



KORTERELAMU EKSPERTIISI AKT

Osa 1: Elamu Üldandmed

	Nimetus	Andmed
1	Elamu aadress (linn)	Tallinn
2	Elamu aadress (tänav ja maja nr.)	E.Vilde tee 52
3	Elamu ehitusregistri kood	101039212
4	Valitsemisvorm (hoone või korteriühistu, korteriomanike ühisus)	korteriühistu
5	Elamu haldusettevõtja nimi	KÜ E.Vilde tee 52
6	Haldusettevõtja äriregistri kood	80100690
7	Elamu ehituse vastuvõtmise aasta	1972
8	Korruselisis	9
9	Trepikodade arv	5
10	Korterite arv	162
11	Eluruumide üldpind	10013,7
12	Elamu ehitusalune pind	1618
13	Elamu suletud netopind	12195,9
14	Äri- ja teeninduspinnad	-
15	Põhiline kandekonstruksioon (paneel, kivi, puit)	kivimaja
16	Katuse tüüp	lamekatuse
17	Katuse materjal	keevisiruberooid
18	Kütte liik	lokaalne keskküte
19	Liftide arv	5
20	Ekspertiisi teostamise kuupäev	09.04.2008.a.

Osa 2. Ekspertiisi teostaja

Ehitusekspertiisibüroo OÜ andmed:

1	Aadress	12611 Tallinn, Akadeemia tee 20
2	Telefon	6381050
3	E-post	eeb@eeb.ee
4	Äriregistri kood	10312261
5	Registreering Majandustegevuse registris	Nr.EK 10312261-0001
6	Ekspertiisi teostaja (eesnimi, perekonnanimi)	Viljar Krünberg
7	Ekspertiisi teostaja erialane kogemus ehituses	40 aastat

Osa 3. Ehituskonstruksioonide osade ja tehnosüsteemide vastavus nõuetele ja ekspertarvamus vajalike remonttööde kohta

	Nimetus	Lühi-iseloomustus	Hinne	Puudused nõuetele mittevastavuse kohta	Ekspertarvamus vajalike remonttööde kohta	Remondi järjekord
	Konstruksiooni osad					
A1	Vundamendi konstruksioon	lintvundament	4	Alus halvasti tihendatud, pandus enamuses ära vajunud	Vana lammutada, alus tihendada ja valada uus pandus betoonist koos armatuurvõrkudega	4
A2	Pandus (sillutisriba)	asfalt	3			
A3	0 korruse seinad	tellisseinad	4			
A4	0 korruse põrand	betoon	4	Trepikodades tänavaplaadid liivalusel, mis on ära vajunud	Kuna trepikojad on 0 korrusel kinni tehtud, siis vajalik paigaldada plaatpõrandad betoonalusel	
A5	0 korruse ukсед	puituksed	4	Keldrites		
A6	0 korruse aknad	puuduvad				
A7	Külgseinad	puhasvuuk tellisseinad soojustatud min.vatiga	3	Seinte paksus ≈ 300 . Soojustus mittepiisav. Soojajuhtivus ≈ 0.65 W/m ² K. Katlamaja juures on välisseina kandev tala purunenud	Vajalik on välisseinad täiendavalt soojustada. Soovitav soojustada villaga karkassi vahel. Soojustus katta mittepõleva tuuletõkke plaadiga. Moodustada tuulutusvahe. Pealt võib katta kas õhekrohviga või fassaadiplaadiga. Marmoroc kattega ei soovita, kuna s	2
A8	Otsaseinad	sama	3	≈ 600 mm soojustus on mittepiisav	Sama. Täiendava soojustuse paksus võiks siin olla õhem	2
A9	Lifti□ahti välisseinad	puhasvuuk tellisseinad	3	Tellisseintel on vuugid lahti. Külgevihmaga surutakse vesi seina ja sealt valgub see osaliselt ka katusekatte alla	Tellisseinad vooderdada trapetsprofiilplekiga	3

A10	Välisseina vuugid	puhasvuuk	3	Paljudes kohtades on puhasvuugid lahti, mille kaudu külgvihm ja tuul lähevad soojustusse. Ülemistel korrustel on osaliselt vuugid ja ka tellis osaliselt lagunema hakanud lõuna- ja läänepoolisel küljel	Seinte soojustamisel lahtised vuugid kaetakse. Ülemistel korrustel kasutada kinnitamiseks keemilisi ankruid	2
A11	Varikatused	puuduvad				
A12	Välistrepid	puuduvad		Trepikodade ees on tänava kõnnitee betoonplaadid		
A13	Lodade kandetarindid	raudbetoon-paneelid	4			
A14	Lodade piirded		4	Piirded vajavad värvimist . Osaliselt on lodad omavoliliselt kinni ehitatud	Lodade kinniehitamise kohta tuleks tellida projekt . Projekt kinnitada ja selle alusel alustada kinniehitamist. Omavoliliselt kinniehitatud lammutada	2
A15	Kandvad siseseinad	tellis	5			
A16	Sisemised trepid	monteeritav raudbetoon	3	Trepipodestidel hakkavad plaadid maha tulema	Osadel podestidel (vahepodestidel) võiks kasutada teistelt mahavõetud plaate. Osa podeste (ukseesised) laduda uute plaatidega	5
A17	Käsipuu	puidust lakitud plangud	4	Amortiseerunud, kõveraks tõmmanud	Võiks asendada uue puiduga või metalliga	5
A18	Vahelaed	õõnespaneel	5			
A19	Katuslagi	sama	4	Viimase korruse laed on kohati märjad, kuna lifti□ahti parapeti ja ventkorstnate seinad on hõredad ja lasevad vett läbi	Lifti□ahti parapeti ja ventkorstnate seinad tuleb muuta vett mitte läbilaskvaks. Võiks katta trapetsprofiilplekiga	3
A20	Pööning	puudub				
A21	Katuse soojustus		3	Katusel on põhisoojustus ja lisaks villsoojustus. Kogu soojustus on ikkagi mittepiisav, lumi kohati sulab	Vajalik täiendavalt soojustada. Täiendavale soojustusele tuleb kindlasti teha tuulutus. Koos katuse soojustamisega tuleb lifti□ahtide, parapeti ja ventkorstnate seinad teha vettpidavaks. Kuna seinad lasevad vett läbi (eriti lifti□aht) on ka viimase korru	3

A22	Katuse kandetarindid					
A23	Katusekate	keevisruberooid	4	Katusekate ise on korras. Katusekatte alla läheb liftišahtist, parapeti ja ventkorstnate seintest niiskust ja tekivad aurukotid	Seinad teha tihedaks, siis katus täiendavalt soojustada ja katta uue katusekattega	3
A24	Katusekatte ülespöörete plekid	tsingitud plekk	4			
A25	Parapett	puhasvuuk tellis	3	Osaliselt on vuugid täiteta, külgevihm läheb seinale ja sealt katusekatte alla. Parapetipealsed plekid on vastu seinale. Vesi läheb parapetilt kohe seinale. Sein laguneb	Parapetid võiks seestpoolt katta trapetsprofiilplekiga, välisseinad soojustada, siis on vaja panna uus parapetiplekk. Kui välisseina soojustus tuleb õhutuskanaliga, tuleb tagada õhutusõhu väljapääs parapetipleki alt. Parapetiplekk peab olema välisseinas	3
A26	Vihmaveerennid ja -torud	sisemine vee ärajooks				
A27	Ventkorstnad	puhasvuuk tellis	3	Sama, mis A25	Sama, mis A25	3
A28	Eluruumide aknad	puuit, plastik	4		Enne välisseinte soojustamist korterite omanikel võimalikult palju aknaid vahetada uute vastu	3
A29	Trepikodade aknad	puuitaknad	3	Amortiseerunud, tihendamata, ei pea sooja	Vahetada uute akende vastu	2
A30	Aknaplekid ja aknakarbi ümbrus		3	Osaliselt on uute paigaldatud akende ümbrused tihendamata. Külgevihm läheb sealt seinale	Välisseinte soojustamisel akende ümbrused tihendatakse	2
A31	Välisüksed	metall	5			
A32	Vaheüksed	metall	5			
A33	Trepikoja viimistlus	värvitud	3	Värv on luitunud, kohati tuleb pahtel maha. Podestidel on põrandaplaadid lahti	Trepikojad remontida. Podestidel põrandaplaadid asendada. 0 korrusel vajavad laed soojustamist. 0 korruse põrandad on kaetud kõnnitee plaatidega liivalusel, mis on vajalik asendada põrandaplaatidega betoonalusel	5
A34	Prügišaht	kinni ehitatud		Ei kasutata		

A35	...					
	Elektripaigaldis				Elektripaigaldise korraline ülevaatus läbi viimata. Majal peab olema "Elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus"	2
B1	Peakilp					
B2	Maanduskontuur					
B3	Jaotuskilbid	renoveeritud	5	Paigaldatud uued sisud, kilpides kasutamist mitteleidvad juhtmed	Nõrkvoolu poolel vanad juhtmed maha võtta	2
B4	Magistraaljuhtmed ja püstikud	vanad alumiinium-juhtmed	4			
B5	Välisvalgustus	valgustid	4			
B6	Trepikodade valgustus	vanad valgustid	4	Osa kupleid puudu. Klemmid põlenud	Paigaldada uued valgustid	2
B7	Keldri valgustus	vanad valgustid	3	Enamuses kuplid puudu	Paigaldada uued valgustid	2
B8	Keldri juhtmed	vanad alumiinium-juhtmed	4		Korrastada	2
B9	Fonolukusüsteem		3	Amortiseerunud	Paigaldada uus fonosüsteem	1
B10	...					
	Küttesüsteem					
C1	Soojussõlm/ katlamaja/ ahiküte	lokaalne gaasi-katlamaja	4	Soojussõlme automaatika on amortiseerunud	Vajab korrastamist	1
C2	Sooja vee lahendus		5	Soojusvahetiga		
C3	0 korruse torustik	terastoru	3	Magistraalid on lubjakivi setet täis	Vahetada uute vastu	5
C4	Pööningutorustik	puudub		Alumise jaotusega 2 toru süsteem		

C5	Isolatsioon	min.vatt	3	Magistraalidel ja püstikute alumistel otstel on osaliselt soojustus maas	Peale torude vahetamist alumised magistraalid isoleerida ISOVER koorikutega	5
C6	Püstikud	terastoru	4			
C7	Sulgarmatuurid	kuulkraanid	4	Vanadel magistraalidel võib olla kinniroostetanud ventiile		
C8	Püstikute tasakaalustus	liiniseade-ventiilid	3	Kuna korteriomanikud on omavoliliselt vahetanud radiaatoreid, on süsteem tasakaalust väljas	Selgitada radiaatorite tegelik olukord igal püstikul ja püstikud uuesti tasakaalustada	
C9	Radiaatorid	malm	4			
C10	...					
	Ventilatsioon					
D1	Õhu sissepääs					
D2	Õhu väljapääs	loomulik	4			
D3	...					
	Gaas					
E1	Gaasi sisend, torustik	terastoru	4			
E2	Gaasiseadmed		4	Gaasikatlamaja		
E3	...					
	Vesi					
F1	Vee sisend, torustik	uus sisendus	5	PEM toruga		
F2	Veemõõtja	Ü 50	3	Veemõõtja kinnitamata. Veemõõdusõlm terastorudega, mis roostetavad	Vaja veemõõtja kinnitada seinale. Veemõõdusõlmes torud vahetada plastiktorude vastu	1
F3	0 korruse jaotustorustik	terastorud	3	Vanad torud lubjakivi setet täis	Vahetada uute plastiktorude vastu	1
F4	Isolatsioon	min.vatt	3	Soojavee ja tsirkulatsiooni 0 korruse magistraalidel on isolatsioon kohati maas	Uute magistraaltorustike paigaldamisel torud isoleerida ISOVER koorikutega	1

F5	Püstikud	plastiktorud	5			
F6	Sooja vee tsirkulatsioon		5	Igal püstikul tagasijooks		
F7	Sulgarmatuurid		4	Uutel püstikutel kuulkraanid, vanadel magistraalidel kinniroostetanud ventiilid	Uued magistraalid teha kõik kuulkraanidega	1
F8	...					
	Kanalisatsioon					
G1	Majast väljaviigud	plastik	5	Kõik väljaviigud püstikust õuekaevu paigaldatud uue plastiktoruga		
G2	Keldripõranda alune torustik	sama	5	Sama		
G3	Püstikud	malmtoru	4			
G4	Vihmavee sisemine ärajooks	terastoru	4			
G5	...					
	Muud tehnosüsteemid					
H1	Tuletõrjesüsteem					
H2	Liftid	vanad liftid	3	Amortiseerunud nii kabiinid kui mootorid	Vajavad välja vahetamist	4
H3	Nõrkvoolusüsteemid	kaabel TV, telefon	4			
H4	...					
	Territoorium					
I1	Aed, piirded ja väravad	puuduvad				

I2	Krundisisesed teed	asfalt	3	Autode parkimisvõimalused piiratud, teed on muutunud auklikuks	Laiendada parklat, teed asfalteerida. Vajalik lahendus kooskõlastatult linnaosa valitsusega	4
I3	Krundisisesed platsid	muru	3	Vajab kaasajastamist	Koostada projekt ja selle alusel teostada tööd	
I4	Eraldi puukuurid					
I5	...					

Osa 4. Remonttööde orienteeruvad maksumused

	Tööde nimetused vajaliku teostamise järjekorras	Kogus	Töö orienteeruv maksumus
J1	Uue fonolukusüsteemi vahetus	1	200000
J2	Uue soojussõlme automaatika paigaldamine	1	15000
J3	0 korrusel veemagistraalide vahetus	1	350000
J4	Trepikoja akende vahetus	1	180000
J5	Lodžade kinni ehitamine, projekt, ehitusluba	252	2500000
J6	Välisfassaadide täiendav soojustamine. Projekt, ehitusluba	1	10000000
J7	Elektripaigaldise remondi lõpetamine. Korralise ülevaatuse läbiviimine	1	60000
J8	Katuse täiendav soojustamine, uus katusekate	1	600000
J9	Liftišahti, katusel oleva parapettseina sisemise poole ja ventkorstnate voorderdamine plekiga	1	500000
J10	Parkla laiendamine	1	800000
J11	Muruplatside kaasajastamine	1	400000
J12	Uue panduse valamine	1	70000
J13	Vanade liftide vahetamine uute vastu	5	3500000
J14	0 korruse lagede soojustamine	1	350000
J15	0 korruse uute põrandate tegemine	1	350000
J16	Trepikodade remont, trepipodestide plaatimine	5	1250000
J17	0 korruse küttemagistraalide vahetus	1	400000
	Kokku koos käibemaksuga:		21 525 000

Osa 5: Statistika. Ehituskonstruksioonide osade ja tehnosüsteemide hinne

	Nimetus	Aritmeetiline keskmine
K1	Konstruksiooni osad	3,7
K2	Elektripaigaldis	3,86
K3	Küttesüsteem	3,75
K4	Ventilatsioon	4,00
K5	Gaas	4,00
K6	Vesi	4,00
K7	Kanaliseatsioon	4,50
K8	Muud tehnosüsteemid	3,50
K9	Territoorium	3,00
K10	Kogukeskmine	3,80

Eksperitiisi
teostaja:
ehitusinsener
Viljar Krünberg