



Boost Brothers Oy

Yhteenveto kiinteistökierrroksesta 01.10.2020 sekä alustava PTS-luonnos 10 vuodelle

Suviranta

Sisällysluettelo

1. Tausta
2. Välittömät toimenpiteet
3. PTS-toimenpiteet kokonaisuuksittain
4. Havainnot kiinteistökierrokselta

Tausta

- **Mestaritoiminta on laatimassa kaikille Järvenpään kaupungin omistamille kiinteistöille (rakennukset ja piha-alueet) PTS:t seuraavalle kymmenelle vuodelle**
 - PTS:n laatimista pilotoitu Järvenpään lukiossa
 - Tähän raporttiin laadittu PTS Suvirannalle.
- **Kierrokselle osallistuivat Petro Pöyhönen, Eero Lötjönen ja Perttu Sinda**
- **Havainnot tehtiin aistinvaraisesti rikkomatta rakenteita sekä ilman muita apuvälineitä (esim. kosteusmittari). Seuraavat tilat tai alueet kierrettiin tarkemmin:**

Suvirannan jälleenhankintahinta on 917 000€, kuntoluokka 39%, tekninen arvo 358 000€ ja korjausvelka 330 000€

Kohteen perustiedot		
Kohde	740 Suviranta	
Osoite	Suvirannankatu 5	
Rakennusvuosi	1901	
Peruskorjaus	1986	
Nettoala (m2)	380	
Kohteen kapasiteetti (oppilasta)		
Laatimisvuosi	2018	
Kohteen kuntoluokka ja nykyarvo		
Huonekorkeus	korkea	3 %
Sisäpuoliset pinnat	tavanomainen	0 %
Kaluste- ja varustetaso	tavanomainen määrä ja taso	0 %
Suunnitteluratkaisu	monimuotoinen tai tasoltaan kallis	10 %
Rakennuksen vaippa	halvin mahdollinen ratkaisu	-5 %
Ilmanvaihto	vaatimaton ratkaisu	-3 %
Hankekoko	pieni hanke	5 %
Teletekniikka	tavanomainen	0 %
Pohjaolosuhteet	normaalit	0 %
Rakennettu tonttialue	normaali	0 %
Vaikutus jälleenhankintahintaan:		10 %
Jälleenhankintahinta		€ 916 674

Rakennusosa	Kunto 1/20	Arvo	Rakennus-vuosi
Seinäpinta	Välttävä	0,0 %	1986
Kattopinta	Välttävä	0,0 %	1986
Lattian pinta	Välttävä	0,0 %	1986
Kalusteet	Välttävä	1,0 %	1986
Ikkunat	Välttävä	2,0 %	1986
Ovet	Välttävä	1,0 %	1986
Väliseinät	Tyydyttävä	5,0 %	1986
Lämmitys	Välttävä	2,0 %	1986
Vesi- ja viemäröinti	Välttävä	2,0 %	1986
Ilmanvaihto	Välttävä	1,0 %	1986
Sähkö	Välttävä	1,0 %	1986
Teletekniikka	Välttävä	0,0 %	1986
Alueosat	Tyydyttävä	2,0 %	1986
Ulkoseinän pinnoite	Tyydyttävä	6,0 %	1986
Vesikatko ja räystäät	Tyydyttävä	1,0 %	1986
Kiinteät kojeet ja laitteet		0,0 %	
Kiinteät järjestelmät		0,0 %	
Runko	Tyydyttävä	15,0 %	1986
Kuntoluokka yhteensä:		39,0 %	
Kuntoluokka määritelmä:		Välttävä	
Kohteen tekninen arvo		€ 357 503	
Korjausvelka		€ 330 003	

Huomioita rakennuksen elinkaaresta Suvirannan osalta

Rakennusosa	Huomiot tehdyistä korjauksista ja tulevista korjauksista
Rakennus	Peruskorjattu 1986-1990. Ei sisäilman haittailmoituksia
Alueosat	Salaojat todettu toimiviksi 2010. Pihapuut yli 100 vuotta vanhoja ja vaativat seurantaa.
Aluevarusteet	Puutarhan kastelujärjestelmä toimiva, mutta lähentelee elinkaarensa päätä. Piha-alueella tenniskenttä (massapinta), mikä vaatii huolenpitoa.
Runko	Yläpohjaa vahvistettu 1980. 1986 tehty seuraavaa: Seinärakenteita korjailtu, pääsisäänkäynnin ja keittiön kuisti nostettu, kivijalka ja sokkeli uusittu sekä routaeristetty, parveke korjattu ja vinotuet asennettu. Savupiiput kunnostettu 2010. Havainnot: eteiset ovat kallistuneet. Päärakennuksen sokkeli rapautunut sisäpuolelta ja se makaa irtokivien päällä. Lisäksi runko notkahtanut uunin ympäriltä, mutta ollut kuitenkin paikoillaan kymmeniä vuosia
Julkisivu ja parvekkeet	Parvekkeen ovet uusittu 2014. Havainnot: Parveke lahonnut. Julkisivua maalattu asukkaan toimesta, mutta vaatii perusteellisemmän käsittelyn.
Vesikate	Tiilikuvioinen pelti asennettu 1980. Räystäät tukossa ja vaativat putsauksen.
Ikkunat	Yläkerran ikkunat kunnostettu 2012-2013. Olohuoneen lasit 3. kerroksisia (Ei voi pestä sisältä) Muuten ikkunat 2. kerroksisia. Lasit puhallettuja.
Ovet	Ei havaittuja puutteita.
Sisäpinnat	Saneerattu 1986. Tapetit pinnoitettua säkkikangasta, mikä paikoin päässyt repsottamaan.
Ilmanvaihto	Parannettu 1990 luvulla siten, että keittiön lieden yläpuolella sijaitseva talotuuletin poistaa ilmaa keittiöstä, WC tilasta, kuivaushuoneesta ja yläkerran pesuhuoneesta.
Vesi- ja viemäri	Käyttövesiverkosto uusittu 2009. Viemärit rakennettu 1970 luvulla. Runkolinjan valurautaputki 1937 ja vaatii seuraamista.
Lämmitys	Sähköpatterijärjestelmä asennettu 1986. Päärakennuksen lämminvesivaraaja 1990, piharakennuksen 1994.
Sähkö	Saneerattu peruskorjauksen yhteydessä 1986. Keskus 1986. Vanha sähkökaapeli päärakennuksen ja piharakennuksen välillä vielä käytössä. Paloilmoitinjärjestelmä sähkössä ja yhdistetty securitakseen.
Kuntoluokka	Välttävä

Kohteen tulevaisuuden käyttö sekä korjausstrategia

Tausta:

Kohteen tulevaisuuden käytöstä järjestettiin työpaja HYVO-palvelualueen kanssa 8.10.2020, jossa käytiin läpi kohteen tulevaisuuden käyttöä

- Osallistujat Jari Lausvaara, Jani Kervinen, Eero Lötjönen, Petro Pöyhönen, Perttu Sinda

Yhteenveto:

Kohde tullaan museoimaan tulevaisuudessa

- PTS korjausten mahdollistettava toiminnallinen ylläpito

Sisällysluettelo

1. Tausta
- 2. Välittömät toimenpiteet**
3. PTS-toimenpiteet kokonaisuuksittain
4. Havainnot kiinteistökierrokselta

Suosittelut välittömät toimenpiteet

- Parvekkeen poisto/lahovaurioiden korjaus
- Kasvillisuuden poisto seinän vierustoilta
- Räystäiden putsaus

Sisällysluettelo

1. Tausta
2. Välittömät toimenpiteet
- 3. PTS-toimenpiteet kokonaisuuksittain**
4. Havainnot kiinteistökierrokselta

PTS 10 vuodelle

- **Seuraaville kalvoille on kasattu ehdotus PTS-toimenpiteistä seuraavalle 10 vuodelle**
 - Toimenpiteet kasvavat teknisistä korjauksista
 - Tämän lisäksi käyttäjällä voi olla muutostarpeita liittyen kalusteiden uusimiseen, aulan yleisilmeen päivittämiseen yms.
- **PTS-ehdotus koostuu seuraavista kokonaisuuksista.**
 - Kiinteistökierroksella tehdyt havainnot
 - Rakennusosien tyypilliset käyttöiät
- **Seuraavat toimenpiteet ovat:**
 - PTS-toimenpiteiden läpikäynti ja täydentäminen Lötjönen, Kalliomäki, Pöyhönen
 - Korjausten alustava ajoittaminen
 - Korjausten alustava kustannuslaskenta

Piha-alueet

Salaoja- ja puutarhankastelujärjestelmän uusinta 2025 15k

- Vielä toimivia, mutta lähestyvät elinkaarensa päätä

Pihapuita seurattava/kaadettava tarpeen mukaan (Kunnossapito)

- Tutkittava poraamalla

Runkorakenteet ja julkisivu

Eteisten liikkumista seurattava ja tarvittaessa oikaistava (Kunnossapito)

Sokkelin perusparannus 2025 15k

- Alapohjan rapautumien korjaus
- Kantavien kivien vaihtaminen pilareihin
- Tuuletusluukkujen huolto/vaihto metallisiin
- Mahdollisesti vedeneristyksen lisääminen

Julkisivun perusteellinen maalaus 2023 8k

- Asukkaan toimesta ylläpidetty, mutta kaipaa perusteellista käsittelyä
- Värikoodit a asukkaalta

Vesikatto

Peltikatteen huoltomaalaus 2025 8k

Sisäpuolen pintarakenteet

Sisäpintojen entisöinti 2026 25k

- Puulattiapintojen hionta ja maalaus
- Seinäpintojen huoltomaalaus/tapetointi
- Keittiön saneeraus toiminnallinen tarve huomioiden
- Märkätilojen saneeraus toiminnallinen tarve huomioiden
- Portaikon hionta ja maalaus

Ikkunat, ulko-ovet ja sisäovet

Ikkunoiden tiivistys ja huoltomaalaus 2023 8k

- Tarpeen mukaan

Ulko-ovien huoltomaalaus 2023 0k

- Julkisivun huoltomaalauksen yhteydessä

Sisä-ovien huoltomaalaus tarvittaessa pintojen saneerauksen yhteydessä

LVV-järjestelmät

Viemärijärjestelmän kuntotutkimus 2021 0k

- 1970-luvulla uusittu. Valurautainen runkolinja 1937

Lämmityksen korjaukset 2025 15k

- Lämminvesivaraajien (Pää- ja piharakennus) uusinta
- Mahdollinen sähköpatterijärjestelmän uusinta

IV-järjestelmät

Korjaukset toiminnallisen tarpeen mukaan

Sähköosat

Vanhan pää- ja piharakennuksen välisen sähkökaapelin käytöstä poisto asuinkäytön päätyttyä.

Sähköjen ja heikkovirtajärjestelmien korjaukset toiminnallisen tarpeen mukaan.

Sisällysluettelo

1. Tausta
2. Välittömät toimenpiteet
3. PTS-toimenpiteet kokonaisuuksittain
- 4. Havainnot kiinteistökierrokselta**

Julkisivussa ja vesikatteessa havaittavissa kulumista.



Salaoja- ja puutarhankastelujärjestelmä vielä toimivia, mutta lähestyvät elinkaarensa päätä



Julkisivulla paljon kasvillisuutta. Sokkeli alapohjasta rapautunut. Runko lepää kivien päällä



Yläpohjassa ei havaittu puutteita. TATE järjestelmät toimivia eikä niissä havaittu puutteita

