

Ravintola / kokoontumistila rakennuksen kuntoarvio

23.8.2019

Kohde: Ravintola / kokoontumistila , Vanha Pappila Pappilantie 10 95220 Simoniemi



Laatija: Merilapin Vahinkotarkastus Oy
Jouni Kemppainen / Ins.
Ranuantie 110 95200 Simo

Tarkastus: 23.8.2019

Sisällysluettelo

KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT	3
PERUSTUKSET	5
ALAPOHJA	7
JULKISIVU/ ULKOSEINÄRAKENNE	9
JULKISIVUJEN VARUSTEET	11
IKKUNAT	13
OVET/VARUSTEET	15
YLÄPOHJA	16
VESIKATTO	18
SAVUPIIPPU	20
SISÄTILAT HUONEKOHTAISESTI	22
KUNTOARVION TULOKSET JA YHTEENVETO	23
KOSTEUSKARTOITUSRAPORTTI	24
KOHTEEN TEKNISET TIEDOT	24
TUTKIMUKSEN SYY, VAHINGON AIHEUTTAJA JA TOIMEKSIANTO	25
TUTKIMUKSESSA TODETTIIN JA SELVITYS KOSTEUS / VAURIOVAHINGON LAAJUUDESTA	25
TOIMENPIDE-EHDOTUS	25
TUTKIMUKSESSA KÄYTETTY MITTALAITTEISTO	26
TROTEC T 650 / GANN HYDROTEST LG3 : MITTAUSARVOT SUHTEESSA AINETIHEYTEEN	26
MERKINTÖJEN SELITYKSET	26
VAURIOITUMISRISKI	27
VALOKUVAT KOHTEESTA	27

Kiinteistön perustiedot

Kiinteistön nimi: Ravintola / kokoontumistila, Vanha Pappila
 Kiinteistön osoite: Pappilantie 10 95220 Simoniemi
 Valmistumisvuosi: n. 1902
 Rakennuksia: Vanha pappilarakennus (nykyisin toiminta pitopalvelu paikkana)
 Huoneistoala: m² (ei tarkemitattu)
 Rak.ala: m² (ei tarkemitattu)
 Tilavuus: m³ (ei tarkemitattu)
 Kerroksia: 1 – kerroksinen + ullakkotila/ yläpohja jossa iv- kone huonetila

 Huoneistotyyppi: Talouskeittiö + huonetilat + wc tilat + et + kuisti

Kuntoarvion yleistiedot

Kuntoarvio: Ravintola / kokoontumistila ,Vanha pappila kiinteistön kuntoarvio

 Kuntoarvion laajuus: Kuntoarvion pohjalta voidaan käynnistää systemaattinen olemassa olevan kiinteistön kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet. Laajemmat korjaustoimenpiteet vaativat usein kuntotutkimuksia vaurioiden syiden ja korjaustapojen selvittämiseksi.

 Kuntotutkimukset: Ei tehty tässä yhteydessä.(rakenteiden avauksia). ja ei ole selvitetty asbestikartoitusta rakenteissa. Tarkastuksessa on kiinnitetty pintapuolisella tarkastuksella havaittaviin rakenteelliseen kestävyYTEEN, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

 Kuntoluokka: Tässä kuntoarvion yhteydessä ei ole määriteltä asunnon kuntoluokkaa, joka vaatii erillisen selvityksen.

 Tarkastetut asunnot: 1 kpl.

 Tarkastusten pvm: 23.8.2019

 Käytettävissä olleet asiakirjat:

- Rakennuskuvia ja asia kirjoja ei ollut käytettävissä

Tarkastaja: Merilapin Vahinkotarkastus Oy



Jouni Kemppainen / ins.

Rakennuksen kunnon seuranta ja huolto

Yleistä: Rakennusten säilyminen hyväkuntoisena edellyttää säännöllistä tarkkailua ja kunnossapitoa. Huoltovapaita rakenteita tai materiaaleja ei ole. Toiset materiaalit ja rakennusosat kestävät kauemmin kuin toiset. Säännöllinen tarkkailu sekä oikein ajallaan tehty huolto lisäävät rakennusosien ikää, eikä kalliita ja laajoja peruskorjaustoimenpiteitä tarvita. Huom: Materiaali ja ilmanäytetutkimuksia ei ole tehty tässä tarkastuksessa/ yhteydessä: Maaperän kanssa kosketuksessa olevissa alapohjan ja ulkoseinän materiaaleissa voi esiintyä mikrobeja suurena pitoisuuksina. Tämä ei aina viittaa kosteusvaurion aiheuttamaan mikrobikasvuun ja siihen liittyvään terveyshaittaan. Terveyshaitana kasvustoa voidaan pitää vain silloin kun itiöt ja mikrobien aineenvaihduntatuotteet voivat kulkeutua sisätiloihin.

Tarkastusmenettelystä

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa, (kuukauden kuluessa kuntotarkastuksen suorituspäivästä.) Tilaaajan / tarkastuskohteen omistajan on tiedostettava, että kuntoarvio koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana. Tarkastusmenettelyllä ei voida arvioida maanalaisten järjestelmien ja rakenteiden, kuten salaojien –ja sadevesijärjestelmien kuntoa ja toimivuutta, sekä ei voida tutkia sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta, jotka on maanpinnan alapuolella. (esim: Kellarikerroksen ulkopuolinen osa. Kuntoarvioon ei sisälly kohteesta erillään olevat tilat, kuten erillinen sauna, vaja tai autotallirakennus, ellei näistä sovita erikseen. Tilaaajan tulee tiedostaa, että kuntotarkastusraportti ei ole korjaustyöselitys tai – suunnitelma. Raporttiin ei sisälly kustannusarviota.

Rakennuksen huoltotarve: Eri rakennusosien huoltoväli on eripituinen. Vesikourujen, syöksytorvien ja katon, puhdistus tulisi tehdä keväin ja syksyin. Rakennusosien ja materiaalien huoltotarve vaihtelee tapauskohtaisesti. Kevät- syksyhuoltojen yhteydessä on syytä tarkkaillaan muidenkin rakennusosien kuntoa silmämääräisesti. Rakennuksesta (asuinrakennus, varastot yms.) kannattaa pitää yllä **huoltokirjaa**, josta löytyvät rakennuksen piirustukset sekä tarkastus- ja huoltomuistiinpanot sekä selvitykset mahdollisista laajemmista korjaustoimenpiteistä. Kuntoarvion teko perustuu yleisiin tietoihin rakenteiden ja materiaalien toiminnasta.

Rakenteiden, rakennusosien ja pintojen kunnon tarkkaileminen:

Talon asukkaan kannattaa perehtyä ainakin pääpiirteissään rakennuksen järjestelmien toimintaan sekä rakennejärjestelmään. Ajoissa havaittujen virheiden ja vaurioiden korjaaminen säästää rakennusta, rahaa ja jopa asukkaan terveyttä. Mikäli tämä tehtävä tuntuu kuitenkin ylivoimaiselta, niin silloin huoltotoimet sekä rakennuksen kunnon tarkkailu kannattaa teettää ammattilaisella. Rakennuksen rakenteiden ja materiaalien kunnon tarkkailun lisäksi myös sähkö-, ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät tarvitsevat omat tarkastuksensa ja huoltonsa. Jokaisessa talossa kannattaa tarkkailla vesimittarin kautta vedenkulutusta, mutta myös selvittää sen avulla, vuotaako vesiputkisto tai -laitteisto (mikäli mistään vesipisteestä ei oteta vettä, mutta vesimittari ilmoittaa silti veden kuluvan).

Omakotitalot: Rakennus tarkastetaan sekä ulko- että sisäpuolelta. Rakenteet ja näkyvät pinnat tarkastetaan kaikista kulkuaukollisista tiloista, joihin on esteetön pääsy. Oikeaan toteutusjärjestykseen on kuitenkin kiinnitettävä huomiota. Kustannusten kannalta järkevintä olisi tehdä huoneistojen kaikki sisäpuoliset korjaukset yhtäaikaaisesti ja ulkopuoliset yhtäaikaaisesti.

Jos korjauksia siirretään kuntoluokan takarajaa pidemmälle, on mahdollista, että:

- kyseiset vauriot kasvavat, -vahinkoriskit kasvavat, - korjauskustannukset nousevat, - joudutaan tekemään väliaikaisia korjauksia

Perustukset



Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Sokkelin korkeus maanpinnasta (minimi 30 cm/suositus 50)?

- Alkuperäinen kivijalkasokkelirakenne ja alapohjassa joista tuettu lattiarakennetta. Korkeus n. 800mm maanpinnasta yläpintaan.

2. Millä korkeudella rakennuksen lattia on suhteessa maanpintaan (min.30 cm/suositus. 50)?

- Lattianpinta on maanpinnan tasosta. n. 1m.(tuulettuva alapohjarakenne) kts. alapohja osio

3. Näkyvät vauriot sokkelissa/ pilareissa (halkeamat, pullistumat ja rapautumiset)?

- Ei havaittu merkittäviä vaurioita. Kivijalkasokkelissa pieniä rakoja ja osin paikattu betonilla muuten normaalikuntainen / kunnossa

4. Kosteuseristyksen, onko maanpinnan alapuolinen osa pietty/ levytetty?

- Ei ole,ei tarvetta(tuulettuva alapohjarakenne)

5. Ulkopinta: onko sokkeli tai pilarit maalattu / rapattu (kunto)

- Kivijalka sokkeli rakenteessa hyväkuntainen pinta

6. Routaeristyksen

- Ei ole ,ei havaintoja(ei tietoa)

7. Sadevesien hallinta ja vedenjohdatus (poispäin rakennuksesta/ sadevesikaivot)

- Sadevesien ohjaukset asennettu ja sadevedet ohjataan poispäin sokkelin vierustalta
- Sadevedet ohjattu syöksytorvilta sadevesikaivoihin joista putkilla poispäin
- Sadevesikaivossa saattolämmityskaapelit

Salaojien toiminta (tarkastuskaivot)

- Salaojitukset asennettu peruskorjauksessa/saneerauksessa

Pintamaan muotoilu: kaato rakennuksen viereltä kolmen metrin matkalla poispäin (vähintään 15 cm korkeusero)

- Maanpinnat kallistuu poispäin sokkelista ja osin tasaisempaa maanpintaa
- Perustus kuitenkin korkea ja tuuletustila alapohjassa hyvä.

ALAPOHJA



Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Painumat (vaaitus/ silmämääräinen arvio)

- Alapohjarakenteet näyttää uusituilta kokonaan/ uusittu. Rakenteet hyväkuntoiset alapohjassa tuuletustilassa ja puhtaat.
- Ei havaittu kosteusvaurioita ja tuuletus toimii hyvin
- Ei todettu ja havaittu rakenteissa painumia latioissa.
- Kantavat rakenteet alapohjassa hyväkuntoiset (uusittu?), kts. kuvat

2. Lämmöneristys (materiaali)

- Alapohja puurakenteiden kunnon ja puhtaudesta päätellen uusittu, Joten eristeet silloin todennäköisesti myös uusittu ja asennettu joko levyvilla tai puhallusvilla eriste? Alkuperäisestä ei tietoa?
- Rakenteita ei ole avattu ja rikottu tarkastuksessa varmuuden saamiseksi.

3. Kosteusvauriot

- Kts. kosteuskartoituksen tulokset /raportti
- Pintamittauksissa ja tarkastuksessa ei todettu ja havaittu kohonneita kosteusarvoja
- Rakenteita ei ole rikottu ja avattu tarkastuksessa, ps. Piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei voida kokonaan pois sulkea kokonaan rakenteista jos alkuperäistä rakennetta alapohjassa piilossa olevissa osissa.?

4. Muuta

- Viemärit kunnossa ja toimivat vuokralaisen mukaan hyvin
- Viemärit liitetty kunnalliseen verkostoon
- Viemäri ja vesiputkiston tekninen käyttöikä on olosuhteista ja materiaaleista riippuen n. 30-50 vuotta. Viemäri- ja vesikalusteiden vastaavasti on noin 20 -25 vuotta
- Viemäreitä mahdollisesti uusittu remonteissa?

JULKISIVU/ ULKOSEINÄRAKENNE



Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Pintamateriaalin kunto (ehjyys, suoruus)

- Maalipinnat tyydyttävä/ huonokuntoiset. Seinien maalaushuolto/ maalaus koko rakennukselle tarpeen(mahdollisimman pian) Seinissä maalipinnat irtoilee ja hilseilee irti paikoitellen. Maalauksen pohjatyöt tehtävä huolellisesti ja laudoitukset puhdistettava hyvin / käsitellä ennen uutta maalausta(suositus esim: laudoitusten soodapuhallus jne jotta laudoitusten pinta saadaan myös pinta hapraudesta puhtaaksi.
- Seinät muuten pääosin ehjät / suhteellisen suorat, jonkin verran kunnostusta /tarkistaa kuntoa puuosissa (pielilaudat , listat jne)
- Tarvittaessa maalaustyön yhteydessä / puhdistus työssä rikkoontuneita/ vioittuneita osia korjata/ kunnostaa.

2. Laudoituksen kunto

- Hyvä/tyydyttäväkuntoiset, ei suurempia rapistumia, normaalia säiden aiheuttamaa kulumista maalipinnalla ja osin laudoituksen pinnalla mistä maalaukset irtoilleet ja säät päässeet vaikuttamaan laudan pintaan

3. Lämmöneriste, määrä

- Kantava alkuperäinen hirsirunkorakenne. Lisäeristyksistä ei tietoa seinärakenteessa?(rakenteita ei ole avattu tarkastuksessa ja ei voitu nähdä seinistä.

4. Kosteusvauriot (pullistumat, läikät, silmämääräiset mikrobikasvustot)

- Ei havaittu vaurioita ulko - ja sisäpinnalla. Ulkona laudoissa normaalia säiden aiheuttamaa kulumista. Laudoituksen alla ilmaväli joten seinärakenne tuulettuu ja ei kosketuksessa suoraan hirsirakenteeseen.
- Ps. Seinärakenteet alkuperäistä hirsirakennetta ja ei voi kokonaan täysin pois sulkea vaurioiden mahdollisuutta rakenteissa(yli 100v vanhoja), Vuosien aikana voinut aiheutua piileviä vaurioita alkuperäisiin rakenteisiin.? Tarvittaessa rakennetarkistuksia ulkovuoren maalauksen/ huollon yhteydessä avaamalla us rakennetta ulkoapäin? Otannaista tarkistusta

5. Tuuletus (onko seinärakenne tuuletusraollinen)

- Ulkoseinissä on tuuletusväli laudoituksen takana laudan ja hirrenvälissä. kts. kuva alimmainen oikealla kuvattu yläpohjatilasta ulkoseinää.

JULKISIVUJEN VARUSTEET



Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Talotikkaiden kunto ja kiinnitys:

- Palotikkaat hyväkuntoiset ja kiinnitys riittävä / hyvä

2. Syöksytorvet, Sadevesikourut ja vedenohjaus

- Syöksytorvet ja sadevesikourut puhdistaa roskista, muuten kunnossa
- Vedenohjaukset asennettu ja ohjaus putkilla pois päin sokkelin/ rakennuksen viereltä.
- Muutama sadekaivon reunaosa rikki (roiskesuoja osaa) uusia kaivot.

3. Pellitykset, vaakalistat (riittävät kallistukset rakenteesta pois päin)

- Kallistukset hyvät ja riittävät sekä selvästi rakennuksesta pois päin kallistetut

4. Räystäiden pituus ja kunto

- Räystään otsalaudoitukset kunnossa. (Maalaustarve) .
- Räystäät riittävän pitkät sivuilla ja päädyissä, kunnossa (maalaustarve)

5. Ikkunat (vesipeltien ja pokien tippanokkien kunto ja kaatosuunta)

- Ikkunoissa ei varsinaista ikkunapeltiä. Tippavara ikkunapokissa / karmeissa puuta (vanhat alkuperäiset ikkunat) Tyypillinen tekniikka kyseisenä rak. ajalla) Ikkunoiden uusimista suositellaan ja pellitykset asentaa kts. ikkuna osio

6. Ulkoportaat, kunto yksityiskohdat

- Puurakenteiset / kunnostus- ja maalaustarvetta portaissa ja terasseissa terassiöljy käsittely tarve

7. Johdotukset

- Kunnossa / yksi johto ilman suojakourua(asennus)

8. Ulkkeet (liittyminen seinään)

- Liitokset kunnossa.
- Liitoksissa ei havaittu silmämääräisesti puutteita

IKKUNAT

Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Maalin kunto

- Ikkunoissa maalipinnat huonokuntoiset

2. Kittauksen / lasituslistojen ja lasien kunto

- Listat/listoitukset huono /tyydyttäväkuntoiset (kunnostustarvetta/ maalaustarvetta)
- Lasit ehjät (alkuperäistä ja uudempaa ikkunaa), vanhat 2 :lla lasilla

3. Pokien puuosien ja karmien kunto

- Pokat ja karmit tyydyttäväkuntoiset(uusimista ikkunoille suositellaan)

4. Käynti ja heloitus

- Kunnostusta/ huoltoa

5. Tiivistys

- Ikkunat vuotaa pahoin (vuokralainen teipannut ikkuna pokien/ karmien rakoa ikkunoissa vuotojen vuoksi) ikkunoiden kokonaisvaltainen kunnostus tiivisteille ja tiiveydelle
- Suositellaan ikkunoiden uusimista kokonaan (kaikki ikkunat vanhat ja hieman uudemmat, tai vähintäänkin vanhimmat)

6. Vesipellit

- Varsinaisia vesipeltejä ei ole . Ikkunat puukarmilla/ tippalistalla jotka puuta(kts. kuva)
Tiiveysriski?

7. Karmin ja seinän liitos

- Tarkistaa (vuodot ikkunoissa?)

OVET/VARUSTEET



1. Puuosien kunto ja pintakäsittely

- Puuosat ja maalipinta tyydyttävä/ huonokuntoiset
- Ovien uusimista suositellaan kokonaan.

2. Käynti ja potkupellit

- Ovet aukeavat normaalisti ja toimivat (Potkupelti ei pakollinen)

3. Heloitukset

- Kunnossa ja toimivat(väljyyksiä/ huoltoa)

4. Tiivistys

- Ovet ei tiiviit(huolto /tiivistys(suositus uusia ovet kokonaan)

5. Karmin ja seinän liitos

- Tarkistaa/ kunto? tiiveys?

6. Lukitus

- Kunnossa

7. Ovipumppu

- (Ei pakolliset)

YLÄPOHJA



Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Painumat (sililmämääräinen arvio)

- Yläpohjatilassa ei havaittu painumia rakenteissa.

2. Lämmöneristys materiaali

- Puhallusvillaa ja alla finfoameriste 50mm(remontissa asennettu)

3. Kosteusvauriot: Vesikaton alusrakenne (väri, kovuus ja sisäkaton väri, läiskät, eristeen väri, haju)

- Yläpohjassa puurakenteet hyväkuntoiset ja näköiset
- Vesikaton ruodelaudoitukset hyväkuntoiset ja näköiset.
- Eristeessä ei hajuhaittaa ja normaalin värinen (puhallusvillaa) .

4. Kantava rakenne (suoruus, taipumat)

- Kantavat hirsi/ parru ja lauta rakenteet terveitä ja hyväkuntoiset näkyvillä osilla.
- Rakenteet suoria ja ei taipumia rakenteiden kantavissa osissa. (esim: vesikattorakenne suora ja ei havaittu painumia ja sisätiloissa kattorakenteet suorat, ei taipumia havaittu

5. Tuuletus

- Yläpohjan tuuletus toimii hyvin yläpohjatilassa(puurakenteet puhtaat ja ei havaittu harmautta ja tummentumaa kuin räystäään reuna osilla seinärakenteen ulkopuolella räystäään osalla ruodelaudoissa(säiden vaikutukset / normaalia), muuten kunnossa

6. Läpimenojen tiiveys

- Ilmastointien läpimenot kunnossa
- Savupiippujen juuren pellitykset vesikatolla piipun ympärillä rakoja(kts. piippu osio myös) savupiippujen pellitys kokonaan suotavaa tai tiivistysmassaus nykyisellään/ korjaus

7. Tuuletusputkien eristys

- Tuuletusputket eristetty yläpohja tilassa. kts. kuvat
- Yhdessä ilmastointiputkessa ei eristettä(asennus), kts. kuva keskellä oikealla

VESIKATTO

Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Painumat (silmämääräinen)

- Ei todettu ja havaittu painumia vesikatossa rakenteissa

2. Katemateriaali

- Konesaumattu peltikate ja alla ruodelaudoitus

3. Katteen kunto (tiilikate: roskat, sammalet, eheys/ peltikate: maalauksen kunto, ruoste, eheys)

- Kunnossa, ei havaittu vaurioita. Osa maalattu ja osa ei peltikatteesta. (Maalaamaton uusittua?)

4. Saumat ja liitokset

- Saumat ja liitokset kunnossa katteessa

5. Läpiviennit

- Ilmastointi ja antenni läpiviennit kunnossa vesikatolla.
- Huom. Kts. kuva alimmainen oikealla, Iv –putki ei kunnolla paikoillaan(asennus/ nostaa ylemmäs ja tiivistys koteloon) ja eristää yläpohjatilassa
- Piipun läpivienti/pellityksessä puutteita. Keskimmäisen piipun juuresta valo heijastuu yläpohjatilaa(rakoa tiivistyksessä/ massauksessa pellin ja tiilen saumassa(korjaus).
- Suositellaan piippujen kokonaan pellityksiä jolloin tiivistyksien tarkkailua ja huolto ei tarvita vuosittain. Kts. savupiippu osio myös(piipun päiden kunto/ juuripellitys)

6. Pellitykset (jiirit, nostot)

- Pellitykset ja jiirit muuten muualla kunnossa lukuun ottamatta piippujen pellityksiä/tiivistyksiä)

7. Kulkusilta, kattotikas ja kulku vesikatolle

- Kattotikas ja kulkusilta kunnossa

SAVUPIIPPU



Kts. Selostukset seuraavalla sivulla.

1. Painumat (silmämääräinen)

- Ei todettu ja havaittu painumaa piipussa rakenteellisesti

2. Perustus

- Betoni

3. Pinnan kunto

- Hyväkuntoinen pinta sisällä ja yläpohjatilassa/ kunnossa
- Piipun päässä kahdessa piipussa tiiliä irtoillut. kts. kuvat
- Varaavan takan/ kakluunin piipunpää kunnossa, kts. kuva Keskellä
- Piipuissa muurattu eritaso pykälää ja niiden päällä rappausta irtoillut/ murentunut
- Suositellaan piippujen pellityksiä kokonaan, jotta vältetään piippujen murenemiselta (ennen pellitystä piippujen tiilien korjaus piipun päistä)

4. Saumat ja liittymät

- Kunnossa muuten mutta ei tiilissä jotka irti piipun päissä(korjaus)

5. Peltien kunto ja toiminta

- Savuhormin pelti toimii varaavassa takassa/ kakluunissa(uusittu)
- Muualla peltejä ei käytössä ja jumissa?

6. Hormit

- Hormit piipuissa muuten kunnossa lukuun ottamatta piipun päissä joista tiiliä irti/ rikki(korjaus)

7. Yläpohjassa näkyvä rappaus

- Kunnossa/ rapattu piiput yläpohjatilassa
- Yläpohjatilán eristeen kohdalle asentaa palovillaa / kunnostus

SISÄTILAT HUONEKOHTAISESTI:

1. Lattia, seinä, ja kattomateriaalien, kunto, sekä ovet:

- Huoneiden pinnoitteet lattiassa, seinissä ja katoissa hyväkuntoiset
- Lattioissa normaalia kulumista pinnoilla. Ovet tyydyttävä / hyväkuntoiset sisätiloissa

2. Tulisijat, kunto:



- Varaavataikka / kakluuni kunnossa(kunnostettu)

3. Patterit, kunto:

- Vesikiertoiset patterit/ öljylämmitys, kunnossa ja vuokralaisen mukaan toimivat
- Ilmalämpöpumppuja tiloissa jotka vuokralainen poistaa vuokrasopimuksen lopussa(omistaa ne ja asennuttanut omalla kustannuksella)

4. Autotalli/katos/ varasto

- Ei tarkistusta erillisiin rakennuksiin

5. LVV / LJH huone



- Öljylämmitysjärjestelmä / poltin (uusittu peruskorjauksessa 1999) Kattila valmistettu 1998
- Öljysäiliön kunto? tarkistus milloin tehty? Lv- ja Kv- putkistot kunnossa, ei havaittu vaurioita
- Kuvassa olevat ylivuotoputket ohjata lattiakaivoon (alla astia)

6. Antennit

- Kunnossa

7. Sähkötekniikka/ sähkökeskukset

- Kunnossa, ei todettu puutteita, vuokralaisen mukaan toimii ja ei ole ollut häiriöitä.
- Sähköjohtojen tekninen käyttöikä on noin 30-50 vuotta KH 90-00159 / KH 90-40016

Kuntoarvion tulokset ja yhteenveto

Kyseessä yli 100 vuotta vanha hirsirunkoinen rakennus, jota peruskorjattu/ remontoitu vuosien saatoissa. Alkuperäisten rakenteiden kuntoa ei voida kokonaisuutena täysin tarkistaa ja rakennuksen ikä huomioon ottaen on mahdollista että piilevä vaurioita on rakenteissa joiden mahdollisuutta ei voida kokonaan pois sulkea (huomioitava seikka kun rakennus vanha ja ei uutta vastaava rakennus)

Suoritettava seuraavat korjaukset ja huoltotoimenpiteet:

- ⇒ Ikkunoiden kunnostus/ huolto kokonaan (suositus uusia ikkunat kaikki) vanhoja ja vetoisuutta , tiiveys puutteita ja ulkona ikkunoiden pielet / laudat jne kunnostushuolto
- ⇒ Ulko – ovien uusimista suositellaan tai ovien peruskorjaus/ huolto/ tiivistäminen
- ⇒ Öljysäiliön tarkistus ajankohta ? milloin viimeksi tehty? Maanalainen säiliö, kunto?
- ⇒ Ulkovuoren maalaus/ kunnostus kokonaan(maali ja laudoitukset pinnaltaan kuluneet) sekä osa pieli / nurkkalaudoista kaipaa kunnostuksia/ huoltoa
- ⇒ Savupiippujen päiden korjaus 2:lla piipulla (tiiliä irti) ja suositellaan kaikkien piippujen pellitystä kokonaan., Nykyisellä Juuripellillä riski vuodolle (yhdessä piipussa rakoa tiivisteessä (tiivistys/ korjaus)
- ⇒ Iv putki eristää yläpohjatilassa(1 kpl) eristämättä ja putki ei kunnolla paikoillaan kotelossa vesikatolla ja ei paikoillaan läpivientireiässä(nostaa ylemmäs ja tiivistää koteloon putki.
- ⇒ Sadevesikaivoista muutamassa roiskesuojareunaa rikki(uusia kaivot) ja yksi ritiläkansi puuttuu
- ⇒ Sadevesikourujen puhdistus tukoksia
- ⇒ Pieni halkeama isossa salissa tiilimuuri seinässä(näköhaitta) tarvittaessa korjata/ rapata/paikata
- ⇒ Tarpeen mukaan kattopellityksen maalaus puuttuvalta osalta(näköhaitta, tarvittaessa)
- ⇒ Yksi sähköjohto suojata metallikourulla sokkelin vieressä
- ⇒ Kasvillisuutta poistaa sokkelin vierustalta(juurineen että ei pääse kasvamaan), kivetys
- ⇒ Portaiden ja kaiteiden huolto/ maalaus/ kunnostusta
- ⇒ Etuoven kuistissa paneeliautoja pullistunut pois paikoiltaan(korjaus) kylmää tilaa
- ⇒ Ljh tilassa ylivuotoputket ohjata lattiakaivoon(nykyisellään alla astia joka täytyy ja pitää tyhjentää)

Kosteuskartoitusraportti

Kohteen tekniset tiedot

Rakennus:	Vanha pappilarakennus alkup. rakennusvuosi/ vuodelta n. 1902
Alapohja:	Tuulettuvalla alapohjarakenteella: Lattialautaa / levy / kantava puurunko/ villaeriste tai puhallusvillaa / ts.levy tai paperi / Lautaa
Yläpohja:	Puurunko/ puhallusvillaa ja alla finfoameristettä 50mm
Perustukset:	Kiviperustus (alkuperäinen)
Kv- Putket:	Kuparia/pinnassa / rakenteissa.(peruskorjauksessa uusittu 1999?)
Lv-putket	Kuparia/pinnassa / rakenteissa. (peruskorjauksessa uusittu 1999 ?)
Viemäriputket:	Muovia
Lämmitys:	Öljylämmitys/ Kattila ja poltin asennettu 1999 peruskorjauksessa / vesikiertoiset patterit ja vuokralaisen ilmalämpöpumput(ilmalämpöpumput poistetaan vuokrasopimuksen päättyessä tiedon mukaan vuokralaiselta)
Ilmastointi:	Koneellinen
Ulkoseinät:	Paneelilautaa / ilmarako/ Hirsirunko(alkuperäinen) koolaus / levyt/ pinnoite(lisäeristyksestä ei tietoa?)
Väliseinät:	Levy/ koolaukset/ Hirsirunko / kolaukset/ levyt ja palomuuuri tiili
Vesikate:	Harjakatto/ konesaumattu peltikate ja alla ruodelaudoitus
Havainnot	Tarkastuksessa ei havaittu hajuhahtaa sisätiloissa.

Tutkimuksen syy, vahingon aiheuttaja ja toimeksianto:

- Asuinrakennuksen kosteusmittaus asuntokaupan yhteyteen
- Mittaukset suoritettiin pintamittauksin rikkomatta rakenteita.

Tutkimuksessa todettiin ja selvitys kosteus / vauriovahingon laajuudesta:

- Mittauksissa ei todettu kohonneita kosteusarvoja wc ja keittiö tiloissa
- Huonetiloissa ei todettu kohonneita kosteusarvoja mittauksissa
- Ljh tilassa ei kohonneita kosteusarvoja mittauksissa. Ylivuotoputkien alla astia johon vedet valuu ja pitää tyhjentää

Toimenpide-ehdotus:

- Ljh:ssa ylivuotoputkien päät ohjata/ jatkot lattiakaivoon
- Ei välttämättömiä muita korjaustoimenpiteitä tiloissa
- Korjaustyöt on tehtävä voimassa olevien rakentamismääräysten ja ohjeiden mukaisesti

Simossa 23.8.2019
Merilapin Vahinkotarkastus Oy



Jouni Kemppainen / Ins.

Tutkimuksessa käytetty mittalaitteisto:

☒ Trotec T 2000 S Gann Hydromette Compact RH-T	Malliin voidaan liittää SDI antureiden lisäksi useita muita sekä rakenne- että puun kosteuden mittaukseen tarkoitettuja sähköisiä antureita. Lisäksi siihen saadaan myös ilman virtaus antureita.	Rakenteiden RH:n , lämpötilan, pintakosteus, ilmanvirtaus sekä mikroaalloilla, tapahtuvia mittausmenetelmiä
☐ Trotec T 650	Pintakosteudenmittari Puun painokosteuden (p %) mittalaite Mittaus syvyys 40 mm	Pinta- ja betonirakenteiden mittaus Max. sallittu puurakenteelle < 19 p % Kostea > 20 p %, Märkä >28 p % Raja-arvon hälytys, Näyttää vertailuarvon 0 - 200 asteikolla.
☒ Gann Hydrotest LG 3	Pintakosteudenmittari Puun painokosteuden (p %) mittalaite	Pinta- ja betonirakenteiden mittaus Max. sallittu puurakenteelle < 19 p % Kostea > 20 p %, Märkä >28 p %

Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen

Materiaali / aine	Kuiva	Normaali	Puolikuiva	Kostea	Hyvin kostea	Märkä
Kipsilevy	10 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 90	90 - 110	< 110
Lastulevy	10 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 90	90 - 110	< 110
Tiili	20 - 30	30 - 50	50 - 70	70 - 100	100 - 120	< 120
Betoni	30 - 50	50 - 70	70 - 90	90 - 120	120 - 140	< 140
Puu	> 16		13 - 19	20 - 27		< 28

RH % = Rakenteen suhteellinen kosteus

P- % = Kosteus painoprosentteina eli montako prosenttia vettä on aineessa aineen kuivapainoon nähden

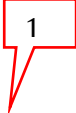
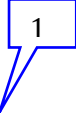
°C = Rakenteen lämpötila

Vs (g / m³) = Ilman vesipitoisuus/vesisisältö (Ilman vesipitoisuus/vesisisältö)

Mp = Mittapisteen numero, (kts. pohjakuva mittauskohta)

Rakenne = Mitattu rakenne alue

Merkintöjen selitykset:

	Mittapiste rakenteessa		Eristetilan kastuma-alue kosteusarvot koholla
	Mittapisteessä rakenteen kosteusarvot on koholla		Seinän kastuma-alue ,kosteusarvot koholla
	Pintalaatan kastuma-alue kosteusarvot koholla		Vuoto kohta

Vaurioitumisriski:

Taulukossa ohjeelliset arvot materiaalin kosteuspitoisuuden, ajan ja lämpötilan merkityksestä mikrobivaurioriskiin

Suhteellinen kosteus	< 70 %	70 – 80 %	80 – 90 %	> 90 %
Ulkoseinän/ulkovaipan sisäosat, väliseinät ja välipohjat	Vähäinen, vaikka kosteusrasitus on jatkuvaa materiaaleissa	hyvin vähäinen, jos kosteuden rasitus on lyhytkestoista vuositasolla kastuma alueella	Vähäinen, jos kosteuden rasitus esiintyy lyhyinä jaksoina materiaaleihin	Kastuneet rakenteet on korjattava, kuivattava tai uusittava pääsääntöisesti, ellei kosteus esiinny vain lyhyinä aikoina esim: ph:n pinnoilla
Rakennuksen ulkoseinän/ulkovaipan ulko-osat	Vähäinen, vaikka kosteusrasitus on jatkuvaa materiaaleissa	Vähäinen, jos kosteusrasitus esiintyy lyhyinä jaksoina vuositasolla tai pidempiaikaisesti kylminä vuodenaikoina	Vähäinen, jos kosteuspitoisuudet esiintyvät lyhyinä jaksoina vuositasolla tai kylminä vuodenaikoina	Kastuneet rakenteet on korjattava, kuivattava tai uusittava pääsääntöisesti. jos kosteuspitoisuudet esiintyvät pitkinä jaksoina, ellei lämpötila ole rakenteissa samanaikaisesti < 0°C

Valokuvat kohteesta:



KUVA 1:

- Keittiö tilaa

**KUVA 2:**

- Keittiö tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 62,5 vertaa betoni

**KUVA 3:**

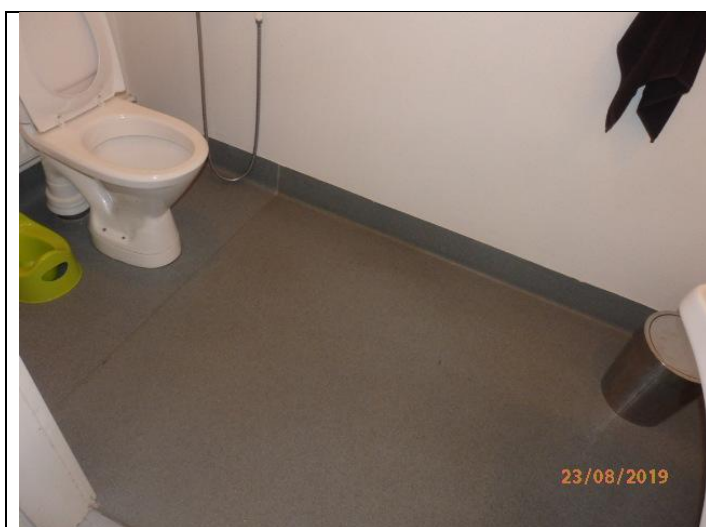
- Keittiö tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 65,9 vertaa betoni

**KUVA 4:**

- Keittiö tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 43,2 vertaa levyt

**KUVA 5:**

- Keittiö tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa ainetiheyteen
- Lukema 72,1 vertaa betoni

**KUVA 6:**

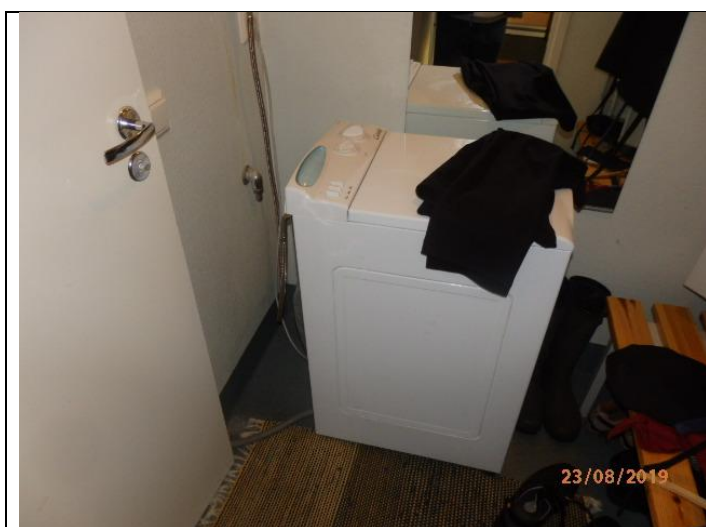
- Wc tilaa

**KUVA 8:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa ainetiheyteen
- Lukema 34,1 vertaa levyt

**KUVA 9:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa ainetiheyteen
- Lukema 30,8 vertaa levyt

**KUVA 10:**

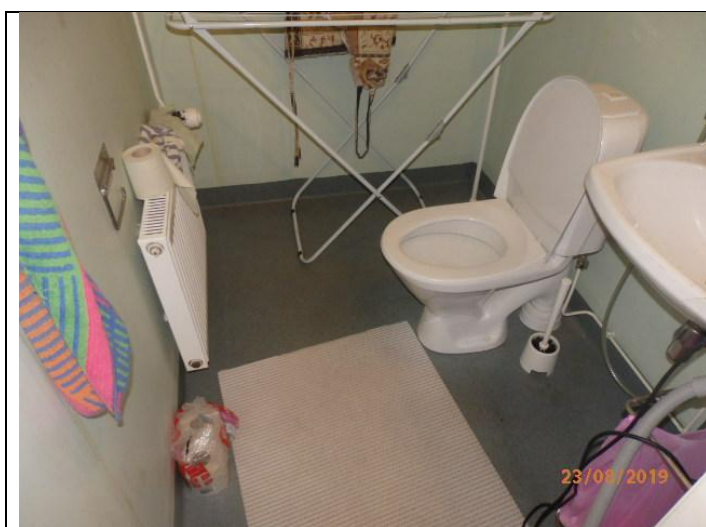
- Khh /pukuh.tilaa

**KUVA 11:**

- Khh /pukuh.tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa ainetiheyteen
- Lukema 35,9 vertaa levyt

**KUVA 12:**

- Khh /pukuh.tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 28,0 vertaa levyt

**KUVA 13:**

- Wc tilaa

**KUVA 14:**

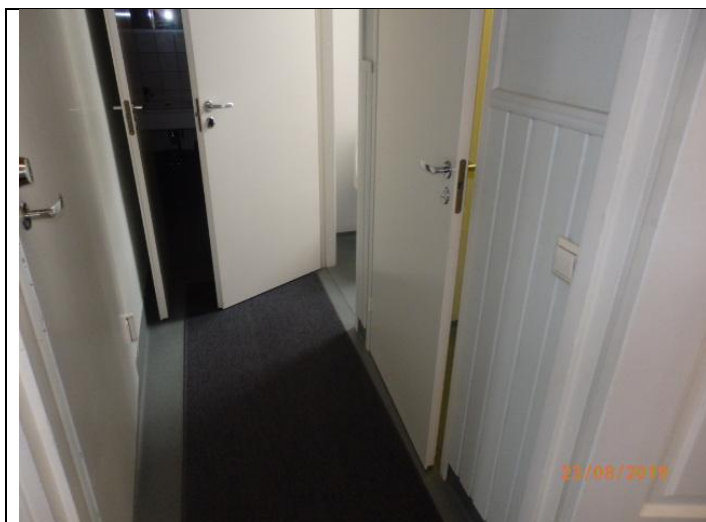
- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 35,5 vertaa levyt

**KUVA 15:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 35,3 vertaa levyt

**KUVA 16:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 25,3 vertaa levyt

**KUVA 17:**

- Wc tilaa

**KUVA 18:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 32,6 vertaa levyt

**KUVA 19:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 35,6 vertaa levyt

**KUVA 20:**

- Wc tilaa

**KUVA 21:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 32,4 vertaa levyt

**KUVA 22:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 33,8 vertaa levyt

**KUVA 23:**

- Wc tilaa

**KUVA 24:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa ainetiheyteen
- Lukema 33,3 vertaa levyt

**KUVA 25:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa ainetiheyteen
- Lukema 35,6 vertaa levyt

**KUVA 26:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa ainetiheyteen
- Lukema 32,7 vertaa levyt

**KUVA 27:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 33,4 vertaa levyt

**KUVA 28:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 35,6 vertaa levyt

**KUVA 29:**

- Wc tilaa

**KUVA 30:**

- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 33,3 vertaa levyt

**KUVA 31:**

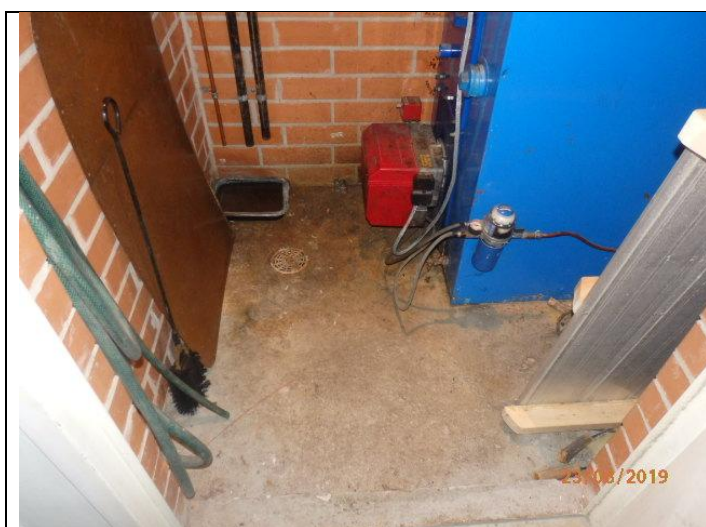
- Wc tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusrvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 33,0 vertaa levyt

**KUVA 32:**

- Varasto / suihkutilaa(ei käytössä)

**KUVA 33:**

- Varasto / suihku tilaa
- Tila varastona
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 34,5 vertaa levyt

**KUVA 34:**

- Ljh tilaa

**KUVA 35:**

- Ljh tilaa
- Pintamittauksessa ei todettu kohonneita kosteusarvoja
- Kts. Taulukko s.26 Trotec T 650 / Gann hydrotest LG3 : Mittausarvot suhteessa aineitiheyteen
- Lukema 61,1 vertaa betoni

**KUVA 36:**

- Alapohjan rakenteita tuulettuvassa alapohjatilassa
- Rakenteet uuden / uusitun näköiset ja hyväkuntoiset
- Maapohja puhdasta / puhdistettu

**KUVA 37:**

- Alapohjan rakenteita tuulettuvassa alapohjatilassa
- Rakenteet uuden / uusitun näköiset ja hyväkuntoiset

**KUVA 38:**

- Alapohjan rakenteita tuulettuvassa alapohjatilassa
- Rakenteet uuden / uusitun näköiset ja hyväkuntoiset