

KUNTOARVIO

HAKUNILAN NUORISOTILA
LAUKKARINNE 4
01200 VANTAA

24.8.2012



Sisällys

1	Yleistä kuntoarviosta.....	5
2	Tilaaajan yhteystiedot.....	5
3	Kiinteistön perustiedot.....	5
4	Lähtötiedot.....	5
5	Rakenteiden ja järjestelmien kunto.....	6
5.1	Rakennustekniikka.....	6
5.2	LVI-tekniikka.....	7
5.3	Sähkötekniikka.....	8
6	Suosittelvat toimenpiteet.....	9
6.1	Kunnossapito-ohjelma.....	9
6.2	Turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät havainnot ja toimenpidesuosituksset.....	9
6.3	Suosittelvat kuntotutkimukset.....	10
6.4	Kiireelliset toimenpiteet.....	10
6.5	Huoltoluonteiset toimenpiteet.....	10

LIITTEET

1. Kuntokortit
2. Kunnossapito-ohjelma



Tiivistelmä

Tämä kuntoarvioraportti on kohteesta Hakunilan nuorisotila, joka sijaitsee Vantaan Hakunilassa. Nuorisotilan pinta-ala on noin 1 300 m² ja se on valmistunut vuonna 1981.

Rakenteet ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Puuikkunoiden maalaus on kulunutta ja paikoin puuosissa on halkeamia. Puuikkunoiden kunnostaminen ja maalaus on suositeltavaa tehdä 2-3 vuoden kuluessa. Kattokupuja on uusittu mutta pääosin kattokuvut ovat alkuperäisiä. Alkuperäisten kattokupujen kunto on huono, kupujen sisäpintaan on tiivistynyt kosteutta, kuvuissa on halkeamia, murtumia ja lohkeamia. Alkuperäiset kattokuvut on suositeltavaa uusida vuoden kuluessa.

Kuntosalin kunto on välttävä, pinnat ovat kuluneita ja seinille on jätetty vanhoja rakenteita osittain purettuna. Kuntosali on suositeltavaa peruskorjata 2-5 vuoden kuluessa.

Nuorisotilan muiden tilojen kunto vaihtelee mutta tilat ovat pääosin välttävässä kunnossa, pinnat ovat kuluneita ja seinissä on yksittäisiä halkeamia. Tilojen kunnostaminen on suositeltavaa tehdä jaksoittain ja tilojen käyttö tai käytön muutokset huomioon.

Märkä- ja wc-tiloja on osittain korjattu mutta pääosin tilat ovat huonossa kunnossa. Vedeneristeenä toimivat muovimatot ovat paikoin irronneet alustastaan, muovimatoissa ja -tapeteissa on reikiä ja seinien laatoissa on halkeamia. Vedeneristeenä olevien muovimattojen ja -tapettien reiät ja revenneet saumat on syytä paikata ennen peruskorjausta. Peruskorjaus on suositeltavaa tehdä 2 – 3 vuoden kuluessa, vesikalusteiden uusimisen yhteydessä.

Liikenne- ja teknisistä tiloista aulojen ja porrashuoneiden kunto on välttävä, pinnat ovat kuluneita ja paikoin pinnat ovat rikkoutuneet. Tilojen kunnostaminen on suositeltavaa tehdä jakson loppupuolella.

Lämmitys, vesi- ja viemärintijärjestelmät ovat pääosin alkuperäiset. Tilojen ilmanvaihtojärjestelmiä on korjattu ja uusittu vuosien varrella. Kaukolämmönalajakokeskus on uusittu vuonna 1995 ja se palvelee koko liikekiinteistö. Kaukolämmönalajakokeskusta ei lähemmin tarkastella tämän kuntoarvion yhteydessä, koska se kuuluu kiinteistöosakeyhtiölle. Lämpöjohtoverkosto on alkuperäinen ja lämmityspatterit pääosin myös. Suosittelemme lämmityspattereiden patteriventtiilien uusimista, sekä lämmitysverkoston tasapainotustyötä tarkastelujakson aikana.

Vesi- ja viemärijohdot ovat alkuperäiset 1980 luvun alkupuolelta. Käyttövesi- ja viemärijohdot ovat teknisen käyttöiän perusteella tyydyttävässä kunnossa. Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida niiden sisäpuolista kuntoa ja toimintaa. Suosittelemme putkistojen kunnan selvittämistä putkiston kuntotutkimuksella tarkastelujakson alkupuolella.

Vesi- ja viemärikalusteet ovat tarkastetuina osin alkuperäisiä ja ne ovat ikänsä normaalisissa kunnossa. Vesikalusteita on hieman uusittu vuosien varrella tehdyissä



korjauksissa. Alkuperäiset vesikalusteet ovat pääosin välttävissä kunnossa ja uusitut vesikalusteet ovat hyvässä kunnossa. Suosittelemme uusimaan vesikalusteet kokonaisuudessa, mikäli tiloissa tehdään muutoksia tai tiloja saneerataan.

Nuorisotilassa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, jota on uudistettu vuonna 2004. Tilaa palveleva tuloilmakone on rikkoontunut kesän alussa, eikä siihen vielä ole saatu varaosia. Huoltomiehen kertoman mukaan tilojen poistot ovat käyneet siitä saakka puoliteholla. Ilmanvaihtokoneet ovat teknisen käyttöään alussa eikä niiden uusiminen sijoitu tarkastelujaksolle. Ilmanvaihtokanavien edellisestä nuohouksesta ei ole tietoa. Kiinteistökierröksellä tehtyjen havaintojen perusteella ilmanvaihtokanavat ovat hieman pölyiset ja suosittelemme ilmanvaihtokanavien nuohousta ja ilmamäärien säätötyötä tarkastelujaksolla.

Sähkötekniset laitteet ovat yleisissä tiloissa pääsääntöisesti toimivia ja niiden kunto on tyydyttävä. Pääkeskustilassa olevat turva- ja poistumistievalaistuksen keskukset on uusittu 2000. Osa poistumistievalaisimista on uusittu uudenaikaisiin led-valaisimiin. Alkuperäiset käytössä olevat poistumistievalaisimet ovat 24V hehkulampuilla varustettuja. Jotkin vanhemmista poistumistievalaisimista oli tarkastushetkellä pimeänä.

Alkuperäiset yleisvalaistukseen käytetyt loisteputkivalaisimet on varustettu kuristimilla. Valaisimien kuristimia on palanut esim. kokoustilassa ja ko. tilan valaistus on tästä johtuen käyttökiellossa. Loisteputkivalaisimen laskennallinen käyttöikä on n. 25 vuotta. Liikuntasalin valaisimet on uusittu talvella 2012.

Sisääntulokatoksen loisteputkivalaisimet olivat osittain rikki, ilmeisesti ilkevallasta johtuen. Nykyisten valaisimien tilalle suositellaan vaihdettavaksi paremmin ilkeivaltaa kestäviä valaisimia.

Yläkerran tiloihin on rakennettu keittiö, jonka sähkövarusteet on uusittu samassa yhteydessä.

Tarkastelujaksolla uusittavia järjestelmiä tulevat olemaan turvavalistusjärjestelmän jäljellä olevat hehkulamppuvalaisimet sekä alkuperäiset kuristimilla varustetut loisteputkivalaisimet sekä katolla olevien alkuperäisten huippuimureiden kaapeleiden uusiminen.

LVI-tekniikka

Rakennetekniikka

Harri Makkonen, Vahanen Oy

Juhani Koskinen, Vahanen Oy

Sähkötekniikka

Kai Grundström, Insinööritoimisto Techniplan Oy



1 Yleistä kuntoarviosta

Kiinteistön kunnan selvittämiseksi tehtiin rakenteiden ja rakennusosien, lämmitys-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö- ja automaatioteknisten järjestelmien kuntoarvio.

Kuntoarviossa selvitettiin rakennusosien ja järjestelmien nykyinen kunto, vauriot ja viat sekä syyt niiden aiheutumiseen ja lisäselvitysten tarve. Tässä raportissa esitetään arviot korjaustarpeesta, korjausten kiireellisyydestä ja korjauskustannusten suuruusluokista. Lisäksi raportissa pyritään tuomaan esille välitöntä huoltoa ja kunnostusta, sekä säännöllistä määräaikaishuoltoa kaipaavat rakennusosat, järjestelmät ja laitteet. Huomiota on myös kiinnitetty rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen ja viihtyvyyteen.

Kuntoarvion tarkastusmenetelmistä ja otantaluonteisuudesta johtuen rakenteissa ja järjestelmissä saattaa olla piileviä vaurioita, joita ei silmämääräisessä tehdyssä tarkastuksessa saatu selville tai vaurioiden aste ja laajuus saattavat poiketa havaitusta.

Kuntoarvion kiinteistötarkastus tehtiin 9.8.2012.

2 Tilaajan yhteystiedot

c/o Vantaan kaupunki

Tilakeskus, Hankevalmistelut

Mikko Krohn

Kielotie 13

01300 VANTAA

3 Kiinteistön perustiedot

Rakennus on rakennettu vuonna 1981, jossa Hakunilan nuorisotila sijaitsee. Nuorisotilan pinta-ala on noin 1 300 m². Rakennus on kauppakeskus, jossa erilaisia liike- ja harrastetiloja.

4 Lähtötiedot

Kuntoarvion laadinnan aikana käytettävissä oli seuraavat asiakirjat:

- IV-piirustuksia
- Rakennepiirustuksia



5 Rakenteiden ja järjestelmien kunto

5.1 Rakennustekniikka

F Julkisivut ja ulkoseinät

Ulkoseinät ovat pääosin tyydyttävässä tai välttävässä kunnossa. Ruostuneita rautoja on tullut esille sandwich-elementtien kulmissa ja sandwich-elementtien tehtyjen urien pohjalla. Yksittäisiä elementtejä on sotkettu. Osassa elementtisaumoja on havaittavissa yksittäisiä reikiä ja elementtien aiheuttamaa puristusta, koska elementtisauma on pulistunut. Julkisivuille on suositeltavaa tehdä kuntotutkimus.

F Ikkunat

Metalli- ja puuikkunat ovat alkuperäisiä ikkunoita. Metallikkunoiden maalaus lohkeilee. Puuikkunoiden maalaus lohkeilee, puun pinta on paikoin harmaantunut ja halkeilee, peitelistoissa on kiertymää ja kiinnitys on löystynyt. Lohkeileva maali ei suojaa puuta säärasitukselta. Ikkunoiden tiivisteet ovat osittain menettäneet kimmoisuuttaan ja yksittäiset helat ovat jäykkiä, jolloin ikkunat eivät sulkeudu ja lukitu kunnolla. Vesipeltejä on vaurioitunut ja niiden kiinnitys on löystynyt, jolloin vesi pääsee seinärakenteen sisään. Kattokupuja on uusittu mutta alkuperäiset kattokuvut ovat huonossa kunnossa. Kattokuvuissa on halkeamia, reunoja on murtunut ja paikoitellen vesi on tiivistynyt kuvun sisäpinnalle.

F Vesikatto

Vesikatolla ei havaittu selviä puutteita. Käytössä olleiden tietojen perusteella se on saatettu korjata tai uusita. Käytettävissä olleiden tietojen perusteella ei saatu varmuutta korjauksista. Jos bitumikermejä ei ole uusittu niin bitumikermikatteen käyttöikä alkaa olla lopussa. Käyttöään loppupuolella vesivuotojen riski kohoaa. Tämän vuoksi on syytä selvittää tutkimuksilla ja dokumenteista onko bitumikermit uusittu.

T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat

Kuntosalin kunto on välttävä, pinnat ovat kuluneita, seinille on jätetty vanhoja rakenteita osittain purettuna ja seiniä on paikoin sotkettu. Seinän ja katon liittymässä on ilmavuoto. Peruskorjauksella voidaan lisätä tilan viihtyvyyttä ja ilmavuodon korjauksella voidaan osaltaan parantaa sisäilman laatua.

T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat

Keskuksen muiden tilojen kunto vaihtelee mutta tilat ovat pääosin välttävässä kunnossa, pinnat ovat kuluneita ja seinissä on yksittäisiä halkeamia. Korjauksia on syytä jaksottaa tilojen käytön ja tilojen käyttötarpeiden muutokset huomioiden.



T Tilat, märkä. ja wc-tilat

Tilojen kunto vaihtelee tyydyttävästä huonoon. Pääosa tiloista on alkuperäisessä kunnossa. Näiden tilojen vedeneristeenä olevien muovimattojen ja – tapettien saumoja on auennut, niissä on reikiä ja ne ovat paikoin irronneet alustastaan. Tilat on suositeltavaa peruskorjata. Ennen peruskorjausta käytössä oleviin märkätiloihin on syytä tehdä korjauksia, joilla estetään vesivuotojen syntyminen.

5.2 LVI-tekniikka

G Lämmitysjärjestelmät

Kaukolämmönalajakokeskus varusteineen on pääosin vuodelta 1995 ja ne ovat tyydyttävässä kunnossa. Kaukolämpökokeskus palvelee koko kiinteistöosakeyhtiötä. Kaukolämmönalajakokeskusta ei lähemmin tarkastella tämän kuntoarvion yhteydessä, koska se kuuluu kiinteistöosakeyhtiölle.

Lämpöjohdot ovat teknisen käyttöiän perusteella tyydyttävässä kunnossa, eikä niiden kokonaisvaltainen uusiminen ajoitu tarkastelujaksolle. Lämmitysverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat tarkastetuina osin alkuperäisiä palloventtiileitä, jotka ovat tyydyttävässä kunnossa.

Kiinteistön lämmityspatterit on valmistettu pääosin teräksestä. Lämmityspatterit ovat varustettu termostaatti/käsisäätöventtiileillä. Osa patteriventtiileistä on vanhoja ja välttävissä kunnossa. Lisäksi patteriventtiileitä oli melko paljon rikki. Suosittelemme lämpöjohtoverkoston patteriventtiileiden uusimista ja linjastojen tasapainotusta tehtäväksi tarkastelujakson puolivälissä.

G Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesi- ja lämpöjohtojen eristeet on valmistettu pääosin mineraalivillakourusta ja päällystetty muovilla. Eristeet ovat näkyvin osin tyydyttävässä kunnossa.

Käyttövesijohdot on tehtyjen havaintojen perusteella alkuperäiset vuodelta 1981. Käyttövesijohtojen tekninen käyttöikä on tilastollisesti 40–50 vuotta. Teknisen käyttöiän perusteella käyttövesiverkostot ovat tyydyttävässä kunnossa. Verkostojen sulku- ja säätöventtiilit ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida niiden sisäpuolista kuntoa ja toimintaa. Suosittelemme putkistojen kunnan selvittämistä putkiston kuntotutkimuksella tarkastelujakson alkupuolella. Kylmävesiputkien kannakoinnissa havaittiin puutteita WC- tiloissa, joissa oli kannakkeita rikki. Suosittelemme parantamaan käyttövesiputkien kannakointia ensitilassa.

Jätevesiviemärit ovat tehtyjen havaintojen perusteella alkuperäiset vuodelta 1981. Viemärit ovat valmistettu pääosin muoviputkella muhviilitoksin. Muovisten jätevesiviemärien tekninen ja tilastollinen käyttöikä on yli 50 vuotta. Teknisen käyttöiän perusteella jätevesiviemärit ovat tyydyttävässä kunnossa, eikä niiden kokonaisvaltainen uusiminen ajoitu tarkastelujaksolle.



Nuorisotilan vesikalusteet ovat pääosin alkuperäiset, mutta niitä on hieman uusittu vuosien varrella. Vesikalusteet ovat pääosin heikossa kunnossa. Kalusteissa havaittiin monin paikoin jäykkyyttä ja vuotoja sekä kalusteita oli rikki. Suosittelemme tarkastamaan nuorisotilan kaikki vesikalusteet ja korjaamaan puutteet ensitilassa. Vesikalusteiden kokonaisvaltaista uusimista suosittelemme, mikäli tiloissa tehdään korjauksia tai tilamuutoksia. Kiinteistökierröksellä mitatut vesihanojen virtaamat olivat noin 15-20 % yli normivirtaamien. Suosittelemme uusien kalusteiden virtaamien rajoittamista asennuksen yhteydessä.

G Ilmastointijärjestelmä

Nuorisotilaa palvelee koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet on uusittu vuonna 2004, mutta kesän alussa tuloilmakoneen moottori on hajonnut, eikä siihen vielä ole saatu varaosia. Huoltomies on ohjannut tilojen poistoilmakoneet käymään puoliteholla. Tarkastuskäynnin aikana oli havaittavissa, että tilat ovat melko alipaineiset ja siitä syystä kellarikerroksessa oli ajoittain melko voimakas viemärihaju. Huoltomiehen kertoman mukaan tuloilmakoneen varaosat on tilattu, joten tilanne myös kellarikerroksessa paranee. Ilmanvaihtokoneet ovat teknisen käyttöönsä alkupuolella, joten niiden kokonaisvaltainen uusiminen ei ajoitu tarkastelujaksolle. Ilmanvaihtokanavien edellisestä nuohouksesta ei ole tietoa. Kiinteistökierröksellä tehtyjen havaintojen perusteella ilmanvaihtokanavat ovat hieman pölyiset ja suosittelemme ilmanvaihtokanavien nuohousta ja ilmamäärien säätötyötä tarkastelujaksolla.

5.3 Sähkötekniikka

H Sähköjärjestelmät

Sähkön pää- ja kiinteistökeskus sekä mittauskeskukset ovat alkuperäisiä. Pääkeskustila on sijoitettu rakennuksen kellarikerrokseen omaan tilaansa. Nuorisotilan ryhmäkeskukset olivat myös alkuperäisiä. Keskuksien kunto on tyydyttävä.

Yleisissä tiloissa valaistustasot olivat silmämääräisesti hyvät. Nuorisotilan porraskäytävän valaisimista osa on uusittu pienoisloisteputkivalaisimiksi. Porraskäytävän alkuperäiset valaisimet ovat hehkulamppuvalaisimia.

Liikuntasalin valaisimet on uusittu talvella 2012 kokonaisuudessaan ja keittiön kattovalaisimet on uusittu keittiön rakentamisen yhteydessä, muilta osin yleisvalalasisutukseen käytetyt loisteputkivalaisimet ovat pääasiassa alkuperäisiä. Valaisimissa on ollut ongelmia lähinnä kuristimissa, josta johtuen tarkastushetkellä kokoustilän valaistus oli käyttökiellossa.

Pistorasiat ovat maadoitettuja. Tarkastuksen yhteydessä pistorasioiden toimivuus tarkastettiin pistokokein käyttämällä pistorasiatesteriä. Tarkastushetkellä kokoustilän pistorasioissa ei ollut sähköä ja huoltomies vaihtoi ko. ryhmän sulakkeen, joka oli palanut. Muilta osin pistorasioista ei löydetty vikoja.



Nuorisotilan katolla olevien alkuperäisien huippuimureiden 11.T.8 ja 11.T.9 kaapelien vaippa on haurastunut ja kaapeleissa on näkyvissä halkeamia. Keittiön rakentamisen yhteydessä jälkeempään asennetun liesituulettimen huippuimurin kaapelit ovat kunnossa.

Nuorisotilan tuloilmakone 302 TK on rikkoutunut, josta johtuen iv-konehuoneessa ko. koneen taajuusmuuttajan kytkennät on irrotettu. Tulo- ja poistoilmajärjestelmää ohjataan valvontajärjestelmän logiikalla. Valvonta-alakeskus VAK KK302TK on sijoitettu ilmastointikonehuoneeseen ryhmäkeskuksen viereen.

J Puhelin- ja antennijärjestelmä

Alkuperäinen puhelinsisäverkko on parikierretty kuparilankaverkko joka on liitetty Elisan puhelinverkkoon. Nuorisotilaan on asennettu nykyaikainen kategorian 6 yleiskaapelointijärjestelmä, jonka ristikytkentäteline on asennettu toisen toimistohuoneesta.

Verkko on liitetty Vantaan kaupungin tietoliikenneverkkoon Elisan puhelinverkkoon liitetyn laajakaistayhteyden kautta. Yleiskaapelointijärjestelmä on asennettu 2000-luvulla ja on tyydyttävässä kunnossa.

6 Suositeltavat toimenpiteet

Kunnossapito-ohjelman ja huoltoluonteiset toimenpiteet on kuvattu yksityiskohtaisemmin kuntokorteissa. Suositeltavien toimenpiteiden kustannusarviot ovat raportin laatimisvuoden kustannustasossa sisältäen arvonlisäveron. Kustannukset ovat alustavia arvioita ja perustuvat tilastotietoon. Toimenpiteiden todelliset kustannukset tarkentuvat suunnittelun ja edelleen tarjouskilpailujen myötä.

6.1 Kunnossapito-ohjelma

PTS-ehdotukseen sisällytettyjen rakennus-, LVI- ja sähköteknisten toimenpiteiden kokonaiskustannukset seuraavalle 10 vuodelle ovat noin 424 000 euroa.

6.2 Turvallisuuden ja terveellisuuden liittyvät havainnot ja toimenpidesuosituks

Seuraavat havainnot ja niihin liittyvät toimenpidesuosituks

- Paloalueiden välillä oleviin läpimenoihin on tehty korjauksia mutta edelleen löytyy yksittäisiä läpimenoja joita ei ole korjattu nykyaikaisen menetelmin ja ainein.
- Kuntosalin seinän ja katon liittymässä on ilmavuoto, joka heikentää sisäilman laatua ja joka todennäköisesti sijaitsee eri paloalueiden välissä.



6.3 Suositeltavat kuntotutkimukset

- Vesi- ja viemärijohtojen sekä lämpöjohtojen kuntotutkimus.
- Julkisivun kuntotutkimus
- Ikkunoiden kuntotutkimus
- Vesikaton kuntotutkimus
- Haitta-ainekartoitus
- Sähkölaitteiston määräaikaistarkastus, mikäli sitä ei ole suoritettu.

6.4 Kiireelliset toimenpiteet

- Ei kiireellisiä toimenpiteitä.

6.5 Huoltoluonteiset toimenpiteet

Suosittellemme huoltokirjan laatimista kiinteistön huollon ja ylläpidon apuvälineeksi. Kuntoarvion aikana aiheellisiksi katsotut huoltoluonteiset toimenpiteet ovat:

- Henkilökunnan neuvominen/tiedottaminen keittiön liesituulettimien säännöllisestä puhdistamisesta.
- Henkilökunnan ohjeistaminen märkätiloissa sijaitsevien lattiakaivojen puhdistamisesta.
- Henkilökunnan ohjeistaminen pesuallaiden vesilukkojen puhdistamisessa.

Tämän asiakirjan kopiointi kokonaan tai osittain on kielletty ilman Vahanen Oy:n kirjallista lupaa. Any reproduction of this document, either wholly or partially, is forbidden without the written consent of Vahanen Oy.



A11 Kuntoarvio**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Koodilla ei ole perustietoja.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset**Kuntoarvion tiivistelmä**

Tämä kuntoarvioraportti on kohteesta Hakunilan nuorisotila, joka sijaitsee Vantaan Hakunilassa. Nuorisotilan pinta-ala on noin 1 300 m² ja se on valmistunut vuonna 1981.

Rakenteet ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Puuikkunoiden maalaus on kulunutta ja paikoin puuosissa on halkeamia. Puuikkunoiden kunnostaminen ja maalaus on suositeltavaa tehdä 2-3 vuoden kuluessa. Kattokupuja on uusittu mutta pääosin kattokuvut ovat alkuperäisiä. Alkuperäisten kattokupujen kunto on huono, kupujen sisäpintaan on tiivistynyt kosteutta, kuvuissa on halkeamia, murtumia ja lohkeamia. Alkuperäiset kattokuvut on suositeltavaa uusida vuoden kuluessa.

Kuntosalin kunto on välttävä, pinnat ovat kuluneita ja seinille on jätetty vanhoja rakenteita osittain purettuna. Kuntosali on suositeltavaa peruskorjata 2-5 vuoden kuluessa.

Nuorisotilan muiden tilojen kunto vaihtelee mutta tilat ovat pääosin välttävässä kunnossa, pinnat ovat kuluneita ja seinissä on yksittäisiä halkeamia. Tilojen kunnostaminen on suositeltavaa tehdä jaksoittain ja tilojen käyttö tai käytön muutokset huomioiden.

Märkä- ja wc-tiloja on osittain korjattu mutta pääosin tilat ovat huonossa kunnossa. Vedeneristeenä toimivat muovimatot ovat paikoin irronneet alustastaan, muovimatoissa ja -tapeteissa on reikiä ja seinien laatoissa on halkeamia. Vedeneristeenä olevien muovimattojen ja -tapettien reiät ja revenneet saumat on syytä paikata ennen peruskorjausta. Peruskorjaus on suositeltavaa tehdä 2 – 3 vuoden kuluessa, vesikalusteiden uusimisen yhteydessä.

Liikenne- ja teknisten tilojen sekä aulojen ja porrashuoneiden kunto on välttävä, pinnat ovat kuluneita ja paikoin pinnat ovat rikkoutuneet. Tilojen kunnostaminen on suositeltavaa tehdä jakson loppupuolella.

Lämmitys, vesi- ja viemärintiijärjestelmät ovat pääosin alkuperäiset. Tilojen ilmanvaihtojärjestelmiä on korjattu/uusittu vuosien varrella. Kaukolämmönalajakokeskus on uusittu vuonna 1995 ja se palvelee koko liikekiinteistö. Kaukolämmönalajakokeskusta ei lähemmin tarkastella tämän kuntoarvion yhteydessä, koska se kuuluu kiinteistöosakeyhtiölle. Lämpöjohtoverkosto on alkuperäinen ja lämmityspatterit pääosin myös. Suosittelemme lämmityspattereiden patteriventtiilien uusimista, sekä lämmitysverkoston tasapainotustyötä tarkastelujakson aikana.

Vesi- ja viemärijohdot ovat alkuperäiset 1980 luvun alkupuolelta. Käyttövesi- ja viemärijohdot ovat teknisen käyttöiän perusteella tyydyttävässä kunnossa. Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida niiden sisäpuolista kuntoa ja toimintaa. Suosittelemme putkistojen kunnan selvittämistä putkiston kuntotutkimuksella tarkastelujakson alkupuolella.

Vesi- ja viemärikalusteet ovat tarkastetuina osin alkuperäisiä ja ne ovat ikäisikseen normaalissa kunnossa. Vesikalusteita on hieman uusittu vuosien varrella tehdyissä korjauksissa. Alkuperäiset vesikalusteet ovat pääosin välttävässä kunnossa ja uusitut vesikalusteet ovat hyvässä kunnossa. Suosittelemme uusimaan vesikalusteet kokonaisuudessa, mikäli tiloissa tehdään muutoksia tai tiloja saneerataan.

Nuorisotilassa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, jota on uudistettu vuonna 2004. Tilaa palveleva tuloilmakone on rikkoontunut kesän alussa, eikä siihen vielä ole saatu varaosia. Huoltomiehen kertoman mukaan tilojen poistot ovat käyneet siitä saakka puoliteholla. Ilmanvaihtokoneet ovat teknisen käyttöiän alussa eikä niiden uusiminen sijoitu tarkastelujaksolle. Ilmanvaihtokanavien edellisestä nuohouksesta ei ole tietoa. Kiinteistökierroksella tehtyjen havaintojen perusteella ilmanvaihtokanavat ovat hieman pölyiset ja suosittelemme ilmanvaihtokanavien nuohousta ja ilmamäärien säätötyötä tarkastelujaksolla.

Sähkötekniset laitteet ovat yleisissä tiloissa pääsääntöisesti toimivia ja niiden kunto on tyydyttävä. Pääkeskustilassa olevat turva- ja poistumistievalaistuksen keskus on uusittu 2000. Osa poistumistievalaisimista on uusittu uudenaikaisiin led-valaisimiin. Alkuperäiset käytössä olevat poistumistievalaisimet ovat 24V hehkulamputilla varustettuja. Jotkin vanhemmista poistumistievalaisimista oli tarkastushetkellä pimeänä.

Alkuperäiset yleisvalaistukseen käytetyt loisteputkivalaisimet on varustettu kuristimilla. Valaisimien kuristimia on palanut esim. kokoustilassa ja ko. tilan valaistus on tästä johtuen käyttökiellossa. Loisteputkivalaisimen laskennallinen käyttöikä on n. 25 vuotta. Liikuntasalin valaisimet on uusittu talvella 2012.

A11 Kuntoarvio**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila**

Sisääntulokatoksen loisteputkivalaisimet olivat osittain rikki, ilmeisesti ilkvallasta johtuen. Nykyisten valaisimien tilalle suositellaan vaihdettavaksi paremmin ilkvaltaa kestäviä valaisimia.

Yläkerran tiloihin on rakennettu keittiö, jonka sähkövarusteet on uusittu samassa yhteydessä.

Tarkastelujaksolla uusittavia järjestelmiä tulevat olemaan turvavalaisusjärjestelmän jäljellä olevat hehkulamppuvalaisimet sekä alkuperäiset kuristimilla varustetut loisteputkivalaisimet sekä katolla olevien alkuperäisten huippuimureiden kaapeleiden uusiminen.

Toimenpiteet

Kuntoarvion päivitys noin viiden vuoden välein.

Julkisivujen kuntotutkimus.

Ikkunoiden kuntotutkimus.

Vesikaton kuntotutkimus.

Kaikkien märkätilojen kuntoarvio

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Kuntoarvion päivitys		1	7 000	7 000	2016	2016	2016

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

A12 Kuntotutkimus**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Koodilla ei ole perustietoja.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Julkisivujen kuntotutkimus. Tutkimuksella tarkennetaan vaurioiden määrää, laajutta, vaurioiden merkitystä rakenteelle, korjaustapa ja kustannuksia.

Vesikaton kuntotutkimus. Selvitetään vesikaton kunto, korjaustarve ja käyttöikä.

Haitta-ainetutkimus. Alkuperäisissä vinyylilaatoissa, erityisesti 25 cm x 25 cm saattaa olla asbestia. Teatteritilassa on ollut autojen korjaustoimintaa, joten tilan betonilattiaan on saattanut imeytyä haitta-aineita. Jos elementtisaumoja ei ole uusittu saumoissa saattaa olla lyijyä.

Ikkunoiden kuntotutkimus.

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Vesikaton kuntotutkimus		1	4 000	4 000	2012	2012	2013
Märkätilojen kuntotutkimus		1	2 000	2 000	2012	2012	2013
Julkisivujen kuntotutkimus		1	9 000	9 000	2013	2013	2014
Haitta-ainetutkimus		1	5 000	5 000	2012	2013	2013

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

F1 Perustukset**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Rakennekuvaus**

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

Rakennus on perustettu teräsbetonipaaluille.

Alapohjat ovat teräsbetonisia TT-laattaelementtejä. TT-laattaelementtien alapintaan on asennettu solypolystyreenilevyt.

Ryömintätila on viereisen parkkihallin korkuinen. Maa-aines on hienoa hiekkaa.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu painumia, halkeamia tai muita vaurioita perustuksissa.

Ryömintätilan maa-aines on hienoa hiekkaa, joka ei toimi kapillaarikatkona. Hiekka oli märkää tarkastuksen aikana. Tilaan on varastoitu paljon lahoavaa tavaraa.

On suositeltavaa harkita ryömintätilan kunnostamista ja suunnitella tilan ottamista laajempaan hyötykäyttöön.

Korjaus:

- lahoavien tavaroiden poistaminen
- kapillaarikatkon tekeminen puhaltamalla kerros sepeliä hiekan päälle

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Ryömintätilan kunnostaminen	3	1	20 000	20 000	2013	2014	2017

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

F2 Rakennusrunko**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Rakennekuvaus**

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

Rakennuksen runkona on pilari-palkkilaatasto, julkisivuelementit ovat sandwichelementtejä.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Rakennuksen rungossa ei havaittu painumia, halkeamia tai muita vaurioita.

F31 Ulkoseinät

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Rakennekuvaus

Asiakirjojen mukainen rakenne on seuraava:

Julkisivuelementit ovat pääosin klinkkerilaattapintaisia sandwich-elementtejä. Elementin reunat ovat osittain maalattua betonia.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Asiakirjojen mukaan julkisivusaumaukset on uusittu vuonna 2001. Julkisivuja on pesty vuosina 2005 ja 2009.

Ikkunoiden päällä oleviin elementteihin on tehty 20 x 20 mm suruinen valesauma. Ruostuneita rautoja on tullut esille valesauman pohjalla. Yksittäisiä klinkkerilaattoja on irronnut. Tarkastuksessa ei havaittu kopoa klinkkerilaatoissa ja klinkkerilaattojen saumat olivat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Paikoitellen julkisivuelementteihin on maalattu graffitteja. Yksittäisissä elementtisaumoissa on pieniä reikiä.

Sisäänkäynnin puolella pellitetyn seinän maalaus lohkeilee ja yksi kulmapelti on irronnut ikkunan yläpuolella.

Pihakannen vedeneristeen ylösnosto on paikoitellen irronnut alustastaan, jolloin vesi pääsee pihakannen rakenteen sisään.

Korjaus:

- Kuntotutkimuksen tulosten perusteella tehtävät julkisivujen korjaussuunnitelmat ja korjaukset betonikorjausmenetelmin
- Julkisivujen puhdistaminen
- Pihakannen vedeneristeen ylösnoston kunnan tarkastaminen ja havaintojen perusteella tehtävät korjaukset



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

Kuva 1 Yleiskuva julkisivusta

Kuva 2 Ruostuneet raudat ovat tulleet esille valesauman pohjalla

Kuva 3 Ruostunut rauta on tullut esille elementin kulmassa.



Kuva 4



Kuva 5

Kuva 4 Kulmapelti on pudonnut sisäänkäynnin yläpuolelta

Kuva 5 Pihakannen vedeneristeen yläosa on irronnut alustastaan.

F31 Ulkoseinät**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet**

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Julkisivujen korjaussuunnittelu		1	8 000	8 000	2013	2014	2015
Julkisivujen korjaus betonikorjausme- netelmin	3	1	30 000	30 000	2016	2017	2018

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

F32 Ikkunat**Rakennus:** Hakunilan Nuorisotila**Rakennekuvaus**

Puuikkunat:

Sisään aukeavat, kolmepuitteiset, kolmelasiset, kuultomaalatut (osittain ulkopuolelta peittomaalatut) puuikkunat. Tuuletusikkunan ulkopintaan on asennettu peltiritilä. Vesipelti on sinkittyä ja maalattua peltiä.

Metalli-ikkunat:

Metallirunkoinen, yksilasinen kiinteä ikkuna.

Kattokuvut:

Kattoikkuna on polykarbonaattia.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset**Puuikkunat:**

Puuikkunoiden kunto vaihtelee. Puuikkunoiden maalaus on kulunutta ja lohkeilee, paikoitellen puun pinta on harmaantunut, syyt ja oksan kohdat ovat tulleet esille ja paikoin pinta on pehmeää. Pääosin puu on kovaa. Maalaus ei kaikkialla suojaa puuta riittävästi säärasitukselta. Peitelistat ovat paikoin kiertyneet, jolloin niiden kiinnitys on löystynyt ja syntyneen raon kautta pääsee vettä ikkunarakenteen sisään. Vesipeltien maalaus lohkeilee, peltejä on rikkoutunut ja paikoitellen peltien kiinnityksiä on löystynyt tai irronnut. Vesipeltien elastisia saumoja on rikkoutunut. Syntyneistä raoista pääsee vettä seinärakenteen sisään. Tuuletusikkunoiden peltisäleikköjä on rikkoutunut.

Metalli-ikkuna:

Ikkunoiden maalaus lohkeilee.

Kattokuvut:

Kattokupuja on 17 kpl, joista viisi on uusittu. Alkuperäiset kuvut ovat huonossa kunnossa, kuvuissa on halkemia, paloja on lohjennut ja vettä on tiivistynyt kupujen alapintaan.

Korjaukset:

Puuikkunat:

- korjausten suunnittelu
- ikkunoiden maalaus
- tiivisteiden ja helojen kunnostamisia tai uusimisia
- peitelistojen uusimisia
- vesipeltien uusimisia, kiinnitysten korjaus ja peltien maalaus

Metalli-ikkunat:

- ikkunoiden maalaus

Kattokuvut:

- alkuperäisten kupujen uusiminen 12 kpl

F32 Ikkunat

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

Kuva 1 Yleiskuva ikkunasta

Kuva 2 Ulkopuutteen maalaus lohkeilee, puu on harmaantunut ja pinta on hieman pehmeä.

Kuva 3 Vesipelti on irronnut, jolloin vesi pääsee seinärakenteen sisään.



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6

Kuva 4 Yleiskuva kattokuvusta

Kuva 5 Kattokuvun reuna on lohjennut

Kuva 6 Kosteus on tiivistynyt kuvun alapintaan

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Alkuperäisten kattokupujen uusiminen	4	12 kpl	1 000	12 000	2012	2013	2013
Ikkunakorjausten suunnittelu		1	6 000	6 000	2013	2013	2014
Puuikkunoiden kunnostaminen ja maalaus, metalli-ikkunoiden maalaus	3	50 m2	260	13 000	2013	2014	2015

F33 Ulko-ovet**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Rakennekuvaus**

Metalliovet:

Sisäänkäynnin ovi on metallirunkoinen ikkunalla varustettu pariovi.

Teatterista autohalliin johtava ovi on metallirakenteinen pariovi.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ovien maalaus lohkeilee ja teatterin ulko-ovessa on ilmavuoto.

Korjaus:

· ilmavuodon korjaus

· ovien maalaus

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Ulko-ovien korjaus ja maalaus	3	2 kpl	500	1 000	2012	2013	2014

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

F4 Yläpohjarakenteet**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Rakennekuvaus**

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

- singeli
- kermit
- lämmöneriste

- runkorakenne

Räystäspeltti on muovipinnoitettu.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Suoritetut perusparannus- ja korjaustyöt listan mukaan Piilopaikan puoleinen vesikatto on korjattu/uusittu vuonna 2001. Tarkka korjaustapa, uusiminen tai tarkka alue ei selvinnyt listasta.

Katolla ei havaittu varsinaisia puutteita tai vaurioita. Katon korjaustapa, ajankohta ja kermien kunto on syytä selvittää kuntotutkimuksen avulla. Jos katto on alkuperäinen, katon käyttöikä alkaa olla loppupuolella.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva vesikatolta

G LVI-Järjestelmät

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon alajakokeskuksen välityksellä. Alajakokeskus sijaitsee liikekeskuksen kellarikerroksessa. Alajakokeskus palvelee koko kiinteistöosakeyhtiötä.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Alajakokeskusta ei tarkastella lähemmin tämän kuntoarvio yhteydessä, koska alajakokeskus kuuluu kiinteistöosakeyhtiölle.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva lämmönjakohuoneessa.

G12 Lämmönjakelu**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Lämpöjohdot varusteineen

Lämpö- ja ilmanvaihtoverkostot on tehty teräsputkista kierre- ja hitsausliitoksien. Lämpöjohtoverkoston runkolinjat kulkevat osittain kellaritilojen katossa/seinillä näkyvillä sekä rakenteissa piilossa. Nousulinjat kulkevat osittain seinillä näkyvillä ja osittain rakenteissa piilossa.

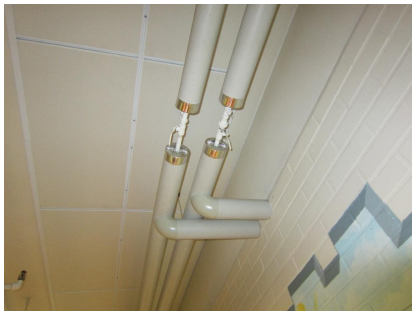
Lämpö- ja ilmastointiverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat tarkastetuina osin alkuperäisiä palloventtiileitä.

Lämpö- ja ilmanvaihtoverkosto on eristetty mineraalivillakourulla, jotka on päällystetty näkyvin osin muovilla.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Lämpö- ja ilmanvaihtoverkostot ovat silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä kunnossa, vuotoja ei havaittu. Kuntoarviomenetelmällä ei voida arvioida lämpöjohtoverkoston kuntoa ja toimintaa. Normaalista lämpöjohtojen käyttöikä on 50-80 vuotta, mikäli verkostossa ei esiinny happea. Verkostojen kokonaisvaltainen uusiminen ei ajoitu tarkastelujaksolle.

Lämpöjohtoverkoston tarkastetut sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat näkyvin osin alkuperäisiä palloventtiileitä. Venttiileiden tekninen käyttöikä on normaalisti noin 20-30 vuotta. Venttiilit ovat silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä kunnossa ja niitä tulee uusita tarvittaessa. Lämpöjohtoverkoston eristeet ovat silmämääräisesti arvioituna kunnossa, eikä niiden uusiminen sijoitu tarkastelujaksolle.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva lämpöjohtoverkosta.

G13 Lämmönluovutus**Rakennus:** Hakunilan Nuorisotila**Järjestelmäkuvaus**

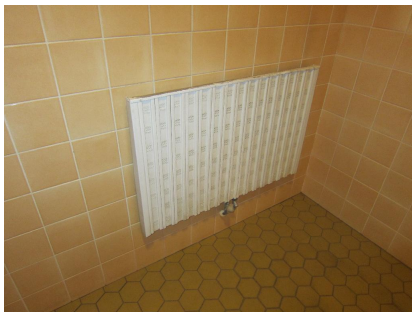
Kiinteistössä on lämmönjakotapana vesikiertoinen patterilämmitys.

Kiinteistön patteriventtiilit ovat osittain termostaattiventtiileitä ja osittain käsisäättöisiä venttiileitä. Kiinteistökierroksella tehtiin havaintoja Danfoss Oy:n valmistamista venttiileistä.

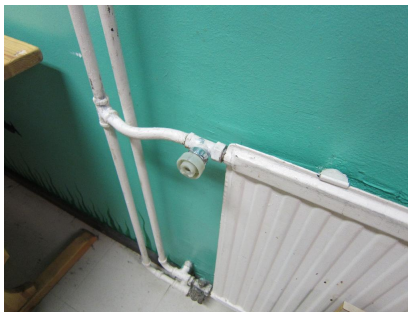
Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Nuorisotilan lämmityspatterit ovat alkuperäisiä teräslevypattereita vuodelta 1981. Lämmityspatterit ovat silmämääräisen arvion perusteella tyydyttävässä kunnossa, eikä niiden kokonaisvaltainen uusiminen sijoitu tarkastelujaksolle.

Lämmityspattereiden termostaattisten patteriventtiilien keskimääräinen käyttöikä on 15-20 vuotta. Nuorisotilan patteriventtiilit ovat osittain vanhoja ja ne ovat silmämääräisesti arvioituna korkeintaan välttävissä kunnossa. Tarkastuskierroksella havaittiin melko paljon rikkinäisiä patteriventtiileitä. Suosittelemme patteriventtiilien uusimista tarkastelujakson alkupuolella ja samalla suosittelemme tasapainottamaan verkostot. Lisäksi kiertovesipattereiden patteriventtiilit on syytä uusida samassa yhteydessä.



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

Kuva 1 Yleiskuva kiertovesipatterista.

Kuva 2 Yleiskuva patteriventtiilistä.

Kuva 3 Yleiskuva teräslevypatterista.

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Lämmitysverkoston tasapainotuksen suunnittelu	3	1 erä	8 000	8 000	2013	2014	2015
Patteriventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus	3	1 erä	10 000	10 000	2014	2015	2016

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

G21 Vedenkäsittelylaitteet**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Nuorisotilan lämminkäyttövesi tuotetaan kiinteistön lämmönjakokeskuksessa, joka palvelee koko kiinteistöosakeyhtiötä.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Lämmönjakokeskusta ei käsitellä tarkemmin tämän kuntoarvion yhteydessä.

G22 Vesijohtoverkostot

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Kiinteistö on liitetty Vantaan kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin .

Päävesimittari sijaitsee kellarikerroksen lämmönjakohuoneessa. Kiinteistön käyttövesiverkostot ovat tehty kupariputkesta fosfori-kuparijuotoksin. Käyttövesiverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat pääosin alkuperäisiä pallo- ja vinoistukkaventtiileitä.

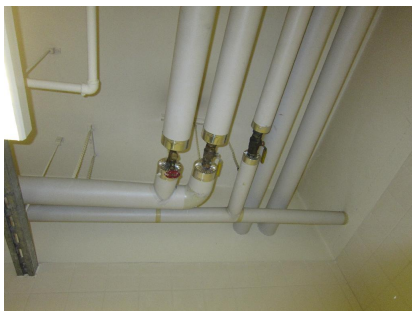
Näkyvin osin käyttövesiverkostot ovat eristetty mineraalivillakourulla, jotka on näkyvin osin päällystetty muovilla.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Kiinteistön käyttövesiverkostot ovat silmämääräisen tarkastelun perusteella alkuperäiset 1980 luvulta ja ne ovat teknisen käyttöiän perusteella tyydyttävässä kunnossa, vuotoja ei havaittu. Käyttövesiputkien sisäpuolista kuntoa ei voida arvioida kuntoarviomenetelmin. Suosittelemme käyttövesi- ja viemäriverkosto kunnan selvittämistä putkiston kuntotutkimuksen avulla tarkastelujakson alkupuolella. Tarkastuskäynnin aikana havaittiin puutteita käyttövesiverkoston kannakoinnissa, ja ne tulisi korjata ensitilassa (EI BUDJETOITU, huoltotoimenpide).

Käyttövesiverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilit on osittain alkuperäisiä vinoistukka- ja palloventtiileitä. Venttiilit ovat otantana tarkastettuna tyydyttävässä kunnossa ja ne tulee uusida kokonaisuudessaan putkistosaneerauksessa ja sitä ennen tarpeen vaatiessa.

Käyttövesiverkoston eristeet ovat silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä kunnossa.



Kuva 1



Kuva 2

Kuva 1 Yleiskuva käyttövesiverkostosta ja sulku- sekä linjasäätöventtiileistä.

Kuva 2 Kylmävesiputken kannakkeet ovat rikki ja ne tulee uusida ensitilassa.

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Käyttövesi- ja viemäriverkoston kuntotutkimus	2	1 erä	7 000	7 000	2013	2014	2015

G24 Viemäriverkostot**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Kiinteistö on liitetty Vantaan kaupungin sade- ja jätevesiverkostoihin.

Nuorisotilan sade- ja jätevesiverkostot ovat rakennettu näkyvin osin muoviputkella muhviliitoksin.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Jätevesiviemärit ovat tehtyjen havaintojen perusteella alkuperäiset 1980 luvulta. Viemärit ovat rakennettu osittain muoviputkella muhviliitoksin ja valurautaputkella pantaliitoksin. Jätevesiviemärien tekninen ja tilastollinen käyttöikä on muoviviemäreillä yli 50 vuotta. Teknisen käyttöiän perusteella jätevesiviemärit ovat tyydyttävässä kunnossa. Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida viemäriverkostojen kuntoa ja toimintaa, joten suosittelemme viemäriverkoston kuntotutkimusta käyttövesiverkoston kuntotutkimuksen yhteydessä. Viemäriverkoston kuntotutkimuksen kustannukset on sisällytetty käyttövesiverkoston kuntotutkimukseen.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva sade- ja jätevesiviemäreistä.

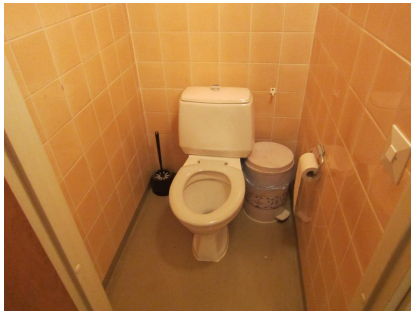
G25 Vesi- ja viemärikalusteet**Rakennus:** Hakunilan Nuorisotila**Järjestelmäkuvaus**

Pesualtaat ja WC- kalusteet ovat tarkastetuina osin saniteettiposliinia ja tasapohja-altaat ovat ruostumatonta terästä. Tarkastettujen pesualtaiden vesilukot ovat joko muovisia tai kromattua terästä. Tarkastettujen WC- istuimien yhteydessä olevissa pesuallashanoissa on bidesuihkujia.

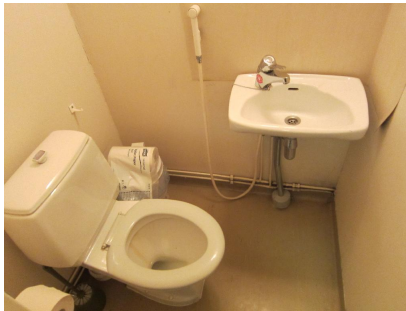
Tarkastetut vesihanat ovat kromattuja yksiotehanoja ja keittiöhana on varustettu astianpesukoneliitännöillä. Tarkastetut vesikalusteet on varustettu pääosin kalustekohtaisilla suluilla.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Tarkastetut vesi- ja viemärikalusteet ovat pääosin 1980 luvulta, mutta kalusteita on hieman uusittu vuosien varrella. Vesikalusteet ovat välttävissä ja osittain huonossa kunnossa. Vesikalusteiden uusimistarve ja – ajankohta riippuu käyttäjien tarpeista. Vanhoissa vesikalusteissa on havaittavissa tiivistevuotoja ja jäykkyyttä. Lisäksi havaittiin vanhoja WC- laitteita, joiden kannet olivat rikki ja ne vuotivat hieman. Suosittelemme tarkastamaan nuorisotilan kaikki vesikalusteet ja korjaamaan puutteet ensitilassa (EI BUDJETOITU, huoltotoimenpide). Suosittelemme uusimaan nuorisotilan vesikalusteet kokonaisuudessaan tarkastelujakson alkupuolella mikäli tiloissa tehdään korjauksia. Samalla suosittelemme rajoittamaan uusien sekoittajien virtaamat asennuksen yhteydessä.



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

Kuva 1 Yleiskuva WC- kalusteista.**Kuva 2** Yleiskuva vesikalusteista.**Kuva 3** Keittiön vesikalusteet on uusittu 2000 luvun loppupuolella.**Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet**

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Vesikalusteiden tarkastus ja puutteiden korjaus.	3	1 erä	1 000	1 000	2012	2012	2012
Vesikalusteiden uusiminen	3	1 erä	10 000	10 000	2013	2014	2015

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

G3 Ilmastointijärjestelmät

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Kiinteistössä on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä.

Nuorisotiloja palvelee yksi tulo- ja poistoilmakone, joka on varustettu seuraavasti: sulkupelti, suodatinyksikkö, lämmöntalteenotto, lämmityspatteri ja puhallin sekä jälkilämmityspatteri.

Kiinteistön ilmanvaihtokoneet sijaitsevat IV- konehuoneessa, joka on 2 kerroksessa.

Nuorisotilan tuulikaappia palvelee Fincoil Oy:n valmistama kiertoilmapuhallin.

Vesikatolla sijaitsevat tiloja palvelevat huippumurit, jotka ovat pääosin 1980 luvulta.

Rakennusautomaatiojärjestelmällä ohjataan ja valvotaan ilmanvaihtokoneita.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

IV-konehuoneessa tarkastettu tuloilmakone:

- 302TF1/PF1, palvelualue liike- ja nuorisotilat, B-siipi (pelti, suodatin, LTO- patteri, lämmityspatteri, puhallin ja jälkilämmityspatteri). Valmistaja on Nuaira Oy ja kone on asennettu 2000 luvun alkupuolella.

Tiloja palvelevat ilmanvaihtokoneet on uusittu 2000 luvun alkupuolella ja ne ovat teknisen käyttöiän perusteella tyydyttävässä kunnossa. Koneita ohjataan Danfoss Oy:n taajuusmuuntajilla, jotka on asennettu samanaikaisesti koneiden kanssa. Tarkastuskäynnin aikana tuloilmakone oli pois päältä, koska se oli rikkoontunut kesän alussa, eikä siihen ole vielä saatu osia. Huoltomies on ohjannut poistoilmakoneen puoliteholle siksi ajaksi.

Sulkupellit ovat tarkastetuina osin kunnossa ja koneen ikäisiä. Lämmitys- ja jäähdytyspatterit sekä lämmöntalteenoton patterit ovat kupari-alumiinipattereita, jotka ovat kunnossa. Patterit suosittelemme puhdistamaan normaalin huollon yhteydessä. IV- koneiden kiertovesipumput ovat Wilo Oy:n valmistamia ja koneen ikäisiä. Pumpuissa ei havaittu vuotoja tai suurempia sivuääniä. Suodattimet ovat pussisuodattimia, jotka vaihdetaan vähintään kerran vuodessa. Suodattimet suosittelemme vaihtamaan normaalin huollon yhteydessä. Tuloilmakoneen raitisilmakammiossa oli melko paljon roskia ja pölyä, joten suosittelemme puhdistamaan kamion suodattimien vaihdon yhteydessä. Koneiden toimilaitteiden valmistaja on Siemens Oy ja ne ovat koneen ikäisiä. Huoltomiehen kertoman mukaan ilmanvaihtokoneiden huolto on säännöllistä.

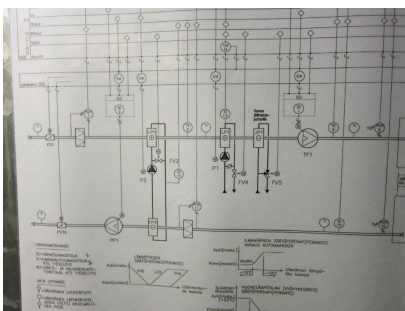
Ilmanvaihtokoneen LTO- patteria palvelee viereisessä IV- konehuoneessa oleva poistoilmapuhallin, johon on asennettu lämmöntalteenottopatteri. Poistoilmapuhallin on Nuaira Oy:n valmistama ja se on asennettu 2000 luvun alkupuolella. Poistoilmapuhallin on silmämääräisen tarkastelun ja teknisen käyttöiän perusteella hyvässä kunnossa, eikä sen kokonaisvaltainen uusiminen ajoitu tarkastelujaksolle. Laitteet tulee huoltaa ja puhdistaa säännöllisesti.

Tuulikaappia palveleva kiertoilmapuhallin on tarkastusten perusteella tyydyttävässä kunnossa, mutta puhallin on pölyinen. Kiertoilmapuhaltimen kokonaisvaltainen uusiminen ei ajoitu tarkastelujaksolle. Suosittelemme puhdistamaan puhaltimen säännöllisesti.

Rakennuksen vesikatolla on huippumureita, jotka on valmistanut Valmet Oy vuonna 1980 ja Vallox Oy vuonna 2007. Alkuperäiset huippumurit ovat korkeintaan välttävissä kunnossa ja niiden uusimista suosittelemme tarkastelujakson loppupuolella. Uusittu huippumuri on hyvässä kunnossa, eikä sen uusiminen ajoitu tarkastelujaksolla. Suosittelemme huoltamaan ja puhdistamaan laitteet säännöllisesti sekä uusimaan laitteita tarvittaessa.



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

G3 Ilmastointijärjestelmät**Rakennus:** Hakunilan Nuorisotila**Kuva 1** Yleiskuva tuulikaapin kiertoilmapuhaltimesta.**Kuva 2** Kaavio ilmanvaihtojärjestelmästä.**Kuva 3** Yleiskuva tuloilmakoneesta.

Kuva 4



Kuva 5

Kuva 4 Raitisilmakammiossa on roskaa ja pölyä.**Kuva 5** Yleiskuva vesikatolta.**Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet**

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Alkuperäisten huippuimureiden uusiminen	3	1 erä	8 000	8 000	2014	2015	2016

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

G33 Kanavistot

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Rakennuksen ilmanvaihtokanavat on rakennettu tarkastetuin osin kuumasinkitystä teräksestä.

Rakennuksen poistoilmaventtiilit ovat pääosin kartiomallisia lautasventtiileitä. Tuloilmaventtiilit ovat mm seinään ja kattoon asennettuja ritiläsäleikköjä ja kattohajottajia sekä ns. reikäputkea.

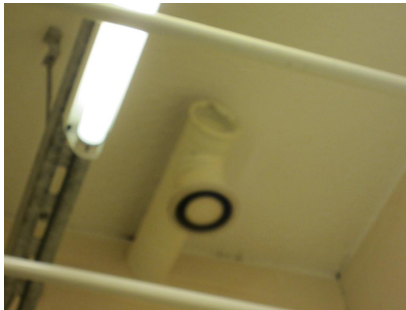
Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ilmanvaihtokanavat ovat silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä kunnossa, eikä niiden uusiminen sijoitu tarkastelujaksolle. Ilmanvaihtokanavien edellisestä nuohouksesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta kiinteistökierroksella tehtyjen havaintojen perusteella poistoilmavaihtokanavat ovat pölyiset. Suosittelemme ilmanvaihtokanavien puhdistamista ja ilmamäärien säätötyötä tarkastelujakson alkupuolella.

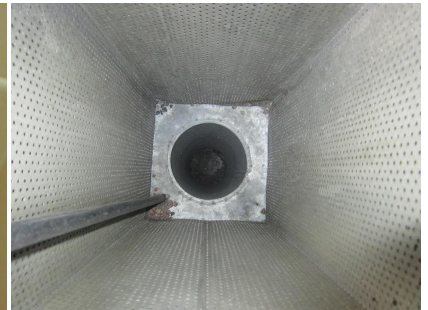
Pääte-elimet ovat toimivia ja niiden puhdistaminen ja säätäminen tulee suorittaa vähintään ilmanvaihtokanavien puhdistuksen yhteydessä. Pääte-elimien uusinta ei ole tarpeellista nykyjärjestelmässä.



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

Kuva 1 Yleiskuva tuloilmaelimestä

Kuva 2 Yleiskuva poistoilmaelimestä.

Kuva 3 Yleiskuva keittiön poistoilmakanavasta.

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätötyö		1 erä	10 000	10 000	2020	2012	2012
Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätötyö	2	1 erä	10 000	10 000	2014	2015	2016

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

G7 Palontorjuntajärjestelmät

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Kiinteistöt on varustettu käsisammuttimilla ja pikapaloposteilla.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Kiinteistöjen palosammutin järjestelmien määräaikaistarkastukset on suoritettu säännöllisesti. Sammuttimien ja pikapalopostien merkinnöissä ei havaittu puutteita kiinteistökierroksen aikana. Kiinteistöjen käsisammuttimien tarkastus tulee olla säännöllistä (EI BUDJETOITU, huoltotoimenpide).



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva alkusammutuskalustosta.

H101 Kaapelihyllyjärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Sähkönjakelu pääkeskuksesta nuoristotilan ryhmäkeskuksille on toteutettu kellarin käytävillä kulkevien kaapelihyllyjen kautta.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva kaapelihyllyistä.

H102 Johtokanavajärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Nuorisotilan pistorasiaryhmien jakelu on toteutettu toimisto- ja kokoustiloissa käyttämällä metallirakenteisia johtokouruja.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva johtokourusta.

H104 Ripustusjärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Nuorisotilassa on valaisimet sekä valaisinryhmäjohdot asennettu tiloista riippuen valaisinripustuskiskoihin tai seinä- kattopintoihin.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva valaisinripustuskiskosta.

H202 0,4 kv pääjakelujärjestelmät**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

400V jakelujärjestelmä on 4- johdinjärjestelmän mukainen ja toteudettu kaapeloimalla. Kaapelit ovat pvc-tyyppisiä muovieristeisiä kaapeleita kuten MCMK, AMCMK ja MMJ kaapeleita.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Kaapelit ovat hyvässä kunnossa, ei toimenpiteitä.

H203 Sähkömittausjärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Kiinteistön mittauskeskukset on sijoitettu pääkeskuksen kanssa samaan tilaan. Mittauskeskukset ovat tyypiltään yhteismittarikeskuksia, johon on sijoitettu eri tilojen tilakohtaiset mittarit. Nuorisotilalle on mittauskeskuksessa yksi yhteinen mittari.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Keskukset ovat hyvässä kunnossa, ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva sähkökeskuksesta.

H206 Kompensointilaitteet**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Pääkeskustilaan on asennettu kiinteistöä palveleva kompensointi. Tilassa on alkuperäisesltä rakennusajankohdalta oleva Tampereen kondensaattoritehtaan valmistama 32,5 kVar kompensointiyksikkö sekä 2000-luvulla asennettu Nokia Capacitors 300 kVar automaattinen kompensointiyksikkö.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva laitteista.

H301 LVI-järjestelmien sähköistys**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Nuorisotilan lvi-kojeet laitteet ovat sijoittuna lämmönjakohuoneeseen, ilmanvaihtokonehuoneeseen sekä vesikatolle. Lämmönjakohuone ja iv-konehuone ovat varustettu tilakohtaisilla ryhmäkeskuksilla, joista ko. tiloissa olevat laitteet saavat syöttönsä ja joihin laitteiden ohjauslaitteet ja varokkeet on sijoitettu. Vesikatolle sijoitettujen paikallispoistokoneiden ohjauslaitteet on sijoitettu nuorisotilan ryhmäkeskuksiin.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva LVI- keskuksista.

H401 Pistorasiat**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Nuorisotilan pistorasiat on maadoitettuja pistorasioita, jotka on asennettu toimistotiloissa pistorasiakouruihin ja muissa tiloissa lähinnä upposennuksena rakenteisiin.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva pistorasioista.

H501 Yleisvalaistusjärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Yleisvalaistuksen valaisimina on käytetty pääasiassa loisteputkivalaisimia. Liikuntasalin valaistus on uusittu 2012 ja keittiön valaisimet keittiön peruskorjauksen yhteydessä. Muilta osain valaisimet ovat pääasiassa kuristimilla ja syttimillä varustettua alkuperäisiä 2-putkisia laatikko-mallisia maalattuja peltivalaisimia.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Valaisimet ovat tyydyttävässä kunnossa ja niiden uusiminen tulee suorittaa tarvittaessa.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva valasimista.

H503 Ulkovalaistusjärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Nuorisotilan sisääntulokatokseen on asennettu alun perin yksiputkiset loisteputkivalaisimet. Lisäksi kiinteistön seinään on asennettu kulkureittejä valaisemaan elohopeahöyrylampuilla varustettuja ulkovalaisimia. Ulkovalalaistusta ohjataan keskitetysti.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Valaisimet ovat tyydyttävässä kunnossa, eikä niiden kokonaisvaltainen uusiminen ajoitu tarkastelujaksolle. Valaisimia tulee uusia tarpeen mukaan



Kuva 1



Kuva 2

Kuva 1 Yleiskuva ulkovalaisimista.**Kuva 2** _Yleiskuva ulkovalaisimista.

H506 Turvavalaistusjärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Nuorisotila on varustettu poistumistievalaistuksella. Alkuperäiset valaisimet ovat hehkulampuilla varustettuja. Osa valaisimista on vaihdettu uudenaikaisiin led-valaisimiin. Turvavalaistuksen keskukset on uusittu 2000. Keskukset on sijoitettu kiinteistön pääkeskustilaan.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Keskukset ovat tyydyttävässä kunnossa. Ei toimenpiteitä.



Kuva 1



Kuva 2

Kuva 1 Yleiskuva turvavalaistuksesta.

Kuva 2 _Yleiskuva turvavalaistuksesta.

J101 Puhelinjärjestelmät**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Alkuperäinen puhelinsäverkko on parikierretty kuparilankaverkko joka on liitetty Elisan puhelinverkkoon. Nuorisotilaan on asennettu nykyaikainen kategorian 6 yleiskaapelointijärjestelmä, jonka ristikytkentäteline on asennettu toisen toimistohuoneista.

Verkkoon liitetty Vantaan kaupungin tietoliikenneverkkoon Elisan puhelinverkkoon liitetyn laajakaistayhteyden kautta. Yleiskaapelointijärjestelmä on asenneltu 2000-luvulla.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Järjestelmät ovat tyydyttävässä/hyvässä kunnossa, eikä niiden kokonaisvaltainen uusiminen ajoitu tarkastelujaksolle.

J403 Rikosilmoitinjärjestelmä

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Nuoriosotilassa on tilakohtainen rikosilmoitus/murtohälytysjärjestelmä.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Järjestelmät ovat tyydyttävässä kunnossa, ei toimenpiteitä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva rikosilmoitinjärjestelmästä.

J501 Yleiskaapelointijärjestelmät

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Nuorisotilaan on asennettu kategorian 6 yleiskaapelointijärjestelmän mukainen tietoliikenneverkko. Verkon ristiyhteyttäminen on asennettu toisen toimiston seinälle.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Järjestelmät ovat hyvässä kunnossa, ei toimenpiteitä.



Kuva 1

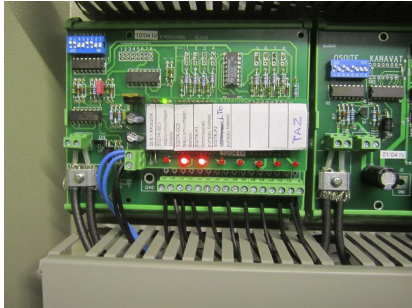
Kuva 1 Yleiskaapelointijärjestelmät

J701 Rakennusautomaatiojärjestelmä**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus**

Kiinteistössä on rakennusautomaatiojärjestelmä, joka toimii lähinnä lvi-laitteiden ohjaus ja valvontajärjestelmänä. Lämmönjakohuone ja ilmastointikonehuoneet on varustettu valvonta-alakeskuksilla, joihin on liitetty ko. tiloissa olevat kojeet ja laitteet.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Järjestelmät ovat tyydyttävässä kunnossa ja niiden uusimista suosittelemme järjestelmien uusimisen yhteydessä.



Kuva 1

Kuva 1 Yleiskuva alakeskuksesta.

T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat**Rakennus:** Hakunilan Nuorisotila**Järjestelmäkuvaus****Teatteri:**

Kellaritilassa. Toiminut aikaisemmin autokorjaamona. Maalattu betonilattia, joka on osittain peitetty kumi/muovimatolla, saumat on teipattu. Seinät on maalattu. Kattoon on asennettu äänieristyslevy.

Teatterin rekvisiittavarasto:

Kellaritilassa. Maalattu betonilattia ja -katto, maalatut tiiliseinät.

Tila (entinen kuntosali)

Kellaritilassa. Pinnoittamattoman betonilattian päälle on asennettu paksut kumimatot. Tiiliseinät on maalattu. Maalattuun betonikattoon on asennettu äänieristyslevyjä.

Orkesterin harjoitustila:

Kellaritilassa. Lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinät ovat maalattua tiiltä tai betonia, johon on asennettu äänieristyslevyt. Kattoon on asennettu äänieristyslevyt. Oven puolisessa päädyssä sijaitsee 5 kpl pieniä varastokoppeja, joiden väliseinät ovat maalattua levyä ja lattiaan on asennettu vinyylilaatta. Varastokopeissa ei ole kattoa.

Toimistotilat:

Toimistotiloja sijaitsee kellarissa ja ensimmäisessä kerroksessa.

Kellarin toimistotilan lattiaan on asennettu laminaatti, tiiliseinät ja betonikatto on maalattu. Ensimmäisen kerroksen toimistotilojen lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinät ovat maalattua tiiltä tai betonia. Katto on tasoitettu röpelökatto.

Kokouksetilat:

Ensimmäisessä kerroksessa on kaksi neuvotteluhuonetta. Toisen neuvotteluhuoneen lattiaan on asennettu vinyylilaatta ja toiseen muovimatto. Seinät ovat maalattua tiiltä tai betonia.

Kuntosali:

Ensimmäinen kerros. Muovimaton päälle on asennettu kumimatto. Seinät ovat maalattua tiiltä.

Juhlasalin lattiaan on asennettu vinyylilaatta ja seinät on maalattu. Osassa salia seinille on asennettu peilit ja tukitanko. Katto on tasoitekattoon johon on asennettu äänieristyslevyjä, reunaosan kattoon on asennettu alumiinipaneelit.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset**Teatteri:**

Lattian ja seinän maalaus on välttävissä kunnossa, maalaus lohkeilee paikoitellen. Lattiassa on halkeama ulko-oven kynnyksen edessä ja lattiassa on kapea kostea alue. Ovessa on ilmapuoto.

Teatterin rekvisiittavarasto:

Betonilattian ja tiiliseinän maalaus lohkeilee. Tiiliseinässä on halkeamia ja läpimenot on tukkimatta. Läpimenot on suositeltavaa tiivistää nykyikäisin paloteknisin ainein ja menetelmin.

Tila (entinen voimailutila)

Tiiliseinien maalaus on välttävissä kunnossa, maalaus lohkeilee paikoitellen, seinissä on yksittäisiä reikiä ja katkaistujen putkien päitä on jäänyt näkyviin. Katto on pääosin tyydyttävässä kunnossa mutta valurautaisen viemäriputken läpimenon ympärillä on vanha kosteuden aiheuttama jälki. On syytä tarkastaa onko katossa vielä kosteutta.

Orkesterin harjoitustila:

Vinyylilaatat ovat välttävissä kunnossa, laatat ovat kuluneita ja naarmuilla. Maalatut seinät ovat tyydyttävässä kunnossa mutta seinien äänieristyslevyt ovat osittain välttävissä kunnossa, levyissä on likatahroja ja reikiä. Tilassa olevien varastokoppien kunto on välttävä. Yhden kopin takaseinän tiiliseinässä on viisto halkeama.

T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat**Rakennus:** Hakunilan Nuorisotila**Toimistotilat:**

Lattoiden laminaatti ja vinyylilaatat ovat välttävässä kunnossa. Seinät ja katto ovat tyydyttävässä kunnossa.

Kokoustilat:

Kokoustilan lattiat ovat välttävässä kunnossa, seinät ovat tyydyttävässä kunnossa. Toisen tilan katon äänieristyslevyt ovat välttävässä kunnossa.

Kuntosali:

Tilaa on muunneltu ja osa aikaisemman tilan pinnoista on jätetty rikkoutuneina paikoilleen, tiiliseinien maalaus lohkeilee, ilmastointikanavassa ja seinän yläosassa on ilmavuoto. Katto on tyydyttävässä kunnossa.

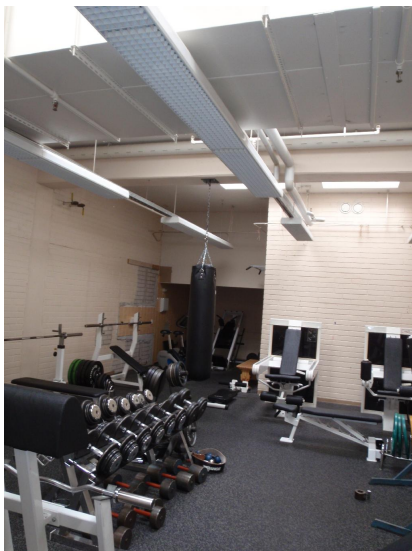
Juhlasali ja näyttämökoroke:

Juhlasalin lattia, seinän maalaus, katon äänieristyslevyt ja alumiinipaneelit ovat välttävässä kunnossa.

Korjaukset:

- tilojen läpimenojen korjaus eri paloalueiden välillä nykyaikaisin paloteknisin ainein ja menetelmin
- korjaussuunnitelmien teko

- tilojen kunnostaminen huomioiden käyttäjien tarpeet
- kuntosalin peruskorjaus



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

Kuva 1 Yleiskuva kuntosalista**Kuva 2** Kuntosalin seinää on töhritty**Kuva 3** Seinään on jätetty vanhoja rakenteita

Kuva 4

T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Kuva 4** Juhlasalin katon alumiinipaneelit ovat osittain pois paikoiltaan ja paneeleissa on kolhuja**Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet**

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Korjaussuunnitelmien teko		1	10 000	10 000	2013	2014	2015
Kuntosalin peruskorjaus	3	70 m2	243	17 000	2014	2015	2016
Tilojen kunnostaminen	3	540 m2	222	120 000	2014	2015	2021

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

T5 Säilytystilat

Rakennus: Hakunilan Nuorisotila

Järjestelmäkuvaus

Varastotiloja sijaitsee kellarikerroksen toimistotilan takana (entinen pimiö) ja ensimmäisen kerroksen salin vieressä. Vieressä on pieni varastokoppi. Kellarin varaston lattia ja seinät on laatoitettu (entinen pimiö) katossa oleviin putkiin saakka, seinän yläosa ja katto on maalattu. Pienen varastokopin lattia on laatoitettu ja seinät on maalattu.

Ensimmäisen kerroksen salin viereisen varaston lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinät on maalattu ja katto on levytetty.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

Kellarin varaston kunto on välttävä, laatoissa on naarmuja, reikiä ja takaseinässä on kaksi halkemaa. Viereinen varastokoppi on välttävässä kunnossa.

Salin viereisten varastojen kunto on välttävä, vinyylilaatat ovat kuluneita, seinien maalaus lohkeilee. Katon ja seinän liittymässä on halkeama ja ilmavuoto.

Korjaus:

- varastojen peruskorjaus
- halkeamien paikkaus

- ilmavuotojen korjaus



Kuva 1



Kuva 2

Kuva 1 Yleiskuva kellarin varastosta

Kuva 2 Seinässä on viisto halkeama

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Varastojen peruskorjaus	3	30 m2	233	7 000	2014	2015	2016

T7 Sosiaali- ja virkistystilat**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Järjestelmäkuvaus****WC-tilat:**

Erilliset WC -tilat M/N sijaitsevat kellarin ja ensimmäisen kerroksen aulassa. INVA-WC sijaitsee ensimmäisen kerroksen aulassa. Taukotilan ja ja painonnostotilan yhteydessä on WC:t.

Lattiaan on asennettu muovimatto, seinät on laatoitettu tai levytetty ja maalattu, katto on levytetty ja maalattu.

Suihkutilat:

Suihkutiloja sijaitsee entisen painonnostotilan vieressä, taukotilan ja saunan sekä painonnostotilan yhteydessä.

Lattiat on pinnoitettu, laatoitettu tai lattiaan on asennettu muovimatto. Seinät on laatoitettu tai seiniin on asennettu muovitapetti. Katot on levytetty tai paneloitu.

Löylyhuone:

Lattia on laatoitettu, seinät ja katto on paneloitu.

Pukuhuoneet:

Pukuhuoneet sijaitsevat kellarin suihkuhuoneen, saunatilan ja painonnostotilan yhteydessä.

Lattiaan on asennettu muovimatto, seinät on maalattu ja katto on levytetty.

Taukotila:

Lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinät ja katto on maalattu. Taukotilassa on keittiö.

Keittiö:

Ensimmäisen kerroksen keittiön lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinät ja katto on maalattu.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset**WC-tilat:**

WC-tilat ovat välttävissä tai huonossa kunnossa. Muovimattojen saumoja on auennut, matoissa on reikiä ja paikoin muovimatto on irronnut alustatan.

Laattaseinissä on halkeamia, seinien maalaus lohkeilee ja seiniä on sotkettu. Levykattoja on sotkettu.

Suihkutilat:

Suihkutilojen kunto vaihtelee tyydyttävästä huonoon. Kellarikerroksen entisen painonnostosalin viereisen suihkuhuoneen pinnoite ja seinien laatoitus ovat tyydyttävässä kunnossa. Suihkutilojen sekoittajien seinäläpimenot ovat yleensä tiivistämättä. Muiden tilojen seinien laatoituksessa on halkeamia ja laatat ovat paikoin kuluneita. Suihkutilojen muovimattojen ja tapettien saumoja on auennut, matoissa ja tapeteissa on reikiä ja paikoin matot ja tapetit ovat irronneet alustastaan. Paneelikatto on tyydyttävässä kunnossa, levykatot ovat välttävissä kunnossa. Taukotilan suihku on huonossa kunnossa.

Löylyhuone:

Löylyhuone on tyydyttävässä kunnossa. Lauteiden kunto on välttävä, puu halkeilee ja puu on osittain tummunut halkeamien ympärillä.

Pukuhuoneet:

Pukuhuoneiden kunto on välttävä, muovimattojen saumoja on auennut ja seinien maalaus lohkeilee. Saunan pukuhuoneen tiiliseinän alaosa on vanha kosteuden aiheuttama vaurio, jossa maali on irronnut alustastaan.

Taukotila:

Kellarin taukotila on välttävissä kunnossa, vinyylilaatat ovat kuluneita ja seinien maalaus lohkeilee. Keittiökalusteet ovat huonossa kunnossa.

T7 Sosiaali- ja virkistystilat**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila****Keittiö:**

Ensimmäisen kerroksen keittiön muovimatto on välttävissä kunnossa, seinien ja katon maalaus ovat tyydyttävässä kunnossa.

Suihku- ja Wc-tilojen vedeneristeinä olevien muovimattojen ja -tapettien vaurioita on syytä korjata ennen peruskorjausta koska reikien ja rikkoutuneiden tapettien kautta pääsee vettä rakenteiden sisään. Tilojen käyttö on ollut osittain vähäistä, jolloin vesivaurioita ei ole päässyt syntymään.

Korjaukset:

- wc-, suihku-, ja saunatilojen peruskorjaus
- taukotilan peruskorjaus



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3

Kuva 1 Yleiskuva wc/M**Kuva 2** WC:n seinässä on halkeama**Kuva 3** Yleiskuva wc ja suihku

Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6

Kuva 4 Muovimatto ja sauma ovat revenneet

T7 Sosiaali- ja virkistystilat**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila**

Kuva 5 Pukuhuoneen seinän alaosassa on vanha kosteusvaurio. Maali on irronnut alustastaan. Muovimaton saumat ovat renneet.

Kuva 6 Yleiskuva taukotilast. Keittiön kaapit ovat huonossa kunnossa.

Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Märkätiloissa havaittujen vedeneristeiden vaurioiden korjaus	4	1	2 000	2 000	2012	2012	2012
Märkätilojen korjausten suunnittelu		1	8 000	8 000	2013	2013	2014
wc-, suihku-, ja saunatilojen peruskorjaus	3	55 m2	673	37 000	2013	2014	2015

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

T9 Liikenne- ja tekniset tilat**Rakennus:** Hakunilan Nuorisotila**Järjestelmäkuvaus**

Aulat:

Sisääntuloaula ja kellarin aula:

Lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinät on maalattu ja katto on alumiinipaneelia.

Porras:

Seinät ovat malattua betonia, katto on maalattua betonia tai alumiinipaneelia. Portaat ja lepotaso ovat mosaiikkibetonia. Käsijohte on maalattua metalliputkea.

Käytävät, Tekniset tilat, Kellarin sähkökeskus:

Seinät on maalattu, lattiaan on asennettu vinyylilaatta.

IV-konehuoneessa oleva ryhmäkeskus:

Maalattu lattia ja seinät.

IV-konehuone:

Etuosan lattia on maalattu ja takaosaan on asennettu muovimatto. Seinät ovat maalattua tiiltä, harkkoa tai betonia.

Lämmönjakuhuone:

Lämmönjakuhuone sijaitsee kellarissa. Seinät, lattia ja katto on maalattu.

Havainnot ja toimenpide-ehdotukset**Sisääntuloaula ja kellarin aula:**

Vinyylilaatta on välttävissä kunnossa, vinyylilaatta on kulunut ja naarmuilla. Seinien maalaus on tyydyttävässä kunnossa. Alumiinipaneelikatto on välttävissä kunnossa, paneelit ovat tummuneet, likaisia ja yksittäisiä Al-paneeleita on hieman pois paikoiltaan.

Porras:

Porrassyökse ja lepotaso ovat tyydyttävässä kunnossa. Käsijohteen maalaus on kulunutta ja lohkeilee. Seinien ja katon maalaus on kirjavaa ja seinän kulmassa on hiushalkeama, joka on lähinnä esteettinen haitta. Alumiinipaneeli on välttävissä kunnossa, paneelissa on tummia läikkiä.

Käytävät, Tekniset tilat, Kellarin ryhmäkeskus:

Vinyylilaatta on kulunut seinien maalaus on osittain kulunutta ja yläosa on maalaamatta. Sähkökaapeleiden läpimenot on tiivistämättä.

IV-konehuoneessa oleva ryhmäkeskus:

Lattian maalaus lohkeilee.

IV-konehuone:

Etuosan lattian maalaus lohkeilee ja takaosan muovimatto on likainen. Seinien ja katon maalaus on tyydyttävässä kunnossa.

Lämmönjakuhuone:

Seinien ja lattian maalaus lohkeilee, ovea vastapäätä olevassa tiiliseinässä on 4 kpl vinoja halkeamia. Halkeamat on suositeltavaa korjata.

Korjaukset:

Aulat:

- Aulojen vinyylilaattojen uusiminen
- seinien maalaus
- alumiinipaneelien uusiminen

T9 Liikenne- ja tekniset tilat**Rakennus: Hakunilan Nuorisotila**

Porras:

- seinien, katon ja käsijohteen maalaus
- Al-paneelien uusiminen

Tekniset tilat:

- ryhmäkeskuksien läpimenojen korjaus
- lattian maalaus ja vinyylilaattojen uusiminen
- IV-konehuoneen lattian maalaus
- lämmönjakohuoneen seinien ja lattian maalau sekä seinien halkeamien korjaus



Kuva 1



Kuva 2

Kuva 1 Yleiskuva sisääntuloaulasta**Kuva 2** Sisääntuloaulan lattian vinyylilaatta on rikkoutunut**Kunnossapito-ohjelman toimenpiteet**

(Alv 23%)

Tehtävän nimi	Kunto*	Määrä	Hinta/yks.	Hinta yht.	Alku	Suositus	Loppu
Läpimenojen tiivistäminen	4	1	1 000	1 000	2012	2012	2013
Teknisten tilojen kunnostaminen	3	40 m2	200	8 000	2016	2017	2018
Aulojen ja porrashuoneen kunnostaminen	3	130 m2	269	35 000	2017	2018	2020

*) 1 = Hyväkuntoinen, uutta vastaava

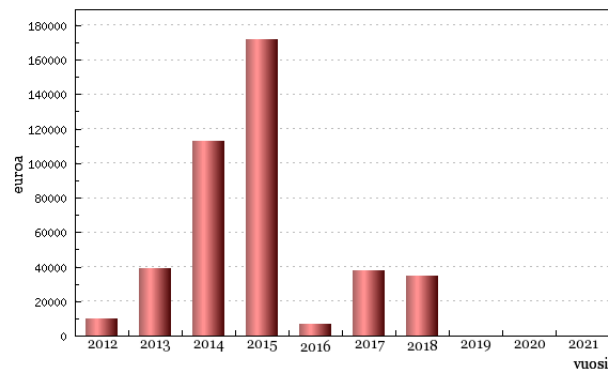
2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina

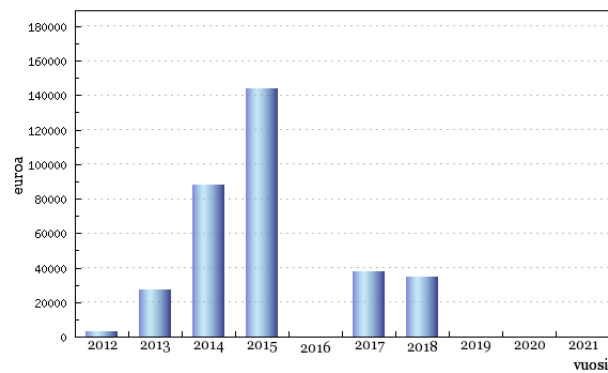
4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

Oletusversio

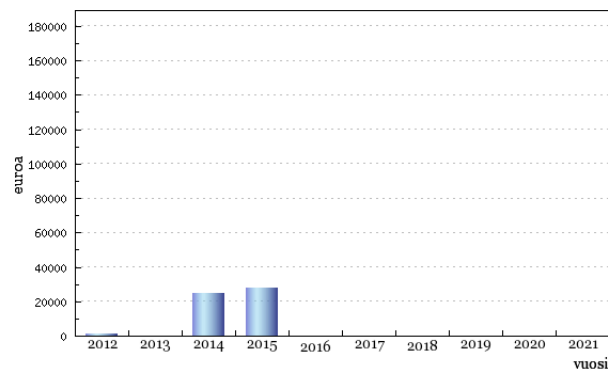
Kustannukset yhteensä



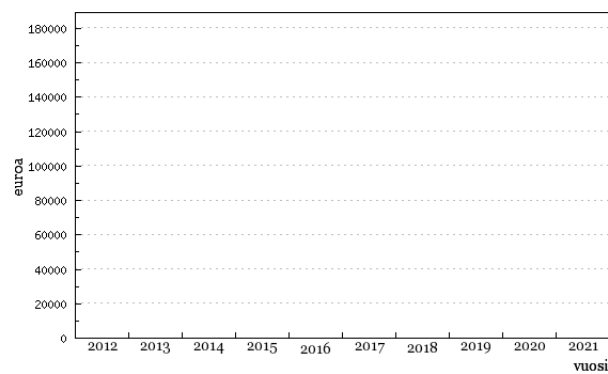
Rakennetekniikka ja tilat



LVI-tekniikka



Sähkötekniikka



Oletusversio

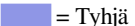


Alv 23%

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

HAKUNILAN KESKUS OY (Alv 23%)

Hakunilan Nuorisotila

A11 Kuntoarvio	Kuntoarvion päivitys					7000							
A12 Kuntotutkimus	Märkätilojen kuntotutkimus	2000											
A12 Kuntotutkimus	Vesikaton kuntotutkimus	4000											
A12 Kuntotutkimus	Ikkunoiden kuntotutkimus		3000										
A12 Kuntotutkimus	Julkisivujen kuntotutkimus		9000										
F1 Perustukset	Ryömintätilan kunnostaminen			20000									
F31 Ulkoseinät	Julkisivujen korjaussuunnittelu			8000									
F31 Ulkoseinät	Julkisivujen korjaus betonikorjausmenetelmin							30000					
F32 Ikkunat	Alkuperäisten kattokupujen uusiminen		12000										
F32 Ikkunat	Ikkunakorjausten suunnittelu		6000										
F32 Ikkunat	Puuikkunoiden kunnostaminen ja maalaus, metalli-ikkunoiden maalaus			13000									
F33 Ulko-ovet	Ulko-ovien korjaus ja maalaus		1000										
G13 Lämmönluovutus	Lämmitysverkoston tasapainotuksen suunnittelu			8000									
G13 Lämmönluovutus	Patteriventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus				10000								
G22 Vesijohtoverkostot	Käyttövesi- ja viemäriverkoston kuntotutkimus			7000									
G25 Vesi- ja viemärikalusteet	Vesikalusteiden tarkastus ja puutteiden korjaus.	1000											
G25 Vesi- ja viemärikalusteet	Vesikalusteiden uusiminen			10000									
G3 Ilmastointijärjestelmät	Alkuperäisten huippuimureiden uusiminen				8000								
G33 Kanavistot	Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätötyö	10000											

 = Tyhjä  = Mahdollinen suoritusaika  = Suositeltu suoritusvuosi

Kunnossapito-ohjelma

HAKUNILAN KESKUS OY

24.08.2012

Oletusversio

Alv 23%		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
G33 Kanavistot	Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätötyö				10000						
T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat	Korjaussuunnitelmien teko			10000							
T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat	Kuntosalin peruskorjaus				17000						
T4 Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiset tilat	Tilojen kunnostaminen				120000						
T5 Säilytystilat	Varastojen peruskorjaus				7000						
T7 Sosiaali- ja virkistystilat	Märkätiloissa havaittujen vedeneristeiden vaurioiden korjaus	2000									
T7 Sosiaali- ja virkistystilat	Märkätilojen korjausten suunnittelu		8000								
T7 Sosiaali- ja virkistystilat	wc-, suihku-, ja saunatilojen peruskorjaus			37000							
T9 Liikenne- ja tekniset tilat	Läpimenojen tiivistäminen	1000									
T9 Liikenne- ja tekniset tilat	Teknisten tilojen kunnostaminen						8000				
T9 Liikenne- ja tekniset tilat	Aulojen ja porrashuoneen kunnostaminen							35000			
Yhteensä koko kiinteistö											
Yhteensä (EUR):		20000	39000	113000	172000	7000	38000	35000			424000

= Tyhjä
 = Mahdollinen suoritusaika
 xxx = Suositeltu suoritusvuosi