

Kuntokartoitus

Kuntokartoituksen läpikäynti
22.10.2015

As.oy Kuopion Antikkalanharju

Kuntokartoitus

- Tehtiin toukokuussa 2015.
- Käytiin läpi koko talo.
- Otettiin betoninäytteitä.
- Otettiin röntgenkuvia.

Kuntokartoitus

- Kuntokartoittajat kiinnittivät huomiota seuraaviin kiinteistön osiin:
 - viemäriputket
 - parvekkeiden kaiteet
 - ulkoseinien elementtilaatat.

Kuntokartoitus

Yleistä:

- Viemärit ovat huonoimmassa kunnossa. Tämä määrää sisäpuolisen yleissaneerauksen aloituksen.
- Koska saneerauksessa joudutaan aukaisemaan rakenteita ja rakentamaan koteloiteja, samalla kannattaa tehdä:
 - käyttövesiputket, sähkö- ja tietoliikennekaapelointi
 - yleisten sauna- ja suihkutilojen remontti, uima-allastilan kallistukset, putket ja viemärit
 - sekä salaojien korjaus ja sokkelin vesieristys.

Kuntokartoitus

- Jakaantuu kahteen osaa:
 - talon sisäpuolinen saneeraus
 - talon ulkopuolinen saneeraus.

Sisäpuolinen saneeraus

Viemärit

- viemärit määräävät sisäpuolisen saneerauksen ajankohdan
- vaihtoehtoja korjaukselle:
 - pinnoitus
 - sukitus
 - sukkakin voi irrota!!!
 - putkien vaihto.

Viemärit

- pääviemäri painunut kahdesta kohtaa
- rasvaa aika paljon putkistoissa
- viimeisimmässä tukoksessa löytyi marjojen siivouksen roskia
- ylhäältäpäin heti ensimmäisen kerroksen jälkeen tulee jo niin tukkoista ettei kamera mahdu kunnolla kulkemaan
 - vain 3,5 m ja sen jälkeen alkoi esiintyä rasvaa
 - kamera oli tosin isohko
- huuhtelun hintoja:
 - koko viemäristö n. 30.000 €
 - pelkästään 1krs:t 7.000 – 10.000 €.

Käyttövesiputket

- ei välitöntä uusimistarvetta
- kuvaus n. 3-5 vuoden välein ennen LVIS-remonttia.

Sähkö- ja tietoliikennekaapelointi

- saneerataan samalla, koska rakenteita aukaistaan ja rakennetaan koteloita.

Yleiset sauna- ja suihkutilat

- tilojen villaeristys näkyvissä
- kosteutta pesutilojen seinissä suihkujen kohdalla
 - kaakeleita lohjennut
 - saunojen paneelit huonokuntoisia.

Pyykkitupa

- kallistukset kuntoon
- poistovesiputket
- viemäröinti.

Altaan korjaus

- kallistukset eivät ole kohdillaan altaan reunoilla
- putket ja viemärit on korjattava sielläkin.

Salaojien korjaus

- sokkelin vesieristys
 - C-rapun kellarissa kosteusvaurioita maalipinnoissa
- joudutaan korjaamaan viemäreitä
- pohjaviemäri painunut: piha auki.

Ulkopuolinen saneeraus

Parvekkeet

- pinta alkanut rapautua kaiteissa ja alimpien kerrosten parvekkeiden alla
- vaihtoehtoja:
 - 1) vain korjaukset
 - 2) Kohta 1) + pellit pois (puhallus+pinnoitus)
 - 3) kaiteet uusiksi ja lasit kaikkiin, parvekkeen pinnan poisto kantavaan laattaan asti kallistus etureunaan, pellit pois (puhallus+pinnoitus)

Ulkoseinien elementit

- kosteusvaurioita päätyelementtinäytteissä. Voi esiintyä periaatteessa missä tahansa elementissä, joiden pinta on kulunut
 - rapautuminen on alkanut
- jos korjataan, kuntokartoituksessa suositellaan elementtien vaihtoa ja pinnan käsittelyä
 - koko julkisivu.

Ikkunat

- tiivistysten tarkistus.

Muuta

- Lämmitysputket
 - ei välitöntä korjaus- tai uusimistarvetta
 - voidaan toteuttaa erillisenä projektina
 - lämmön talteenotto, maalämpö, aurinkopaneeli?
 - kokemukset ovat osoittaneet, että vanhoissa kerrostaloissa lämmön talteenotto on toiminut parhaiten ja on tuottanut säästöjä eniten
 - säästö syntyy alentuneesta lämmön- ja energiankulutuksesta
 - ulkovuorauksen vaihto korjaa kylmät seinät ja säästää myös energiakustannuksissa.

Jatko

- Tulevia korjaustarpeita käydään läpi tulevissa asukasilloissa.
- Hallitus antaa lisätietoja
 - myös isännöitsijä on saanut tämän esityksen.
- Korjauspäätökset tehdään yhtiökokouksessa
 - aikatauluehdotuksina toimivat sekä kuntokartoituksen suositukset että hallituksen ehdotukset.
- Korjausta edeltää suunnittelu.

Keskustelua

Kuntokartoitus

Kiitos!