

ASUNTO OY PORVARINKUJAN PIENTALOT
PORVARINKUJA 1 – 2 / KÄSITYÖLÄISENTIE 18
HELSINKI



RAKENNUKSEN KUNTOARVIO

RAKENNUSTEKNIikka

Helsingissä 11.2.2009

SUOMEN TALOKESKUS OY
Pihlajistonkuja 4
00710 HELSINKI
Puh. (09) 72 515 500
Fax. (09) 72 515 599

SISÄLLYSLUETTELO:

1. Johdanto
2. Yhteenveto
3. Kuntoarvion lähtötiedot
4. Kuntoarvio, Rakennustekniikka

**LIITTEET: KUVIA KOHTEESTA
PTS-YHTEENVEDOT**

1.0 JOHDANTO

Rakennuksella ja sen rakennusosilla on omat yksilölliset laatutasonsa, jotka määräytyvä suunnitelma-asiakirjoista ja kulloisenkin aikakauden yleisistä laatuvaatimuksista.

Kunnossapito ja hoito ovat jaksoittain toistuvia korjaus- ja uusimistoimenpiteitä, joilla rakennetta ylläpidetään alkuperäistä vastaavassa tasossa. Perusparantaminen on kertaalleen toteutettava toimenpide, jolla parannetaan rakenteen käyttöarvoa alkuperäiseen tasoon verrattuna.

Kuntoarvion tarkoitus on ensisijaisesti antaa kiinteistön omistajille tekninen selvitys rakennuksen sen hetkisestä kunnosta sekä niistä huolto- ja kunnossapitotoimenpiteistä, joilla rakennuksen laatutasoa pidetään yllä. Kuntoarviossa selvitetään myös mahdollisuuksia haluttuihin perusparannustoimenpiteisiin.

Kuntoarviossa esitetyt toimenpiteiden kustannusarviot ovat tarkastushetken hinta- ja laatutasoihin perustuvia arvioita. Kustannusarviot ovat täten suuruusluokkatietoja, joiden avulla toimenpiteet voidaan liittää kiinteistön teknisen ja taloudellisen hallinnan kokonaisuuteen.

Tämän raportin PTS-osa on kuntoarvioijien ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi. Kiinteistönomistaja laatii ja hyväksyy lopullisen korjausohjelman. Siinä otetaan huomioon paitsi rakennuksen teknisestä kunnosta, myös tilojen mahdollisten käyttötarkoituksen muutoksista, asukkaiden toiveista tms. syistä aiheutuvat kunnostus- ja muutostarpeet ja sovitetaan ne taloudellisiin resursseihin.

PTS-taulukoissa on esitetty kullekin tarkastuskohteelle kuntoluokka, joka on kuntoarvioijan arvio kohteen yleisestä kunnosta. Käytetyt kuntoluokat ovat:

- 1 = hyväkuntoinen, uutta vastaava
- 2 = tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta
- 3 = välttävissä kunnossa, uusimis- ja korjaustarvetta
- 4 = huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

2.0 YHTEENVETO

2.1 ALUERAKENTEET

Piha-alueet varusteineen ovat kohtuullisessa kunnossa. Viheralueet istutuksineen ovat myös melko hyvässä kunnossa. Lasten leikkialue varusteineen on kohtuullisessa kunnossa, mutta eivät enää vastaa nykymääräyksiä. Tomutustelineet ja nurmialueiden reuna-aidat kaipaavat maalausta jakson alkupuolella.

Kiireelliset toimenpiteet

Ei kiireellisiä toimenpiteitä.

2.2 RAKENNUSTEKNIikka

Rakennukset on pidetty kohtuullisen hyväkuntoisina tehtyjen lukuisten remonttien johdosta, kuten kylpyhuoneet, ikkunat ja ovet sekä vesikatteet. Suurempana puutteena tällä hetkellä on julkisivujen laudoitukset, jotka ovat melko huonossa kunnossa. Sokkeleissa ei ole havaittavissa erityisiä puutteita, toki niissä on havaittavissa paikoin betoninrapautumista sekä maalipinnan hilseilyä. Salaojien toimivuudessa ei ollut havaittavissa selkeitä puutteita, mutta niiden kunto ja toimivuus on syytä tarkastaa, sillä ainakin tarkastusluukusta katsoen alapohjassa on ollut vettä.

Sisätiloissa käytön jäljet näkyvät eriasteisina, joten maalaus- ja kunnostustöitä on suoritettu ja joudutaan suorittamaan vuosien kuluessa yhä enemmän. Pääosin huoneistot ovat hyvässä kunnossa. Kylpyhuoneiden kunto on syytä tarkastaa erikseen jokaisesta huoneistosta, sillä tehdystä remontista on aikaa ja asukaskyselyn perusteella niissä alkaa tulla jo puutteita.

Kiireelliset toimenpiteet

Ei kiireellisiä toimenpiteitä.

2.3 KIINTEISTÖN PTS-EHDOTUS

PTS-ehdotus on liitteenä.

Muut korjaustoimenpiteet, sekä suosittelemamme huoltotoimenpiteet on esitetty kohteittain kerrottujen havaintojen jälkeen.

3.0 KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT

3.1 YLEISTÄ

Kiinteistötarkastuksen pvm. 29.1.2009.

Tarkastaja:

Juha Palomäki

Rakennustekniikka

Kiinteistön edustaja:

Jukka Turunen

Huoltomies

3.2 KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT

Kiinteistön nimi:	Asunto Oy Porvarinkujan pientalot
Kiinteistön osoite:	Porvarinkuja 1 – 2 ja Käsityöläisenkatu 18, 00750 Hki
Rakennustyyppi:	Rivitalo
Rakennusvuosi:	1978
Rakennuksia:	17 kpl
Portaita:	-kpl
Kerroksia:	2
Tilavuus:	20900 m ³
Kerrosala:	7360 m ²
Asuinhuoneistoja:	67 kpl
Autopaikkoja:	71 kpl
Asukasluku:	- hlö
Talopesula:	1 kpl
Huoneistopihoja	67 kpl

3.3 KÄYTETTÄVISSÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Käytettävissämme oli rakenne- ja arkkitehti- ja rakennuspiirustuksia. sekä tarkastuksen yhteydessä tehty asukaskysely.

3.4 ISÄNNÖITSIJÄN ILMOITTAMAT AIKAISEMMAT (PERUS-) KORJAUKSET

Lämmönjakohuoneen saneeraus 1999

KPH:n saneeraukset 67 kpl 2000 - 2002

HTV-kaapeliverkkoon liittyminen 2002

Ikkunoiden ja terassiovien uusiminen 2003

Rakennuksen ulkop. vesi / lämpöpumput 2004

Laajakaistaliittymä 2004

Rak. ulkop. lämpimän veden ulkolinja 2005

Uusittu kaikki ulko-ovet ja lukitukset (exec) 2006

Uusittu kaikkien rakennuksien yläpohjan lämmöneristys ja vesikatteet 2006

Uusittu kaikkien rakennusten ja yläpohjan rakenteita 2006

Jäteaseman uusinta syväkeräysasemiksi 2007

3.5 KIINTEISTÖSSÄ HAVAITTUJA ONGELMIA

Ei etukäteen ilmoitettuja ongelmia.

4.0 KUNTOARVIO, ALUERAKENTEET JA RAKENNUSTEKNIikka

4.1 ALUERAKENTEET (D)

Tonttialue on pääosin hyvin tasaista. Rakennukset on tontilla jaettu kolmeen ryhmään niiden osoitteiden mukaan: Porvarinkuja 2 (talot A, B, C, D) ja Porvarinkuja 1 (talot E, F, G, H, I, K, L, M, N, O) sekä Käsityöläisentie 18 (P, R, S).

Rakennukset sijaitsevat tontin koko alueella tasaisesti. Sisäänkäynnit ovat rakennusten itä-/pohjoispuolella ja etelä-/länsipuolella ovat huoneistokohtaiset piha-alueet, joita kukin osakas hoitaa oman mieltymyksensä mukaan.

Liikennöidyt piha-alueet ja parkkipaikka ovat asfaltoituja. Asfaltin kunto on kohtuullinen, jonkin verran on painumia ja halkeamia havaittavissa.

Jalankulkualueet ovat asfaltoituja, niiden kunto on melko hyvä. Nurmialueita rajaa monin paikoin matala yksinkertainen puuaita, jonka maalipinta tai puuosien kunto vaihtelee.

Piha-alueet ovat lähes kaikki huoneistojen vastuulla ja varsinaisia taloyhtiön vastuulla olevia nurmikkoalueita on hyvin vähän. Pääasiassa alueet ovat kulkuväylien reunoilla ja talojen päädyissä. Todennäköisesti kaikki kasvillisuus ja puut on istutettuja ja mitään luonnonvaraista kasvillisuutta alueella ei ole. Nyt osa puista, jotka ovat jo 30-vuotta vanhoja, on paikoin jo liian suuria ja onkin syytä miettiä niiden rajumpaa harventamista kuin pelkästään vuosittaiset leikkaukset.

Leikkialueilla on lähinnä keinut ja hiekkalaatikot. Leikkialueiden kunto on pääosin huono, eivätkä ne vastaa enää nykymääräyksiä.

Asuntopihoja rajaa pensasistutukset ja maalatut puurakenteiset aidat, joiden runkona toimivat pystytolpat ovat maalattua terästä. Aitojen kunto on kokonaisuudessaan melko hyvä ja aidat ovat pysyneet kohtuullisen hyvin pystyssä betonisen putkipierustuksen johdosta.

Jätteiden keräykset on toteutettu ns. syväkeräysasemina, jotka ovat asianmukaisia. Vähät jätekatokset ovat nyt jääneet vaille kunnollista käyttöä ja ne onkin syytä kunnostaa vaikka ulkovälinevarastoksi, sillä purkaa niitä ei voi, niissä olevien sähkömitareiden johdosta.

Piha-alueella on myös tomutustelineitä ja pyykinkuivaustelineitä, joiden maalipintojen kunto vaihteli, mutta ovat myös huoltomaalauksen tarpeessa.

Toimenpide-ehdotukset

Piha-alueissa on yleensä paljon sellaisia korjaustoimia, jotka voidaan katsoa olevan huoltotoimenpiteiksi luettavia tarkastuksia ja korjauksia. Tällaisia korjauksia ovat mm. paikalliset pienet paikkaus- ja maalaustyöt. Nämä työt olisi hyvä suorittaa lähi-aikana vaurioiden tultua, koska ilman pinnoitetta tai heikolla pinnoitteella varustettu rakenne vaurioituu nopeasti.

Koska piha-alue tulee vaurioitumaan suunnitellun julkisivu remontin johdosta, mitään suurempia kunnostuksia ei enää kannata tehdä vaan leikkialueet, pihakalusteet ja varusteet on syytä kunnostaa ja uusia vasta remontin jälkeen.

Vanhojen jätekatoksien uusiokäyttö on syytä suunnitella.

Isompien puiden harventaminen on syytä myös tehdä julkisivujen kunnostuksen yhteydessä, jossa niitä joudutaan joka tapauksessa karsimaan, jotta työt saadaan tehtyä.

Kasvillisuuden normaalit vuosittaiset huoltotoimenpiteet tulee joka tapauksessa tehdä remontista huolimatta.

Piha-aitojen maalaustarvetta on syytä arvioida tehdyn julkisivuremontin lopussa.

4.2 POHJARAKENTEET (E)

Salaojien olemassaolosta ja toimivuudesta ei saatu varmuutta. Piirustusten mukaan rakennukset on salaojitettu ja salaojat on riiputettu sokkelipalkista. Ilmeisesti suunnitelmia on muutettu ennen varsinaista rakentamista, sillä toisissa piirustuksissa salaoja on rakennuksen keskellä. Salaojat on syytä selvittää ja puhdistaa.

Pyykinkuivatustilan lattiassa olevan luukun kautta voitiin todeta, että alapohjissa on ollut kosteutta. Samalla voitiin huomata, että viemärien ripustukset on tehty muovipinnoitetusta reikänauhasta, eikä RST-nauhasta, joka nykyisin vaaditaan. Tämän johdosta saattaa viemärien ripustuksien kannakkeet ruostua poikki, jolloin viemärien veden menevät alapohjaan.

Toimenpide-ehdotukset

Salaojien kunto ja toiminta tulee selvittää. Tarkastus tulisi tehdä noin 10-vuoden välein.

4.3 PERUSTUKSET (F1)

Todennäköisesti kaikki rakennukset on perustettu teräsbetonipaaluille ja rakennuksissa on tuulettuvat alapohjat.

Varastot on alunperin suunniteltu perustettavaksi betonilla täytetyille teräsputkille, mutta suunnitelmia on ennen rakentamista muutettu ja varastot on perustettu rata-kiskon varaan. (ratakiskopaalu). Ongelmana saattaa olla routa, joka vääntää rata-kiskoja. Tällöin esim. varaston ovet eivät enää toimi kunnolla.

Perustuksissa ei ollut havaittavissa puutteita.

Toimenpide-ehdotukset

Ei toimenpiteitä perustuksille.

4.4 RAKENNUSRUNKO (F2)

Rakennuksien kantavana pystyrunkona toimii pääty- ja huoneistoväliseinät, jotka ovat betonielementtejä. Alapohja, välipohjan ja yläpohjan kantavana rakenteena on ontelolaatat. Jäykistävinä rakenteina on sisäportaan viereiset betoniseinät.

Rakennuksien pitkät sivut eivät ole kantavia. Niiden runkorakenteena on puu.

Toimenpide-ehdotukset

Runkorakenteille ei toimenpiteitä.

Jos huoneistoissa havaitaan halkeamia saumoissa sekä seinä- ja yläpohjan liittymissä niin ko. halkeamat ovat yleensä syntyneet muutaman vuoden kuluessa rakentamisajankohdasta, kun rakenteiden "kosteusliikkeet" tasaantuvat. Myös ontelolaattojen saumoissa on yleensä halkeamia, jotka johtuvat ontelolaatan hiipumisesta, joka myöskin ajan kuluessa vähenee. Halkeamat eivät yleensä uusiudu, kun maalaus- ja kunnostuksen yhteydessä suoritetaan huolelliset saumojen täyttötöyt esim. elastisella maalattavalla saumamassalla ja tarvittaessa käytetään pintavahvistuskangasta halkeaman laajuudesta riippuen.

4.5 JULKISIVUT (F3)

4.5.1 ULKOSEINÄT (F31)

Rakennusten kaikki ulkoseinät ovat puuverhottuja. Paneelien alla on rimoitus ja tuulensuojalevynä 12 mm bituliittilevyt. Rakennusten päädyissä paneelit on asennettu pystyy ja pitkällä sivuilla vaakaan. Huoneistojen kohdilla on peltiset valkeaksimaalatut palokatkot. Pellin alla on lujalevyä ja mineraalivillaa.

Julkisivujen paneelien kunto ja maalipinnat vaihtelevat ilmansuuntien mukaan. Etelään ja länteen päin olevat julkisivut ovat jo pahoin ravistuneet ja maalit hilseilleet. Nämä ovat jo välittömän korjauksen tarpeessa.

Huoneistopihojen puolella on teräsrunkoinen katos, johon on vesikateremontin yhteydessä laitettu konesaumapeltikate.

Betonielementtisokkeleissa pinnoite on paikoin pahoin hilseillyt ja ruman näköisiä.

Toimenpide-ehdotukset

Julkisivujen paneelit on syytä uusia ja samalla on syytä miettiä lisälämmöneristyksen laittamista tai ainakin tuulensuojalevyjen tarkistamista ja uusimista, sillä asukaspalautteissa oli mainintoja nurkkien ja lattianrajan kylmyydestä varsinkin päätyasuntojen osalta. Lisälämmöneristeiden laittamisesta saattaa tulla ongelmia kaupungin rakennusvalvonnan kanssa, koska tällöin julkisivu muuttuu ikkunoiden smyygien osalta ja ikkunat tulevat "syvemmälle" rakennuksen seinään. Räystäitä onkin kattoremontissa levennetty, joten sen suhteen ei luulisi tulevan ongelmia. Jos lämmöneristettä ei laiteta tai tuulensuojalevyjä ei uusita, tulee olla huolellinen, että paneelien purun yhteydessä ei rikota bituliittisiä tuulensuojalevyjä.

Koska rakennuksia on runsaasti, 17 kpl on syytä korjauksia jakaa useammalle vuodelle, sillä tällöin on helpompi saada urakoitsijoita ja myös työn laadun valvonta helpottuu.

4.5.2 PARVEKKEET (F34.1)

Yhtiössä ei ole parvekkeita

4.5.3 IKKUNAT JA OVET (F32, F33)

Ikkunoita ja ovia tutkittiin pistokokein huoneistojen kautta ja ulkopuolelta.

Huoneistojen ikkunat ovat MSE-puu-alumiini-ikkunoita, joissa sisäpuiteessa on eristyslaselementti. Ikkunat vaikuttivat hyväkuntoisilta.

Lukkolaitteet ikkunoissa on tavanomaisia tehtaan vakioratkaisuja ja tuuletusikkunat ovat varustettu ikkunan aukipitolaitteella, joissakin tuuletusikkunoissa on jo mekaniikki rikki. Saranoita ikkunoissa on pulttisaranat. Ikkunoissa vesipeltien kaadot ovat yleensä hyvät.

Terassien ovet ovat yksi-lehtisiä ulosaukeavia lasiaukollisia ovia tai 2-lehtisiä sisäulosaukeavia ovia. Pääasiassa ovet on kunnossa ja ongelmia onkin lähinnä oven säädöissä, joka yksilehtisessä ovesta onkin helpompaa kuin 2-lehtisessä ovesta. 2-lehtisen oven ongelma tulee olemaan sisäpuolisen oven saranat, jotka ovat normaaleja ikkunoissa käytettyjä tappisaranaita, jotka päivittäisessä käytössä ei välttämättä enää kestä oven painon ym. johdosta.

Huoneistojen sisäovet ovat yleisesti vakiolaakaovia.

Huoneistojen ulko-ovet ovat normaaleja lämpöeristettyjä Hdf -levypintaisia ulko-ovia, joissa on RST-potkupellit ja RST-kynnys.

Muut taloyhtiön ulko-ovet ovat puurunkoisia Hdf -levypintaisia ovia.

Huoneistojen varasto-ovet on puurunkoisia paneeliverhoiltuja eristämättömiä ovia, jotka paikoin on jo huonossa kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset

Asukaskyselyiden perusteella tulee tehdä ovien säädöt, jotta ovi ei väkisin suljettessa menisi rikki sekä tarvittaessa helojen voitelu.

Tuuletusikkunoiden aukipitolaitteiden korjaus asukaskyselyiden perusteella.

Hyönteisverkkoja on myös rikki ja syynä saattaa olla linnut, jotka käyvät syömässä verkkoon jääneitä hyönteisiä. Nämä rikkimenneet verkot on syytä uusita.

Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto on syytä tehdä tarvittaessa sekä asukaille painottaa venttiilien aukipitämisen tarpeellisuudesta hyvän huoneilman saamisessa.

Asukaille on syytä antaa ohjeet ikkunoiden ja ovien huoltamisesta ja miten ikkunoiden ja ovien varaosien, tiivisteiden suodattimien ym. saaminen, on järjestetty taloyhtiössä.

4.6 YLÄPOHJARAKENTEET (F4)

Rakennusten vesikatot ovat muodoltaan loivahkoja harjakattoja. Vesikaton kateaineena on konesaumattu peltikate, joka on juuri uusittu.

Yläpohjan kantavana rakenteena ovat ontelolaatan päälle paikalla tehtyt puurakenteiset kattotuolit. Yläpohjaan on kattoremontin yhteydessä lisätty eristettä puhallusvillalla sekä rakennettu yläpohjaan ns. palokatkot huoltoluukkuineen. Vesikaton on tehty huoltosillat, lumiasteet sekä uusittu vesikourut ja syöksyt.

Vesikatoille on käynti rakennusten päädyistä seinätikkailla. Seinätikkaiden kunto on hyvä.

Vesikaton on räystäälle asennettu myös lintuverkot, jotka ovat todennäköisesti toimineet myös puhallusvillan stopparina. Ongelmana on nyt se, että lintuverkot ovat seinälinjan kohdalla ja räystään alle räystäslautojen päälle on tullut linnuille oivallinen levähdyspaikka. Tämän johdosta on räystään rajalla, seinissä runsaasti linnun ulostetta.

Toimenpide-ehdotukset

Sinkityn peltikatteen maalaus. Sinkitty peltikate voidaan maalata noin 2-vuoden kuluessa valmistumisesta, kun sinkki on hieman hapettunut ja rasvat ovat kuluneet pois.

Räystään lintuverkkojen tarkistaminen ja isojen rakojen tukkiminen julkisivun kunnostuksen yhteydessä.

Katon vuosittainen tarkastus ja räystäskourujen puhdistus keväisin ja syksyisin on myös syytä jatkossa tehdä.

4.7 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO

4.7.1 PORRASHUONEET JA SISÄÄNKÄYNNIT

Porrashuoneita rakennuksissa ei ole. Jokaisella huoneistolla on oma sisäänkäynti.

Sisäänkäynnin ja varaston sisäänkäynnin edusta on pääosin pinnoitettu betonilaatoituksella tai painekyllästetyllä puulla ilmeisesti asukkaan aktiviteetistä riippuen. Niiden kunto on pääsääntöisesti melko hyvä, hyvin pientä laattojen painumaa oli kuitenkin havaittavissa.

Sisäänkäynnin päällä on katos, joka on osaa varaston uusittua katto.

Toimenpide-ehdotukset

Sisäänkäyntiportaiden kunnostusta tarvittaessa.

4.7.2 YLEISET TILAT

Varsinaisia yhteisiä tiloja yhtiössä on vähän.

Kerhuhuone, pesutupa ja kuivaushuone sijaitsevat erillisessä huoltorakennuksessa, N-rakennuksen päädyssä.

Kerhuhuoneen lattia, seinät ja katot ovat maalattuja, kunto on kohtuullinen.

Pesutuvan lattiassa on muovimatto, joka on paikoin rikki. Seinät ja katto on maalattu. Pesutupa vaikutti nuhriselta. Kuivaushuone on alkuperäiskuntoinen, lattia on muovimattoja, seinät maalattua

Toimenpide-ehdotukset

Kuivaushuoneen ja pesutuvan pinnat tulee kunnostaa ja lattioiden matot uusia, jotta ei tulisi vesivahinkoja rakenteisiin.

4.7.3 HUONEISTOT

Ikkunoista ja terassiovista tehdyt havainnot perustuvat osittain myös huoneistoista tehtyihin havaintoihin.

Tämän tarkastuksen yhteydessä käytiin seuraavissa huoneistossa: B 7, D 14, E 16, K 39, O 54, R 62 ja S 67. Kaikki tarkastetut huoneistot olivat pääosin siistejä ja hyvässä kunnossa. Kunto vaihteli alkuperäiskuntoisesta lähiaikana saneerattuun.

Joissakin huoneistoissa oli havaittavissa pientä rakenteiden elämisestä johtuvaa halkeilua, lähinnä huoneistoväliseinä ja yläpohjan rajakohdassa. Pienistä halkeamista vastaa osakas.

Asunto-osakeyhtiössä taloyhtiön ja osakkaan välinen kunnossapitovastuu rajoittuu huoneistojen sisällä siten, että taloyhtiön kunnossapitovastuu on erittäin vähäinen. Mm. huoneistojen sisäpintojen, väliovien, ikkunoiden sisäpuutteiden yms. pintojen kunnossapitovastuu on asukkaalla. Tämän vuoksi näiden rakenteiden kuntoa ei erityisemmin tarkastella kuntoarviossa. Taloyhtiön kannalta huonetiloissa rakennusteknisesti kiinnostavia rakenteita ovat märkätilat.

Kylpyhuoneiden kunnostustöissä on osakkaan huomioitava nykyiset rakennusmääräykset, jotka edellyttävät lattia- ja seinäpintojen vesieristysten tekemistä. Osakas on myös vastuussa tekemistään taikka teettämistään märkätilojen saneerauksista. Tämä on syytä huomioida; virheellisistä vesieristyksistä tms. töistä saattaa aiheutua vaurioita, joiden korjauskustannukset ovat merkittävät.

Normaalisti yhtiöltä pyydetään lupa kylpyhuonesaneeraukseen, josta yhtiö valvoo ainakin vesieristysten asianmukaisuuden. Tämä ei kuitenkaan poista osakkaan vastuuta.

Yhtiö vastaa alkuperäisistä vesieristyksistä, ja uusii ne tarvittaessa alkuperäiseen tasoon.

Taloyhtiö on teettänyt kaikkiin huoneistoihin kylpyhuoneremontit noin 8 – 9 vuotta sitten. Tehdyissä remonteissa ilmeisesti laatuvariaatiot olleet suuria, sillä osassa kylpyhuoneita oli lattiakaatojen teko epäonnistunut ja samoin kynnyksien kohdilla ei vesieristettä oltu nostettu riittävästi, Mdf-puukuitulistat olivat turvonneet, saumoja oli auki, toisaalta kylpyhuoneet olivat vielä siistejä ja asianmukaisesti tehtyjä. Erillisiä vessoja ei taas ole erikseen remontoitu.

Huoneistojen ulko-varastot ovat pääosin huonossa kunnossa ainakin julkisivujen osalta. Joissakin varastoissa oli asukkaan toimesta asennettu lämmitys, jolloin kotalle oli kertynyt runsaasti jäätä puutteellisten lämmöneristeiden johdosta. Koska varastot on suunniteltu ns. kylmiksi tiloiksi, niiden muuttaminen ominpäin lämmin varastoksi ei ole suotavaa, sillä tällöin tulee myös muistaa rakenteiden tuuletus ym.

Toimenpide-ehdotukset

Kosteuspitoisuudet rakenteissa ovat yleensä suoraan verrannollisia tilojen käyttöasteeseen. Niissä asunnoissa, joissa saunotaan ja peseydytään usein, kosteusrasitus on luonnollisesti suurempi kuin vähäisemmällä käytöllä olevissa. Ilmanvaihto märkätiloissa on erittäin tärkeää ja on syytä pitää poistoilmapiuhallin jatkuvasti päällä. Myös lämmityksen (lattia) päällä pitäminen auttaa pitämään rakenteita kuivana.

Tämän tyyppisten kylpyhuoneiden uusimisväli on noin 15 – 25 vuotta käyttöasteesta riippuen. Kylpyhuoneiden kunto olisi hyvä tarkastaa säännöllisesti 5 – 10 vuoden välein.

Silikonisaumat tulisi uusida 3 – 5 vuoden välein.

Suosittelimme kylpyhuoneiden kokonaisvaltaista kosteuskartoitusta tarkastelujakson alkupuolella. Kartoituksessa tarkastetaan myös elastisten saumojen kunto ja vaurioituneet saumat uusitaan.

Taloyhtiön tulee antaa ohjeet pihavarastoiden lämmittämisestä ja mahdollisista ongelmista, jotka syntyvät, kun varastojen lämmöneristeet eivät ole asianmukaisesti tehtyjä.

Palovaroittimien kunto tulee tarkistaa joka huoneistosta.

SUOMEN TALOKESKUS OY

Psta



Juha Palomäki
Rakennustekniikka



Kuva 1 Osassa taloa on julkisivupaneelit pahoin haristuneet..



Kuva 2 Seinissä oli myös reikiä.



Kuva 3 Sokkelin pinnoitteet on paikoin irti ja sokkelit ovat ruman näköiset.



Kuva 4 Leikkialueet eivät enää täytä nykymääräyksiä.



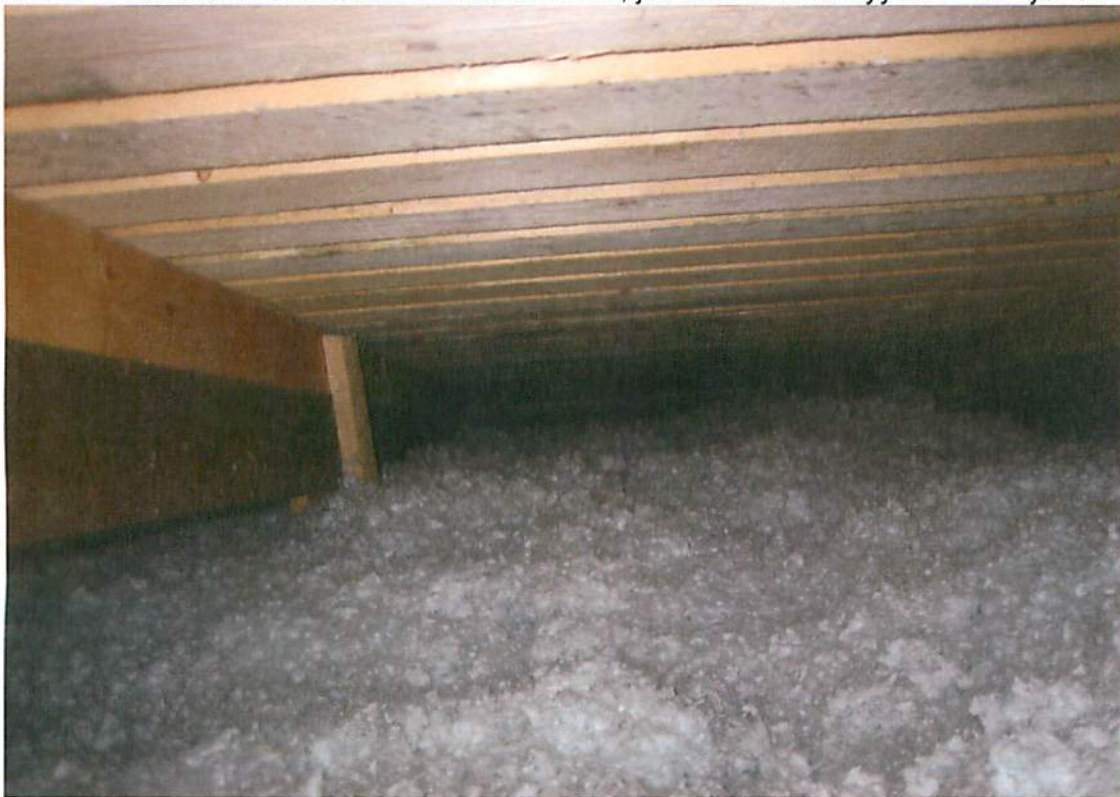
Kuva 5. Lämpökanaaleissa on lämpövuotoa.



Kuva 6. Alapohjan viemäriputkustuksia ja rakennusjätteitä.



Kuva 7. Huoneiston ulkovarastossa on lämmitin, jolloin katolle kertyy runsaasti jäätä.



Kuva 8. Yläpohjassa puhallusvillaa runsaasti ja se saattaa tukkia räystäään ilmankier-
ron. Räystäällä oli näkyvissä myös lintuverkko.



Kuva 9. Kylpyhuoneen kynnys on erittäin matala ja ovesta ja listassa kosteusvaurion jälkiä. Kynnys tulee olla vähintään 15mm valmiista lattianpinnasta.



Kuva 10. Terassin ovi ottaa kynnykseen kiinni. Ovi tulisi säätää.

11.2.2009

Asunto Oy Porvarinkujan pientalot					KUNTOLUOKAT										HUOM!														
Porvarinkuja 1-2/Käsityöläisentie 18					4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava										E=Ei tarkastettu														
Helsinki					3 = välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarvetta										L=Lisätutkimus														
Tekijä: Juha Palomäki					2 = tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta										H=Harkittavaksi														
0					1 = hyväkuntoinen, uutta vastaava																								
0																													
					KL 4		KL 3			KL 2																			
					2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		H				
Viite					Tarkastuskohde					Kuntol.		Huom.		Korjaustoimenpide, huomautus															
4.0 Aluerakenteet ja rakennustekniikka					Kustannukset €*1000					4		286		40		260		30		0		0		0		0		0	
4.1.					Aluerakenteet D					3				leikkivarusteiden uusiminen															
4.1.					Aluerakenteet D					3				Puuaitojen maalauskunnostus															
4.1.					Aluerakenteet D					3				ulkovarastojen kunnostus															
4.2.					Pohjarakenteet E					1																			
4.3.					Perustukset F1					3				salaojien sakkapesien tyhjennys ja huuhtelu sekä kuvaus															
4.4.					Rakennusrunko F2					1																			
4.5.1.					Ulkoseinät F31					3				puuverhouksen uusiminen															
4.5.3.					Ikkunat F32					1																			
4.5.4.					Ovet F33					1																			
4,6					Yläpohjarakenteet F4					3				konesaumakaton maalaus															
4,7,2					Yleiset tilat					3				Pesulan kunnostus															
4,7,3					Huoneistot					3		L		märkätilojen tarkastus					4										
4,7,3					Huoneistot					2				Kylpyhuoneen kunnostus 8.000 - 10.000 eur / kpl											X		X		