

KUNTOARVIORAPORTTI

Koulutie 4 b, 23360 Kustavi



Kiinteistön kuntoarvio raportti

Tarkastuspäivämäärä:

28.12.2023



SISÄLLYS	
JOHDANTO	3
1. YHTEENVETO	4
1.1. YHTEENVETO KIIINTEISTÖN KUNNOSTA JA KIIIREELLISET KORJAUSTARPEET	4
1.1.1 PIHA-ALUEET	4
1.1.2 RAKENNUKSEN ULKOPUOLISET OSAT	4
1.1.3 YLEISTILAT	4
1.1.4 HUONEET	4
1.1.5 LVI-JÄRJESTELMÄT	5
1.1.6 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT	5
2. KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT	6
2.1 KIIINTEISTÖN PERUSTIEDOT	6
2.2 KORJAUSHISTORIA	6
2.3 ASIAKIRJALUOTTELO	6
2.4 KUNTOARVION TOTEUTUS	7
2.5 KÄYTTÄJÄ KYSELYN TULOKSET	7
2.6 LAUSUNNON TEKIJÄ	7
3. KUNTOARVION TULOKSET	8
3.1 ALUERAKENTEIDEN JA RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO	8
VIHERRAKENTEET	8
PÄÄLLYSRAKENTEET	8
ALUEVARUSTEET	9
SOKKELIT	10
PERUSTUKSET	10
ALAPOHJARAKENNE	10
RAKENNUSRUNKO	11
JULKISIVUT	12
IKKUNAT	14
ULKO-OVET	15
VESIKATTO	15
YLÄPOHJA	16
VESIKATTOVARUSTEET	16
3.2 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO	17
3.2.1 YLEISTILAT JA SOSIAALITILAT	17

SISÄÄNKÄYNNIT, KÄYTÄVÄT JA WC:T.....	17
VARASTOT, SIIVOUSHUONEET, MÄRKÄTILAT JA SAUNA.....	17
KEITTIÖ JA RUOKALA.....	18
3.2 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO	20
3.2.2 HUONETILAT.....	20
TOIMISTOT JA PIKKU KEITTIÖ.....	20
LUOKKAHUONEET	20
3.3 LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO	21
LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ	21
LÄMMÖNLUOVUTUS	21
VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT	22
ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ	23
3.4 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISTEN JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO	24
SÄHKÖISTYS	24
VALAISIMET.....	25
TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT.....	25
5. RAPORTIN LUOVUTUS	27

JOHDANTO

Tässä kuntoarvioraportissa käsitellään alkuperäisiltä osin 1950-luvulla valmistuneen Kustavin kunnan Kivi-maan koulun tilannetta, kuntoa ja käyttöä. Raportissa esitetään ja ehdotetaan lisätutkimuksia ja kunnossapitoimenpiteitä sekä käydään läpi uusimistarpeet. Kuntoarviota hyödynnetään kiinteistön kunnossapitosuunnitelman ja korjausohjelman laadinnassa.

Kiinteistönomistaja laatii, tai laadituttaa kunnossapitosuunnitelman kuntoarvion ja tarvittavien lisätutkimusten perusteella. Korjausohjelmassa otetaan huomioon paitsi rakennuksen teknisestä kunnosta, myös tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta, käyttäjien toiveista tms. syistä aiheutuvat kunnostus- ja muutostarpeet ja sovitetaan ne taloudellisiin resursseihin.

Raportissa ei oteta kantaa mahdollisiin tilamuutoksiin eikä käyttötarkoituksen muutoksiin, joten ne kiinteistönomistajan tulee selvittää ja ottaa huomioon lopullista korjausohjelmaa laatiessaan.

Kiireelliset toimenpiteet

Raportin yhteenveto-osan alussa on tiivistelmä kiinteistön arvioidusta kunnosta ja kiireellisistä toimenpiteistä.

Kuntoarvion tulosten esittely

Kuntoarvion tuloksia käsittelevissä luvuissa on noudatettu seuraavaa esitysjärjestystä:

- Ensimmäisessä kuvataan olemassa olevan järjestelmän perustiedot ja ominaisuudet.
- Seuraavaksi todetaan nykytilanne ja kohteessa tehdyt havainnot.
- Lopuksi annetaan toimenpide-ehdotukset. Ehdotuksiin ei ole sisällytetty vuosittain toistuvia huolto-toimenpiteitä, mutta kiireelliset tekemättömiksi todetut huoltotoimenpiteet on esitetty

Suosittelomme raportissa mainittujen kuntotutkimusten teettämistä täydentämään tehtyä silmämääräistä kuntoarviota sekä huoltokirjan laatimista kiinteistön huollon ja ylläpidon apuvälineeksi. PTS-ohjelman ajan tasalla pitämiseksi kuntoarviota tulee päivittää noin 5–7 vuoden välein. Rakennusosien kunto on arvioitu RT-18-11086 liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio mukaisesti.

5 = uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 10 vuoden kuluessa

3 = tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 10 vuoden kuluessa

2 = välttävä, peruskorjaus 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 10 vuoden kuluessa

1 = heikko, uusitaan 5 vuoden kuluessa.

1. YHTEENVETO

1.1. YHTEENVETO KIINTEISTÖN KUNNOSTA JA KIIREELLISET KORJAUSTARPEET

1.1.1 PIHA-ALUEET

Piha-alueiden arviointi oli tarkasteluhetkellä puutteellista lumipeitteen vuoksi

Kiireelliset toimenpiteet:

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

1.1.2 RAKENNUKSEN ULKOPUOLISET OSAT

Rakennuksen kellarikerroksen runko on betonirakenteinen (perustuen tehtyihin havaintoihin). Opetustilan/1. kerroksen runko on puurankainen. Rakenteiden kunto vaihtelee hyvän ja tyydyttävän välillä. Julkisivun pellitykset ja ikkunat ovat huonokuntoiset. Ikkunapuitteet vuotavat, ikkunoiden ja ulko-ovien tiivisteet vuotavat.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Ikkunoiden ja ovien tiivistykset tulee tarkastaa ja korjata.
- ✓ Ulkoseinärakenteiden rakennusfysikaalisesti toimimattomat rakenteet tulee korjata (ks. kuntotutkimusraportti)

1.1.3 YLEISTILAT

Yleistiloja ovat opetustilat sekä kellarikerroksen ruokala. Yleistilojen kunto on tyydyttävä. Tilojen kuntoa on merkittävästi heikentänyt kellarikerroksen kosteuden aiheuttamat vauriot.

Kiireelliset toimenpiteet:

✓ Kellarikerroksen maakosteuden johtuminen rakenteisiin tulee saada hallintaan

1.1.4 HUONEET

Huonetilat ovat varasto- ja toimistohuoneita sekä sosiaalitilat. Huoneiden kunto kellaritiloissa on huono ja maan pinnan tasossa tyydyttävä.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Kellarikerroksen kosteusvauriot tulee korjata, kun ylimääräinen kosteuden pääsy rakenteeseen on esitetty

1.1.5 LVI-JÄRJESTELMÄT

Lämmitysjärjestelmä on vesikiertoinen ja lämmön jako patterein. Lämmönjakojärjestelmä on pääosin alkuperäistä. Rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon. Lämmitysjärjestelmän yleiskunto jakelujärjestelmineen on hyvä.

Ilmanvaihtojärjestelmässä havaittiin sen toimintaan liittyviä puutteita ja korjaustarpeita.

Käyttövesi ja viemäriputkistoissa havaittiin vuotavia hajulukkoja ja rikkiäisiä vesikalusteita mm lattiaikaivoja.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Viemäreiden kuvauksella tulee varmistaa viemäreiden yleiskunto.
- ✓ Ilmanvaihdon huoltopuhdistus ja tasapainotus/säätö ovat ajankohtaisia.
- ✓ Rikkoutuneet vesikalusteet ja hajulukot tulee korjata.

1.1.6 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

Sähköjärjestelmän määräaikaistarkastuksesta ei ole tietoa. Sähköjärjestelmiä on uusittu käyttäjän toimesta useasti. Järjestelmän kunto aistinvaraisesti arvioituna on hyvä.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Ei kiireellisiä toimenpiteitä

2. KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT

2.1 KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT

Rakennustyyppi	Koulu
Rakennusvuosi	1950 luku
Rakennukset	1 kpl
Kerrokset	2 kpl
Kellarikerrokset	1 kpl
Kerrosala	- m ²
Tilavuus	- m ³
Saunat	1 kpl
Väestönsuojat	- kpl



2.2 KORJAUSHISTORIA

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen sopivista rakennusmateriaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huolto- toimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Jos vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu sekä korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haittaa tilojen käytölle ja terveydelle.

Rakennuksen tiloja on muutettu ja pinnoitteita on uusittu tilojen käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä, viimeisin tiedossa oleva merkittävä saneeraus on toteutettu 2000-luvun alkupuolella. Lämmitysjärjestelmä on muutettu kaukolämpöön jossain vaiheessa, kun öljylämmityksestä on luovuttu. Ilmanvaihtolaitteita on myös uusittu ajan saatossa. Putkistoihin on uusittu remonttien yhteydessä osia, mutta koko rakennuksen kattavaa remonttia ei ole tehty. Sähköjärjestelmää on myös osittain uusittu.

2.3 ASIAKIRJALUOTTELO

Käytössä olleet seuraavat asiakirjat:

- Pohjapiirustukset
- Yleistiedot rakennuksesta (saatu kunnan edustajalta haastattelumuodossa)

2.4 KUNTOARVION TOTEUTUS

Kuntoarvion laadinnassa on noudatettu ohjekortissa RT-11086 liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio suoritusohje esitettyä nimikkeistöä. Otsikoissa olevat tunnukset viittaavat tähän nimikkeistöön. Raportin otsikointi ja käsittelyjärjestys ovat ohjekortin mallisisällysluettelon mukaiset.

2.5 KÄYTTÄJÄ KYSELYN TULOKSET

Käyttäjäkysely toteutettiin paikan päällä haastattelulla. Haastatteluun osallistuivat Antti Kuparinen ja Ville Niemi. Haastattelun perusteella rakennukseen liittyy useita kosteuteen liittyviä vaurioita, erityisesti kellari-kerroksen osalta. Tilojen ensisijaisia käyttäjiä ei haastateltu.

Kertoman mukaan hajuhaittaa on havaittu mm kellarikerroksessa kauttaaltaan.

2.6 LAUSUNNON TEKIJÄ

Lausunnon tekijä	Puhelin	E-mail
Mikko Harju	0400225239	mikko.harju@turunkuntotutkimus.fi
Yritys	Y-tunnus	Yrityksen kotisivut
Turun Kuntotutkimus Oy	2704633-2	www.turunkuntotutkimus.fi
Yrityksen osoite	Postinumero	Postitoimipaikka
Kärsämäentie 35	20360	Turku

3. KUNTOARVION TULOKSET

3.1 ALUERAKENTEIDEN JA RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO

VIHERRAKENTEET

Kuntoluokka X.

Piha-alueet olivat tarkastuksen aikaan lumenpeitossa, joka häytti niiden tarkastelua. Rakennuksen etupihalla on muutama puu, jotka olivat kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Etu pihalla on muutama istutus.



Piha-alueet olivat lumenpeitossa.

PÄÄLLYSRAKENTEET

Kuntoluokka X.

Päällysrakenteita ei pystynyt arvioimaan maassa olleen lumipeitteen takia. Etupihalla maan kallistukset vaikuttaisivat olevan ainakin osittain taloa kohden.

Toimenpide-ehdotukset:

✓ Pihan pinnan kallistukset korjataan rakennuksesta poispäin johtaviksi kaivuutöitä tehdessä.



Etupihan laatoitusta.



Maanpinnan kallistukset osittain taloa kohden.

ALUEVARUSTEET

Kuntoluokka 4.

Kattovedet on johdettu rännikaivoihin. Rännikaivoissa oli puu keppejä ja kiviä. Sadevedet ovat osin roiskuneet sokkelille.

Rakennuksen ympärille on asennettu salaojat. Saatujen tietojen mukaan salaojat eivät kierrä etupihalla koko seinustalla ja ne olisi asennettu liian ylös. Rakennuksen vierustalla oli tarkastuskaivoja. Kaivoihin on pudoteltu puukeppejä ja kiviä, jotka tukkivat osin lähtöjä.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Sadevesi- ja salaojakaivot puhdistetaan roskista.
- ✓ Syöksytorvista johdetaan sadevedet rännikaivoihin esimerkiksi putkilla siten, etteivät vedet pääse roiskumaan sokkelille.



Ränni- ja salaojakaivo.



Salaojakaivossa puisia keppejä ja muuta roskaa tukkeena.

SOKKELIT

Kuntoluokka 3.

Rakennuksessa on betonisokkeli. Sokkelin maalipinta on hilseillyt monin paikoin. Sokkelissa oli havaittavissa esiin ruostuneita teräksiä. Sokkelissa oli paikoin pieniä halkeamia.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Sokkeleiden pinnoitushuolto, esiin tulleiden rautojen suojauksen ja lohjenneiden kohtien paikkauksen jälkeen.



Betonista on tullut esille ruostuneita teräksiä.



Maalipinnan hilseilyä.

PERUSTUKSET

Rakennus on perustettu kantavaan maaperään tai kallioon. Perustuksien kuntoa ei voinut maanalaisilta osin arvioida. Näkyviltä osin perustuksissa näkyi kalkkihärmää ja jälkiä maakosteudesta.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

ALAPOHJARAKENNE

Alapohjarakenteena on betonilaatta. Laatan kuntoa maanvastaisilta osin ei voitu arvioida. Alapohjatilassa oli vesilammikko ja tilasta on pumpattu vettä pois uppopumpulla. Maapohjaisessa tilassa oli havaittavissa orgaanista materiaalia.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Maapohjaisen alapohjatilan orgaaninen materiaali poistetaan.



Alapohjatila.



Tilassa on vanhoja muottilautoja ja muuta orgaanista materiaalia.



Tilaan kertyy vettä, jota poistetaan uppopumpulla.



Betonirakenteissa kalkkihärmää ja kosteusjälkiä.

RAKENNUSRUNKO**Kuntoluokka 3.**

Rakennuksen runko on kellarin osalta betonirakenteinen. Yläkerroksen osalta seinät ovat puurankarakenteiset, eristeenä on mineraalivillaa. Etupihan seinissä on rakenneavausten perusteella niin sanottu valesokkelirakenne ja puurungon alaohjauspuu sijaitsee lähellä maanpintaa, jossa on alttiina vaurioitumaan maakosteudesta.

Väliseinät ovat joko betoni- tai puurakenteisia. Alakerran betoniseinissä oli havaittavissa jälkiä maakosteudesta.

Välipohja on betonirakenteinen. Varastossa välipohjan maalipinta hilseili.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Alakerran väliseinissä oli jälkiä maakosteudesta.



Välipohjan maalipinta hilseilee varastossa.

JULKISIVUT

Kuntoluokka 3.

Julkisivu on pääosin puuverhoiltu ja päätyjen osalta tiiliverhoiltu. Muutamien tiilien pintoja on lohjennut ja tiiliä haljennut. Tiilimuurauksessa oli havaittavissa paikoin saumojen rapautumaa. Pohjoisseinustassa oli sammalta. Takapihan puuverhous oli likainen. Vieressä on puustoa, joka likaa seinustaa. Takapihan seinustan maalipinnassa oli havaittavissa maalipinnan lohkeilua.

Piipun yläosa on rapautunut. Betonin teräkset ovat ruostuneet esille ja lohkaisseet betonin.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Julkisivun huoltomaalausta lähitulevaisuudessa.
- ✓ Tiiliverhouksen rapautuneiden saumojen paikkausta.
- ✓ Piipun yläosan korjaus.



Päädyt ovat tiiliverhoillut.



Pohjoispäädyssä on sammalta.



Piipun ja seinän nurkasta on valunut vettä nurkkaan ja rapauttanut tiilisaumoja.



Piipun yläosa on rapautunut.



Takapihan puuverhoukset ovat likaisia.



Maalipinta lohkeilee paikoin.

IKKUNAT

Kuntoluokka 3.

Ikkunat on uusittu edellisissä remonteissa ja ne ovat kolmelasisia lämpölasillisia ikkunoita. Osa ikkunoista on avattavia ja osa kiinteitä. Etupihan kiinteiden ikkunoiden kittaukset olivat kuluneet. Ikkunapielilautojen maalipinta hilseilee.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Ikkunoiden tiivistykset on suositeltavaa uusia tarvittavin osin.
- ✓ Ikkunapielilautojen huoltomaalausta.



Osa ikkunoista on avattavia.



Osa ikkunoista on kiinteitä.



Ikkunoiden kittaukset ovat kuluneet ja ikkunapielilautojen maalipinta hilseilee.



Vesipellit viettävät rakennuksesta pois päin.

ULKO-OVET

Kuntoluokka 4.

Ulko-ovet on uusittu edellisissä remonteissa. Ovet ovat joko puu- tai metallirunkoisia.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Pääovet.



Alakerran ovi.

VESIKATTO

Kuntoluokka X.

Kate oli lumenpeitteessä tarkastuksen aikana. Kattomuotona on harjakatto ja katemateriaalina on pelti. Kantavana rakenteena on puiset kattotuolit.

Toimenpide-ehdotukset.

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Kate oli lumenpeitteessä.



Kate oli lumenpeitteessä.

YLÄPOHJA

Kuntoluokka X.

Yläpohjaan ei ole erillistä kulkua ja sitä ei päässyt tarkastelemaan.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

VESIKATTOVARUSTEET

Kuntoluokka 4.

Vesikatteen varusteiden kuntoa arvioitiin siltä osin, kun se henkilöturvallisuutta vaarantamatta talviolosuhteissa oli mahdollista. Kaikilla lappeilla on lumiesteet. Katteelle on tukevat talotikkaat ja katteella on kulkusillat ja lapetikkaita kulkusiltojen välillä.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Katteella on kulkusillat.



Kaikilla lappeilla on lumiesteet.

3.2 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO

3.2.1 YLEISTILAT JA SOSIAALITILAT

SISÄÄNKÄYNNIT, KÄYTÄVÄT JA WC:T

Kuntoluokka 3.

Pääsisääkäynnin yleiskunto on tyydyttävä. Tuulikaapin kahdesta ilmaventtiilistä toinen oli tukittu muovilla. Muut sisäänkäynnit ovat vähemmällä käytöllä.

Kerrosten välisessä portaikossa on käsijohteet molemmilla puolilla.

Käytävien pinnoitteena on muovimatto. Käytävien yleiskunto on tyydyttävä.

Yläkerroksen käytävän poikien wc:n lattiakaivon korokerenkaantiiviste oli pullahtanut kaivon sisälle. Wc:den yleisilme on siisti. Inva wc oli varastokäytössä ja täynnä tavaraa. Alakerran wc:n seinän pinnoitteet olivat lohkeilleet maakosteuden seurauksena. Altaan vesilukko vuosi.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Poikien wc:n lattiakaivon tiiviste asennetaan paikoilleen.
- ✓ Alakerran wc:n hajulukon korjaus.

VARASTOT, SIIVOUHUONEET, MÄRKÄTILAT JA SAUNA

Kuntoluokka 2.

Siivouhuoneet ovat tyydyttävässä kunnossa. Alakerran siivouhuoneen seinälaattoja irtoilee. Tilassa mitattiin kohonneita pintakosteusmittaus arvoja lattiasta ja seinissä noin puolen metrin korkeuteen. Tilassa oli heikko sisäilma.

Alakerroksessa monitoimitila (K16), pukuhuone ja märkätilat olivat varastokäytössä. Märkätilat eivät ole olleet peseytymiskäytössä pitkään aikaan. Monitoimitilassa oli haljennut viemäri, joka on yläpuolisen opettajien huoneen wc. Wc:tä ei ole suositeltavaa käyttää ennen viemäriin korjausta.

Välinevarastossa (K15) oli aistittavissa poikkeavaa hajua.

Alakerran talovarastossa (K02) oli poikkeava haju. Välipohjan maalipinta oli lohkeillut. Välipohjan läpimenevässä viemäriputkessa oli vanhoja valumajälkiä. Välipohja oli tarkastuksen aikaan pintamittarilla mitattuna kuiva. Yläpuolella on käytävän wc tilat, joissa toisen lattiakaivosta oli tiiviste pullahtanut.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Monitoimitilassa haljennut viemäri tulee korjata ensi tilassa.

KEITTIÖ JA RUOKALA

Kuntoluokka 2.

Ruokalan lattiasta mitattiin pintakosteusmittarilla kohonneita pintakosteuslukemia. Muovimatto oli paikoin noussut kuprulle. Matto itsessään on siistissä kunnossa. Muovimattoon tehtiin lisäksi kolme viiltomittausta, joilla mitattiin laatan ja muovimaton välisen tilan kosteutta. Lavuaarien kohdalla mittaus lukemat olivat normaaleja (RH52,3%) mutta kahdessa muussa kohdassa portaiden alla (RH92,3%) ja ulkoseinustan vieressä (RH86,2%) lukemat olivat selkeästi koholla. Ruokahuoneen seinien alaosissa pinnoitteet lohkeilivat maakosteudesta. Tilan yhden käsienpesualtaan hajulukko on vuotanut ja alla olevassa patterissa on vedenvalmajälkiä.

Keittiön lattiasta mitattiin kohonneita pintakosteuslukemia. Lattiassa havaittiin kopolaattoja ja osa laatoista oli silminnähtävien koholla. Seinien pinnoitteet olivat paikoin lohkeilleet ja pinnoitteessa oli pieliä halkeamia.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Keittiön saneeraus alkaa olla ajankohtaista.
- ✓ Alakerran muovimattojen tilalle on suositeltavaa vaihtaa kosteutta paremmin läpäisevä pinnoite.
- ✓ Käsien pesualtaan hajulukon tiivisteet tarkastetaan.



Käytävää ja pääsisäänkäynti.



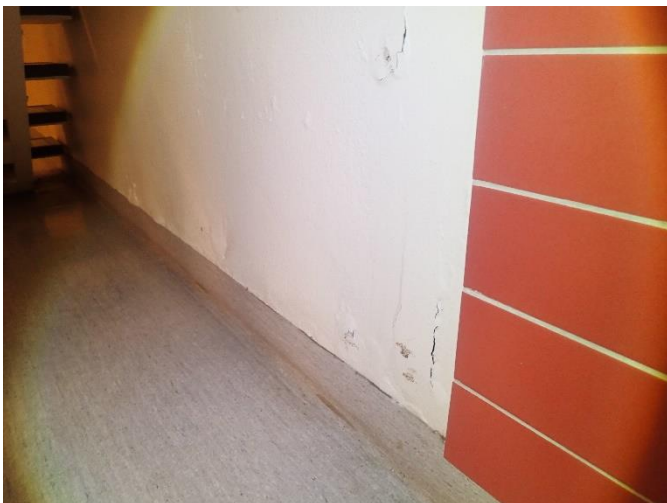
Poikien wc, jossa lattiakaivon tiiviste oli huonosti.



Alakerran wc:ssä seinä pinnoitteet irtoilevat. Altaan hajulukko vuotaa.



Alakerran siivouskomero, jossa seinälaatat irtoilivat. Tilassa oli tunkkainen haju.



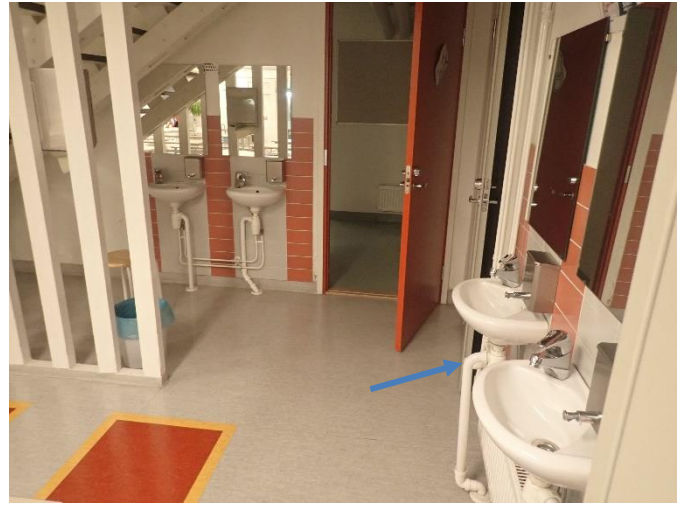
Alakerran seinäpinnoitteissa oli yleisesti havaittavissa pinnoitteiden kupruilua.



Keittiö.



Ruokala.



Ruokalan pesuaitaita, joista yhden hajulukko on vuotanut.

3.2 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO

3.2.2 HUONETILAT

TOIMISTOT JA PIKKU KEITTIÖ

Kuntoluokka 3.

Opettajien huoneen toimistotilat ovat siistissä kunnossa.

Opettajien huoneen yhteydessä olevassa keittiössä oli katossa tummia jälkiä. Jäljet olivat kuivia. Niiden syy ei selvinnyt tarkastuksen yhteydessä.

Alakerran toimiston (K20) seinien alareunoissa oli havaittavissa pinnoitteen lohkeilua.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

LUOKKAHUONEET

Kuntoluokka 3.

Rakennuksen luokkahuonetilat ovat siistissä kunnossa ja hyvin hoidetut. Luokkahuoneiden lattiamateriaalina on muovimatto ja seinäpinnat ovat maalatut.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Opettajien huone.



Opettajien huoneen keittiö.



Luokkahuone.



Luokkahuone.

3.3 LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Kuntoluokka 3.

Lämmönlähteenä on kaukolämpö. Alkuperäinen öljylämmitysjärjestelmä on vaihdettu kaukolämpöön jossain vaiheessa. Vanhat öljysäiliöt ja kattila on jätetty paikoilleen.

LÄMMÖNLUOVUTUS

LÄMMITYSPATTERIT JA LÄMPÖJOHDOT

Kuntoluokka 3.

Lämmönjako on toteutettu vesikiertoisin patterein. Pattereita, termostaatteja ja putkia on uusittu remonteissa. Pattereissa ja putkissa ei havaittu vuotoja. Yläkerran käytävän putkien kiinnitykset ovat osin irronneet katosta.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Käytävän putkien kiinnitys uudelleen.



Lämmönjako on toteutettu pattereilla.



Käytävän lämmitysputkien kannakoinnit olivat irronneet.



Lämmönjakohuone.



Vanhat öljysäiliöt ovat paikoillaan.

VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT
Kuntoluokka 3.

Viemäriputkistoja on pääosin valurautaa, paikoin on käytetty muovia. Alakerroksessa monitoimitilassa (K16) havaittiin haljennut viemäri, joka on ehtinyt jo vuotaa tilassa säilytyksessä olevien tavaroiden päälle. Putkistojen tarkka ikä ei ole tiedossa.

Käyttövesiputkistona on havaituilta osin kuparia. Putkistojen tarkka ikä ei ole tiedossa. Putkistossa ei havaittu vuotoja.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ **Monitoimitilassa haljennut viemäri tulee korjata ensi tilassa.**



Käyttöveiputket ovat kuparia. Putken päähän on suositavaa asentaa tulppa.



Viemäriputki on halki.

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ
Kuntoluokka 2.

Tarkastellussa kohteessa suoritettiin välisenä aikana ilmastointijärjestelmän tarkastus silmämääräisesti ja aistinvaraisesti. Rakennuksen eri tiloihin on uusittu ja asennettu ilmanvaihtolaitteita. Osa ilmanvaihtolaitteista oli tarkastuksen aikaan poissa päältä.

Tarkastuksen aikana suoritettiin olosuhdemittausta ruokalassa ja luokahuoneessa (108 OT3). Mittausjakson aikana lämpötila vaihteli ruokalassa 21–22°C välillä, Ilman kosteuden vaihteluväli oli 18–23RH%, paine-ero ulkovaipan yli oli yläoven ollessa auki 0Pa ja -2Pa välillä, mutta yläoven ollessa kiinni 17Pa ja 20Pa välillä. Hiilidioksidi oli noin 400ppm mittauksen ajan. Luokahuoneen mittausjakson aikana lämpötila vaihteli 21–23°C välillä, Ilman kosteuden vaihteluväli oli 21–23RH%, paine-ero ulkovaipan yli oli 0Pa ja -3Pa välillä. Hiilidioksidi vaihteli 470–580ppm välillä.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ **Rakennuksen ilmastoinnin kokonaisvaltainen tarkastelu on ajankohtaista. Alakerran korkean ylipaineen syy tulee samalla selvittää ja järjestelmä tasapainoittaa tarvittaessa.**
- ✓ **Mikäli IV-kanavien nuohouksesta on yli viisi vuotta, on se ajankohtaista suorittaa.**



Luokkahuoneisiin on asennettu erillisiä ilmastointikoneita.



Ilmanvaihtokanavia.

3.4 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISTEN JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

SÄHKÖISTYS

Kuntoluokka 3.

Sähköjärjestelmiä on uusittu ajan saatossa. Pistorasiat ovat havaituilta osin suojamaadoitettuja. Järjestelmä on toimintakuntoinen eikä siinä ei ole havaittu merkittäviä toiminnallisia puutteita.

Teknisen tilan läpivienneissä ei ole palokatkoja.

Sähköjärjestelmän määräaikaistarkastuksen ajankohdasta ei ole tarkempaa tietoa.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Sähköjärjestelmän määräaikaistarkastus tulee tehdä määräysten mukaisesti 10 vuoden välein (Luokka 1).



Sähkötäulu.



Teknisen tilan läpimenoissa ei ole palokatkoja.

VALAISIMET

Kuntoluokka 3.

Sisätilojen yleisvalaistus on toteutettu loisteputkivalaisin. Valaistus oli tarpeenmukaista ja riittävää.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia



Valaisimia.



Valaistusta.

TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

Kuntoluokka 3.

Rakennuksen tietotekniikan toimivuutta ei voitu tarkastuksella arvioida. Käyttäjä ei ilmoittanut tietoteknisten ratkaisuiden olevan ongelmallisia.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Atk pistokkeita.

5. RAPORTIN LUOVUTUS

Saajat	
Ville Niemi ja Jussi Lehto	
Paikka	Päivämäärä
Turku	7.2.2024

Allekirjoitus ja nimenselvennys



Antti Kuparinen / Turun Kuntotutkimus Oy
Rakennusinsinööri



Mikko Harju / Turun Kuntotutkimus Oy
Rakennusinsinööri