

YHTEENVETO KAUKOPÄÄN KOULUN KUNNOSTA

Omistaja	Imatran Toimitilat Oy
Tunnus	560
Nimi	Kaukopään koulu Niskapietiläntie 1 A
Katuosoite	Niskapietiläntie 1 A
Postinumero	55910
Postitoimipaikka	Imatra
Kiinteistötunnus	153-76-24-30
Tontin ala	13869 m ²
Huoneistoala	2844 m ²
Tilavuus	12710 m ³

- Rakennus on ollut tyhjillään kesäkuusta 2019 koulun loppumisen jälkeen.
- Liitteenä viimeisin iv-puhdistuspöytäkirja (2016) sekä PTS (2017), kulutustietoja ja kuntotutkimuksia.
- Kiinteistövero viimeiseltä käyttövuodelta (2019) oli 32 709 € ja tonttivuokra 3531 €.

Alla arvio nykytilanteesta:

- Lämmityskuluja arvioidessa tulee huomioida, että liitteenä olevan taulukon aikoihin MWh maksoi n. 62-65 €. Nyt sen hinta on 151,56 € (4/2022). Liitteen taulukon lämmityskuluihin voi siis laittaa kertoimeksi n. 2,5. Vaihtoehtoisesti ostaja voi satsata lämmitysmuodon uusimiseen, jonka ehdottomaksi minimikustannukseksi arvioimme 150 000 € (alv 0%). PTS:ssa v. 2017 tuota lämmitysjärjestelmän muutosta ei ole huomioitu.
- Liitteen PTS ei ole toteutunut, koska sen laatimisen jälkeen valmistui kouluverkkouudistus, jonka yhteydessä Kaukopään koulu päätettiin lakkauttaa. Tietysti rahaakaan ei siksi korjauksiin laitettu, koska kiinteistöllä ei ole ollut käyttöä.
- Välttämättömiä tulevaisuuden investointeja ovat suosituksemme mukaan iv:n uusiminen, lämmitysmuodon vaihto, asuntojen pesuhuoneiden remontointi ja sähkötekniikan päivitys. Lisäksi suositeltavia korjauksia ovat julkisivujen ja putkistojen kuntotutkimus ja niiden perusteella tehtävät korjaukset.
- Jos rakennus tai osa siitä aiotaan muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen, esim. hoivakodiksi tms, tulee huomioida nykyiset voimassa olevat määräykset. Mm. huoneissa tulee olla omat pesuhuoneet ja hissikin todennäköisesti kiinteistöön tulee tehdä. Paloilmoitin vaaditaan varmasti ja todennäköistä voi olla, että sprinkleritkin vaaditaan.

- Myyjä myy rakennuksen siinä kunnossa kuin se on ja piilovirhe vastuuta ei myyjällä ole. Ostajan turvaksi rakennukseen kannattaisi tehdä kunnollinen kuntotarkastus/-tutkimus ennen kauppaa. Ainakin välipohjat ovat riskirakenteita, jotka ostajan tulee tiedostaa.