

LAUSUNTO RAKENNUKSEN KUNNOSTA

Tilaaaja OP Vakka-Auranmaa
c/o OP Toimitilapalvelut / Vesa Rantanen

Kohde OP Mynämäki, vanha osa
Virastotie 2
Mynämäki

Tarkastusajankohta Kiinteistökatselmus suoritettu 5.12.2023

Suorittajat Tapani Penttilä RI (AMK), V-S Tekniikkatalo Oy
Jarkko Lukander LVI-ins. (AMK), V-S Tekniikkatalo Oy

Katselmuksessa lisäksi läsnä kiinteistönhoitaja.

Lausunto

Lausunto koskee kiinteistöllä sijaitsevaa vuonna 1957 valmistunutta niin sanottua vanhaa osaa. Kohteelle toteutettiin kiinteistökatselmus 5.12.2023 ja rakennuksen kuntoa sekä korjaustarpeita arvioitiin kiinteistön kuntoarvion laadintaperiaatteita noudattaen.

Rakennustekniikan osalta kiinteistö todettiin pääosin alkuperäiskuntoiseksi. Merkittävimpänä rakennusteknisenä korjauksena on tehty vesikaton uusinta arviolta 20-30 vuotta sitten.

Vesi- ja viemärijärjestelmä on pääosiltaan alkuperäiskuntoinen ja korjauksia on tehty paikkakorjauksina vuotojen ilmetessä. Vesi- ja viemärijärjestelmän tekninen käyttöikä on päättynyt.

Sähköjärjestelmä on pääosin alkuperäiskuntoinen esimerkiksi pääkeskuksen ja sähköasennuskalusteiden osalta. Ryhmäkeskukset ovat myös pääosin alkuperäiskuntoisia. Sähköjärjestelmän tekninen käyttöikä on päättynyt.

Kaukolämmönvaihdin tulisi uusina lähivuosina ja lämmitysjärjestelmään kohdistuu muutoinkin mittavia korjaustarpeita.

Yhteenvetona taloteknisten järjestelmien kunto on heikko, joskin toimintakuntoinen. Akuutteja toimintahäiriöitä tai vuotoja tarkastuksessa ei havaittu.

Rakennuksessa todettiin useita asbestia ja muita haitta-aineita todennäköisesti sisältäviä rakennustarvikkeita, rakenteissa on esimerkiksi asbestia sisältäviä kuitusementtikkanavia ja pikisivelyjä kosteuseristeenä. 1950-luvulla asbestin käyttö rakentamisessa on ollut yleistä. Haitta-aineiden poistaminen rakennuksesta niin, että niistä ei varmuudella rakennuksen käyttäjille ole vaaraa, on vaikeaa. Lisäksi rakenteissa havaittiin viitteitä kosteusvaurioista. Rakennuksen korjaaminen vastaamaan nykyisiä rakentamismääräyksiä on haastavaa. Korjausrakentamisenkin tavoitteena tulee kuitenkin olla uudisrakentamisen tason saavuttaminen.

Rakennuksen käyttöä on mahdollista toistaiseksi jatkaa noudattaen huolellisesti normaaleja kiinteistöhuollon käytäntöjä. Havaitut korjaustarpeet ajoittuvat seuraavan kymmenen vuoden aikajänteelle.

Korjauksilla on mahdollista ajantasaistaa rakennus taloteknisten järjestelmien osalta mutta korjauksilla ei voida silti täysin poistaa haitta-aineiden tai kosteusvaurioiden aiheuttamaa riskiä rakennuksen käyttäjille eli laadukas lopputulos on epävarma.

Katselmuksen perusteella todettujen korjaustarpeiden kustannuksia voidaan pitää mittavina rakennuksen arvoon nähden. Tällöin on perusteltua harkita rakennuksen purkamista ja uudisrakentamista vaihtoehtona rakennuksen korjaamiselle tarpeellisessa laajuudessa. Kuten edellä todettua, korjauksilla ei pystytä varmuudella kuitenkaan saavuttamaan uudisrakentamisen tasoa mitä tulee rakennuksen käyttäjien terveyteen ja turvallisuuteen vaikuttaviin seikkoihin.

Allekirjoitus

Turussa 14.12.2023



Tapani Penttilä
RI (AMK)

Varsinais-Suomen Tekniikkatalo Oy

