

Kuntoarvio

Haltialan kotieläintila
Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki

Tarkastuspäivä
10/02/2025



Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
2. Yhteenveto	4
2.1. Rakennustekniikka	
2.2. LVI-tekniikka	
2.3. Sähköjärjestelmät	
2.4. Välittömästi korjattavat puutteet	
2.5. Lisätutkimukset	
2.6. Rakennustekniikan PTS	
2.7. LVI-järjestelmien PTS	
2.8. Sähköjärjestelmien PTS	
2.9. Suunnitelmallinen kiinteistönpito	
3. Kohteen tiedot ja havainnot nykytilanteesta	14
3.1. Kohteen tiedot	
3.2. Korjaushistoria	
3.3. Käyttäjäkyselyn palaute	
3.4. Huoltotoimen ja kiinteistön käytön arviointi	
3.5. Sisäolosuhteisiin liittyvät havainnot	
3.6. Turvallisuus ja ympäristöriskit	
4. Rakennustekniikan kuntoarvio	15
4.1. Ulkoalueet	
4.2. Perustukset ja sokkelit	
4.3. Alapohja	
4.4. Rakennusrunko	
4.5. Ulkoseinät	
4.6. Ikkunat	
4.7. Ulko-ovet	
4.8. Kattorakenteet	
4.9. Sisätilat	
5. LVI-järjestelmien kuntoarvio	48
5.1. Lämmitysjärjestelmä	
5.2. Vesi- ja viemärijärjestelmät	
5.3. Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät	
5.4. Muut järjestelmät	
6. Sähköjärjestelmien kuntoarvio	57
6.1. Aluesähköistys	
6.2. Kytkinlaitokset ja jakokeskukset	
6.3. Johdot ja niiden varusteet	
6.4. Valaisimet, lämmittimet, kojeet ja laitteet	
6.5. Tele- ja antennijärjestelmät	
7. Kuntoarvion tekijöiden yhteystiedot	71

1. Johdanto

Tämä kuntoarvioraportti on tehty Sustera Groupin toimesta kiinteistössä tehdyn tarkastuksen perusteella. Kuntoarvio on laadittu toimitilakiinteistöjen kuntoarvion suoritusohjetta (RT 103097) noudattaen.

Toimeksiantaja:

Helsingin Kaupunki
Johanna Keinänen
Töölönkatu 51b, 00250 Helsinki

Tämän raportin ja siihen liittyvät tarkastukset on tehnyt seuraava työryhmä:

Koordinaattori	Juha-Matti Korhola	Sustera Group
Rakennustekniikka	Juha-Matti Korhola	Sustera Group
LVIÄ-järjestelmät	Mikko Niinistö	Sustera Group
Sähköjärjestelmät	Juha Honka	Sustera Group

Toimitilakiinteistöjen kuntoarvion tilaajaohjeen (RT 103096) mukaisesti kuntoarvion tavoitteena on muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä, selvittää merkittävimmät korjaus- ja tutkimustarpeet. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely. Pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) laadinta ei ollut osana toimeksiantoa.

Energiataloudellisen tarkastelun perustana on karkea arviointi kokonaisuuksien tasolla. Tarkemmat energiansäästömahdollisuudet tulee selvittää erillisen energiakatselmuksen avulla.

Kuntoarvion ja PTS:n ajan tasalle saattaminen on suositeltavaa tehdä noin viiden vuoden välein. Lisäksi vuosittaisella katselmuksella voidaan arvioida kunnossapidon ja korjausten onnistumista ja esittää mahdolliset parannusehdotukset, jotka edesauttavat kiinteistön arvon säilyttämisessä ja nostamisessa sekä auttavat riskien hallinnassa ja ennakoinnissa.

Kullekin tarkastuskohdenimikkeelle on esitetty kuntoluokka. Tämä luokittelu on kuntoarvioijan arvio kohteen yleisestä kunnosta. Kuntoluokkien avulla voidaan eri rakennuksia ja rakennusosia verrata toisiinsa. Käytetyt kuntoluokat ovat:

- **KL 5** Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
- **KL 4** Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
- **KL 3** Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
- **KL 2** Välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa
- **KL 1** Heikko, uusitaan 1 – 5 vuoden kuluessa

2. Yhteenveto

Kuntoarvion kohteena oli Haltian kotieläintilan kartanon alueen rakennukset. Rakennukset ovat pääosin suojeltu suojelumerkinnällä Sr-2.

Kokonaisuutena kohde on pääasiassa kuntoluokassa välttävä-tyydyttävä. ● KL 2 /
● KL 3

2.1. Rakennustekniikka

Tiivistelmiä rakennuksittain rakennustekniikan osalta:

Asuinrakennus O10:

Rakennus on hirsirakenteinen ja lautaverhoiltu, vesikatteena on profiilipeltikate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksessa on ryömintätillainen alapohja. **Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat;** sokkelin levyverhouksen uusiminen ja sokkeleiden kunnostaminen, ikkunoiden sisäpuolen puuosien kunnostaminen, A-asunnon alakerran pesuhuoneen saneeraus. Lisätutkimussuosituksena suositellaan sokkelissa havaittujen merkittävien halkeamien takia kuntotutkimusta perustusrakenteille.

Asuinrakennus O12:

Rakennus on todennäköisesti hirsirakenteinen. Rakennus on lautaverhoiltu ja vesikatteena on profiilipeltikate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksessa on tuulettuva puurakenteinen alapohja. **Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat;** vierustojen sorastus, kattovesien poisohjauksen parantaminen, sokkeleiden kunnostaminen, alapohjarakenteen uusimiseen varautuminen ikääntymisestä johtuen, ikkunoiden huoltomaalaus ja vesikaton uusiminen alusrakenteineen. Lisätutkimussuosituksena suositellaan sokkelissa havaittujen merkittävien halkeamien takia kuntotutkimusta perustusrakenteille.

Ravintolarakennus O11:

Rakennus on hirsirakenteinen ja lautaverhoiltu, vesikatteena on saumattu peltikate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksessa on kellari. **Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat;** julkisivun huoltomaalaus ja puuosien uusiminen tarvittavilta osin, ikkunoiden kunnostaminen, ovien kunnostaminen tarvittavilta osin, vesikaton huoltomaalaus. Lisätutkimussuosituksena suositellaan kellarikerroksen välipohjarakenteessa havaittujen hirsipalkkien lahovaurioiden ja yläpohjatilan hiiltyneiden puurakenteiden osalta runkorakenteiden kuntotutkimusta ja kantavuustarkastelua.

Saunarakennus O17:

Rakennus on hirsirakenteinen ja lautaverhoiltu, vesikatteena on tiilikate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Alapohjarakenne on havaintojen mukaan todennäköisesti osin maanvarainen alapohja ja osin tuulettuva puurakenteinen alapohja. Rakennus on heikossa kunnossa. Suositellaan rakennuksen kattavaa peruskorjausta.

Lampola O35:

Rakennus on puu- ja tiilirakenteinen ja lauta- sekä tiiliverhoiltu. Vesikatteena on profiilipeltikate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksessa on maanvarainen

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki

alapohja. Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; kattovesien poisohjauksen parantaminen, sokkelikorkeuden kasvattaminen puutteellisilta osin, kiviladonnan laastisaumojen kunnostaminen, julkisivun puuverhousten uusiminen ja tiilimuurausten kunnostaminen, ikkunoiden kunnostaminen ja yksittäisten ikkunoiden uusiminen, ulko-ovien kunnostaminen tai vaihtoehtoisesti uusiminen, vesikatteen uusiminen.

Eläinsuoja/maneesi O37:

Rakennus on puurakenteinen ja lautaverhoiltu. Vesikatteenä on huopakate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksessa on maanvarainen alapohja. Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; julkisivun ja ikkunoiden huoltomaalaus.

Lato O20:

Rakennus on hirsirakenteinen. Vesikatteenä on pärekatto. Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; lahovaurioituneiden hirsien uusiminen ja pärekaton kunnostaminen/uusiminen.

Talousrakennukset:

Rakennukset ovat puurakenteisia ja lautaverhoiltuja. Vesikatteenä on vaihtelevasti joko profiilipeltikate ja saumattu peltikate. Rakennusten merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; sadevesijärjestelmien asennus puuttuville osin, maanpinnan kallistusten parantaminen puutteellisilta osin, puurakenteiden ja maanpinnan välisen korkeuseron kasvattaminen puutteellisilta osin, perustusten oikaiseminen ja kunnostaminen tarvittavilta osin, julkisivuverhousten kunnostaminen ja uusiminen tarvittavilta osin, ulko-ovien kunnostaminen ja huonokuntoisimpien ovien uusiminen, vesikattojen kunnostaminen ja uusiminen tarpeen mukaan.

Rakennusteknisesti kohteet ovat pääasiassa kuntoluokassa välttävä. ● KL 2

2.2. LVI-tekniikka

Kiinteistössä on suora sähkölämmitys, joka käyty läpi raportin sähköteknisessä osiossa.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkoston. Viemäreitä ei ole liitetty kunnallistekniikkaan ja jätevesille oli rakennuskohtaisia imeytyskenttiä sakokaivoineen. Rakennuskohtaiset jätevesijärjestelmät (O10 keltainen asuinrakennus, O11 vanha pehtoori, O12 punainen asuinrakennus, O17 sauna, O19 verstaas, O31 keskusvarasto ja O35 lampola) vaikuttivat uudehkoilta 2000-luvun asennuksilta. Lämmin käyttövesi valmistetaan rakennus/-huoneistokohtaisilla lämminvesivaraajilla. Rakennusten vesijohdot ja viemärit olivat eri-ikäisiä. Vesijohdot olivat pääosin 2000-luvun puolelta ja osin 1990-luvulta. Selvästi vanhempaa perua olevia asennuksia ei havaittu. Vesijohdot olivat kuparia ja muovia. Viemärit olivat nähdyin osin eri-ikäisiä muoviviemäreitä. Uusimmat viemärit olivat havaintojen mukaan vuosilta 2017/2023 ja vanhimmat vuosilta 1993/1996. Selvästi vanhempaa perua olevia viemäröintejä tai valurautaisia viemäreitä ei havaittu. Vesijohdoille tai viemäreille ei arvioida niiden iän perusteella olevan vielä uusimistarvetta.

Kiinteistössä on pääosin painovoimainen (luonnollinen) ilmanvaihto. Kohteena olleista rakennuksista ainoastaan ravintolarakennuksessa O11 (vanha pehtoori) oli koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Rakennuksen ilmanvaihtokone oli uudehko (valmistettu 11/2024) ja varustettu pyörivällä LTO-kiekolla. Muissa rakennuksissa oli painovoimainen ilmanvaihto kuitenkin siten, että lampolassa (rakennus O35) havaittiin ulkoseinässä tuuletuspuhallin ja verstaassa (rakennus O19) yksi kohdepoisto. Asuinrakennusten O10 ja O12 keittiössä oli liesituulettimet. Ilmanvaihtokanavat olivat peltiä ja tiilestä muurattuja hormeja. Päätelaitteet olivat nähdyin osin ehjiä.

Merkittävimmät LVI-tekniset toimenpiteet alkavalla kymmenvuotisjaksolla ovat:

- Lämminvesivaraajia voidaan uusia tarpeen mukaan. Rakennuksen O11 LV-varaaja esimerkiksi tulisi sen iän perusteella jo uusia ja rakennuksen O19 LV-varaaja tulisi uusia parin vuoden sisään.
- Yksittäiset vääränmalliset päätelaitteet (rakennus O10) on suositeltavaa uusia oikean mallisiksi. Ja tiloihin, joissa painovoimainen ilmanvaihto, voidaan lisätä raitisilmaventtiilejä tarpeen mukaan.

Kiinteistö on LVI-tekniikan osalta kuntoluokassa tyydyttävä. ● **KL 3**

2.3. Sähköjärjestelmät

Kiinteistön aluevalaistuksena toimivat rakenteisiin asennetut valaisimet. Lisäksi on käytetty pylväsvalaisimia. Yleisesti rakenteisiin asennetut ulkovalaisimet ovat kokonaisuudessaan ikääntyneitä ja niiden uusimisiin tulee varautua, lisäksi pylväsvalaisimien valonlähteiden uusimisiin tulee osin varautua. Ulkovalaisimia sekä valonlähteitä voidaan uusia myös tarpeiden mukaan, esimerkiksi joidenkin rakennuksien laajempien sähkö -tai esimerkiksi julkisivuremonttien yhteydessä.

Autolämmityspistorasiat on varustettu omilla kahden tunnin kellokytkimillä.

Kiinteistössä on muutamia autolämmityskoteloja. Lämmityskotelot ovat vuodelta 1994 ja ovat elinkaariensa lopulla ja niiden uusimisiin tulee varautua. Autolämmityskoteloiden kaapeloinnit on havaintojen mukaan asennettu myös vuonna 1994, ollen vielä toimintakuntoisia ajoneuvojen lämmitystarkoituksiin. Lisäksi kiinteistössä on jonkin

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki

verran muita ulkopistorasioita, mitkä ovat eri aikakausilta, mutta edelleen kokonaisuudessaan toimintakuntoisia ja niitä uusitaan tulevien tarpeiden mukaan huoltotyyppeinä toinä.

Keskusten tekninen elinkaari on noin 40 vuotta, mikä ylitetään kuluvan PTS-jakson loppupuolella (noin vuonna 1994 uusitut keskuksat nousukaapeleineen), mutta oletuksena ne ovat kokonaisuudessaan toimintakuntoisia jakson ajan (ellei sähkötehojen tarpeet oleellisesti muutu), usein laajemmat keskus -ja nousukaapelointien uusimiset tehdään noin 50 vuoden iässä. Keskuksien huolto -ja korjaustoimenpiteet tulevat kuitenkin ikääntymään jakson aikana, kun tekniikka ikääntyy entisestään. Laajemmat rakennusten sisäiset sähkö -ja telejärjestelmien uusimiset tulevat ajankohtaiseksi jakson alkupuolella 2:ssa asuinrakennuksessa (O10 ja O12), joiden kaikki sähkö -ja telejärjestelmät suositellaan peruskorjaamaan (sähkösuunnitteluvaiheessa tarkastetaan nousukaapelointien kunto).

Asuinrakennuksissa on käytössä kiinteinä sisävalaisimina pääosin erilaisia E-27 kantaisia -, sekä loisteputki -ja pienloisteputkivalaisimia, mitkä ovat pääosin ikääntyneitä ja uusitaan kaapeleineen rakennusten sähkösaneerauksissa. Lampolan ja pajan valaisimet on uusittu ja ne ovat led-valaisimia (sisävalaisimet). Muissa rakennuksissa on pääosin erilaisia E27- kantaisia -, sekä loisteputki -ja pienloisteputkivalaisimia, mitkä ovat eri ajoilta ja osittaisiin uusimisiin tulee varautua jakson aikana, tulevien tarpeiden mukaan (osaan voidaan vaihtaa / vaihdattaa vain led-putket). Mikäli joihinkin rakennuksiin suoritetaan laajempia sisävalaisimien uusimisia, suositellaan tarkastamaan kaapelointien kunnat ennen laajempaa vaihtotyötä.

Tiivistelmiä rakennuksittain sähkö -ja teletekniikan osilta:

Asuinrakennus (O10):

Rakennuksessa on suora sähkölämmitys, sähköpatterein. Muun muassa huoneistojen ryhmäkeskukset sekä osa muista sähköasennuksista vielä arviolta 1970 -luvulta, eli jo suhteellisen suurelta osin ikääntynyttä sähkötekniikkaa, suositellaan uusimaan rakennuksen sähkö -ja telejärjestelmät.

Vanha Pehtoori (O11):

Sähkökeskukset uusittu 1990-2000-luvulla, suora sähkölämmitys sähköpatterein, sähköasennukset suurilta osin arviolta samalta aikakaudelta kuin sähkökeskukset, pieneltä osin edelleen vanhempaa sähkötekniikkaa, jota voidaan uusida muiden remonttien yhteydessä (ei erikseen budjetoitavia toimenpiteitä).

Asuinrakennus (O12):

Huoneistojen ryhmäkeskukset sekä osa rakennuksen sisäisistä sähköasennuksista 1970 -luvulta. Suora sähkölämmitys, minkä patterit kaapeleineen edelleen toimintakuntoisia, mutta suositellaan uusimaan muiden sähkö -ja telesaneerausten yhteydessä.

Saunarakennus (O17):

Saunarakennuksessa suora sähkölämmitys, sähkökeskus nousukaapeleineen arviolta

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki

1990-luvulta, samoin muut sähköasennukset. Sähkökiukaita rakennuksessa ei ole. Rakennuksen sähköasennukset ovat edelleen toimintakuntoisia jakson ajan, mutta jo elinkaariensa lopulla. Mikäli rakennuksen sisätiloille suoritetaan laajempia muita saneerauksia jakson aikana, suositellaan myös uusimaan rakennuksen sähkö- ja teleasennukset (myös ulkovalaisimet kaapeleineen).

Lato (O20):

Rakennuksessa ei havaittu sähköasennuksia.

Kuusilato (O30):

Rakennuksen sähkökeskus, nousukaapeli sekä sisäiset sähköasennukset (lähinnä pistorasiat ja valaistus) ovat arviolta 1990-luvun puolesta välistä, edelleen kokonaisuudessaan toimintakuntoisia, päivitetään ja korjataan tulevien tarpeiden mukaan.

Keskusvarasto (O31):

Rakennuksessa sijaitsee sähköpää-, kiinteistö- ja mittarikeskukset vuodelta 1994, sähkön liittymiskaapeli on arviolta uusittu samaan aikaan. Myös suuri osa muista rakennuksen sähköasennuksista on 1990-luvulta, eikä mainittavia korjaustarpeita ole jaksolle tulossa. Rakennuksessa ei ole mainittavia sähkölämmityksiä.

Talousrakennus (997):

Rakennuksessa ei ole sähköjä.

Paja / katos-rakennus (O19):

Pajan ryhmäkeskus (ainut rakennuksen keskus) uusittu muutamia vuosia sitten, samaan aikaan uusittu myös pajan valaisimet led-valaisimiksi. Katoksen osalla muutama valaisin sekä ulkopistorasia, niitä on uusittu tarpeiden mukaan ja ovat toimintakuntoisia. Vanhimmat sähköt arviolta noin 1990-luvun puolesta välistä ja edelleen toimintakuntoisia. Rakennuksessa ei ole varsinaista lämmitystä (pois lukien pajassa oleva yksi siirrettävä lämpöpuhallin).

Varasto (O29):

Rakennuksessa ei ole sähköjä (ulkovalaisin julkisivussa).

Lampola (O35):

Rakennuksen sähkötekniikka on havaintojen mukaan uusittu kokonaisuudessaan muutama vuosi sitten (pois lukien ulkovalaisimet kaapeleineen). Arviolta 5–10 vuotta sitten rakennuksen sosiaali- ja eläintiloihin on asennettu palovaroitinjärjestelmä (palovaroittimet muissa tiloissa sekä eläintiloissa savun ilmaisuputket, järjestelmä hälyttää ns. paikallisesti). Rakennuksessa on suora sähkölämmitys, pääosin sähköpatterein, pieniltä osin sähköisin lattialämmityksin sekä sosiaalituloissa on yksi ilmalämpöpumppu lämmitykseen / viilennykseen. Ei mainittavia erillisiä

saneeraustarpeita sähkötekniikan osilta. Valaisimet ovat nykyaikaisia led-valaisimia.

Eläinsuoja / maneesi / varasto (O37):

Rakennus on rakennettu vuonna 2003 ja sähköasennukset ovat pääosin siltä ajalta. Sähköasennukset ovat kokonaisuudessaan toimintakuntoisia. Rakennuksessa ei ole sähkölämmitystä. Loisteputkivalaisimiin olisi mahdollista vaihdattaa led-polttimot, vaihtoehtoisesti valaisimia / valaisimet uusitaan tulevien tarpeiden mukaan.

Merkittävimmät toimenpiteet alkavalla kymmenvuotisjaksolla tulevat olemaan:

- Ikääntyneet rakenteisiin asennetut valaisimet (pääosin kaikki), lisäksi pylväsväläisimien valonlähteiden uusimisia (osin esim. julkisivu -tai muiden sähkökorjauksien uusimisien yhteydessä, kaapelointeja uusitaan tarpeiden mukaan).
- Ikääntyneiden autolämmityskoteloitten mukaan.
- Asuinrakennusten O10 ja O12 rakennuksien sisäiset sähkö -ja telejärjestelmien peruskorjaukset.
- Osittaisia sisätilojen väläisimien uusimisia tulevien tarpeiden mukaan.
- Osittaisia sähköpatterien uusimisia tulevien tarpeiden mukaan.

Kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmät ovat kokonaisuudessaan kuntoluokassa tyydyttävä. ● KL 3

2.4. Välittömästi korjattavat puutteet

- Kuusiladon O30 kattokannattajien tukilauta on irronnut, suositellaan kunnostamista.
- Katoksen O20 pilarissa havaittiin lahovaurio, suositellaan kunnostamista. Pilarien alaosat on paikoin tuettu suoraan maata vasten. Suositellaan pilarin alaosan korvaamista kiviainesrakenteella.
- Asuinrakennus (O10), asunnon A, käyttöullakon oven vieressä MMJ -kaapeli rasioimatta.
- Vanha Pehtoori (kahvila): RK 1:n vasemmasta alalaidasta puuttuu yksi sormisuojalety. Lisäksi RK 3:n oikealla puolella on seinään kiinteästi asennettu jatkojohto. Lisäksi rakennuksen muun muassa kellarissa ja rakennuksesta pihalle on useita "jatkojohtovirityksiä" (asennetaan tarpeellisiin paikkoihin lisää kiinteitä pistorasioita).
- Asuinrakennus (O12), yhden ulkovalaisimen kaapelointi kiinnittämättä, vedonpoisto puuttuu sekä kaapelityyppi tulee varmistaa (onko oikeanlaista ko. asennukseen), korjataan.
- Kuusilato (O30): Suuremman osan suunnilleen keskellä pilarissa oleva pistorasia rikki (uusitaan).

2.5. Lisätutkimukset

- Viemärien kuvaus ja painehuuhtelu, varaus.

3. Kohteen tiedot ja havainnot nykytilanteesta

3.1. Kohteen tiedot

Kohde:	Haltialan kotieläintila, Kartanon rakennukset
Lähiosoite:	Laamannintie 17, Haltialan kotieläintila, Kartanon rakennukset
Postinumero:	00690
Postitoimipaikka:	Helsinki
Rakennustyyppi:	Maatila
Kerrosluku:	1-2
Rakennusten lukumäärä:	2 kpl asuinrakennuksia, ravintolarakennus, saunarakennus, lampola, maneesi/eläinsuoja ja talousrakennuksia sekä katoksia.

3.2. Korjaushistoria

Kohteen korjaushistoriatietoja ei ollut käytettävissä.

3.3. Käyttäjäkyselyn palaute

Kohteen asuinrakennuksiin suoritettiin kirjallinen käyttäjäkysely, jonka avulla selvitettiin rakennuksen eri huoneistojen lämpö- ja veto-olosuhteita sekä rakenteissa, teknisissä järjestelmissä tai tilojen käytössä havaittuja epäkohtia. Lisäksi tarkastuksen yhteydessä haastateltiin suullisesti asunnoissa ja kohteessa paikalla olleita asukkaita.

Kirjallisessa kyselyssä keskeisimpiä esiin tulleita asioita olivat mm.:

- Kylmyyttä lattioissa ja ulkoseinissä.
- Ovien ja ikkunoiden tiiviyydessä ja toimivuudessa havaitut ongelmat.

3.4. Huoltotoimen ja kiinteistön käytön arviointi

Kiinteistönhoidossa havaittiin seuraavia puutteita:

- Sadevesikourut olivat tarkastushetkellä pääosin puhdistamatta.

3.5. Sisäolosuhteisiin liittyvät havainnot

3.5.1 Lämpötila

Sisälämpötiloissa ei havaittu huomautettavaa. Ulkolämpötila oli -3 °C .

3.5.2 Ilmanlaatu ja vaihtuvuus

Ilmanlaatu ja vaihtuvuus oli aistinvaraisesti arvioiden tyydyttävällä tasolla.

3.5.3 Melu

Talotekniikasta ei havaittu aiheutuvan häiritsevää melua.

3.6. Turvallisuus ja ympäristöriskit

Kohteeseen on kuntoarvion yhteydessä tilattu haitta-ainetutkimus, josta on laadittu erillinen raportti.

4. Rakennustekniikan kuntoarvio

4.1. Ulkoalueet

4.1.1. Rakennusten vierustat, pintavesien poisto ja salaojitus

Kiinteistöllä olevat rakennukset sijaitsevat suhteellisen tasaisella tontilla.

Asuinrakennuksen O10 (keltainen talo) vierustat ovat osin sorapintaisia ja osin nurmialue on kiinni sokkelissa. Rakennuksen kattovedet on johdettu osin syöksytorvista rännikaivoihin ja osin betonikouruihin. Maanpintojen kallistuksissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Salaojajärjestelmän olemassa olosta ei tehty havaintoja. Rakennuksen vierustat suositellaan sorastamaan tarvittavilta osin.

Ravintolarakennuksen O11 (vanha pehtoori) vierustat ovat pääosin sorastettuja. Rakennuksen kattovedet on johdettu osin syöksytorvista rännikaivoihin. Maanpintojen kallistuksissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Rakennukseen on asennettu salaojajärjestelmä. Suositellaan salaojien kuvausta ja tarvittaessa huuhtelua.

Asuinrakennuksen O12 vierustoilla nurmialue on kiinni sokkelissa. Rakennuksen kattovedet on johdettu osin syöksytorvista rännikaivoon, jossa ei ole sadevesiviemäriä. Rakennuksen kattovedet jäävät liian lähelle rakennusta, lisäten perustusten kosteusrasitusta. Maanpintojen kallistuksissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Salaojajärjestelmän olemassa olosta ei tehty havaintoja. Rakennuksen vierustat suositellaan sorastamaan ja parantamaan kattovesien poisohjausta.

Saunarakennuksen O17 vierustoilla nurmialue on kiinni sokkelissa. Rakennuksessa ei ole erillistä sadevesienpoistojärjestelmää, katoilta tulevat sadevedet ohjautuvat vierustoille lisäten perustusten kosteusrasitusta. Salaojajärjestelmän olemassa olosta ei tehty havaintoja. Rakennuksen sokkelikorkeus on paikoin niukka. Rakennuksen vierustat suositellaan sorastamaan, kasvattamaan sokkelikorkeutta maanpinnan kallistukset huomioiden ja asentamaan sadevesienpoistojärjestelmä sekä tarvittaessa salaojajärjestelmä.

Lampolan O35 vierustat ovat pääosin sorapintaisia. Rakennuksen kattovedet on johdettu osin syöksytorvista rännikaivoihin ja osin suoraan rakennuksen vierustalle, lisäten perustusten kosteusrasitusta. Maanpintojen kallistuksissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Rakennuksen sokkelikorkeus on paikoin niukka. Salaojajärjestelmän olemassa olosta ei tehty havaintoja. Suositellaan parantamaan kattovesien ohjausta puutteellisilta osin ja kasvattamaan sokkelikorkeutta mahdollisuuksien mukaan.

O37 eläinsuojan/maneesin vierustat ovat pääosin sorapintaisia. Rakennuksen kattovedet on johdettu syöksytorvista betonikouruihin ja osin sadevesiviemäriin. Maanpintojen kallistuksissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Salaojajärjestelmän olemassa olosta ei tehty havaintoja. Vierustan sorastukset ovat paikoin heinittyneet, suositellaan siistimään vierustoja huoltotyönä.

Verstas/katoksen O19, O32 avokatoksen, O20 ladon, O29 varaston, O30 kuusiladon, O31 keskusvaraston ja 997 talousrakennuksen (käytetään myöhemmin nimitystä talousrakennukset) vierustat ovat pääosin luonnonmukaisessa tilassa, vierustat ovat

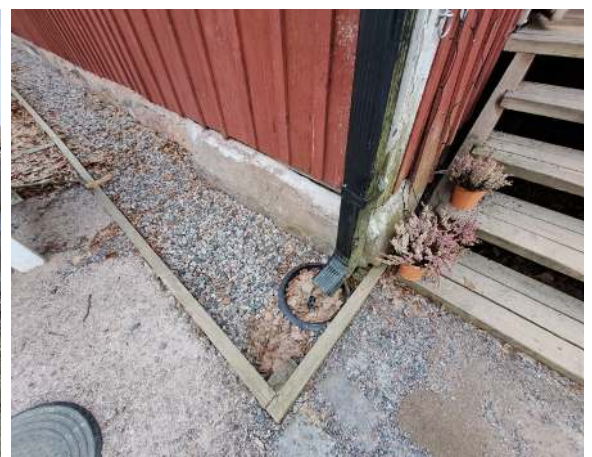
heinittyneet. Rakennuksissa ei pääosin ole erillistä sadevesienpoistojärjestelmää ja niiden rakennusten osalta jossa sadevesijärjestelmä on asennettu, sadevedet valuvat rakennusten vierustalle. Rakennusten korkeusasemasta johtuen maanpinnan kallistukset ovat paikoin puutteellisia sekä rakennusten ulkoverhousien alaosat ovat paikoin lähellä maanpintaa/maanpinnan tasolla. Rakennuksissa ei ole salaojajärjestelmiä. Suositellaan asentamaan rakennuksiin sadevesienpoistojärjestelmä ja olemassa olevien sadevesijärjestelmien poisohjauksen parantaminen sekä suositellaan parantamaan maanpintojen kallistuksia mahdollisuuksien mukaan tarvittavilta osin sekä kasvattamaan puurakenteiden ja maanpinnan välistä korkeuseroa puutteellisilta osin.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen O10 (keltainen talo) vierustojen sorastus tarvittavilta osin.
- Ravintolarakennuksen O11 (vanha pehtoori) salaojien kuvaus ja huuhtelu.
- Asuinrakennuksen O12 vierustojen sorastus ja kattovesien poisohjauksen parantaminen.
- Saunarakennuksen O17 vierustat suositellaan sorastamaan, kasvattamaan sokkelikorkeutta ja asentamaan sadevesienpoistojärjestelmä sekä tarvittaessa salaojajärjestelmä.
- Lampolan O35 kattovesien ohjauksen parantaminen puutteellisilta osin ja sokkelikorkeuden kasvattaminen puutteellisilta osin mahdollisuuksien mukaan.
- Talousrakennukset, sadevesijärjestelmien asennus puuttuville osin ja olemassa olevien sadevesijärjestelmien poisohjauksen parantaminen sekä maanpintojen kallistusten parantaminen mahdollisuuksien mukaan tarvittavilta osin sekä kasvattamaan puurakenteiden ja maanpinnan välistä korkeuseroa puutteellisilta osin.



1. Asuinrakennuksen O10 (keltainen talo) vierustaa ja kattovesien ohjausta.



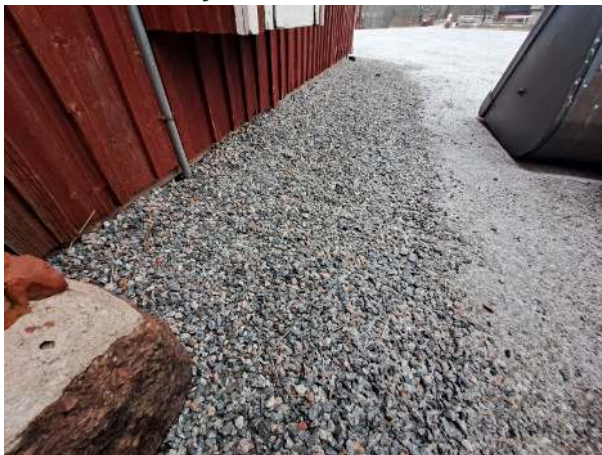
2. Ravintolarakennuksen O11 (vanha pehtoori) vierustaa ja kattovesien ohjausta.



3. Asuinrakennuksen O12 vierustaa ja kattovesien ohjausta.



4. Saunarakennuksen O17 vierustaa, sokkelikorkeus on paikoin niukka.



5. Lampolan O35 vierustaa, sokkelikorkeus on paikoin niukka.



6. Lampolan O35 vierustaa ja kattovesien ohjausta.



7. Keskusvaraston O31 vierustalla maanpinta kallistaa rakennukseen päin.

4.1.2. Kasvillisuus ja viheralueet

Vierustoilla on paikoin kasvillisuutta ja puita. Kukkapenkit ja kasvit lisäävät rakenteiden kosteusrasitusta, heikentävät kuivumista ja puiden juuret saattavat tukkia salaojia. Vierustoilla seinärakenteiden välittömässä läheisyydessä kasvava kasvillisuus suositellaan poistamaan sekä suorittamaan lähellä kasvavan puuston harvennuksia, tarvittavin osin.

Toimenpide-ehdotukset:

- Kasvillisuuden poisto seinustoilta.
- Puuston ja pensaiden harvennus 1-2 kertaa jakson aikana.



8. Kasvillisuus on liian lähellä rakenteita.



9. Kasvillisuus on liian lähellä rakenteita.

4.1.3. Liikenneväylät ja -alueet

Kiinteistön piha-alueet ovat pääasiassa sorapintaisia. Täydentävästi on käytetty asfaltoituja pintoja ja kivetyksiä.

Sorastetuilla piha-alueilla on epätasaisuutta ja vesien lammikoitumista. Pihoja suositellaan lannaamaan ja kunnostamaan säännöllisesti.

Toimenpide-ehdotukset:

- Sorapintaisten alueiden kunnostaminen säännöllisesti.



10. Sorapintoja.



11. Piha-alueita.



12. Kulkuväyliä.



13. Asfaltointia.

4.1.4. Rakennelmat, varusteet ja jätehuolto

Piha-alueella on lasten leikkivälineitä ja pyörätelineitä. Jätehuoltovarusteet ovat tavanomaisia keräysastioita, jotka sijaitsevat puurakenteisessa katoksessa piha-alueella sekä lisäksi on käytetty syväkeräysastioita (Molok).

Pihan puu- ja teräsrakenteissa esiintyy tavanomaista maalipintojen kulumaa ja haalistumista. Aluevarusteita suositellaan kunnostamaan jakson aikana.

Toimenpide-ehdotukset:

- Aluevarusteiden huolto 1 – 2 kertaa jakson aikana – lähinnä puu- ja metallipintojen huoltoa / leikkikenttävarusteiden hoitoa.



14. Lasten leikkipaikka.



15. Leikkivälineissä on havaittavissa pinnan kulumaa.



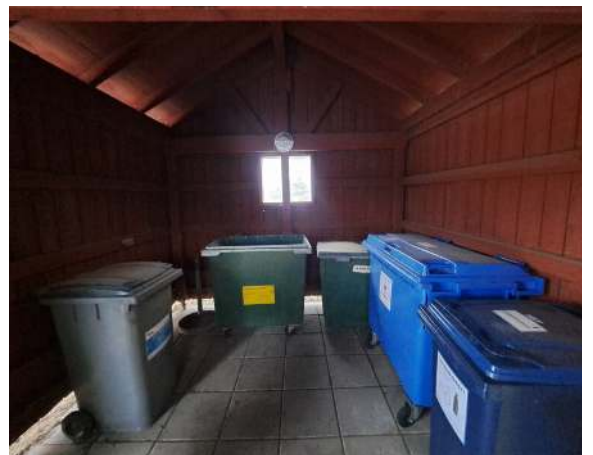
16. Pyöräteline.



17. Jäteastia.



18. Jätekatos.



19. Jäteastiat.

4.2. Perustukset ja sokkelit

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki

Rakennusten perustamistapa ei selvinnyt tarkastuksella, perustussuunnitelmia ei ollut käytettävissä. Rakennukset ovat todennäköisesti perustettu maanvaraisesti. Asuinrakennusten O10, O12, saunarakennuksen O17, eläinsuojan/maneesin O37, perusmuurit ovat havaintojen mukaan betonia. Ravintolarakennus O11, lampola O35 (pääosin) ja talousrakennukset (pääosin) ovat perustettu kiviladonnan varaan. Ravintolarakennuksen O11 kellarin seinät ovat betonirakenteiset.

Asuinrakennuksen O10 sokkelit on verhoiltu rouhepintaisella levyverhouksella. Levyverhouksessa havaittiin runsaasti halkeamia ja vaurioita. Levyverhous tulee paikoin julkisivupinnan yli. Levyverhous suositellaan uusimaan. Ryömintätalaisesta alapohjasta tehtyjen havaintojen mukaan sokkelissa on yksittäisiä merkittäviä halkeamia, jotka todennäköisesti ovat peräisin rakenteiden painumisesta. Suositellaan sokkelissa havaittujen halkeamien takia kuntotutkimusta, jonka perusteella arvioidaan jatkotoimenpiteet. Sokkelit kunnostetaan.

Asuinrakennuksen O12 sokkelipinnat ovat pinnoittamatonta betonia. Sokkelissa havaittiin merkittäviä vaurioita. Sokkeleiden kunto suositellaan selvittämään tarkemmalla kuntotutkimuksella. Sokkelit kunnostetaan.

Ravintolarakennuksen O11 sokkeleissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Rakennuksen vuokralaisen mukaan kellarin tulvii vettä keväisin ja kovemmilla sadejaksoilla. Salaojitus on vähentänyt veden tulvimista. Kellaritiloissa ei suositella säilyttämään orgaanista materiaalia. Tarpeen mukaan suositellaan kellariseinien vedeneristämistä.

Saunarakennuksen O12 sokkelipinnat ovat maalattua betonia. Sokkelissa on merkittäviä halkeamia, jotka todennäköisesti ovat peräisin rakenteiden painumisesta. Suositellaan sokkelissa havaittujen halkeamien takia kuntotutkimusta, jonka perusteella arvioidaan jatkotoimenpiteet. Sokkelit kunnostetaan.

Lampolan O35 sokkeleissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Sokkeleiden kiviladonnan laastisaumoissa havaittiin vaurioita, laastisaumoja suositellaan kunnostamaan tarvittavilta osin.

O37 eläinsuojan/maneesin sokkeleissa ei havaittu merkittäviä vaurioita.

Talusrakennuksissa havaittiin rakentamisajankohdalle ja perustamistavalle ominaista painumaa. Talusrakennusten perustuksia suositellaan oikaisemaan ja kunnostamaan tarvittavilta osin.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen O10 sokkelin levyverhouksen uusiminen tarvittavilta osin.
- Asuinrakennuksen O10, O12 ja saunarakennuksen O17 sokkeleiden kuntotutkimus ja sokkeleiden kunnostus.
- Ravintolarakennuksen O11 kellariseinien vedeneristys tarpeen mukaan.
- Lampolan O35 kiviladonnan laastisaumoja suositellaan kunnostamaan tarvittavilta osin.
- Talusrakennusten perustuksia oikaistaan ja kunnostetaan tarvittavilta osin.



20. Asuinrakennuksen O10 levyverhouksessa havaittiin runsaasti halkeamia ja vaurioita.



21. Asuinrakennuksen O10 sokkelin halkeama.



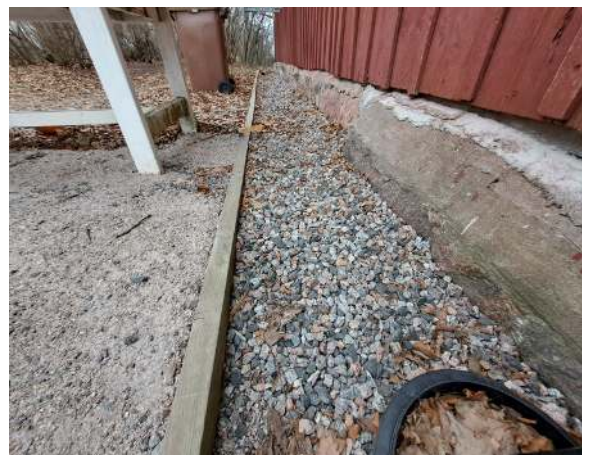
22. Asuinrakennuksen O10 levyverhouksessa havaittiin runsaasti halkeamia ja vaurioita.



23. Asuinrakennuksen O12 sokkelin vaurioita.



24. Asuinrakennuksen O12 sokkelin vaurioita.



25. Ravintolarakennuksen O11 sokkeliä.



26. Ravintolarakennuksen O11 sokkelia.



27. Saunarakennuksen O17 sokkelin halkeamia.



28. Saunarakennuksen O17 sokkelin halkeamia.



29. Lampolan O35 kiviladontaa.



30. Lampolan O35 kiviladontaa.



31. Eläinsuojan/maneesin O37 sokkeleissa ei havaittu merkittäviä vaurioita.



32. Kuusiladon O30 perustuksissa havaittavissa painumaa.



33. Talousrakennus 997 on painunut/kallellaan.



34. Lato O20.



35. Keskusvaraston O31 perustuksissa havaittavissa painumaa.

4.3. Alapohja

Asuinrakennusten O10, O12 alapohjarakenteet ovat puurakenteisia ja niiden alapuolella on tuulettuva alapohjatila.

Asuinrakennuksen O10 alapohjatilaa on havaintojen mukaan kunnostettu. Rakenteet ovat päällisin puolin hyvässä kunnossa. Paikoin havaittiin sahanpurukasoja. Suositellaan sahanpurun poistamista alapohjatilasta ja selvittämään mistä sahanpuru on peräisin.

Asuinrakennuksen O12 alapohjatila on matala, tilaan ei ole kulkua. Alapohjatilasta tehtyjen havaintojen mukaan alapohjarakennetta ei ole kunnostettu. Puurakenteisen alapohjarakenteen tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Suositellaan varautumaan asuinrakennuksen O12 alapohjarakenteen uusimiseen ikääntymisestä johtuen.

Saunarakennuksen O17 alapohjarakenne on havaintojen mukaan todennäköisesti osin maanvarainen alapohja ja osin tuulettuva puurakenteinen alapohja. Rakennuksen alapohjarakenteet suositellaan peruskorjaamaan rakennuksen peruskorjaamisen yhteydessä.

Lampolan O35 ja eläinsuojan/maneesin O37 sekä ravintolarakennuksen O11 alapohjat on maanvaraisia betonilaattoja. Lampolan O35 alapohjarakenteissa havaittiin paikoin halkeamia ja ikääntymistä. Alapohjarakenteita suositellaan kunnostamaan tarvittavilta osin. Eläinsuojan/maneesin O37 alapohjarakenteet ovat hyvässä kunnossa.

Talousrakennusten alapohjarakenteet ovat maanvaraisia betonilaattoja ja osin puurakenteisia. Talousrakennuksen alapohjarakenteita kunnostetaan tarpeen mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen O12 alapohjarakenteen uusimiseen varautuminen ikääntymisestä johtuen.
- Saunarakennuksen O17 alapohjarakenteiden peruskorjaus.
- Lampolan O35 alapohjarakenteiden kunnostaminen tarpeen mukaan.



36. Asuinrakennuksen O10 alapohjatilaa.



37. Asuinrakennuksen O10 alapohjatilassa havaittiin paikoin sahanpurukasoja.



38. Kuvaa asuinrakennuksen O12 alapohjatilasta.



39. Ravintolarakennuksen O11 kellarin maanvastainen alapohjarakenne.



40. Lampolan O35 alapohjan halkeamia.



41. Lampolan O35 alapohjaa.



42. Talousrakennuksen puurakenteinen alapohja.

4.4. Rakennusrunko

Asuinrakennukset O10, O12 (todennäköisesti), ravintolarakennus O11, saunarakennus O17, lato O20 ovat hirsirakenteisia. Eläinsuoja/maneesi O37 ja talousrakennukset ovat pääosin puurakenteisia. Lampola O35 on pääosin puurakenteinen ja osin tiilirakenteinen.

Asuinrakennusten O10 ja O12 ja ravintolarakennuksen O11 sekä saunarakennuksen O17 hirsirakenteiden kuntoa ei voitu arvioida, julkisivuverhouksen takia. Ennen vuotta 1950 rakennetun hirsirakenteinen ulkoseinä rakenne luokitellaan riskirakenteeksi. Hirsien

kunto suositellaan selvittämään viimeistään peruskorjausten tai julkisivusaneerauksen yhteydessä.

Ravintolarakennuksen O11 runkorakenteissa havaittiin hiiltymiä yläpohjatilassa, rakennuksessa on ollut tulipalo jossain vaiheessa. Kellarikerroksen välipohjarakenteen hirsipalkeissa havaittiin lahovaurioita. Suositellaan runkorakenteiden kuntotutkimusta ja kantavuustarkastelua.

Saunarakennuksen O17 hirsirungon kunto suositellaan selvittämään peruskorjauksen yhteydessä ja kunnostamaan hirsirunko tarvittavilta osin.

Ladon O20 hirsirungossa havaittiin runsaasti lahovaurioita. Suositellaan lahovaurioituneiden hirsien uusimista.

Kuusiladon O30 kattokannattajien tukilauta on irronnut, suositellaan kunnostamista.

Katoksen O20 pilarissa havaittiin lahovaurio, suositellaan kunnostamista. Pilarien alaosat on paikoin tuettu suoraan maata vasten. Suositellaan pilarin alaosan korvaamista kiviainesrakenteella.

Lampolan O35 runkorakenteita on paikoin havaintojen mukaan vahvistettu teräsrakenteilla.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ravintolarakennuksen O11 runkorakenteiden kuntotutkimus ja kantavuustarkastelu.
- Saunarakennuksen O17 hirsirungon kunto suositellaan selvittämään peruskorjauksen yhteydessä ja kunnostamaan hirsirunko tarvittavilta osin.
- Ladon O20 hirsirungon kunnostaminen.
- Asuinrakennusten O10 ja O12 hirsirungon kunto suositellaan selvittämään viimeistään peruskorjauksen tai julkisivuverhouksen uusimisen yhteydessä.



43. Asuinrakennuksen O10 hirsirakenteinen ulkoseinä.



44. Ravintolarakennuksen O11 runkorakenteissa havaittiin hiiltymiä yläpohjatilassa.



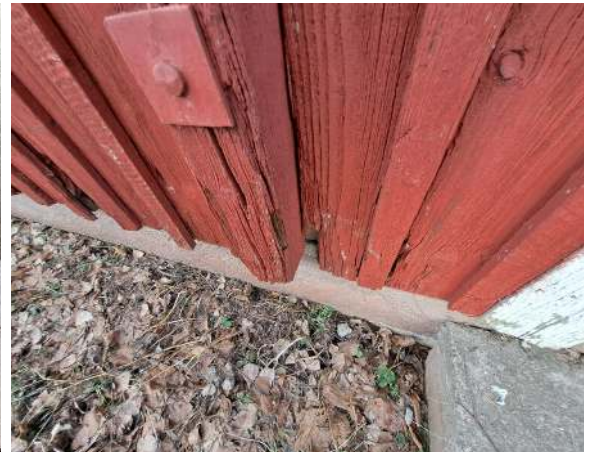
45. Ravintolarakennuksen O11 runkorakenteissa havaittiin hiiltymiä yläpohjatilassa.



46. Ravintolarakennuksen O11 kellarikerroksen välipohjarakenteen hirsipalkeissa havaittiin lahovaurioita.



47. Ravintolarakennuksen O11 kellarikerroksen välipohjarakenteen hirsipalkeissa havaittiin lahovaurioita.



48. Saunarakennuksen O17 följärin haristumaa.



49. Ladon O20 hirsirungossa havaittiin runsaasti lahovaurioita.



50. Ladon O20 hirsirungossa havaittiin runsaasti lahovaurioita.



51. Kuusiladon O30 runkoa, kattokannattajien tukilauta on irronnut.



52. Katoksen O20 pilarin alaosassa havaittiin lahovaurio.



53. Katoksen O20 pilarit on paikoin tuettu suoraan maata vasten.



54. Katoksen O20 runkorakenteita.



55. Lampolan O35 runkorakenteita.



56. Lampolan O35 runkorakenteita.

4.5. Ulkoseinät

Rakennusten julkisivut ovat pääosin lautaverhoiltuja. Lampolan O35 julkisivut ovat osittain tiiliverhoiltuja. Rakennukset ovat pääosin suojeltu suojelumerkinnällä Sr-2.

Asuinrakennuksen O10 julkisivuissa ei havaittu merkittävää kulumista tai vaurioita. Julkisivut ovat tyydyttävässä-hyvässä kunnossa. Julkisivuverhouksen takana ei ole tuuletusrakoa. Suositellaan tuuletusraon tekemistä seuraavan julkisivuverhouksen saneerauksen/uusimisen yhteydessä.

Asuinrakennuksen O12 julkisivuverhous on uusittu. Julkisivuverhouksen takana on tuuletusrako. Julkisivuissa ei havaittu merkittävää kulumista tai vaurioita. Julkisivut ovat hyvässä kunnossa.

Ravintolarakennuksen O11 julkisivun pinnoite on kulunut ja paikoin havaittiin puuosissa haristumaa. Julkisivuverhouksen takana ei ole tuuletusrakoa. Julkisivut ovat välttävissä-tyytyttävässä kunnossa. Suositellaan tuuletusraon tekemistä seuraavan julkisivuverhouksen saneerauksen/uusimisen yhteydessä. Suositellaan julkisivun huoltomaalausta ja puuosien uusimista tarvittavilta osin.

Saunarakennuksen O17 julkisivu on välttävissä kunnossa. Julkisivuverhouksen alaosissa havaittiin lahovaurioita, puuosissa haristumaa ja julkisivun pinnoitteessa hilseilyä sekä kulumaa. Julkisivuverhouksen takana ei ole tuuletusrakoa. Suositellaan julkisivuverhouksen uusimista.

Lampolan O35 julkisivu on heikossa kunnossa. Julkisivun puuverhouksessa on runsaasti lahovaurioita ja haristumaa. Tiiliverhouksessa ja tiiliverhouksen saumoissa havaittiin rapautumaa. Julkisivun puuverhoukset suositellaan uusimaan ja kunnostamaan tiiliverhoukset.

Eläinsuojan/maneesin O37 julkisivut ovat tyydyttävässä-hyvässä kunnossa. Julkisivuverhouksen pinnoite on kulunut, suositellaan julkisivujen huoltomaalausta.

Talusrakennusten julkisivujen puuverhousten kunto vaihtelee heikon ja tyydyttävän välillä. Rakennusten korkeusasemasta johtuen rakennusten ulkoverhousten alaosat ovat paikoin lähellä maanpintaa/maanpinnan tasolla ja ulkoverhousten alaosissa on lahovaurioita. Julkisivuverhouksia suositellaan kunnostamaan ja uusimaan tarvittavilta osin.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ravintolarakennuksen O11 julkisivun huoltomaalaus ja puuosien uusiminen tarvittavilta osin.
- Saunarakennuksen O17 julkisivuverhouksen uusiminen.
- Lampolan O35 julkisivuverhouksen uusiminen ja tiilimuurausten kunnostaminen.
- Eläinsuojan/maneesin O37 julkisivujen huoltomaalaus.
- Talusrakennusten julkisivuverhousten kunnostus ja uusiminen tarvittavilta osin.



57. Asuinrakennuksen O12 julkisivua.



58. Asuinrakennuksen O12 julkisivuverhouksen takana on tuuletusrako.



59. Asuinrakennuksen O10 julkisivua.



60. Ravintolarakennuksen O11 julkisivua.



61. Saunarakennuksen O17 julkisivua.



62. Lampolan O35 julkisivuverhouksen vaurioita.



63. Lampolan O35 julkisivuverhouksen vaurioita.



64. Lampolan O35 julkisivuverhouksen vaurioita.



65. Lampolan O35 julkisivuverhouksen vaurioita.



66. Verstas/katos O19 julkisivuverhousten alaosia on uusittu.



67. Verstas/katos O19 julkisivuverhoukus on taipunut.



68. Varaston O29 julkisivuverhoukus on välttävissä kunnossa, pinnoite hilseilee ja alaosissa paikoin lahovaurioita.

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki



69. Kuusiladon O30 julkisivuverhous on heikossa kunnossa. Alaosissa lahovaurioita ja puuosissa haristumaa.



70. Keskusvaraston O31 julkisivuverhous on välttävissä-heikossa kunnossa. Pinnoite hilseilee, puuosissa haristumaa ja alaosissa paikoin lahovaurioita.

4.6. Ikkunat

Rakennusten ikkunat ovat puuikkunoita. Asuinrakennuksen O10, ravintolarakennuksen O11, saunarakennuksen O17 sekä lampolan O35 ikkunat ovat 2-puitteisia 2-lasisia MS-tyyppisiä puuikkunoita.

Asuinrakennuksen O12 ikkunat ovat kolmipuitteisia kolmilasisia MSK-tyyppisiä puuikkunoita.

Asuinrakennuksen O10 ikkunoiden ulkopuolen puuosien pinnoite on hyvässä kunnossa. Ikkunan sisäpuolteen ja karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen halkeilua ja lohkeilua. Ikkunoiden kunto on tyydyttävällä tasolla. Suositellaan ikkunoiden sisäpuolen puuosien kunnostamista.

Ravintolarakennuksen O11 ikkunoiden ulkopuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen kulumaa ja hilseilyä. Ikkunan sisäpuolteen ja karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen halkeilua ja lohkeilua. Ikkunoiden kunto on välttävällä tasolla. Suositellaan ikkunoiden kunnostamista. Asuinrakennuksen O12 ikkunoiden ulkopuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen hilseilyä. Ikkunan karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen lohkeilua. Ikkunoiden kunto on tyydyttävällä tasolla. Suositellaan huoltomaalausta.

Saunarakennuksen O17 ikkunoiden ulko- ja sisäpuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen hilseilyä. Ikkunoiden kunto on välttävällä tasolla. Suositellaan ikkunoiden kunnostamista.

Lampolan O35 ikkunoiden ulkopuolen puuosissa pinnoitteen halkeilua ja hilseilyä sekä lasituslistojen irtoilua. Ikkunan sisäpuolteen ja karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen halkeilua ja lohkeilua. Ikkunoiden kunto on välttävällä-heikolla tasolla. Suositellaan ikkunoiden kunnostamista ja varaudutaan yksittäisten ikkunoiden uusimiseen.

Eläinsuojan/maneesin O37 ikkunoiden ulkopuolen puuosissa on likaantumista ja kulumaa. Suositellaan ikkunoiden huoltomaalausta.

Talusrakennuksissa ei pääosin ole ikkunoita. Niissä joissa on, ikkunat ovat

puurakenteiset ja ikkunoissa havaittiin pinnoitteen hilseilyä. Suositellaan talousrakennusten ikkunoiden kunnostamista.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen O10 ikkunoiden sisäpuolen puuosien kunnostaminen.
- Ravintolarakennuksen O11 ikkunoiden kunnostaminen.
- Asuinrakennuksen O12 ikkunoiden huoltomaalaus.
- Saunarakennuksen O17 ikkunoiden kunnostaminen.
- Lampolan O35 ikkunoiden kunnostaminen, varaudutaan yksittäisten ikkunoiden uusimiseen.
- Eläinsuojan/maneesin O37 ikkunoiden huoltomaalaus.
- Talousrakennusten ikkunoiden kunnostaminen.



71. Asuinrakennuksen O10 ikkuna ulkopuolelta. Ulkopuolen puuosien pinnoite on hyvässä kunnossa.



72. Asuinrakennuksen O10 ikkunan sisäpuolteen ja karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen halkeilua ja lohkeilua.



73. Ravintolarakennuksen O11 ikkuna ulkopuolelta. Ulkopuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen kulumaa ja hilseilyä.



74. Ravintolarakennuksen O11 ikkunan sisäpuolteen ja karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen halkeilua ja lohkeilua.



75. Asuinrakennuksen O12 ikkuna ulkopuolelta. Ulkopuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen hilseilyä.



76. Asuinrakennuksen O12 ikkunan karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen lohkeilua.



77. Saunarakennuksen O17 ikkuna ulkopuolelta. Ulkopuolen puuosissa pinnoitteen hilseilyä.



78. Saunarakennuksen O17 ikkunan karmivälin puuosissa havaittiin pinnoitteen hilseilyä.



79. Lampolan O35 ikkuna ulkopuolelta. Ulkopuolen puuosissa pinnoitteen halkeilua ja hilseilyä.



80. Lampolan O35 ikkuna ulkopuolelta. Ulkopuolen puuosissa pinnoitteen halkeilua ja hilseilyä.



81. Lampolan O35 ikkunoiden lasituslistat paikoin irronneet.



82. Lampolan O35 ikkunaa ulkopuolelta, ikkuna heikossa kunnossa.



83. Eläinsuojan/maneesin O37 ikkunoiden ulkopuolen puuosissa on likaantumista ja kulumaa.



84. Keskusvarasto O31 ikkunaa. Ulkopuolen puuosissa pinnoitteen hilseilyä.



85. Verstas/katos O19 ikkunaa. Ulkopuolen puuosissa pinnoitteen hilseilyä.

4.7. Ulko-ovet

Rakennusten ulko-ovet ovat puurakenteisia. Asuinrakennuksen O10 ulko-ovet ovat tyydyttävässä-hyvässä kunnossa. Ovia suositellaan kunnostamaan tarpeen mukaan mm. pintakäsittelyillä, tiivistyskorjauksilla sekä tarvittaessa käyntisovituksilla.

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki

Ravintolarakennuksen O11 ulko-ovet ovat tyydyttävässä kunnossa. Ulko-ovissa on havaittavissa ikääntymistä. Ovia suositellaan kunnostamaan pintakäsittelyillä, tiivistyskorjauksilla sekä tarvittaessa käyntisovituksilla.

Asuinrakennuksen O12 ulko-ovet ovat hyvässä kunnossa. Saunarakennuksen O17 uusittu ulko-ovi on hyvässä kunnossa, ikääntyneet ulko-ovet ovat heikossa kunnossa. Ovien puuosissa havaittiin lahovaurioita. Suositellaan ikääntyneiden ovien uusimista.

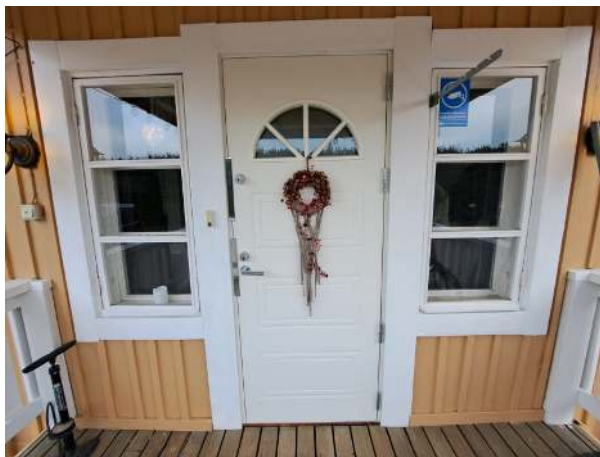
Lampolan O35 ulko-ovet ovat välttävässä kunnossa. Ulko-ovissa havaittiin pinnoitteen kulumaa, puuosien haristumaa ja paikoin lahovaurioita. Ulko-ovet suositellaan kunnostamaan tai vaihtoehtoisesti uusimaan.

Eläinsuojan/maneesin O37 ulko-ovi on hyvässä kunnossa.

Talusrakennusten ovet ovat vaihtelevassa kunnossa, ovien kunto vaihtelee pääosin tyydyttävä–heikon välillä. Ovia suositellaan kunnostamaan ja huonokuntoisimpia uusimaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ravintolanrakennuksen O11 ovien kunnostaminen tarvittavilta osin.
- Saunarakennuksen O17 ikääntyneiden ulko-ovien uusiminen.
- Lampolan O35 ulko-ovien kunnostaminen tai vaihtoehtoisesti kunnostaminen.
- Talusrakennusten ovien kunnostaminen ja huonokuntoisempien ovien uusiminen.



86. Asuinrakennuksen O10 ulko-ovi.



87. Asuinrakennuksen O10 ulko-ovi



88. Ravintolarakennuksen O11 ulko-ovi.



89. Ravintolarakennuksen O11 ulko-ovi.



90. Asuinrakennuksen O12 ulko-ovi.



91. Saunarakennuksen O17 uusittu ulko-ovi.



92. Saunarakennuksen O17 ikääntynyt ulko-ovi.



93. Saunarakennuksen O17 ikääntynyt ulko-ovi.



94. Lampolan O35 ulko-ovi.



95. Lampolan O35 ulko-ovi.



96. Lampolan O35 ulko-ovi.



97. Eläinsuojan/maneesin O37 ulko-ovi.



98. Verstaan/katoksen O19 liukuovi on välttävässä kunnossa.



99. Verstaan O19 nosto-oveen on uusittu paneeleita.

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki


100. Kuusiladon O30 pariovet ovat havaintojen mukaan uusittu.



101. Keskusvaraston O31 pariovet ovat heikossa kunnossa.

4.8. Kattorakenteet

Rakennusten vesikatot ovat kattotyypiltään harjakattoja ja pääosin peltikatteita. Asuinrakennuksen O10 vesikatteenä on profiilipeltikate. Vesikatteen ikä ei ollut tiedossa. Peltikate on asennettu vanhan vesikatteen/alusrakenteiden päälle. Yläpohjassa eristekerrosten päällä on tekstiilejä ja irtaimistoa, joka suositellaan poistamaan. Hormissa ei ole sadehattua, suositellaan sadehatun asentamista. Vesikate on havaintojen mukaan tyydyttävässä kunnossa.

Ravintolarakennuksen O11 vesikatteenä on saumattu peltikate. Vesikatteen ikä ei ollut tiedossa. Aluskatetta ei havaintojen mukaan ole eikä sitä ole saumatuilla peltikatoilla vaadittu. Aluskatteen puuttuminen voi aiheuttaa kosteuden tiivistymistä katteen alapintaan. Vesikaton alusrakenteissa ei havaittu kosteutta tarkastus hetkellä. Yläpohjan eristeenä on käytetty sahanpurua. Vesikatteen pinnoitteessa havaittiin hilseilyä. Suositellaan vesikatteen huoltomaalausta. Vesikate on havaintojen mukaan tyydyttävässä kunnossa.

Asuinrakennuksen O12 vesikatteenä on profiilipeltikate. Vesikatteen ikä ei ollut tiedossa. Vesikatteen alla ei ole aluskatetta, profiilipeltikate vaatii aluskatteen. Yläpohjan eristeenä on mineraalivillaa ja sahanpurua. Yläpohjan vinokatto-osuuksilla lämmöneriste on kiinni vesikatteessa. Vinokatto-osuuksien osalla yläpohjan tuuletus on puutteellinen. Suositellaan vesikatteen uusimista, aluskatteen asentamista ja yläpohjan lämmöneristeiden kunnostamista.

Saunarakennuksen O17 vesikatteenä on tiilikate. Vesikatto on heikossa kunnossa. Puurakenteisissa kattoturvatuotteissa havaittiin lahovaurioita. Suositellaan vesikatteen ja yläpohjan peruskorjausta/uusimista.

Lampolan O35 vesikatteenä on profiilipeltikate. Vesikatteen ikä ei ollut tiedossa. Vesikatolle ei ole kulkuyhteyttä. Vesikatteen alla ei ole aluskatetta, profiilipeltikate vaatii aluskatteen. Vesikaton alusrakenteissa havaittiin kosteusjälkiä, paikoin vettä havaittiin ullakon lattialla. Suositellaan vesikatteen uusimista.

Eläinsuojan/maneesin O37 vesikatteenä on huopakate. Vesikate on alkuperäinen. Katteen saumoissa havaittiin kupruilua, suositellaan saumojen tiivistämistä.

Ladossa O20 on pärekatto. Katteessa on reikiä. Suositellaan pärekaton kunnostamista. Talousrakennusten vesikattojen kattomuotona on harjakatot ja vesikatteena vaihtelevasti joko profiilipeltikate ja saumattu peltikate. Katot ovat vaihtelevassa kunnossa. Konesaumattut peltikatot ovat pidempi-ikäisiä kuin profiilipeltikatteet. Vesikattoja suositellaan kunnostamaan ja uusimaan tarpeen mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen O12 vesikatteen uusiminen, aluskatteen asentaminen ja yläpohjan lämmöneristeiden kunnostaminen.
- Saunarakennuksen O17 vesikatteen ja yläpohjan peruskorjaus/uusiminen.
- Lampolan O35 vesikatteen uusiminen.
- Ladon O20 pärekatteen kunnostaminen.
- Talousrakennusten vesikatteiden kunnostaminen ja uusiminen tarpeen mukaan.



102. Asuinrakennuksen O10 yläpohjan eristekerrosten päällä on tekstiilejä ja irtaimistoa, joka suositellaan poistamaan.



103. Asuinrakennuksen O10 yläpohjan eristekerrosten päällä on tekstiilejä ja irtaimistoa, joka suositellaan poistamaan.



104. Asuinrakennuksen O10 vesikattoa.



105. Ravintolarakennuksen O11 vesikatteen pinnoite hilseilee.



106. Ravintolarakennuksen O11 yläpohjan eristeenä on käytetty sahanpurua.



107. Asuinrakennuksen O12 vesikattoa.



108. Asuinrakennuksen O12 yläpohjatilaa, vesikaton alla ei ole aluskatetta.



109. Asuinrakennuksen O12 yläpohjatilassa tehtyjen havaintojen mukaan vinokatto-osuuksilla lämmöneriste on kiinni vesikatteessa.



110. Saunarakennuksen O17 vesikate on heikossa kunnossa.



111. Lampolan O35 vesikattoa, katolle ei ole kulkuyhteyttä.

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki



112. Lampolan O35 vesikaton alusrakenteiden kosteusjälkiä.



113. Lampolan O35 vesikaton vuotokohdassa kosteusjälkiä ja lahovaurioita myös ullakon lattiassa.



114. Eläinsuoja/maneesi O37 vesikattoa.



115. Keskusvaraston O31 vesikattoa.



116. Talousrakennuksen 997 vesikattoa.



117. Verstaan/katoksen O19 vesikattoa.



118. Ladossa O20 on pärekatto.



119. Ladon O20 pärekaton reikiä.

4.9. Sisätilat

4.9.1. Tekniset tilat

Sähköpääkeskus sijaitsee keskusvarastossa O31.

Tila vastaa käyttötarkoitusta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpiteitä.



120. Sähköpääkeskus.

4.9.2. Sisätilat

Tilojen pintarakenteiden kuntoa on arvioitu rakennusten nykyinen käyttötarkoitus huomioiden.

Asuinrakennusten O10, O12 sisätilat ovat pääosin hyvässä kunnossa, tiloja on saneerattu. Ravintolarakennuksen O11 sisätilat ovat tyydyttävässä–hyvässä kunnossa. Keittiössä on havaittavissa kulumaa kulumista seinä- ja lattiapinnoissa. Lampolan O35 henkilökunnan sosiaalitilat ovat hiljattain saneerattu, tilat ovat hyvässä kunnossa. Muiden sisätilojen osalta on havaittavissa kulumista seinä- ja lattiapinnoissa. Talousrakennukset ovat pääosin varastokäytössä. Sisätilojen kunnostuksia suositellaan tehtävän tarpeen ja vaatimusten sekä käyttötarkoituksen mukaisesti.

Toimenpide-ehdotukset:

- Sisätilojen kunnostuksia suositellaan tehtävän tarpeen ja vaatimusten sekä käyttötarkoituksen mukaisesti.



121. Asuinrakennuksen O10 asunon keittiö.



122. Asuinrakennuksen O10 asunon sisäpintoja ja tulisija.



123. Ravintolarakennuksen O11 keittiö.



124. Ravintolarakennuksen O11 wc.



125. Ravintolarakennuksen O11 sisätiloja.



126. Asuinrakennuksen O12 toimiston keittiö.



127. Asuinrakennuksen O12 neuvotteluhuone.



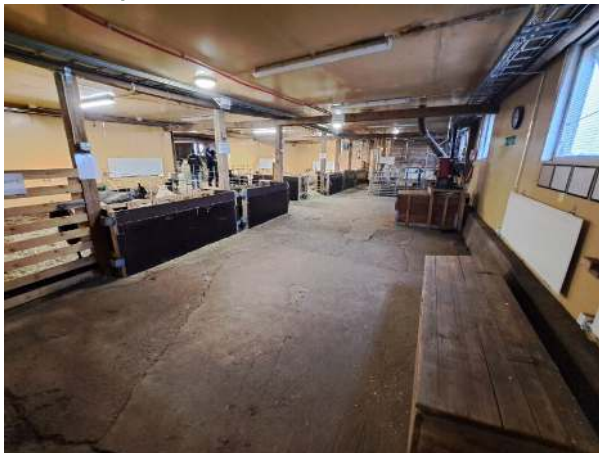
128. Lampolan O35 sosiaalitalan keittiö.



129. Lampolan O35 sosiaalitalaa.



130. Lampolaa.



131. Lampolaa.

4.9.3. Märkätilat

Asuinrakennusten O10 ja O12 sekä lampolan O35 sosiaalitalan märkätilat ovat pääosin hiljattain saneerattuja. Asuinrakennuksen O10 A-asunnon märkätilan tekninen käyttöikä on loppuillaan. Suositellaan märkätilan saneerausta. Saunarakennuksen O17 pesuhuone suositellaan saneeraamaan. Saunarakennukselle suositellaan kokonaisvaltaista peruskorjausta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen O10 A-asunnon märkätilan saneeraus.
- Saunarakennuksen O17 pesuhuoneen saneeraus.



132. Asuinrakennuksen O10 A-asunnon kylpyhuoneen tekninen käyttöikä on loppuillaan.



133. Asuinrakennuksen O10 B-asunnon kylpyhuone on uusittu.



134. Asuinrakennuksen O12 kylpyhuoneet on saneerattu.



135. Saunarakennuksen O17 pesuhuone suositellaan saneeraamaan.



136. Lampolan O35 sosiaalitalan pesuhuone on saneerattu.

5. LVI-järjestelmien kuntoarvio

5.1. Lämmitysjärjestelmä

5.1.1. Lämmöntuotanto

Kiinteistön lämpimissä tiloissa oli suora sähkölämmitys. Sähkölämmittimet on käyty läpi raportin sähköteknisessä osiossa. Lisälämmönlähteenä oli jonkin verran puulämmitteisiä takkoja. Vakituksessa käytössä olevia takkoja havaittiin olevan ainakin rakennuksissa O10 (keltainen asuinrakennus), O11 (vanha pehtoori) ja O12 (punainen asuinrakennus). Kyseiset takat olivat rakennuksiin myöhemmin asennettuja varaavia takkoja. Rakennusten vanhempaa perua olevien pystyuunien käytöstä tai kunnosta ei ollut tarkempaa tietoa.



137. Uudehko takka (O10).



138. Pystyuuni (O12, tsto).

5.2. Vesi- ja viemärijärjestelmät

5.2.1. Vedenkäsittely

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkoston. Viemäreitä ei ole liitetty kunnalliseen viemäriverkoston. Jätevesille oli rakennuskohtaiset imeytyskentät sakokaivoineen.

Kiinteistön vesimittari (mittareita 2 kpl rinnankytkettynä) pääsulkuineen sijaitsee rakennuksen O11 (vanha pehtoori) kellaritiloissa. Tonttivesijohto oli nähdyin osin muovia ja liittymä vaikutti uudehkoilta 2000-luvun asennukselta. Vesimittarin yhteydessä ei ollut paineenalennus- tai korotuslaitteita. Painemittaria ei myöskään ollut. Hanavirtaamien perusteella vesijohtopaine vaikutti olevan riittävää tasoa. Rakennuksen O11 kellarista vesi jaetaan viereisille rakennuksille (O10 keltainen rakennus, O12 punainen rakennus, O17 sauna, O19 verstaas, O31 keskusvarasto, O35 lampola ja O37 eläinsuoja / maneesi). Viereisten rakennusten vedenkulutuksille ei ollut mittareita. Muihin tässä kohteena olleisiin rakennuksiin (O20 lato, O29 varasto, O30 kuusilato, O32 avokatos ja 997 talousrakennus) ei ollut vedetty vesijohtoa.

Rakennuskohtaiset jätevesijärjestelmät (O10 keltainen rakennus, O11 vanha pehtoori, O12 punainen rakennus, O17 sauna, O19 verstaas, O31 keskusvarasto ja O35 lampola) vaikuttivat uudehkoilta 2000-luvun asennuksilta.

Lämmin käyttövesi valmistetaan rakennus/-huoneistokohtaisilla lämminvesivaraajilla. Lämminvesivaraajat olivat erikokoisia ja -ikäisiä.

- Rakennus O10 (keltainen rakennus) LV-varaaja A 2020 ja B 2022.
- Rakennus O11 (vanha pehtoori) LV-varaaja oli vuodelta 1998.
- Rakennus O12 (punainen rakennus) LV-varaaja A 2017 ja B 2017.
- Rakennus O17 (sauna) LV-varaaja oli vuodelta 2011.
- Rakennus O19 (verstas) LV-varaaja oli vuodelta 2005.
- Rakennus O35 (lampola) LV-varaaja uudehko (valmistekilpi ei näkyvillä).

Rakennusten O12 ja O19 lämminvesivaraajat olivat pienempää seinäasenteista mallia. Muissa yllä mainituissa rakennuksissa lämminvesivaraajat olivat suurempaa pystyasenteista mallia, tilavuudeltaan noin 300 litraa.

Lämminvesivaraajien tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta, mutta toteutunut kestoikä voi vaihdella suuresti.

Muissa tässä kohteena olleissa rakennuksissa (O20 lato, O29 varasto, O30 kuusilato, O31 keskusvarasto, O32 avokatos, O37 eläinsuoja / maneesi ja 997 talousrakennus) ei ollut lämminvesivaraajia.

Toimenpide-ehdotukset:

- Lämminvesivaraajia voidaan uusia tarpeen mukaan niiden iän perusteella. Rakennuksen O11 LV-varaaja tulisi esimerkiksi sen iän perusteella jo uusia ja rakennuksen O19 LV-varaaja tulisi uusia parin vuoden sisään.



139. Kiinteistön vesiliittymä.



140. Kiinteistön vesimittarit.



141. Jätevesijärjestelmää O12.



142. Jätevesikaivohälytyn O10.



143. Lämminvesivaraaja O11.



144. Lämminvesivaraaja O17.



145. Lämminvesivaraaja O12A.



146. Lämminvesivaraaja O12B.



147. Lämminvesivaraaja O35.



148. Lämminvesivaraaja O19.

5.2.2. Vesijohdot

Vesijohdot olivat arviolta pääosin 2000-luvun asennuksia ja osin 1990-luvulta. Selvästi vanhempaa perua olevia asennuksia ei havaittu. Vesijohdot olivat pääosin kuparia ja osin muovia. Tonttivesijohto ja talojen väliset vesijohdot olivat muoviputkea. Vesijohdoille ei arvioida niiden iän perusteella olevan vielä uusimistarvetta. Kupariputkesta tehtyjen vesijohtojen tilastollinen käyttöikä on noin 50 vuotta. Sulkuventtiilien tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.



149. Vesijohtoasennuksia O11.



150. Vesijohtoasennuksia O10.

5.2.3. Viemärit

Viemärit olivat nähdyin osin eri-ikäisiä muoviviemäreitä. Uusimmat havaitut viemärit olivat niihin merkittyjen valmistustietojen perusteella vuosilta 2017 / 2023 ja vanhimmat vuosilta 1993 / 1996. Selkeästi vanhempaa perua olevia viemärinteitä tai valurautaisia viemäreitä ei havaittu olevan. Viemäreille ei arvioida niiden iän perusteella olevan vielä uusimistarvetta. Viemärien tavoitteellinen käyttöikä on noin 50 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Viemärit olisi suositeltavaa kuvata ja huuhdella, mikäli niitä ei ole aiemmin kuvattu. Viemärien painehuuhtelu on huoltotoimenpide, joka olisi suositeltavaa teettää noin kymmenen vuoden välein.



151. Viemäriasennuksia O11.



152. Viemäriasennuksia O10.

5.2.4. Vesi- ja viemärikalusteet

Vesi- ja viemärikalusteita on uusittu tarpeen mukaan. Hanasekoittajien tekninen käyttöikä on noin 15 – 25 vuotta ja wc-istuimien noin 35 – 50 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Vesi- ja viemärikalusteita voidaan uusita tarpeen mukaan normaalina huoltotyönä tai tiloja remontoitaessa.

5.2.5. Vesi- ja viemärieristykset

Vesijohtojen tai viemärien eristyksissä ei havaittu merkittäviä puutteita. Rakennuksen O10 (keltainen rakennus) tuuletusviemäriä kylmällä ullakolla ei ollut eristetty ja saman rakennuksen alla ryömintätilassa eristeitä hieman revitty. Luultavasti eläimillä on ollut pääsy rakennuksen alle.

Toimenpide-ehdotukset:

- Putkisteristyyksiä voidaan korjata tarpeen mukaan tarpeen mukaan normaalina huoltotyönä.

5.3. Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät

5.3.1. Ilmanvaihtojärjestelmä

Kiinteistössä on pääosin painovoimainen (luonnollinen) ilmanvaihto. Kohteena olleista rakennuksista ainoastaan ravintolarakennuksessa O11 (vanha pehtoori) on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Lampolassa (rakennus O35) oli ulkoseinään asennettu tuuletuspuhallin ja verstaassa (rakennus O19) kohdepoistopuhallin. Asuinrakennusten O10 (keltainen) ja O12 (punainen) keittiössä oli liesituulettimet.

5.3.2. Ilmanvaihtokoneet

Ravintolarakennuksessa O11 (vanha pehtoori) oli havaintojen mukaan koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Rakennuksen ullakolla havaittu ilmanvaihtokone oli uudehko (valmistettu 11/2024) ja varustettu pyörivällä lämmöntalteenottokiekolla. Ilmanvaihtokonetta ohjataan sen omasta ohjauspaneelista. Vesikatolla sijaitseva huippuimuri palvelee keittiön huuvia.

Ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä on noin 25 – 30 vuotta, mutta niitä voidaan kunnostaa niin kauan kuin varaosia saatavilla ja kunnostamisen katsotaan olevan vielä kannattavaa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ravintolarakennuksen O11 ilmanvaihtokoneita samoin kuin muiden rakennusten yksittäisiä ilmanvaihtokojeita voidaan toistaiseksi kunnostaa ja uusia tarpeen mukaan normaalina huoltotyönä.



153. Ilmanvaihtokone O11.



154. Tuloilmapuhallin O11.

5.3.3. Ilmanvaihtokanavat

Ilmanvaihtokanavat / -hormit on suositeltavaa puhdistaa noin kymmenen vuoden välein tai tarpeen mukaan useammin. Hormeja voidaan myös tarvittaessa tutkia, mikäli niissä epäillä olevan vaurioita.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ilmanvaihtokanavat / -hormit olisi suositeltavaa puhdistaa tarvittavin osin (harkinnan mukaan niiltä osin kuin niitä ei ole vuosiin puhdistettu).



155. Peltikanavaa O11.



156. Tiilihormia O12.

5.3.4. Päätelaitteet

Poistoilmaventtiilit ravintolarakennuksessa O11 olivat koneellisen ilmanvaihdon kartioventtiilejä. Tuloilmaventtiilit ravintolatiloiissa olivat havaintojen mukaan seinäritilöitä. Korvausilma asuntoihin (painovoimainen ilmanvaihto) tulee ulkoseinät lävistävien raitisilmaventtiilien kautta. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa poistoventtiilien tulisi olla lautasventtiilejä (ja näin olikin lukuun ottamatta asuntoa O10 B, missä poistoventtiilit olivat nähdyn osin koneelliseen ilmanvaihtoon tarkoitettuja kartioventtiilejä, samoja kartioventtiilejä oli käytetty myös ko. asunnon raitisilmaventtiileinä). Päätelaitteet olivat nähdyn osin ehjiä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Vääränmalliset päätelaitteet olisi suositeltavaa uusida oikean mallisiksi. Lisäksi tiloihin, joissa on painovoimainen ilmanvaihto, voidaan lisätä raitisilmaventtiilejä tarpeen mukaan. Asunnoissa raitisilmaventtiilit tulisi olla olo- ja makuuhuoneissa. Keittiöihin raitisilmaventtiilejä ei yleensä asenneta, kuten niitä ei myöskään asenneta pesu- ja wc-tiloihin (kyseiset tilat ovat tiloja, joiden kautta ilma poistuu ja joissa on poistoilmaventtiilit).



157. Paistohuuva ravintola O11.



158. Poistoilmaritilä sauna O17.



159. Raitisilmaventtiili O10 A.



160. Raitisilmaventtiili O10 B.



161. Raitisilmaventtiili O12 B.



162. Poistoilmaventtiili O12 B.

5.3.5. Eristykset

Ilmanvaihtokanavien eristyksissä ei havaittu puutteita.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.

5.4. Muut järjestelmät

5.4.1. Palontorjuntajärjestelmät

Kiinteistön alkusammutuslaitteina toimivat käsisammuttimet huolletaan määräysten mukaisesti ajallaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.



163. Käsisammuttimet O37.



164. Käsisammutin O19.

6. Sähköjärjestelmien kuntoarvio

6.1. Aluesähköistys

6.1.1. Aluevalaistus

Kiinteistön aluevalaistuksena toimivat rakenteisiin asennetut valaisimet. Lisäksi on käytetty pylväsvalaisimia.

Yleisesti rakenteisiin asennetut ulkovalaisimet ovat kokonaisuudessaan ikääntyneitä ja niiden uusimisiin tulee varautua, lisäksi pylväsvalaisimien valonlähteiden uusimisiin tulee osin varautua. Ulkovalaisimia sekä valonlähteitä voidaan uusia myös tarpeiden mukaan, esimerkiksi joidenkin rakennuksien laajempien sähkö -tai esimerkiksi julkisivuremonttien yhteydessä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ikääntyneet rakenteisiin asennetut valaisimet (pääosin kaikki), lisäksi pylväsvalaisimien valonlähteiden uusimisia (osin esim. julkisivu -tai muiden sähkökorjauksien uusimisien yhteydessä).



165. Aluevalaistusta.



166. Aluevalaistusta.



167. Aluevalaistusta.



168. Aluevalaistusta.

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki



169. Aluevalaistusta.

6.1.2. Ulkopistorasiat

Autolämmityspistorasiat on varustettu omilla kahden tunnin kellokytkimillä. Kiinteistössä on muutamia autolämmityskoteloja. Lämmityskotelot ovat vuodelta 1994 ja ovat elinkaariensa lopulla ja niiden uusimisiin tulee varautua, lisäksi havaittiin myös yksi uudehko autolämmityskotelo. Autolämmityskoteloiden kaapeloinnit on havaintojen mukaan asennettu myös vuonna 1994, ollen vielä toimintakuntoisia ajoneuvojen lämmitystarkoituksiin. Lisäksi kiinteistössä on jonkin verran muita ulkopistorasioita, mitkä ovat eri aikakausilta, mutta edelleen kokonaisuudessaan toimintakuntoisia ja niitä uusitaan tulevien tarpeiden mukaan huoltotyypisinä töinä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ikääntyneiden autolämmityspistorasioiden uusiminen.



170. Ulkopistorasia.



171. Ulkopistorasia.



172. Autolämmityskoteloita.



173. Autolämmityspistorasiakotelo.

6.2. Kytkinlaitokset ja jakokeskukset

6.2.1. Jakokeskukset

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki

Kiinteistön sähköpääkeskus on sijoitettu omaan lukittuun tilaan, niin sanottuun keskusvaraston rakennukseen. Sähköpiirustuksien perusteella sähköpääkeskus olisi asennettu vuonna 1994, samalla olisi uusittu havaintojen mukaan kokonaisuudessaan alueen nousukaapeloinnit sekä yleisten alueiden ulkovalaistuksen (pylväsvalaisimet) sekä autolämmityskoteloiden kaapeloinnit) sekä sähkön liittymiskaapeli. Pääkeskustilassa on myös kiinteistökeskus, missä on yhteisten lähtöjen ylivirtasuojat ja ohjaukset.

Pääkeskustilassa on myös mittarikeskus.

Pääkeskuksen nimellisvirta on 250 A ja päävarokkeiden koko on 3* 200 A.

Pääkeskustila on merkitty asianmukaisesti.

Kiinteistön pienemmät jakokeskukset ovat kolmevaiheisia ja varustettu pääosin johdonsuojakatkaisimin, mutta osin muun muassa asuinrakennuksissa havaittiin vielä arviolta 1970 -luvulta olevia perinteisiä tulppasulakekeskuksia.

Keskusten tekninen elinkaari on noin 40 vuotta, mikä ylitetään kuluvan PTS-jakson loppupuolella (noin vuonna 1994 uusitut keskukset nousukaapeleineen), mutta oletuksena ne ovat kokonaisuudessaan toimintakuntoisia jakson ajan (ellei sähkötehojen tarpeet oleellisesti muutu), usein laajemmat keskus -ja nousukaapelointien uusimiset tehdään noin 50 vuoden iässä. Keskuksien huolto -ja korjaustoimenpiteet tulevat kuitenkin ikääntymään jakson aikana, kun tekniikka ikääntyy entisestään.

Laajemmat rakennusten sisäiset sähkö -ja telejärjestelmien uusimiset tulevat ajankohtaiseksi jakson alkupuolella 2:ssa asuinrakennuksessa (O10 ja O12), joiden kaikki sähkö -ja telejärjestelmät suositellaan peruskorjaamaan (sähkösuunnitteluvaiheessa tarkastetaan nousukaapelointien kunto).

Toimenpide-ehdotukset:

- Sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen (asuinrakennuksien sisätilat keskuksineen) asuintalot O10 ja O12.



174. Sähkökeskus.



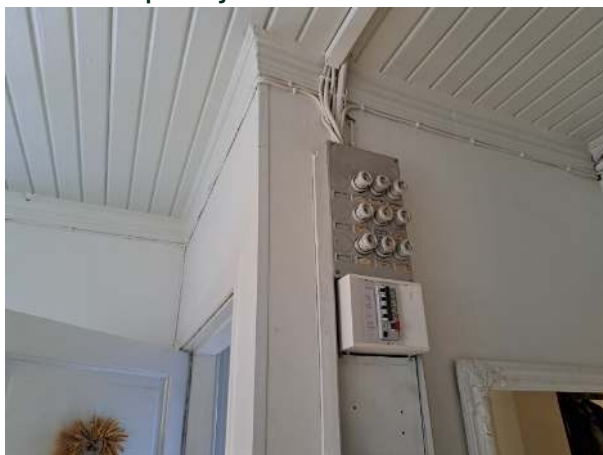
175. Sähkökeskus.



176. Sähköpää -ja kiinteistökeskus.



177. Sähkökeskus.



178. Huoneiston vanha ryhmäkeskus ja laajennusosa.



179. Kuusiladon ryhmäkeskus.



180. Saunarakennuksen ryhmäkeskus.



181. Asunnon perinteinen ryhmäkeskus.



182. Lampolan nousukeskus.



183. Pajan uudehko ryhmäkeskus.

6.2.2. Maadoitukset ja potentiaalintasaukset

Maadoituksen tarkoitus on estää vaarallisten kosketusjännitteiden muodostuminen sähkölaitteiden vikatapauksissa. Maadoitukset takaavat sähköverkon vikavirralla luotettavan reitin ja varmistavat suojalaitteiden luotettavan ja nopean toiminnan.

Havaitut maadoitukset ovat kunnossa mutta ne tulee päivittää tulevien osittaisten sähkösaneerauksen yhteydessä voimassa olevien määräysten mukaiselle tasolle.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

6.2.3. Johtotiet

Kaapeloinnit on tehty pääosin pinta/uppoasennuksena. Lisäksi johtoteinä on osin käytetty erilaisia valaisinriipustuskiskoja, kaapeliarinoita ja listoja.

Toimenpide-ehdotukset:

- Johtolistoja asennetaan lisää tulevien osittaisten sähkösaneerauksien yhteydessä (ei budjetoitu).

6.2.4. Kaapeliläpiviennit

Tarkastuksen aikana havaitut paloalueiden väliset läpiviennit on tiivistetty asianmukaisesti.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpiteitä.

6.3. Johdot ja niiden varusteet

6.3.1. Nousujohdot

Nousujohdot on toteutettu kokonaisuudessaan (havaituilta osin) 5-johdinjärjestelmän (TN-S) mukaisesti. Pääkeskukselta sähkö jaetaan edelleen pienemmille ryhmäkeskuksille. Havaintojen mukaan nousukaapelit on uusittu vuonna 1994 tai myöhemmin. Ennen suurempia rakennuskohtaisia sähkösaneerauksia, suositellaan tarkastamaan kaapelin tyytit ja sen hetkinen uusimistarve.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

6.3.2. Voimaryhmäjohdot

Voimaryhmäjohtoja ovat muun muassa keittölaitteiden ja ilmanvaihtokoneiden syöttöjohdot. Kyseisten laitteiden uusimisen yhteydessä tulee tarkastaa myös niitä syöttävien ryhmäjohtojen kunto. Saneerattavissa asuinrakennuksissa uusitaan voimaryhmäjohdot osana sähkösaneerauksia.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

6.3.3. Valaistusryhmäjohdot

Valaistusryhmäjohdot ovat eri rakennuksissa eri ikäisiä ja niitä uusitaan lähinnä muiden osittaisten sähkösaneerausten yhteydessä. Valaistusryhmäjohdot ovat pääosin 1970–2000 -luvulta. Valaistusryhmäjohdot uusitaan asuinrakennuksien sähkösaneerauksien yhteydessä. Mikäli joissakin tiloissa uusitaan jaksolla laajempia valaisimien uusimisia, uusitaan samalla myös valaistusryhmäjohdot sekä ohjaukset.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

6.3.4. Sähkökalusteet

Asuinrakennuksien niin sanotuissa tiloissa on rakennusaikakauden mukaisesti maadoittamattomat O luokan rasiat, kylpyhuoneissa ja keittiöissä maadoitetut pistorasiat. Muissa rakennuksissa on kokonaisuudessaan maadoitetut pistorasiat. Sähkökalusteet ovat kokonaisuudessaan toimintakuntoisia muissa rakennuksissa, asuinrakennuksissa sähkökalusteet uusitaan rakennusten sähkösaneerauksien yhteydessä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.



184. Sähkökalusteita.



185. Sähkökalusteita.

Laamannintie 17, Kartanon rakennukset
00690 Helsinki



186. Sähkökalusteita.



187. Sähkökalusteita.



188. Sähkökalusteita.

6.3.5. Liittymisjohdot

Kiinteistö on liitetty paikallisen energiayhtiön pienjänniteverkkoon. Liittymisjohtojen tekninen elinkaari on vähintään 50 vuotta. Liittymiskaapeli on uusittu arviolta vuonna 1994, sähköpääkeskuksen uusimisen yhteydessä ja sillä on vielä elinkaarta jäljellä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpiteitä.



189. Liittymiskaapeli ja päävarokkeet.

6.4. Valaisimet, lämmittimet, kojeet ja laitteet

6.4.1. Valaisimet

Asuinrakennuksissa on käytössä kiinteinä sisävalaisimina pääosin erilaisia E-27 kantaisia -, sekä loisteputki -ja pienloisteputkivalaisimia, mitkä ovat pääosin ikääntyneitä ja uusitaan kaapeleineen rakennusten sähkösaneerauksissa. Lampolan ja pajan valaisimet on uusittu ja ne ovat led-valaisimia (sisävalaisimet). Muissa rakennuksissa on pääosin erilaisia E27- kantaisia -, sekä loisteputki -ja pienloisteputkivalaisimia, mitkä ovat eri ajoilta ja osittaisiin uusimisiin tulee varautua jakson aikana, tulevien tarpeiden mukaan (osaan voidaan vaihtaa / vaihdattaa vain led-putket). Mikäli joihinkin rakennuksiin suoritetaan laajempia sisävalaisimien uusimisia, suositellaan tarkastamaan kaapelointien kunnot ennen laajempaa vaihtotyötä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Osittaisia sisävalaisimien uusimisia tulevien tarpeiden mukaan (pois lukien paja, Lampola sekä asuinrakennukset).



190. Sisätilojen valaistusta.



191. Sisätilojen valaistusta.



192. Sisätilojen valaistusta.



193. Sisätilojen valaistusta.



194. Sisätilojen valaistusta.



195. Sisätilojen valaistusta.



196. Sisätilojen valaistusta.

6.4.2. Lämmittimet

Osa rakennuksista on sähkölämmitteisiä, sähkölämmittiminä toimivat pääosin toimintakuntoiset sähköpatterit. Asuinrakennuksien osalta sähköpatterit suositellaan uusimaan rakennuskohtaisten sähkösaneerausten yhteydessä kaapeleineen. Muun muassa Lampolan sähkölämmitysjärjestelmät ovat uudehkot. Muiden lämmitettyjen rakennusten osilta tulee varautua osittaisiin sähköpatterien uusimisiin tulevien tarpeiden mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Osittaisia sähköpatterien uusimisia tulevien tarpeiden mukaan (pois lukien Lampola sekä asuinrakennukset).



197. Sähköpatteri.



198. Sähköpatteri.



199. Lattia-ämmitystermostaatti.



200. Lattia-ämmitystermostaatti.

6.4.3. Kojeet ja laitteet

LVI-, ohjaus-, valvonta- ja säätölaitteiden kokoonpanoa ja tekniikkaa on kuvattu LVI-osiossa. Käytössä oleva kojeet ja laitteet ovat kokonaisuudessaan toimintakuntoisia ja niitä uusitaan tulevien tarpeiden mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei budjetoituja toimenpiteitä.

6.4.4. Saunat

Kiinteistössä on yksi yhteinen saunarakennus. Saunarakennuksessa ei ole sähkökiukaita, rakennuksen sähköasennukset ovat kokonaisuudessaan toimintakuntoisia ja niitä uusitaan tulevien tarpeiden mukaan tai mahdollisen laajemman muun saneerauksen yhteydessä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei budjetoituja toimenpiteitä.

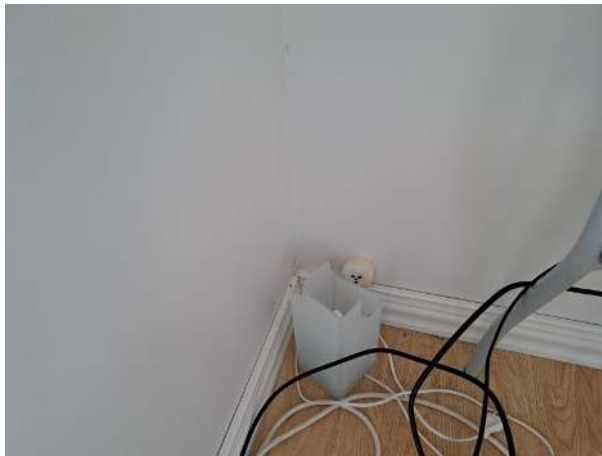
6.5. Tele- ja antennijärjestelmät

6.5.1. Tietotekniset järjestelmät

Pääosin rakennuksissa, missä puhelinjärjestelmiä havaittiin, ne on perinteisiä. Lampolan rakennuksessa on nykyaikainen yleiskaapelointiverkko. Nykyaikaisia yleiskaapelointiverkkoja rakennetaan tulevien tarpeiden mukaan, nykyiset tiedonsiirtojärjestelmät ovat havaintojen mukaan riittäviä nykyisiin tarkoituksiin.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksien perinteiset puhelinjärjestelmät suositellaan korvaamaan yleiskaapelointijärjestelmillä rakennusten sisäisten sähkösaneerausten yhteydessä.



201. Perinteinen puhelinpiste.



202. Lampolan ristikytkenääteline.

6.5.2. Antennijärjestelmä

Asuinrakennuksissa sekä muun muassa kahvilarakennuksessa havaittiin antennijärjestelmiä, järjestelmät ovat ikääntyneet ja suositellaan uusimaan kaapeleineen ja antennimastoineen.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennusten antennijärjestelmät uusitaan rakennuksien sähkösaneerauksien yhteydessä.



203. Harava-antenni.

6.5.3. Paloturvallisuusjärjestelmä

Lampolassa on sosiaali- ja eläntiloissa palovaroitinjärjestelmä, mikä hälyttää paikallisesti. Järjestelmä on arviolta 5–10 vuoden ikäinen ja toimintakuntoinen jakson ajan. Järjestelmässä on sosiaaliloissa palovaroittimet ja eläntiloissa savuntunnistin putkistot.

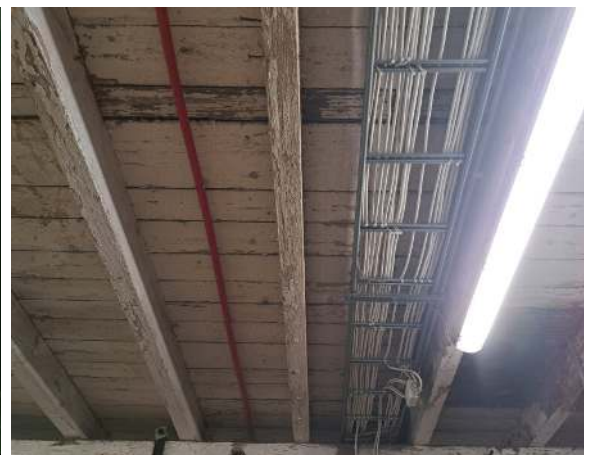
Asunnoissa sekä osin muissa tiloissa on pääosin paristotoimisia palovaroittimia.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksien sähkösaneerauksien yhteydessä suositellaan harkitsemaan asennettaviksi sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet (paristovarmennuksilla).



204. Palovaroitinkeskus.



205. Lampolan savunilmaisuputkistoa.

6.5.4. Muut järjestelmät

Kiinteistölle kuuluvana on videovalvontajärjestelmä, mikä kuvaa osin piha-alueita sekä Lampolan tiloja. Järjestelmä on toimintakuntoinen ja sitä päivitetään tulevien tarpeiden mukaan huoltotyyppisinä töinä. Lisäksi muun muassa kahvilarakennuksen vuokralaisella on omia rikosilmoitus -ja videovalvontajärjestelmiä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei budjetoituja toimenpiteitä.

7. Kuntoarvion tekijöiden yhteystiedot

Kuntoarvioon liittyvissä asioissa ja yleensä kohteenne rakenne-, LVI- ja sähköteknisissä kysymyksissä voitte ottaa yhteyttä tämän kuntoarvion koordinaattoriin.

17.02.2025

Juha-Matti Korhola
Ins. (YAMK) Rakennetekniikka
Kuntotarkastaja AKK (FISE) Rakennuksen kuntoarvioija PKA (FISE)

Sustera Group
Vetotie 3 A, FI-01610 Vantaa
Puh. 030 670 5926
juha-matti.korhola@sustera.com
www.sustera.fi