

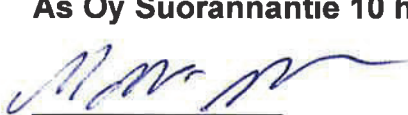
Toimenpide-ehdotukset ja harkinnanvaraisuus

Kunnossapitotarveselvityksessä on esitetty ehdotuksia toimenpiteistä, seuraavalle viidelle vuodelle. Toimenpide-ehdotukset perustuvat kiinteistöstä saatuihin lähtötietoihin ja kiinteistössä toteutettuun katselmukseen (11/2019), sekä eri rakennusosien ns. tekniseen käyttöikään. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely.

Taloyhtiössä on tehty korjauksia ja siten se on vielä kohtuullisen hyvässä kunnossa. Osa ehdotetuista toimenpiteistä johtuu rakennusalueen maan painumisesta. Sillä on vaikutusta, myös talotekniikan putkistoihin. Kiinteistön kuntotason säilyttämiseksi toimenpiteitä joudutaan joka tapauksessa tekemään lähivuosina, joten niiden toteuttamista on hyvä, ainakin harkita myös seuraavan 5 vuoden jakson aikana. Etukäteen varautumalla taloyhtiö löytää vaivattomimmin kaikkein taloudellisimman vaihtoehdon.

Korjaushistoria

Lämmityksessä siirrytty maakaasuun	2001
D-talon julkisivut maalattu ja huonokuntoiset paneelit uusittu	2001
C-talon julkisivut maalattu ja huonokuntoiset paneelit uusittu	2002
B-talon julkisivut maalattu talkoilla	2004
B-talon päädyn lämpöeriste, tuulensuojalevyt, sekä paneelilaudoitus uusittu.	
Eteläseinän paneelien uusiminen	2005
Poistoilmakanavien puhdistus ja mittaus	2007
A-talon julkisivujen maalaus	2007
Ikkunat ja ovet uusittu	2008
Ilmanvaihdon tasapainotus ja säätö	2009
Lämminvesiputki (B-C talo) pihalla uusittu	2009
D-talon, sekä varastorakennuksen peltikattojen pinnoitus	2010
Viemärilinjojen (A-D välissä ja B-talon tausta) korjaus	2010
Maakaasukattila uusittu	2012
Vesikattojen uusiminen	2014
Piha-alueiden korjaus, parkkipaikan ja kulkuväylien tasaus	2014
D-talon etelänpuoleisen julkisivun paneelien uusimien ja maalaus	2015
Pihalle tulevan ajoluiskan asfaltointi, Neros Oy	2015
Tonttijätevesipumppaamo, Sujutek Oy	2015
C- talon pohjaviemärin kannakointi ja korjaus	2016
A-talon päätypaneloinnin uusiminen	2016
C ja B-talon välisen tien kohdalta painuneen viemärin korjaus	2016
LVV- järjestelmien kuntotutkimus	2017
Maakaasukattilan varaajan vaihto	2017
B- talon alapohjan tarkastus ja viemäröinnin kannakointityö	2018
Iv - kanavien puhdistus ja ilmamäärien mittaus	2019
Sadevesikaivojen tyhjennys ja pesu	2019

Porvoo 20.02. 2020**As Oy Suorannantie 10 hallitus**


Matti Neiglick, pj.



Jussi- Pekka Akkanen



Petteri Malminen



Heidi Lehosmaa



Petri Frisk

Kunnossapitotarvesuunnitelma perustuu kiinteistön tarkastusajankohdan yleiskuntoon.

Tässä kuntoarvioraportissa 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

H = Harkintaan

L = Lisätutkimus

T = Toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä

Toimenpide-ehdotus						
	2020	2021	2022	2023	2024	Muuta
KPTS päivitys vuosittain	x	x	x	x	x	
Viherrakenteet						
Kasvien poisto ja sepelin lisäys sokkelin viereen						T
Päälysrakenteet						
Sepelin lisäys ja tasoitus kulkualueille, tarvittaessa						
Sisäänkäyntitasojen kallistuskorjauksia rakennuksesta pois päin						H
Aluevarusteet ja Ulkopuoliset rakenteet						
Keinujen uusiminen						H
Leikkivarusteiden turvallisuustarkastukset määrävällein						LT
Aluevarusteiden peruskunnostus mm väliaidat painuneet vrt julkisivujen täydennysosat						H
Salaojat ja pintavesien poisto						
Tarkastuskaivojen kansien tarkastus ja korjaus vuosittain						
Salaojien kuntotutkimus						H L T
Kunnossapitojakson mukainen tarkastus, TK puhdistus ja pesu tarvittaessa						
Betonikourujen puhdistus	x	x	x	x	x	
Sade ja pintavesien ohjauksen parantamisen hankesuunnittelu						L T
Perustukset						
Sokkelielementtien saumausten korjaus (saumauksia puuttuu osin kokonaan)	x					
Sokkelin kosteuseristyksen tarkistus, täytön painumien korjaus esim. B-talo pääty on osin auki alapohjaan. Lisäksi eristeitä näkyvissä useissa paikoissa	x					L
Ulkoseinät						
Julkisivupanelointien maalauksia esim. ulkovarastot A-talo, D pääty pieniä lahovaurioita						T
Ikkunat						

Ulko-ovet						
Tiivisteiden tarkastus ja tarvittava huolto	x					
Julkisivun täydennysosat						
Piha-aitojen rakenteiden korjaus						T
Yläpohja						
Yleistilat						
Teknisten tilojen valaistuksen parantaminen						H
Asuintilat						
Asuntojen märkätilat						
Kosteuskartoitus						HL
Silikonien uusiminen (osakas) 5-8 vuotta						T
Luokittelemattomat rakennekorjaukset						
Pienet rakennekorjaukset	x	x	x	x	x	
Lämmönjakohuoneen rakenneliittymien tiivistys						
Lämmitysjärjestelmä						
Putkistojen kuntotutkimuksen mukaiset toimenpiteet				x		L
Sulku- yms. venttiilien tarkastus	x	x	x	x	x	
Vesi- ja viemärijärjestelmät						
Kuntotutkimuksen mukaiset toimenpiteet					x	L
Ilmanvaihtojärjestelmä						
Palontorjuntajärjestelmä						
Sammuttimien huolto määrävälein		x		x		
Pelastussuunnitelman päivitys	x	x	x	x	x	
Aluesähköistys						
Energiansäästölamppujen lisäys vaihdettaessa						T
Jakokeskukset, nousujohdot yms.						
Koneet ja lämmittimet						
Antennijärjestelmät						