



KORJAUSTARVEKATSELMUS

NESTE OIL JUUKA KOLINPORTTI

Kolintie 10

83950 Ahmovaara

15.8.2024

JOHDANTO

Korjaustarvekatselmuksen tavoitteena on antaa kunnossapitosuunnittelulle lähtötiedot. Säännöllisin väliajoin tehtävän arvion avulla kiinteistön arvosta, teknisestä kunnosta ja energiataloudesta saadaan kokonaiskuva ja kunnossapitotoimet voidaan ajoittaa oikein. Ennakoiva lähestymistapa ja pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma antavat hyvät lähtökohdat asioiden perusteelliselle käsittelylle. Korjaustarvekatselmus perustuu pääasiassa aistienvaraisiin asiantuntijahavaintoihin ja tarkastuskohteesta saatavana olleisiin asiakirjoihin ja tietoihin.

Raportissa tarkastellaan kohteen nykytilannetta, kuntoa ja käyttöä. Raportissa ehdotetaan kunnossapitotoimenpiteitä ja käydään läpi uusimistarpeet. Kunnostus- ja korjaustöiden kustannusennusteet ja niiden viitteellinen ajoitus on esitetty raportin kunnossapitosuunnitelmaehdotuksessa (PTS).

Raportin PTS-ehdotuksessa esitetyt kustannusarviot ovat ennusteita budjetointia varten. Ne ovat vuoden 2024 kustannustasossa, arvonlisäverottomia (alv 0 %) hintoja. Toimenpide-ehdotukset on laadittu 10 vuoden jaksolle, pääpainon ollessa lähempien viiden vuoden aikana odotettavissa olevissa töissä. Toimenpide-ehdotuksiin ei ole sisällytetty vuosittain toistuvia, normaaliin kunnossapitoon liittyviä huoltotoimenpiteitä ja -tehtäviä.

PTS-ehdotuksessa on esitetty kullekin tarkastuskohdenimikkeelle kuntoluokka (KL). Tämä luokittelu on kuntoarvioijan arvio kohteen yleisestä kunnosta. Kuntoluokituksessa nojautaan RT 103098, Kiinteistön kuntoarvio, Kuntoluokan määrittäminen-ohjekorttiin. Kuntoluokkien avulla voidaan eri rakennuksia ja rakennusosia verrata toisiinsa. Kuntoluokat ja niiden kuvaukset on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1 Kuntoluokat (KL)

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

Kuntoluokka on arvio tarkastettavan kohteen kunnosta ja kuvaa esitetyn rakennusosan tai teknisen järjestelmän ja korjaustarpeen kiireellisyyttä. Luokan kaikkien kriteerien on toteuduttava. Jos kaikki eivät toteudu, luokkaa pudotetaan yhdellä. Kuntotutkimuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä tutkimusta, jolla arvioidaan koko rakennusosan tai teknisen järjestelmän uusimis- tai peruskorjaustarvetta. Peruskorjaamisen ja uusimisen välistä valintaa ei voida tehdä ilman kuntotutkimusta. Esimerkiksi jos kuntotutkimusta on suositeltu, kuntoluokaksi voidaan antaa 1.

Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen kestävydestä. Ohjekortissa RT-18-10922 on esitetty järjestelmien käyttöiät.

Rakennusosalta kuntoluokan 5 tai 4 saavuttaminen vaatii pääosin alle 10 tai 20 vuoden käyttöikä. Teknistä käyttöikä on käytetty arvioitaessa joidenkin rakennusosien kuntotutkimuksessa esille tulevaa korjaus- uusimislaajuutta. Teknisen käyttöiän ylittyminen ei aina johda kuntoluokkaan 1, jos rakennusosa on arvioitu toimivaksi. Kuntotutkimus, jolla arvioidaan kokonaisuuden kannalta vähäisen asian korjaustarvetta, ei aiheuta kuntoluokan pudotusta.

Kuntoluokituksen tavoitteena on ohjata kiinteistön omistajaa kohdistamaan kunnossapidon toimenpiteitä ja saamaan vertaileva kokonaiskuva kiinteistöjen rakennusteknisestä kunnosta.

Riskirakenne on rakenneratkaisu, joka on kosteusvaurioaltis joko veden vuotamisen, kapillaarisen veden kulkeutumisen, vesihöyryn liikkeen tai muun veden kulkeutumisen johdosta. Rakenne on voitu suunnitella väärin kosteusteknisesti toimimattomaksi tai rakenne on vaurioitunut rakennusvaiheessa rakennekosteuden vaikutuksesta. Riskirakenne voi sisältää materiaaleja, jotka ovat sisäilman epäpuhtauslähteitä. Teknisen käyttöiän umpeutuessa rakenne voi muuttua riskirakenteeksi. Eri aikakausien rakennusten rakenteista on määritelty riskiherkimmät tyypillisimmät tai ongelmallisimmat rakenteet. (Heikkinen 2011; Ympäristöministeriö 1997a; Ympäristöministeriö 1997b; Kemoff 2012.)

Tarkastuksessa esille tulleet riskirakenteet eivät suinkaan ole aina vaurioituneet, mutta koska ne ovat vaurioitumisherkkiä, on niihin syytä kohdistaa kuntotutkimuksia.

TIIVISTELMÄ

RAKENNETEKNIikka

Kuntoarvion kohteena on vuonna 1991 rakennettu liikekiinteistö. Vesikaton uusimisen lisäksi rakennuksessa ei ole tehty merkittäviä korjauksia.

Rakennus on perustettu teräsbetonisten perustusten varaan. Rakennuksen kantava runko on teräsrakenteinen. Yläpohja on teräsrakenteinen, ja vesikaton kantavat rakenteet ovat puurakenteisia. Rakennuksen rungossa ei havaittu huomauttamista. Salaojajärjestelmästä ei havaittu viitteitä. Suositellaan salaojituksen asentamista, samassa yhteydessä on luontevaa asentaa puuttuva perusmuurin vedeneristys ja sadevesijärjestelmä.

Piha-alue on asfaltoitu. Asfaltti on arvion mukaan alkuperäinen ja ylittänyt teknisen käyttöikänsä. Pinnoite on laajalti vaurioitunut, pahimpia vaurioita on paikattu soralla. Suositellaan pinnoitteen uusimista kokonaisuudessaan. Samassa yhteydessä on luontevaa rajata liikenne- ja kasvillisuusalueiden rajat reunakiveyksellä ja korjata sisäänkäynnin betonilaatoituksen vauriot.

Pihalla olevan puurakenteisen varaston ja sen aidan kunnostusta suositellaan, puupinnat ovat huonossa kunnossa. Alueella on huonokuntoisia liikennemerkkejä, jotka on syytä uusida. Vinossa olevien valaisimien ja liikennemerkkien oikaisua suositellaan. Tankkausaseman betonikorokkeen pinnoite on kulunut, suositellaan pinnoitusta.

Rakennuksen julkisivu on pääosin peltikasettia, kabinetin julkisivu on luonnonkiveä. Peltikasettien maalipinta on huonossa kunnossa, ja kaseteissa on uusimistarvetta. Suositellaan julkisivun huoltomaalausta ja kasettien vaihtamista tarvittaville alueille.

Ikkunat ovat pääosin kiinteitä metalli-ikkunoita, osa ikkunoista on kaksipuitteisia ja kolmilasisia puuikkunoita. Kabinetin haljenneen ikkunan uusimista suositellaan. Puuikkunoissa havaittiin paikoin vuotojälkiä, suositellaan ikkunoiden huoltoa ja tiivistystä. Rakennuksen ovet ovat metalliovia. Ovien käynnissä ei havaittu huomauttamista, mutta maalipinta ovissa on huonokuntoinen. Suositellaan ovien maalausta käyttöiän jatkamiseksi.

Vesikate on uusittu noin 6-7 vuotta sitten, ja katteessa ei havaittu korjaustarvetta. Katto-
muotona on pulpettikatto. Vedenpoisto on toteutettu räystäskouruilla ja syöksytorvilla. Vedenpoisto rakennuksen seinustalta on paikoin toteutettu betonisilla kouruilla ja paikoin vedenpoisto puuttuu kokonaan. Betoniset kourut ovat laajalti rikki. Suositellaan sadevesijärjestelmän asentamista.

Rakennuksen lattiapinnoitteena on pääosin keraaminen laatta. Pinta on välttävissä kunnossa, laatoissa on runsaasti halkeamia ja vanhoja kiinnitys jälkiä. Suositellaan lattiapinnoitteen uusimista viimeistään peruskorjauksen yhteydessä. Kabinetin ja parven lattiapinnat ovat huonossa kunnossa ja niiden uusimista suositellaan. Samalla suositellaan uusittavan kabinetin ja parven huonokuntoiset kalusteet.

Asiakas- WC on uusittu ja hyväkuntoinen. Henkilökunnan märkätilat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja peruskorjausta suositellaan. Vesikalusteet ovat ylittäneet pääosin teknisen käyttöikänsä ja kalusteet on syytä uusida.

Saatujen lähtötietojen perusteella sisälämpötilat tippuvat selkeästi kylminä ajanjaksoina. Mikäli rakenteiden energiatehokkuutta haluttaisiin parantaa, tulisi mm. ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden eristyskykyä parantaa uusimalla rakenteita.

LVIS- TEKNIikka

On huomautettava, että kuntoarvio ja PTS eivät sisällä LVIS- korjaustarpeita tai korjauskustannuksia. Rakennuksen sähköjärjestelmä on saavuttanut tai saavuttamassa tarkastelujakson aikana teknisen käyttöikänsä. LVI- järjestelmä on osittain saavuttanut teknisen käyttöikänsä. Rakennuksessa havaittiin vesivahinkoja, joka kielii järjestelmän käyttöiän ylitymisestä. Suositellaan LVIS- järjestelmien kunnon kartoitusta ja korjaustarpeen selvittämistä.

PTS-EHDOTUS JA HUOLTOTOIMENPITEET

Kustannusarviot (alv 0%). Suunnittelukulut eivät sisälly arvioon.												
Nimike ja toimenpide	KL	Kustannukset toteutusvuosittain (x 1000 EUR)										EUR yht.
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
11 ALUEOSAT												
111 MAOSAT	1											
Salaojitus, perusmuurin vedeneristys, sadevesijärjestelmä				80								80
113 PÄÄLLYSTEET	1											
Asfaltin paikkakorjauksia			10									10
Asfaltin uusinta						120						120
Reunakivien uusiminen			2			6						8
Betonilaatoituksen korjaus			6									6
Kaivojen korjaus			2									2
114 ALUEVARUSTEET	2											
Leikkipaikan huolto ja uusiminen		2			20							22
Liikennemerkkien uusiminen		1,5										1,5
Liikennemerkkien ja valopylväiden oikaisu		4										4
Valopylväiden huoltomaalaus			3									3
115 ALUERAKENTEET	2											
Varaston huoltomaalaus			5									5
Aidan korjaus			2									2
Polttoaineaseman pienten lippojen maalaus			2,5									2,5
Polttoaineaseman korokkeen korjaus			5									5
12 TALO-OSAT												
121 PERUSTUKSET	3											
122 ALAPOHJAT	2											
123 RUNKO	3											
124 JULKISIVUT	3											
Julkisivun huoltomaalaus				35								35
Peltikasettien uusimista				2								2
Seinän vesivahingon kartoitus ja korjaus		12										12
Kabinetin ikkunan uusiminen		3										3
Ikkunoiden tiivistys		2										2
Ulko-ovien huoltomaalaus			4									4
125 ULKOTASOT	2											
Katoksen vesikatteen uusinta					3							3
Sisäänkäyntikatosten huoltomaalaus			5									5
Kattoterassin seinän puhdistus		1										1
126 VESIKATOT	4											
Keittiön alueen vesikatton uusiminen			17,5									
IV- laitteiston huolto												0
13 TILAOSAT												
131 TILAN JAKO-OSAT	3											
Teräsportaiden huoltomaalaus				1,5								1,5
Tuulikaappien huoltomaalaus				2								2
132 TILAPINNAT	2											
Lattian vesivahingon tutkimus ja pinnoitteen uusiminen			15									15
Lattialaatoituksen uusimista						30		30		30		90
Pilareiden huoltomaalaus			2									2
Henkilökunnan märkätilojen uusinta			15									15
Kabinetin pintojen uusinta		10										10
Parven lattiapinnan uusiminen				3								3
Seinien huoltomaalauksia				3			3			3		3
133 TILAVARUSTEET	2											
Kabinetin ja parven kalusteiden uusiminen			8									8
Vesipisteiden uusiminen			3									3
Märkätilakalusteiden uusiminen			3									3
135 TILALEMENTIT	3											
YHTEENSÄ		35,5	110	126,5	23	156	3	30	0	33	0	517

Taulukko 2 Rakennustekniikan PTS-ehdotus

Kunto-arviossa esitetyt toimenpide-ehdotukset on tehty pintapuolisen kartoituksen perusteella, jolloin niihin liittyy kartoituksen luonteen vuoksi epävarmuustekijöitä. Epävarmuustekijöiden eliminoimiseksi joidenkin rakenteiden ja rakennusosien kohdalla on tarpeen suorittaa lisätutkimuksia niiden kunnon, korjaustarpeen ja tarkemman kustannusarvion määrittämiseksi. Mikäli lisätutkimuksia ei toteuteta, jää kunnossapitosuunnitelma puutteelliseksi ja epätarkaksi.

Välittömästi tarvittavat huoltotoimenpiteet on esitetty alla.

Välittömästi tarvittavat huoltotoimenpiteet:

- vesivahinkojen kartoitus ja korjaus
- leikkipaikan kiipeilyverkon uusiminen
- ikkunoiden tarkastus ja tiivistys

SISÄLLYS

JOHDANTO	2
TIIVISTELMÄ	4
RAKENNETEKNIikka	4
LVIS- TEKNIikka	5
PTS-EHDOTUS JA HUOLTOTOIMENPITEET	6
SISÄLLYS	8
1 YLEISTIEDOT	9
1.1 KOHDE	9
1.2 TILAAJA	9
1.3 KUNTOARVION TEKIJÄ	9
1.4 KUNTOARVION AJANKOHTA	9
2 KOHTEEN YLEISKUVAUS	10
2.1 RAKENNUSVUOSI JA PERUSKORJAUSVUOSI	10
2.2 KOKOTIEDOT	10
2.3 KÄYTTÖTARKOITUS	10
2.4 KORJAUSHISTORIA	10
3 RAKENNETEKNIikka	11
3.1 ALUEOSAT 11	11
3.1.1 MAARAKENTEET 111, KL 1	11
3.1.2 PÄÄLLYSTEET 113, KL 1	11
3.1.3 ALUEVARUSTEET 114, KL 2	13
3.1.4 ALUERAKENTEET 115, KL 2	15
3.2 TALO-OSAT 12	17
3.2.1 PERUSTUKSET 121, KL 3	17
3.2.2 ALAPOHJAT 122, KL 2	17
3.2.3 RUNKO 123, KL 3	17
3.2.4 JULKISIVUT 124, KL 2	17
3.2.5 ULKOTASOT 125, KL 2	21
3.2.6 VESIKATOT 126, KL 4	22
3.3 TILAOSAT 13	24
3.3.1 TILAN JAKO-OSAT 131, KL 3	24
3.3.2 TILAPINNAT 132, KL 2	24
3.3.3 TILAVARUSTEET 133, KL 2	28
3.3.4 TILAELEMENTIT 133, KL 3	29
LIITTEET	29

1 YLEISTIEDOT

1.1 KOHDE

Neste Oil Juuka Kolinportti

1.2 TILAAJA

Kontu Oy
Kauppakaari 1
80100 Joensuu

Yhteyshenkilö:
Sara Saastamoinen

1.3 KUNTOARVION TEKIJÄ

Insinööritoimisto 2K Oy
Haapaniemenkatu 18
70110 Kuopio

Yhteyshenkilö:
Miikka Korhonen, 020 734 6222

1.4 KUNTOARVION AJANKOHTA

8.8.2024

2 KOHTEEN YLEISKUVAUS

2.1 RAKENNUSVUOSI JA PERUSKORJAUSVUOSI

Rakennusvuosi:	1991
Peruskorjausvuosi:	ei peruskorjausta

2.2 KOKOTIEDOT

Tilavuus:	ei tiedossa
Bruttoala:	1477 m ²
Huoneistoala:	ei tiedossa

2.3 KÄYTTÖTARKOITUS

Huoltoasema ja myymälätiloja

2.4 KORJAUSHISTORIA

Ei merkittäviä korjauksia, vesikatto uusittu noin 6-7 vuotta sitten.

3 RAKENNETEKNIikka

3.1 ALUEOSAT 11

3.1.1 MAARAKENTEET 111, KL 1

Rakennuksen ympärillä ei havaittu salaojakaivoja, ja piirustuksista ei havaittu salaojitusta. Mikäli rakennuksessa kuitenkin on salaojitus, se ylittää teknisen käyttöikänsä tarkastelujakson aikana. Suositellaan salaojituksen asentamista.

Suosittellaan sadevesijärjestelmän asentamista, katso kohta 3.2.6 vesikatto

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- Rakennuksen salaojitus ja perusmuurin vedeneristys
- Sadevesijärjestelmän asennus

3.1.2 PÄÄLLYSTEET 113, KL 1

Pihan ja liikennealueiden asfalttipinnoite on todennäköisesti alkuperäinen. Silmämääräisesti arvioituna kaadot ovat osittain toimivia. Eniten liikennöidyillä alueilla asfaltti on huonokuntoinen, kulunut ja halkeillut. Vaurioituneita alueita on korjattu sorapaikoilla. Asfaltti on ylittänyt teknisen käyttöikänsä yli kymmenen vuotta sitten, ja sen uusimista suositellaan tarkastelujakson aikana. Mikäli pinnoitetta ei korjata pian, suositellaan pahimpiin paikkoihin paikkakorjauksia.

Piha-alueella on nurmikkoja, luonnonniittyä ja pensasistutuksia. Kasvillisuuden ja liikennealueiden rajakohdassa on betonista reunakiveystä, joka on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja on huonossa kunnossa sekä vaurioitunut. Suositellaan asfalttoinnin yhteydessä reunakiveyksen asentamista rajakohdan siistimiseksi ja estämään kasvillisuuden leviämistä.

Pääoven edusta on betonilaatoitusta. Osa laatoituksesta on vaurioitunut ja rajakohta sorapintaisen leikkialueen ja kiveyksen välillä on hävinnyt. Suositellaan laatoituksen uusimista ja rajakohdan kiveämistä.

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- Asfaltin paikkakorjauksia
- Asfalttoinnin uusiminen tarkastelujakson aikana
- Reunakiveysten uusiminen asfalttoinnin yhteydessä
- Pääoven ja liikenteenjakajan betonilaatoituksen korjaus
- Kaivojen uudelleenasetus pinnoituskorjauksen yhteydessä



Kuva 1 Asfalttia korjattu soralla



Kuva 2 Ajoväylää korjattu soralla



Kuva 3 Reunakiveys vaurioitunut



Kuva 4 Kaivo koholla keskellä liikennealuetta

**Kuva 5** Nurmikon ja asfaltoinnin raja**Kuva 6** Nurmikon ja asfaltin raja**Kuva 7** Sisäänkäynnin edustan kiveys

3.1.3 ALUEVARUSTEET 114, KL 2

Pihalla on liikennemerkkejä, joista osa on huonossa kunnossa, näiden uusimista suositellaan. Osa liikennemerkeistä ja valopylväistä on vinossa, suositellaan oikomista. Valopylväiden maalipinta on huonokuntoinen, suositellaan huoltomaalausta.

Pääoven edustalla on leikkivälineitä. Kiipeilyverkko on huomattavan kulunut, ja sen uusimista suositellaan.

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- Lasten leikkipaikan kiipeilyverkon uusiminen
- Liikennemerkkien vaihtoa
- Liikennemerkkien ja valopylväiden oikaisua
- Valopylväiden huoltomaalaus



Kuva 8 Liikennemerkki huonossa kunnossa



Kuva 9 Liikennemerkki vinossa, kiveyksen uusiminen



Kuva 10 Valopylväs ja liikennemerkki vinossa, valopylvään maalipinta kulunut



Kuva 11 Verkko on kulunut, suositellaan uusia

3.1.4 ALUERAKENTEET 115, KL 2

Pihalla on puurakenteinen varasto. Varaston julkisivu on huonossa kunnossa, ja sen huoltokäsittelyä suositellaan. Varaston viereinen aita on huonossa kunnossa ja osin rikkoutunut, suositellaan korjausta ja huoltokäsittelyä.

Polttoaineaseman betonisten korokkeiden pinnoite on rapautunut irti. Suositellaan pinnan puhdistusta ja pinnoitusta. Polttoaineaseman lippojen maalipinta on kulunut, ja niiden huoltomaalausta suositellaan.

Pääoven vieressä on betonirakenteinen aidattu terassi. Terassissa ei havaittu korjaustarvetta.

IV- konehuoneeseen johtavat portaat ovat kunnossa, ei korjaustarvetta.

**Kuva 12** Aidan korjaus ja huoltomaalaus**Kuva 13** Varaston huoltomaalaus**Kuva 14** Polttoaineaseman koroke huonossa kunnossa**Kuva 15** Polttoaineaseman lippojen maali-pinta kulunut**JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:**

- Varaston huoltomaalaus
- Varaston aidan korjaus ja huoltomaalaus
- Polttoaineaseman korokkeen pinnoitus
- Polttoaineaseman pienten lippojen maalaus

3.2 TALO-OSAT 12

3.2.1 PERUSTUKSET 121, KL 3

Rakennus on perustettu teräsbetonisten pilarianturoiden sekä jatkuvan anturan varaan. Perustuksissa ei havaittu vedeneristystä, vedenerityksen asentaminen on luontevaa salaojituksen yhteydessä. Perustusten painumisesta ei havaittu viitteitä.

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- perusmuurin vedeneristys

3.2.2 ALAPOHJAT 122, KL 2

Alapohjarakenteena on piirustustietojen perusteella alapuolelta lämmöneristetty teräsbetonilaatta. Lattian pinnoitteen halkeilua havaittiin liikuntasaumojen alueella, pilarien välisillä linjoilla sekä rakenteiden rajakohdissa, joka kielii alapohjarakenteen elämisestä. Lattiapintoja on käsitelty luvussa 3.3.2 tilapinnat.

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- ei toimenpide-ehdotuksia

3.2.3 RUNKO 123, KL 3

Rakennuksen kantava runko on toteutettu teräsrakentein. Yläpohjan kantava rakenne on toteutettu teräsrakentein. Vesikatteen kantavat rakenteet on toteutettu puurakentein.

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- ei toimenpide-ehdotuksia

3.2.4 JULKISIVUT 124, KL 2

Julkisivut ovat pääosin peltikasettia, etupihan puolella myös lasiseiniä. Pellityksen maali-pinta on kauttaaltaan haalistunut ja huonokuntoinen, julkisivun huoltomaalausta suositellaan. Peltikasetteja on vaurioitunut, ja etusivun puolella julkisivua on peitetty vanereilla. Suositellaan peltikasettien uusimista vaurioalueilta. Peltikasettien uusimisen yhteydessä ulkoseinän puurungon tarkastus ja tarvittaessa korjaus. Kabinetin julkisivu on luonnonki-vilaattaa, ei havaittu korjaustarvetta.

Siivouskomerossa havaittiin ulkoseinän vesivahinko, joka on aiheutunut vuotavasta altaasta tai vesijohdosta. Vaurioiden laajuuden tarkastusta ja korjausta suositellaan.

Suurin osa ikkunoista on kiinteitä metalli-ikkunoita, osassa tiloja on myös avattavia kaksipuitteisia ja kolmilasisia puuikkunoita. Kabinetin ikkunalasi on rikki, suositellaan uusimista. Muutamassa puuikkunassa havaittiin vuotojälkiä, ikkunoiden tiivistys.

Ulko-ovet ovat metalliovia. Ovien käynnissä ei havaittu huomauttamista. Ovien sekä ovenpielien maalipinta on kulunut, ja niiden huoltomaalausta suositellaan.



Kuva 16 Kabinetin julkisivu kivilaattaa



Kuva 17 Etupihan lasiseinä kunnossa



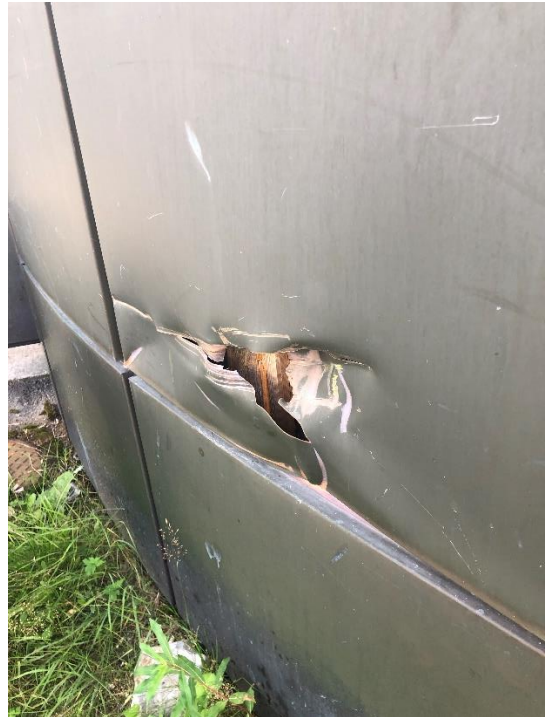
Kuva 18 Maalipinta huonossa kunnossa, läpiviennit tiivistämättä



Kuva 19 Etusivua peitetty vanerilla



Kuva 20 Peltikasetin vaurioita



Kuva 21 Peltikasetin vaurio



Kuva 22 Ulkoseinän vesivahinko



Kuva 23 Julkisivun pinta huonossa kunnossa

**Kuva 24** Ikkunan vuotojälkiä**Kuva 25** Kabinetin ikkuna rikki**Kuva 26** Pääoven maalipinta huono**Kuva 27** Vanhan oven maalipinta huono**JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:**

- Julkisivun huoltomaalaus
- Peltikasettien uusimista
- Ulkoseinän vesivahingon kartoitus ja korjaus
- Kabinetin ikkunan uusiminen

- Avattavien ikkunoiden kunnan tarkastus ja tiivistys
- Ulko-ovien ja oven pielten maalaus

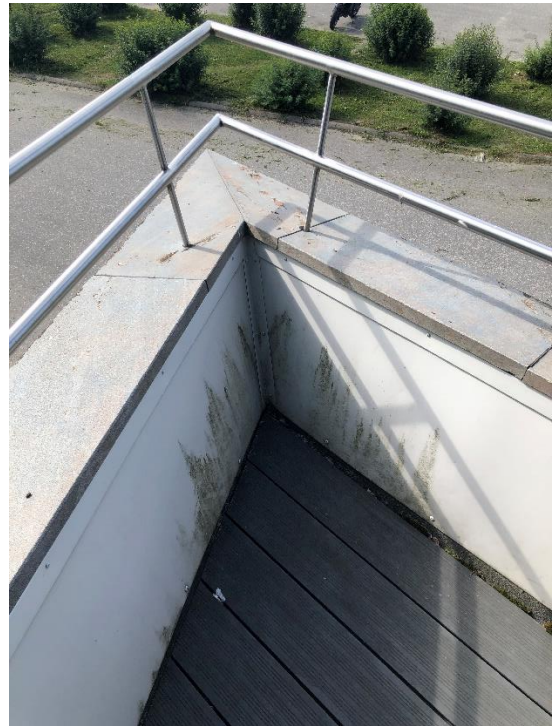
3.2.5 ULKOTASOT 125, KL 2

Kabinetin päällä on kattoterassi. Seinän levyrakenteissa havaittiin valumajälkiä, suositellaan puhdistamista.

Sisäänkäyntien päällä on katoksia, joiden rakenteissa ei havaittu huomauttamista. Tankkauskatoksen puoleisen sisäänkäyntikatoksen vesikatetta ei ole uusittu. Katos on vesikatteen alla suojassa, eikä siinä ole akuuttia korjaustarvetta mutta vesikatteen uusimista suositellaan. Katosten huoltomaalausta suositellaan tankkauskatoksen huoltomaalauksen yhteydessä.



Kuva 28 Tankkauskatoksen alla olevan sisäänkäyntikatoksen vesikate uusimatta



Kuva 29 Kattoterassin seinän valumajälkiä

**Kuva 30** Sisäänkäyntikatoksen huoltomaalaus**Kuva 31** Pääoven katoksen huoltomaalaus**JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:**

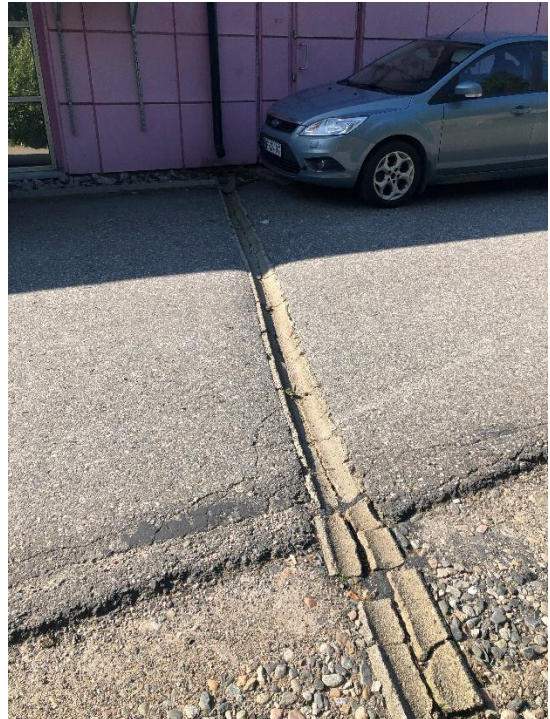
- tankkauskatoksen alla olevan sisäänkäyntikatoksen vesikatteen uusinta
- sisäänkäyntikatoksen huoltomaalaus
- kattoterassin seinän puhdistus

3.2.6 VESIKATOT 126, KL 4

Rakennuksen vesikatteenä on bitumikermikate, joka on pääosin uusittu noin 6-7 vuotta sitten. Kattomuotona on pulpettikatto. Kate on hyvässä kunnossa, eikä siinä havaittu huomauttamista. Tankkauskatoksen alla olevan sisäänkäyntikatoksen katetta ja pyöreää keittiön lisäsiiven katetta ei ole havaintojen perusteella uusittu. Vanhat kattoikkunat on peitetty todennäköisesti vesikaton uusimisen yhteydessä.

Vedenpoisto on toteutettu rännikourulla ja syöksytorvilla, joista vesi johdetaan betonisilla vesikouruilla pois seinustalta. Kourut ovat valtaosin rikki. Osasta syöksytorvista vedenohjaus puuttuu kokonaan. Salaojituksen yhteydessä suositellaan sadevesijärjestelmän asentamista, toimenpide on lisätty maaosiin.

Vesikaton kulkusillat ja vesikattovarusteet ovat hyvässä kunnossa. Poistoilmapuhaltimien ja huippuimureiden maalipinta on huonossa kunnossa, ja niiden puhdistusta huoltomaalusta suositellaan käyttöiän pidentämiseksi.

**Kuva 32** Yleiskuvaa vesikatteesta**Kuva 33** Betonikourut rikki**Kuva 34** Poistoilmapuhaltimien huolto**Kuva 35** Osasta syöksitorvista vedenpoisto puuttuu kokonaan**JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:**

- poistoilmapuhaltimien ja huippareiden puhdistus ja huolto
- keittiön alueen vesikatteen uusinta

3.3 TILAOSAT 13

3.3.1 TILAN JAKO-OSAT 131, KL 3

Rakennuksen väliseinät ovat teräsrakenteisia, puurakenteisia ja paikoin lasiseiniä. Seinien rakenteissa ei havaittu korjaustarvetta, seinäpintojen kunto on käsitelty luvussa 3.3.2. Parvelle johtavat portaat ovat teräsrakenteiset, maalipinta on huonossa kunnossa ja portaiden sekä kaiteiden huoltomaalausta suositellaan.

Tuulikaappien seinien ja väliovien maalipinta on kolhiintunut, suositellaan kunnostusta.

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- teräsportaikon huoltomaalaus
- tuulikaappien huoltomaalaus



Kuva 36 Portaiden huoltomaalaus



Kuva 37 Tuulikaapin huoltomaalaus

3.3.2 TILAPINNAT 132, KL 2

Lattiapinta myymälätiloissa on keraamista laattaa. Laatoitus on välttävissä kunnossa. Laattoja on uusittu paikoin, laatoissa on runsaasti reikiä vanhoista kiinnityksistä ja alapohjan liikuntasaumojen alueilla laatat ovat lohkeilleet. Kaupan alueella lattiapinnoite on kohtalaisessa kunnossa liikuntasaumojen alueita lukuunottamatta. Lattialaattoja on vaihdettu eri värisiin laattoihin. Yleisesti ottaen lattiapinnan uusimiseen suositellaan varauduttavan esim. peruskorjauksen yhteydessä.

Tyhjillään olevassa liiketilassa on sattunut vesivahinko, lattialla on runsaasti kosteusjälkiä. Alapohjarakenteesta on noussut kalkkihärmää pinnoitteen päälle. Suositellaan rakenteen kuntotutkimusta ja lattiapinnoitteen uusimista alueelta.

Kabinetin lattiana on tekstiililattia ja laminaatti. Kangas on kulunut laajalti puhki ja laminaattilevyt ovat irrallaan ja liikkuvat. Suositellaan tilapintojen uusimista kokonaisuudessaan.

Asiakas- WC on uusittu, ja pinnoissa ei havaittu korjaustarvetta. Henkilökunnan WC ja suihku ovat arvion mukaan alkuperäisiä ja pinnat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä. Suositellaan märkätilan uusimista.

Käytössä olevien tilojen seinäpinnat on pääosin peitetty kalusteilla. Pintojen uusimista suositellaan tarpeen mukaan tilojen käyttö huomioiden. Henkilökunnan tilojen seinät ovat pääosin levytettyjä, ei välitöntä korjaustarvetta tilojen käyttö huomioiden.

Sisäkatto on maalattua teräsverkkoa, ei havaittu korjaustarvetta.



Kuva 38 Yleiskuvaa lattiasta, halkeilua ja vanhoja kiinnitysjälkiä



Kuva 39 Laatoitus halkeillut



Kuva 40 Vanha väliseinän kohta pinnoittamatta, vanhoja kiinnitys jälkiä ja halkeilua



Kuva 41 Liikuntasauva huonossa kunnossa, vanhoja kiinnitys jälkiä, laattoja vaihdettu.



Kuva 42 Kabinetin lattia huonossa kunnossa



Kuva 43 Parven lattiassa tummentumaa, pinta huonokuntoinen



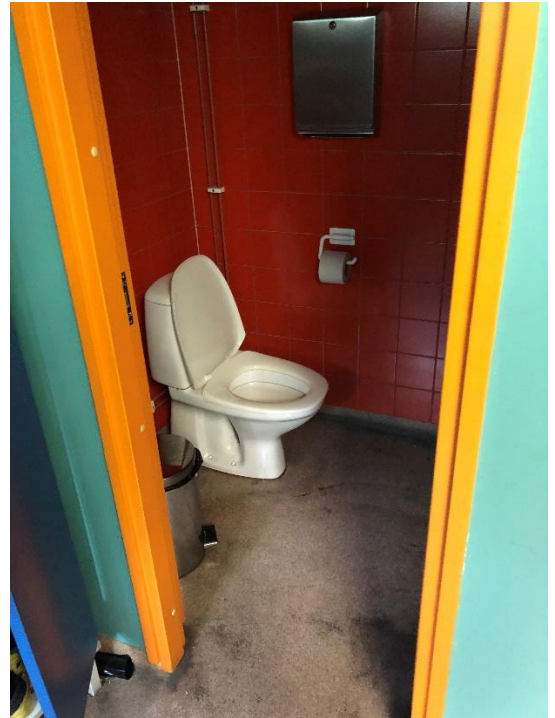
Kuva 44 Vesivahingon alueella runsaasti kalkkihärmää



Kuva 45 Pilareiden maalipinta huonokuntoinen



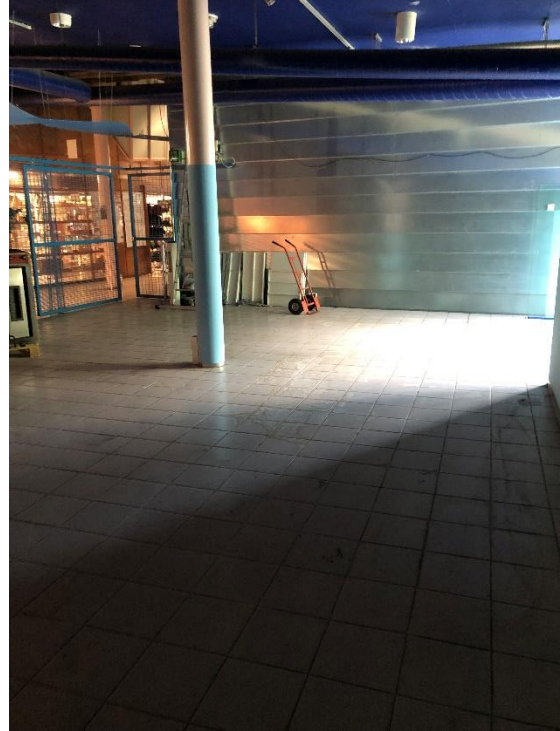
Kuva 46 Asiakas- WC uusittu



Kuva 47 Henkilökunnan WC ja märkätila todennäköisesti alkuperäinen



Kuva 48 Sisäkatto



Kuva 49 Tyhjillään olevan liiketilan seinä peltikasettia

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- vesivahingon tutkimus ja lattiapinnoitteen korjaus
- lattiapinnoitteen uusimiseen on syytä varautua
- pilareiden huoltomaalaus
- henkilökunnan märkätilojen uusiminen
- kabinetin pintojen uusiminen
- muiden tilapintojen uusimista tarpeen mukaan

3.3.3 TILAVARUSTEET 133, KL 2

Asiakas- WC:n kalusteet on uusittu ja ovat hyvässä kunnossa. Henkilökunnan märkätilojen peruskorjauksen yhteydessä suositellaan kalusteiden uusimista. Liiketilojen ja siivouskomeron vesipisteet ovat välttävissä kunnossa ja siivouskomeron vesipiste on aiheuttanut vesivahingon, suositellaan kalusteiden uusimista.

Kabinetin ja parven penkit ovat huonossa kunnossa ja niiden uusimista suositellaan.



Kuva 50 Kabinetin kiintokalusteiden uusiminen



Kuva 51 Vesikalusteet huonossa kunnossa

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- kabinetin ja parven kalusteiden uusinta
- vesipisteiden uusinta
- henkilökunnan märkätilakalusteiden uusinta

3.3.4 TILAELEMENTIT 133, KL 3

Kylmiöt ovat käyttäjien mukaan toimivia.

JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET:

- ei toimenpide-ehdotuksia

Kuopiossa, 16.8.2024

Janne Repo
projekti-insinööri, RI
Insinööritoimisto 2K Oy

Mikko Martiskainen
projekti-insinööri, RI
Insinööritoimisto 2K Oy

LIITTEET

LIITE 1

KÄYTTÖIKÄLASKIN

Lue ensin käyttöohjeet. Tallenna sitten taulukko koneellesi ja muokkaa se kiinteistöillesi sopivaksi. Lukittujen solujen suojaus saa auki salasanalla **rati**.

Värikoodit			Käyttöiän perusteella	Vuosi 2024
				Tänään on 16.8.2024 13:53
				Rakennusvuosi 1991

PERUSTIEDOT

Kiinteistö	Neste Oil Kolinportti				
Osoite	Kolintie 10, 83950 Ahmovaara				
Laatija	Janne Repo				
Päivämäärä	16.8.2024				

Laite tai järjestelmä	Asennusvuosi	Arvioitu käyttöikä v	Jäljellä olevat käyttövuodet v	Kunto käyttöiän perusteella	Huomautuksia
-----------------------	--------------	----------------------	--------------------------------	-----------------------------	--------------

PIHA

Salaojajärjestelmä	1991	40	7		
Bitumiset päällysteet, kuten asfaltti	1991	20	-13		
Betoniset pihakiveykset	1991	25	-8		
Lipputanko, kuivaus- ja pölytystelineet	2000	40	16		
Leikkivarusteet	1991	15	-18		
Kiviainesrakenteiset aidat ja muurit	1991	50	17		
Teräsrakenteiset aidat	1991	40	7		
Puurakenteiset aidat	1991	30	-3		

PERUSTUKSET JA ALAPOHJAT

Perusmuurin vedeneristys, kumibitumikermi	1991	30	-3		
Perusmuurin vedeneristys, kuumabitumisively	1991	20	-13		
Muovinen perusmuurilevy	1991	50	17		
Roudaneristys (Styrox)	1991	50	17		

JULKISIVU

Lautaverhous	1991	50	17		
Rappaus (kolmikerros-, ohut-, kuultorappaus)	1991	50	17		
Terastirappaus (laastissa värillistä kiviainesta)	1991	80	47		
Pinnoittamaton betoni	1991	40	7		
Pinnoitettu betoni	1991	50	17		
Kuitusementtilevy (Minerit-levy)	1991	50	17		
Elementtien saumat	1991	20	-13		
Puuikkunat	1991	50	17		
Puualumiini-ikkunat	1991	60	27		
Puu-ulko-ovet	1991	40	7		
Metalliulko-ovet, rakenneteräksiset	1991	60	27		
Metalliulko-ovet, kevytmetalliset	1991	20	-13		

ULKOTASOT

Betoniparvekkeet, ei vedeneristystä	1991	40	7		
Betoniparvekkeet, vedeneristys pintalaatan alla	1991	50	17		
Puurakenteiset parvekkeet	1991	50	17		

VESIKATOT

Kumibitumikermikate, 1-kerroskate	2017	25	18		
Kumibitumikermikate, 2-kerroskate, tasakatto	2017	30	23		
Kumibitumikermikate, 2-kerroskate, harjakatto	2017	30	23		
3-kerroskate	2017	35	28		
Konesaumattu, sinkitty ja maalattu peltikate	2017	60	53		

Lue ensin käyttöohjeet. Tallenna sitten taulukko koneellesi ja muokkaa se kiinteistöillesi sopivaksi. Lukittujen solujen suojaus saa auki salasanalla **rati**.

Värikoodit			Käyttöiän perusteella	Vuosi 2024
				Tänään on 16.8.2024 13:53
				Rakennusvuosi 1991

PERUSTIEDOT

Kiinteistö	Neste Oil Kolinportti				
Osoite	Kolintie 10, 83950 Ahmovaara				
Laatija	Janne Repo				
Päivämäärä	16.8.2024				
Laite tai järjestelmä	Asennusvuosi	Arvioitu käyttöikä v	Jäljellä olevat käyttövuodet v	Kunto käyttöiän perusteella	Huomautuksia
Profiilipeltikate (aalto-/tiiliprofiili)	2017	40	33		
Tiilikate	2017	45	38		
Kuitusementtikate (Varttikate)	2017	30	23		
Räystäskourut ja syöksytorvet	2017	30	23		
Kattoikkunat ja -luukut	2017	50	43		
Kulkusillat, lape- ja kattotikkaat ym. kattovarusteet	2017	50	43		
Kattokuvut	2017	30	23		

LATTIAPINNAT / KUIVAT TILAT

Muovimatto	1991	30	-3		
Vinyylilaatta	1991	30	-3		
Linoleum	1991	30	-3		
Tekstiilimatto	1991	20	-13		
Keraaminen laatta (kuivapuristettu, sintrattu)	1991	50	17		
Lautaparketti	1991	25	-8		
Alustaansa liimattu parketti (mosaiikki, sauva)	1991	40	7		
Lautalattia	1991	40	7		
Lattialaminaatti	1991	15	-18		
Maalattu betonilattia	1991	10	-23		
Akryylibetoni	1991	25	-8		
Korkki	1991	20	-13		

LATTIAPINNAT / MÄRKÄTILAT

Muovimatto	1991	20	-13		
Laatta ja bitumivedeneriste	1991	30	-3		
Laatta ja massamainen vedeneriste	1991	30	-3		

SEINÄ- JA KATTOPINNAT / KUIVAT TILAT



Sisäseinät, maalatut	1991	20	-13		
Sisäseinät, tapetoidut	1991	20	-13		
Maalatut sisäkatot	1991	30	-3		

SEINÄ- JA KATTOPINNAT / MÄRKÄTILAT, SAUNAOSASTOT

Laattaseinä ja kosteussulkusively (levyrakenne)	1991	15	-18		
Laattaseinä, kosteussulkusively (kiviainesrakenne)	1991	18	-15		
Laattaseinä ja massamainen vedeneriste	1991	30	-3		
Muovitapetti	1991	12	-21		
Pesuhuoneen panelointi	1991	12	-21		
Saunan panelointi	1991	20	-13		
Maalatut sisäkatot	1991	20	-13		

KIINTOKALUSTEET (SOKKELI, OVET, TASOT JNE.)

Lue ensin käyttöohjeet. Tallenna sitten taulukko koneellesi ja muokkaa se kiinteistöillesi sopivaksi. Lukittujen solujen suojauksen saa auki salasanalla **rati**.

Värikoodit			Käyttöiän perusteella	Vuosi 2024
				Tänään on 16.8.2024 13:53
				Rakennusvuosi 1991

PERUSTIEDOT

Kiinteistö	Neste Oil Kolinportti				
Osoite	Kolintie 10, 83950 Ahmovaara				
Laatija	Janne Repo				
Päivämäärä	16.8.2024				

Laite tai järjestelmä	Asennusvuosi	Arvioitu käyttöikä v	Jäljellä olevat käyttövuodet v	Kunto käyttöiän perusteella	Huomautuksia
Kuivat tilat	1991	25	-8		
Märkätilat	1991	15	-18		













TALOTEKNIikka**Lämmitysjärjestelmät**

Laite tai järjestelmä	Asennusvuosi	Arvioitu käyttöikä v	Jäljellä olevat käyttövuodet v	Kunto käyttöiän perusteella	Huomautuksia
Levylämmönsiirtimet	1991	20	-13		
Kupariputkilämmönsiirtimet	1991	20	-13		
Kupariputket sisätiloissa (ei kosketuksessa betoniin)	1991	50	17		
Kupariputket sisätiloissa (kosketuksessa betoniin)	1991	40	7		
Muoviputket	1991	50	17		
Komposiittiputket	1991	50	17		
Pumput	1991	20	-13		
Linjasäätöventtiilit	1991	30	-3		
Linjasulkuventtiilit	1991	30	-3		
Patteriventtiilit	1991	20	-13		
Moottoriventtiilin runko	1991	20	-13		
Moottoriventtiilin toimilaite	1991	15	-18		
Putkistovarusteet (lämpömittarit, lianerottimet jne.)	1991	20	-13		
Ilmalämmityskoneet	1991	25	-8		

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Laite tai järjestelmä	Asennusvuosi	Arvioitu käyttöikä v	Jäljellä olevat käyttövuodet v	Kunto käyttöiän perusteella	Huomautuksia
Pumput	1991	25	-8		
Linjasäätöventtiilit	1991	30	-3		
Sulkuventtiilit	1991	30	-3		
Moottoriventtiilit, runko	1991	20	-13		
Moottoriventtiilit, toimilaite	1991	15	-18		
Asuntokohtaiset vesimittarit	1991	20	-13		
Kupariputket	1991	45	12		
Galvanoidut teräsputket	1991	50	17		
Muoviputket	1991	50	17		
Pienpuhdistamot	1991	50	17		
Sadevesikaivot, muoviset	1991	50	17		
Jätevesiviemärit, betoniputket	1991	25	-8		
Jätevesiviemärit, valurauta	1991	50	17		
Jätevesiviemärit, muovi	1991	40	7		
Sekoittajat, kaksioite	1991	25	-8		
Sekoittajat, yksioite	1991	20	-13		
Sekoittajat, termostaatti	1991	15	-18		
Lattiakaivot	1991	50	17		

Lue ensin käyttöohjeet. Tallenna sitten taulukko koneellesi ja muokkaa se kiinteistöillesi sopivaksi. Lukittujen solujen suojauksen saa auki salasanalla **rati**.

Värikoodit			Käyttöiän perusteella	Vuosi 2024	
				Tänään on 16.8.2024 13:53	
				Rakennusvuosi 1991	
PERUSTIEDOT					
Kiinteistö	Neste Oil Kolinportti				
Osoite	Kolintie 10, 83950 Ahmovaara				
Laatija	Janne Repo				
Päivämäärä	16.8.2024				
Laite tai järjestelmä	Asennus- vuosi	Arvioitu käyttöikä v	Jäljellä olevat käyttövuodet v	Kunto käyttöiän perusteella	Huomautuksia
WC-laitteet	1991	50	17		
Ilmanvaihtojärjestelmä					
Puhaltimet (huippuimurit)	1991	25	-8		
Ilmastoinnin lämmityspatterit	1991	25	-8		
Lämmöntalteenottolaitteet	1991	25	-8		
Sähköjärjestelmät					
Tonttijohto/liitäntä	1991	40	7		
Pääkeskus	1991	30	-3		
Sähkönousut	1991	40	7		
Alakeskukset (huoneistokeskukset)	1991	30	-3		
Huoneiston sisäinen johdotus	1991	40	7		
Sähkökalustus (katkaisijat, pistorasiat jne.)	1991	30	-3		
Muut järjestelmät ja laitteet					
Kylmäkompressorit	1991	20	-13	