

KIINTEISTÖSANEERAUKSEN HANKESUUNNITELMAN LÄHTÖKOHTIA

RAKENNUTTAJA JA KOHDE

As Oy Ilmalax on rakennusliike Puolimatkan vuosina 1974...75 rakentama neljän betonielementtirakenteisen kerrostalon yhtiö Espoon Olarissa, Kuutamokatu 8, 02210 ESPOO. Rakennukset ovat 4...7 kerroksisia ja omalla tontilla. Porrashuoneita on seitsemän ja hissejä kolme.

Saatavana on sähköisessä muodossa Inspecta/KIWAn putkistotutkimukset 2007, 2021, 2017 ja 2022, Lasse Uuskosken tekemät yhteenedot niistä, isännöitsijäntodistus, tonttikartta porraskirjaimin ja vuosien aikana yhtiössä tehdyt ylläpidot ja korjaukset.

Taloyhtiön omat nettisivut ovat <https://www.ilmalax.fi> .

1 LINJASANEERAUS

1.1 KÄYTTÖVESIVERKOSTO

Kylmän käyttöveden runkojohdot kellarissa on uusittu 2009 komposiittiputkeksi paitsi A-talossa oleva lyhyt sinkitty teräsputkiosuus. Lämpimälle käyttövesiverkostolle tutkimus antaa käyttöikää 5...6 vuotta. Nämä ovat käyttövesiverkoston heikoin lenkki. Sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat hyvässä kunnossa. Suositellaan hankesuunnittelun käynnistämistä, jossa käytäisiin läpi eri korjausvaihtoehtoja.

1.2 JÄTEVESIVERKOSTO SISÄLLÄ

Pystyviemärit ovat muovia. Kellarissa oleville valurautaisille vaakaviemäreille on annettu 3 vuotta käyttöikää. Suositellaan hankesuunnittelun käynnistämistä, jossa käytäisiin läpi eri korjausvaihtoehtoja.

1.3 JÄTE- JA SADEVESIVERKOSTO ULKONA

Sadevesiputket kulkevat tasakatoilta talojen sisällä alas kellariin ja vaakavetoina maan alla ulos tontilta. Piha-alueen jätevesiviemäreissä ei ole suurempaa haittaa. Pihaviemäriä on korjattu kesällä 2022. Suositellaan hankesuunnittelun käynnistämistä, jossa käytäisiin läpi eri korjausvaihtoehtoja.

1.4 KESKUSLÄMMITYSVERKOSTO

Tällä ei ole akuuttia uusimistarvetta. Lämmönvaihdin on uusittu 2005 ja verkostossa on sekä ilmanpoistolaite että BAUER-suodatinjärjestelmä. Lämmitystä säätää Fortum SmartLiving, ja jokaisessa huoneistossa on lämpötila-anturi, joka lähettää reaaliaikaiset tiedot nettiin nähtäväksi käyrästönä ja taulukkona. Huoneistojen lämpötilahajonta on +-2 astetta, joten verkoston perussäätö ja termostaattien (asennettu ja säädetty 1995) vaihto tulee kyseeseen lähivuosina. Lämmityksen korjausten osalta voidaan odottaa muutama vuosi, mutta hankesuunnittelussa on syytä ottaa tähän kantaa.

1.5 OSAKKAIDEN OSUUS: KEITTIÖ, WC, KYLPYHUONE

B-G portaikkojen kaksioissa on peltikylppärit, jotka ovat uusimiskunnossa. Tämän lisäksi osakkailla on varmasti toiveita omakustanteisiin keittiö, wc ja kph remontteihin. Toimistohuoneistojen käyttötarkoituksia ollaan muuttamassa asumiskäyttöön, minkä vaatimat muutostyöt on hyvä tehdä putkiremontin yhteydessä.

2 MUUT LIITTYVÄT HANKKEET

2.1 SÄHKÖNOUSUJEN UUSIMINEN

Alkuperäiset sähkönousut on edullista uusia putkiremontin yhteydessä. Samalla uusitaan aikansa eläneet sähkökeskukset. Huomioidaan energiahankkeiden vaatimukset.

2.2 ANTENNIVERKOSTON UUSIMINEN, DATAVERKKO

Alkuperäinen sarjakytkentäinen antenniverkko uusitaan tähtiverkoksi. Samassa yhteydessä on harkittava sopivan dataverkon lisäämistä, esim. valokaapeli?

3 ENERGIAHANKKEET

3.1 MAALÄMPÖ

Siirtymistä maalämpöön on tutkittu vajaa kymmenen vuotta sitten. Tontin pienuus ja kaukolämmön edullinen hinta eivät puoltaneet hankkeen käynnistämistä. Lisäksi A-talon lämmönjakohuoneen pienuus ja huippulämmön tuottaja (kaukolämpö?) eivät edistäneet asiaa.

Nykytekniikalla tämäkin voi olla varteenotettava vaihtoehto varsinkin jos viereinen täyskorkea "ryömintätila" otetaan lisätilana käyttöön. A-häkkivarastot voidaan siirtää sinne ja vapautunut tila voidaan käyttää lämmönjakohuoneen lisätilana.

3.2 POISTOILMALÄMMÖN TALTEENOTTO

Tätäkin tutkittiin vajaa kymmenen vuotta sitten. Lopputoteamuksena oli, että matalista DE- ja FG-taloista lämpöä ei kannata ottaa talteen. A- ja BC-talojen koko riittäisi juuri ja juuri taloudellisuuden rajalle, mutta varsinaista säästöä ei saataisi. On arvioitu, että vaaditaan vähintään 60...70 huoneistoa jotta hanke olisi kannattava. A-talossa on 12 isoa huoneistoa -> "24 kaksiota" ja BC-talossa on 30 kaksiota. Yhteensä 54 kaksiota, mikä jää taloudellisuusrajan alapuolelle.

3.3 AURINKOPANEELIT

Taloyhtiössä on tasakatot, jotka on Bornit Grundbit/Flexbit ja Enkopur-pinnoitettu kesällä 2021 ja ovat siis hyvässä kunnossa. Katoille ei tule varjoja, joten aurinkopaneelit ovat varteenotettava vaihtoehto lisäenergiälähteenä.