

Kuntoarvio

Haltialan kotieläintila
Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki

Tarkastuspäivä
11/02/2025



Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
2. Yhteenveto	4
2.1. Rakennustekniikka	
2.2. LVI-tekniikka	
2.3. Sähköjärjestelmät	
2.4. Välittömästi korjattavat puutteet	
2.5. Rakennustekniikan PTS	
2.6. LVI-järjestelmien PTS	
2.7. Sähköjärjestelmien PTS	
2.8. Suunnitelmallinen kiinteistönpito	
3. Kohteen tiedot ja havainnot nykytilanteesta	13
3.1. Kohteen tiedot	
3.2. Korjaushistoria	
3.3. Huoltotoimen ja kiinteistön käytön arviointi	
3.4. Sisäolosuhteisiin liittyvät havainnot	
3.5. Turvallisuus ja ympäristöriskit	
4. Rakennustekniikan kuntoarvio	14
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	31
5.1. Lämmitysjärjestelmä	
5.2. Vesi- ja viemärijärjestelmät	
5.3. Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät	
5.4. Muut järjestelmät	
6. Sähköjärjestelmien kuntoarvio	36
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	44

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
LVIA-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 Kellarimäen ja niskalan alueen rakennukset. Kellarimäen asuinrakennus 002 ja kellarimäensauna 034 ovat suojeltu suojelumerkinnällä Sr-2.

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

2.1. Rakennustekniikka

Tiivistelmiä rakennuksittain rakennustekniikan osalta:

Asuinrakennus 002:

Rakennus on todennäköisesti hirsirakenteinen. Rakennus on lautaverhoiltu ja vesikatteena on huopakate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksessa on tuulettuva puurakenteinen alapohja. Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; vierustojen sorastus tarvittavilta osin, kattovesien poisohjauksen parantaminen, kiviladonnan laastisaumojen kunnostaminen, alapohjarakenteen uusimiseen varautuminen ikääntymisestä johtuen, julkisivujen ja ikkunoiden huoltomaalaus sekä ovien kunnostaminen.

Kellarimäen sauna 034:

Rakennus on puurakenteinen ja lautaverhoiltu, vesikatteena on huopakate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; vierustojen sorastus, kattovesien poisohjauksen parantaminen, sokkeleiden kunnostaminen, julkisivujen ja ikkunoiden huoltomaalaus.

Kellarimäentalo 004:

Rakennus on puurakenteinen ja lautaverhoiltu. Vesikatteena on saumattu peltikate. Ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; maanpintojen kallistusten parantaminen rakennuksesta pois päin mahdollisuuksien mukaan ja puurakenteiden sekä maanpinnan välisen korkeuseron kasvattaminen, sadevesien poistojärjestelmän asennus, perustusten oikaiseminen ja kunnostaminen, lahovaurioituneiden runkorakenteiden kunnostaminen, julkisivuverhouksen uusiminen, ovien huoltomaalaus.

Kuivaamo 003:

Rakennus on puurakenteinen ja lautaverhoiltu. Vesikatteena on saumattu peltikate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat; maanpintojen kallistusten parantaminen rakennuksesta pois päin mahdollisuuksien mukaan ja puurakenteiden sekä maanpinnan välisen korkeuseron kasvattaminen, sadevesien poistojärjestelmän asennus, sokkeleiden kunnostaminen tarvittavilta osin, julkisivuverhouksen kunnostaminen tai vaihtoehtoisesti uusiminen, ikkunoiden kunnostaminen ja yksittäisten ikkunoiden uusiminen, ulko-ovien kunnostaminen ja heikompi kuntoisten ovien uusiminen, auenneiden peltikatteen saumojen kunnostaminen.

Varastorakennus 999:

Varastorakennus on heikossa kunnossa. Julkisivuverhouksen ja ovien alaosissa on runsaasti lahovaurioita. Rakennuksen tiilikatto on heikossa kunnossa. Suositellaan

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki

varastorakennuksen peruskorjausta.

Niskalan talousrakennus:

Rakennus on puu- ja tiilirakenteinen ja lauta- sekä tiiliverhoiltu. Vesikatteena on profiilipeltikate. Ikkunat ja ovet ovat puurakenteiset. **Rakennuksen merkittävimmät kunnostustarpeet ovat;** maanpintojen kallistusten parantaminen rakennuksesta poispäin mahdollisuuksien mukaan ja puurakenteiden sekä maanpinnan välisen korkeuseron kasvattaminen, sadevesien poistojärjestelmän asennus, julkisivuverhouksen uusiminen ja tiilimuurausten kunnostaminen, ikkunan ja ovien uusiminen.

Niskalan palanut Rak 6:

Rakennus on palanut tulipalossa. Purkujätteet ovat edelleen tontilla. Suositellaan tontin puhdistamista purkujätteestä.

Rakennusteknisesti kohteet ovat pääasiassa kuntoluokassa välttävä. ● KL 2

2.2. LVI-tekniikka

Kiinteistössä tiloista kuivurissa ja kellarimäen ladossa ei ollut lämmitystä. Asuinrakennuksessa 4 oli havaintojen mukaan puulämmitteisiä takkoja. Kellarimäen saunaan ja palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennukseen ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkoston. Viemäröinnin osalta kiinteistö ei ollut kunnallistekniikassa. Jätevesien imeytyskenttä sakokaivoineen oli käytännössä enää vain palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennuksessa. Järjestelmä vaikutti 2000-luvun asennukselta. Muissa rakennuksissa ei ollut jätevesijärjestelmiä, eikä myöskään sisälle asti vedettyä vesijohtoa (ei myöskään asuinrakennuksessa 4 tai kellarimäen saunassa, joten ne ovat kantoveden varassa). Asuinrakennuksen 4 pihalla oli toimiva vesiposti. Kellarimäen saunan harmaat jätevedet on mahdollisesti johdettu rakennuksen takana olleeseen kaivoon. Palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennuksen sisällä oli vesipisteitä. Palaneen asuinrakennuksen 6 pihalla oli myös vesiposti. Kiinteistön vähäisille vesijohto- ja viemäriasennuksille ei arvioida olevan välitöntä uusimistarvetta.

Kiinteistössä on painovoimainen (luonnollinen) ilmanvaihto. Kuivurissa havaitut tuuletuspuhaltimet ovat liittyneet sen aiempaan toimintaan. Varsinaisia ilmanvaihtokoneita ei tarkastetuissa rakennuksissa ollut.

Tiivistelmät rakennuksittain:

Asuinrakennus 4: Puulämmitteisiä takkoja, ei sisävessaa, ei vesipisteitä, ei viemäröintiä, vesiposti pihalla, painovoimainen ilmanvaihto. *Toimenpide-ehdotus: Raitisilmaventtiilien lisääminen tarpeen mukaan.*

Kellarimäen sauna O34: Rakennukseen ei ollut pääsyä, ei vesipisteitä, painovoimainen ilmanvaihto. *Toimenpide-ehdotus: Ei toimenpide-ehdotuksia.*

Kuivuri 003: Ei lämmitystä, ei vesipisteitä, ei viemäröintiä, pikapaloposti ulkoseinässä, painovoimainen ilmanvaihto. *Toimenpide-ehdotus: Ei toimenpide-ehdotuksia.*

Kellarimäen lato 004: Ei lämmitystä, ei vesipisteitä, ei viemäröintiä, painovoimainen ilmanvaihto. *Toimenpide-ehdotus: Ei toimenpide-ehdotuksia.*

Palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennus: Rakennukseen ei ollut pääsyä, sisällä vesipisteitä, lämmin käyttövesi valmistetaan lämminvesivaraajalla, viemäröity, painovoimainen ilmanvaihto. *Toimenpide-ehdotus: Ei toimenpide-ehdotuksia.*

Kylmä varasto 999: Ei lämmitystä, ei vesipisteitä, ei viemäröintiä, painovoimainen ilmanvaihto. *Toimenpide-ehdotus: Ei toimenpide-ehdotuksia.*

Merkittävimmät LVI-tekniset toimenpiteet alkavalla kymmenvuotisjaksolla ovat:

- Vesijohtoja, viemäröintejä ja vesikalusteita voidaan uusia tarpeen mukaan.
- Ilmanvaihtokanavia / -hormeja voidaan puhdistaa tarpeen mukaan.
- Rakennuksiin voidaan lisätä raitisilmaventtiilejä tarpeen mukaan.

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

2.3. Sähköjärjestelmät

Rakennusten rakenteisiin on osassa rakennuksissa asennettuja muutamia ulkovalaisimia. Ulkovalaisimet ovat kokonaisuudessa ikääntyneitä ja ne uusitaan jakson alkupuolella (ikäntynein osin kaapeleineen). Kiinteistön aluevalaistuksena toimivat rakenteisiin asennetut valaisimet.

Havaitut ryhmäkeskukset olivat jo elinkaarensa lopulla ja niiden uusimisia nousu / liittymiskaapeleineen suositellaan. Asuinrakennus 4:n sisätiloihin, eikä viereiseen talousrakennukseen, eikä palaneen rakennuksen viereisen talousrakennuksen sähkökeskukselle, eikä saunarakennuksen sisälle ollut pääsyä tarkastuksen aikana.

Suosittellaan tarkastamaan sähkötekniikka myöhemmin niiltä osin, kun ei ollut pääsyä.

Nykyisillä tiedoilla suositellaan kuitenkin vähintään ikääntyneiden sähkökeskusten sekä ilmakaapeleiden muuttamista maakaapeloinneiksi. Ilmakaapeloinnit korvataan maakaapeloinneilla uusine sähköpää / ryhmäkeskuksineen (osaa keskuksista ei nähty, mutta oletuksena niiltä osin), saunarakennus, Kellarimäen saunan rakennus, Kellarimäen lato, palaneen rakennuksen 6 (mikäli lähitulevaisuudessa tarvetta (suositellaan kaapeloimaan samalla varalle, kun maakaapeli asennetaan rakennus 6:n piharakennukseen (tai yhteinen kaapeli), korvataan asuinrakennuksesta 4 nykyinen ilmakaapeli varastorakennukseen maakaapeliksi.

Lisäksi korvataan ilmakaapeli ja asennetaan uusi keskus saunarakennuksen takana sijaitsevalle talousrakennukselle. Lisäksi uusitaan ainakin Kuivuri-rakennuksen ikääntynyt maakaapeli uuteen sekä uusitaan vähintään sähköpää -ja kiinteistökeskus.

Sähkökalusteet ovat havaituilta osin edelleen toimintakuntoisia, mutta muun muassa kuivuri-rakennuksen osalta sekä ladon sekä talousrakennuksien ikääntyneitä kaapeleineen ja suositellaan uusimaan kaapeleineen osittaisissa sähkösaneerauksissa.

Havaituilta osin sisätilojen valaisimet kaapeleineen ovat kokonaisuudessaan ikääntyneitä ja ne tulee uusida, ainakin kuivurirakennuksessa, Kellarimäen ladossa sekä pienemmissä talousrakennelmissa. Saunarakennuksen ja asuinrakennus 4:een ei ollut pääsyä, niiden valaistukset kaapeleineen uusitaan tulevien tarpeiden mukaan.

Kustannusarviot ovat karkeita ja alustavia, kustannusarviot tulevat tarkentumaan korjauslaajuuden mukaisesti, lisäksi asuinrakennus 4:n sekä saunarakennuksien sisään ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä. Kustannusarviot mahdollisesti tarkentuvat sen jälkeen.

Havaintoja rakennuksittain:

Asuinrakennus 4 (002):

Rakennuksen sisään ei ollut pääsyä. Havaintojen mukaan sähkön liittymiskaapeli ja tontti / sähköpääkeskus on uusittu 2000-luvulla ja niillä on vielä elinkaarta jäljellä. Asuinrakennuksesta 4 menee ikääntynyt ilmakaapeli pihapiirissä sijaitsevaan piharakennukseen, minkä sähköt ovat havaituilta osin ikääntyneitä.

Kellarimäen sauna:

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki

Rakennuksen sähkö tulee ikääntyneellä ilmakaapelina (nousu / liittymiskaapeli). Rakennuksen sisälle ei ollut pääsyä.

Kellarimäen lato:

Rakennukseen tulee sähkö ikääntyneellä ilmakaapelilla, myös ryhmäkeskus sekä muut vähäiset sähköasennukset ovat elinkaariensa lopulla.

Palanut rakennus 6:

Rakennus on palanut. Havaintojen mukaan, oletuksena sähkö samassa pihapiirissä sijaitsevaan piharakennukseen on tullut talon 6 sähköjen kautta.

Palaneen rakennuksen pihapiirissä sijaitseva talousvarasto:

Havaintojen mukaan sähköt ovat todennäköisesti tulleet aiemmin palaneen talon 6 kautta, koska ilmakaapeli "laskeutuu" maahan talusrakennukselta lähtiessään (palaneelle talolle päin) ensimmäisen ilmajohtopylvään jälkeen. Talusrakennuksen sähkökeskukselle ei ollut pääsyä. Oletuksen mukaan talusrakennukseen ei tällä hetkellä tule sähköä (mikäli sähköä tulisi, sen käyttäminen ei välttämättä olisi turvallista olemassa olevien tietojen perusteella.

Merkittävimmät toimenpiteet alkavalla kymmenvuotisjaksolla tulevat olemaan:

- Ulkovalaisimien uusiminen (kaapeloinnit uusitaan samalla ikääntyneiltä osin).
- Korvataan rakennuksiin tulevat ilmakaapelit maakaapeleilla, lisäksi uusitaan kuivurirakennuksen vanha liittymiskaapeli sekä sähköpääkeskus (PL asuinrakennus 4), uusitaan ikääntyneet ryhmä / sähköpääkeskukset ja lisätään niitä tarpeiden mukaan.
- Uusitaan ainakin Kuivurirakennuksen, Kellarimäenladon sekä talusrakennuksien valaisimet sekä sähkökalusteet kaapeleineen ja ohjauslaitteineen.

Kiinteistön sähkö- ja telejärjestelmät ovat havaituilta osin keskimäärin välttävä.

- KL 2

2.4. Välittömästi korjattavat puutteet

- Sähköjärjestelmien lakisääteinen määräaikaistarkastus tulee teettää mahdollisimman pian, niiltä osin kun pääsulakkeiden koot mahdollisesti ylittävät 35 ampeeria (ei koske asuinrakennuksia eikä asumista palvelevia rakennuksia (havaintojen mukaan ainakin kuivurirakennus). Kartanon rakennuksille on teetetty lakisääteinen määräaikaistarkastus, mikä on voimassa. Tarkastustarraa ei kuitenkaan havaittu Kellarimäen ja Niskalan puolella (mm. Kuivurirakennuksessa).

3. Kohteen tiedot ja havainnot nykytilanteesta

3.1. Kohteen tiedot

Kohde:	Haltialan kotieläintila
Lähiosoite:	Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
Postinumero:	00690
Postitoimipaikka:	Helsinki
Rakennustyyppi:	Maatila
Rakennusten lukumäärä:	1 kpl asuinrakennus, saunarakennus, kuivaamo ja 2 kpl talusrakennuksia sekä varastorakennus.

3.2. Korjaushistoria

Kohteen korjaushistoriatietoja ei ollut käytettävissä.

3.3. Huoltotoimen ja kiinteistön käytön arviointi

Kiinteistönhoidossa havaittiin seuraavia puutteita:

- Sadevesikourut olivat tarkastushetkellä pääosin puhdistamatta.

3.4. Sisäolosuhteisiin liittyvät havainnot

3.4.1 Lämpötila

Lämmitetyissä tiloissa ei tarkastuksen yhteydessä käyty.

3.4.2 Ilmanlaatu ja vaihtuvuus

Ilmanlaatu oli aistinvaraisesti arvioiden tyydyttävää tasoa.

3.4.3 Melu

Talotekniikasta ei havaittu aiheutuvan häiritsevää melua.

3.4.4 Valaistus

Sisätilojen valaistustasot ovat havaituilta osin melko vaatimattomalla tasolla.

3.5. 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

Kellarimäen rakennukset sijaitsevat mäellä, osittain rinteessä ja osittain tasamaalla.

Asuinrakennuksen OO2 vierustat ovat osin sorapintaisia ja osin nurmialue on kiinni sokkelissa. Rakennuksen kattovedet on johdettu osin syöksytorvista betonikouruihin, kattovedet jäävät liian lähelle rakennusta, lisäten perustusten kosteusrasitusta. Tien viereisen seinustan osalla maanpinta kallistaa loivasti rakennukseen päin. Rakennuksen sokkelikorkeus on niukka tien puoleisen seinustan osalta. Salaojajärjestelmän olemassa olosta ei tehty havaintoja. Rakennuksen vierustat suositellaan sorastamaan tarvittavilta osin. Suositellaan kattovesien poisohjauksen parantamista. Suositellaan parantamaan maanpintojen kallistuksia ja kasvattamaan sokkelikorkeutta mahdollisuuksien mukaan tarvittavilta osin.

Kellarimäen saunan O34 vierustoilla nurmialue on kiinni sokkelissa. Rakennuksen kattovedet johdetaan syöksytorvista suoraan rakennuksen vierustalle, lisäten perustusten kosteusrasitusta. Maanpintojen kallistuksissa ei havaittu merkittäviä puutteita. Salaojajärjestelmän olemassa olosta ei tehty havaintoja. Suositellaan vierustojen sorastamista ja parantamaan kattovesien ohjausta.

Kellarimäen talon OO4 vierustat ovat osin sorapintaisia ja osin luonnonmukaisessa tilassa. Tien puoleisen seinustan osalla ympäröivä maanpinta kallistaa voimakkaasti rakennukseen päin. Rakennuksen puurakenteiden ja maanpinnan välinen korkeusero on puutteellinen, puurakenteet ovat maanpinnan tasolla. Rakennuksessa ei ole erillistä sadevesienpoistojärjestelmää eikä salaojitusta. Maanpinnan kallistuksia suositellaan parantamaan rakennuksesta pois päin mahdollisuuksien mukaan ja kasvattamaan puurakenteiden sekä maanpinnan välistä korkeuseroa. Suositellaan asentamaan sadevesienpoistojärjestelmä.

Kuivaamon OO3 vierustat ovat osin sorapintaisia ja osin luonnonmukaisessa tilassa. Tien viereisen seinustan ja lännen puoleisen seinustan osalla maanpinta kallistaa rakennukseen päin, muilta osin maanpinnat ovat tasaisia. Rakennuksen puurakenteiden ja maanpinnan välinen korkeusero on paikoin puutteellinen, puurakenteet ovat maanpinnan tasolla. Rakennuksessa ei ole erillistä sadevesienpoistojärjestelmää eikä salaojitusta. Maanpinnan kallistuksia suositellaan parantamaan rakennuksesta pois päin mahdollisuuksien mukaan ja kasvattamaan puurakenteiden sekä maanpinnan välistä korkeuseroa. Suositellaan asentamaan sadevesienpoistojärjestelmä.

Niskalan talousrakennuksen vierustat ovat luonnonmukaisessa tilassa. Maanpinta kallistaa lännen puoleisen seinustan osalta rakennukseen päin. Rakennuksen puurakenteiden ja maanpinnan välinen korkeusero on paikoin puutteellinen, puurakenteet ovat maanpinnan tasolla. Rakennuksen toisen lappeen osalla on sadevesienpoistojärjestelmä. Maanpinnan kallistuksia suositellaan parantamaan rakennuksesta pois päin mahdollisuuksien mukaan ja kasvattamaan puurakenteiden sekä maanpinnan välistä korkeuseroa. Suositellaan asentamaan sadevesienpoistojärjestelmä puuttuville osin.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen 002 vierustojen sorastus ja kattovesien poisohjauksen parantaminen.
- Asuinrakennuksen 002 tien puoleisen seinustan maanpintojen kallistusten parantaminen ja sokkelikorkeuden kasvattaminen, mahdollisuuksien mukaan tarvittavilta osin.
- Kellarimäen saunan 034 vierustan sorastus ja kattovesien poisohjauksen parantaminen.
- Kellarimäen talon 004, kuivaamo 003 ja niskalan talousrakennus, maanpintojen kallistusten parantaminen rakennuksesta pois päin mahdollisuuksien mukaan ja puurakenteiden sekä maanpinnan välisen korkeuseron kasvattaminen.
- Kellarimäen talon 004, kuivaamo 003 ja niskalan talousrakennus, sadevesienpoistojärjestelmän asennus.



1. Asuinrakennuksen 002 tien puoleista seinustaa, sokkelikorkeus on niukka ja maanpinta kallistaa loivasti rakennukseen päin.



2. Asuinrakennuksen 002 vierustaa.



3. Asuinrakennuksen 002 kattovesien ohjausta.



4. Kellarimäen saunan 034 kattovedet johdetaan syöksytorstista suoraan maaperään.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



5. Kellarimäen saunan O34 vierustaa.



6. Kellarimäen talon OO4 vierustaa.



7. Kellarimäen talon OO4 vierustaa.



8. Kuivaamon 003 vierustaa.



9. Kuivaamon 003 vierustaa.



10. Niskalan talousrakennuksen vierustaa.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



11. Niskalan talousrakennuksen vierustaa.

4.1.2. Kasvillisuus ja viheralueet

Piha-alueilla kasvaa tavanomaisia luonnonvaraisia tai istutettuja puita sekä koristekasveja. Puusto ja kasvillisuus on paikoin liian lähellä rakennuksia. Puuston / pensaiden harvennus on suositeltavaa suorittaa 1 – 2 kertaa jakson aikana. Nurmikoille yms. viherrakenteille suoritetaan tavanomaisia huolto- ja kunnossapitotoimia.

Toimenpide-ehdotukset:

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



12. Puustoa niskalan talousrakennuksen ympärillä.



13. Kasvillisuutta liian lähellä rakennusta.

4.1.3. Liikenneväylät ja -alueet

Kiinteistön piha-alueet ovat pääasiassa sorapintaisia.

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

Toimenpide-ehdotukset:

- Sorapintaisten alueiden kunnostaminen säännöllisesti.



14. Sorapintoja.



15. Sorapintoja.

4.1.4. Rakennelmat

Asuinrakennuksen 002 piha-alueella on kylmä varastorakennus 999. Varastorakennus on heikossa kunnossa. Julkisivuverhouksen ja ovien alaosissa on runsaasti lahovaurioita. Rakennuksen tiilikatto on heikossa kunnossa. Suositellaan varastorakennuksen peruskorjausta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Varastorakennuksen 999 peruskorjaus.



16. Asuinrakennuksen 002 piha-alueella on kylmä varastorakennus 999.



17. Varastorakennus on heikossa kunnossa.

4.2. Perustukset ja sokkelit

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki

Rakennusten perustamistapa ei selvinnyt tarkastuksella, perustussuunnitelmia ei ollut käytettävissä. Rakennukset ovat todennäköisesti perustettu maanvaraisesti. Asuinrakennus 002 ja kellarimäentalo 004 ovat perustettu kiviladonnan varaan. Kellarimäen saunan 034 ja kuivaamon 003 perusmuurit ovat havaintojen mukaan betonia. Niskalan talousrakennus on perustettu osin kiviladonnan varaan ja osin perustukset ovat betonia.

Asuinrakennuksen 002 sokkeleissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Sokkeleiden kiviladonnan laastisaumoissa havaittiin paikoin vaurioita, laastisaumoja suositellaan kunnostamaan tarvittavilta osin.

Kellarimäen saunan 034 sokkelissa havaittiin muutamia halkeamia ja lohkeamia. Sokkelin pinnoite on kulunut. Suositellaan sokkeleiden kunnostamista tarvittavilta osin. Kellarimäen talon 004 perustuksissa havaittiin rakentamisajankohdalle ja perustamistavalle ominaista painumaa. Perustuksia suositellaan oikaisemaan ja kunnostamaan tarvittavilta osin.

Kuivaamon 003 sokkeleissa havaittiin halkeamia joita suositellaan kunnostamaan.

Niskalan talousrakennuksen betonisokkelissa ei havaittu merkittäviä vaurioita.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen 002 kiviladonnan laastisaumoja suositellaan kunnostamaan tarvittavilta osin.
- Kellarimäen saunan 034 sokkeleiden kunnostaminen tarvittavilta osin.
- Kellarimäen talon 004 perustusten oikaiseminen ja kunnostaminen.
- Kuivaamon 003 sokkelin halkeamien kunnostaminen.



18. Asuinrakennuksen 002 sokkeliä.



19. Asuinrakennuksen 002 sokkeliä, saumat paikoin epätiivit.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



20. Kellarimäen saunan O34 sokkelin lohkeama ja halkeama.



21. Kellarimäen saunan O34 sokkelin lohkeama.



22. Kellarimäen talo 004 on perustettu kiviladonnan varaan.



23. Kuivaamon 003 sokkelia.



24. Kuivaamon 003 sokkelin halkeamaa.



25. Niskalan talousrakennus on perustettu osin kiviladonnan varaan.



26. Niskalan talousrakennuksen sokkelia.

4.3. Alapohja

Asuinrakennuksen 002 alapohja on puurakenteinen ja sen alapuolella on tuulettuva alapohjatila. 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 002 alapohjarakenteen uusimiseen ikääntymisestä johtuen.

Kuivaamon 003 ja kellarimäen saunan 034 sekä niskalan talousrakennuksen (osittain) alapohjat ovat maanvaraisia betonilaattoja. Alapohjarakenteita korjataan tarpeen mukaan Kellarimäentalon 004 alapohja on puurakenteinen. Alapohjarakenteita korjataan tarpeen mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen 002 alapohjarakenteen uusimiseen varautuminen ikääntymisestä johtuen.



27. Kuvaa asuinrakennuksen 002 alapohjatilasta.



28. Kuvaa asuinrakennuksen 002 alapohjatilasta.

4.4. Rakennusrunko

Asuinrakennus 002 on todennäköisesti hirsirakenteinen. Kellarimäen sauna 034 on havaintojen mukaan puurakenteinen. Kellarimäen talo 004 ja kuivaamo 003 ovat puurakenteisia. Niskalan talousrakennus on puu- ja tiilirakenteinen. Asuinrakennuksen

002 hirsirakenteiden kuntoa ei voitu arvioida, julkisivuverhouksen takia. Ennen vuotta 1950 rakennetun hirsirakenteinen ulkoseinärakenne luokitellaan riskirakenteeksi. Hirsien kunto suositellaan selvittämään viimeistään peruskorjausten tai julkisivusaneerauksen yhteydessä.

Kellarimäen talon 004 puurungossa havaittiin lahovaurioita, joita suositellaan kunnostamaan tarvittavilta osin.

Toimenpide-ehdotukset:

- Kellarimäen talon 004 lahovaurioituneiden runkorakenteiden kunnostaminen.



29. Kellarimäen talon 004 puurungossa havaittiin lahovaurioita.



30. Kellarimäen talon 004 runkorakenteita.



31. Kuivaamon 003 runkorakenteita.



32. Kuivaamon 003 runkorakenteita.



33. Niskalan talousrakennus on puu- ja tiilirakenteinen.

4.5. Ulkoseinät

Rakennusten julkisivut ovat pääosin lautaverhoiltuja. Niskalan talousrakennuksen julkisivut ovat osittain tiiliverhoiltuja. Asuinrakennus 002 ja kellarimäen sauna 034 on suojeltu suojelumerkinnällä Sr-2.

Asuinrakennuksen 002 julkisivuverhous on tyydyttävässä kunnossa. Julkisivussa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Julkisivuverhouksen takana ei ole tuuletusrakoa. Suositellaan tuuletusraon tekemistä seuraavan julkisivuverhouksen saneerauksen/uusimisen yhteydessä. Julkisivun puuosien pinnoite on kulunut. Julkisivut suositellaan huoltomaalaamaan.

Kellarimäen saunan 034 julkisivuverhous on uusittu. Julkisivut ovat hyvässä kunnossa. Julkisivuverhouksen takana on tuuletusrako. Julkisivuissa ei havaittu merkittävää kulumista tai vaurioita. Julkisivun puuosien pinnoite on kulunut. Julkisivut suositellaan huoltomaalaamaan.

Kellarimäen talon 004 julkisivu on heikossa kunnossa. Julkisivun puuverhouksessa on runsaasti lahovaurioita, irronneita lautoja ja pinnoite on laajalti kulunut. Julkisivun puuverhokset suositellaan uusimaan.

Kuivaamon 003 julkisivu on välttävissä-tyydyttävässä kunnossa. Julkisivuverhouksen alaosissa havaittiin lahovaurioita, puuosissa haristumaa ja julkisivun pinnoitteessa hilseilyä sekä kulumaa. Suositellaan julkisivuverhouksen kunnostamista tai vaihtoehtoisesti uusimista.

Niskalan talousrakennuksen julkisivu on heikossa kunnossa. Julkisivun puuverhouksessa on runsaasti lahovaurioita ja haristumaa. Tiiliverhouksessa ja tiiliverhouksen saumoissa havaittiin rapautumaa. Julkisivun puuverhokset suositellaan uusimaan ja kunnostamaan tiiliverhokset.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen 002 ja kellarimäen saunan 034 julkisivun huoltomaalaus.
- Kellarimäentalon 004 julkisivuverhouksen uusiminen.
- Niskalan talousrakennuksen julkisivuverhouksen uusiminen ja tiilimuurausten kunnostaminen.
- Kuivaamon 003 julkisivuverhouksen kunnostaminen tai vaihtoehtoisesti uusiminen.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



34. Asuinrakennuksen O02 julkisivua.



35. Kellarimäen saunan O34 julkisivua.



36. Kellarimäen saunan O34 julkisivuverhouksen takana on tuuletusrako.



37. Kellarimäen talon O04 julkisivu on heikossa kunnossa.



38. Kuivaamon O03 julkisivu on välttävässä kunnossa.



39. Kuivaamon O03 julkisivu on välttävässä kunnossa.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



40. Niskalan talousrakennuksen julkisivu on heikossa kunnossa.



41. Niskalan talousrakennuksen tiiliverhoilua julkisivua.

4.6. Ikkunat

Asuinrakennuksen 002 ja kellarimäen saunan 034 ikkunat ovat 2-puitteisia 2-lasisia MS-tyyppisiä puuikkunoita. Ikkunoiden ulkopuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen hilseilyä ja halkeilua. Suositellaan ikkunoiden huoltomaalausta.

Kuivaamon 003 ikkunoiden ulkopuolen puuosissa pinnoitteen halkeilua ja hilseilyä sekä lasituslistojen irtoilua. Ikkunoiden kunto on välttävällä-heikolla tasolla. Suositellaan ikkunoiden kunnostamista ja varaudutaan yksittäisten ikkunoiden uusimiseen.

Niskalan talousrakennuksen ikkuna on heikossa kunnossa. Suositellaan ikkunan uusimista.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen 002 ja kellarimäen saunan 034 ikkunoiden huoltomaalaus.
- Kuivaamon 003 ikkunoiden kunnostaminen, varaudutaan yksittäisten ikkunoiden uusimiseen.
- Niskalan talousrakennuksen ikkunan uusiminen.



42. Asuinrakennuksen 002 ikkuna ulkopuolelta.



43. Asuinrakennuksen 002 ikkuna ulkopuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen halkeilua ja hilseilyä.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



44. Kellarimäen saunan O34 ikkuna ulkopuolelta.



45. Kellarimäen saunan O34 ikkunan ulkopuolen puuosissa havaittiin pinnoitteen halkeilua.



46. Kuivaamon O03 ikkuna ulkopuolelta. Ulkopuolen puuosissa pinnoitteen halkeilua ja hilseilyä.



47. Kuivaamon O03 ikkunoiden lasituslistat paikoin irronneet.

4.7. Ulko-ovet

Rakennusten ulko-ovet ovat puurakenteisia.

Asuinrakennuksen O02 ulko-ovet ovat välttävässä kunnossa. Ulko-ovissa on havaittavissa pinnoitteen ja puuosien halkeilua sekä käyntiongelmia. Ovia suositellaan kunnostamaan pintakäsittelyillä, tiivistyskorjauksilla sekä tarvittaessa käyntisovituksilla. Kellarimäen saunan O34 ulko-ovi on tyydyttävässä kunnossa. Kellarimäen talon O04 pariovet ovat tyydyttävässä kunnossa. Suositellaan huoltomaalauksia. Kuivaamon O03 ulko-ovet ovat heikossa-välttävässä kunnossa. Suositellaan ovien kunnostamista ja heikompikuntoisten ovien uusimista. Niskalan talousrakennuksen ulko-ovet ovat heikossa kunnossa. Suositellaan ovien uusimista.

Toimenpide-ehdotukset:

- Asuinrakennuksen O02 ulko-ovien kunnostaminen.
- Kellarimäen talon O04 ovien huoltomaalaus.
- Kuivaamon O03 ovien kunnostaminen ja heikompikuntoisten ovien uusiminen.
- Niskalan talousrakennuksen ulko-ovien uusiminen.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



48. Asuinrakennuksen O02 ulko-ovi.



49. Asuinrakennuksen O02 takapihan ulko-ovi, ovi roikkuu.



50. Kellarimäen saunan O34 ulko-ovi on tyydyttävässä kunnossa.



51. Kellarimäen talon O04 pariovet ovat tyydyttävässä kunnossa.



52. Kuivaamon liuku-ovi on heikossa kunnossa.



53. Kuivaamon pari-ovet ovat heikossa kunnossa.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



54. Kuivaamon pari-ovet ovat heikossa kunnossa.



55. Niskalan talousrakennuksen ovet ovat heikossa kunnossa.

4.8. Kattorakenteet

Rakennusten vesikatot ovat kattotyypiltään harjakattoja ja katteena on käytetty pelti- ja huopakatteita.

Vesikatteet olivat tarkastus hetkellä kuurassa, joka rajoitti katteen kunnan arvioimista.

Asuinrakennuksen O02 vesikatteena on huopakate. Vesikatteen ikä ei ollut tiedossa. Katolla ei havaittu merkittäviä vaurioita. Katteen pinnassa on sammalta. Suositellaan katteen puhdistamista. Yläpohjatilaa ei voitu tarkastaa, tilaan ei ollut kulkuyhteyttä. Suositellaan yläpohjatilan tarkastamista.

Kellarimäen saunan O34 vesikatteena on huopakate. Vesikatteen ikä ei ollut tiedossa. Katolla ei havaittu merkittäviä vaurioita. Yläpohjatilaa ei voitu tarkastaa, tilaan ei havaittu kulkuluukua. Suositellaan yläpohjatilan tarkastamista ja tarvittaessa kulkuluukun tekemistä.

Kellarimäentalon O04 vesikatteena on saumattu peltikate. Aluskatetta ei havaintojen mukaan ole eikä sitä ole saumatuilla peltikatoilla vaadittu. Aluskatteen puuttuminen voi aiheuttaa kosteuden tiivistymistä katteen alapintaan. Vesikatto on havaintojen mukaan hyvässä kunnossa.

Kuivaamon O03 vesikatteena 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. Vesikatolla havaittiin muutamia auenneita peltisaumoja, jotka suositellaan kunnostamaan.

Niskalan talousrakennuksen vesikatteena on profiilipeltikate. Vesikatteen ikä ei ollut tiedossa. Vesikatteen alla on aluskate.

Toimenpide-ehdotukset:

- Kuivaamon O03 auenneiden peltikatteen saumojen kunnostaminen.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



56. Asuinrakennuksen O02 vesikattoa.



57. Kellarimäen saunan O34 vesikattoa.



58. Kellarimäentalon O04 vesikattoa.



59. Kuivaamon O03 vesikattoa.



60. Kuivaamon O03 vesikatolla havaittiin muutamia auenneita peltisaumoja.



61. Niskalan talourakennuksen vesikattoa.

4.9. Sisätilat

4.9.1. Sisätilat

Tilojen pintarakenteiden kuntoa on arvioitu rakennusten nykyinen käyttötarkoitus huomioiden.

Asuinrakennuksen 002 ja kellarimäen saunan 034 sekä niskalan talousrakennuksen päädyssä oleviin sisätiloihin ei päästy tarkastuksen aikana. Vuokralaisia ei oltu tiedotettu tarkastuksesta.

Kuivaamo 003, kellarimäentalo 004 ja niskalan talousrakennus ovat pääosin varastokäytössä.

Toimenpide-ehdotukset:

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



62. Kuivaamon 003 sisätiloja.



63. Kuivaamon 003 sisätiloja.



64. Kellarimäentalon 004 sisätiloja.



65. Niskalan talousrakennuksen sisätiloja.

5. LVI-järjestelmien kuntoarvio

5.1. Lämmitysjärjestelmä

5.1.1. Lämmöntuotanto

Kiinteistön tiloissa ei tarkistetuin osin ollut lämmitystä. Rakennuksessa 002 (asuinrakennus 4) oli havaintojen mukaan puulämmitteisiä takkoja. Rakennukseen 034 (kellarimäen sauna) ja palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennukseen ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä.

5.2. Vesi- ja viemärijärjestelmät

5.2.1. Vedenkäsittely

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkostoon. Viemäroinnin osalta kiinteistö ei ollut kunnallistekniikassa. Jätevesille on rakennuskohtaiset imeytyskentät sakokaivoineen. Kyseisiä jätevesijärjestelmiä oli käytännössä enää vain palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennuksessa. Järjestelmä vaikutti 2000-luvun asennukselta. Muissa tarkistetuissa rakennuksissa ei ollut jätevesijärjestelmiä, eikä myöskään asuinrakennuksessa 4 tai kellarimäen saunassa (saadun tiedon mukaan asuinrakennuksessa 4 ei ole sisävesiä, eikä vesipisteitä ja sama pätee myös saunarakennukseen). Asuinrakennukseen 4 tai kellarimäen saunaan ei ole vedetty vesijohtoa sisälle, joten ne ovat kantoveden varassa. Asuinrakennuksen 4 pihalla oli toimiva vesiposti. Kellarimäen saunan harmaat jätevedet on mahdollisesti johdettu rakennuksen takana olleeseen kaivoon. Palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennuksen sisällä oli vesipisteitä. Palaneen asuinrakennuksen 6 pihalla oli myös vesiposti.

Lämminvesivaraajia oli käytännössä enää vain palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennuksessa. Kyseinen talousrakennus ei ole enää käytössä.

Lämminvesivaraaja on pystyasenteista mallia, tilavuudeltaan noin 300 litraa. Lämminvesivaraajan valmistusvuodesta (arviolta 2000-luvulta) tai kunnosta ei ole tarkempaa tietoa (rakennukseen ei ollut pääsyä).

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

Toimenpide-ehdotukset:

- Lämminvesivaraaja voidaan uusida tarpeen mukaan.



66. Asuinrakennuksen 4 vesiposti.



67. Asuinrakennuksen 6 vesiposti.

5.2.2. Vesijohtot

Vesijohtoja ei kohteena olleissa rakennuksissa juurikaan ole lukuun ottamatta palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennusta, mihin ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä. Kuivurin (rakennus 003) ulkoseinällä sijaitsevaan pikapalopostiin tuli muovinen tonttivesijohto. Muita vesijohtoja rakennuksessa ei havaittu. Vesijohtotasennuksia ei myöskään ollut rakennuksissa 004 (kellarimäen lato) ja 999 (kylmä varasto).

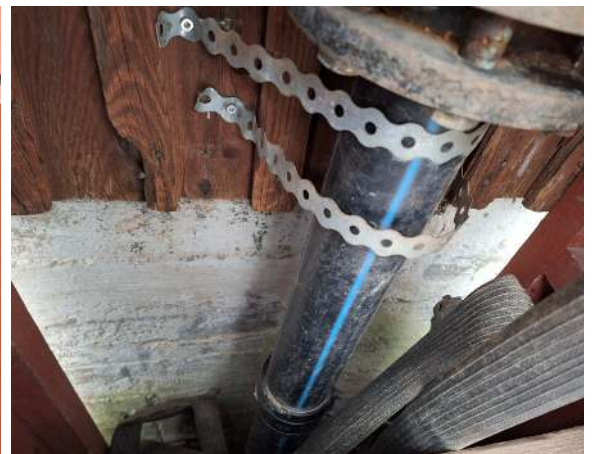
Kupariputkesta tehtyjen vesijohtojen tilastollinen käyttöikä on noin 50 vuotta. Sulkuventtiilien tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Vesijohtoja voidaan uusia tarpeen mukaan.



68. Kuivurin paloposti.



69. Kuivurin paloposti.

5.2.3. Viemärit

Viemäreitä ei kohteena olleissa rakennuksissa juurikaan ole lukuun ottamatta palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennusta, mihin ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä.

Viemärien tavoitteellinen käyttöikä on noin 50 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset:

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

5.2.4. Vesi- ja viemärikalusteet

Vesi- ja viemärikalusteita ei kohteena olleissa rakennuksissa juurikaan ole lukuun ottamatta palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennusta, mihin ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä.

Hanasekoittajien tekninen käyttöikä on noin 15 - 25 vuotta ja wc-istuimien noin 35 - 50 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Vesi- ja viemärikalusteita voidaan uusida tarpeen mukaan.

5.2.5. Vesi- ja viemärieristykset

Vesijohtojen tai viemärien putkistoeristyksissä ei havaittu puutteita.

Toimenpide-ehdotukset:

- Putkistoeristystä voidaan korjata tarpeen mukaan.

5.3. Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät

5.3.1. Ilmanvaihtojärjestelmä

Kiinteistössä on painovoimainen (luonnollinen) ilmanvaihto. Kuivurissa (rakennus 003) havaitut puhaltimet ovat liittyneet sen aiempaan toimintaan. Varsinaisia ilmanvaihtokoneita ei kohteena olleissa rakennuksissa ollut.

5.3.2. 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).

5.3.3. Päätelaitteet

Päätelaitteita ei kaikin osin päästy näkemään, eikä käydyissä rakennuksissa (kuivuri 003, kellarimäen lato 004 ja kylmä varasto 999) päätelaitteita juurikaan tarvinnut olla (tilat tuulettuivat hyvin). Kellarimäen saunassa oli havaintojen mukaan ulkoseinät lävistävät raitisilmaventtiilit.

Toimenpide-ehdotukset:

- Rakennuksista asuinrakennukseen 4 ja palaneen asuinrakennuksen 6 talousrakennukseen voidaan lisätä raitisilmaventtiilejä tarpeen mukaan.



70. Raitisilmaventtiilejä 034.



71. Kanavien hattuja 003.

5.3.4. 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.

6. Sähköjärjestelmien kuntoarvio

6.1. Aluesähköistys

6.1.1. Aluevalaistus

Rakennusten rakenteisiin on osassa rakennuksissa asennettu muutamia ulkovalaisimia. Ulkovalaisimet ovat kokonaisuudessa ikääntyneitä ja ne uusitaan jakson alkupuolella (ikäntynein osin kaapeleineen).

Toimenpide-ehdotukset:

- Ulkovalaisimien uusiminen (kaapeloinnit uusitaan samalla ikääntyneiltä osin).



72. Aluevalaistusta.



73. Aluevalaistusta.



74. Aluevalaistusta.



75. Aluevalaistusta.

6.2. Kytkinlaitokset ja jakokeskukset

6.2.1. Jakokeskukset

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki

Havaintojen mukaan kuivuri-rakennuksessa sekä asuinrakennus 4:ssä on omat sähköpääkeskuksensa. Merkintöjen mukaan Kellarimäen ladossa olisi ryhmäkeskus, mihin syöttö tulee mahdollisesti esimerkiksi ilmakaapelilla Kuivuri-rakennuksen kautta, vastaavasti ilmakaapeli tulee vastaavasti ja oletuksena saunarakennuksessakin on ryhmäkeskus (ei sähköpääkeskusta). Niskalan palaneessa rakennuksessa 6 ei havaintoa sähköpääkeskuksesta eikä ainakaan toimivasta sähköliittymästä, talousrakennukseen tulee ilmakaapeli rakennuksen 6 rauniolta päin, mutta ilmakaapeli menee maahan lähellä varistorakennuksen ensimmäistä pylvästä, eikä oletuksena sähköt varistorakennuksessakaan ole toiminnassa. Havaitut ryhmäkeskukset olivat jo elinkaarensa lopulla ja niiden uusimisia nousu / liittymiskaapeleineen suositellaan. Asuinrakennus 4:n sisätiloihin, eikä viereiseen talousrakennukseen, eikä palaneen rakennuksen viereisen talousrakennuksen sähkökeskukselle, eikä saunarakennuksen sisälle ollut pääsyä tarkastuksen aikana.

Suosittellaan tarkastamaan sähkötekniikka myöhemmin niiltä osin, kun ei ollut pääsyä.

Nykyisillä tiedoilla suositellaan kuitenkin vähintään ikääntyneiden sähkökeskusten sekä ilmakaapeleiden muuttamista maakaapeloinneiksi. Ilmakaapeloinnit korvataan maakaapeloinneilla uusine sähköpää / ryhmäkeskuksineen (osaa keskuksista ei nähty, mutta oletuksena niiltä osin), saunarakennus, Kellarimäen saunan rakennus, Kellarimäen lato, palaneen rakennuksen 6 (mikäli lähitulevaisuudessa tarvetta (suositellaan kaapeloimaan samalla varalle, kun maakaapeli asennetaan rakennus 6:n piharakennukseen (tai yhteinen kaapeli), korvataan asuinrakennuksesta 4 nykyinen ilmakaapeli varistorakennukseen maakaapeliksi. Lisäksi korvataan ilmakaapeli ja asennetaan uusi keskus saunarakennuksen takana sijaitsevalle talousrakennukselle. Lisäksi uusitaan ainakin Kuivuri-rakennuksen ikääntynyt maakaapeli uuteen sekä uusitaan sähköpää - ja kiinteistökeskus.

Korvataan rakennuksiin tulevat ilmakaapelit maakaapeleilla, lisäksi uusitaan kuivurirakennuksen vanha maakaapeli (PL asuinrakennus 4), uusitaan ikääntyneet ryhmä / sähköpääkeskukset ja lisätään niitä tarpeiden mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Korvataan rakennuksiin tulevat ilmakaapelit maakaapeleilla, lisäksi uusitaan kuivurirakennuksen vanha liittymiskaapeli sekä sähköpääkeskus (PL asuinrakennus 4), uusitaan ikääntyneet ryhmä / sähköpääkeskukset ja lisätään niitä tarpeiden mukaan.



76. Kuivurirakennuksen sähköpääkeskus.



77. Kellarimäen ryhmäkeskus.



78. Asuinrakennuksen pää / tonttikeskus.

6.2.2. Maadoitukset ja potentiaalintasaukset

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

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

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

6.2.3. Johtotiet

Kaapeloinnit on tehty pääosin pinta/upposennuksena. Tulevien osittaisten sähkösaneerausten yhteydessä johtoteitä rakennetaan tulevien tarpeiden mukaan lisää.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

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

Havaitut ryhmäkeskukset olivat jo elinkaarensa lopulla ja niiden uusimisia nousu / liittymiskaapeleineen suositellaan. Asuinrakennus 4:n sisätiloihin, eikä viereiseen talousrakennukseen, eikä palaneen rakennuksen viereisen talousrakennuksen sähkökeskukselle, eikä saunarakennuksen sisälle ollut pääsyä tarkastuksen aikana. Suositellaan tarkastamaan sähkötekniikka myöhemmin niiltä osin, kun ei ollut pääsyä. Nykyisillä tiedoilla suositellaan kuitenkin vähintään ikääntyneiden sähkökeskusten sekä ilmakaapeleiden muuttamista maakaapeloinneiksi. Ilmakaapeloinnit korvataan maakaapeloinneilla uusine sähköpää / ryhmäkeskuksineen (osaa keskuksista ei nähty, mutta oletuksena niiltä osin), saunarakennus, Kellarimäen saunan rakennus, Kellarimäen lato, palaneen rakennuksen 6 (mikäli lähitulevaisuudessa tarvetta (suositellaan kaapeloimaan samalla varalle, kun maakaapeli asennetaan rakennus 6:n piharakennukseen (tai yhteinen kaapeli), korvataan asuinrakennuksesta 4 nykyinen ilmakaapeli varastorakennukseen maakaapeliksi. Lisäksi korvataan ilmakaapeli ja asennetaan uusi keskus saunarakennuksen takana sijaitsevalle talousrakennukselle. Lisäksi uusitaan ainakin Kuivuri-rakennuksen ikääntynyt maakaapeli uuteen sekä uusitaan sähköpää - ja kiinteistökeskus.

Muun muassa Kuivurirakennuksessa on osa kiinteistökeskuksista nousukaapeleineen jo elinkaariensa päässä, mutta niiden uusimiset tulee arvioida tarkemmin osana rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.



79. Saunarakennuksen nousu / liittymiskaapeli.



80. Asuinrakennuksesta 4, saman "tontin" talousrakennukseen asennettu nousukaapeli.

Laamannintie 17, Kellarimäki ja Niskala
00690 Helsinki



81. Palaneen rakennuksen 6, viereisen talusrakennuksen nousu / liittymiskaapeli menee maahan ensimmäisen pylvään jälkeen.

6.3.2. Voimaryhmäjohdot

Voimaryhmäjohdot ovat kuivurirakennuksessa kokonaisuudessaan ikääntyneitä ja ne tulee uusida, riippuen kiinteistön tulevasta käyttötarkoituksesta. Muun muassa asuinrakennus 4:een, saunarakennukseen eikä osin muiden rakennuksien sisään ollut pääsyä, minkä vuoksi kokonaisuutta ei voida toistaiseksi varmuudella arvioida.

Toimenpide-ehdotukset:

- Uusitaan kaikki käytössä olevat tai käyttöön lähitulevaisuudessa tulevat voimaryhmäjohdot muiden osittaisten sähkösaneerauksien yhteydessä.

6.3.3. Valaistusryhmäjohdot

Valaistusryhmäjohdot ovat havaituilta osin muun muassa kuivurirakennuksessa ja muissa rakennuksissa, missä päästiin käymään sisällä, ikääntyneitä ja ne tulee uusida osittaisten sähkösaneerauksien / valaistusremonttien yhteydessä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

6.3.4. Sähkökalusteet

Sähkökalusteet ovat havaituilla osin edelleen toimintakuntoisia, mutta muun muassa kuivuri-rakennuksen osalta sekä ladon sekä talousrakennuksien ikäänntyneitä kaapeleineen ja suositellaan uusimaan kaapeleineen osittaisissa sähkösaneerauksissa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ikäänntyneet sähkökalusteet kaapeleineen uusitaan tulevissa osittaisissa sähkösaneerauksissa (ei erikseen budjetoitu).



82. Sähkökalusteita.



83. Sähkökalusteita.

6.3.5. Liittymisjohdot

Havaintojen mukaan asuinrakennuksen 4 tontti / sähköpääkeskus on suhteellisen uusi, myös liittymiskaapeli on ulkoapäin visuaalisen tarkastelun perusteella uudehko. Kuivurirakennuksen liittymiskaapeli on elinkaarensa päässä ja suositellaan uusimaan. Muihin rakennuksiin / rakennelmiin on asennettu ilmeisesti ainakin osin nousukaapelit ilma-kaapelein, täyttä varmuutta ei saatu, koska kaikkien rakennuksien sisätiloihin / keskuksille ei ollut pääsyä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Uusitaan kuivurirakennuksen liittymiskaapeli. Lisäksi korvataan kaikki ilma-kaapeloinnit maakaapeleilla (osa saattaa olla liittymiskaapeleita ja osa ainakin on nousukaapeleita).



84. Kuivurirakennuksen todella ikäänntynyt liittymiskaapeli.

6.4. Valaisimet, lämmittimet, kojeet ja laitteet

6.4.1. Valaisimet

Havaituilla osin sisätilojen valaisimet kaapeleineen ovat kokonaisuudessaan ikääntyneitä ja ne tulee uusita, ainakin kuivurirakennuksessa, Kellarimäen ladossa sekä pienemmissä talousrakennelmissa. Saunarakennuksen ja asuinrakennus 4:een ei ollut pääsyä, niiden valaistukset kaapeleineen uusitaan tulevien tarpeiden mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Uusitaan ainakin Kuivurirakennuksen, Kellarimäenladon sekä talousrakennuksien valaisimet kaapeleineen ja ohjauslaitteineen.



85. Sisätilojen valaistusta.



86. Sisätilojen valaistusta.



87. Sisätilojen valaistusta.



88. Sisätilojen valaistusta.



89. Sisätilojen valaistusta.

6.4.2. Lämmittimet

Saunarakennukseen eikä asuinrakennus 4:een ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä, oletuksena edellä mainituissa rakennuksissa on suora sähkölämmitys pääosin sähköpatterein. Muissa rakennuksissa ei ole sähkölämmityksiä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Uusitaan mahdolliset sähkölämmitysjärjestelmät, saunarakennuksen ja asuinrakennus 4:n osalta (ei ollut pääsyä).

6.4.3. Kojeeet ja laitteet

LVI-, ohjaus-, valvonta- ja säätölaitteiden kokoonpanoa ja tekniikkaa on kuvattu LVI-osiossa. Toiminnassa olevat, havaitut kojeet ja laitteet ovat toimintakuntoisia ja niitä uusitaan tulevien tarpeiden mukaan huoltotyypisinä töinä.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei erikseen budjetoituja toimenpiteitä.

6.4.4. Saunat

Saunarakennukseen ei ollut pääsyä, eikä ole varmuutta onko asuinrakennuksessa 4 oma sauna, koska ei ollut pääsyä sisätiloihin..

6.5. Tele- ja antennijärjestelmät

6.5.1. Tietotekniset järjestelmät

Arvion mukaan ainakin asuinrakennus 4:ssa on jonkinlainen perinteinen puhelinjärjestelmä, rakennuksen sisälle ei ollut pääsyä tarkastuksen yhteydessä.

6.5.2. Antennijärjestelmä

Oletuksena asuinrakennuksessa 4 on pienimuotoinen antennijärjestelmä, rakennuksen sisälle ei ollut pääsyä.

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