

Vaasan Seurakuntayhtymä

Kjell Fellman

Vt. Talousjohtaja

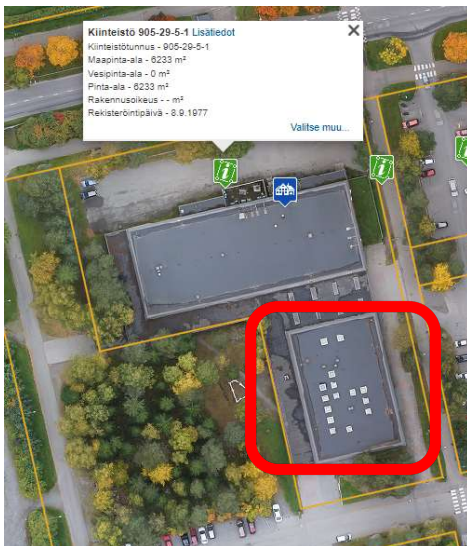
RISTINUMMEN PALVELUKESKUS

Arviot kiinteistössä tarvittavista toimenpiteistä

Pyynnöstä arvioimme Ristinummen Palvelukeskus Oy:n (Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö) tiloista kahden rakennuksen eriyttämistä talotekniikan osalta.

Kiinteistöllä on kaksi rakennusta yhteisellä rakennustunnuksella. Alempana näkyvä osa olisi tarkoitus pystyä ylläpitämään.

Ao. rakennusosioon tulee kylmän veden päälinja, kaukolämpöliittymä ja kiinteistön sähköliittymä joten työ on kohtuullisen helppo suorittaa.



Rakennus 1016641379 Lisätiedot
Pysyvä rakennustunnus - 1016641379
Vanha rakennustunnus - 005-29-5-1-001
Käyttötarkoitus - 112 Liike- ja tavaratalot, kauppa
Kokonaisala - 2420 m²
Tilavuus - 12200 m³
Kerrosluke - 1
Kantava rakenne - Betoni
Valmistuspäivä - 1.1.1900
Viimeinen muutos valmistunut - 1.6.2007

Valitse muu...

Avaimet ja kansio haettu Buma-Team, 14.2.2022

Havainnot: kuvat puutteelliset

Käynti kohteessa 21.2.2022, Mikko Pieskä ja Juuso Mäki-Torkko

Kiinteistötekniikan moniosaaja

Tammi Kiinteistötekniikka Oy
Gneissikuja 1 H
65300 Vaasa

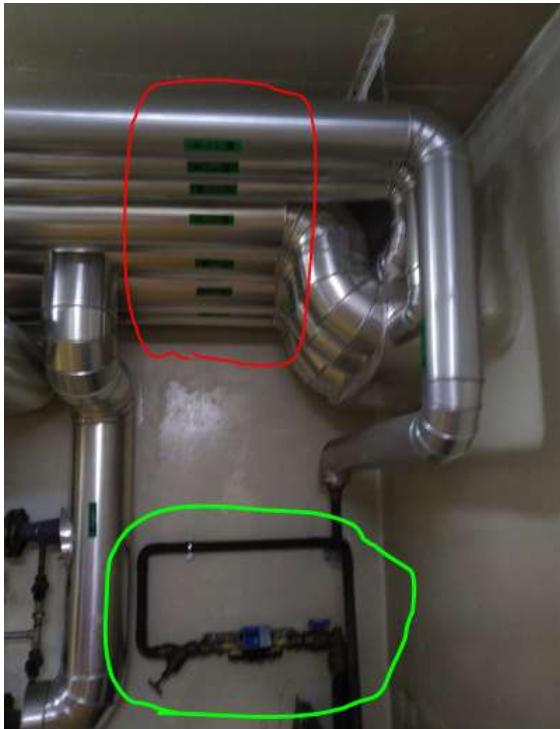
Kotipaikka: Vaasa
y-tunnus: 2316723-3
www.tammikiinteistotekniikka.fi

Puhelin: 010 3225 700

Kylmä vesi ja putkistot (lämmitys, ilmastointi).

Kylmän veden katkaisu onnistuu helpoiten tilojen sisältä – päävesimittari ympäröity vihreällä. Kuvassa myös kanaalin lähtö viereiseen rakennusosaan. Sulkuja ei ole käytössä, jolloin katkaisu ja tulppaaminen joudutaan tekemään kuvan alueella. Tarkoituksenmukaista on varmaankin tulpata lähdöt – rakennusten välistä kanaalia tuskin tullaan ottamaan enää uudelleen käyttöön. Kuvan ulkopuolella rakennukseen päin oli sulkuja, jolloin verkoston tyhjenemistä voidaan osin estää.

Vesimittarin koko kannattanee tarkistaa ja vaihtaa pienempään, vaihtomaksu (250€) on pieni verraten todennäköisesti liian suureen käytössä olevaan mittariin (tarkistettava nykyinen sopimus).



Perusmaksu € / v		
Mittarin koko:		
20 mm, vuosikulutus enint. 700 m³	130,00	161,20
20 mm, vuosikulutus yli 700 m³	330,00	409,20
30 mm, vuosikulutus enint. 3000 m³	630,00	781,20
30 mm, vuosikulutus yli 3000 m³	1350,00	1674,00
40 mm	2100,00	2604,00
50 mm	3300,00	4092,00
65 mm (alk. 22.4.2021)	3750,00	4650,00
80 mm	4200,00	5208,00
100 mm	4800,00	5952,00

Viemäröinnin osalta ei arvioita.

Kiinteistötekniikan moniosaaja

Tammi Kiinteistötekniikka Oy
Gneissikuja 1 H
65300 Vaasa

Kotipaikka: Vaasa
y-tunnus: 2316723-3
www.tammikiinteistotekniikka.fi

Puhelin: 010 3225 700

Työaika-arvio tältä putkistojen osalta muutoin 2x8h (ei sis uudelleen täyttöjä). Putkiston kunnon mukaan työaika voi tarvita ennemminkin. Materiaalikustannuksena laippoja/supistuksia, kannakkeita – materiaalit arviolta 300€.

Ilmanvaihtokoneita ei katselmoitu tarkemmin, molemmissa kiinteistön osissa on omat ilmanvaihtokoneensa eikä niillä ole yhteyttä keskenään muutoin kuin sähkönkäytön ja lämmönkäytön osalta.

Lämmitys- ja ilmanvaihto, laitteisto

Lämmönjakokeskus on melko uusi. Lämmönjakokeskus (2010) on 3-piirinen, ilmanvaihto, lämmitys ja käyttövesivaihtimeen. Lämmönjakokeskuksen osalta vaihdetaan kuvassa näkyvä toimimaton venttiili (ruuvipuristimella kiinni, mahdollisesti runko jää) ja siitä roikkuva toimimaton toimilaite uusiin. Lisäksi toinenkin venttiili vaihdetaan pienikokoisempaan k-arvolta, mikäli sen runkokoko sen sallii.

Toimilaite+venttiili n. 500€. Toisen venttilin sisäosat n. 150 € /kpl. Työaika-arvio 6h yhteensä.



Paloilmoitin

Paloilmoittimessa vika. Vika kannattanee korjata ja ilmaisimia EI kannattane irroittaa jollei toista rakennuksenosaa pureta ja mikäli keskus on yhteinen koko kiinteistölle.



Kiinteistötექnikan moniosaaja

Tammi Kiinteistötექnikka Oy
Gneissikuja 1 H
65300 Vaasa

Kotipaikka: Vaasa
y-tunnus: 2316723-3
www.tammikiinteistotექnikka.fi

Puhelin: 010 3225 700

Työtunteja ei tässä vaiheessa arvioitu paloilmoittimen kuntoonsaaton osalta kun sen ylläpitäjän tulisi ehkä ensisijaisesti vika poistaa ja arvioida muut kustannukset.

Sähköliittymät

Kiinteistön pääliittymä sijaitsee samassa rakennuksessa ja sähkökeskuksessa on useita lähtöjä eri kiinteistöön omiin. Vieraillessa mittareista vaikutti olevan toiminnassa ”Pää” ja ”Liike 11, Pizzeria”. Sähkökeskuksen osalta tarvittavat työt rajoittunevat irtikytkentöihin ja niiden varmentamisiin mikäli viereinen rakennusosa puretaan. Osa olikin jo irtikytetty.

Liittymien siirto ja käyttö:

- Rakennuksen pääliittymä oli tarramerkin mukaan 3x63A
- Rakennuksessa oli loistehokompensointi, joka näytti olevan pois käytöstä

Liittymää ei voine pienentää. Loistehokompensoinnin osalta riittänee mikäli pyytää sähköyhtiöltä raportin ja arvion loistehokompensoinnin tarpeesta, todettakoon että nykyverkko sallii suurempia loistehoja jolloin todennäköisesti loistehoa ei ylitä laskutuskynnystä eikä tällöin kannata myöskään toimenpiteitä tehdä laitteistollekaan.

Kiinteistön liittymän tulisi olla velaton, jotta se olisi siirrettävissä uudelle omistajalle. Tietysti nykyinen haltija (konkurssipesä) voi myös jatkaa haltijana, mikäli se kykenee huolehtimaan liittymän velvoitteista. Muut liittymät voinevat jatkaa nykyisin järjestelyin.

Kaukolämpöliittymä

Kaukolämmössä on merkittäviä kustannussäästöjä mikäli kiinteistön osa poistetaan käytöstä. Energiankäyttö vähenee karkeasti arvioiden 60%. Kiinteistöllä on tällä hetkellä laskutuksessa oleva sopimusvesivirta 6.8 m³/h joka on nykyhinnaston mukaisesti 6950€ vuodessa ALV 0%. Nykyisin laskutuksessa oleva on tarpeettoman suuri, 2010 uusitun keskuksen mukainen sopimusvesivirta olisi 6,4 m³/h ja erittäin suurella todennäköisyydellä kaukolämpöpaketin automatiikkavika korjaten oikea taso olisi noin 3900 € vuodessa alv 0% mikäli 60% tehonkäytöstä (rakennuksen osien koon suhteessa poistuu). Energiankulutukseksi jäänee noin 300 MWh /a jolloin lämmityskustannukset olisivat ehkä 17 800€ vuodessa alv 0%

Vastaavalla tavalla kaukolämpöliittymän tulisi olla velaton ja sen siirrosta uudelle omistajalle tulisi sopia nykyisen omistajan kanssa.

Kiinteistötekniikan moniosaaja

Yhteenvetona kiinteistön osien irroittaminen tekniikan ja laitteistojen osalta on melko vaivatonta, kokonaisuudessaan töihin kannattanee varata vähintään n. 1500 € ja tarvittaviin osiin n.1000€ alv 0%.

Putkien katkaisussa tarvittava tyhjentäminen ja uudelleentäyttö voivat kuitenkin nostaa merkittävästi työaikaan mikäli nykyiset sulut eivät pidä. Työ tulisi tehdä lämmityskauden ulkopuolella koska putkistojen ja kanaalin tyhjentäminen saattaa kestää kauankin jona aikana on vaikea saada lämmitystä käyttöön jäävään rakennusosaan.

Kiinteistön käyttökulut putoavat merkittävästi kaukolämmön sopimustilannetta tarkastelemalla. Myös vesiliittymän sopimus tarkastamalla voi olla vaikutuksia ylläpitoon.

Tarvittavat liittymät arviolta:

Vesi, 30mm / 3000 m3	630 € /a
Kaukolämpö, 2,6 m ³ /h	3 713 € /a
Sähkö	N/A.
kulutustietoja yms	Sähkön osalta tarkemman tiedon saamiseksi tulisi saada

Ystävällisin terveisin,

Mikko Pieskä

Juuso Mäki-Torkko

Tammi Kiinteistötekniikka Oy

Kiinteistötekniikan moniosaaja

Tammi Kiinteistötekniikka Oy
Gneissikuja 1 H
65300 Vaasa

Kotipaikka: Vaasa
y-tunnus: 2316723-3
www.tammikiinteistotekniikka.fi

Puhelin: 010 3225 700