

As Oy Vanha Kaarelantie 7
Isännöitsijä Pekka Kokkonen
Isännöinti Saarinen Oy ISA
Louhijantie 2 B 35
01610 Vantaa

18.05.2009

YHTIÖN MÄRKÄTILOJEN TARKASTELU

1. Lähtötiedot

Tarkastelun kohteena olevassa yhtiössä on tarve tutkia yhtiön märkätilojen kuntoa, niiden elinkaarta sekä niiden peruskorjausten aikataulusta sekä kustannusjakoa yhtiön ja osakkaan välillä. Tässä muistiossa tarkastellaan yhtiölle 22.1.2009 tehtyä märkätilojen saneerausohjetta sekä yhtiön tiloissa suoritettuja märkätilojen saneerauksia.

As. Oy:n isännöitsijä Pekka Kokkonen on pyytänyt Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistyksen teknistä neuvontaa ottamaan kantaa yhtiön märkätilojen yleiskuntoon, mahdollisiin ja tarpeellisiin korjaustöihin ja niiden laajuuteen sekä kustannusjakoon.

Tarkastelu tehdään asiakirjatarkasteluna, tarkastelun suoritti Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistyksen neuvontainsinööri Jari Hännikäinen.

2. Havainnot

Kyseessä olevan yhtiön märkätilat ovat tulleet teknisen/suunnitellun käyttöikänsä/elinkaaren päähän. Yhtiö on valmistunut v.1981 ja täten märkätilat ovat 28v. vanhoja ja edustavat oman rakennusaikakautensa tietämystä märkätilojen rakenteista ja materiaaleista. Yhtiön märkätilojen alkuperäinen lattiapäällystemateriaali on hitsatuin saumoin alusbetoniin liimattu märkätilan muovimatto. Märkätilan muovimaton suunniteltu tekninen elinkaari on 15-25v riippuen rasitusluokasta. Samoin seinien rakenteena oleva kipsilevyn, kosteussulkusivelyn ja keraamisen laatoituksen suunniteltu tekninen elinkaari on 10-20v riippuen rasitusluokasta.

Osakas Keisala on korjauttanut omaehtoisesti hallinnoimansa huoneiston märkätilan ja mainitsee kosteutta löydetyn lattiasta ja yhdestä seinästä.

3. Tarkastuksen tulos

As Oy Vanha Kaarelantie 7 :n hallinnon puolesta totean yhtiön märkätilojen olevan teknisen elinkaarensa päässä. LVI kortin 01-10424 ja KH kortin 90-00403 mukaan muovimaton suunniteltu ja tekninen käyttöikä on normaalirasitustilanteessa n.20v sekä kipsilevyn, kosteussulkusivelyn ja keraamisen laatoituksen suunniteltu ja tekninen käyttöikä normaali-rasituksessa n. 15v.

Suosittelen yhtiön edustajille purku- ja korjaustyöselityksen tilaamista korjausrakentamiseen erikoistuneelta insinööritoimistolta, korjausurakan kilpailuttamista, urakkasopimusneuvotteluja, urakkasopimuksen solmimista sekä kohteen valvonnan järjestämistä koko yhtiön laajuisena hallitusti.

Yhtiöllä on mahdollisuus teettää korjaukset märkätiloissa yksi kerrallaan, priorisoiden kiireellisyyttä rakennekosteusmittausten perusteella, tai korjauttaa kaikki märkätilat kerrallaan. Viimeisessä vaihtoehdossa yhtiö saa selkeän kustannusedun yksikköä kohden ja suosittelenkin tämän vaihtoehdon käyttämistä.

Yhtiön märkätiloissa ilmenevien vesi-/kosteusvaurioiden osalta on as oy korvaus/korjausvelvollinen vähintään vaurioituneen rakenteen osalta mikäli vesi-/kosteusvaurio johtuu yhtiön vastuulla olevan rakenteen toimimattomuudesta tai toiminnan pettämisestä. Kuten 22.1.2009 päivätysissä märkätilojen saneerausohjeessa mainitaan on yhtiö velvollinen palauttamaan vaurioituneen tilan yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaiseen alkuperäiseen yhtäläiseen käyttötarkoitukseen, asuun, tasoon ja laajuuteen. Joten jos osakas Keisalan märkätilassa on havaittu vesi-/kosteusvaurio joka on johtunut yhtiön vastuulle kuuluvan vedeneristeen toiminnan pettämisestä, on yhtiöllä velvollisuus kunnostaa tila SisäRYL 2000 ohjeiden mukaisesti. Tässä ohjeessa puretaan/kuivataan kastuneet/vahingoittuneet rakenteet niin että lattialle muodostuu vedeneristetty kaukalo n.100-150mm seinälle ylösnostetun vedeneristeen avulla ja suihkusekoittajan molemmille puolille vedeneristetään 1500mm etäisyydelle alue lattiasta kattoon (ns. roiskevesialue). Molemmat korjatut alueet päällystetään yhtiön alkuperäisen tasoilla/hintaluokaltaan vastaavilla materiaaleilla. Oheistan tämän tarkastelun yhteyteen havainnekuvan ko. toimenpiteestä.

UUDENMAAN ASUNTOKIINTEISTÖYHDISTYS

Jari Hännikäinen
neuvontainsinööri

Kosteaa vyöhyke

Märkä vyöhyke

Suihkusta
 ≥ 1500

Suihkusta
 ≥ 1500

Kosteaa
vyöhyke

Ammeesta ≥ 500

Märkä
vyöhyke

800
mm



≥ 500

≥ 500

≥ 100

≥ 100

Lattia on märkää vyöhykellä