

LEMPYYN KOULU

Suonenjoen kaupunki



KUNTOARVIO

SISÄLLYSLUETTELO

1	YHTEENVETO, SUOSITELLUT LISÄTUTKIMUKSET JA MUUT JATKOTOIMENPITEET	3
1.1	Yhteenveto kiinteistön kunnosta ja kiireelliset toimenpiteet.....	4
1.2	Kiinteistön PTS-ehdotus eli yhteenveto kunnossapitotoimenpiteistä ja lisätutkimustarpeista.....	5
1.2.1	Yhteenveto kunnossapitotoimenpiteistä	5
1.2.2	Piha-alueiden ja aluerakenteiden PTS-ehdotus	6
1.2.3	Rakennustekniikan PTS-ehdotus	6
1.2.4	LVIA-järjestelmien PTS-ehdotus	6
1.2.5	Sähköjärjestelmien PTS-ehdotus	7
1.3	Lisätutkimukset ja selvitykset.....	7
2	KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT	8
2.1	Kiinteistön perustiedot.....	8
2.2	Korjaushistoria.....	8
2.3	Asiakirjaluettelo.....	8
3	KUNTOARVION TULOKSET.....	9
3.1	Alueosat	9
3.2	Talo-osat	9
3.2.1	Perustukset	9
3.2.2	Rakennusrunko.....	10
3.2.3	Julkisivu	11
3.2.4	Yläpohjarakenteet	12
3.2.5	Tilaosat.....	13
3.2.6	Tilojen pintarakenteet	14
3.2.7	Piharakennukset	15
3.2.8	Porraskäytävät	15
3.2.9	Ullakko.....	15
3.2.10	Rakennusvarusteet	15
3.3	LVIA-järjestelmien kuntoarvio.....	16
3.3.1	Vesi- ja viemärijärjestelmät	16
3.3.2	Ilmastointijärjestelmät.....	16
3.4	Sähköjärjestelmien kuntoarvio	17
3.5	Energiatalouden arviointi.....	17

1 YHTEENVETO, SUOSITELLUT LISÄTUTKIMUKSET JA MUUT JATKOTOIMENPITEET

Tässä arviossa on käytetty Liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvioijan ohjeessa esitettyä nimekkeistöä. Raportin otsikointi ja käsittelyjärjestys mukailevat ovat ohjekortin mallisisällysluetteloa.

Kuntoarvion lähdetietoina ja mallina käytettiin RT 18-11086 Liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio – Kuntoarvioijan ohje.

Tässä kuntoarvioraportissa tarkastellaan kohteen nykytilannetta, kuntoa ja käyttöä. Raportissa esitetään ja ehdotetaan kunnossapitotoimenpiteitä ja käydään läpi uusimistarpeet. Muutos- ja parannustöiden karkeat kustannusarviot on esitetty raportin PTS-ehdotuksissa. Peruskorjauksen tarkempi kustannusarvio on esitetty liitteessä 1. Liitteessä 2 on kohteesta tarkastuksen aikana otettuja valokuvia sekä tilaajalta alapohjasta saatuja valokuvia.

Raportin PTS-osa on kuntoarvioijien ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi. Raportissa ei ole otettu kantaa mahdollisiin tilamuutoksiin eikä käyttötarkoituksen muutoksiin. Kiinteistönomistajan tulee selvittää ja ottaa ne huomioon laatiessaan lopullista korjausohjelmaa.

Kuntoluokka kuvaa päänimikkeen kuntoa ja sen korjaustarpeen kiireellisyyttä. Järjestelmän päänimikkeen alla olevan yksittäisen tarkastuskohteen kunto voi poiketa yleiskuntoluokasta. Luokittelu on kuntoarvioijan arvio kohteen kunnosta. Vaikka kuntoluokka olisi arvioitu korkeammaksi, peruskorjauksen yhteydessä voi olla tarpeen uusia myös ko. rakennuksen osa.

Käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:

5	uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana
4	hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
3	tydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
2	välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
1	heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa

Kuntoarvion laatijan yhteystiedot:

Insinööritoimisto Karjalainen Oy
Keskuskatu 17-19, 2. krs
76100 Pieksämäki
puh (015) 488 911

Yhteyshenkilö:

Pertti Karjalainen, puh 0400 373 113
sähköposti: pertti.karjalainen@karoy.fi

Kiinteistötarkastus suoritettiin 11.6.2015. Rakennuksen kuntoa arvioitiin aistinvaraisesti ilman lisävarusteita, rakenteita avaamatta tms. Rakennusta tarkasteltiin myös ulkoapäin, mutta esim. katolla ei käyty. Tarkastuksen suorittivat RI Pertti Karjalainen ja DI Riikka Karjalainen. Tarkastuksessa oli läsnä myös Suonenjoen kaupungin kiinteistöesimies Ari Hytönen. Riikka Karjalainen kävi Ari Hytösen kanssa kiinteistössä myös 24.6.2015. Tarkastuksissa ei ollut läsnä lvi- tai sähköasiantuntijoita.

1.1 Yhteenveto kiinteistön kunnosta ja kiireelliset toimenpiteet

Akuutteja toimenpiteitä ovat vesikaton vuotokohtien ja reikien korjaaminen, pihan kallistusten korjaaminen rakennuksen länsipuolella, sadevesien ohjaus rakennuksesta pois päin, lumiesteiden asentaminen pääsisäänkäynnin katokseen ja rakennuksen välittömässä läheisyydessä olevan puuston poisto. Tulee myös selvittää syyt apukeittössä olevan vesijohdon jäätymiseen ja tehdä tarvittavat korjaukset. Lisäksi ensimmäisen kerroksen wc- ja suihkutilojen pintamateriaalit ja tarpeen mukaan vesikalusteet tulee uusia. Tulisijojen ja hormien kunto tulee tarkistaa vuosittain.

Rakennuksen julkisivut ovat huonossa kunnossa, maali hilseilee ja lohkeilee ja puuosat ovat osittain lahoja. Julkisivuverhoukset uusitaan ja verhouksen alle lisätään tuuletusrako viimeistään peruskorjauksen yhteydessä.

Rakennuksen toisen kerroksen asunto on tällä hetkellä varastokäytössä. Vaikka käyttötarcoitus ei muuttuisikaan, tulee asunto remontoida. Asunnossa on näkyvissä useita kosteusvaurioita, ikkunat ovat alkuperäiset eikä asuntoa ole remontoitu vuosikymmeniin. Huonokuntoinen asunto vaikuttaa myös mm. rakennuksen muiden osien sisäilman laatuun.

Rakennuksen sisäilma tulee tutkia vuoden 2015 aikana. Kosteusmittaukset, asbesti yms. haitta-ainekartoitus, rakenteiden lisätutkimukset ymv. tulee tehdä vuoden 2016 aikana.

Tutkimustulosten perusteella voidaan määrittää peruskorjauksen laajuus ja sen toteutusaikataulu. Peruskorjauksen voidaan nykyisten tietojen perusteella arvioida sijoittuvan viimeistään 3...10 vuoden päähän. Peruskorjauksessa rakennus korjataan vastaamaan nykyajan kriteereitä ja määräyksiä. Näillä toimenpiteillä rakennuksen käyttöikä on 30 vuotta. Korjaukset tulee tehdä vanhaa rakennusta kunnioittaen ja sen alkuperäinen tyyli säilyttäen.

Vaikka rakennusta ei peruskorjattaisi kokonaan, tulee rakennuksen vesikatto ja julkisivut uusia, alapohja aukaista ja korjata, järjestää ilmanvaihto ja korjata 2. kerroksen asunto 3..10 vuoden kuluessa.

1.2 Kiinteistön PTS-ehdotus eli yhteenveto kunnossapitotoimenpiteistä ja lisätutkimustarpeista

1.2.1 Yhteenveto kunnossapitotoimenpiteistä

Akuutit kunnossapitotoimenpiteet:

- vesikaton vuotokohtien korjaaminen
- pihan kallistusten korjaaminen /sadevesien ohjaus rakennuksesta pois päin
- lumiesteiden asentaminen sisääntulo katokseen
- puustonpoisto rakennuksen läheisyydestä, puut 3 kpl
- ensimmäisen kerroksen wc- ja suihkutilojen uusiminen
- selvittää miksi apukeittiön vesijohto jäätyy ja tehdä tarvittavat korjaukset

Pakolliset lisätutkimukset:

- sisäilmatutkitus
- kosteuskartoitus
- asbesti
- rakenteiden, käytettyjen materiaalien jne. tarkempi tutkiminen

Laaja peruskorjaus 3...10 vuoden kuluessa:

- tarkemmat toimenpiteet selviävät lisätutkimusten perusteella
- vesikatteen ja ruoteiden uusiminen
- julkisivuverhouksen uusiminen ja tuuletuksen järjestäminen julkisivupaneelin ja hirsirungon väliin
- sokkelien ja perustusten tarkastus ja kunnostus
- alapohjan aukaisu ja sen rakenteiden uusiminen, tuuletuksen järjestäminen, eristäminen, eloperäisen aineiksen poistaminen
- välipohjan ja yläpohjan aukaisu ja korjaus
- pintamateriaalien uusiminen
- kalusteiden ja varusteiden uusiminen
- LVIA-järjestelmien uusiminen
- sähköjärjestelmien uusiminen
- lämmitysjärjestelmän uusiminen
 - esim. maalämpö ja vesikiertopatterit
- toisen kerroksen asunnon korjaus

Vaikka laajaa, koko rakennusta käsittävää peruskorjausta ei tehtäisi, seuraavat korjaustoimenpiteet on tehtävä joka tapauksessa 3..10 vuoden kuluessa:

- julkisivujen uusiminen
- vesikaton uusiminen
- alapohjan korjaus
- ilmanvaihdon järjestäminen
- toisen kerroksen asunnon korjaus

Peruskorjauksen tarkempi kustannusarvio on esitetty liitteessä 1.

1.2.2 Piha-alueiden ja aluerakenteiden PTS-ehdotus

Piha-alueiden kallistukset tulee korjata välittömästi koulurakennuksen länsipuolella eli pääsisäänkäynnin sekä keittiön kohdalla. Maanpinta viettää päärakennukseen päin, joka yhdessä puutteellisen salaojituksen ja pintavesiviemäröinnin kanssa aiheuttaa ongelmia rakennuksen kuivatukselle.

Kustannusarvio: 5.000 €

Peruskorjauksen yhteydessä tulee tarkistaa alueen muut rakenteet, kuten leikkivälineet, urheilukentät jne. sekä muun piha-alueella olevan puuston kunto.

1.2.3 Rakennustekniikan PTS-ehdotus

Akuutit:

- Vesikaton korjaaminen, kustannusarvio 2.000 €
 - lahot ja vaurioituneet ruoteet yms. puuosat uusitaan
 - reikien kittaus
- Rakennuksen välittömässä läheisyydessä olevat puut (3 kpl) tulee kaataa välittömästi, kustannusarvio 1.000 €
- Lumiesteiden asennus pääsisäänkäynnin katokseen, kustannusarvio 800 €
- Ensimmäisen kerroksen wc- ja suihkutilojen uusiminen, kustannusarvio 8.000 €

3..10 vuoden kuluessa peruskorjaus:

- kustannusarvio 900.000 €
- koulurakennuksen täydellinen peruskorjaus, jossa uusitaan mm. vesikatto, julkisivut, rakenteita, pintamateriaalit, ikkunat, ovet, lvi-, sähkö- ja lämmitysjärjestelmät

Tarkemmat toimenpiteet selviävät lisätutkimusten perusteella. Peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä määritellään tarkasti uusittavat, korjattavat ja säästettävät osat. Peruskorjaus tulee tehdä vanhan rakennuksen tyyliä kunnioittaen. Alkuperäistä tulee pyrkiä säästämään mahdollisuuksien mukaan. Tällaisia ovat esim. vanhat pönttöuunit ja erikoiset rakenteelliset ratkaisut, kuten luokkatiloissa näkyvissä olevat palkit.

1.2.4 LVIA-järjestelmien PTS-ehdotus

Apukeittiön vesijohdon jäätyminen syyt tulee selvittää ja korjata välittömästi. Muita tarpeellisia korjauksia tehdään vikojen ja tarpeiden ilmaantuessa.

Järjestelmät uusitaan pääosin kokonaan peruskorjauksen yhteydessä. Viemärit, vesijohdot ja vesikalusteet on uusittava. Lämmitysjärjestelmä tulee myös uusita. Sopiva järjestelmä on esim. maalämpö ja vesikiertopatterit.

Rakennuksen ilmanvaihto tulee uusia peruskorjauksen yhteydessä. Keittiön uusittu iv-järjestelmä tulee yhdistää rakennuksen muiden osien ilmanvaihtojärjestelmän kanssa. Rakennusta tulee tarkastella kokonaisuutena. Muutoksissa tulee huomioida mm. keittiön olemassa oleva ilmanvaihto sekä korvausilman otto, jotta vältytään sisäilmaongelmilta. Piha-alueiden korjauksen yhteydessä salaojien olemassa olo tarkistetaan ja ne kunnostetaan tarpeen vaatiessa. Rakennuksen ympärille lisätään kattovesikaivot.

1.2.5 Sähköjärjestelmien PTS-ehdotus

Tarpeellisia korjauksia tehdään vikojen ja tarpeiden ilmaantuessa. Järjestelmät, johdotukset, pääkeskus yms. uusitaan kokonaan viimeistään peruskorjauksen yhteydessä.

1.3 Lisätutkimukset ja selvitykset

Rakennuksen sisäilmasto tulee tutkia vuoden 2015 aikana. Lisäksi viimeistään vuonna 2016 tulee tutkia tarkemmin rakennuksessa käytetyt materiaalit, tehdä asbesti yms. haitta-ainekarotukset, kosteusmittaukset sekä aukaista ja tutkia talon rakenteita. Tulosten perusteella voidaan määritellä peruskorjauksen aikataulu ja tarkempi sisältö.

Muita mahdollisia lisätutkimuksia ja selvityksiä on listattu alla:

- energiakatselmus
- sisäilmaston kuntotutkimus
- kiinteistön vesi- ja viemärilaitteistojen kuntotutkimus
- sähköjärjestelmien kuntotutkimus
- haitta-aineslevitys (asbesti ja pcb ym.)
- kuntoarvion lähtötietojen täydentäminen esim. piirustusten ja selostusten tietojen koaminen tai päivittäminen
- julkisivujen ja katon kattava tarkastus esim. nostolaitetta käyttämällä
- rakenteiden sisäpuolisen kunnon selvittäminen tähyttämällä/rakenteita aukaisemalla
- vanhojen maalityyppien tunnistaminen kokein tai laboratoriotutkimuksin
- lämpövuotojen etsintä infrapunamittauksella tai lämpökameralla

Lisäksi voidaan selvittää:

- piilossa olevat rakenteet ja laitteistot
- maassa tai näkymättömissä olevat putket ja kaapelit
- betonirakenteet
- talotekniikkajärjestelmät
- erilaiset sisäilmasto-ongelmat

2 KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT

2.1 Kiinteistön perustiedot

Kohde	Suonenjoen kaupunki Lempyyn koulu Koulurinteentie 2 77600 Suonenjoki
Rakennustyyppi	koulurakennus, 2 kerrosta ja ullakko
Valmistumisvuosi	1925
Piharakennus	varasto ?, kontti ?
Peruskorjaus	-
Remontit	Useita
Tilavuus	1820 m ³
Kerrosala	468 m ²
Asunnot	1 kpl (2. kerroksessa, käytetään varastona)

2.2 Korjaushistoria

Tehdyt remontit/korjaukset (vuosiluvut tilaajalta, urakoitsijoilta jne. saatuja arvioita/perimätietoa):

- Eteisen lattia korjattu v. 2012
- Ensimmäisen kerroksen opetustila 1 lattian korjaus v. 2012
- Keittiön viereisen lisäosan (tuulikaappi, siivouskomero) lämmöneristys v. 2012
- Maanpinnan kallistuksia muokattiin vuonna 2008, jotta vesi ei enää virtaisi rakennuksen alle (keittiön kohta)
- Keittiön IV-kone v. 2003, myös keittiökoneita uusittu
- Keittiön lattiaa korjattu 2000-luvun alkupuolella. Perimätiedon mukaan lattian kantavia hirssiä ja alapuolen laudoitusta ei uusittu. Hirret ovat todennäköisesti maata vasten.
- 2. kerroksen eteläsiipi otettu opetuskäyttöön v. 2001 ja silloin uusittu ikkunat, pintamateriaalit, wc-tilat, sähköistyksiä, valaistus sekä lisätty turvavalistus
- sähköpääkeskus ja alakerran sähköistyksiä uusittu v. 1984

2.3 Asiakirjaluettelo

- viimeisimmät ajantasa-piirustukset (pohjat p. 27.2.2001, julkisivu 1 ja 2 p. 25.3.2001)
- detalji 1. kerroksen käytävän lattian uudesta rakenteesta p. 26.3.2012
- valokuvia alapohjasta

3 KUNTOARVION TULOKSET

3.1 Alueosat

Alueen varusteet

Leikkivälineet, urheilukentät ja niiden rakenteet todettiin silmämääräisesti kunnossa oleviksi.

Alueen rakenteet

Maanpinta viettää päärakennusta kohden kohden länsipuolella eli pääsisäänkäynnin ja keittiön kohdalla.

Kuntoluokat:

Maanpinnan kallistukset rakennuksen länsipuolella	1
Piha-alueet, leikkivälineet, urheilukentät jne.	3

Toimenpide-ehdotukset:

Piha-alueiden kallistukset ja maanpinnan muotoilut ongelma-alueilla tulee korjata välittömästi. Täydellisen peruskorjauksen yhteydessä piha-alueiden ja varusteiden toimivuus sekä kunto tarkastetaan ja korjataan tarvittaessa. Suunnittelussa tulee huomioida parkkialueet, pihatiet, maanpinnankallistukset rakennuksien kohdalla jne.

3.2 Talo-osat

3.2.1 Perustukset

Perusmuurit, sokkelit, anturat

Sokkelit kiveä, paitsi keittiön eteisen kohdalla betonia. Sokkelia on korjattu osaksi betonoimalla. Kiviperustuksien alle on yleensä tehty kiviarina. Kantavien väliseinien perustukset ovat osaksi betonia, ks. valokuvat.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Peruskorjauksen yhteydessä perusmuurien ja sokkelien kunto tulee tarkistaa ja tarvittaessa korjata.

Alapohjat

Alapohjat ovat puurakenteisia ns.rossialapohjia. Sokkelin tuuletusaukoista sekä rakennuttajalta saaduissa valokuvissa näky, että alapohjan tuuletustila on matala ja täynnä kiviä sekä aikaisempien alapohjan korjaustöiden rakennusjätteitä. Lattiat on pääosin avattu ja tehty korjauksia. Eteisen ja luokkahuoneen alapohjaan on valettu betonilaatta, jonka päältä puurakenteinen alapohja tuet-

tu. Muualla alapohjapohjan puurakenteet on tuettu kivien päältä tai osa mahdollisesti maata vasten. Lattiat ovat painuneet ja esim. eteisen lattia narisee.

Kuntoluokka 2

Toimenpide-ehdotukset:

Alapohja tulee aukaista kokonaan viimeistään peruskorjauksen yhteydessä, lahonneet puuosat uusia, perustukset korjata ja lisätä alapohjaan tuuletustila (~600-800mm). Alapohjaan ja sen ala olevaan tuuletustilaan ei saa jäädä orgaanista-ainesta.

3.2.2 Rakennusrunko

Kantavat väliseinät

Kantavat väliseinät hirsirakenteisia. Pääosin kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Kunto tarkistetaan ja korjataan peruskorjauksen yhteydessä.

Portaat

Puurakenteiset sisäportaat narisevat hieman, mutta ovat muuten kunnossa. Rakennuksen ulkopuolella olevat, 2. kerroksen poistumistienä toimivat metalliset kierreportaat ovat maalipintaa lukuunottamatta kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Peruskorjauksen yhteydessä portaat ja niiden rakenteet korjataan/uusitaan. Uusien poistumistieportaiden tulee sopia talon tyyliin.

Välipohjat

Välipohja on puurakenteinen. Pääkannatin on puukehä, joka on näkyvissä 1. kerroksen tiloissa. Välipohja on painunut hieman, mutta muita vaurioita ei havaittu.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Peruskorjauksen yhteydessä välipohja aukaistaan ja tutkitaan tarkemmin. Uusitaan/korjataan tarvittaessa.

3.2.3 Julkisivu

Ulkoseinät

Ulkoseinissä on kantava hirsirunko. Julkisivuissa on vaaka- ja pystypanelointi. Maalaukseen on käytetty eri maalityppejä (esim. lateksi- ja öljymaalia) ja maalikerroksia on useita. Maali hilseilee ja kuoriutuu koko rakennuksesta. Eteläpuoli on huonoimmassa kunnossa. Keittiön viereisen laajennuksen, jossa sijaitsee tuulikaappi ja siivouskomero, maalipinta ja panelointi ovat kunnossa.

Kuntoluokka 2

Kuntoluokka 4 (laajennus)

Toimenpide-ehdotukset:

Julkisivut tulee uusida viimeistään peruskorjauksen yhteydessä. Tällöin koko verho uusitaan ja samalla ulkoseinään lisätään tuuletusrako paneloinnin alle. Selvitetään myös lisäeristysten tarve.

Ikkunat

Ikkunoiden maalipinta hilseilee ulko- ja sisäpinnoissa ja puuosat ovat huonossa kunnossa. Osa ikkunoista on alkuperäisiä puuikkunoita, osa uusittuja puuikkunoita ja iv-konehuoneessa on puu-alumiini-ikkuna. Ikkunat ovat myös tyyliltään erilaisia.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Ikkunat uusitaan peruskorjauksen yhteydessä, tyylin tulee olla yhdenmukainen ja talon tyyliin sopiva.

Ulko-ovet

Ulko-ovet ovat puurakenteisia ja ne ovat pääosin kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Ulko-ovet uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Ulkoseinän tikkaat

Talotikkaat ovat kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Kiinnitykset ja kunto tarkistetaan julkisivujen korjaustöiden yhteydessä. Varusteet uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

3.2.4 Yläpohjarakenteet

Yläpohja

Yläpohja on puurakenteinen ja pääkannattajat ovat kehärakenteita, puuvasotus. Lämpöeristeenä on käytetty kutteria ja puhallusvillaa, pinnassa hiekka. Yläpohja on painunut.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Peruskorjauksen yhteydessä yläpohjan rakenteet tarkistetaan ja korjataan tarpeen mukaan. Kaikki eristeet uusitaan.

Vesikatot

Vesikaton rakenteet ovat puuta. Vesikaton palkeissa ja ruoteissa näkyy kosteusvaurioita. Jiirit ja piipunjuuret ovat riskialttiita kohtia vuodoille ja suurimmat vauriot ovat niiden kohdilla.

Kuntoluokka 2

Toimenpide-ehdotukset:

Vaurioituneet tai lahot puuosat (ruoteet) uusitaan välittömästi.

Peltikate

Nykyinen peltikate on alkuperäinen, konesaumattu peltikate. Ullakolla näkyy useita vuotokohtia.

Kuntoluokka 2

Toimenpide-ehdotukset:

Katon vuotokohdat on kitattava välittömästi. Peruskorjauksen yhteydessä peltikate uusitaan.

Vesikourut ja -syöksyt

Syöksyt ovat paikoin tukossa. Pääoven katoksen kourujen kallistukset on tarkistettava. Muualla on jalkakourut.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Vesikourut ja syöksyt tyhjennetään ja tarkistetaan mahdollisten vuotojen varalta. Ne uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Kulkusillat ja kattotikkaat

Kulkusillat ja kattotikkaat ovat pääosin kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Varusteiden kunto ja kiinnitykset on tarkistettava. Ne uusitaan laajan peruskorjauksen yhteydessä.

Lumiesteet

Rakennuksissa ei ole lumiesteitä. Vesikaton lumiesteet puuttuvat myös pääsisäänkäynnin katoksesta.

Kuntoluokka -

Toimenpide-ehdotukset:

Pääsisäänkäynnin katokseen asennetaan lumiesteet.

3.2.5 Tilaosat

Sisäovet

Kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Sisäovet uusitaan tai kunnostetaan peruskorjauksen yhteydessä.

Kevyet väliseinät

Pääosin kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Uusitaan/korjataan peruskorjauksen yhteydessä.

Alakatot

Alakatoissa on pääosin gyproc + akustolevyt ja ne ovat kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Uusitaan/korjataan peruskorjauksen yhteydessä.

Kulurakenteet

Portaiden kaiteet, käsijohteet ymv. pääosin kunnossa

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Korjataan/uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Hormit, kanavat, tulisijat

Rakennuksessa on useita alkuperäisiä pönttöuuneja ja hormoneja. Osa niistä on käytössä, osa on poistettu käytöstä. Niissä ei ollut päällepäin havaittavia vaurioita. Pönttöuunit kannattaa säilyttää.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Käytössä olevien tulisijojen ja hormien kunto tulee tarkistaa vuosittain. Pönttöuunit kannattaa säilyttää, vaikka niitä ei käytettäisikään ja kunnostaa peruskorjauksen yhteydessä.

3.2.6 Tilojen pintarakenteet**Seinäpinnat**

Huonetilojen seinissä on lastulevy ja ne ovat pääosin kunnossa. Wc- ja suihkutilojen seinäpinnat ovat huonossa kunnossa.

Toisen kerroksen uusituissa opetustiloissa on todennäköisesti gyproc-levy ja ne ovat kunnossa.

Kattopinnat

Suurin osa katoista on gyproc-levyä, jonka päälle on asennettu akusto-levyt.

Lattiapinnat

Ensimmäisen kerroksen käytävässä ja opetustila 1:ssä on muovimatto, samoin opettajienhuoneessa ja apukeittiössä ja keittiön aputiloissa. Opetustila 2:ssa on lakattu puulattia. Lattiapinnat ovat melko hyvässä kunnossa.

Toisen kerroksen aulassa ja sen viereisessä opetustilassa on alkuperäiset, useaan kertaan maalatut puulattiat. Alemman tason porrashuoneessa, terveydenhoitajan/pienryhmätilassa, eteisessä ja opetustiloissa on muovimatto ja ne ovat kunnossa. Myös wc:t ovat kunnossa.

Pintarakenteiden kuntoluokat:*Ensimmäinen kerros*

Suihku- ja wc-tilat	1
Muut tilat	3

Toinen kerros

Aula ja opetustila	3
wc-tilat	3
Uusitut opetustilat	4
Asunto	1

Toimenpide-ehdotukset:

Ensimmäisen kerroksen suihku- ja wc-tilat on uusittava 1..3 vuoden kuluessa. Muut pintarakenteet korjataan/uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

3.2.7 Piharakennukset

Luistelupukukoppina käytettävä kontti on käyttökuntoinen. Suuri, alkuperäinen piharakennus on osittain painunut. Sen katto on hyvässä kunnossa. Soveltuu varastokäyttöön.

Kuntoluokat:

Kontti 3

Piharakennus 2

Toimenpide-ehdotukset:

Korjataan tarvittaessa. Piharakennuksien tarpeellisuus ja korjaustarpeet kartoitetaan koulurakennuksen peruskorjauksen yhteydessä.

3.2.8 Porraskäytävät

Porraskäytävän seinät ja katto ovat kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Korjataan/uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

3.2.9 Ullakko

Tiloista tulee poistaa tarpeettomat, palokuormaa lisäävät tavarat.

Kattorakenteissa näkyy kosteusvaurioita.

Kuntoluokka 2

Toimenpide-ehdotukset:

Ylimääräiset tavarat on poistettava. Kattorakenteiden kunto tarkistetaan ja vaurioituneet puuosat yms. rakenteet uusitaan. Rappusiin asennetaan käsijohde.

3.2.10 Rakennusvarusteet

Kalusteet

Kiinteät kalusteet sekä koulukalusteet ovat pääosin kunnossa.

Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Kalusteet uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Varusteet

Pääosin kunnossa.
Kuntoluokka 2

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Varusteet korjataan/uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

Keittiö

Keittiö on remontoitu 2000-luvun alkupuolella, jolloin sen lattiaa korjattiin ja sinne lisättiin iv-koneisto. Myös keittön kalusteita ja laitteita on uusittu.
Kuntoluokka 3

Toimenpide-ehdotukset:

Ei välittömiä toimenpiteitä. Uusitaan/korjataan peruskorjauksen yhteydessä.

3.3 LVIA-järjestelmien kuntoarvio

Varsinaista LVIA-kuntoarviota ei suoritettu. Rakennusteknisen arvion suorittaja arvioi järjestelmiä silmämääräisesti.

3.3.1 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Kiinteistö saa käyttövetensä Lempyyn vesiosuuskunnan verkostosta ja jätevedet menevät vesiosuuskunnan jätevesiverkostoon.

Lämminvesivaraaja sijaitsee tuulikaapin viereisessä teknisessä tilassa. Vaaraaja on 200 litrainen 3 kW Jäspi ja se on asennettu v. 2012. Sen voidaan olettaa olevan hyvässä kunnossa.

Apukeittiöstä lattiarakenteissa siivouskomeroon menevä vesijohto jäätyy joka talvi. Syyt tulee selvittää ja tehdä tarpeelliset korjaustoimenpiteet.

Toimenpide-ehdotukset:

Apukeittiön vesijohdon jäätymisen syyt tulee selvittää ja korjata välittömästi. Vesijohdot, viemärit ja vesikalusteet uusitaan peruskorjauksen yhteydessä.

3.3.2 Ilmastointijärjestelmät

Keittiöön on lisätty koneellinen ilmanvaihto ja IV-konehuone sijaitsee ullakolla. Wc-tiloissa on koneellinen poisto. Korvausilma tulee joissakin tiloissa korvausilmaventtiileistä (2. kerroksen itäsiipi) ja joissakin tiloissa rakenteiden läpi. Ilmanvaihto on puutteellinen.

Toimenpide-ehdotukset:

Ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan laajan peruskorjauksen yhteydessä. Rakennusta tulee tarkastella kokonaisuutena ja suunnittelussa tulee huomioida jo olemassa oleva keittiön IV-järjestelmä sekä erityisesti riittävän korvausilman järjestäminen.

3.4 Sähköjärjestelmien kuntoarvio

Varsinaista sähköpuolen kuntoarviota ei suoritettu. Rakennusteknisen arvion suorittaja arvioi sähköenergian jakelu- ja käyttöjärjestelmiä silmämääräisesti.

Kiinteistössä on suorasähkölämmitys. Tiloissa on sähköpatterit ja lisäksi käytetään pönttöuuneja. Sähköpatterien pintalämpötilat nousevat korkeiksi.

Järjestelmiä on uusittu ja korjattu tarpeen mukaan. Ensimmäisen kerroksen osalta järjestelmiä on uusittu laajemmassa määrin 1984. Tällöin uusittiin ensimmäisen kerroksen käytävässä sijaitsevä pääkeskus. Toisen kerroksen järjestelmiä uusittiin vuonna 2001, jolloin tiloja otettiin opetuskäyttöön. Tällöin lisättiin mm. turvavalaistus. Vanhimmat laitteista ja johdoista ovat arviolta yli 50 vuotta vanhoja (2. kerroksen kunnostamaton asunto).

Sähkö- ja telelaitteet, sekä johdotukset ovat vielä pääosin tyydyttävässä kunnossa. Kirjavuus, osittain mitoitukselliset puutteet, uudet määräystet ja tekniikan vanhentuneisuus vaativat sähkölaitteistojen ja järjestelmien perusteellista uusimista viimeistään laajan peruskorjauksen yhteydessä. Nykyisiä sähkölaitteistoja ja johdotuksia on vaikea hyödyntää uusintatyössä.

Piha- ja ulkovalaistuksessa on puutteita. Olemassa olevat valaisimet ovat ehjiä, mutta valaisteholtaan riittämättömiä. Valaistuksen ohjaus ei toimi kunnolla. Ne uusitaan laajan peruskorjauksen yhteydessä.

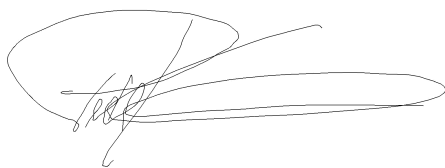
Autonlämmityskotelot sijaitsevat ulkorakennuksen päädyssä. Niissä on vikavirtasuoja.

Vesijohto on varustettu lämmityskaapelilla.

3.5 Energiatalouden arviointi

Kiinteistön veden- ja sähkönkulutustietoja ei ollut käytettävissä, joten arviota ei voitu suorittaa.

Pieksämäellä 14.7.2015,



Pertti Karjalainen, RI