

Asunto Oy Esimerkki
IKKUNOIDEN JA PARVEKKEIDEN OVIEN
KUNTOKARTOITUS
18.3.2020



Yleistä ikkunoista ja ovista

Yhtiö on vuonna 1990 valmistunut kuuden paritalon Hitas-yhtiö. Asuntoja yhtiössä on 12. Ikkunoille ei ole tehty keskitettyä huoltoa.

Alkuperäiset ikkunat ovat tummiksi kuultokäsiteltyjä kolmilasisia puuikkunoita. Ikkunoiden sisäpuutteisiin on kytketty välipuite, joka avautuu sisäpuutteen mukana. Tuuletusikkunat ovat myös kolmilasisia.

Parvekkeen ovista osa on vaihdettu uusiin yksilehtisiin ulosaukeaviin oviin. Osassa asunnoista on alkuperäiset sisään-ulos aukeavat ovet. Varsinkin vanhojen ovien tiivisteissä ja pitkäsulkijoiden toiminnallisuudessa on puutteita.

Pokat ja karmit ovat huoltomaalaustarpeessa. Tiivisteissä ja vesitiiviydessä on puutteita. Ulkopuitteen alakittausta on kulunut useimmissa ikkunoissa ja vettä voi päästä puitteen rakenteeseen. Yhdessä ikkunassa oli todettu vesivuotoa.

Tiivisteet ovat alkuperäisiä ja ovat vaihtoiässä. Tuuletusikkunoiden kytkentämekanismit ovat hankalia käyttää ja niistä puuttuu yleisesti osia.

Tarkastuksessa puitteista tai karmeista ei löytynyt lahoja. Vesipeltien asennuksista löytyi puutteita. Joitakin smyygilautoja oli lahonnut alaosaan. Näiden vaihtaminen uusiin ei ole iso tehtävä.

Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteita

Kuntokartoittajan tärkein tehtävä on antaa taloyhtiön hallitukselle riittävän tarkat tiedot ikkunoiden ja ovien kunnosta järkevien korjauspäätösten tekemiseksi.

Taloyhtiön kannalta tärkeintä on saada tietää mahdolliset korjausvaihtoehdot ja päästä vertaamaan niitä hinnan ja pitkäaikaiskestävyyden suhteen. (ns. elinkaariajattelu)

Taloyhtiön ikkunat ovat puuosiltaan hyvässä kunnossa. Elinkaariajattelun kannalta ikkunoiden vaihtaminen uusiin ei ole tässä vaiheessa aiheellista. Puuikkunoita tulee kuitenkin huoltaa säännöllisesti.

Ikkunoiden **käyttäjien kannalta** niiden tulee olla helppokäyttöiset ja suljettuina tiiviit. Lasiosan pitää olla puhdistettavissa turvallisesti. Puuosien pintakäsittelyn siisteys on asukkaalle tärkeää, vaikka sillä ei olekaan suurta merkitystä pitkäaikaiskestävyyden kannalta.

Hyvän kiinteistönpidon vaatimukset ovat **toimenpidesuositukseni** ensisijainen perusta. Rikkinäiset lukitukset ja huonot tiivisteet ovat käyttäjille hankalia ja vaikuttavat myös kestävyteen, kun ikkunat eivät sulkeudu kunnolla. Ikkunoiden sisäpuolisten puuosien kuluneet ja irtoavat maalit vaikuttavat vain vähän kestävyteen, eikä niiden teettäminen yhtiön työnä ole useinkaan perusteltua. Ikkunan sisäpuolten siisteys on kuitenkin niin tärkeä asia monille asukkaista, että se on otettava huomioon, kun verrataan kunnostusvaihtoehtoa kokonaan uusiin ikkunoihin.

Vastuunjaon kannalta osa suositeltavista toimenpiteistä kuuluu yhtiölle ja osa osakkaille. Toimenpidesuosituksissani en yleensä ota kantaa vastuunjakoon. Yhtiö omistaa ikkunat ja voi päätöksellään tehdä yhtenevästi järkeviä korjauksia.

Tutkimuksen suoritus ja kattavuus

Tarkastuksessa pääsin käymään yhtä asunto lukuun ottamatta kaikissa asunnoissa. Olen avannut suurimman osan kaikista ikkunoista Tarkastuksen aikana tapasin useita asukkaita ja kävin heidän kanssaan keskusteluja ikkunoiden kunnosta. Tarkastus on riittävän laaja toimenpidesuosistusten antamiseen.

Kirjallinen asukaspalaute on saatu 11 asunnosta. Palautusten määrä on poikkeuksellisen suuri. Useimmat asukkaiden huomautusten aiheet poistuvat esillä olevilla korjausvaihtoehdoilla. Palautukset liitteenä.

Ikkunat on tässä tarkastuksessa mitattu ja inventoitu eri korjausvaihtoehtojen vertailua varten. Liitteinä olevista raporteista on hyötyä myös eri vaihtoehtojen kilpailuttamisessa.

Raportit painottuvat kunnostusvaihtoehdon esittelyyn. Ikkunoiden ja ovien kokonaan uusiminen on verraten yksinkertainen toimenpide, mutta epäily korjauksen mielekkyydestä on ymmärrettävästi yleisempää.

Tutkimuksen raportit

Liitteessä 1. on esitetty yleisimmät havaitut viat ja niiden mahdolliset korjaustavat. Uusimisvaihtoehdossa ne tulevat luonnollisesti myös kuntoon. Tässä liitteessä on kartoituksen kova ydin, johon korjaussuositukset perustuvat.

Liitteessä 2. ovat ikkunoiden tiedot tarjouspyyntöjä varten. Mitat ovat riittävän tarkat hintojen vertailua varten, mutta mahdolliset tuotantomittaukset joutuu valittu urakoitsija tekemään omalla vastuullaan.

Liitteessä 3. on tarkastuksen havaintoja asunnoittain. Tähän raporttiin on myös kirjattu joitakin asukkaiden suullisia mielipiteitä ikkunoiden kunnosta.

Liite 4. on toimenpidekortti niistä korjauksista, jotka mielestäni kannattaisi sisällyttää ikkunoiden kunnostusvaihtoehtoon.

Korjausvaihtoehdot ja toimenpidesuosituks

1. Ikkunoiden kunnostus

Teknisen toimivuuden kannalta ikkunat saadaan kunnostamalla kestävämmän vaikka rakennuksen jäljellä olevan käyttöiän. Huonot ja toimimattomat osat kannattaa kuitenkin vaihtaa jo käyttömukavuudenkin kannalta.

Suosittelen ikkunoiden korjaamista vähintään tämän kunnostusvaihtoehdon mukaisin toimenpitein. Korjaus parantaa käyttömukavuutta ja estää sellaisten vaurioiden syntymisen, jotka johtaisivat ikkunoiden kokonaan uusimiseen.

Liitteenä 4. olevassa ikkunakortissa on luetteloitu ne toimenpiteet, joilla ikkunat käsitykseni mukaan saadaan korjattua riittävän hyvin pitkäaikaiskestävyyden varmistamiseksi.

Kaikille ikkunoille tehtävillä toimenpiteillä varmistetaan, että ikkunat avautuvat helposti ja turvallisesti. Kunnostetut ikkunat ovat myös tiiviit.

Kortteihin merkittävillä, **tarpeen mukaan tehtävillä** toimenpiteillä varmistetaan, että myös huonokuntoisimmat ikkunat saadaan muiden ikkunoiden tasoisiksi, eikä tärkeitä toimenpiteitä jää tekemättä.

Korjausvaihtoehto tiivistettynä:

- Ikkunat ovat puuosien maalauksia lukuun ottamatta hyvässä kunnossa ja järkevällä korjauksella ne kestävät jatkossakin.
- Taloudellisuusvertailussa tämä vaihtoehto on uusimiseen verrattuna selvästi edullisempi, vaikka lasiosien lämmöneristys on vähän huonompi kuin uusilla energiatehokkailla laseilla. Parantunut lämmöneristys säästää rahaa erittäin vähän suhteessa sijoitettuun pääomaan, eikä energian säästyminen ole riittävä peruste ikkunoiden kokonaan uusimiselle. Ikkunoiden sisäpuolisten maalausten ottaminen mukaan urakkaan voi kuitenkin muuttaa hintasuhteita niin, että kokonaan uusiminen tulee houkuttelevammaksi.

2. Uudet ikkunat

Uusilla ikkunoilla on joitakin kiistattomia etuja korjaamiseen nähden. Niiden merkitystä yhtiön päättäjille ja asukkaille en voi arvioida.

Kiinteistönpidon kannalta uusien asentaminen on järkevää, jos nykyiset ikkunat ovat niin huonokuntoiset, että ne on pakko uusia rakennuksen jäljellä olevan käyttöiän aikana. Tilanne ei käsitykseni mukaan ole niin huono.

Lämmöneristys paranee uusissa ikkunoissa, mutta se ei yksistään riitä perusteeksi uusimiselle.

Molemmat esillä olevat korjausvaihtoehdot ovat mahdollisia ja oikein toteutettuna tulos on hyvä kiinteistön kannalta. Viime kädessä toteutustavan ratkaisevat omistajien arvostukset ja halu maksaa remontista.

3. Parvekkeiden ovet

Osa parvekkeiden ovista on vaihdettu uusiin yksilehtisiin ulos aukeaviin oviin. Alkuperäiset parvekkeiden ovet ovat kaksilehtisiä ulos-sisään aukeavia ovia. Vanhat ovet tarvitsevat huoltoa.

Kunnostus on ovienkin kohdalla huomattavasti edullisempaa kuin uusiminen. Mahdolliset uusittavat lasit tasoittavat kuitenkin kustannuseroa, minkä lisäksi uusien ovien hyvin toimivat helat ja siisti ulkonäkö tekevät niistä melko houkuttelevan vaihtoehdon. Ovien korjaukseen ei myöskään ole järkevää panostaa, jos ne kuitenkin uusitaan seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Tiivistettynä ovien kohdalla voidaan todeta, että nekin voidaan korjata kohtuullisen hyvin. Korjaukseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi uusimisvaihtoehtoa kannattaa myös harkita vakavasti.

Keravalla 27.3.2020
Selik Nova Oy

Antti Ruotanen

As Oy Esimerkki ikkunatarkastuksen havaintoja ja korjausehdotuksia



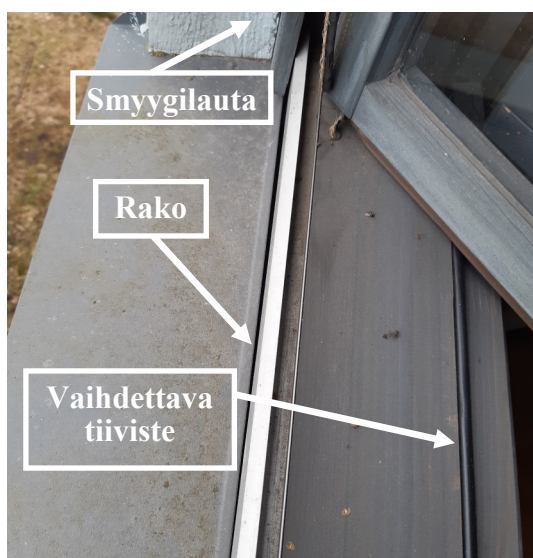
Taloyhtiön ikkunat ovat hyvässä kunnossa. Puutteita on tiivistyksessä, ikkunoiden käytettävyydessä ja säätöjen maalipinnoissa.

Tuuletusikkunoiden aukipitomekanismista puuttuu yleisesti osia. Muutama kytkentä oli vaurioitunut.

Maalipintojen kuluminen on suurin syy huoltotoimenpiteille. Hyvin maalattu pinta parantaa ikkunoiden ja puupintojen pitkäaikaiskestävyyttä.

Aukipitolaitteet voidaan vaihtaa Mori-välisulkimeksi: <http://morite.fi/valisulkimet.html>

Ikkunoiden tiivisteet ovat alkuperäisiä, osittain rikkoonuneita ja kuluneita ja suosittelen niiden vaihtamista siliikonitiivisteiksi.

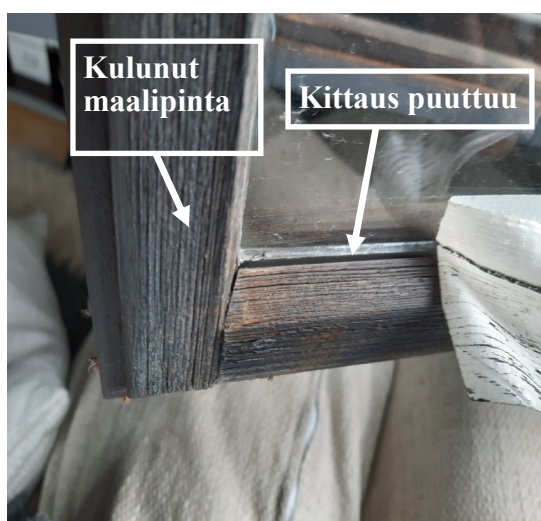


Vesipeltien asennuksessa on puutteita.

Osa vesipelleistä ei ole paikallaan kiinni alakarmissa vaan karmin ja vesipellin väliin jää rako, josta mahdollisesti pääsee vettä seinän rakenteisiin.

Vesipeltien asennusta olisi hyvä parantaa tarvittavissa kohdissa.

Joitakin smyggilautoja on lahonnut alapäästään. Nämä lahonneet laudat olisi hyvä korjata ehjillä.



Ulkopuitteiden alapuitteen kittisauma on usein kulunut pois.

Puutteellisesta tiivistyksestä johtuen vesi voi päästä puitteen rakenteeseen ja vaurioittaa puitetta. Puutteellisen tiivistyksen vuoksi vettä voi päästä ikkunoiden väliin puitteen kautta.

Puute ei ole kaikissa ikkunoissa mutta suosittelen kaikkien alapuitteiden pystyosien kittauksen uusimista.

Puitteet ovat alkaneet hapertua. Puitteiden pintakäsittely on aiheellista ennen kuin puu hapertuu niin paljon, ettei sitä kannata huoltaa.

AsOy Esimerkki

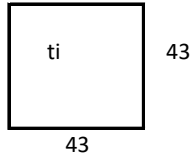
IKKUNA- JA OVIKAAVIO

Liite 2 (1)

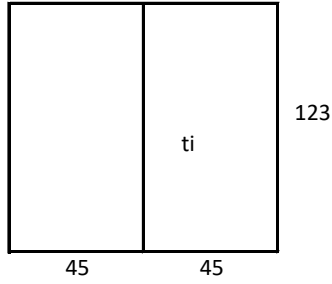
Kuviin on merkitty:

Ikkunoiden sisäpuitteiden valomitat lev.*kork., Tuuletus=Ti
Ovissa oviaukon korkeus ja leveys

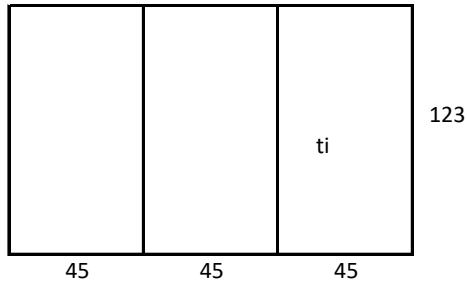
I(1) 28 kpl



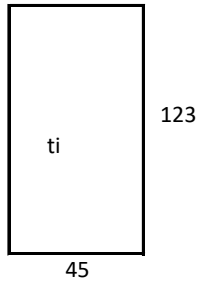
I(2)ti 38 kpl



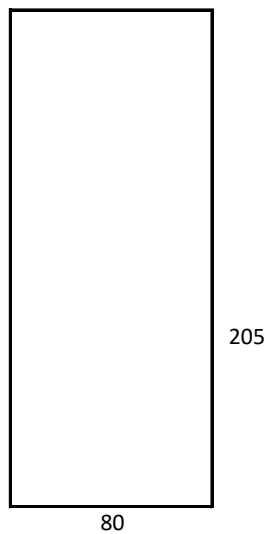
I(3) 37 kpl



I(4) 2 kpl



ovi 12 kpl



ovia on kahdenlaisia.
Kaksilehtisiä alkuperäisiä ovia ja uusia yksilehtisiä ovia

(7)

kpl

Kuntotutkimuksen raportti asunnoittain

Raportti on huoneistokohtainen ikkunaluettelo, johon on merkitty joitakin tarkastuksessa havaittuja erityispiirteitä ja osittain myös yleismainintoja.

Ikkunat on numeroitu asunnoittain myötöpäivään huoneiston ulko-ovesta lukien.

Ylä- ja alakerran numerointi portaasta myötöpäivään

Ikkunoiden tyypit ikkunakaaviosta

Asunto A1

ei tarkastettu

	Ikkuna n:o	Tyyppi	Kommentit
alakerta	1	I(3)	
	2	I(2)	
	3	I(2)	
	4	I(1)	
yläkerta		ovi	
	1	I(1)	
	2	I(3)	
	3	I(3)	
	4	I(2)	

Asunto A2

alakerta	1	I(1)	
	2	I(2)	ti-kytkennästä puuttuu osia, kittauksessa puutteita
	3	I(2)	
	4	I(3)	
yläkerta	1	I(2)	vesipelti raollaan
	2	I(3)	
	3	I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia
	4	I(1)	ulkopuitteen kittauksessa puutteita
	ovi		"vanha ovi", omia tiivisteitä

Asunto B3

alakerta	1	I(3)	ulkokittaus puutteellinen
	2	I(2)	ulkopuite ottaa kiinni tiivisteeseen
	3	I(2)	
	4	I(3)	vesipelti huonosti paikallaan
	5	I(1)	
yläkerta		ovi	
	1	I(1)	puitteet roikkuvat vähän
	2	I(3)	helaruuvit löysät, ulkokittaus puutteellinen
	3	I(3)	vesipelti huonosti paikallaan, helaruuvit löysät
	4	I(2)	

Asunto B4

alakerta	1	I(1)	
	2	I(1)	
	3	I(2)	ei voi tarkistaa
	4	I(2)	omia tiivisteitä
	5	I(3)	ulkopuite oli auki, kittausaaste
			keskipuitteen kytkentä puuttuu, ikkunaa ei saa auki
			ulkokittauksessa puutteita

yläkerta	1	I(3)	ti-kytkennöistä puuttuu osia, omia tiivisteitä
	2	I(2)	vesipellin asennus puutteellinen
	3	I(3)	ti-kytkennöistä puuttuu osia, ulkokittaus puutteellinen
	4	I(1)	ei voi tarkistaa
	ovi		

Asunto C5

alakerta	1	I(3)	lukot kuivat, itse asennettu silikoneja
	2	I(2)	itse asennettu silikoneja
	3	I(2)	tiivisteet ottavat kiinni ulkopuitteeseen
	4	I(2)	ulkokittaukset puutteelliset
	5	I(1)	
yläkerta	ovi		tiivisteputteita, pitkäsulkijassa klappia
	1	I(1)	
	2	I(3)	lyöntilaudat käpristyneet, ulkokittauksessa putteita
	3	I(3)	tiiviste ottaa kiinni ulkopuitteeseen
4	I(2)		

Asunto C6

alakerta	1	I(1)	
	2	I(2)	ulkopuite oli auki, ti-kytkennöistä puuttuu osia
	3	I(2)	ti-kytkennästä puuttuu osia, kittauksessa putteita
	4	I(2)	ti-kytkennästä puuttuu osia, kittauksessa putteita
	5	I(3)	
yläkerta	1	I(2)	ti-kytkennästä puuttuu osia, kittauksessa putteita
	2	I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia, kittauksessa putteita
	3	I(3)	ti kahva ei mene pohjaan suljettaessa
	4	I(1)	ti-kytkennästä puuttuu osia, smyygilaudassa alkavaa lahoa
	ovi		ulkokittauksessa putteita, smyygilaudassa alkavaa lahoa

Asunto D7

alakerta	1	I(3)	asukas ilmoittaa ikkunan vuotavan, ulkopuitteen alaosa on teipattu ulkopuolelta, smyygilaudassa lahoa
	2	I(2)	tavaraa tiellä, ei voi tarkistaa
	3	I(2)	tavaraa tiellä, ei voi tarkistaa
	4	I(4)	tavaraa tiellä, ei voi tarkistaa
	5	I(1)	
	6	I(1)	
yläkerta	ovi		
	1	I(1)	ei voi tarkistaa
	2	I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia, valumajälkiä seinässä
3	I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia	

Asunto D8

alakerta	1	I(1)	
	2	I(1)	
	3	I(4)	tavaraa tiellä, ei voi tarkistaa
	4	I(2)	tavaraa tiellä, ei voi tarkistaa
	5	I(2)	kittauksessa putteita, alumiininen alakarmin lista irti, ti-kytkennästä puuttuu osia
	6	I(3)	vesipellin asennuksessa putteita, smyygilaudassa lahoa
			ulkopuite auki

yläkerta	1 I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia, alumiinilista on irti tavaraa tiellä, ei voi tarkistaa
	2 I(3)	
	3 I(1)	
	ovi	

Asunto E9

alakerta	1 I(3)	ulkokittauksessa puutteita
	2 I(2)	
	3 I(2)	ulkokittauksessa puutteita
	4 I(2)	ulkokittauksessa puutteita
	5 I(1)	

yläkerta	ovi	
	1 I(1)	ulkopuite laahaa
	2 I(3)	alumiinilista irti, lyöntilauta käpristynyt sisempien puitteiden kytkentä rikki
	3 I(3)	vesipellin asennuksessa puutteita
	4 I(2)	ti-tiiviste revennyt

Asunto E10

alakerta	1 I(1)	ti-kytkennästä puuttuu osia, ulkokittauksessa puutteita smyygilaudassa lahoa, ti-kytkennästä puuttuu osia ti-kytkennästä puuttuu osia, alumiinilista irti kittauspuitteita, helaruuvit irtoamassa tiiviste ottaa kiinni ulkopuitteeseen
	2 I(2)	
	3 I(2)	
	4 I(2)	
	5 I(3)	

yläkerta	1 I(2)	ti-kytkennästä puuttuu osia, pitkäsulkiijan toiminnassa puutteita
	2 I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia, alumiinilista irti
	3 I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia, lasi helisee, lyöntilistat käpristyneet, ulkokittauksessa puutteita
	4 I(1)	
	ovi	ulko-oven pitkäsulkiija toimii huonosti

Asunto F11

alakerta	1 I(3)	ulkokittauksessa puutteita
	2 I(2)	ti-kytkennästä puuttuu osia
	3 I(2)	ti-kytkennästä puuttuu osia
	4 I(1)	
	5 I(1)	

yläkerta	ovi	pitkäsulkiijassa klappia, ulompi ovi roikkuu hieman
	1 I(1)	
	2 I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia, ulkokittauksessa puutteita helaruuvit löysällä
	3 I(3)	ti-kytkennästä puuttuu osia

Asunto F12

alakerta	1 I(1)	ulkokittauksessa puutteita smyygilaudassa lahoa, alumiinilista irti, ulkokittauksessa puutteita smyygilaudassa lahoa ulkopuite auki, ulkokittauksessa puutteita
	2 I(2)	
	3 I(2)	
	4 I(2)	
	5 I(3)	

yläkerta

1 I(2)

2 I(3)

3 I(3)

omia tiivisteitä, ulkopuolella ottaa kiinni tiivisteisiin
ti-kytkennästä puuttuu osia, sisäpuolelta kytkennästä
puuttuu osia

4 I(1)

ovi

ei voi tarkistaa
asukas ilmoittaa pitkäskulkijan toiminnan puutteesta
en huomannut puutteita.

Kohde: **AsOy Esimerkki****Asunto** _____

Ikkuna n:o _____

(Huoneiston ulko-ovesta myötöpäivään)

Vastaava asentaja _____

Aloitus : / /

Valmis: / /

Kommentit: _____

_____**Kunnostukset kaikille ikkunoille ja oville**

	Pvm.	Tekijä
Puitteiden sovitus ja saranoiden kiristys, ei höyläyssovitus		
Sisäpuitteiden ulomman tiivisteiden uusiminen		
Lukkojen voitelu ja huolto		
Tuuletusikkunoiden kytkentöjen uusiminen		
Vesireikien tarkistus ja tarvittaessa aukaiseminen		
Vesipeltien takareunojen kiinnityksen tarkistus		
Rikkiäisten karmitulppien vaihto		

Maalaustyöt pokien välistä karmit alakarmi ja pystykarmit

Irtoavan maalin mekaaninen poisto, hionta ja pölyn poisto		
Puupuhtaille pinnoille Valttipohjuste		
Otex akva tartuntamaali 1.kerta		
Unica Akva ikkunamaali 1.kerta		
Unica Akva ikkunamaali 2.kerta		

Muut havaitut viat (tehdään erikseen sopien)

Vesipeltien kiinnityksen korjaus tuntityö: aika _____		
Höyläyssovitus aika: _____		