


JPR-kuntotutkimus	xxxx	4.6.2021 12:22	
LVV-kuntotutkimus	xxxx	Valmistunut	
Viihtyvyyssremontti	xxxx	1994	
		asuntosäätiö	
KORJAUSTARVEARVIO		2021	
Kohdenumero	4082	Korjausluokka	<u>Arviointiasteikon tulkinta</u>
Osoite	Ounasvaarantie 7	0	= Ei ole kohteessa
Rakennus (-kset)	1	5	= Ei toimenpiteitä seuraavaan 10 vuoteen
Kaupunginosa	Mellunkylä	4	= Korjattava 6...10 vuoden sisällä
Kaupunki	Helsinki	3	= Korjattava 3...5 vuoden sisällä
Laatija	Juuso Vuorinen	2	= Korjattava 1...2 vuoden sisällä
Tarkastusaika	4.5.2021	1	= Akuutti korjaustarve
TARKASTUKSEN YHTEENVETO			
Parkkipaikka ja kulkuväylät:	Parkkialueen asfalttipinnoissa routavaurioita ja reunakivetykset rikkoutuneet. Tarkasteltava korjausta seuraavan isomman remontin yhteydessä.		
Leikki- ja oleskelualueet:	Leikkialue melko vaarallinen sijoitettu parvekkeiden alapuolelle. Olisi hyvä päivittää seuraavan ison remontin yhteydessä.		
Piha-aidat ja muut rakenteet:	Tukimuurit murtuneet useasta paikasta ja sisäpihan muotoilu tehty liikkumisen ja lumien aurauksen kannalta todella hankala.		
Ulkovalaistus:	valaistuksen parannuksella alueelle tuotaisiin lisäurvaa ja viihtyvyyttä. Kohde sijaitsee metroaseman vieressä.		
Piha-alue yleisesti:	Piha-alueen viihtyvyys on melko olematon. Sisäpiha tarjoaa monia mahdollisuuksia mutta nykyisellään voi olla melko hankala toteuttaa.		
Perustukset, alapohja, salaojitus:	Kallio tai perusmaa, antureiden varaan tehty tuulettuva alapohja. paalutuksesta ei tietoa.. Salaojista ei ole tietoa.		
Julkisivut:	Betoni elementti jossa paikka paikoin valumajälkiä ja ajan tuomaa kulumaa. Alueellisesti haastava paikka metron lähellä julkisivuun kohdistuu ilkivaltaa. Kohteelta tullut useampi pyyntö julkisivun parannuksesta. Sokkelin vierustalla kasvillisuutta liian lähellä ja sorakaistale puuttu sokkelin vierustalta.		
Sisäänkäynnit:	Sisäänkäyntien betoni/laatta rappuset alkavat murentua tulisi korjata/uusia seuraavan ison remontin yhteydessä.		
Ikkunat ja ovet:	Yleistentilojen ikkunoiden puurungoissa havaittu useita vuotokohtia puut tummentuneet ja ikkunoiden aukipitolaiteet rikkoutuneet. Saunojen ja tomutusparvekkeiden ovet vääntyneet ja hankala saada kiinni tai eivät sulkeudu ollenkaan. Ikkunoiden tekninen käyttöikä on tullut tiensä päähän.		
Parvekkeet:	Asuntojen parveke-elementeistä betoni muree ja kallistukset kaatavat rakenteisiin päin.		
Vesikatto ja yläpohja:	Tasakatto, Bitumikermi (singeli puuttuu) Käynti katolle sisäkautta. Katteen ikä 21 vuotta.kattotutkan raportti tehty vuonna 2015. Vesikaton luukkujen kanssa ongelmaa.		
Porrashuoneet ja -käytävät:	Käytävien huoltomaalaus on ajankohtainen ja valaistus kohteella on riittämätön, tulisi päivittää seuraavan ison reomntin yhteydessä.		
Saunaosasto:	Saunojen yeisilme ajanmukainen ei tehty peruskorjausta silmämääräisesti nuhjuisen näköiset ja vaatisi remontin seuraavan ison remontin yhtyedessä.		
Ulkoväline- yms. varastot:	Varastoja on päivitetty ja oli silmämääräisesti ok kunnossa.		

Hissit:	Hissien modernisointi seuraavan 5-10 vuoden sisällä. Hissikonehuoneissa sähköpatterit.
Asuinhuoneistot:	Ei tietoa.
Lämmitys- ja automaatiikka:	Kaukolämpö
Ilmanvaihto:	Koneellinen tulo ja poisto
Käyttövesi:	on
Viemäri:	on
Sähkö:	on
Muut:	

KOHDEKUVAUS

Helsingissä:ssä Mellunkylässä sijaitseva kohde, jossa on kahdessa kerrostalossa yhteensä 78 asuntoa. Asuinpinta-alaa on yhteensä 4864 m² (kpa 62,3 m²). Rakennukset ovat 3 ja 5 -kerroksisia.Porrashuoneita on yhteensä 6 ja niissä on kuusi hissiä. Yleiset ja yhteiset tilat sijaitsevat osin maanpinnan alapuolella sijaitsevassa kellarikerroksessa. Pihakannen alla on kohteelle asukkaille varattu lämmin parkkihalli. Metro kulkee kohtee välittömässä läheisyydessä.

RAKENNEKUVAUS

Perustukset ja alapohja	Rakennus on perustettu betonianturoin / perusmaan varaan. Alapohja on kantava betonilaatta. Ryömintätilaa on (Rakennekuvia ei ole löytynyt perustuksista.)
Runko	Betonielementtirunko. Kantavina rakenteina on todennäköisesti asuntojen väliset seinäelementit ja päätyjen betonisandwichelementtien sisäkuoret. Välipohjat ovat ontelolaattaa. Pitkien sivujen ulkoseinät ovat kevyitä ruutubetonisandwich-
Julkisivut	Julkisivuelementtien pinta on väribetonia ja tiiliverhoiltu.
Parvekkeet	Parvekkeet ovat rakennuksen rungosta ulkonevat, kantavien pieliseinien ja pilarien välityksellä pihakanteen. Pieliseinien ja pilarien ulkopinta on maalattu. Parvekekaiteet ovat teräsrunkoisia ja kaidelevyinä maalattu teräspelti. Parvekekaiteet ovat metallirunkoiset. Vedenpoisto on toteutettu ulosheittoputkin. Parvekkeiden vedenpoisto on toteutettu koko parvekelinjassa yhtenäisellä vedenpoistoputkella. Putki laskee vedet parvekkeiden alle/sokkelin viereen maahan. Parvekkeista osa on lasitettu.
Ikkunat ja ovet	Asuntojen ikkunat ovat 3-lasisia, 2-puitteisia sisään avautuvia puu-alumiini-ikkunoita. Asuntojen parvekeovet ovat 2-lehtisiä sisään-ulos avautuvia puu-alumiiniovia. Porrashuoneen ikkunat ovat kiinteitä, 2-lasisia, 1-puitteisia teräsikkunoita. Porrashuoneiden ja liiketilojen ovet ovat teräsrakenteisia. Yhteistilojen ulko-ovet ovat puurakenteisia.
Yläpohja	Todennäköisesti ontelolaatan päälle asennettu kevytsorakerros, jolla tehty todennäköisesti myös kallistukset kohti kattokaivoja. Kevytsorakerroksen päällä ohut, betoninen kansivalu.
Vesikatto	Tasakatto, jossa loiva kallistus kohti rakennuksen keskilinjalla sijaitsevia kattokaivoja. Vesikatteenä kumibitumikermi.
Lämmitys	Kaukolämpöön liitetty vesikiertoinen keskuslämmitys.
Ilmanvaihto	Huoneistokohtaiset LTO koneet.
Autohalli	Lämmin autohalli.

Rakennus- / rakenneosa	Materiaali	Kokonaisuuden korjausluokka	Kommentit
		Rakenneosan korjausluokka	
PIHA		2	
Parkkipaikka, kulkuväylät ja päällysteet		2	
Parkkipaikka	Asfaltti	2	
Kulkuväylät	Kiveys	2	
Kulkuväylät 2	Asfaltti	2	
Kulkuväylät 3			
Alueportaat	Betoni	2	
Alueportaiden käsijohteet	Maalattu teräs	2	
Alueliuskat	Betoni	3	
Alueliuskojen käsijohteet	Maalattu teräs	2	
Piha-alueet ja -varusteet		2	
Nurmialueet		Ei ole	
Istutukset		1	Kasvillisuus päässyt kasvamaan liian isoksi ja kaipaa karsimista. Pensaita liian lähellä rakennusta. Isot puut rakennuksen vierustalla ja oksia osuu rakenteisiin.
Pintavesien ohjaus		2	Ohjautuvat sokkelin juurelle, kaivot nousseet.
Kattovesien poisto		2	Kattovedet lammikoituu
Leikkialueet		2	Leikkialue kaipaa päivityksen seuraavan ison remontin yhteydessä.
- leikkivälineet		2	
- pohja/päällyste		2	
- leikkialueen aita		2	sisäpihalla
Tomutusalueet		2	toteutettu parvekkeellä talojen ylimissä kerroksissa.
- pohja/päällyste	Puulaatta tai -laudoitus	2	
- teline	Teräs	3	
Pihavalaisimet		2	Vanhaa tekniikkaa. Valaisuteho ja energiatehokkuus heikot.
Piha-alueen yleisilme		2	Betoninen
Asuntovarastot		3	
- ovi/ovet	Teräs	3	
Jätekatos/-aitaus	Betoni	3	

- perustukset	Betoni	5	
- runko	Betoni	5	
- verhoukset			
- katto		3	
- ovi/ovet		3	
Uppoastiat		Ei ole	
Aidat/tukimuurit		3	
- asuntoaidat		Ei ole	
- piha-aidat	Betoni	2	
- suoja-aitaukset	Betoni	2	
- tontin raja-aita	Betoni	2	
- väliaidat	Betoni	2	
- tukimuurit 1	Betoni	5	
- tukimuurit 2			
Pihakansi ja autohalli		3	
Runko		3	
- perustukset		3	
- runko		3	
- verhoukset	Pinnoittamaton betoni	3	
- katto	Pihakansi	2	
- ovi/ovet	Teräs	3	
Autohalli	Lämmin	3	Pilarien juurissa korroosioita ja murtumia.
- päällyste/pinnoite		2	Betoninen
- vedenpoisto			
- ajoramppi	Betoni	5	
- kattokuvut		3	
- savunpoisto		3	
- sähkötolpat		3	
- suojaukset		2	
- merkinnät		2	
Pihakansi		2	
- päällysteet	Kiveys	3	

- istutukset		2	
- nurmikko		Ei ole	
- varusteet		2	
- vedenpoisto		2	Pihakannen vedenpoistossa todella pinet kaivot.
Suoja-aitaukset			
Tukimuurit	Betoni	4	

PERUSTUKSET JA ALAPOHJAT		3	
Paalutus			Ei tiedossa
Salaojajärjestelmä		ON	Ei ole tiedossa. Todennäköisesti olemassa, mutta toimivuus selvitettävä.
- putkistot	Muovi		
- kaivot		Ei ole	Tarkastuskaivoja ei ole näkyvillä. Kaivettava esiin ja nostettava kansi pintaan.
- sokkelivierustäytöt (salaojituskerros)	Sekalainen jäte	2	Ei toimi kelvollisena kapillaarikatkona.
Alapohja	Kantava betonilaatta ja ryömintätila		tuulettuva alustila 600mm
- käyntiluukku	Sisäpuolella		
- ryömintätila yleisesti	Hiekka		kallio tai perusmaa.
- pohjan maa-aines			
- ilmanvaihto	Painovoimainen		
- lämmöneristys	Kevytbetoniharkko/-elementti		
Maanvastaiset seinät	Betonielementti		
- vedeneristys			
- vierustäytöt (salaojituskerros)			
Sokkeli/perusmuuri	Pinnoittamaton betoni	3	Merkkejä kunnostuksen tarpeesta. Tarvitaan kuntotutkimus tarkemman korjaustarpeen ja ajankohdan määrittämiseksi.

JULKISIVUT		3	
Julkisivun päämateriaali	Pesubetoni	2	Julkisivussa on merkkejä tulevasta korjaustarpeesta. Tarkempi korjausten ajankohta ja laajuus on selvitettävä kuntotutkimuksella.
Julk. materiaali 2	Tiili-/tiililaattapinta	4	
Parvekkeiden taustaseinät	Pesubetoni	2	
Julkisivupinnoite		2	
Julkisivupinnoite 2			
Elastiset saumat		3	saumaukset on uusittu 2012

Julkisivun tuuletus		ON	
Julkisivumuurauksen liikuntasaumamat		3	

IKKUNAT JA OVET SEKÄ SISÄÄN- KÄYNNIT		3	
Ikkunat ja parveke-ovet	Puu-alumiini	2	Ikkunoissa on havaittavissa vuotoja
- asuntojen ikkunat	Puu-alumiini	2	
- parvekeikkunat	Puu-alumiini	5	
- parveke- tai takapihaovet	Puu-alumiini	3	
- yhteistilojen ikkunat	Puu-alumiini	5	
- porrashuoneen ikkunat	Puu-alumiini	2	Ikkunoissa on havaittavissa vuotoja
- porrasaulan ikkunat	Kiinteä teräs	4	
Ikkunadetaljit	Galvanoitu ja maalattu teräs	2	
- pellitys	Galvanoitu ja maalattu teräs	2	
- kallistus			Riittävä, tippanokka on, ylitys ok.
- karmin liitos rakenteisiin	Elastinen saumaussmassa	2	
Ulko-ovet		2	
- porrashuoneen ovet	Teräs	2	
- yhteisten tilojen ovet		2	
- asunto-ovet (ulkona)			
- autotalli-ovet	Teräs	3	
Pääsisäänkäynnit	Julkisivun tasalla ja katos/lippa	3	
- edusta	Betonilaatta	2	
- seinät			
- alakatto	Teräs-/peltilevy	3	
- katoksen runko	Maalattu teräs	3	
- katoksen vesikate	Konesaumattu, sinkitty ja maalattu pelti	2	
- katoksen vedenpoisto	Ulkopuolinen syöksytorni	2	
- portaat	Betoni	5	
- porraskaiteet	Maalattu teräs	2	
Muut sisäänkäynnit	Sisäänvedetty	4	
- edusta	Betonilaatta	3	

- seinät	Tiili-/tiililaattapinta	4	
Muut sisäänkäynnit 2	Valitse tyyppi		
Porttikongi		3	
- pohja	Asfaltti	5	
- seinät	Tiili-/tiililaattapinta	4	
- katto / alakatto	Puu	2	
- alakaton runko			
- portti	Galvanoitu teräs	2	
- portaat	Ei ole	2	
- porraskaiteet	Ei ole	2	
Lukitus	Exec		Patenttisuojaus päättynyt.

PARVEKKEET JA ULKOTASOT		3	
Asuntoparvekkeet, yleisin rakenne		3	
	Kantavat pielet		
Parvekelaatat	Pinnoittamaton betoni	3	Parvekkeiden reunamakkarat murtuneet useasta parvekkeesta.
- laatan yläpinta (ja runko)	Pinnoittamaton betoni	3	
- vedeneristys			Ei tiedossa. Todennäköisesti ei ole.
- alapinta	Pinnoittamaton betoni	3	
- otsapinnat	Pinnoittamaton betoni	3	
- vedenpoisto	Ei hallittua vedenpoistoa	2	
Parvekkeiden kantavat rakenteet	Maalattu betoni	2	
- pielet	Maalattu betoni	3	
- pilarit	Ei ole	2	
- teräskehikot	Maalattu teräs	2	
- muut			
Parvekkeiden katot	Pellitetty vinokatto	2	
- vesikate	Konesaumattu, sinkitty ja maalattu pelti	2	
- vedenpoisto	Ei hallittua vedenpoistoa	2	
- runko	Puu	2	
- vesikatteen alusta	Puu	2	
Parvekekaiteet	Maalattu teräs	4	

- kaiderungot	Maalattu teräs	4	
- parvekekaiteet 1	Maalattu teräs	4	
- parvekekaiteet 2 (tai koristeosat)	Maalattu teräs	4	
- parvekelasitus	On	ON	50 %
Parvekkeiden saumat, ulkopuoliset			
Parvekkeiden saumat, sisäpuoliset			
Muut terassit ja ulkotasot	Kantavat pielet	2	
Kattoterassit	Puuterassi vesikaton päällä	2	
Saumot			

VESIKATOT		1	
Pääasiallinen vesikatto	Tasakatto	1	
Vesikate	Bitumikermi	1	Kattotutkan raportti
Räystäsrakenteet		2	
Yläpohjarakenteet	Tuulettumaton	ON	
Pellitykset	Galvanoitu teräs	2	
IV-/hissinkonehuone(-et)			ei tietoa
Vedenpoisto		2	
Kattovarusteet		ON	
- kattoluukut		ON	luukkujen kiinnityksessä ollut ongelmia.
- kattopollarit		ON	
- lumiesteet		Ei ole	tasakatto
- läpivientien tiivistykset		1	
Muut vesikatot	Valitse kattotyyppi		

SISÄTILAT		4	
Porrashuone(et)		5	
Tuulikaappi		4	
- lattia	Keraaminen laatta	5	
- seinät	Maalattu	4	
- katto	Akustolevy (kova)	3	
- sisäovet	Teräs	4	

Sisääntuloaula		5	
- lattia	Keraaminen laatta	5	
- seinät	Maalattu	4	
- ala-aulan katto			
Portaikko		4	
- kerrostasojen lattiat	Keraaminen laatta	5	
- porrasmousut	Mosaiikkibetoni	5	
- välitasojen lattiat	Keraaminen laatta	5	
- seinät	Maalattu	4	
- kerrostasojen katot	Akustolevy (kova)	5	
- välitasojen katot	Maalattu	5	
- ylin katto			
- kaiteet	Maalattu teräs	3	
- käsijohteet	Maalattu teräs	3	
- asuntojen kerrostasovet			
- Porrashuoneen valaistus	Alkuperäinen	2	Vanhaa tekniikkaa. Valaisuteho ja energiatehokkuus heikot.
Kellarikäytävä		3	
Lattia		2	
Seinät	Maalattu	4	
Katto	Maalattu (osin akustoitu)	4	
Portaat	Keraaminen laatta	5	
Ovet	Teräs	4	
Palo-osasto-ovet	Teräs	4	
Läpivientien tiivistys		2	palokatkoissa puutteita
Valaistus	Alkuperäinen	2	Vanhaa tekniikkaa. Valaisuteho ja energiatehokkuus heikot.
Taloyhtiösauna	Lh + ph + pkh	3	
Sisäänkäynti / aula		4	
- lattia	Keraaminen laatta	5	
- seinät	Laatoitettu	3	
- katto	Paneloitu	5	
Pukuhuone(et)		4	
- lattia	Keraaminen laatta	3	

- seinät	Puoliksi paneloitu ja maalattu	4	
- katto	Paneloitu	5	
Pesuhuone(et)		3	
- lattia	Laatoitus (1990-luku)	2	
- seinät	Laatoitettu	3	
- silikonisaumat		2	
- katto	Paneloitu	2	
- ovet	Lasiovi	5	
- lattialämmitys			ei tietoa onko
Löylyhuone		3	
- lattia	Laatoitus (1990-luku)	2	
- seinät	Paneloitu	4	
- katto	Paneloitu	2	
- ovet	Lasiovi	5	
- kiuas			ei tark
- lauteet		2	
WC		4	
- lattia	Keraaminen laatta	5	
- seinät	Laatoitettu	3	
- katto	Paneloitu	5	
Siivouskomero			
Taloyhtiösauna 2 Valitse tyyppi			
Sisäänkäynti / aula			sama rakenne kuin talosauna 1
Pukuhuone(et)			
Pesuhuone(et)			
Löylyhuone			
WC			
Siivouskomero			
Kerhotilat		4	
Sisäänkäynti / aula			
Kerho huone		4	
- lattia	Keraaminen laatta	5	

- seinät	Maalattu	2	
- katto	Maalattu	5	
Keittiökomero		4	
- lattia	Keraaminen laatta	5	
- seinät	Maalattu	3	
- katto	Maalattu	5	
- kalusteet		3	
WC		4	
- lattia	Keraaminen laatta	5	
- seinät	Laatoitettu	3	
- katto	Maalattu	5	
Siivouskomero			ei tark/ollut
Lämmönjakohuone		4	
Lattia	Maalattu betonilattia	3	
Seinät	Maalattu	4	
Katto	Maalattu	5	
VSS/irtaimisto			
Irtaimistovarasto		3	
Lattia	Maalattu betonilattia	3	
Seinät	Maalattu	4	
Katto	Akustolevy (pehmeä)	3	rikottu monesta paikasta
Kopit	Teräs (Troax tms.)	5	
Kuivaushuone			
Sähköpääkeskus		4	
Lattia	Muovimatto	3	
Seinät	Maalattu	4	
Katto	Maalattu	5	
Valitse tila			
Valitse tila			
Valitse tila			
Valitse tila			
Valitse tila			

Huoneistot		
Kylpyhuoneet	2	Kohteella korjattu useita märkätiloja
Keittiöt ja muut tilat	2	

TALOTEKNIikka		Tehty / Asennettu	Talotekniikan korjausluokat perustuvat käyttöikään ellei toisin mainita.
Lämmitysjärjestelmä			
Lämmönsiirrin	2012	5	
Lämmönsäätö	2012	5	
Linjasäätöventtiilit	1994	2	
Patteriventtiilit	1994	2	
Lämpöjohdot	1994	5	
Kylpyhuoneiden lattialämmitys		Ei ole	Alkuperäisissä ei ole, uusimisen yhteydessä asennettu osaan.

Käyttövesi	1994	5	
Linjasulkuventtiilit	1994	3	
Kylmä käyttövesi (vaakarungot)	1994	5	
Kylmä käyttövesi (pystyrungot)	1994	5	
Lämmin käyttövesi (vaakarungot)	1994	5	
Lämmin käyttövesi (pystyrungot)	1994	5	

Viemärijärjestelmät	1994	5	
Tonttijätevesiviemärit	1994	5	
Jätevesiviemärit, (pohjarungot)	1994	5	
Jätevesiviemärit, (pystylinjat)	1994	5	
Sadevesikaivot	1994	5	
Tonttisadevesi-viemärit	1994	5	

Ilmanvaihto-järjestelmä	1994	3	
Huippuimurit	1994	3	
Raitisilmaventtiilit	1994	ON	
Tulo-poisto iv-kone			

Nuohous ja ilmajärjestelmien säätö (asunnot)	1994	2	
Nuohous ja ilmajärjestelmien säätö (liiketilat)			
PILP ja/tai LTO		Ei ole	

Sähköjärjestelmät		5	
Tonttijohto/liitäntä	1994	5	
Pääkeskus	1994	5	
Sähkönousut	1994	5	
Sähköauton latauspiste			
Alakeskukset (huoneistokeskukset)	1994	4	
Huoneiston sisäinen johdotus	1994	5	
Sähkökalustus (katkaisijat, pistorasiat jne.)	1994	3	

Muut järjestelmät ja laitteet			
Lämminvesivaraajat			
Alueputkikanaali(t)	1994	2	Tarkistettava toteutustapa, mikäli Fiskars-elementti, käynnistettävä uusimisen suunnittelu.
VAK	1994	2	
Tele- ja puhelinverkko	1994	5	

Hissi	1994	3	
--------------	-------------	----------	--

LISÄÄ HAVAINTOJA:

Kohteen historiatietoa ei ole tarkastajalla havainnot perustuvat kohdekierrokseen ja rakennepiirustuksiin.



Kuva 1.



Kaivo ylämäessä, vesi valuu sokkeliin ja rapun eteen.



parkkihallin pilarin juuri.



seksi ja

Saunaosasto



saunaosasto kuivaushuone



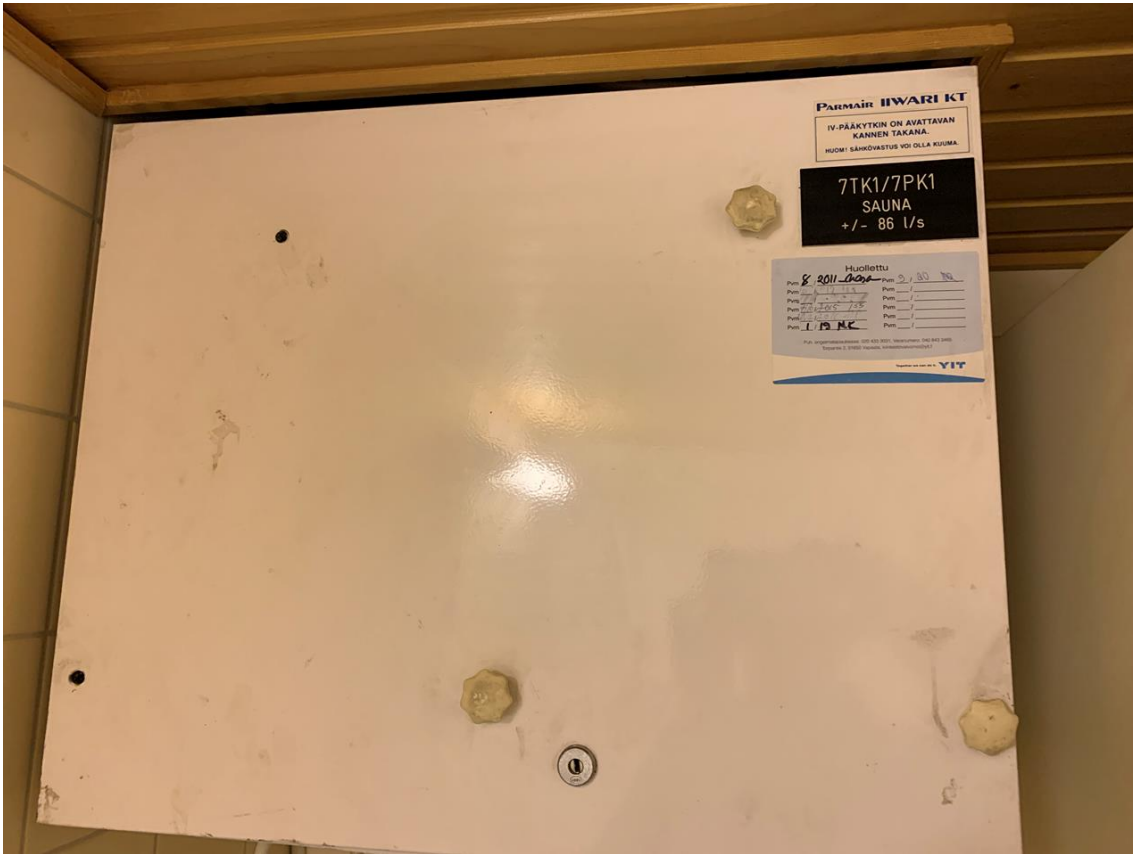
saunaosaston parveke. Kasvillisuutta puskee laattojen ja saumojen välistä.



Pihakansi yleiskuva



parkkihalli



Ito kone



sisäpihan tukimuuri rikki.



kasvillisuutta rakenteissa



kasvillisuutta rakenteissa.



yleiskuva toiselta puolelta pihaa.



rakenteet kasvillisuuden peitossa.



a

Parkkialue.



Sisäpiha kaadot rakenteisiin päin.



saunaosaston parveke.



leikkialue.



C-portaan sisäänkäynti



irtainvarasto

aktiiviseksi ja



sähköpääkeskus.



kasvillisuutta E rapun edessä.



A rapun portaiden edusta hunossa kunnossa.



Roskakatos/huone



vesimittarit autohallissa.