
korterelamu ehitus-tehniline audit

Tellijä:]





SISUKORD

1. Sissejuhatus.....	3
2. Üldandmed.....	4
3. Ülevaatuse tulemused	5
4. Kokkuvõte.....	12

1. Sissejuhatus



Käesolev ehitus-tehniline ekspertiis käsitleb Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, kinnistul asuvat elamut (ehr kood _____). Selle otstarbeks on fikseerida elamu ehitus-tehniline olukord, hinnata ehitise konstruktiivset ohutust ning pööningu, katuse ja keldriosa seisundit.

Ehitise ülevaatus sai teostatud _____ diplomeeritud ehitusinseneri
(tase 7) _____ i poolt 27.11.2017.

Ülevaatus käigus on kasutatud Canon EOS 1100D fotokaamerat, DEM800 penetreerivat niiskusemõõtjat ning Velleman õhuniiskuse mõõtjat

Majandustegevusteade: _____ 5 Ehitise audit

2. Üldandmed

üldandmed Ehitisregistri järgi on:

- Ehitisealune pind 172 m²
- Suletud netopind 434,8 m²
- Hoone maht 1724 m³

Vundamendi liik _____

☒ madalvundament

Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal _____

☒ tellis

Välisseina välisviimistluse materjal _____

☒ krohv

Välisseina liik _____

☒ tellis, väikeplok (kantud enne 01.10.2014)

Katuste ja katuselagede kandva osa materjal _____

☒ puit

Vahelagede kandva osa materjal _____

☒ puit

Katusekatte materjal _____

☒ eterniit (kantud enne 01.10.2014)

Tegemist on 1929.a. ehitatud telliskivist seinte ja raudbetoonist vahelagedega elamuga mis on säilinud ilma oluliste remonditöödeta (viimane tehnovõrgu uuendus leidis aset 2013.a. elektripaigaldise asendamisega), kuid praegune fassaadi ja pööninguosa seisukord nõuab renoveerimist. Elamus on 9 korterit kogupindalaga 290.8 m², 2 nendest on kokkuehitatud.

3. Ülevaatus tulemused

Ülevaatus käigus tuvastati järgmised amortiseerunud ehitise osad ja seonduvad probleemid:

1. Keldrikorrusel on näha et raud-betoonist ning terastaladest koosnevat vahelage, mis on üldiselt heas seisus, kuid kohati paistavad betoonist välja terastalad ja need on roostes ning nõuavad korrastamist ning lagi vajab taastamist.





2. Hoone lääneosas paiknevad amortiseerunud keldriaknad tuleb välja vahetada või kinni müürida (kooskõlas tuleohutuse nõuetega)



3. Esimese ja teise korruse kulunud koridoriaknad suurendavad piirdekonstruktsioonide amortiseerumist ning nõuavad vahetust või täielikku renoveerimist.



4. Trepikoja lae viimistlus on suure niiskuse ja aja mõjul kulunud.
5. Katusekandjad (50x200mm sarikad) on saanud veest kahjustada ning kohati nõuavad tugevdamist või asendamist.



6. Pööningu otsaseina silikaat-telliskivi on saanud kahjustada külmumussulamistsüklitest ning vajab renoveerimist ning täiendavat hüdroisoleerimist



7. Katuse harjatala on oluliselt kulunud niiskusest ning vajab pikemas perspektiivis asendamist



8. Sokliosa on mitmes kohas amortiseerunud ning pragunenud, vajab renoveerimist, vundamendiosa – täiendavad hüdroisolatsiooni ning soojustamist.



- 9.

Üldine seisund:

Hoone osa	Kirjeldus	Seisund	Märkus
Vundament	Betoonist lintvundament, betooniplokk	Rahuldav	Soovitatud lisandav soojustamine ning hüdroisolatsioon
Kandvad seinad	Telliskivi	Rahuldav	Kohati kõrgema niiskussisalduse seinad ja ruumid nõuavad täiendavat ventileerimist
Välisseinad	Telliskivi	Rahuldav	Kulunud fassaad taastada ja soojustada
1 korruse põrand	Raudbetoon	Hea	
2 korruse ja pööningukorruse põrand	Puit	Rahuldav	Põrandatalad on kohati kulunud ning vajavad asendamist või restaureerimist.
Aknad	Kulunud puit-aknad	Mitterahuldav	Vajavad lähiajal vahetamist
Katusekonstruktsioon	Puit-sarikad	Mitterahuldav	Vajavad lähiajal vahetust või tugevdamist
Katusekate	Plekk	Hea	
Kütesüsteem	Lokaalne	-	Nõuab pädeva spetsialisti aruannet
Vesi ja kanalisatsioon	Võrk	-	Nõuab pädeva spetsialisti aruannet
Elektripaigaldis	Võrk	-	Nõuab pädeva spetsialisti aruannet

„Mitterahuldav“ – kohest remonti vajav

„Rahuldav“ – tulevikus remonti vajav;

„Hea“ – kasutuskõlblik

4. Kokkuvõte

Käsitatud elamu üldine ehitustehniline seisukord on rahuldav, kuid pööninguosa ja keldriosa vajab renoveerimist vähemalt järgmises mahus: keldrikorrusel vahelae korrastamist ja terasdetailide täiendavat kaitsmist rooste eest, ventilatsiooni parandust. pööningul katusekandjate ja põrandatalade renoveerimist, tugevdamist või asendamist. Hoone edasine ekspluateerimine ei tekita ohtu elanikele, kuid välikonstruktsioonide loomulik amortiseerumine võib lähima 5-10 aasta pärast oluliselt mõjutada välisseina ja sokliosa lagunemist.