



## Nikula

Luhalahdentie 756B, Ikaalinen





Kohde: Kiinteistöjen kuntoluokat  
Pvm: 17.04.2024  
Laatija: Timo Turunen

Osallistujat: Timo Turunen

Pirkanmaan hyvinvointialue

## Ulkoalueet ja julkisivu

Pihaa ei ole asfaltoitu. Pihassa jonkin verran epätasaisuutta pysäköintialueen ja portin välissä.  
Invapysäköinti portin vieressä



Yleiskuva pihaa-alueesta vieraspysäköinniltä katsottuna. Etualalla näkyy 2013 valmistunut laajennus



Alkuperäinen osa 1800-luvulta. Hirren pinta ikäännyt, samoin pinnoitus



Alkuperäisen osan jälkeen valmistunut lisäosa,  
maalipinta huonokuntoinen



Pohjoisnurkan julkisivua

## Ulkoikkunat ja -ovet



Alkuperäisen osan ikkunat lämpölaselementti-  
ikkunoita. Osassa ikkunavälejä oli merkkejä lievistä  
kosteusrasituksesta. Ulkopuitteen paikoin epäsiistit.  
Ikkunoissa olevat hyttysverkot repsottivat.



Leiman mukaan valmistettu 1993



2013 rakennettua laajennusosaa ja rakennuksen pääsisäänkäynti. Ovi suojassa lipan alla.

## Vesikate



Alkuperäisen osan vesikate on konesaumakate, joka mahdollisesti peräisin 1960-luvulta, mahdollisesti vanhempi. Irtoavat maalit tulisi poistaa ja katto maalata uudelleen



## Sisäpinnat



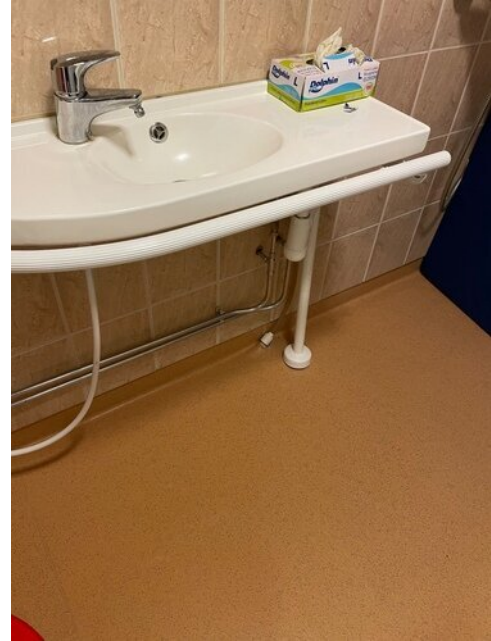
Huoneiden koot vaihtelevat reilusta 12m<sup>2</sup> aina 24m<sup>2</sup> kokoiseen kahden hengen huoneeseen. Useat huoneet eivät täytä Valviran ja AVI:n ohjeistusta huoneen koosta.



Isoimpia märkätiloja. Ei täytä esteettömyysvaatimusta mm. käänähdysympyrän osalta.



Laatoitettujen WC ja KPH/WC tilojen kynnyksellä koko oviaukon poikki menevä halkeama useassa kylpyhuoneessa. Mahdollisesti vesieristeessä saattaa olla repeämä.



Osassa WC ja märkätiloista on märkätilan muovimatto lattiassa, osassa tiloista myös seinässä on muovimatto. Laattojen ja seinämattojen kuosin perusteella ne ovat mahdollisesti 1990-luvulta. Maton tekninen käyttöikä on 20-25 vuotta, joka on mahdollisesti jo ylittynyt.



2013 laajennuksessa on tehty uusi saunaosasto. Tilan lattian saumat olivat reikäiset noin 2-3m2 kokoiselta alueelta, joka lienee kovimmassa käytössä. Syy laastin murentumiselle ei käynnillä selvinnyt



Kiukaan ympärillä puuosissa tummentumaa. Kierroksella mukana olleen pitkäaikaisen hoitajan mukaan mahdollisesti edellisen kiukaan peruja.

## LVIS järjestelmät



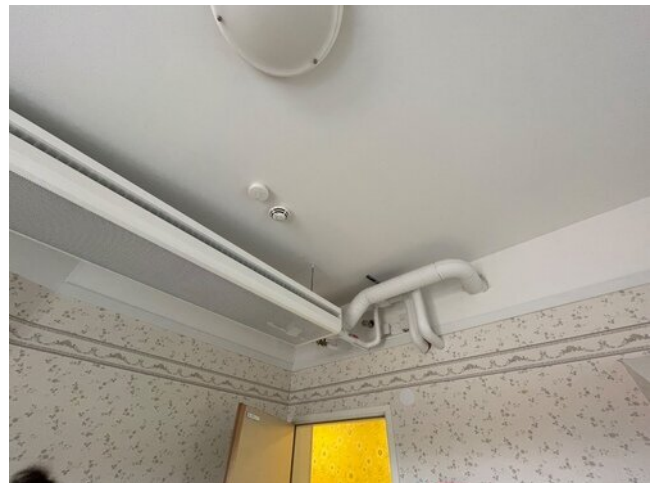
Kiinteistössä on palonsammutusjärjestelmä.  
Toiminnan varmistamiseksi sammutusvesi  
varastoidaan 6 x 300l säiliöihin, jossa on 10bar paine.



Lämmitysjärjestelmän jakotukki



Ilmanvaihtokone ei ole erillisessä tilassa vaan on  
sijoitettu nurkkaan, jonka kautta asiakkaat kulkevat  
saunaosastolle



Asiakshuoneet ja yleiset tilat on jäähdytetty  
tuloilmapäätelaitteiden yhteyteen lisättyllä  
jäähdytyksellä. Kiinteistössä on siis koneellinen  
tuloilmanvaihto jäähdytyksellä



## **Kuntoluokka, esteettömyys ja tilojen vaatimukset**

Kiinteistön kuntoluokka perustuu kiinteistöstä kierroksella saatuihin tietoihin sekä tarkastajan havaintoihin. Arvostelu suoritetaan asteikolla paras arvosana 5 ja heikoin arvosana 0. Kuntoluokka perustuu pääosin rakenneosan ikään ja siitä tehtyyn visuaaliseen arvioon. Kiinteistöstä arvostellaan yhdeksän osa-aluetta. Eri osien kuntoluokittelun pohjana on käytetty soveltaen KH 90-00403 / LVI 01-10424 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot-ohjekorttia. Jos esimerkiksi pihamaan epätasaisuutta ei pääse arvostelemaan lumen vuoksi, jätetään sen arvostelu suorittamatta. Kohteen tarkastanut aluepäällikkö on tarkastushetkellä saatujen tietojen perusteella arvioinut kohteen olevan rakennus- ja taloteknisesti kuntoluokkaa KL1.

Selvityksen alainen kiinteistö on suurelta osin rakennettu vanhaan, saadun tiedon mukaan alun perin 1800-luvulla rakennettuun, rakennukseen. Alkuperäisiä tiloja on peruskorjattu ja vuonna 2013 rakennukseen on tehty laajennusosa. Pääosa asiakkaiden huoneista on alkuperäisessä osassa. IKI2035 projektin aikana valvoilta viranomaisilta saatujen tietojen mukaan asuintiloilla on vaatimuksena mm. oma märkätila, joka sisältää suihkun ja WC-istuimen, sekä tilan tulee olla esteettömyysvaatimukset täyttävä ja riittävän kokoinen. Selvityksen alaisen kohteen märkätiloista vain kolme täyttää välttävästi esteettömyysvaatimukset, mutta suuressa osassa huoneita ei ole lainkaan omaa suihkua. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kiinteistö ei vastaa valvojan viranomaisen ja palvelutuotannon vaatimuksia.