

Kuntoarvio Start



Korson neuvola ja hammashoitola

Maakotkantie 10
01450 Vantaa

Tarkastuspäivät 5.3.2013

SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>JOHDANTO.....</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>YHTEENVETO.....</u>	<u>4</u>
2.1.	KIINTEISTÖN TEKNINEN PTS	5
2.2.	RAKENNUSTEKNIIKAN TEKNINEN PTS	6
2.3.	LVI-JÄRJESTELMIEN TEKNINEN PTS	7
2.4.	SÄHKÖJÄRJESTELMIEN TEKNINEN PTS	8
2.5.	VÄLITTÖMÄSTI KORJATTAVAT PUUTTEET	9
2.6.	LISÄTUTKIMUKSET.....	9
<u>3.</u>	<u>KOHTEEN TIEDOT JA HAVAINNOT NYKYTILANTEESTA.....</u>	<u>10</u>
3.1.	KOHTEEN TIEDOT	10
3.2.	ASIAKIRJATILANNE.....	10
3.3.	KORJAUSHISTORIA	10
3.4.	KÄYTTÄJÄKYSÉLYN PALAUTE	10
3.5.	HUOLTOTOIMEN JA KIINTEISTÖN KÄYTÖN ARVIOINTI	10
3.6.	ENERGIATALOUS	11
3.7.	SISÄOLOSUHTEISIIN LIITTYVÄT HAVAINNOT	11
3.8.	TURVALLISUUS JA YMPÄRISTÖRISKIT.....	11
3.9.	KOSTEUSVAURIOIHIN LIITTYVÄT HAVAINNOT	11
<u>4.</u>	<u>RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO.....</u>	<u>12</u>
4.1.	ULKOALUEET	12
4.2.	PERUSTUKSET JA RUNKO	13
4.3.	ULKOSEINÄT.....	14
4.4.	IKKUNAT JA OVET	14
4.5.	KATTORAKENTEET	16
4.6.	SISÄTILAT	16
<u>5.</u>	<u>LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO</u>	<u>18</u>
5.1.	LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ.....	18
5.2.	VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT	18
5.3.	ILMANVAIHTO- JA ILMASTOINTIJÄRJESTELMÄT	19
<u>6.</u>	<u>SÄHKÖJÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO.....</u>	<u>21</u>

1. JOHDANTO

Tämä kuntoarvioraportti on tehty Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n toimesta kiinteistössä tehdyn tarkastuksen perusteella. Kuntoarvio on laadittu asuinkiinteistön kuntoarvion suoritusohjetta (KH 90–00490) soveltaen. Tarkastuskäynti ja raportti on tehty yhteistyössä kolmen asiantuntijan toimesta. Raportti ei sovelletusta sisällöstä ja normaalia kuntoarviota kevyemmästä raportointitavasta johtuen täytä esim. kaupunkien / kuntien korjausavustusvaatimuksia.

Toimeksiantaja: Vantaan tilakeskus
Hankepalvelut
Hankevalmistelu
Mikko Krohn
p. 09 839 22377
mikko.krohn@vantaa.fi

Tämän raportin on tehnyt Raksystems Anticimexissä seuraava työryhmä:

Koordinaattori	Heikki Nurmela	Raksystems Anticimex
Rakennustekniikka	Heikki Nurmela	Raksystems Anticimex
LVI-järjestelmät	Heikki Iivonen	Raksystems Anticimex
Sähköjärjestelmät	Kimmo Kauko	Raksystems Anticimex

Asuinkiinteistöjen kuntoarvion tilaajaohjeen (KH 90–00489) mukaisesti kuntoarvion tavoitteena on muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä, selvittää merkittävimmät korjaus- ja tutkimustarpeet. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely.

Raportissa esitetty korjaus- ja kunnossapidon PTS on ns. tekninen PTS eli se ei sisällä kiinteistön taloudelliseen tilaan liittyviä tarkasteluja vaan perustuu kiinteistön eri rakennusosien tekniseen käyttöikänsä. Tässä raportissa esitetyn PTS-ehdotus ja mahdolliset lisätutkimukset ovat lähtötietoina kunnossapitosuunnitelmalle.

PTS-ehdotuksen kustannukset perustuvat karkeaan määräraarviointiin ja tarkastusvuoden alun kustannustasoon. PTS-ehdotuksessa ei ole esitetty vuosittain toistuvia huoltotoimenpiteitä. Energiataloudellisen tarkastelun perustana on karkea arviointi kokonaisuuksien tasolla. Tarkemmat energiansäästömahdollisuudet tulee selvittää erillisen energiakatselmuksen avulla.

Tässä raportissa käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:

- 5** = Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
- 4** = Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
- 3** = Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
- 2** = Välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai Uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa
- 1** = Heikko, uusitaan 1 – 5 vuoden kuluessa

2. YHTEENVETO

Kuntoarvioinnin kohteena oleva kohde sijaitsee Vantaan Korson. Kiinteistössä toimii Korson neuvola ja hammashoitola. Tämän lisäksi kiinteistössä on kaksi liiketilaa ja asuinhuoneistoja, ne eivät kuuluneet kuntoarvioon. Kiinteistö (Koy Maakotkantie 10) on rakennettu vuonna 1990. Rakennus on kahdessa kerroksessa, neuvola ja hammashoitola sijaitsee alakerrassa.

Kiinteistö on yleisesti ottaen rakennus ja LVIS – tekniikan osalta hyvässä – tyydyttävässä kunnossa. **KL 4-3**

Korjausehdotukset vuosille 2013 – 2022

Välittömät tai lähiaikojen (0 – 1 v) toimenpiteet

- Turvavalistusjärjestelmä tulee koestaa kerran kuukaudessa ja tehdyt koestukset ja muut toimenpiteet tulee merkitä järjestelmän päiväkirjaan, mitä säilytetään mieluiten turvavalokeskuksen yhteydessä. Nyt kiinteistössä havaittiin runsaasti toimimattomia poistumistievalaisimia, lähinnä toimistohuoneissa.
- Pääkeskustila suositetaan siivoamaan ja poistamaan sieltä ylimääräinen tavara

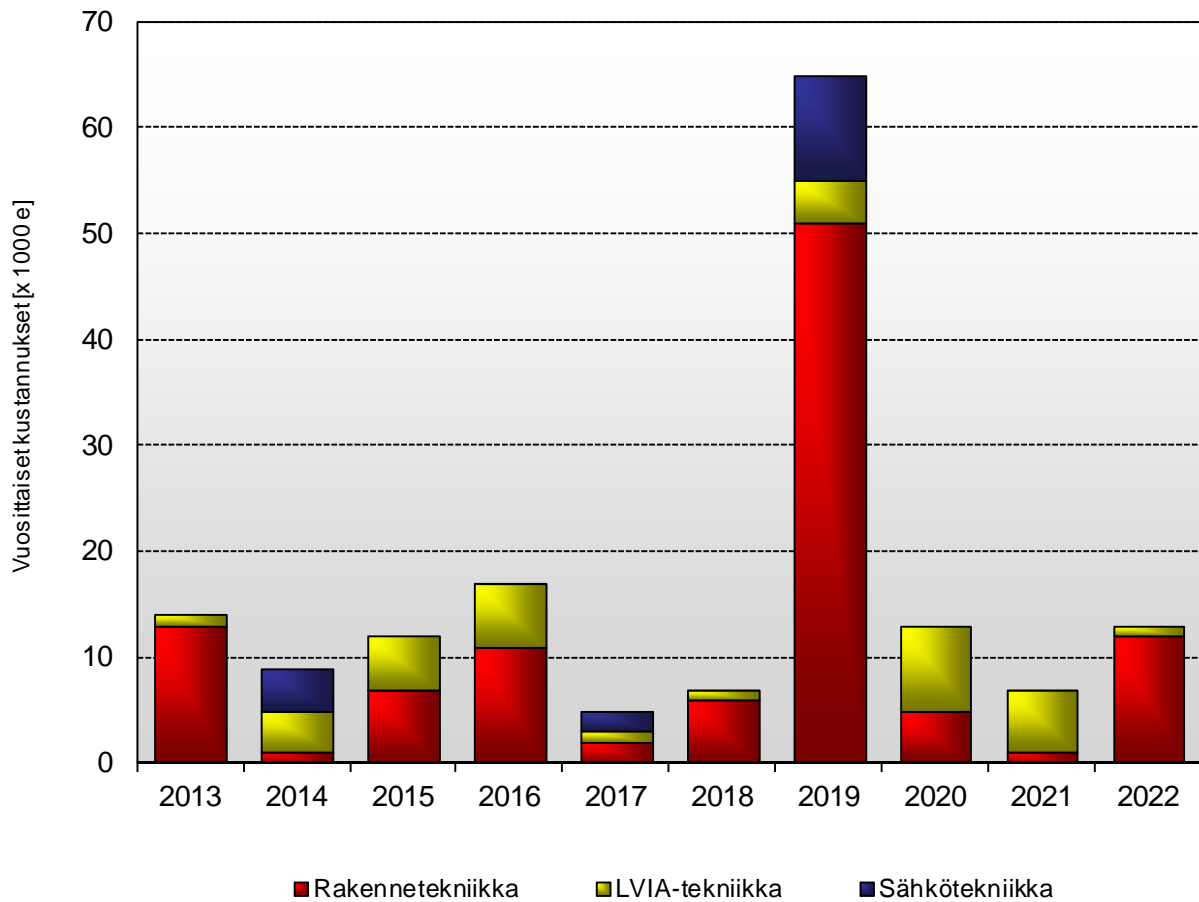
1 – 5 vuoden kuluessa tehtävät toimenpiteet

- Salaojien huuhtelu ja kuvaus
- Piharakennelmien kunnostukset
- Piha-alueiden ja kulkuväylien kunnostukset jakson edetessä
- Ikkunoiden ja ovien kunnostukset ja huoltomaalaus
- Sisätilojen kunnostuksen harkinnan mukaan
- Alapohjatilan tarkastaminen
- Vesikatteen uusiminen (kuuluu kiinteistölle)
- Julkisivujen kunnostukset (kuuluu kiinteistölle)
- Viemäreille suositellaan painehuuhtelua (ja kuvausta)
- Vesi- ja viemärikalusteita uusitaan tai kunnostetaan niiden vikaantuessa
- Ilmanvaihtokanavien nuohous ja ilmamäärien säätö
- Ilmanvaihtokoneiden osien ja putkistovarusteiden kunnostuksia tai uusimisia
- Aluevalaisinten uusimista
- Turvavalistusjärjestelmän uusiminen

6 – 10 vuoden kuluessa tehtävät toimenpiteet

- Sisätilojen kunnostuksen harkinnan mukaan
- Ikkunoiden ja ovien kunnostukset ja huoltomaalaus
- Lämmönjakelun säätö- ja toimilaitteiden (kuten säätöventtiilit ja kiertovesipumput) ylläpito
- Vesi- ja viemärikalusteita uusitaan tai kunnostetaan niiden vikaantuessa
- Ilmanvaihtokanavien nuohous ja ilmamäärien säätö
- Ilmanvaihtokoneiden osien ja putkistovarusteiden kunnostuksia tai uusimisia
- Sisätilojen valaistuksen uusiminen

2.1. KIINTEISTÖN TEKNINEN PTS



Kiinteistön PTS-ehdotus, yhteenvedo korjaustarpeista

Kustannustaso 2013. Hintoihin sisältyy alv 0%

	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										Yht.
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Rakennetekniikka	13	1	7	11	2	6	51	5	1	12	109
LVIA-tekniikka	1	4	5	6	1	1	4	8	6	1	37
Sähköttekniikka	0	4	0	0	2	0	10	0	0	0	16
Yhteensä	14	9	12	17	5	7	65	13	7	13	162

Keskimäärin vuodessa 6,49 € / m² / vuosi
Pinta-ala 409 m²

2.2. RAKENNUSTEKNIIKAN TEKINEN PTS

Kustannustaso 2013. Hintoihin sisältyy alv 0%

Toimenpide-ehdotukset	Kunto- luokka	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										Yht.		
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
Rakennusten vierustat, pintavesien poisto ja salaojitus	3														
Salaojituksen painehuuhdeltu ja kuvaus		2	erää	1											1
Kasvillisuus ja viheralueet	3														
Viheralueiden / rakenteiden hoito		2	erää			1				1					2
Liikenneväylät ja -alueet	3														
Asfalttipintojen kunnostus (tarvittaessa)		2	erää			1						1			2
Rakennelmat, varusteet ja jätehuolto	3														
Puu- ja teräsosien huoltomaalaus		2	erää		1							1			2
Perustukset ja sokkeli	3														0
															0
Alapohja	4														0
															0
Rakennusrunko	4														
Alapohjatilan tarkastaminen		1	erä	1											1
Ulkoseinät ja julkisivut	3														
Julkisivujen tutkiminen		1	erä		x										
Katosten kunnostus		1	erä			x									
Ikkunat	3														
Metalli ulko-ovien huoltomaalaus ja käyntisovitus		2	erä			3						2			5
Ikkunoiden huoltomaalaus ja mekanismien tarkastaminen		2	erä			3						2			5
Lämpölasielementtien osittainen uusiminen		2	erää							5					5
Ulko-ovet	3														
Ovien huolto- ja kunnostus		2	erää					2						2	4
Parvekkeet															
Kattorakenteet	3														
Kattojen tarkastus ja huolto		2	erää	1						1					2
Katteen uusiminen		2	erää					x							0
Yleistilat, tekniset tilat															0
															0
Sisätilat, märkätilat	3														
Sisätilojen kunnostus vaiheittain		4	erää	10			10				50			10	80
Rakennustekniikka yhteensä				13	1	7	11	2	6	51	5	1	12	109	

x = ei hintaa, kuuluu kiinteistölle

Kuntoluokat

- 5 = Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
 4 = Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
 3 = Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
 2 = Välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa
 1 = Heikko, uusitaan 1 – 5 vuoden kuluessa

2.3. LVI-JÄRJESTELMIEN TEKNINEN PTS

Kustannustaso 2013. Hintoihin sisältyy alv 0%

Toimenpide-ehdotukset	Kunto- luokka	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi											Yht.	
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
Lämmitysjärjestelmä	4														0
Lämmöntuotanto	4														0
Lämmönjakelu	4														0
Toimilaitteiden ylläpito		1	erä									3			3
Säätölaitteet	2														
Säätölaitteiden ylläpito		1	erä								3				3
Lämmönluovutus	3														0
Eristykset	4														0
Vedenkäsittely	4														0
Vesijohdot	4														0
Viemärit	3														
Viemärien painehuuhtelu ja kuvaus		1	kpl		3										3
Vesi- ja viemärikalusteet	2-3														
Vesikalusteiden uusimisia		10	erä	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
Vesi- ja viemärieristykset	4														0
Ilmanvaihtokoneet	3														
Ilmanvaihtokoneiden osien ja putkistovarusteiden kunnostuksia tai uusimisia		2	erä				5						5		10
Kanavistot	3														
Ilmanvaihdon kanavien nuohous ja ilmavirtojen säätö		2	erä			4						4			8
Päätelaitteet	3														0
IV-eristykset	3														0
Kylmätekniset järjestelmät															0
Palontorjuntajärjestelmät	3														0
LVI-tekniikka yhteensä				1	4	5	6	1	1	4	8	6	1		37

Kuntoluokat

5 = Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa

4 = Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa

3 = Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa

2 = Välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa

1 = Heikko, uusitaan 1 – 5 vuoden kuluessa

2.4. SÄHKÖJÄRJESTELMIEN TEKNINEN PTS

Kustannustaso 2013. Hintoihin sisältyy alv 0%

Toimenpide-ehdotukset	Kunto- luokka	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										Yht.		
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
Aluevalaistus	3														
Aluevalaisinten uusimista		1 erä						2							2
Ulkopistorasiat															0
Jakokeskukset alle 1000V	3														0
Johtotiet	3														0
Kaapeliläpiviennit	4														0
Nousujohtot	3														0
Voimaryhmäjohtot	3														0
Valaistusryhmäjohtot	3														0
Varusteet	3														0
Liittymisjohtot	4														0
Maadoitukset ja potentiaalintasaukset	4														0
Valaisimet	3														0
Sisävalaisinten uusiminen		1 erä								10					10
Turvavalaisitusjärjestelmä	3														0
Turvavalaisitusjärjestelmän uusiminen		1 erä	4												4
Lämmittimet															0
Kojeet ja laitteet	3														0
Saunat															0
Puhelin- ja atk-järjestelmä	3														0
Antennijärjestelmä	3														0
Paloturvallisuusjärjestelmä															0
Sähkötekniikka yhteensä			0	4	0	0	2	0	10	0	0	0	0		16

Kuntoluokat

5 = Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa

4 = Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa

3 = Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa

2 = Välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa

1 = Heikko, uusitaan 1 – 5 vuoden kuluessa

2.5. VÄLITTÖMÄSTI KORJATTAVAT PUUTTEET

- Turvalaistusrjestelmä tulee koestaa kerran kuukaudessa ja tehdyt koestukset ja muut toimenpiteet tulee merkitä järjestelmän päiväkirjaan, mitä säilytetään mieluiten turvalokeskuksen yhteydessä. Nyt kiinteistössä havaittiin runsaasti toimimattomia poistumistievalaisimia, lähinnä toimistohuoneissa.
- Pääkeskustila suositetaan siivoamaan ja poistamaan sieltä ylimääräinen tavara

2.6. LISÄTUTKIMUKSET

- Salaojien olemassa ollen tutkiminen ja kuvaus sekä ulkopuolen vedeneristeiden kunnan tutkiminen
- Julkisivujen tarkempi kuntotutkimus
- Vesikaton kuntotutkimus
- Alapohjatilan tarkastaminen

3. KOHTEEN TIEDOT JA HAVAINNOT NYKYTILANTEESTA

3.1. KOHTEEN TIEDOT

Kohde	Korson neuvola ja hammashoitola (osa Kiinteistö Oy Maakotkantie 10)
Lähiosoite	Maakotkantie 10
Postinumero- ja toimipaikka	01450 Vantaa
Rakennuksia	1 kpl
Neuvolan ja hammashoitola pinta-ala	409 m ²
Rakennusvuosi	1990

3.2. ASIAKIRJATILANNE

Kohteesta oli käytettävissä alkuperäisiä ARK – piirustuksia, pohjakuvat, asemapiirros, julkisivukuvat ja leikkauskuva. Tarkastuksen aikana oli käytettävissä sähköteknisiä piirustuksia.

3.3. KORJAUSHISTORIA

Kohteen tarkempia korjaushistoriatietoja ei ollut käytettävissä.

3.4. KÄYTTÄJÄKYSÉLYN PALAUTE

Henkilökunnalle tehtiin kirjallinen käyttäjäkysely, lisäksi kohdekäynnin yhteydessä haasteltiin henkilökuntaa. Niissä selvisi mm. seuraavia asioita:

- Sisäovien lukot rikkoutuvat helposti
- Ajoittain lämmöt ovat kokonaan poissa päältä, arviolta pari kertaa talvessa
- Ajoittain sisätiloihin pääsee tupakansavua
- Varsinkin päätyhuoneiden osalla ilma on raskasta ja vaatii ikkunatuuletusta
- Toisinaan esiintyy viemärin hajua

3.5. HUOLTOTOIMEN JA KIINTEISTÖN KÄYTÖN ARVIOINTI

Huoltotoimista vastaa Kiinteistöhoitoliike Koivu. Kiinteistökierröksellä oli mukana kiinteistön huoltomies Jorma Penttinen. Huoltotoimenpiteet ovat tyydyttävällä tasolla, laiminlyönnejä ei kuntoarviokierröksen aikana havaittu.

3.6. ENERGIATALOUS

Lämpöenergian kulutus

Lämmön kulutustietoja ei ollut käytettävissä. Kulutus mitataan koko kiinteistön osalta.

Veden kulutus

Veden kulutustietoja ei ollut käytettävissä. Kulutus mitataan koko kiinteistön osalta.

Sähkön kulutus

Sähkönkulutustietoja ei ollut käytettävissä. Kulutus mitataan koko kiinteistön osalta.

3.7. SISÄOLOSUHTEISIIN LIITTYVÄT HAVAINNOT

Lämpötila

Huonelämpötilat olivat huoneissa melko korkeat (keskimäärin 24 °C, ulkona noin -5 °C), mutta neuvolatiloissa tämä on perusteltua.

Ilman laatu ja vaihtuvuus, sisäilman epäpuhtaudet

Huoneiden ilmanlaatu ja vaihtuvuus olivat aistinvaraisesti arvioiden hyvällä tasolla. Tarkastuskierroksen aikana ei havaittu sisäilman epäpuhtauksia.

Tuhoeläimet ja linnut

Tuhoeläinongelmia ei havaittu.

Valaistus

Tilojen valaistusvoimakkuudet ovat yleisesti hyvällä tasolla. Tarkastuksen aikana tehtiin pistokoeluonteisia valaistusvoimakkuusmittauksia. Toimistohuoneissa mitattiin noin 600-800 lux ja käytävälläkin on hyvä 250-400 lux.

Melu

Kiinteistökierröksellä ei havaittu esim. talotekniikan aiheuttamaa meluhaittaa.

3.8. TURVALLISUUS JA YMPÄRISTÖRISKIT

Merkittäviä turvallisuus- tai ympäristöriskejä ei havaittu.

3.9. KOSTEUSVAURIOIHIN LIITTYVÄT HAVAINNOT

Kiinteistökierröksellä ei tehty merkittäviä kosteusvaurioihin liittyviä havaintoja. Aiemmin kiinteistössä on havaittu kosteusvaurioita lähinnä vesikaton osalla, joita on korjattu. Vettä on saadun tiedon mukaan tullut huoneisiin L3 ja L4. Vesikate oli lumenpeitossa, joten sen tarkempi kuntotutkimus kesällä olisi suositeltavaa.

4. RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO

4.1. ULKOALUEET

Rakennus sijaitsee tasaisella tontilla ja maanpinnat ovat pääosin melko tasaisia kiinteistön ympärillä. Kuntoarviokäynnin hetkellä rakennuksen vierustat olivat lumen peitossa ja niiden kuntoa ei voitu arvioida. Suositellaan ulkoalueiden kunnan arvioimista sään salliessa.

Saadun tiedon mukaan rakennuksen ulkoalueet ovat betonilaatta, asfaltti tai nurmipinnalla. Pintavedet ohjautuvat piha-alueilla oleviin sadevesikaivoihin.

Piha-alueella on mm. puurakenteinen piharakennus ja jätekatos. Lisäksi pihoilla on leikkivälineitä ja tuuletustelineet, jotka eivät kuitenkaan ole suoranaisesti neuvolan käytössä. Varusteet ovat tyydyttävässä kunnossa.

Salaojista ei tehty havaintoja, eikä huoltomiehellä ollut tarkkaa tietoa niistä. Niiden paikallistaminen ja tarkastelu sekä huuhtelu olisivat tarpeen.



Kuvaa takapihalta. Pihoilla lumitilanne esti havainnoimisen.



Neuvolan käytävän betonilaatoitus.



Jätekatos, joka on koko kiinteistön käytössä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Piharakennelmien kunnostamiset jakson edetessä (kuuluu kiinteistölle)
- Salaojien tarkastus suositellaan tehtäväksi kolmen vuoden välein ja puhdistus enintään kymmenen vuoden välein.

4.2. PERUSTUKSET JA RUNKO

Rakennus on perustettu paikalla valettujen teräsbetonisten anturoiden varaan. Sokkelit ovat pinnoittamatonta teräsbetonia. Sokkeleissa ei havaittu näkyviä vaurioita. Sokkeleissa ei havaittu erillistä ulkopuolista vedeneristystä, niistä ei ole havaittu aiheutuneen vaurioita sisätiloissa.

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat pääosin betonia ja tiiltä. Pohjakerroksen ja yläkerroksen välinen välipohja on teräsbetonirakenteinen. Kohteen väliseinät ovat kivrakenteisia sekä kevytrakenteisia levyseiniä. Kantavissa rakenteissa ei havaittu vaurioita tai viitteitä merkittävistä rakenteellisista liikkeistä.

Alapohjan kantavana rakenteena on betoniontelolaatta. Alla on tuulettuva ryömintätila. Alapohjan ryömintätilaa ei päästy tarkastamaan, joten sen tarkastamista ja tuulettuvuus tulisi tarkastaa. Alapohjarakenteissa tai väliseinissä ei havaittu merkittäviä rakenteellisia muutoksia.



Rakennus on betoni- ja tiilirunkoinen



Välipohjan betonilaattoja. Niissä ei havaittu vaurioita.



Sokkelipinnat ovat maalattuja ja vielä tyydyttävässä kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Rakenteiden tarkkailu ja niiden korjaaminen tarpeen mukaan
- Alapohjatilan tarkastaminen

4.3. ULKOSEINÄT

Kohteen julkisivut ovat pääasiallisesti tiilipintoja sekä täydentäviltä osin metallia ja puuta. Tiilimuurauksien liikuntasaumoissa on elastiset saumaukset. Päädyssä ovien päällä on metalli- ja puurakenteinen katos.

Kuntoarviokäynnin yhteydessä ei neuvolan osalle rajoittuvissa julkisivujen tiilipinnoissa havaittu merkittävää kulumista. Sokkelipinnat vaikuttivat olevan vielä suhteellisen hyvässä kunnossa. Neuvolan sisään menon katoksen kunnostus olisi jo ajankohtaista. Julkisivujen kokonaisuus on kiinteistön vastuulla, joten sen kunnostustoimet tulisi suunnitella erikseen. Tämän johdosta PTS-taulukossa ei ole otettu kantaa niiden kustannuksiin.



Julkisivut ovat tiilimuurattuja sekä puupintoja.



Teräs- ja metallirakenteinen katos.

Toimenpide-ehdotukset:

- Katosten kunnostus
- (Julkisivun kunnostus koko kiinteistön osalta erikseen)

4.4. IKKUNAT JA OVET

Kohteen ikkunat ovat osin kiinteitä lämpölasielementeillä toteutettuja metalli-ikkunoita sekä MSE –tyyppisiä kaksipuitteisiä puuikkunoita. Ikkunoiden ulkopintojen puuosat ovat päässeet jo hieman kulumaan. Vesipeltien liittymät ympäröiviin rakenteisiin ovat kunnossa.

Kohteen etu ulko-ovet ovat metallia. Teknisten tilojen ovet ovat puuovia. Ovien toiminnassa ei havaittu merkittäviä puutteita, mutta ne ovat huoltomaalauksen tarpeessa.



Kohteen ikkunat ovat osin puuikkunoita.



Osa ikkunoista on metallirunkoisia kiinteitä lämpölasielementtejä.



Etuovena on metalliovi.



Ovet toimivat normaalisti.

Toimenpide-ehdotukset:

- Metallin ulko-ovien huoltomaalaus ja käyntisovitus
- Ikkunoiden huoltomaalaus ja mekanismien tarkastaminen
- Lämpölasielementtien osittainen uusiminen

4.5. KATTORAKENTEET

Kohteen kattomuoto on tasakatto ja katemateriaali bitumikermikate, sen päällä on singeli eli suojaava kiveys. Katolle käynti on ulkoseinässä olevien tikkaiden kautta. Katteen päällä oli lunta joten sitä ei voitu tarkastaa. Mikäli kate on alkuperäinen niin sen uusiminen alkaa olla jo aiheellista.

Vesikatto kokonaisuus on kiinteistön vastuulla, joten sen kunnostustoimet tulisi suunnitella erikseen. Tämän johdosta PTS-taulukossa ei ole otettu kantaa niiden kustannuksiin.

Bitumihuopakatteen tekninen käyttöikä normaaleissa olosuhteissa on 30 vuotta (KH 90-00403 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot).



Kuvaa katolta.



Kuvaa kadunpuolen katon osalta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Katon kuntotutkimus kesällä
- Katteen uusimiseen tulee varautua jakson puoliväliin mennessä (kiinteistön vastuulla)

4.6. SISÄTILAT

Kohteen sisätilojen pintarakenteet ovat yleisesti ottaen vielä suhteellisen hyvässä kunnossa ja ne vastaavat pääosin käyttötarkoitusta. Seinäpinnat ovat maalattuja. Lattiapinnoitteet ovat pääosin muovilaattaa tai pesutiloissa muovimatto sekä keraamista laattaa. Käytävien kattona on metallisäle alakatto. Lievää käytöstä aiheutuvaa kulumista on havaittavissa.

Kohteen kosteiden tilojen ja märkätilojen pintarakenteet ovat alkuperäisiä. Saadun tiedon mukaan ne ovat melko vähällä käytöllä. Niiden uudistamiseen jakson aikana kuitenkin tulisi varautua.

Suosittelaa pintarakenteiden uusimista tarpeen mukaan. PTS- taulukossa on esitetty kustannusarviovaraus pintarakenteiden uusimiskustannuksesta. Mikäli tiloja muutetaan tai uudistetaan merkittävästi kustannus on korkeampi.



Kuvaa sisätiloista. Pintamateriaalit ovat vielä tyydyttävässä kunnossa.



Alakatot käytävillä suojaavat tekniikkaa ja ovat kunnossa



Pesutila on tyydyttävässä kunnossa.



Sisäovet ovat uusittuja, ne ovat vielä hyvässä kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Sisätilojen pintarakenteiden uusiminen harkinnan mukaan

5. LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

5.1. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Kohteessa on kaukolämpöön perustuva vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä. Lämmönsiirrinpaketti on vuodelta 2008, mallia Danfoss. Lämmönsiirtimien tekninen käyttöikä on noin 20–25 vuotta. Lämmityksen ja lämpimän käyttöveden säädin on mallia OUMAN (osana siirrinpakettia). Patteriventtiilit ovat myös uudempia Danfoss merkkisiä termostaattisia patteriventtiileitä. Linjaventtiilit että lämpöpatterit ovat ainakin pääosin alkuperäisiä. Lämpöjohtojen eristyksissä ei havaittu vaurioita. Kuluvalla kymmenvuotisjaksolle arvioidaan lähinnä ylläpidollisia toimenpiteitä.



Termostaattiset patteriventtiilit ovat uudempia asennuksia.



Lämmönsiirrinpaketti on vuodelta 2008.

Toimenpide-ehdotukset:

- Lämmönjakelun säätö- ja toimilaitteiden (kuten säätöventtiilit ja kiertovesipumput) ylläpito tarpeen mukaan

5.2. VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT

Vesijohtoverkosto putkivarusteineen on alkuperäinen. Putkimateriaalina on kupari. Vesijohtoisissa ei tietävästi ole esiintynyt vuotoja. Veden painetta rajoitetaan vakio paineensäätimellä. Vesi- ja viemärikalusteet ovat tyydyttävässä kunnossa, vaikka ovat lähes kokonaan alkuperäisiä. Hanat ovat Oraksen yksiotehanoja ja WC istuimet Gustavsbergin yhdellä huuhtelulla varustettuja malleja. Vesijohtojen eristyksissä ei havaittu vaurioita. Viemäriverkosto on alkuperäinen ja rakentuu osin valurauta- ja osin muoviviemäreistä. Saadun tiedon mukaan viemäreistä on tullut hajua ajoittain. Kuluvalla kymmenvuotisjaksolla on odotettavissa alkuperäisten hanojen uusimisia ja muita lähinnä ylläpidollisia huoltotoimenpiteitä (viemärihuuhtelut ja sisäpuolinen kuvaus yms.).



Päävesimittari sijaitsee lämmönjakohuoneessa. Viemäriputket ovat valurautaa että osin muovia

Toimenpide-ehdotukset:

- Vesi- ja viemärikalusteita uusitaan tai kunnostetaan niiden vikaantuessa tarpeen mukaan.
- Viemäreille suositellaan painehuuhtelua (ja kuvausta) kerran kuluvan kymmenvuotisjakson aikana.

5.3. ILMANVAIHTO- JA ILMASTOINTIJÄRJESTELMÄT

Kohteessa on koneellinen tulo- ja poistoilmavaihtojärjestelmä lämmön talteenotolla (glykoli). Järjestelmä on alkuperäinen vuodelta 1989. Tuloilmakone sijaitsee neuvolan tiloissa, poistokone taas ulkoseinän viereisessä kopissa. Muuten kiinteistöön kuuluu huippuimureita. Ilmanvaihtokoneiden käyttöikä riippuu ennen kaikkea varaosien saatavuudesta. Mikäli on esimerkiksi tilamuutoksia ja tilatarpeiden muutoksia (jäähdytys?) suunnitteilla lähivuosien aikana, koneen uusimisen tarve on huomioitava näissä suunnitelmissa. Ilmanvaihtokanavat ja pääte-elimet ovat havaintojen mukaan tyydyttävässä kunnossa, mutta mahdolliset muutokset tiloissa vaikuttavat herkästi myös pääte-elinten uuteen sijoitteluun. Muuten ilmanvaihtojärjestelmään kohdistuisi lähinnä ylläpidollisia toimenpiteitä, kuten nuohous, ilmanvaihtokoneen osien ja putkistovarusteiden kunnostuksia ja uusimisia tarpeen mukaan.



Tuloilmaelin neuvolan odotusaulassa.



Tuloilmakone sijaitsee neuvolassa sisätilassa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ilmanvaihtokanavien nuohous ja ilmamäärien säätö teetetään kuluvan kymmenvuotisjakson aikana.
- Ilmanvaihtokoneiden osien ja putkistovarusteiden kunnostuksia tai uusimisia teetetään tarvittaessa.

6. SÄHKÖJÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

Tarkastuksen kohteena on liike- ja asuinkiinteistössä sijaitsevan neuvolan ja hammashoitolan tilat. Muut liikehuoneistot tai asunnot eivät olleet tarkastuksen kohteena. Kiinteistö on valmistunut vuonna 1989.

Sähköpääkeskus sijaitsee lämmönjakohuoneen vieressä omassa lukitussa tilassaan. Pääkeskus on alkuperäinen ja sen nimellisvirta on 250 A. Päävarokkeet ovat 160 A. Neuvolan tiloissa olevat ryhmäkeskukset ovat myös alkuperäisiä. Keskuksien on varustettu pääosin johdonsuojakatkaisimin ("automaattisulake"), vikavirtasuojakytkimiä ei ole. Sähkönjakelujärjestelmä on 5-johdinjärjestelmän mukainen. Keskuksien oletetaan olevan toimintakuntoisia kuluvan PTS-jakson ajan.

Neuvolan ja samoissa tiloissa sijaitsevan hammashoitolan tiloissa on käytetty loisteputki-valaisimia. Ikääntymisestä johtuen valaistuksen uusimiselle on esitetty varaus. Myös turvavalaisujärjestelmän uusimista suositetaan. Pistorasiat ovat kokonaisuudessaan maadoitettuja 1 luokan rasioita. Sähkökalusteet ovat yleisesti edelleen tyydyttävässä kunnossa eikä niiden uusimiselle arvioida olevan tarvetta, mikäli tilojen käyttötarkoitus ei muutu.

Neuvolaan on alkuperäisen puhelinjärjestelmän lisäksi toteutettu yleiskaapelointijärjestelmä palvelemaan kasvaneita tiedonsiirtotarpeita. Järjestelmä on toimiva nykyiseen käyttötarkoitukseen nähden. Antennijärjestelmää päivitetään tarvittaessa mutta nykyisellään järjestelmä ei ole ollut käytössä. Vähäistä aluevalaistusta uusitaan tarpeen mukaan.

Neuvolan tilat on varustettu rikosilmoitusjärjestelmällä. Automaattisen paloilmoitusjärjestelmän toteuttamista suositetaan mutta kyseistä toimenpidettä ei ole esitetty PTS:ssä.

Kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmät ovat pääosin edelleen tyydyttävässä kunnossa.



Pääkeskus ja mittarikeskus



Neuvolan ryhmäkeskus (JK1.3)



Opasteeton ja toimimaton poistumistievalaisin



Toimistohuoneen valaistusta

Toimenpide-ehdotukset:

- Aluevalaistuksen uusimistarpeet
- Sisävalaisinten uusiminen
- Turvavalistusjärjestelmän uusiminen