusarviot ovat ennusteita budjetointia varten ja ne ovat suuntaa-antavia. Yksittäisten toimenpiteiden kustannusarviot sisältävät myös niihin liittyvien töiden kustannukset, esimerkiksi vesi- ja viemäriremontti sisältää rakennus- ja sähkötöiden kustannukset. Ennen jokaista korjaus- tai uusimistoimenpidettä tulee toteuttaa ns. hankesuunnittelu, jossa tarkennetaan toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset. Joissain tapauksissa kustannusarviot voivat muuttua oleellisestikin.

1.5 Asukaskyselyn keskeiset tulokset

Käyttäjäkyselyä ei tehty.

Widetek / Wideline Oy vastaa antamastaan lausunnosta konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 95) mukaan.



Ylivieskassa 3.11.2015

Juha-Matti Vaara, RI

Markku Vuolteenaho, DI

2 YHTEENVETO

2.1 Yhteenveto kiinteistön kunnosta ja toimenpide-ehdotukset

2.1.1 Aluerakenteet, salaojat ja sadevesijärjestelmät

Kulkuväylät ovat sorastettuja ja parkkipaikalla havaittiin kuoppia. Alueilla havaittiin painaumuksia rakennusten vierustoilla ja muutenkin maanpinnat ovat tasaiset. Rakennusten ympärillä havaittiin julkisivurakenteissa kiinni kasvavaa kasvillisuutta.

Pihan leikkivälineet ovat alkuperäisiä. Niiden uusimiseen tulee varautua lähivuosien aikana. Lipputangon havaittiin olevan vinossa ja sen päästä puuttuu nuppi. Parkkipaikan lämmitystolppien havaittiin olevan vinossa. Pääsisäänkäyntien porraslaattojen havaittiin painuneen.

Salaojat ovat muovisia ja niiden toiminnassa ei havaittu puutteita, mutta tarkastuskaivoissa havaittiin roskia. A-B-talon etupihalla syöksytorvista tulevat sadevedet johdetaan salaojajärjestelmään. Myös sadevesijärjestelmän tarkastuskaivoissa havaittiin roskia. Osittain syöksytorvien alla on betoniset sadevesikourut, mutta kourujen kaato on vaatimaton tai jopa taloon päin, joten sadevedet jäävät rakennusten vierustoille.

Roska-astioina on syväkeräysastiat ja pienempiä roska-astioita. Pienillä roska-astioilla ei ole katosta.

Toimenpide-ehdotukset

- Betonisten sadevesikourujen suoristaminen heti
- Salaoja- ja sadevesijärjestelmien tarkastuskaivojen puhdistus heti
- Julkisivuissa kiinni kasvavan kasvillisuuden poisto heti
- Maanpintojen tasaus ja muotoilu rakennuksesta pois päin viettäväksi 1...2 vuotta
- Sadevesijärjestelmien täydentäminen 1...2 vuotta
- Pääsisäänkäyntien porraslaattojen uusiminen 1...2 vuotta
- Lämmitystolppien ja lipputangon suoristus ja korjaus 1...2 vuotta
- Leikkivälineiden uusiminen 1...2 vuotta
- Roskakatoksen rakentaminen pienille roska-astioille 1...2 vuotta
- Kulkuväylien ja parkkialueiden sorastus 1...2 vuotta

2.1.2 Rakennustekniset rakenteet

Rakennusten ulkoverhouksissa havaittiin kasvavan jäkälää pohjoisseinillä. C-D-talon ulkoverhouksessa havaittiin halkeamia nurkissa, mikä viittaa liikuntasaumojen puutteeseen. Rakennusten sokkeleissa havaittiin kosteusvaurioita syöksytorvien takana, missä syöksytorvista tulevat vedet roiskevedet aiheuttavat kosteusrasitusta. Paikoin kellarin ikkunoiden pielissä havaittiin raudoitteiden olevan näkyvillä. C-D-talossa havaittiin pato-levy rakennuksen takasivulla, sekä osittain etusivulla.

Oulaisten Amiraali Oy, Ravikatu 11, 86300 OULAINEN

Parvekkeiden betoniosissa ei havaittu merkittäviä puutteita. C-D-talossa parvekelaatoissa havaittiin maalipinnan irtoamista. Parvekkeiden kaiderungot ovat teräksiset ja kaiteet muuten puurakenteiset. Puuosien havaittiin olevan välttävissä kunnossa, mutta teräsrungoissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Puisissa kaidejohteissa havaittiin lahovaurioita.

A-B-talossa porraskäytävien ikkunat ovat 2-puitteiset ja 3-lasiset MSE-puuikkunat, mutta kellarin yleisissä tiloissa 3-puitteiset ja 3-lasiset MSK-puuikkunat. C-D-talossa porraskäytävissä ja kellaritiloissa on 3-puitteiset ja 3-lasiset MSK-puuikkunat. Rakennusten asuintiloissa on pääosin 3-puitteiset ja 3-lasiset MSK-puuikkunat, mutta A-B-talossa joihinkin asuntoihin on uusittu 2-puitteisia eristyslaselementillä varustettuja MSE-puuikkunoita. Muutamien ikkunoiden havaittiin olevan rikki C-D-talossa. Ikkunapeltien kaatojen havaittiin olevan vaatimattomia.

Parvekeovet ovat pääosin kaksilehtisiä ikkunallisia puuovia, mutta joihinkin asuntoihin on uusittu yksilehtiset ikkunalliset puuovet. Vanhempien 2-lehtisten ovien kunto on pääasiassa kohtalainen ja uudempien 1-lehtisten parvekeovien kunto on pääosin hyvä. Rakennusten ulko-ovien maalipinnat ovat huonokuntoisia, mutta niiden toiminnassa ei havaittu puutteita.

Vesikatolla havaittiin, että katepeltien saumoja ei ole ruuvattu kiinni ja peltikatteen maalipintaa on irronnut. Peltikatteen alla ei ole aluskatetta ja katteessa havaittiin runsaasti mm. kattosiltojen kiinnitysruuvien reikiä. Katteen kiinnitysruuveja havaittiin nousseen ylös. Yläpohjan eristetilaa tutkittaessa ruuvireikiä havaittiin vuotaneen. Myös vesikatteen läpivientien tiivistyksissä havaittiin puutteita. Katoilla kulkusiltojen ja lapetikkaiden havaittiin olevan uusimisen tarpeessa. Lumiesteiden havaittiin olevan pääosin hyväkuntoisia, mutta B-rapun päädyssä lumiesteiden havaittiin irronneen osittain ja irronnut jalka on repinyt kätteeseen reiän. A-B-talon katolla korkean osan päätyräystästä havaittiin olevan lievästi notkolla. Seinätikkaita ei ole varustettu nousuturvakiskoilla tai putoamista estävillä suojakaarilla.

Räystäskouruja ei voitu tarkastaa joka lappeelta, mutta tarkastetuilta osin kourujen havaittiin olevan puhtaita. Syöksytorvien havaittiin olevan pääosin hyväkuntoisia, mutta C-D-talon etupuolella kourujen alareunojen havaittiin olevan liian korkealla, joten rakennusten sokkeleille aiheutuu tarpeetonta kosteusrasitusta. Muutamien räystäskourujen ja syöksytorvien havaittiin vuotavan.

Yläpohjan eristetilaa tarkastettaessa yläpohjissa havaittiin olevan eristettä noin 300-400 mm, mutta ei tuulenohjaimia sivuräystäillä. Lisäeristystä on mahdollista toteuttaa rakennusten keskialueilla. Lämmöneristeissä ei havaittu merkittäviä vaurioita. Palokatkosten havaittiin olevan yksinkertaista kipsilevyä.

Rakennelikkauksista havaittiin, että rakennuksen alapohjan alla on lämmöneristeet ainoastaan reuna-alueilla ja joidenkin tilojen kohdalla rakennuksen keskialueilla. Esimerkiksi saunatilojen kohdalla alapohjassa on lämmöneriste, mutta porraskäytävien kohdalla ei.

Toimenpide-ehdotukset

- Seinätikkaiden varustaminen nousuturvakiskoilla tai putoamisen estävillä suojakaarilla heti
- Ironneiden lumiesteiden ja katteessa olevan reiän korjaus heti
- Räystäskourujen vuotojen korjaus ja syöksytorvien jatkaminen heti

Oulaisten Amiraali Oy, Ravikatu 11, 86300 OULAINEN

- Jäkälän poisto ulkoverhouksista 1...2 vuotta
- Tiiliverhouksen halkeamien tiivistys elastisella massalla 1...2 vuotta
- Sokkelin pesu ja kosteusvaurioiden korjaus 1...2 vuotta
- Patolevyn asennus rakennusten sokkeleiden ulkopintaan 1...2 vuotta
- Vesikaton ja kattoturvarusteiden uusiminen 1...2 vuotta
- Palokatkojen paloluokan parantaminen vesikaton uusimisen yhteydessä 1...2 vuotta
- Yläpohjan lisäeristys ja tuulenohjainten asennus vesikaton uusimisen yhteydessä 1...2 vuotta
- Parvekelaattojen huoltomaalaus, kevyt paikkakorjaus tarvittaessa ja yläpuolen pinnoitus puuritulällä 1...2 vuotta
- Parvekekaiteiden uusiminen 1...2 vuotta
- Ikkunoiden, sekä ulko- ja terassiovien uusiminen 1...2 vuotta

2.1.3 Huoneistot

Tarkastuksen yhteydessä käytiin 13 huoneistossa. Tilojen pinnat ovat yleisesti kohtalaisessa kunnossa. Märkätilojen seinät ovat pääosin kiviainesrakenteiset. Pinnoitteena on lattiassa muovimatto ja seinissä laatta. Katoissa on maalattu betoni. Muualla huoneissa lattiassa on muovimatto, seinissä maali ja katossa roiskerappaus. Keittiökaapistot ovat alkuperäisiä.

Pintakosteudentunnistimella tutkittaessa asunnoissa havaittiin kohonnutta kosteutta pesuhuoneiden lattiakaivojen ympärillä. Useissa asunnoissa muovimaton havaittiin olevan irti kaivon läheisyydestä. Joissain asunnoissa pesuhuoneiden katossa havaittiin kosteusvaurioita ja joissain pintahometta, joka viittaa ilmanvaihdon riittämättömyyteen. Muutamassa keittiökaapissa havaittiin astianpesukoneen liitäntöjen olevan tulppaamatta.

Asunnossa C30 havaittiin rappausta irronneen kosteuden vaikutuksesta olohuoneen katoista. Tutkimushetkellä ko. kohdan havaittiin olevan kuiva. Asunnossa C25 havaittiin lämmityspatterin vuotavan, mikä on aiheuttanut kosteusvaurioita lattiaan patterin alle.

Pesuhuoneiden ja keittiöiden saneeraukseen tulee varautua perusparannussaneerauksen yhteydessä. Vuokralaisen vaihtuessa saneeraustarve ja -laajuus määritellään tarkasti.

Toimenpide-ehdotukset

- Astianpesukoneiden tulo- ja poistoliitäntöjen tulppaaminen heti
- Huoneiston C25 lämmityspatterin korjaus heti
- Huoneistojen sisäpintojen, keittiöiden ja pesuhuoneiden saneeraukset perusparannussaneerauksen yhteydessä 1...2 vuotta

2.1.4 Yleiset tilat

A-B-talon yleisissä tiloissa havaittiin pintakosteudentunnistimella kohonnutta koko kellaritilassa. Ylemmissä kerroksissa olevissa tiloissa ei havaittu kosteutta. Alapohja- ja seinä-

Oulaisten Amiraali Oy, Ravikatu 11, 86300 OULAINEN

rakenteissa havaittiin kosteusvaurioita koko kellarin osalla. Em. rakenteiden pinnoitteita on purettu, mutta pintoja ei ole uusittu. Yleisissä tiloissa on osittain purettujen väliseinien kosteusvaurioituneita puurakenteita paikoillaan ja ne ovat yhä kosteudelle alttiina. Kellaritiloista tulee purkaa ja poistaa kaikki puurakenteet, jotka ovat kosketuksissa lattiarakenteiden kanssa.

Kellarissa olevassa sähköpääkeskuksen kaapelikanaalissa havaittiin pohjaveden pinta noin 550 mm kellarin lattiapinnan alapuolella.

A-B-talon kellarissa olevan talopesulan tilojen havaittiin olevan pääosin tyydyttävässä kunnossa. Lattioissa havaittiin alustastaan irti olevia laattoja. Saunatilat on poistettu käytöstä kosteusvauriokorjauksen vuoksi. Saunatiloissa havaittiin, että pesuhuoneen lattia-kaivosta on noussut jätevettä lattiapinnoille.

Kellarissa olevassa häkkivarastossa havaittiin katolta tulevien sadevesien tulevan sisätiloihin korvausilmaputken läpiviennistä. Ulkopuolella korvausilmaputken vieressä noin metrin päässä on syöksytorni, jonka rännikaivon tukkeutuessa vedet valuvat rakennuksen sokkelin viertä korvausilmaputken juureen.

C-D-talon yleisissä tiloissa pintakosteudentunnistimella havaittiin kohonnutta kosteutta lähes koko kellarin osalla lattioissa. Lämmönjakohuoneeseen on tullut vettä isännöitsijän kertoman mukaan. Kellarin yleisissä tiloissa olevat puurakenteiset väliseinät tulee purkaa. Talossa havaittiin, että isännöitsijän yleisavain ei käy kaikkien tilojen lukkoihin, joten lukot tulee sarjoittaa uudelleen.

Taloyhtiön saunatiloissa seinien panelointien havaittiin olevan kuluneita, joten ne tulee uusia perusparannussaneerauksen yhteydessä.

Toimenpide-ehdotukset

- Sadevesien pääsy kellaritiloihin tulee estää heti
- Kellareissa lattiarakenteiden kanssa kosketuksissa olevien puurakenteiden purkaminen heti
- Kellaritilojen rakenteiden kuivatus ja pintojen uusiminen perusparannussaneerauksen yhteydessä 1...2 vuotta
- Rakennusten lukkojen sarjoitus perusparannussaneerauksen yhteydessä 1...2 vuotta

2.1.5 LVI-järjestelmät

Lämmitysjärjestelmässä ei havaittu merkittäviä puutteita. Lämmönsiirtimet ja automaatiikka ovat A-B-talossa vuodelta 2007 ja C-D-talossa vuodelta 2002. Asunnoissa on seinäpatterit.

Käyttövesijärjestelmissä ei havaittu merkittäviä puutteita. Käyttövesiputket nousevat kerroksiin putkikuiluissa ja kerroksissa putket ovat rakenteissa. Tutkimuksissa havaittiin, että rakenteissa käyttövesiputket ovat muovia ja pesuhuoneissa pinta-asennuksina kuparia.

Viemäriverkostoissa ei havaittu puutteita. A-B-talon saunatiloissa lattia-kaivoista on noussut jätevettä lattioille viemärin tukkeutumisen yhteydessä. Asunnossa A1 wc-istuimen havaittiin olevan rikki.

Oulaisten Amiraali Oy, Ravikatu 11, 86300 OULAINEN

Ilmanvaihtokanavistoa ei tarkastettu. Kanavisto tulee puhdistaa ja ilmanvaihto säätää perusparannussaneerauksen yhteydessä. Tilojen painesuhteet tulee mitata ja ilmanvaihto säätää. Asuntojen ilmanvaihtoa tulee tehostaa lisäämällä korvausilmaventtiileitä erillisen suunnitelman mukaan.

Toimenpide-ehdotukset

- Asunnon A1 wc-istuimen korjaus heti
- Tilojen painesuhteiden määrittäminen ja ilmanvaihdon säätö erillisen suunnitelman mukaan perusparannussaneerauksen yhteydessä 1...2 vuotta
- Korvausilmaventtiilien asentaminen asuntojen oleskelutiloihin perusparannussaneerauksen yhteydessä 1...2 vuotta

2.1.6 Sähkö- ja tietojärjestelmät

Järjestelmissä ei havaittu tarkasteluhetkellä merkittäviä puutteita tai turvallisuusriskejä.

Toimenpide-ehdotukset

- Ei toimenpiteitä

3 LIITEET

3.1 Kuvat



Kuva 1. C-D-talo



Kuva 2. Sadevesikourussa ei kaatota



Kuva 3. Ulko-ovien maalipinnat kuluneet



Kuva 4. Maanpinnat epätasaiset



Kuva 5. Porraslaatat huonokuntoiset ja painuneet



Kuva 6. Ulkoverhouksissa jäkälää



Kuva 7. Sokkelissa raudoitus näkössä



Kuva 8. Syöksytorni liian korkealla



Kuva 9. Leikkivälineet alkuperäisiä



Kuva 10. Parvekkeiden kaiteissa lahovaurioita



Kuva 11. Ikkunapeltien kaato vaatimaton



Kuva 12. Vesikattoa



Kuva 13. Kattosillat huonokuntoiset



Kuva 14. Lapetikkaat huonokuntoiset



Kuva 15. Yläpohjan eristetilaa



Kuva 16. Peltikatteen alla ei aluskatetta



Kuva 17. Vesikatteessa havaittiin runsaasti ruuvien reikiä



Kuva 18. B-päädysssä lumiesteitä irronnut ja vesikatteessa reikä



Kuva 19. Kellarin lattiassa runsaasti kosteutta



Kuva 20. Kellaritiloissa irtovettä



Kuva 21. Kellarin väliseinissä puuosissa kosteusvaurioita



Kuva 22. Kellaritiloissa lattiapinnoitteet purettu



Kuva 23. Sähköpääkeskuksen putkikanaalissa havaittiin pohjavettä



Kuva 24. Talopesulan lattiassa havaittiin alustaan irti olevia laattoja



Kuva 25. A-B-talon saunatilat purettu osittain ja poistettu käytöstä



Kuva 26. Lämmönjakohuone



Kuva 27. A-B-talon häkkivarastoon tullut runsaasti vettä



Kuva 28. Häkkivaraston lattiassa kosteusvaurioita



Kuva 29. A-B-talon häkkivarastoon tulee sadevettä korvausilmaputken läpiviennistä



Kuva 30. Korvausilmaputken vieressä syöksytorvi ja rännikaivo



Kuva 31. C-D-talon vesikatteessa vuotoja



Kuva 32. Keittiötä



Kuva 33. Allaskaapeissa tulppaamattomia astianpesukoneen liitäntöjä



Kuva 34. Olohuonetta



Kuva 35. Pesuhuonetilaa



Kuva 36. Osassa asunnoista on 3-puitteiset ja 3-lasiset MSK-puuikkunat



Kuva 37. Pesuhuoneiden katoissa havaittiin ilmanvaihdon puutteeseen viittaavaa pintahometta



Kuva 38. Parvekkeiden betonirakenteet hyväkuntoisia



Kuva 39. Osassa asunnoista parvekeovet ovat kaksilehtisiä



Kuva 40. Osaan asunnoista parvekeovet on uusittu yksilehtisiksi



Kuva 41. Pesuhuoneiden katoissa havaittiin kosteuden aiheuttamaa maalin irtoamista



Kuva 42. Osaan asunnoista ikkunat on vaihdettu MSE-puuikkunoiksi



Kuva 43. Lämmitystolpat ovat vinossa



Kuva 44. Pienillä roska-astioilla ei katosta