



## KORTERELAMU EKSPERTIISI AKT

Kortere lamu ekspertiiis teostatakse vastavalt "Ehitusseaduse § 39-le ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministri poolt kinnitatud ekspertiiisi tegemise korrale

### *Osa 1. Elamu üldandmed*

	<b>Nimetus</b>	<b>Andmed</b>
1	Elamu aadress (linn)	Tallinn
2	Elamu aadress (tänav ja maja nr.)	Pirni tn.6
3	Elamu ehitusregistri kood	101016626
4	Valitsemisvorm (hoone või korteriühistu, korteriomanike ühisus)	korteriühistu
5	Elamu haldusettevõtja nimi	MTÜ A&B Haldusühendus
6	Haldusettevõtja äriregistri kood	80091790
7	Elamu ehituse vastuvõtmise aasta	1979
8	Korruselisus	5
9	Trepikodade arv	4
10	Korterite arv	55
11	Eluruumide üldpind	2687,6
12	Elamu ehitusala pind	744
13	Elamu suletud netopind	3447,6
14	Äri- ja teeninduspinnad	
15	Põhiline kandekonstruksioon (paneel, kivi, puit)	kivimaja
16	Katuse tüüp	lamekatus
17	Katuse materjal	Kleebitud ruberoid
18	Kütte liik	kaugküte
19	Liftide arv	
20	Ekspertiisi teostamise kuupäev	07.07.2005.a.

### *Osa 2. Ekspertiisi teostaja*

#### *Ehitusekspertiisibüroo OÜ andmed:*

1	Aadress	11415 Tallinn, Suur-Sõjamäe 8
2	telefon	6381050
3	E-post	eeb1@hotmail.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	38 aastat

Osa 3. Ehituskonstruktsioonide osade ja tehnoüsteemide vastavus nõuetele ja ekspertarvamus vajalike remonttööde kohta

	Nimetus	Lühi- iseloomustus	Hinne	Puudused nõuetele mittevastavuse kohta	Ekspertarvamus vajalike remonttööde kohta	Remondi järjekord
	Konstruktsiooni osad					
A1	Vundamendi konstruktsioon	Lähtvundament	5			
A2	Pandus (sillutisriba)	Betoon	3	Paljudes kohtades ära vajunud	Vahada uus pandus koos armatuurvõrkude, temp.-ja mahtukahaneimisvõrkudega.	4
A3	Keldri seinad ja sokkel	Keldriseina plökid	3	Krohvitud, kohati krohv maha tulnud, värv tuhmunud	Teha krohviparandused. Sokkel üle värvida	4
A4	Keldri põrand	Kiilustik, betoon	4			
A5	Keldri ukseal	Metall	5			
A6	Keldri aknad	Puit	3	Aknaraamid ei sulgu, avane. Tihendamata	Paigaldada uued plastaknad	3
A7	Külgseinad	Puhasvuuk	3	Ütterniidiga kaetud seinasad külmad, eterniit pragunenud. Kogu maja külge seinad külmad.	Ütterniidiga kaetud osa soojustada ja katta Raonita profiiliga. Külge seinad soojustada.	5
A8	Otsaseinad	Sama	3	Otsaseinad on külmad	Otsaseinad soojustada	2
A9	Lifti sahti välisseinad					
A10	Välisseina viigid	Puuduvad				
A11	Varikatused	Kaetud plöckiga	4			

Sheet1

A12	Välisrebrid	Betoon	3	1,2,4, trepikoja välisrebrid ei ole tasased.	1.2.4, trepikoja välisrebrid soovivat katta plaatidega.	4
A13	Röödude, lodžade kandetarindid	Puuduvad				
A14	Röödude, lodžade piirded					
A15	Kandvad siseseinad	Tellis	4			
A16	Sisemised trepid	Monteeritav raudbetoon	4		Trepikodade remondi käigus trepid alt värvida.	1
A17	Trepipiirded, käsipuu		3	Metallpostidel laudpiire, käsipuu puudub.	Trepikodade remondi käigus piire värvida. Võiks paigaldada puudust käsipuu	1
A18	Valbelaad	R/b paneelid	5			
A19	Katuslagi	R/b paneelid	5			
A20	Pööming					
A21	Katuse soojustus	Ei avatud		Katuslagi on külm	Katus tuleb soojustada	2
A22	Katuse kandetarindid					
A23	Katusekate	Kleebitud ruberoiid	3	Päike on ruberoidi ära põletanud	Soojustada ja soojustuse peale kleepida kahekordne kate	2
A24	Katusekate ülespõrrele plekid	Puuduvad		Katuse ülepõrred ümber korstende on lahti, vesi läheb sisse	Uuel katusekattel ülespõrred lõpetada plekiga.	2
A25	Parapett, katusekarniisid räästakastid	Parapett	5	Tsingitud plekk keevisruberoiidiga üle kleebitud		

Sheet1

A26	Vihmaveerennid ja -torud							
A27	Korstnad , ventkorstnad	Ventkorstnad	3	Korstende avad liiga suured, korstnaplaadide/ puudub kate.		Avad piirata plekijga 2/3 võrra. Plaadid üle kleepida keevistruuberidjaga.		2
A28	Eluruumide aknad	Puit, plast	4					
A29	Trepikodade aknad	Plast	5	Uued aknad				
A30	Aknaplekid ja aknakarbi ümbrus		3	Aknapleki otsad on kohati silikoonimata, vesi läheb seal vahelt seinale.		Aknapleki otsad silikoonida.		
A31	Välisüksed	Metall	5					
A32	Vaheüksed	Metall	5					
A33	Trepikoja viimistlus	Värvitud	3	Värv lütnud, seinad krübitud, podestidelt plaadid osaliselt maha tulnud		Trepikodade seinad värvida, treppodestid plaatida		1
A34	Prüüsaht							
A35	...							
<b>Elektripaigaldis</b>								
B1	Peakilp	Renoveeritud	5			Tegemata elektripaigaldise korraline kontroll. Maja! peab olema „elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistus“		1
B2	Maanduskontuur	Paigaldatud	5					
B3	Jaotuskäibid	Renoveeritud	5					

<b>B4</b>	Magistraaljuhmed ja püstikud	Alumiinium, osaliselt vask	4			
<b>B5</b>	Väisvalgustus	Valgustid	5			
<b>B6</b>	Trepikolade valgustus	Uued valgustid	5			
<b>B7</b>	Keldri valgustus	Uued valgustid	5			
<b>B8</b>	Keldri juhmed	Alumiinium, osaliselt vask	4			
<b>B9</b>	Fonolukustiteem	Rammann	5			
<b>B10</b>	...					
	<b>Küttesüsteem</b>					
<b>C1</b>	Soojussõlm/ kallamaja/ ahiküte	Uus soojussõlm	5	Soojussõlmes vanad torud	Vanad irassitorud keldrist kõrvaldada.	1
<b>C2</b>	Sooja vee lahendus	Soojusvalveti	5			
<b>C3</b>	Keldritorusik	Terastoru	4			
<b>C4</b>	Pööningutorusik					
<b>C5</b>	Isolatsioon	Min. Vati	3	Isolatsioon on kohati maha tõmmud	Isolatsioon taastada ISOVER koorikutega	1
<b>C6</b>	Püstikud	Terastoru	4			
<b>C7</b>	Sulgarmatuurid	Kaunkraanid	4			

<b>C8</b>	Püstikute tasakaalustus	Linniseade ventüühid	5		
<b>C9</b>	Radiaatorid	Malm	4		
<b>C10</b>	...				
	<b>Ventilaatsioon</b>				
<b>D1</b>	Õhu sissepiäs				
<b>D2</b>	Õhu väljapiäs	Loomulik	4		
<b>D3</b>	...				
	<b>Gaas</b>	Puudub			
<b>E1</b>	Gaasi sisend, torustik				
<b>E2</b>	Gaasiõadmed				
<b>E3</b>	...				
	<b>Vesi</b>				
<b>F1</b>	Vee sisend, torustik	Terasoru	4		
<b>F2</b>	Veeõõija	SPX 40	4		
<b>F3</b>	Keldri jaõustorustik	Plastik	5		
<b>F4</b>	Isolaatsioon	Accuõube	5		

F5	Püstikud	Plastik	4		
F6	Seoja vee tsirkulatsioon		5	Igal püstikul on tagasihoogs	
F7	Sulgarmatuurid	Kvaliteet	5		
F8	...				
	<b>Kanalatsioon</b>			Torudes on praod ja kogu kanalatsioon vajalik vahetada	Uus kanalatsioon paigaldada plastiktoruga 3
G1	Majast väljavõtted	Malm	3		
G2	Keldripõranda alune torustik	Malm	3		
G3	Püstikud	Malm	3		
G4	Vihmavee sisemine äravõtt	Malm	3		
G5	...				
	<b>Muud tehniüsteemid</b>				
H1	Tuletõrjesüsteem				
H2	Liftid				
H3	Nõrkvoolusüsteemid	Telefon, kaabel tv	4		
H4	...				
	<b>Territorium</b>				

Sheet1

<b>I1</b>	Aed, püüded ja väravad	Puudhvad				
<b>I2</b>	Krundisisesed teed	Asfalt	4	Välisrepiesised kõnniteed	Võiks katta kõnniteekiviga	5
<b>I3</b>	Krundisisesed platsid	Muru	4			
<b>I4</b>	Linaldi punktuurid					
<b>I5</b>	...					



## Osa 4. Remontitööde orienteeruvad maksumused

	Tööde nimelused vajaliku teostamise järjekorras	Kogus	Töö orienteeruv maksumus (tuh.EEK)
J1	Külitretonislike isolatsiooniga taastamine	1	10
J2	Trepikodade remont koos porandatega	4	160
J3	Elektripaigaldise korralise ülevaatuse läbiviimine	1	5
J4	Uue soojustusega katusekatte paigaldamine	1	240
J5	Osaseinte soojustamine	1	170
J6	Kanalatsiooniga torustiku vahetus	1	200
J7	Keldriakende vahetus	8	15
J8	Sokli krohviparandused, värvimine	1	20
J9	Uue panduse valamine	1	65
J10	Välisreppide plaatimine	3	10
J11	Semite eterniidiga kaetud osade soojustamine, kalmine Rannila profiiliga	1	180
J12	Tee-estiste kinnituste katmine teekiviga	4	80
J13	Külgsaite soojustamine	2	1000
	Kokku koos käibemaksuga:		2155 tuh. kr.

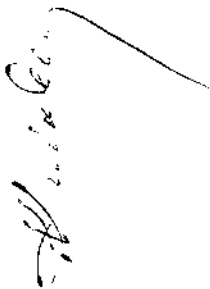
## Osa 5: Statistika. Ehituskonstruksioonide osade ja tehnoosisteede hinne

Nimetus	Aritmeetiline keskmine	
K1	Konstruksiooni osad	3,88
K2	Elektripaigaldis	4,78
K3	Kinnitusteed	4,25
K4	Ventilatsioon	4
K5	Gaas	
K6	Vesi	4,57

K7	Kanalisatsioon	3
K8	Mund tehniküsteemid	4
K9	Territoorium	4
K10	Kogukeskmäär	4,03

Ekspertiisi teostaja: ehitusinsener Viljar Krünberg

Allkiri:



## KORTERELAMU EKSPERTIISI AKTI KOOSTAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

1. Elamu ekspertiisi läbiviimise eesmärgiks on elamu vastavuse hindamine ehitisele ette nähtud nõuetele. Tuua esile elamu juures esinevad puudused, suunata tellijat ratsionaalsele planeerimisele ning tööde tehniliselt ja majanduslikult põhjendatud teostamise järjekorrale.  
Ekspertiisi akt on tellijale alus pangalt laenu ja KredEX-ilt rekonstrueerimis- ja renoveerimistoetuse saamiseks.
2. Ekspertiisi aluseks on elamu konstruktiivsete osade ja tehnosüsteemide visuaalne ülevaatus. Tuginetakse olemasolevale dokumentatsioonile ja joonistele ning haldusjuhi või eluruumi omanike küsitluste andmetele ja eksperdi kogemustele.
3. Ekspertiisi teostab Ehitusekspertiisibüroo OÜ ehitiste ekspertiisi vastutav spetsialist, kes on registreeritud Majandustegevuse registris (vt. lisa).
4. Ekspertiisi akt vormistatakse 5-osalise tabeli kujul:
  - 4.1. Osa 1: „Elamu üldandmed“ arvandmed esitatakse võimalikult suure täpsusega, tuginedes olemasolevatele joonistele, inventariseerimisjoonistele ja dokumentatsioonile.
  - 4.2. Osa 2: Esitatakse ekspertiisi teostaja Ehitusekspertiisibüroo OÜ andmed.
  - 4.3. Osa 3: Ehituskonstruksioonide osade ja tehnosüsteemide vastavus nõuetele ja ekspertarvamus vajalike remonttööde kohta.
    - 4.3.1. Ekspertiisi tulemusel kirjeldatakse põhilisi ehitise osasid ja tehnosüsteeme ning hinnatakse nende seisukorda „6-pallisüsteemis“. Hinde „1“ kuni „3“ saanud ehitise osadel ja tehnosüsteemidel tuuakse välja puudused nõuetele mittevastavuse kohta. Tabeli selles osas fikseeritakse kogu mittevastavuse oluline informatsioon. Hinnete määramise meetoodika on toodud allpool.
    - 4.3.2. Tabeli tulbas „Ekspertarvamus vajalike remonttööde kohta“ kajastatakse puuduste kõrvaldamiseks vajalikke tegevusi.
    - 4.3.3. Tabeli tulbas „Remondi järjekord“ määratakse ära järjekord, millal antud remonditöid tehniliselt ja majanduslikult põhjendatuna, tuleb elamu juures teostada.
  - 4.4. Osa 4: „Remonttööde orienteeruvad maksumused“. Selles osas tuuakse tööde nimetused vajalikus tööde teostamise järjekorras, mis oli eelnevalt tehniliselt ja majanduslikult põhjendatud.  
Tööde järjekorra määramisel peetakse tähtsamaks terviseriskide, kandekonstruksiooni tugevuse ja püsivuse probleeme, ilmastikukindluse probleeme jne. Kõik maksumused on antud koos käibemaksuga.
  - 4.5. Osa 5: Statistika. Ehituskonstruksioonide osade ja tehnosüsteemide hinne. Arvutatakse vastava osa hinnete aritmeetilised keskmised.
5. Hinnete seletus:
  - „1“ - täiesti amortiseerunud ehitise osa;
  - „2“ - halvas seisukorras, kohest remonti / vahetamise planeerimist vajav ehitise osa;
  - „3“ - remonti vajav, kuid veel kestev ehitise osa;
  - „4“ - tehniliselt korras, kuid moraalselt vananenud ehitise osa;
  - „5“ - väheamortiseerunud või uus väikeste vigadega ehitise osa;
  - „6“ - värskelt korrastatud ehitise osa, mis vastab heale ehitustavale ja ehitusnormidele ning ei tekita ohtu keskkonnale ega inimeste elule, tervisele või varale.
6. Korterelamu ekspertiisi akt kolmes köidetud originaaleksemplaris allkirjastatakse ekspertiisi teostaja poolt. Aktid jaotatakse: 2 eks. tellijale, 1 eks. Ehitusekspertiisibüroo OÜ-le.

**Majandustegevuse register**

<i>Ettevõtja nimi</i>	<b>Ehitusekspertiisibüroo OÜ</b>
<i>Registrikood</i>	<b>10312261</b>
<i>Ettevõtja aadress</i>	Suur-Sõjamäe 8, 11415, Tallinn, Harjumaa
<i>Telefon</i>	6381050
<i>Faks</i>	6381050
<i>E-post</i>	eeb1@hotmail.ee
<i>Veebiaadress</i>	<a href="http://www.eeb.ee">http://www.eeb.ee</a>

---

<b><i>Valdkond, tegevusala</i></b>	<b>Ehitus, Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiiside tegemine</b>
<i>Registreeringu nr</i>	<b>EK10312261-0001</b>
<i>Registreerimise kuupäev</i>	24.03.2003
<i>Vastutav spetsialist</i>	Aivar Tammik, Bernhard Teeäär, Eino Hint, Elmet Ein, Juhan Idnurm, Sergei Lõžin, Tiit Tomiste, Viljar Krünberg, Vello Laidna, Juhan Mühling, Maari Idnurm

---

Registri veebiaadress <http://mtr.mkm.ee/>

---