

## Työpaja 28.11.2024

## Yhteenveto



Tarkastuslaajuus: koko rakennus

Rajaukset: ei rajoksia

1 heikko
 2 välttävä
 3 tyydyttävä
 4 hyvä
 5 uudenveroinen

- 3.8 ARVOSANA
- 3.6 Rakenteet
- 4.5 Sisäpinnat
- 2.8 LVI-järjestelmät
- 4.4 Sähköjärjestelmät
- 5.0 IT-järjestelmät
- 4.2 Sisäilmasto
- 1.3 Esteettömyys
- 2.3 Energiatehokkuus
- 3.0 Paloturvallisuus

	€ (alv 0 %)	€/brm2	% JHA:sta
<i>Uudishinta</i>	962 130	2 467	
<i>Jälleenhankinta-arvo (JHA)</i>	901 997	2 313	
<i>Korjaustarve</i>	725 891	1 861	<span style="background-color: #f4a460; padding: 2px 5px;">80 %</span> (korjausaste)
<i>Todellinen tekninen nykyarvo</i>	176 106	452	<span style="background-color: #f4a460; padding: 2px 5px;">20 %</span> ("kuntoluokka")
<i>Korjauskustannusarvio 0–10 v</i>	228 795	587	

## Perustiedot

### Kuntoarvio

<i>Tilaaaja</i>	Hämeenkyrön kunta	<i>Arviointipäivä</i>	28.11.2024
<i>Tilaaajan yhteystiedot</i>	–	<i>Huollon yhteystiedot</i>	–
<i>Arvion laajuus</i>	koko rakennus	<i>Arvion laatija</i>	FCG Finnish Consulting Group Oy
<i>Rajaukset</i>	–	<i>Työryhmä</i>	Harri Nyman
<i>Sisäilman olosuhteet</i>	Mittaustila Puutyöpaja Lämpötila 22°C Suht. kosteus <b>45 %</b> Kosteussisältö 9 g/m <sup>3</sup>		

### Kohde

<i>Nimi</i>	Työpaja	<i>Aiempi käyttö</i>	–
<i>Osoite</i>	Eteläntie 2, 39200 Kyröskoski	<i>Rasitteet</i>	–
<i>Omistaja</i>	Hämeenkyrön kunta	<i>Bruttoala</i>	390 brm <sup>2</sup>
<i>Rakennusluokka</i>	Toimistorakennukset	<i>Kerrosala</i>	–
<i>Suojeluluokka</i>	–	<i>Huoneistoala</i>	354 htm <sup>2</sup>
<i>Kiinteistötunnus</i>	Ei tietoa	<i>Tilavuus</i>	– (h = 8 m)
<i>Rakennustunnus</i>	Ei tietoa	<i>Kerroksia</i>	0 + 2
<i>Rakennettu</i>	1984	<i>Huoneistoja</i>	0
<i>Peruskorjattu</i>	–	<i>Ilmanvaihtotapa</i>	Koneellinen tulo-poisto
<i>Arkkitehti/suunnittelija</i>	Ei tietoa		

## Yhteenveto

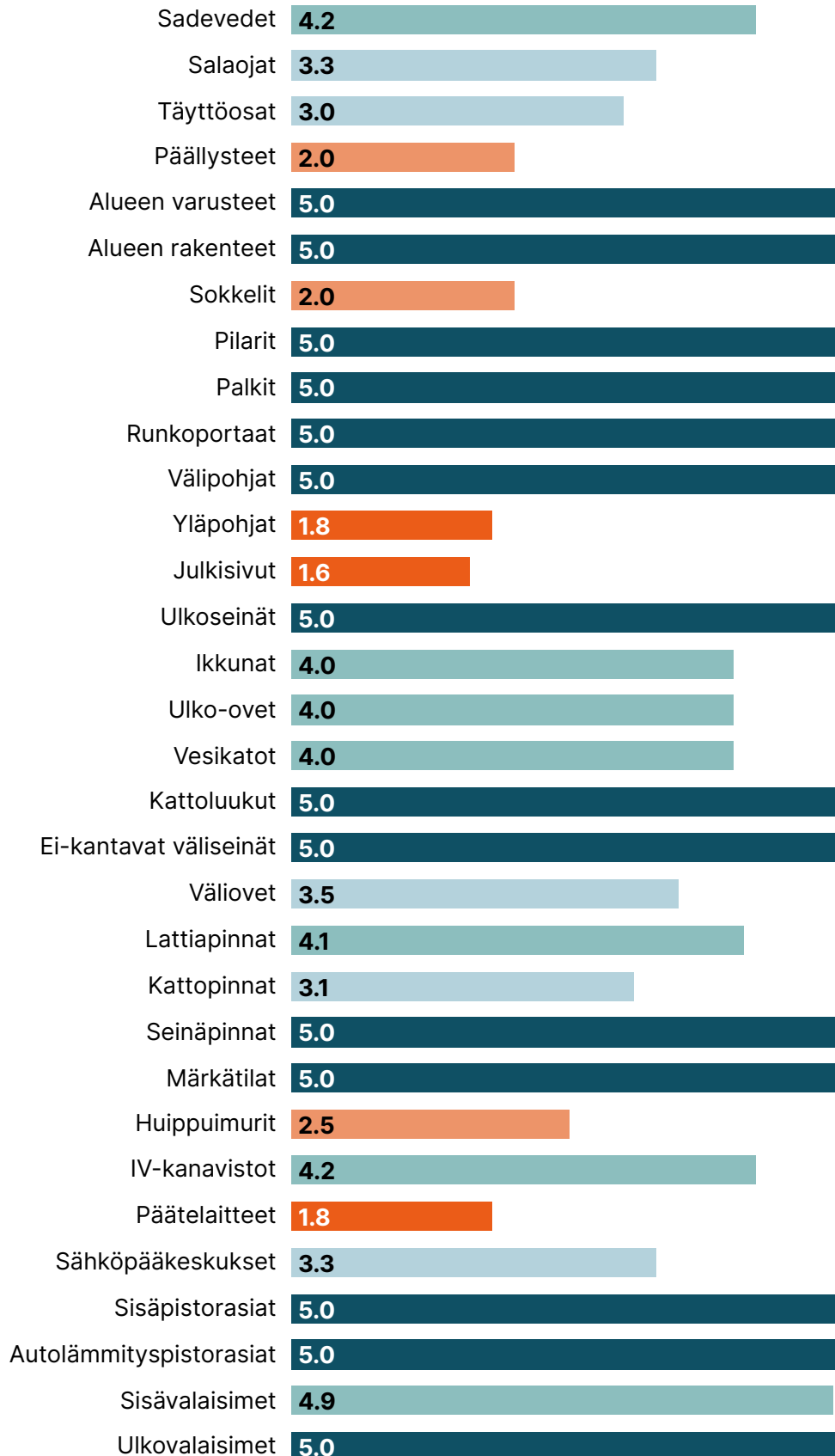
---

Yhteenvetoa ei ole kirjoitettu.

---

## Arvosanat

1 heikko 2 välttävä 3 tyydyttävä 4 hyvä 5 uudenveroinen



---

Yleiskaapelointijärjestelmät	<b>5.0</b>
Murtoilmaisujärjestelmät	<b>5.0</b>
Ääniolosuhteet	<b>5.0</b>
Valaistusolosuhteet	<b>3.3</b>

---

## Tarkastetut osat

Eurosummat kertovat osatyypin korjaustarpeen.

① heikko ② välttävä ③ tyydyttävä ④ hyvä ⑤ uudenveroinen

## Rakenteet

<b>4.2</b> Sadevedet korj. 820 €	<b>4.2</b> SVJ1 Ei tietoa (Ritiläkaivoon) 1984
<b>3.3</b> Salaojat korj. 546 €	<b>3.3</b> SOJ1 Ei tietoa 1984, uus. 2013
<b>3.0</b> Täyttöosat korj. 47 333 €	<b>3.0</b> TO1 Asfaltti 1984
<b>2.0</b> Päällysteet korj. 21 472 €	<b>2.0</b> PAP1 Asfaltti 1984
<b>5.0</b> Alueen varusteet korj. 782 €	<b>5.0</b> AV1 Pyörätelineet 1995, uus. 2005
<b>5.0</b> Alueen rakenteet korj. 10 758 €	<b>5.0</b> AR1 Pihavarastot 2000 <b>5.0</b> AR2 Pihavarastot (Jätekatos) 2000
<b>2.0</b> Sokkelit korj. 19 851 €	<b>2.0</b> SK1 Betoni 1984
<b>5.0</b> Pilarit korj. 10 185 €	<b>5.0</b> PIL1 Betoni 1984
<b>5.0</b> Palkit korj. 18 333 €	<b>5.0</b> PAL1 Betoni (Harjapalkki) 1984
<b>5.0</b> Runkoportaat korj. 1 782 €	<b>5.0</b> RP1 Betoni 1984
<b>5.0</b> Välipohjat korj. 30 600 €	<b>5.0</b> VP1 Betonielementti (Ontelolaatta) 1984
<b>1.8</b> Yläpohjat korj. 99 450 €	<b>1.8</b> YP1 Betonielementti 1975
<b>1.6</b> Julkisivut korj. 73 396 €	<b>2.0</b> JS1 Metalli (Profiilipelti) 1984 <b>1.5</b> JS2 Betoni 1984

**5.0 Ulkoseinät**

korj. 91 600 €

**5.0 US1** Sandwich 1984**4.0 Ikkunat**

korj. 11 052 €

**4.0 IK1** Puu (1-lehtinen puuikkuna puukarmein. Kaksi lasielementtiä.) 1975**4.0 Ulko-ovet**

korj. 3 493 €

**3.2 UO1** Lasinen saranaovi (Vasikallinen), rakenneteräs 1984**4.2 UO2** Metallinen palo-/dB-ovi, kevytmetalli 2019**4.2 UO3** Metallinen palo-/dB-ovi, rakenneteräs 1984**4.0 Vesikatot**

korj. 117 810 €

**4.0 VK1** Harja, rivipelti 1975, uus. 2000**5.0 Kattoluukut**

korj. 257 €

**5.0 KLU1** 1975, uus. 2000

## Sisäpinnat

<b>5.0</b> Ei-kantavat väliseinät korj. 4 270 €	<b>5.0</b> VSE1 Muurattu 1984
	<b>5.0</b> VSE2 Ranka 1984, uus. 2019
<b>3.5</b> Väliovet korj. 6 849 €	<b>2.0</b> VO1 Kevytovi 1984, uus. 2000
	<b>5.0</b> VO2 Puinen palo-/dB-ovi 2019
	<b>4.0</b> VO3 Kevytovi 1984
	<b>5.0</b> VO4 Metallinen palo-/dB-ovi 1984
	<b>5.0</b> VO5 Kevytovi 1984
<b>4.1</b> Lattiapinnat korj. 59 492 €	<b>5.0</b> LP1 Mosaiikkibetoni 1984
	<b>3.0</b> LP2 Muu (Hovilaatta) <b>riskirakenne</b> 1984
	<b>3.3</b> LP3 Laminaatti (Ei tiedossa onko vanha päällyste poistettu ennen uuden asentamista) <b>riskirakenne</b> 2019
	<b>5.0</b> LP4 Muovi/linoleum 1984, uus. 2019
	<b>5.0</b> LP5 Muu (Puristelaatta) 1984
<b>3.1</b> Kattopinnat korj. 9 570 €	<b>5.0</b> KP1 Maali 2013
	<b>3.0</b> KP2 Akustiikkalevyt 1984, uus. 2019
<b>5.0</b> Seinäpinnat korj. 5 554 €	<b>5.0</b> SP1 Maali (Osittain rakenteet ovat levyä, osittain betonia ja tiiltä.) 1984, uus. 2010
	<b>5.0</b> SP2 Maali 2019
<b>5.0</b> Märkätilat korj. 489 €	<b>5.0</b> MT1 Muovimatto, muovitapetti 1984, uus. 2019

## LVI-järjestelmät

<b>2.5</b> Huippuimurit korj. 21 114 €	<b>2.5</b> PIP1 Koko rakennus. Huippuimurit poistavat ja vesikiertoisella lämmityksellä konvektorit tuovat ilman. 1984, uus. 1994
<b>4.2</b> IV-kanavistot korj. 7 108 €	<b>4.2</b> KAN1 Kanavat, pelti 1984, uus. 2019
<b>1.8</b> Päätelaitteet korj. 6 665 €	<b>2.0</b> PL1 Tuloilmalaite 1984, uus. 1994
	<b>1.0</b> PL2 Poistoilmalaite 1984, uus. 2009
	<b>5.0</b> PL3 Siirtoilmalaite (Käytävän toimistot) 2019

## Sähköjärjestelmät

**3.3 Sähköpääkeskukset**

korj. 9 464 €

**3.3 SPK1** TN-S, A125 A 1984, uus. 2019**3.4 SPK2** TN-S, A125 A 1984**3.3 SPK3** TN-S, A63 A 1984, uus. 2019**5.0 Sisäpistorasiat**

korj. 24 400 €

**5.0 SPR1** I-luokka 1984, uus. 2000**5.0 Autolämmityspistorasiat**

korj. 1 567 €

**5.0 APR1** 2005**4.9 Sisävalaisimet**

korj. 5 109 €

**5.0 SV1** LED 1984, uus. 2019**3.0 SV2** Loisteputki (Käytävä ja sosiaalitulat) + ei tietoa 1984**5.0 Ulkovalaisimet**

korj. 220 €

**5.0 UV1** Seinävalaisin, LED 2019

## IT-järjestelmät

**5.0 Yleiskaapelointijärjestelmät**

korj. 3 000 €

**5.0 YKJ1** Ei tietoa HD-yhteensopivuudesta 1984, uus. 2000**5.0 Murtoilmaisujärjestelmät**

korj. 1 500 €

**5.0 MIJ1** 2000

## Sisäilmasto

**5.0 Äänisolosuhteet****5.0 AANI1****3.3 Valaistusolosuhteet****3.3 VALO1**

## Toimenpide-ehdotukset

Toimenpiteet tulevat tässä arvioitua kalliimmiksi, jos niitä ei tehdä suositellussa aikaikkunassa, sillä ajan myötä voi syntyä lisävahinkoja. Merkintä **Kallis lykätä\*** tarkoittaa, että lykkäämiseen liittyy erityisen merkittävä lisävahinkojen riski ja siten hinta voi nousta merkittävästi tässä arvioidusta.

### Lisätutkimukset

Toimenpide-ehdotus	Laajuus	Ajoitus	Hinta-arvio
<b>Tutkiminen Täyttöosat T01</b> Selvitettävä perusmuurin veden- ja lämmöneristys.	koko rakenne	<1 v	2 000 €
<b>Tutkiminen Lattiapinnat LP2</b> Asbestikartoitus.	1 erä	<1 v	2 000 €
<b>Tutkiminen Esteettömyys EST1</b> Esteettömyyskartoitus.	1 erä	<1 v	2 000 €
<b>Tutkiminen Huippumurit PIP1</b> Tilojen ilmamäärien mittauss.	400 erää	<1 v	2 500 €
<b>Kiireelliset (&lt;1 v)</b>			<b>8 500 €</b>
<b>Lähivuosina tehtävät (1...5 v)</b>			<b>0 €</b>
<b>Myöhemmin tehtävät (6...10 v)</b>			<b>0 €</b>
<b>Tutkimukset yhteensä</b>			<b>8 500 €</b>

## Korjaukset

Toimenpide-ehdotus	Laajuus	Ajoitus	Hinta-arvio
<b>Kevyt korjaus Julkisivut JS1</b> Huoltokorjaus, tiivistys.	koko rakenne	<1 v	5 680 €
<b>Kevyt korjaus Väliovet VO1</b> Ovien levennys ja kynnyksen madallus.	4 kpl	<1 v	700 €
<b>Kevyt korjaus Kattopinnat KP2</b> Levyjen pinnoitus.	15 m2	<1 v	465 €
<b>Kevyt korjaus Märkätilat MT1</b> Käyttövesiputkien siirto.	3 kpl	<1 v	2 000 € <b>Kallis lykätä*</b>
<b>Laaja korjaus Paloturvallisuus PALO1</b> Paloturvallisuuden parantaminen paloilmamaisimia lisäämällä ja palopostit tarkastamalla.	2 erää	<1 v	3 000 € <b>Kallis lykätä*</b>
<b>Laaja korjaus Salaojat SOJ1</b> Yläpuolen sivulle salaojitus.	80 jm	1...5 v	6 000 €
<b>Laaja korjaus Päällysteet PAP1</b> Asfaltin uusiminen.	250 m2	1...5 v	15 250 €
<b>Kevyt korjaus Päällysteet PAP1</b> Halkeamien korjaus.	200 jm	1...5 v	4 000 €
<b>Kevyt korjaus Yläpohjat YP1</b> Tuuletuksen lisääminen.	koko rakenne	1...5 v	2 000 €
<b>Laaja korjaus Energiatehokkuus ENER1</b> Ulkoseinien lisälämmöneristys.	1 000 m2	1...5 v	60 000 €
<b>Laaja korjaus Huippuimurit PIP1</b> Koko IV-järjestelmän uusiminen puhaltimien kattamalta alueelta.	koko rakenne	1...5 v	61 200 €
<b>Kiireelliset (&lt;1 v)</b>			<b>11 845 €</b>
<b>Lähivuosina tehtävät (1...5 v)</b>			<b>148 450 €</b>
<b>Myöhemmin tehtävät (6...10 v)</b>			<b>0 €</b>
<b>Korjaukset yhteensä</b>			<b>160 295 €</b>

## Energiatehokkuuden parannukset

Toimenpide-ehdotus	Laajuus	Ajoitus	Hinta-arvio
<b>Suositus</b> <b>Energiatehokkuus ENER1</b> Ilmanvaihdon uusiminen. Vaikutus energiatehokkuuteen: kohtalainen.	1 200 m2	<b>1...5 v</b>	60 000 €
<b>Kiireelliset (&lt;1 v)</b>			<b>0 €</b>
<b>Lähivuosina tehtävät (1...5 v)</b>			<b>60 000 €</b>
<b>Myöhemmin tehtävät (6...10 v)</b>			<b>0 €</b>
<b>Suosituksien yhteensä</b>			<b>60 000 €</b>

## Toimenpiteiden yhteenveto

Toimenpide-ehdotus	Laajuus	Ajoitus	Hinta-arvio
<b>Kiireelliset (&lt;1 v)</b>			<b>20 345 €</b>
<b>Lähivuosina tehtävät (1...5 v)</b>			<b>208 450 €</b>
<b>Myöhemmin tehtävät (6...10 v)</b>			<b>0 €</b>
<b>Kaikki toimenpiteet yhteensä</b>			<b>228 795 €</b>

## Huoltotarve

---

- **Täyttöosat TO1**  
Asfaltin ja sokkelin liitoksen tiivistäminen.
  - **Alueen varusteet AV1**  
Maalaus.
  - **Yläpohjat YP1**  
Palo-osastojen korjaaminen.
  - **Yläpohjat YP1**  
Viemäreiden ja IV-kanavien eristäminen.
  - **Yläpohjat YP1**  
Valaistuksen lisääminen yläpohjatilaan.
  - **Runkoportaat RP1**  
Kuitusidontakäsittely.
  - **Julkisivut JS2**  
Pellityksen korjaus. Saumat uusittava.
  - **Julkisivut JS2**  
Reikien paikkaus.
  - **Ulkoseinät US1**  
Reiän paikkaus.
  - **Ikkunat IK1**  
Ikkunapeltien yläreunan tiivistys.
  - **Ikkunat IK1**  
Käynnin korjaaminen.
  - **Ulko-ovet UO1**  
Huoltomaalaus.
  - **Ulko-ovet UO1**  
Tiivisteiden uusiminen.
  - **Kattoluukut KLU1**  
Vasemman puoleisen kattoluukun turvaketju on irti.
  - **Ei-kantavat väliseinät VSE1**  
Halkeamien korjaus.
  - **Ei-kantavat väliseinät VSE2**  
Paikkaus ja maalaus.
  - **Väliovet VO4**  
Huoltomaalaus.
  - **Väliovet VO5**  
Huoltomaalaus.
  - **Lattiapinnat LP5**  
Puhdistus.
  - **Sähköpääkeskukset SPK1**  
Tarkastuksen suoritus.
  - **Sähköpääkeskukset SPK1**  
Kello asetus oikeaan aikaan.
  - **Sähköpääkeskukset SPK2**  
Määräaikaistarkastus.
  - **Sähköpääkeskukset SPK3**  
Määräaikaistarkastus.
  - **Sisävalaisimet SV2**  
Hajonneiden valaisinten uusiminen.
-

## Termien selitteet

**TARKKA-arvosana** kuvaa kohteen kuntoa yleisesti. Se saadaan painotettuna keskiarvona tarkastettujen osien saamista arvosanoista.

**Uudishinta** kertoo, paljonko maksaisi rakentaa uusi, vastaava kohde nykyaikaisin rakentein ja järjestelmin.

**Jälleenhankinta-arvo (JHA)** kertoo, paljonko maksaisi rakentaa uusi, täsmälleen samanlainen kohde alkuperäisen rakennusvuoden rakentein ja järjestelmin.

**Korjaustarve** tarkoittaa summaa, joka pitäisi investoida, jotta kohde saataisiin rakennusteknisesti nykyvaatimusten tasolle. TARKKA Plus -raportilla luku perustuu rakenneosien kunnosta tehtyihin havaintoihin.

**Todellinen tekninen nykyarvo** kertoo, paljonko jälleenhankinta-arvosta jää jäljelle, kun siitä vähennetään korjaustarve. Laskukaava poikkeaa perinteisestä teknisestä nykyarvosta (TNA), jossa ei huomioida todellista kulumaa vaan käytetään kiinteää arvovähennäprosenttia ja tehtyjen investointien hintoja. Nämä laskujen loppusummat ovat usein korkeampia kuin tehtyjen toimenpiteiden todellinen vaikutus rakennuksen jäljellä olevaan arvoon, jolloin TNA näyttää todellisuutta parempana.

**Korjauskustannusarvio 0–10 v** summaa ehdotettujen korjaustoimenpiteiden arvioidut kustannukset.

**€/brm<sup>2</sup>** tarkoittaa arvoa per kohteen bruttoneliö.

## Arvosanojen ja värien selitteet

Arvosanojen värejä käytetään raportissa myös korostamaan asioita, jotka ovat

**huonosti tai kiireellisiä**, **välttävästi tai melko kiireellisiä**, **tyyydyttävästi**, **hyvin** tai **erinomaisesti**.

- 1** Osan kunto on heikko. Osa täytyy uusida 1–5 vuoden kuluessa.
- 2** Osan kunto on välttävä. Osa täytyy peruskorjata 1–5 vuoden kuluessa tai uusida 6–10 vuoden kuluessa.
- 3** Osan kunto on tyydyttävä. Osalle täytyy tehdä kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa.
- 4** Osan kunto on hyvä. Osalle täytyy tehdä kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden kuluessa.
- 5** Osan kunto on uudenveroinen. Toimenpiteille ei ole tarvetta seuraavan 10 vuoden aikana.