

Lahelankankaan Toimitalo

Terttuseljankuja 1, 04300 Tuusula
HH211687



TEKNINEN KUNTOARVIO

LAHELANKANKAAN TOIMITALO



GRANLUND OY
MALMINKAARI 21
00701 HELSINKI

PUHELIN 010 759 2000
ETUNIMI.SUKUNIMI@GRANLUND.FI
WWW.GRANLUND.FI

Y-TUNNUS 1704694-5
KOTIPAikka HELSINKI

Tekninen kuntoarvio

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Tehtävä	2
2.	Päälöydökset	2
3.	Toimenpidesuunnitelma	3
4.	Kustannusarviot.....	4
	Vastuulauseke	5
	Projektitiimi.....	5

1. Tehtävä

Tämän teknisen kuntoarvion tarkoitus on analysoida kohdekiinteistön teknisiä ominaisuuksia sekä riskejä, ja tuoda esiin niihin liittyvät merkittävimmät löydökset mahdollista kiinteistökauppaa varten. Tämä raportti koostuu seuraavista osatehtävistä:



A. Tekninen kuntoarvio

Analyyysi ja tarkemmat tulokset on esitetty liitteessä A.

2. Päälöydökset

Järjestelmien riskitasoa on kuvattu liikennevaloin. Värien merkitys on seuraava:

– MERKITYKSETÖN ● – VÄHÄINEN ● – KOHTALAINEN ● – KORKEA ●

A. TEKNINEN KUNTOARVIO

Rakenteet

Kohteen rakenteet ovat yleiskunniltaan tyydyttäviä.

Järjestelmien toimenpidetarve vaihtelee ollen yleisesti vähäinen, ainoastaan aluerakenteiden ja julkisivujen osalta osittain (viher- ja päällysrakenteet, aluevarusteet ja ulkopuoliset rakenteet sekä ikkunat, ulko-ovet, julkisivut ja julkisivujen täydennysosat) melko suuri.



Kustannuksiltaan merkittävimpien toimenpide- tai selvitystarpeiden arvioidaan kohdistuvan seuraaville rakennusjärjestelmän eri osa-alueille: aluerakenteille (viherrakenteet, päällysrakenteet, aluevarusteet ja ulkopuoliset rakenteet), perustuksille (elastiset saumaukset, salaojitus, vesieristysasiat), julkisivuille (julkisivujen, elastisten saumausten ja julkisivukatosten korjaukset, ikkuna- ja ulko-ovikorjaukset), yläpohjarakenteille (vesikatteen tarkastus, puhdistus ja korjausvaraus, räystäösosien kunnostukset ja pintakäsittelyt, kattoturvatuotteiden korjaukset) sekä sisäpinnoille (pääasiassa lattia- ja väliovikorjaukset).

Päiväkotitoimintaa on mahdollisesti tarkoitus laajentaa. Kohteessa on saadun tiedon mukaan nykyisellään 76 lasta ja jatkossa lapsimäärä olisi 126 kpl, eli lisäystä olisi n. 65%. Merkittävimmät tarvittavat muutokset päiväkotitoiminnan laajentamiseksi olisivat ulkoalueiden portti- ja aitamuutokset, kuraeteistilojen laajentaminen nykyisissä seurakunta- ja nuorisotiloissa sekä wc-tilojen laajentaminen ja lisäykset nykyisissä seurakunta- ja nuorisotiloissa.

LVIA-järjestelmät

LVIA-järjestelmät ovat yleiskunniltaan tyydyttäviä.

Järjestelmien toimenpidetarveet ovat tavanomaisia, käyttöikäperusteisia uusimisia, joista merkittävin on lämmönjakokeskuksen uusiminen jo kuluvan vuoden aikana. Toimenpiteen yhteydessä kiinteistön automaatiojärjestelmä päivitetään nykyaikaiseksi ja paremmin käytettäväksi.

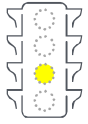


Muihin järjestelmiin ei kohdistu systemaattista korjaus- tai uusimistarvetta tarkastelujaksolla.

Päiväkotitoiminnan mahdollinen laajentuminen tarkoittaa LVI-tekisestä näkökulmasta kuraeteisten viemäröintejä, WC-tilojen laajentamisia sekä mahdollisesti lämmityskeittiön kapasiteetin kasvattamista ja fyysistä laajentamista.

Sähkö- ja tietojärjestelmät

Sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäisen rakentamisen ajalta 2003. Järjestelmät ovat yleisesti hyvässä käyttökunnossa. Toimenpidetarpeet ajoittuvat pääsääntöisesti tarkastelujakson lopulle. Merkittävimmät toimenpidetarpeet ovat ulkovalaistuksen ja yleisvalaistuksen uusimiset sekä keittiölaitteiden osittainen uusiminen.



Päiväkotitoimintaa on mahdollisesti tarkoitus laajentaa. Merkittävimmät tarvittavat muutokset päiväkotitoiminnan laajentamiseksi olisivat kuraeteistilojen laajentaminen nykyisissä seurakunta- ja nuorisotiloissa sekä wc-tilojen laajentaminen ja lisäykset nykyisissä seurakunta- ja nuorisotiloissa.

3. Toimenpidesuunnitelma

PUUTTUVAT TIEDOT

- Sähköjärjestelmien määräaikaistarkastuksen pöytäkirja

EHDOTETUT TOIMENPITEET ENNEN KIINTEISTÖKAUPPAA


- Mikäli sähköjärjestelmien määräaikaistarkastusta ei ole tehty, niin se tulee toteuttaa myyjän toimesta ennen kiinteistökauppaa

EHDOTETUT TOIMENPITEET PIAN KIINTEISTÖKAUPAN JÄLKEEN

- -

4. Kustannusarviot

Arvioidut korjauskustannukset (€, ALV 0%, kustannustaso 2021) seuraavalle 10 vuoden jaksolle (2021-2030) ovat kuvattuna alla olevassa taulukossa.

	PTS-RAPORTTI										
	Arvonlisäveroprosentit: Investointi 0%										
	Tulostuspäivämäärä: 26.4.2021 Laatija: KaS Tark./hyv.: KaS										
	Kustannukset €/vuosi										
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Yhteensä
Lahelankankaan toimitalo	78 000 €	98 000 €	38 000 €	75 000 €	53 000 €	54 000 €	0 €	128 000 €	14 000 €	0 €	538 000 €
Rakennustekniset toimenpiteet	18 000 €	93 000 €	6 000 €	5 000 €	30 000 €	0 €	0 €	23 000 €	14 000 €	0 €	189 000 €
Salaojien huuhtelu								5 000 €			
Viherrakenteiden siirto		10 000 €									
Viherrakenteiden karsiminen					5 000 €						
Asfaltin halkeamakorjaukset		8 000 €									
Päällysteiden tasauskorjaukset		4 000 €									
Paikalliset aita- ja porttikorjaukset				5 000 €							
Leikkivälineiden tarkastukset ja korj.		6 000 €									
Varastojen pintojen käsittely		5 000 €									
Patolevyjen listoitukset	4 000 €										
Jakotukkikaappien vesieristys	7 000 €										
Väestönsuojan painekoe			2 000 €								
Elastisten muurisaumojen uusiminen		5 000 €									
Rappauskorjaukset									6 000 €		
Puuverhusten pintakäsittelyt									8 000 €		
Ikkunakorjaukset								18 000 €			
Ovikorjaukset					9 000 €						
Peltikatteiden korjaukset					10 000 €						
Katosten alapuol. puuverhoukset					6 000 €						
Peltikatteen pesu ja pienkorjaukset		18 000 €									
Paloläpivientien tiivistys	4 000 €										
Räystäiden puuosien puhdistus		9 000 €									
Räystäiden puhdistus	3 000 €										
Sisäovien paikallinen kunnostus			4 000 €								
Sisäseinien halkeamien tarkastus		3 000 €									
Keittiön lattian paikkakorjaukset		8 000 €									
Laattalattioiden saumakorjaukset		7 000 €									
Teknisten tilojen lattiakorjaukset		10 000 €									
LVIA-tekniset toimenpiteet	60 000 €	5 000 €	0 €	70 000 €	20 000 €	0 €	0 €	5 000 €	0 €	0 €	160 000 €
LJH ja RAU-järjestelmän uusiminen	60 000 €										
Käyttövesiputkien RTG-kuvaukset		5 000 €									
Vesijohtovarusteiden uusiminen					20 000 €						
Padotusventtiilin uusiminen								5 000 €			
IV-koneiden saneeraus				55 000 €							
Huippuimureiden uusiminen				15 000 €							
Sähkötekniset toimenpiteet	0 €	0 €	32 000 €	0 €	3 000 €	54 000 €	0 €	100 000 €	0 €	0 €	189 000 €
Autolämm. pistor. uusiminen						5 000 €					
Kompensointiyks. uusiminen						4 000 €					
Ulkovalaistuks. uusiminen			32 000 €								
Yleisvalaistuks. uusiminen								90 000 €			
Keittiölaitteiden uusiminen						40 000 €					
Tunvalokeskuks. uusiminen					3 000 €						
Paloilmoitinkesk. uusiminen						5 000 €					
Kulunvalvontajär. uusiminen								10 000 €			
Kaikki Yhteensä	78 000 €	98 000 €	38 000 €	75 000 €	53 000 €	54 000 €	0 €	128 000 €	14 000 €	0 €	538 000 €

Vastuulauseke

Tässä raportissa esitetään teknisen kuntoarvion päälöydökset ja johtopäätökset. Selvitystyö raportointineen on suoritettu ammattilaisista koostuvalla projektihenkilöstöllä huolellisuutta noudattaen.

Raportti on laadittu tilaajalta tai hänen osoittamalta taholta saatuihin tietoihin ja informaation oikeellisuuteen luottaen. Kohdekatselmus on tehty pistokoeluntoisesti, rakenteita rikkomattomin, aistinvaraisin menetelmin. Granlund ei vastaa raportin sisällöstä kolmannelle osapuolelle missään käyttötarkoituksessa. Raportti on laadittu vain tilaajalle, ellei erikseen muuta sovita.

Granlundilla on yksinoikeus ja omistus tähän raporttiin sekä kaikki immateriaalioikeudet koskien Granlundin omistamaa tietotaitoa, tietokoneohjelmistoja ja -ohjelmia, luonnoksia, dokumentteja, keksintöjä, patenteja ja suunnitelmia, joita Granlund käyttää palveluiden tuottamiseen.

Projektitoimintamme perustana ovat konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE2013.

Projektitiimi

Granlund Oy

ASiantuntijat:

Markku Salminen, rakenteet
Kauri Salminen, LVIA-järjestelmät
Tatu Salonen, sähköjärjestelmät

LIITTEET

A. Tekninen kuntoarvio