

Kiinteistökortti: Konservatorio

Taulukko 1. Yleistiedot kohteesta.

Kohde	Konservatorio	Valmistumisvuosi	1957	Kuntoluokka Rakennustekniikka	KL2
Osoite	Rantakatu 31 80100 Joensuu	Pinta-ala	n. 3 600 m ²	Kuntoluokka LVI-tekniikka	KL1...2
Rakennusten määrä	1 kpl	Tilavuus	-	Kuntoluokka Sähkötekniikka	KL2





Kiinteistökortissa on esitetty kullekin tarkastuskohdenimikkeelle kuntoluokka. Tämä luokittelu on kuntoarvioijan arvio kohteen yleisestä kunnosta. Kuntoluokkien avulla voidaan eri rakennuksia ja rakennusosia verrata toisiinsa. Käytetyt kuntoluokat ovat:

Taulukko 2. Käytetyt kuntoluokat.

5	uusi , ei toimenpiteitä seuraavaan 10 vuoteen
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 kuluessa
1	heikko , uusitaan 1-5 vuoden kuluessa

Kuntoarvioluokan lisäksi tässä kiinteistökortissa on esitetty rakennusosan tai taloteknisenjärjestelmän mahdollinen riski ja sen vaatimat toimenpiteet. Riskin vaikutusta on arvioitu alla olevan taulukon mukaisesti.

Taulukko 3. Riskin vaikutuksen arvioinnissa käytetyt arvot.

Vaikutuksen arvot	
	Kriittinen
	Merkittävä
	Kohtalainen
	Vähäinen / ei vaikuta

Kiinteistökortissa esitetty kustannusarvio on tekninen eli se ei sisällä kiinteistön taloudelliseen tilaan liittyviä tarkasteluja vaan perustuu kiinteistön eri rakennusosien tekniseen käyttöikään. Mahdolliset lisätutkimukset ovat lähtötietoina kunnossapitosuunnitelmalle.



Kuva 1. Yleiskuva rakennuksesta.



Kuva 2. Yleiskuva rakennuksesta.

Taulukko 4. Rakennustekniikka.

Rakenneosa	Tekni- nen käyt- töikä	Kunto- luokka	Riski	Tutkimus- tarve	Vaikutus	Toimenpiteet	Kustannus x 1000 €
Salaoja- ja sadevesijärjestelmät ja aluerakenteet	40...50	3	Ulkoseinän alaosan ja perusten kosteusrasitus.			Sadevesijärjestelmän toiminnan parantaminen	
Perustukset ja ulkoseinärakenteiden alaosa	*R	2	Rakenteessa mahdollisesti olevan alkuperäisen lämmöneristeen kosteusvauriot	x		Sokkelin ja ulkoseinän alaosan liittymän toteutustavan ja kosteusteknisen kunnan selvittäminen erillisin kuntotutkimuksin. Sokkelin ja ulkoseinän alaosan korjauksiin tulee varautua, kuntotutkimusten tulokset vaikuttavat oleellisesti kustannuksiin	
Ulkoseinärakenteet	*R	2	Kosteuden pääseminen rakenteisiin.	x		Rappauksen uusinta.	
Ikkunat ja ovet	30...70	1	Ulkopuolisen kosteuden siirtyminen rakenteisiin.			Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen. Vaihtoehtoisesti metallirakenteisten ulko-ovien peruskorjaus.	
Alapohja ja välipohja	*R	2	Rakenteessa olevien eristeiden kosteusvaurioituminen.	x		Ala- ja välipohjarakenteen toteutuksen selvittäminen	
Lattiapinnat	20...40	3	Riski vähäinen.			Lattiapintojen uusiminen (varauduttava asbestiin), kuntotutkimusten tulokset vaikuttavat oleellisesti kustannuksiin	
Väliseinärakenteet	*R	3	Riski vähäinen.			Pintojen uusiminen peruskorjauksen yhteydessä.	
Yläpohja	*R	2	Rakenteessa olevan eristeen kosteusvaurioituminen	x		Yläpohjarakenteen toteutustavan ja kosteusteknisen kunnan selvittäminen erillisillä kuntotutkimuksilla, kuntotutkimusten tulokset vaikuttavat oleellisesti kustannuksiin	
Vesikatto	40...80	4	Riskikohtia mm. läpiviennit.			Vesikatteen paikkamaalaus	
Märkätilat	20...30	1	Kosteusvauriot heikkokuntoisissa märkätiloissa.			Märkätilojen peruskorjaus, nykyaikaisen vedeneristyksen asentaminen peruskorjauksen yhteydessä.	
*J = järjestelmän käyttöikä, *R = rakennuksen käyttöikä, Tämän kortin laadinnassa on käytetty RT 18-10922 ohjekorttia teknisen käyttöiän määrittämiseksi. Kaikki viittaukset tekniseen käyttöikään ovat kortin määrittämiä, ellei ole mainittu toisin.							Yhteensä x 1000 € Alv. 0 %

Taulukko 5. Talotekniikka.

Järjestelmä		Tekninen käyttöikä	Kunto-luokka	Riski	Tutkimus-tarve	Vaikutus	Toimenpiteet	Kustannus x 1000 €
Lämmitys	Kaukolämpö, Lämmönsiirripaketti vuodelta 2006	10...30	3	Tekninen käyttöikä ylittynyt			Toimilaitteita uusitaan tarvittaessa	
	Lämmitysverkosto teräsputkisto, alkuperäinen liitokset hitsamalla ja kierteillä, osa uusittu komposiittiin	60...70	2	Verkoston tekninen käyttöikä ylittymässä	x		Verkoston kuntotutkimukset Verkoston uusimiseen tulee varautua	
	Sulku- ja linjasäätöventtiilit pääsääntöisesti vuoden -77 aikaisia, osa uusittu 2010-luvulla	20...25	1	Venttiilit todennäköisesti jumiutuneet, mahdollisia vuotoja			Sulku- ja linjasäätöventtiilien uusiminen	
	Lämmönluovutus alkuperäisten valurautapattereiden kautta. Patterit- ja termostaattiventtiilit uusittu 2010-luvulla	*J 25	3	Pattereihin mahdollisesti kertynyt sakka heikentää niiden toimintaa	x		Patterien toimintakunnon selvittäminen	
Käyttövesi	Verkosto pääsääntöisesti kuparia, iästä ei varmuutta, todennäköisesti alkuperäinen, uusittu paikoin komposiittiin 2010-luvulla	50	2...1	Verkoston tekninen käyttöikä ylittynyt	x		Verkoston uusiminen	
	Sulku- ja linjasäätöventtiilit eri ikäisiä, osa ~70...~80-luvuilta, osa 2010-luvulta.	30...40	2	Tekninen käyttöikä ylittynyt vanhemmilla venttiileillä			Verkoston uusimisen myötä venttiilit uusitaan	
	Vesikalusteet ovat eri-ikäisiä. Osa ~70...~80-luvuilta, osa uudem-paa	15...25		Tekninen käyttöikä ylittynyt vanhemmilla kalusteilla			Verkoston uusimisen myötä tarvittava vesikalusteet uusitaan	
Viemäri	Viemärit, alkuperäinen muovi ja valurauta, tiedossa olevia vuotoja on ollut, paikoin sukittettu, pohjakerroksessa näkyviä halkeamia	50	2...1	Tekninen käyttöikä ylittynyt	x		Runkoviemärien painehuuhtelu ja sisäpuolinen kuvaus kunnon varmentamiseksi Verkoston uusiminen tulee varautua	
	Viemärikalusteet, uusittu paikoin. Käytössä vanhoja lattiakaivoja.	50	1	Alkuperäisten lattiakaivojen epätiiviydet.			Alkuperäisten lattiakaivojen uusiminen.	
Ilmanvaihto	Koneellinen tulo-poistoilmanvaihto, pääilmanvaihtokoneita 6 kpl vuodelta 1977, osassa pääilmanvaihtokoneissa ei ole lämmöntalteenottoa, alkuperäisessä kanavistossa ja koneissa mineraalivillaa, kolmessa koneessa on käytössä höyrystin.	20...25	1	Alkuperäisten koneiden tekninen käyttöikä ylittynyt, mineraalivillakuidun aiheuttamat sisäilmaongelmat, ilmamäärien riittämättömyys			Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen kokonaisuudessaan	
Ilmastointi / kylmäjärjestelmät	Ei ole	10...15						
Automaatio	Automaatio on uusittu vuonna 2006, säätökeskukset ja moottori-venttiili huomioiden	10...20	2	Tekninen käyttöikä ylittymässä			Automaation uusimiseen tulee varautua	
Palontorjunta	Ei ole.							
Muut järjestelmät	Ei ole.							
Sähkö	Ryhmäkeskukset ovat kolmevaiheisia ja varustettu perinteisin tulpasulakkein. Nousujohdot on toteutettu 4-johdinjärjestelmän (TN-C) mukaisesti (nykyisin käytetään 5-johdinjärjestelmää, TN-S, missä on erilliset nolla- ja suojajohtimet).	40	2	Järjestelmän ikääntyminen.			Sähköjärjestelmien tekninen elinkaari on noin 40 vuotta, mikä on jo ylitetty. Ikääntymisestä johtuen PTS-jakson aikana tulee varautua täydelliseen sähköjärjestelmien uusimiseen. Suunnittelussa tulee huomioida lisääntyvä sähkön tarve, esim. sähköautojen lataustarpeet.	
*J = järjestelmän käyttöikä, *R = rakennuksen käyttöikä, rasitusluokka 1 = ilmanvaihto toimii jatkuvasti 24 h/ 7 d; 168 h/vko, rasitusluokka 2 = ilmanvaihto toimii 50 h/ vko, rasitusluokka 3 = ilmanvaihto toimii 20 h/ vko. Tämän kortin laadinnassa on käytetty RT 18-10922 ohjekorttia teknisen käyttöiän määrittämiseksi. Kaikki viittaukset tekniseen käyttöikään ovat kortin määrittämiä, ellei ole mainittu toisin.							Yhteensä x 1000 € Alv. 0 %	

