

AS OY ILMALAX

***PUTKIEN KUNTOTUTKIMUKSEN
KOMMENTOINTI***

7.3.2022

As Oy Ilmalax

Lämmitys:

Lämpöjohdot ovat hyvässä kunnossa eikä niissä ole tutkimuksissa havaittu korroosiota joten lämpöjohdoilla on käyttöikää jäljellä vielä paljon, paitsi sellaiset kohdat jossa lämpöjohto saa ulkopuolista kosteutta tai että verkostoon joudutaan lisäämään hapekasta vettä jolloin tämä aiheuttaa putkiston syöpymistä. **Muutosta vuonna 2017 tehtyyn putkiston kuntotutkimukseen ei ole tullut.**

Pattereiden venttiilit on vuodelta 1995 ja niiden käyttöikä on lopussa mutta mielestäni näidenkin uusimista kannattaa odottaa kun lämmönjakokeskus uusitaan tai laajempi putkiremontti tehdään, hankesuunnittelussa tulee tähän ottaa kantaa

Lämpöjohdon sulku- ja säätöventtiilit on uusittu vuonna 2009 joten niilläkin teknistä käyttöikää on pitkästi jäljellä.

Lämmönjakokeskuksella on käyttöikää jäljellä n.5-7 vuotta.

Kaiken kaikkiaan lämmityksen osalta voidaan vielä odottaa muutama vuosi, korjausten kanssa, mutta hankesuunnittelun yhteydessä otetaan tähän asiaan myös kantaa.

Käyttövesiverkosto:

Kylmäkäyttövesi runkojohdot kellarissa on uusittu 2009 komposiitti putkeksi, pois lukien yhtä osuutta A-Portaassa jossa on jäljellä lyhyt osuus vanhaa sinkittyä teräsputkea. Komposiitti osuudella on käyttöikää n.45 vuotta, paitsi sinkitty teräsputki jolle tutkimus antaa käyttöikää 3 vuotta. Lämminvesijohdot kellarissa on siinä kunnossa että niille tutkimus antaa 5-6 vuotta käyttöikää, yleensä lämminkiertovesijohto on käyttövesiverkoston heikoin ”lenkki” koska siihen vaikuttaa lämminkiertoveden nopeus johdossa, mitä suurempi nopeus niin johtoon tulee pitemmäistä korroosiota.

Sulku ja linjasäätöventtiilit on tutkimuksen mukaan hyvässä kunnossa.

Suosittellaan hankesuunnittelun käynnistämistä jossa käytäisiin läpi eri korjausvaihtoehtoja.

Jätevesiverkosto/kiinteistön sisäpuoli:

Pystyviemärit ovat muoviputkea PVC(PE) ja ne ovat alkuperäisiä, tämän aika kauden muoviviemäreissä on ollut ongelmana että viemäri lasittuu/haurastuu, jolloin jos viemäriä yritetään katkaista tai käsitellä, niin se rikkoutuu säleiksi, tällaiselle viemärielle on vaikeata antaa myös käyttöikää, koska sen kunto voi vaihdella kiinteistö kohtaisestikin. Tietojen mukaan pystyviemäreissä ei ole kumminkaan ollut merkittäviä ongelmia.

Kellarissa olevat valurautaiset viemäreille on annettu 3 vuotta käyttöikää, kellarissa viemärit ovat näkyvillä ja ovat suhteellisen helposti vaihdettavissa jos joku viemäriin osa on vaihdettava.

Suosittellaan hankesuunnittelun käynnistämistä jossa käytäisiin läpi eri korjausvaihtoehtoja.

Jätevesi ja sadevesiverkosto/piha-alue:

Eerola Yhtiöt Oy on kuvannut piha-alueen sade- ja jätevesiverkoston viemärit, sadevesiviemäri materiaali on betonia kun tämä liittyy sadevesilinjaan, muuten materiaalina on muovi PVC. Muoviviemäreissä on putkessa muodonmuutoksia joka viittaisi siihen että täyttööä tehdessä isompia kiviä ei ole poistettu täytössä käytetystä maaaineksesta jolloin kivi on painanut viemäriä sillä seurauksella että viemäriputkeen on tullut sisään päin painuva painuma. Sadevesiviemäriässä on pitkittäisuunnassa lievää painumaa joka ei kumminkaan estä oleellisesti viemäriin toimivuutta.

Piha-alueen jätevesiviemäriässä ei ole muita toimintaa haittaavaa kuin muutamassa kohdassa olevat juuret jotka on päässyt kasvamaan viemäriin sisälle, luultavasti liitoksen saumasta, lisäksi viemäriässä on tiivisterengas joka on luultavasti jo asennus vaiheessa siirtynyt pois paikoiltaan.

Suosittellaan hankesuunnittelun käynnistämistä jossa käytäisiin läpi eri korjausvaihtoehtoja.

Yhteenveto:

Suosituksena on että aloitettaisiin putkiremontin hankesuunnittelun kilpailutus vuonna 2022 aikana ja aloitettaisiin hankesuunnittelu vuonna 2023, jotta taloyhtiössä käytäisiin huolella läpi eri vaihtoehdot putkiremontin toteutustavoille

7.3.2022

LVI-UUSKOSKI CONSULTING OY



Lasse Uuskoski