

**Vastaanottaja:**

Raaseporin Kaupunki



## Kuntokartoitus

**Kohde:** Venemiehenkatu 2, 10600 Tammisaari

**Tutkimus pvm:** 24.6.19

**Raportointi pvm:** 12.8.19

**Omistaja/t:** Raaseporin kaupunki

**Mukana olleet:** Roger Nyberg

**Tutkija:** Rakennusmestari Mikael Walve

**Käytettävissä olleet asiakirjat:**

Ei asiakirjoja

**Tarkistuksessa käytetyt apuvälineet:**

Kartoituksessa käytetty apuna GANN pintakosteusmittaria, mittaukset suoritettu rakenteita rikkomatta.

Rakennuksen sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei tarkistuksen pintapuolisuuden vuoksi voida poissulkea.

**Rakennusteknisiä tietoja kohteesta:**

(Tiedot perustuu asiakirjoihin, omistajan kertomaan ja havaintoihin kohteessa)

Rakennustapa	Hirsirunkoinen paritalo, rv 1920-luvulla
Perustamistapa	Talo on perustettu anturaperustukselle
Alapohja	Tuulettuva alapohja
Yläpohja	Puhallusvilla
Ulkoseinärakenne	Hirsirakenne
Julkisivupinnoite	Lauta
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Pelti
Lämmitysjärjestelmä	Sähkö
Ilmanvaihto	Painovoimainen
Kunnallistekniikka	Kyllä
Sadevesijärjestelmä	Puutteellinen
Salaojat	Ei tietoa

**Rajaukset:**

Maanalaiset rakenteet ja putkistot

Rakenteissa kulkevat putkistot, valurautaviemäreiden kunto

**Yhteenveto havainnoista kohteessa:**

Salaojista ei ole tietoa.

Sadevesiohjausta ei ole syöksyjen alla.  
Tien puoleisella lappeella ei ole sadevesikourua.

Sokkelissa todettiin paikoittain pieniä vaurioita.

Alapohjassa todettiin sisään käyntien runkorakenteissa kasvustoa ja lahovauriota.  
B-asunnon wc:n kohdalla todettiin alapohjarakenteissa kasvustoa ja lahovauriota.  
Alapohjassa runsaasti sinne kuulumatonta materiaalia

Julkisivuissa todettiin maalihilseilyä sekä tummumaa.  
Hirsirunkoa on uusittu, alahirsiä uusittu.  
Sisään käyntien runkorakenteissa todettiin lahovauriota.  
Hirsirakenteissa todettiin paikoittain pehmeyttä.

Ikkunat ovat huonokuntoiset.

Räystäissä todettiin maalihilseilyä.

Vesikatolla todettiin maalihilseilyä sekä pintaruostetta.  
Piipuihin ei ole asennettu sadepeltejä.

Yläpohjassa ei havaittu huomautettavaa.

A-asunto, asuintilat ovat täydellisen remontin tarpeessa.  
Pesuhuoneessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja, pesutilojen tekninen ikä on täyttynyt.

B-asunto, asuintilat ovat täydellisen remontin tarpeessa.  
Wc:n et käytävän lattiassa lahovaurio.

Vanhat rakennusmateriaalit voivat sisältää asbestia tai muita haitta-aineita.  
Haitta-aine kartoitusta ei ole tehty.

## Yleistä

### **Vaurioiden korjaaminen ja korjaamatta jättämisen riskit sekä mikrobivauriot:**

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle. Kosteuden tai kosteusvaurioiden mahdollistamat mikrobikasvustot rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voivat aiheuttaa terveyshaittaa. Tarkastuksessa ei tällaisia mikrobikasvustoja havaittu.

### **Tarkastusmenettelystä:**

Kuntokartoitus on suoritettu pääosin aistinvaraisiin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin asuntokauppaa varten tehtävän kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaisesti. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyYTEEN, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voi havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita, ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalle näkyvää viitettä. Edes rakenteita avaamalla ei voida saada täydellistä varmuutta rakenteiden kunnosta tekemättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia.

Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien, kuntoa, toimivuutta tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta. Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa. (kuukauden kuluessa kuntotarkastuksen suorituspäivästä) Tilaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

### **Havainnot kohteesta ja toimenpide-ehdotuksia:**

Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on toteava ja ohjaa jatkotoimenpiteitä, raportti ei ole työselitys.

Kohteet, joista ei ole mainintaa ko. dokumentissa, ei ole tarkistettu

Sisäilman laatua ei ole tarkistettu

**Kuvia kohteesta ja Havannoista**



**Ei sadevesiohjausta**



**Sadevesikouru puuttuu**



**Sokkeli**



**Paikoittain pieniä vaurioita**



**Alapohja, perunakellari**



**Kasvustoa sekä lahovauriota**



**Alapohja**



**Lahovauriota**



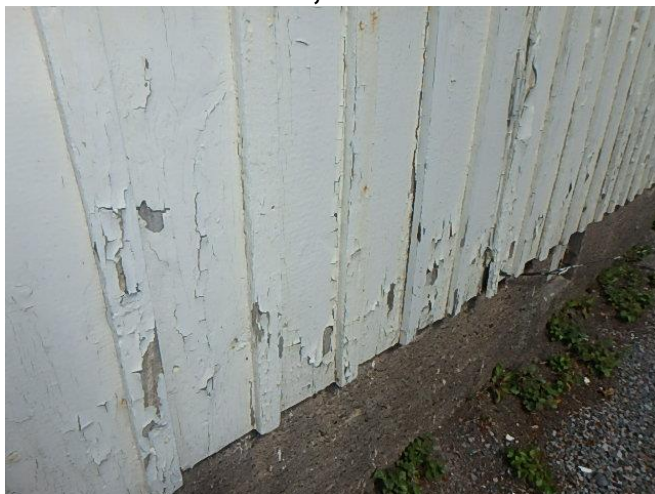
**Alapohjassa paljon sinne kuulumatonta materiaalia**



**B-asunnon wc:n kohdalla kasvustoa sekä lahovauriota**



**Julkisivut, tummumaa**



**Maali hilseilyä**





**Sisäänkäynnit**



**Runkorakenteessa lahovauriota**



**Pääty, tarkistuskohta 1**



**Alahirsiä uusittu, ylemmissä pehmeyttä**



**Sisäänkäyntien väli, tarkistuskohta 2**



**Lahovauriota**



**Pääty, tarkistuskohta 3**



**Hirsiä uusittu**



**A-asunto oh, tarkistuskohta 4, lahovauriota**



**Ikkunat**



**Huonokuntoiset**



**Räystäät, maalihilseilyä**



**Vesikatto**



**Maalihilseilyä, pintaruostetta**



**Piiput, ei sadepeltejä**

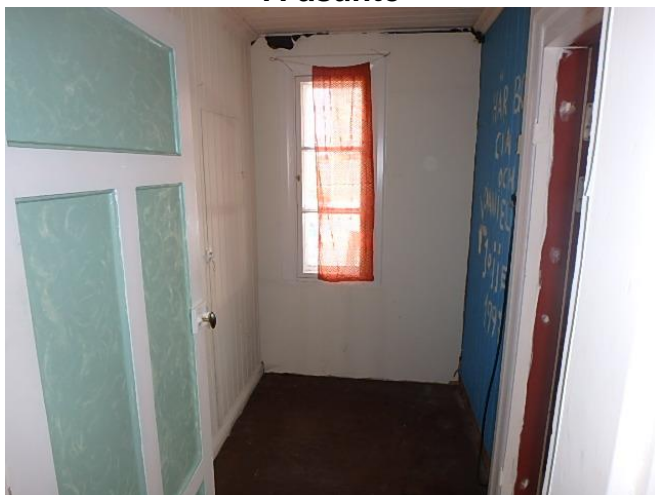


**Yläpohja**



**Yläpohja**

**A-asunto**



**Kuisti**



**Mh**



**Keittiö**



**Wc**



**Ph**



**Suihkunurkka**



**Oh**



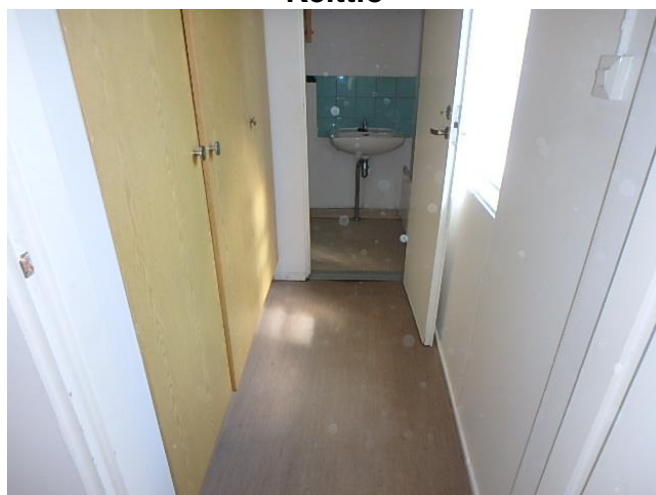
**B-asunto**



**Kuisti**



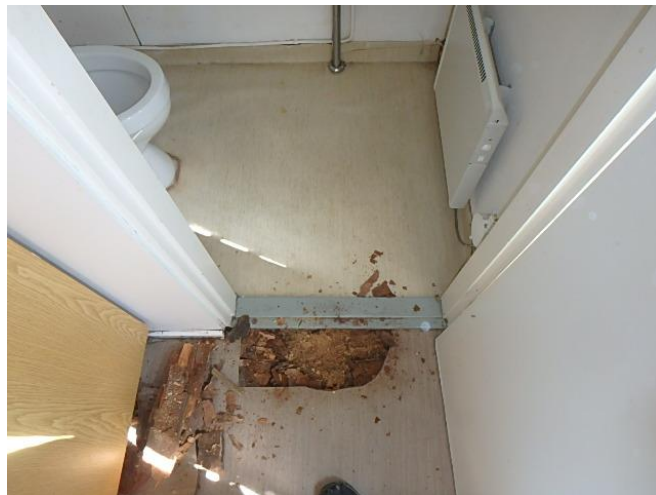
**Keittiö**



**Käytävä**



**Wc**



**Lahovauriota**

**Mikael Walve**  
Rakennusmestari  
RKM-Sertifikaatti ( Nro; VTT-C-3835-24-09 )

Tämän raportin johtopäätökset ja suositukset perustuvat pintapuolisiin tutkimus- ja mittauspisteistä saatujen tulosten analysointiin. Tutkimus ei sulje pois mahdollisuutta, että muualla rakenteissa olisi piilossa olevia rakennusvirheitä tai vaurioita.