

EHITISE AUDIT

Hoone address: Harju maakond, Tallinn, Kivila tn 21

EHR kood: 101014186



Tellija: Korterühistu Kivila 21
Reg. Nr. 80067646
Kontaktiskik: pr. Ellen Pöld

Ülevaatuse kuupäev: 28.08.2017.a.
Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a.

Töö nr.: 2017-105

Koostas: Vjatšeslav Mamona

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | ÜLDOSA | LK. 1-7 |
| 2. | Osa 1. Üldandmed | LK. 8 |
| 3. | Osa 2. Tehnilised andmed ja analüüs | LK. 9-14 |
| 4. | Osa 3. Renoveerimise ja remonditööde soovituslikud prioriteetidid | LK. 15-16 |
| 5. | Osa 4. Statistika | LK. 17 |
| 6. | ILLUSTREERIVAD FOTOD | LK. 18-22 |

1. ÜLDOSA

| | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBJEKT | 9- korruseline, 216. korteriga elamu, pinnaga ca 12130.1 m ² aadressil: Harju maakond, Tallinn, Kivila tn 21 |
| TELLIJA | Korteriühistu Kivila 21 |
| LÄHTEANDMED | - Kohapeal ülevaatuse käigus kogutud andmed. |
| JA KASUTATUD | - Ehitisregistri väljavõte. |
| DOKUMENDID | - Ehitusseadustik. Vastuvõetud 11.02.2015. (RT I, 30.12.2015, 11) - Ehitise auditi tegemise kord. Majandus- ja taristuministri 24.09.2015 määrus nr 116. - Kohapeal ülevaatuse käigus tehtud ja ka tellija poolt esitatud fotod, mis on lisatud käesoleva aktile. - Üldtunnustatud reeglid „Hea ehitustava” (ET-1 0207-0068, välja antud detsembris 1994.a.). - EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt. |
| EESMÄRK | Koostada ehitus-tehniline hinnang hoone käesoleva seisukorra kohta. |

EHITUS-TEHNILINE ÜLEVAADE JA HINNANG **Korterelamule aadressil Tallinn, Kivila tn 21 / ÜLEVAATUSE AKT.**

Käesoleva hinnangu koostamisel on kasutatud kohapeal, ülevaatuse käigus kogutud andmeid koos Tellija esindajalt saadud suusõnalise teabega, ehitisregistri väljavõtte ning ekspertiisitäitja firma poolt tehtud analüüse ja kontrollarvutusi.

Hinnang käsitleb hoone põhikonstruktsioone, tehnosüsteeme (va. nõrkvoolu süsteemid) ja üldkasutatavaid ruume.

Üldülevaade.

Hoonel on üheksa korrust. On olemas ka keldrikorrus. Keldrikorrusel asuvad tehnoruumid ja panipaigad. Teistel korrustel asuvad korterid.

Hoone vundament on r/b-plokkidest. Hoone seinad ja kandvad seinad on ehitatud monteeritavatest r/b-paneelidest. Katuslae- ja vahelaie kandekonstruktsioonid on monteeritavatest r/b-paneelidest. Katusekatteks on SBS-rullkate.

Hoone on varustatud linna tehno-ressurssidega (vesi, kanalisatsioon, gaas, tugevool, side ja kaabeltelevisioon) ühisvõrkudest.

Hoone on eksploatatsiooni üle antud ca 1984. aastal.

Käesoleva seisukorra lühikirjeldus.

Kandekonstruktsioonid on üldiselt rahuldavas seisukorras.

Hoone ümberolev sillutisriba on heas seisukorras.

Vundament ja sokliseinad ei ole soojustatud. Pragusid, mis viitaks konstruktsioonide ebastabiilsusele ei ole tuvastatud.

Trepikoja raudbetoonelemendid on rahuldavas seisukorras.

Mõnedel raudbetoon elementidel esineb pragusid, põhiliselt puudutab see hoone rõdusid. Paneelidel paistab välja korrodeerunud armatuur. Antud ajal paneelide kandevõimele ohtu ei ole. Rõdude piirded renoveeriti mõned aastad tagasi, kuid neid on vaja uuesti renoveerida. Mõnedes kohtades on näha praod ja kiilud tasapinnal. Metallil tarilappide elemendid on korrodeerunud.

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 1/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Piirdekonstruktsioonid oma põhiosas on rahuldavas seisukorras.

Keldrikorrusel on pinnaskrunt põrand ning osaliselt betoonist. Selle seisukord on rahuldav.

Trepikodade seisukorda võib hinnata kui rahuldav. Trepikoja põrandad on plaaditud. Trepiaastmed on betoonist.

Keldrikorruse vahelagi on heas seisukorras. On kohti, kus on näha, et metallelemendid on korrodeerunud. Põhiliselt on need vahelagedes kommunikatsioonide läbiviikude kohtades. Osa laest on soojustatud, kus soojustuseks on kasutatud põlev materjali, mis on keelatud. Soojustus peab olema teostatud mittepõlevast materjalist.

Välisseinad on ehitatud monteeritavatest raudbetoonpaneelidest. Hoone otsaseinad on soojustatud ca 100 mm paksuse soojustusega ning krohvitud. Samuti olid soojustatud teised fassaadi osad. Soojustamise käigus ei olnud paigaldatud värskeõhu klappe. Ühel hoone otsal on paigaldatud ventileeruv fassaadi soojustuse süsteem ja viimistletud plaatidega Tempsi tüüpi. Mõnedel otsaseintel on krohvikihhi seisukord halb. Krohvipinnal esineb sambla ja hallituse jälgi.

Soojustuse seisukorda ei ole võimalik hinnata. Seinapaneelide vahevuugid on suurem osas renoveeritud, kuid on olemas vuugid mis on ehitusaegsed, enamuses rõdudel.

On aknaid, mille välispalede liitumised aknaraamidega tuleb tihendada.

Katus. Hoonel on lamekatus.

Hoone katus soojustati mõned aastat tagasi. Soojustamiseks kasutati ca 100 mm paksusega kivivilla. Pealt on paigaldatud ventilatsioonikanalitega 30 mm paksune mineraalvill. Katusekatteks on kaks kihti SBS- katet. Katusekate on rahuldavas seisukorras, kuid on olemas ebahermeetilised kohad. Samuti soojustamise käigus ei teostatud korrektseid kaldeid tasapinnal, mille tõttu tekkivad loigud. Parapetid ei ole soojustatud. Otsaseinte parapetid on vaja parandada. Nende kalded on valed. Juhul, kui kasutatakse parapetti plekkmütsi tüüpi, siis tuleks liitekohad valtsida.

Kanalisatsioonipüstakute väljaviigid katusele on asendatud plasttorude vastu. Ülejäänud katusepinnalt allapoole on jäänud vanad amortiseerunud torud.

Ventilatsioon. Korterites on loomulik ventilatsioon. Hoonel on osaliselt vanad puitaknad, muus osas uued plastikaknad.

Väljatõmme on loomulik. Santehnilistes ruumides on ventilatsioonirestid. Õhu juurdevoolu klapid puuduvad. Õhu juurdevoolu puudumise tõttu ventilatsiooni normaalne toimimine ei ole võimalik. Ventilatsiooni puudumise tõttu koguneb niiskus ruumide kõige külmematesse kohtadesse – nurkadesse. Mida suurem on sise- ja välistemperatuuride erinevus, seda tugevamalt kondenseerub niiskus ruumides, millele järgneb hallituse teke. Tuulutus akende avamise teel ei lahenda probleemi, kuna tekitab ebasoovitavat temperatuuride langust, eriti talveajal, ning akende avamise sagedus ei taga ruumides ööpäevaringselt piisavat õhuvahetust.

Küttesüsteem. Majal on kaugkütte baasil soojussüsteem. Hoonel on alumise jaotusega ühetoru küttesüsteem. Küttesüsteemil on metalltorud. Torudel on osaliselt uus ja osaliselt vana amortiseerunud isolatsioon. Balansseerimisventiilid ei ole.

On näha, et magistraaltorudel ja püstakute torudel esineb korrosiooni.

Sulgev armatuur on rahuldavas seisukorras.

Korterites on osaliselt ehitusaegsed radiaatorid, mõnedes aga on paigaldatud nii metall kui ka alumiiniumradiaatorid.

Antud küttesüsteemi on praktiliselt võimatu korrektsel balansseerida.

Hoonel on 2 soojussõlme, mis on ülevaatuse ajal heas seisus.

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 2/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Külm ja soe vesi. Külm vesi saadakse linnavõrgust. Soe vesi saabub maja soojasõlmest. Maja vee sisseviigid on metalltorudest. Hoone veevarustuse magistraaltorud ning püstakud on plastiktorude vastu asendatud.

Sulgev armatuur on rahuldavas seisukorras.

Osaliselt on magistraaltorustik soojustatud porolooniga. Veevarustuse metall püstakute vahetamise käigus ei olnud paigaldatud maandus kaabel.

Olmekanalisatsioon on juhitud linnavõrkudesse välja. Hoone sissetulevad ja väljaminevad torustikud on plastikust. Samuti on osaliselt asendatud ka püstakud. Keldris puuduvad mõnedes kohtades kinnitused.

Sadevee kanalisatsioon. Hoones on sisene sadekanalisatsioon. Katusele on sadeveelehtrid paigaldatud ilma soojenduseta. Sadevee kanalisatsioonitorud on metallist.

Elektrisüsteem. Elektrisüsteem üldkasutatavates ruumides on renoveeritud ning on rahuldavas seisukorras. Keldris olevad kaabliiinid ja armatuur on ehitusaegsed, kuid on rahuldavas seisukorras. On olemas elektrisüsteemi audit.

Nõrkvoolu installatsioon (side, kaabeltelevisioon, antennisüsteem) nõrkvoolusüsteemi kaabeldus on olemas ning on töökorras.

Uksed ja aknad. Välisüksed metaalluksed ning heas sisukorras.

Trepikoja- ja keldriüksed on metallist ning on rahuldavas seisukorras.

Aknad. Hoonel on puit- ja PVC-aknad.

Kokkuvõte

Hoone on ca. 33 aastat vana. Olemasolevad konstruktsioonid ja hoone tehnosüsteemid on olnud pikemat aega eksploatatsioonis.

Analoogsetel majadel konstruktsioonide kapitaalremondini on ettenähtud 50 aastat eksploatatsiooni ja 25 aastat tehnosüsteemidele.

Kandekonstruktsioonid.

Hoone sokli soojapidavus ei vasta tänapäeva normidele. Sokliosa tuleb soojustada min 100 mm EPS-plaatidega või materjaliga, millel on samasugune soojapidavus. Enne soojustuskihi paigaldamist tuleb vundamendi seisukorda väljastpoolt kontrollida pragude ja mõrade osas.

Enne soojustamist tuleb vundamendi pind puhastada ning teostada hüdroisolatsioon.

Vundamendi soojustamise ja hüdroisoleerimisega tuleb ehitada sillutisriba. Sillutisriba peab olema ligi 700 mm lai. See võimaldab vundamendist vett eemale juhtida. Kohtades, kus paigaldatakse vihmaveetorud tuleb paigaldada betoonveerennid. Sillutisriba tasapind peab olema krunt/asfalt tasapinnast kõrgemal. See võimaldab vee hoonest kaugemale viia.

Piirdekstruktsioonid.

Keldrikorruse vahelaed tuleb korrastada.

Kõik metallosad tuleb roostest puhtaks teha ning katta need krundi ja värviga. Peale seda tuleb need osad tsementsegu kaitsekihiga katta. Kommunikatsioonide läbiviigid tuleohutustsoonides peavad vastama tuleohutuse nõuetele.

Keldrilae soojustades ei tohi kasutada EPS-i. Olemas olev soojustus tuleb demonteerida või kinni katta tulepüsiva materjaliga näiteks kivivillaga.

Välisseinad tuleb soojustada 150 mm EPS-plaatidega või mineraalvillaga. Praegu on hoone soojusjuhtivus 1- 1,2 W/ m²K. Pärast seinte soojustamist peaks see näit olema 0,21 - 0,30 W/ m²K. Parema soojusisolatsiooniks on soovitatav seinad soojustada 150 mm paksuse materjaliga.

Hoone fassaadil tuleb remontida neid kohti, kus esineb pragusid.

Fassaadi remondi käigus tuleb asendada aknaplekid. Aknaplekkide alla tuleb paigaldada hüdroisolatsioon ning tihendada aknaplekkide ja palede ühenduskohad.

Samuti on soovitatav hoone fassaadi soojustamise käigus ka amortiseerunud puitaknad asendada.

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 3/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

On soovitatav kontrollida soojustuse kvaliteeti hoone otsaseintel.
Eriti need seinad, kus krohvipinnal on olemas samba ja hallituse jälgi.

Katus ja vahelagi.

Paigaldatud soojustuskiht ei ole piisav, et saada korraliku tulemust renoveerimisest. Soovituslik on soojustada lisaks ka katus soojustusega ca 100-200 mm ja paigaldada uus katusekate.

Lähiajal tuleb teostada remonditööd nendes kohtades, kus olid fikseeritud augud katusekatel.

Parapetid tuleb soojustada.

Ventilatsioon.

Hallituse kõrvaldamiseks ja ruumide niiskuse taset normaliseerimiseks: ruumide ventilatsioon peab toimuma õhu juurdevoolu teel (et vältida väljatõmbel vaakumi teket) akendel reguleeritavate värskeõhu klappide või välisplafoonide abil ja õhu väljajuhtimise teel köögi, vannitoa ning tualettruumi ventilatsioonikanalite kaudu.

Õhu takistusteta tsirkuleerimiseks peavad korteris tubade vahelised ukse ning tualettruumi ja ka vannitoa ukse olema lävepakudeta või omama allosas reste. Ülemistel korrustel on soovitatav ventilatsiooni toimimise parandamiseks paigaldada kanalisatsioonist telgventilaatorid tootlusega 72 m³/tunnis. Ventilatori olemasolu puhul, see peab töötama praktiliselt kogu aeg. Samuti tuleb õhu normaalse tsirkulatsiooniks ka keldriruumides paigaldada õhu juurdevoolu klappid.

Ventilatsioonikorstnaid tuleb puhastada vähemalt 1 kord aastas.

Ventilatsiooni kanalitesse ei tohi ühendada köögipliidi õhufiltrid ega kubu, mis ventilatsiooni kanalit kinni katab.

Ei ole võimalik täielikult lahendada ventilatsiooni probleemi ainult ühe korteri ventilatsiooniga.

Soovitatav on antud probleemid lahendada kogu maja kompleksis: mitte ühendada köögi kubud otse ventilatsiooni püstakutesse, võimaldada värskeõhu juurdepääsu, võimaldada õhu tsirkulatsiooni, on võimalik paigaldada väljatõmme seadmed ventilatsiooni šahtide peale.

Küttesüsteem. Ühetorusüsteemi tuleb kahetorusüsteemi vastu vahetada. Projekti koostamisel tuleb arvestada küttesõlme uuendamisega. Igas korteris sooja arvestuse andurite paigaldamisega distsiplineerib korterielanike ning aitab sooja kokku hoida. Antud tööde teostamiseks on vaja projekti ja ehitusteatist.

Alternatiivvariandina saab läbi vaadata olemasoleva süsteemi renoveerimist. Selle all on mõeldud balansseerimise ventiilide paigaldamine, baipassid radiaatorite ees, magistraalitorudel isolatsiooni asendamine, olemasolevate radiaatorite läbipesu ja radiaatoritel soojusearvestite paigaldamine. Antud variant nõuab samuti projekti koostamist.

Veetorustik.

Konstruksioone läbivate torude läbiviigid tuleb teha vastavalt tuleohutusnõuetele.

Magistraalitorustikule tuleb paigaldada soojusisolatsioon. Püstakutele tuleb paigaldada maanduskaabel ning ühendada see veemõõtjatega.

Kanalisatsioon. Vanad amortiseerunud torud tuleb uute plastiktorude vastu asendada.

Vahelagesid läbivad torude läbiviigid tuleb teha vastavalt tuleohutusnõuetele. Juurde paigaldada kinnitused.

Sadevee kanalisatsioon. Metallväljaviigid asendada plasttorude vastu. Üldjuhul sadevee kanalisatsioonitorud peavad olema isoleeritud.

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 4/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Uksed ja aknad. Vanad puitaknad tuleb asendada uute plastik- või puitakende vastu.

Väliskonstruktsioonide ja erisüsteemide rekonstrueerimiseks on vaja tellida projekt. Enne ehitustööde alustamist on vaja saata kohalikku omavalitsusse ehitusteatis. Kõikide tööde teostamiseks on vajalik ehituse omanikujärelevalve.

Peale rekonstrueerimistööde lõpetamist, tuleb esitada kasutusteatis kohalikku omavalitsusse. See on kohustuslik nõue.

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 5/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Hoone tehnilise ülevaatus akt

Hoone haldaja: Korterühistu Kivila 21
Ülevaatuste teostamise aeg: 28.08.2017.a.

Üldpõhimõtted.

1. Hoone tehnilise ülevaatus läbiviimise eesmärgiks on anda tellijale/laenu taotlejale alus laenuga finantseeritavate tööde ratsionaalseks planeerimiseks ning tööde tehniliselt ja majanduslikult põhjendatud järjekorrale.
2. Ülevaatus viiakse läbi visuaalselt. Tuginetakse olemasolevale dokumentatsioonile ja joonistele ning Tellija esindaja küsitluse andmetele.
3. Ülevaatus teostab ehitiste ekspertiisi täpsustatud eriala spetsialist, kellel on õigussuhe erinõuetega tegevusalade registrisse (RETTER) ehitiste ekspertiisi täpsustatud tegevusalal kantud ettevõtjaga või kes ise on analoogiliselt registreeritud füüsilisest isikust ettevõtja.
4. Eelarvestaja, kes võib olla ülevaatajaga sama isik, prognoosib tellija/laenuvõtja tarbeks konkreetsete prioriteetsete tööde maksumuse. Eelarvestuse tulemusel saadud prognoositavad maksumused peavad võimaldama tellijal/laenu taotlejal langetada otsuse - millised prioriteetsed tööd on teostatavad piiratud rahaliste vahendite piires.
5. Ülevaatus vormistatakse 4-osalise tabeli kujul:
 - 5.1. Osa 1: "Üldandmed". Arvandmed esitatakse võimalikult suure täpsusega, tuginedes olemasolevatele joonistele ja dokumentatsioonile.
 - 5.2. Osa 2: "Tehnilised andmed ja analüüs".
 - 5.2.1. Ülevaatus tulemusel kirjeldatakse põhiliste ehitise osade tüüp ja hinnatakse nende seisukorda "6-palli süsteemis". Hinde "1" kuni "3" saanud ehitise osadel tuuakse kohustuslikus korras välja defektide/probleemide kirjeldus ning tõsiste puuduste korral märgitakse ära konkreetse süvaekspertiisi vajadus. Tabeli tulp "puudused ning taastatud/kaasajastatud osade kirjeldus" täidetakse hoolikalt ning fikseeritakse kogu oluline informatsioon. Hinnete määramise meetodika on toodud allpool.
 - 5.2.2. Tabeli tulbas "soovitused" kajastatakse puuduste kõrvaldamiseks vajalikke tegevusi.
 - 5.2.3. Tabeli tulp "prioriteet" täidetakse vastavalt alltoodud meetodikale.
 - 5.3. Osa 3: "Eelarve. Renoveerimise ja remonttööde soovitused." Soovitusi tuleb lühidalt põhjendada. Eelarvestatud summad näidata koos käibemaksuga.
 - 5.4. Osa 4: "Statistika". Arvutatakse vastava osa hinnete aritmeetilised keskmised.
6. Ülevaatus muud vormistuspõhimõtted:
 - 6.1. Tabeli väljad on identifitseeritud kõigepealt reakoodiga, seejärel tulbakoodiga. Näiteks asuvad elektrisüsteemi seisukorra hinded vastavas väljakoodide vahemikus "B1c" kuni "B8c".
 - 6.2. Tabeli välja märgitakse "-", kui antud elamus vastavat objekti/elementi ei eksisteeri. Näiteks gaas puudub (rida "E 1").
 - 6.3. Kui tabeli osades pole olulist objekti liiki, siis sellise objekti nimetus lisatakse vastava tabeliosa lõppu esimesele vabale reale.

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 6/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

7. Hinnete seletus:

- 7.1. "1" - täiesti amortiseerunud ehitise osa;
- 7.2. "2" - halvas seisukorras, kohest remonti/vahetamise planeerimist vajav ehitise osa;
- 7.3. "3" - remonti vajav, kuid veel kestav ehitise osa;
- 7.4. "4" - tehniliselt korras, kuid moraalselt vananenud ehitise osa;
- 7.5. "5" - väheamortiseerunud või uus väikeste vigadega ehitise osa;
- 7.6. "6" - värskest korrastatud ehitise osa, mis vastab heale ehitustavale ja ehitusnormidele ning ei tekita ohtu keskkonnale ega inimeste elule, tervisele või varale.

8. Tehnilise ülevaatus käigus määratakse ära tööde prioriteetsuse tasemed:

- 8.1. J1. prioriteet: "Terviseriskide ning kandekonstruktsioonide ja püsivuse probleemid";
- 8.2. J2. prioriteet: "Kandekonstruktsioonide kaitseelementide ning fassaadi, sademete- ja katusesüsteemi ilmastikukindluse või töökorra probleemid";
- 8.3. J3. prioriteet: "Elektritoite, küttesüsteemi, korstnate ja ventilatsiooni töö- või seisukorra ning varariskide probleemid";
- 8.4. J4. prioriteet: "Veevarustuse, kanalisatsiooni, akende ja uste probleemid, kui ei ole tegu kõrgemate prioriteetsustasemetega";
- 8.5. J5. prioriteet: "Viimistlustööd, territooriumitööd jms tööd".

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 7/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Osa 1. Üldandmed.

| Jrk | Üldosa | Kirjeldus |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Hoone aadress | Kivila tn, Tallinn |
| 2 | Hoone aadress (maja number) | 21 |
| 3 | Hoone, sh kaasomandi, korrashoidja (korterühistu/ valitseja/ elamuühistu/ omanik(-ud) / muu) | Korterühistu Kivila 21 |
| 4 | Hoone lepingulise haldusettevõtja nimi (olemasolu korral) | |
| 5 | Haldusettevõtja äriregistri kood (olemasolu korral) | |
| 6 | Ehitusaasta | 1984 |
| 7 | Hoone vastuvõtmise aasta | 1984 |
| 8 | Põhiline kandekonstruksioon (paneel/ kivi/ puit/ paneel-kivi/ puit-kivi/ muu) | r/betoon paneelid |
| 9 | Katuse tüüp | Lamekatus |
| 10 | Katusekatte materjal | Rullkate |
| 11 | Katuse pind (kõik pinnad siin ja allpool ruutmeetrites) | - |
| 12 | Kütte liik | Kaugküte |
| 13 | Trepikodade arv | 6 |
| 14 | Liftide arv | 6 |
| 15 | Korterite arv | 216 |
| 16 | Elamispind | 12130.1 m ² |
| 17 | Abiruumide pind | - |
| 18 | Hoone maht | 46 438 m ³ |
| 19 | Elamu kasulik pind | 15 499,5 m ² |
| 20 | Korruselisuus | 9 |
| 21 | Ülevaatuse kuupäev | 26.06.2017.a. |
| 22 | Ülevaatuse korraldanud ettevõtja (edaspidi ettevõtja) nimi | OÜ Ehituskonsult Grupp |
| 23 | Ettevõtja äriregistri kood | 11225297 |
| 24 | Ettevõtja RETTER-kood | EEK000458 |
| 25 | Kas ettevõtja täpsustatud RETTER-tegevusala on ehitiste auditite tegemine (jah/ei) | Ja |
| 26 | Ettevõtja aadress | Kadaka tee 5, Tallinn |
| 27 | Ettevõtja telefon | 6 313 067, 52 856 52 |
| 28 | Ettevõtja e-post | info@ehg.ee |
| 29 | Ülevaatuse vahetult teostanud RETTER-isse kantud vastutava spetsialisti (edaspidi ülevaataja) perekonnanimi | Mamona |
| 30 | Ülevaataja eesnimi | Vjatšeslav |
| 31 | Eelarvestaja perekonnanimi | Mamona |
| 32 | Eelarvestaja nimi | Vjatšeslav |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 8/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Osa 2. Tehnilised andmed ja analüüs.

| Konstruktsiooni osa. | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nº | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Prioriteet |
| A | B | C | D | E | F | G |
| A1 | Vundamendi konstruktsioon | r/b plokk | 4 | Ehitusaegne | - | - |
| A2 | Vundamendi hüdroisolatsioon | Puudub | 3 | Ehitusaegne | Paigaldada uus hüdroisolatsioon | J5 |
| A3 | Pandus/kaldsillutus | Betoon | 4 | Renoveeritud | Ehitada pandus betoonist | J5 |
| A4 | Keldri seinad, sokkel | r/b paneel | 3 | Ehitusaegsed | Soojustada 100 mm EPS plaatidega või materjaliga, millel on samasugune soojapidavus. Remontida olemasolevad praod. | J3 |
| A5 | Keldri põrand | Betoon/Killustik | 3 | Ehitusaegne | - | - |
| A6 | Keldri ukсед | Puit/Metall | 3 | Ehitusaegne | Asendada | - |
| A7 | Keldri aknad | PVC | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| A8 | Välisseinad | r/b paneel | 3 | Ehitusaegsed | Tuleb soojustada mineraalvillaga või penoplastiga, paksusega min. 150 mm. TELLIDA PROJEKT | J3 |
| A9 | Välisseinte vuugid | Polüuretaan mastiks/segu | 3 | Renoveeritud/Vanad | Renoveerida vanad vuugid | J3 |
| A10 | Varikatused | Betoon | 4 | Renoveeritud | - | - |
| A11 | Välistrepid | Betoon | 3 | Ehitusaegsed | - | - |
| A12 | Rõdude kandetarindid | r/b paneel | 3 | Ehitusaegsed/ Renoveeritud | Tuleb remontida kahjustatud konstruktsioonid. | J4 |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 9/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

| A | B | C | D | E | F | G |
|--------------|----------------------------------|----------------|------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A13 | Rõdude piirded | r/b paneel | 3 | Ehitusaegsed/ Renoveeritud | Kontrollida kinnitusi. | J3 |
| A14 | Rõdude katteplekid | Plekk | 4 | Renoveeritud | - | - |
| A15 | Kandvad siseseinad | r/b paneel | 4 | Ehitusaegsed | Korras | - |
| A16 | Trepid | R/betoon | 4 | Ehitusaegsed | Korras | - |
| A17 | Trepi piirded | Metall | 4 | Ehitusaegsed | Korras | - |
| A18 | Keldrilagi | Betoon | 4 | Ehitusaegsed | Nähtavad amortiseerunud elemendid tuleb korrastada. Põlevmaterjali asendada tuleohutu materjali vastu. | J5 |
| A19 | Katuslagi | Betoon | 4 | Ehitusaegsed | Korras | - |
| A20 | Pööning | - | - | - | - | - |
| A21 | Katuse soojustus | On | 4 | Renoveeritud | Katuse soojustada ca 200 mm villaga. | J4 |
| A22 | Katuse kandetarindid | Betoon | - | - | - | - |
| A23 | Katusekate | SBS | 4 | Renoveeritud | Augud tuleb parandada. | J3 |
| A24 | Katusekatte tuulutus | On | 4 | - | - | - |
| A25 | Räästakastid | - | - | - | - | - |
| A26 | Sadevee süsteem | Plastik/Metall | 4 | Ehitusaegsed/ Renoveeritud | Vahetada plastiktorude vastu | - |
| A27 | Katteplekid katusel | Metall | 2 | Ehitusaegsed | Parapetid korrigeerida | J3 |
| A28 | Korstnad | Telliskivi | 4 | Renoveeritud/ Ehitusaegsed | - | - |
| A29 | Eluruumide aknad | Puit/PVC | 3 | Renoveeritud/ Ehitusaegsed | Vanad amortiseerunud aknad tuleb asendada. Paigaldada õhu juurdevoolu klapid | J5 |
| A30 | Mitteeluruumide aknad | Puit | 3 | Vanad | Asendada uute vastu | - |
| A31 | Trepikodade aknad | PVC | 4 | Uus | - | - |
| A32 | - | - | - | - | - | - |
| A33 | Aknapekid ja ümbrus | Tsinkplekk | 3 | Uued/Vanad | Asendada uute vastu fassaadi remonditööde käigus. | J5 |
| A34 | Välisüksed | Metall | 5 | Uued | - | - |
| A35 | Korterite ukсед | Puit/Metall | - | - | - | - |
| A36 | Trepikoja viimistlus | Krohv, värv | 4 | Renoveeritud | - | - |
| A37 | Prügišaht | - | - | - | - | - |
| Kokku | Keskmine hinne A1-A37 | | 3,6 | | | |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 10/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

| Elektrisüsteem | | | | | | |
|----------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|
| Nr | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Priorit eet |
| B1 | Peakilp | Metall | 4 | Ehitusaegsed | Korras | - |
| B2 | Maanduskontuur | On | 3 | Ehitusaegsed/Renov eeritud | Paigaldada veepüstakutele maandusjuhtmed | J2 |
| B3 | Jaotuskilbid | Metall | 4 | Ehitusaegsed | Korras | - |
| B4 | Magistraalid, juhtmed | - | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| B5 | Välisvalgustus | Uued | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| B6 | Trepikodade valgustus | Uued | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| B7 | Foonlukesüsteem | On | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| B8 | Korterite el. kellade süsteem | - | - | - | - | - |
| B9 | TV- ja sidesüsteem | Telefon, kaabel TV | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| Kokku | Keskmine hinne B1-B9 | | 3,9 | | | |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 11/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

| Küttesüsteem | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| Nr | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Prioriteet |
| C1 | Soojussõlm/katlaruum | Soojussõlm | 3 | Renoveeritud | Uuendada koos süsteemiga | J3 |
| C2 | Keldri magistraal | Metall | 2 | Ehitusaegne. | Asendada | J3 |
| C3 | Pööningu magistraal | - | - | - | - | - |
| C4 | Isolatsioon | Klaasvill | 2 | Ehitusaegne. | Asendada | J3 |
| C5 | Püstikud | Metall | 2 | Ehitusaegne. | Asendada | J3 |
| C6 | Sulgev armatuur | Metall | 3 | Asendatud | Uuendada koos süsteemiga | J3 |
| C7 | Radiaatorid | Metall | 3 | Uued/vanad | Asendada | J3 |
| C8 | Automaatika | On | 3 | - | Uuendada koos süsteemiga | J3 |
| Kokku | Keskmine hinne C1-C8 | | 2,6 | | | |

| Ventilatsioon | | | | | | |
|---------------|-----------------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|
| Nr | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Prioriteet |
| D1 | Õhu sissepääs | Osaliselt puudub | 1 | Puudub | Paigaldada õhuplafoonid või aknatuulutusklapid | J3 |
| D2 | Õhu väljapääs | Vent. torud | 3 | - | - | J3 |
| Kokku | Keskmine hinne D1-D4 | | 2,0 | | | |

| Gaas | | | | | | |
|--------------|--------------------------------------|------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nr | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Prioriteet |
| E1 | Gaasi sisend, mahumõõtja, rõhumõõtja | - | - | - | - | - |
| E2 | Gaasiseadmed | - | - | - | - | - |
| Kokku | Keskmine hinne E1-E3 | | - | | | |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 12/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

| Vesi | | | | | | |
|--------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| Nr | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Prioriteet |
| F1 | Vee sissviigid | Plastik/Metall | 3 | Ehitusaegne Metallist osad amortiseerunud | Asendada amortiseerunud torud | - |
| F2 | Magistraalid | Plastik | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| F3 | Isolatsioon | Puudub/Poorneis olatsioon | 4 | Renoveeritud | Asendada koorikisolatsiooni vastu | J5 |
| F4 | Püstikud | Plastik | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| F5 | Sulgev armatuur | Metall | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| F6 | Tuletõrje süsteem | - | - | - | - | - |
| F7 | Soe vesi | Plastik | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| Kokku | Keskmine hinne F1-F7 | | 3,8 | | | |

| Kanalisatsioon | | | | | | |
|----------------|---------------------------------|----------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| Nr | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Prioriteet |
| G1 | Majast väljaviidud torud | PVC | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| G2 | Keldripõranda alune torustik | PVC | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| G3 | Püstikud | Malm/PVC | 3 | Ehitusaegsed/Renov eeritud | Vanad malmtorud asendada PVC vastu | J3 |
| G4 | Vihmavee sisemine ärajoos | - | - | - | - | J3 |
| Kokku | Keskmine hinne G1-G4 | | 3,6 | | | |

| Muud tehnosüsteemid | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nr | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Prioriteet |
| H1 | Tuletõrje süsteem | - | - | - | - | - |
| H2 | Liftid ja tõstesüsteemid | On | 4 | Kontrollitud | Korras | - |
| H3 | Nõrkvoolusüsteemid | Telefon, kaabel TV | 4 | Renoveeritud | Korras | - |
| H4 | Turva- ja valgustussüsteemid | - | - | - | - | - |
| Kokku | Keskmine hinne H1-H4 | | 4,0 | | | |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 13/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

| Territoorium | | | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|----|
| Nº | Nimetus | Tüüp | Hinne Max. 6 Min. 1 | Puudused ning taastatud/ kaasajastatud osade kirjeldus | Soovitused | Nº |
| I1 | Aed, piirded ja väravad | - | - | - | - | - |
| I2 | Teed ja platsid | Asfalt | 4 | | - | - |
| I3 | Tugimüürid | - | - | - | - | - |
| I4 | Terrassid | - | - | - | - | - |
| I5 | Puukuurid/ prügimaja | - | - | - | - | - |
| I6 | Postkastid (asuvad trepikodades) | Metall | 4 | - | - | - |
| Kokku | Keskmine hinne I1-I6 | | 4.0 | | | |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 14/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Osa 3. Renoveerimise ja remonditööde soovituslikud prioriteetid.

| | Töö nimetus ja prioriteet | Soovituse põhjendus | Töö kogus | Töö ühikhind eurodes | Töö kogus korda ühikhind eurodes |
|----|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------------------|
| J2 | 2 prioriteet | | | | |
| | B2, Maanduskontuur | Paigaldada veepüstakutele maandusjuhtmed | 1 kompl | 15 000.00 | 15 000.00 |
| J3 | 3 prioriteet | | | | |
| | A4, Sokkel | Soojustada 100 mm EPS plaatidega või materjaliga, millel on samasugune soojapidavus, hüdroisoleerida | 250 m2 | 75,00 | 18 750,00 |
| | A8, Välisseinad, A10, Varikatused A33, Aknaplekid | Soojustada min 150 mm EPS plaatidega või materjaliga, millel on samasugune soojapidavus | 6500 m2 | 70,00 | 455 000,00 |
| | A9, Välisseinte vuugid | Vanad ja amortiseerunud vuugid on vaja renoveerida | 1 jm | 12.00 | |
| | A13, Rõdude piirded | Kontrollida kinnitused | 1 rõdu | 15.00 | |
| | A23, Katusekatte | Ebahermeetilised kohad on vaja parandada | 1 kompl | 1 500.00 | 1 500.00 |
| | A27, Katteplekid katusel | Vanad amortiseerunud plekkid asendada | 250 jm | 30.00 | 7 500.00 |
| | C1-C8, Küttesüsteem | Ehitada kahetoru küttesüsteem, vahetada radiaatorid. | 1 kompl | 250 000.00 | 250 000.00 |
| | D1, Õhu sissepääs D2, Õhu väljapääs | Tuleb paigaldada õhu juurdevoolu klapid. | 1 kompl | 27 000,00 | 27 000,00 |
| | G1-G3, Kanalisatsioon | Malmtorud tuleb plasttorude vastu asendada. | 1 kompl | 24 500,00 | 24 500,00 |
| J4 | 4 prioriteet | | | | |
| | A12, Rõdude kandetarindid | Tuleb remontida khjustatud konstruktsioonid. | 1 kompl | 3 800.00 | 3 800.00 |
| | A21, Katuse soojustus | Soojustada juurde 200 mm paksusega mineraalvillaga. Paigaldada SBS katte ning soojustada parapetid | 1 500.00 m2 | 75.00 | 112 500.00 |
| J5 | 5 prioriteet | | | | |
| | A2, Vundamendi hüdroisolatsioon A3, Sillutisriba | Hüdroisoleerida vundamend ning soojustada vundamendi seinad, ehitada uus sillutisriba. | 310 jm | 95.00 | 29 450.00 |
| | A18, Keldrilagi | Nähtavad amortiseerunud elemendid tuleb korrastada. Põlevmaterjali asendada tuleohutu materjali vastu | 1 m2 | 25.00 | |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 15/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

| | Töö nimetus ja prioriteet | Soovituse põhjendus | Töö kogus | Töö ühikhind eurodes | Töö kogus korda ühikhind eurodes |
|--|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------------|
| | A29, Eluruumide aknad A33. Aknaplekid ja ümbrused | Vanad amortiseerunud aknad tuleb asendada. Paigaldada õhu juurdevoolu klapid | 1 m ² | 90.00 | |
| | F3, Isolatsioon | Veetorudele paigaldada koorikisolatsioon | 1 jm | 5.00 | |
| | KOKKU KM´ta | | | | 945 000.00 |
| | KOKKU KM´ga | | | | 1 134 000.00 |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 16/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Osa 4. Statistika.

| Nr. | Nimetus | Väljakoodide vahemik | Väljade aritmeetiline keskmine |
|------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| K1 | Konstruksiooni osad | A1c-A37c | 3,6 |
| K2 | Elektrisüsteem | B1c-B9c | 3,9 |
| K3 | Küttesüsteem | C1c-C8c | 2,6 |
| K4 | Ventilatsioon | D1c-D4c | 2,0 |
| K5 | Gaas | E1c-E3c | - |
| K6 | Vesi | F1c-F7c | 3,8 |
| K7 | Kanaliseatsioon | G1c-G4c | 3,6 |
| K8 | Muud tehnosüsteemid | H1c-H4c | 4,0 |
| K9 | Territoorium | I1c-I6c | 4,0 |
| K10 | Kogu keskmine | A1c-I1c | 3,4 |

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 17/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

ILLUSTREERIVAD FOTOD

Fotod nr. 1-2. Hoone üldvaade.



1



2

Fotod nr. 3-4. Hoone üldvaade.



3



4

Foto nr. 5. Mõnedel paneelidel on kahjustused. Armatuur on korrodeerunud.



5

Foto nr. 6. Raudbetoonpaneelidel on kahjustatud.



6

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 18/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Foto nr. 7. Hoone sissepääs.



7

Foto nr. 8. Paneelide vuugid on vaja parandada.



8

Foto nr. 9. Fassaadid osaliselt soojustatud.



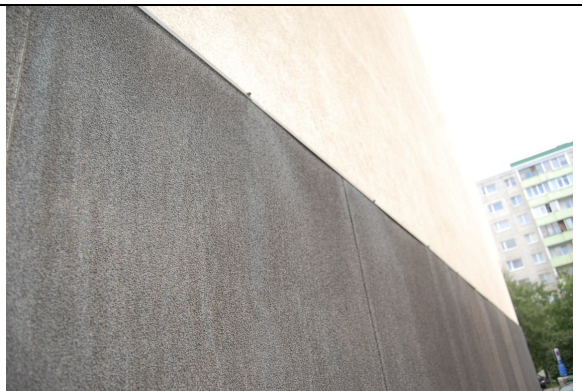
9

Foto nr. 10. Fassaadid osaliselt soojustatud.



10

Foto nr. 11. Otsaseinad. Puudub tuulutusevõimalus.



11

Foto nr. 12. Pääs keldrisse.



12

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 19/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Foto nr. 13. Vaade katusele.



13

Foto nr. 14. Vaade katusele.



14

Foto nr. 15. Liftšahide sadeveetorud on vanad. Puuduvad normaalsed kalded.



15

Foto nr. 16. Katus soojustatud kivivillaga.



16

Foto nr. 17. Soojussõlm.



17

Foto nr. 18. Elektrikilp.



18

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 20/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Foto nr. 19. Küttesüsteem on amortiseerunud.



19

Foto nr. 20. Küttesüsteem on amortiseerunud.



20

Foto nr. 21. Vee- ja kanalisatsioonitorude püstakud. Konstruktsioonide kommunikatsioonide läbiviigid ei vasta tuleohutuse normidele.



21

Foto nr. 22. Veemöödusõlm.



22

Foto nr. 23. Vee- ja kanalisatsioonitorude püstikud. Konstruktsioonidest kommunikatsioonide läbiviigid ei vasta tuleohutuse normidele.



23

Foto nr. 24. Kanalisatsiooni püstakud on vanad ja amortiseerunud.



24

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 21/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |

Foto nr. 25. Trepikoda.



25

Foto nr. 26. Postkastid.



26

Foto nr. 27. Parapetid on vaja korrastada.



27

Foto nr. 28. Ebahermetilised kohad katusel.



28

/allkirjastatud digitaalselt/

| | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| OÜ Ehituskonsult Grupp | Töö nr. 2017-105. Leht 22/22 |
| MTR nr.: EEK000458 | Objekti aadress: Kivila tn 21, Tallinn |
| Vastutav isik: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Ehitise audit |
| Koostas: ehitusinsener Vjatšeslav Mamona | Raporti esitamise kuupäev: 21.09.2017.a. |