

Selvitys korjauskustannuksista

Johdanto

Tässä arvioissa tarkastellaan SR-raudan rakennusta jossa toimii rautakauppa sekä vuokralaisina muita pienyrittäjiä. Arvioissa otetaan kantaa rakennuksen kunnan rapistuneisuuteen sekä kustannuksiin mahdollisen peruskorjauksen osalta.

Tämän arvion lähtötietoina on käytetty tilaajalta saamien tietojen lisäksi katselmoinneissa kerättyä tietoa.

Tässä arvioissa ei ole tehty arviota sillä tarkkuudella jotta tätä asiakirjaa voitaisiin käyttää korjaussuunnitelmana taikka tarjousasiakirjana sellaiseen, vaan on tarkoitus kartoittaa onko rakennuksen kunto ja kuinka mittava peruskorjauksen tekeminen olisi.

Tässä arvioissa on esitetty kunkin pääjärjestelmänimikkeen kuntoluokka. Luokittelu on arvioijan subjektiivinen käsitys nimikkeen yleisestä kunnosta. Käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:

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

Arvion tulosten esittely

Arvion otsikoissa olevan tunnuksen viittaavat osajärjestelmänimikkeen (esim F1 Perustukset) kuvauksessa annettuun ehdotukseen ja noudattavat seuraavaa esitysjärjestystä:

1. kuvataan lyhyesti järjestelmän perustiedot ja ominaisuudet.
2. Käsitellään nykytilanne ja todetaan kohteessa tehdyt havainnot.
3. Annetaan kunnossapito- ja korjaustoimenpide-ehdotukset.

Arvion on suorittanut

Rakennustekniikka: Lasse Morander, Rakennuspalvelu Lasse Morander oy

arvion kiinteistökatselmoinnit suoritettiin 2.- 5.9.2013

Sipoossa 3.10.2013

Rakennuspalvelu Lasse Morander oy

Lasse Morander
ins(AMK), toimitusjohtaja
vastuuhenkilö, rakennustekniikka

Yhteenveto

1.1 Yhteenveto kiinteistön kunnosta ja toimenpide-ehdotuksia

1.1.1 Rakennustekniikka

Kiinteistöä ympäröivät alueet ovat sora- ja asfalttipintaisia. Alueiden vedenohjaus rakennuksesta pois päin on riittämätön. etupihan puolella olevat kallistukset ovat tyydyttävät.

Rakennusrunko on poltettua tiiltä, useammassa kerroksessa. Rungossa on havaittavissa kuormitusperäisiä vaurioita. Vesivuotojen vuoksi on kosteutta päässyt rakenteen sisään joka on aiheuttanut voimakasta rapautumista. Sokkeli on vaikeasti havaittavissa päällisin puolin piha-alueiden pinnoitusten sekä rakenteiden vajoamisesta johtuen. Rapautumista pinnoissa on havaittavissa.

Kellaritilassa havaittiin painumaongelma. Lattiat ovat voimakkaasti halkeilleet ja laatan osia on noussut pystyyn koska painuma on ollut niin voimasta. Teknisessä tilassa havaittiin kosteusongelma, käyttäjältä saatujen tietojen mukaan johtuen lämmitysjärjestelmän rikkoutumista useina kertoina eri aikakausina.

Rakennuksen julkisivut ovat heikossa kunnossa. Julkisivu on rapattu. Rakenteiden pinnat ovat vanhat ja kuluneet. Kosteudelle eniten alttiit julkisivun osat ovat alkaneet halkeilla ja rapauttamaan tiilimuurausta. Ikkunat ovat vanhat, kaksilasiset, ja niiden puitteiden maalipinta on pahasti rapistunut irti sekä osittain puuosat lahonneet. Ikkunoiden tiiveys on huono johtuen niiden rakenteesta sekä myös huonokuntoisuudesta. Joitakin ikkunaruujuja havaittiin olevan rikki, osa painumasta johtuvien liikkeiden johdosta. Ulko-ovien pinnat ovat pahoin kuluneet. Ulko-ovia on jouduttu työstämään jotta niiden toimivuus painumasta johtuen säilyisi, tästä johtuen ovien tiiveys joka muutenkin olisi puutteellinen ikääntymisestä, on heikko.

Rakennuksen vesikatto on harjakatto ja katemateriaalina saumapelti. Katemateriaali on pinnaltaan kulunut ja siinä on havaittavissa voimakasta ruostetta sekä saumojen irvistelyä. Katossa on ollut vesivuotoja ja niitä on paikkailtu. Kantavat rakenteet ovat vaurioituneet useiden vuotojen johdosta ja selvästi heikentyneet. Räystäät ovat pahoin kuluneet ja osittain lahonneet.

Sisätilojen pinnoilla on yleisesti havaittavissa vaurioita. Painumisesta johtuvien liikkeiden aiheuttamat halkeamat ja lohkeamat ovat selvästi esillä sekä vesivuotojen aiheuttamat rappausten ja pinnoitteiden irtoaminen on näkyvissä useassa paikassa. Puolilämpimissä tiloissa on myös havaittavissa routavaurioita.

Piha-alueiden varusteet ovat tyydyttävässä kunnossa.

Kiireelliset toimenpiteet

- Kellarin pohja- sadevesiongelman korjaaminen, salaojien tekeminen ja vedeneristeiden uusiminen/tekeminen puutuvilta osin
- Kellarin ja sokkelin betonirakenteiden tarkempi tutkimus
- Ikkunoiden kunnostus/ uusiminen sekä aukkojen suurentaminen painuman johdosta
- Ulko-ovien kunnostus/ uusiminen sekä aukkojen suurentaminen painuman johdosta
- vesikaton rakenteiden tarkempi tutkimus
- Vesikatteen ja rakenteiden uusiminen
- Pintavesien ohjaukset ylä- ja sisäpihalla

- Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen tekeminen

1.1.2 LVI- järjestelmät

Rakennuksen LVI- laitteita on uusittu joiltain osin. Vesi- ja viemäriverkosto on alkuperäinen ja peruskorjauksen tarpeessa. Ilmanvaihtoverkosta ei ole, vain piste poistoja joita on ajan saatossa tarpeiden mukaan lisätty muuten painovoimaiseen ilmanvaihtoon. Sadevesiviemäriä ja salaojia ei havaittu.

Kiireelliset toimenpiteet

- LVI- suunnitelmien teettäminen rakennuksen käyttö ja ominaisuudet huomioiden
- Olemassa olevien viemäriverkoston kunnan selvitys ja korjaustoimenpiteet
- Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen tekeminen talotekniikan osalta
- Lämmitysjärjestelmän vuodon paikantaminen ja korjaus

1.1.3 Sähkö- ja tietojärjestelmät

Kiinteistön sähkölaitteistoja on lisätty ja uusittu eri aikakausina. Sähköjärjestelmä on välttävässä kunnossa. Kiinteistön tietojärjestelmä on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana ja on tyydyttävässä kunnossa.

Kiireelliset toimenpiteet

- Ei kiireellisiä toimenpiteitä sähköjärjestelmiin

Lista puutteista kiinteistön sähkölaitteista, jotka voivat mahdollistaa terveydelle tai kiinteistölle haittaa:

- Ei havaittu tarkastuksen yhteydessä

1.1.4 Turvallisuus ja ympäristöriskit

- Pelastussuunnitelma on olemassa kiinteistössä
- Ei omaa väestönsuojaa
- Kiinteistössä on alkusammutuskalustona asianmukaiset tarkastetut jauhesammuttimet
- Rakennus on rakennettu 1940-luvulla ja pinnoituksia uusittu 1970-luvulla, arvion perusteella kiinteistössä on asbesti- ja haitta-aineita

Tarkastuksessa todettu että altistuminen asbesti- ja haitta-aineille on mahdollista johtuen haljenneista rakenteista ja pintamateriaaleista.

Kiireelliset toimenpiteet

- Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen tekeminen

Johtopäätös

Rakennus on silmämääräisen tarkastelun pohjalta vaikeasti monivikainen ja vikojen laajuuden selvittämiseksi sekä niistä johtaviin korjaussuunnitelmiin teettäminen on suuruudeltaan huomattava.

Pahin ongelma on Ison Kylätien puoleisen perustuksien voimakas painuminen ja tästä johtuva rakennuksen vääntyminen sekä rakenteiden ratkeaminen. Vajoamisen syynä voidaan arvioida olevan perustuksien perustaminen kiviarinalla koheesiomaan päälle, rakennuksen etuosa on vähemmän kantavan perusmaan varassa. Tästä johtuen vajoa rakennuksen etuosa enemmän kuin takaosa. Lisäksi vajoaminen nopeutuu koska perusmaa on alttiina voimakkaalle tärinälle johtuen raskaasta liikenteestä sekä tavarajunaliikenteestä.

Yksistään vajoamisen hallinta ja siitä aiheutuvien korjauksien kustannukset nousevat kohtuuttoman korkeiksi. Tämän lisäksi pitäisi kiinteistössä tehdä raju peruskorjaus sisältäen mm. uuden vesikaton rakenteineen, salaojien/ vesieristeiden tekemisen ja rungon kosteusvahinkojen korjauksen.

Mielestäni rakennus on korjauskelvoton jossa kustannukset nousevat suuriksi eikä varmuutta niiden onnistumisesta ole.

Sipoossa 3.10.2013

Lasse Morander, ins(AMK)

Selvitys korjauskustannuksista liite 1, kustannusarvio

SR-raudan liikerakennuksen peruskorjaamisen kustannusarvio on alla eritelty 5:n ryhmään:

1. selvitys, suunnittelu ja rakennuslupa kustannukset	220 000 €
2. purkutyökustannukset	700 000 €
3. rakennetyökustannukset	3 600 000 €
4. talotekniset ja sähkötyökustannukset	500 000 €
5. täydentävät ja pintarakennetyökustannukset	450 000 €
yhteensä:	5 470 000 €

Rakennuspalvelu Lasse Morander Oy

Lasse Morander
Ins(AMK), toimitusjohtaja