

KUNTOTARKASTUS

734-7-2-8

Rummunlyöjäkadun ja Siltavoudinkadun
kulma, Salo (3 tyhjillään olevaa
asuinrakennusta)



Rakennus 1



Rakennus 2



Rakennus 3

Kohde

Talo 1

Osoite: Siltavoudinkatu 2, 24100 Salo
Rakennustunnus 101302787U

Talo 2

Osoite Rummunlyöjänkatu 30, 24100 Salo
Rakennustunnus 101302786T

Talo 3

Osoite Rummunlyöjänkatu 32, 24100 Salo
Rakennustunnus 101302788V

Tarkastuksen aika ja laajuus

Kiinteistötarkastus suoritettiin 6.4.2022

Kiinteistöt tarkastettiin silmämääräisesti, pintakosteuden tunnistinta ja puunkosteusmittaria (piikkimittari) apuna käyttäen.

Asuinrakennusten lattiat vaaitettiin tasolaserilla rakennusten painumisen / kallistumisen arvioimiseksi.

Rajaukset kohteessa:

Rakennuksista ei ollut tarkempia piirustuksia / tietoja rakenteista ja mahdollisesti tehdyistä korjaustoimista.

Vesikatoille ei ollut tikkaita (vesikattoja ja piippujen kuntoa ei yläpuolelta päästy arvioimaan)

Talo 1

Rakennus oli kellarillinen 11/2 kerroksinen vanha asuinrakennus.



julkisivukuvia



Siltavoudinkadun puolella räystäään alla vaurioita

Perustukset / sokkelit

Rakennuksen sokkelit oli tehty betoniharkkorakenteisina. Pihan puolella oli valettu sokkeli.

Sokkelit olivat useasta kohdin halki. Siltavoudinkadun puoleisella sivulla sokkeli oli hajennut sekä siirtynyt ulospäin ja ulkoseinä oli vain osittain sokkelin päällä.

Kellarin lattiassa oli betonilaatassa halkeamia ja lattiassa suuria korkeusvaihteluja (painumia ja kohoumia)

Kellarissa oli ulkoseinien sisäpuolella tiilimuuraus, jossa havaittavissa useissa kohdin halkeamia ja tapahtunutta liikettä.

Asuinkerroksen lattian kaltevuus tarkastettiin tasolaserilla. Max kallistus / ero vaakasuoraan oli noin 27 cm keittiön ja vastakkaisen kulman nurkan välillä. Rakennus kallistunut lounaaseen (joelle ja Siltavoudinkadulle päin)



halkeamia / siirtymiä sokkelissa



halkeama sokkelissa



kellarissa halkeamaa + tiilimuuraus osin sortunut



ph ikkunan reuna



kellarin lattiassa halkeamia / painumaa

Kellarin katossa oli kosteuden aiheuttama tummentuma (aiempi putki- / kosteusvuoto, rakenteita ei korjattu)

Ulkoseinät olivat hirsirunkoiset (avattiin pinkopahvi ym. huoneen sisäpuolelta)



kosteuden aih. tummentumia katon levyissä



tarkastettu runkorakenne; hirsi

Vesikiertoiset patterit oli purettu. Ikkunoiden alla oli asennettu sähköpatterit.

Vesimittari oli poistettu. Kellarissa oli vesivaraaja Jäspi VLM- 220 S, valmistusvuosi 2015

Vesikattona oli harjakatto konesaumatuilla peltikatteella.

Yläpohjassa näkyi paikallisia tummentuneita / kostuneita ruodelautoja ja piipun vieressä eristeen päällä kosteuden aiheuttama tummentuma. Pääosin vesikatto oli pitänyt sadevedet ulkopuolella.



Ikkunat olivat vanhoja 2-lasisia puuikkunoita.

Osin ikkunoita oli rikki. Ikkunoiden puuosissa oli vaurioita; maalaus irronnut ja paikoittaista lahoa.



Sisätiloissa oli vaurioita ja laajaa korjauksen tarvetta.

Yläkerrassa oli lattiaa osin koolattu / suoristettu, mutta korjaus ei valmis.



Talo 2

Rakennus oli 1-11/2 kerroksinen asuinrakennus (yläkerrassa toisessa päässä huone)



Alkuperäiset perustukset oli tehty kivirakenteisina. Osin sokkelin kivipilareiden väliin oli valettu betoni. Alapohjana oli tuulettuva puurakenteinen alapohja.

Asuintilojen lattiat mitattiin tasolaserilla. Ulkoseinien vierustat olivat hieman alempana kuin keskiosa / piipun ympäristö. Suurin mitattu korkeusero oli noin 5 cm.

(ko painuminen yleistä / normaalia tämän ajan rakennuksissa)

Alapohjan puuosat olivat silmämääräisesti tuuletusaukoista tarkasteltuna pääosin kunnossa (ks. kuvat)

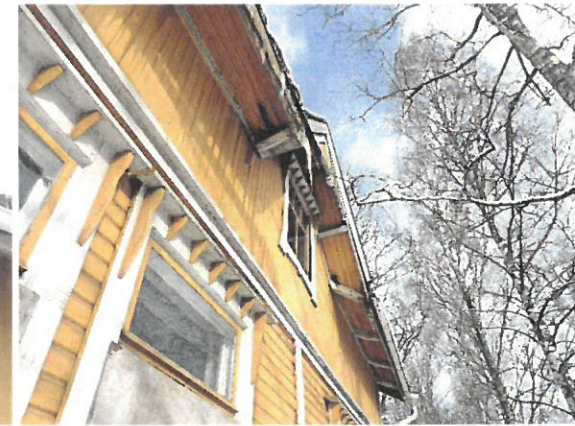
Pienet kivet alapohjan tukemisessa



Rakennuksessa oli harjakatto tilikatteella. Aluskatteena oli pärekate. Vesikatteessa oli vuotokohtia jiirissä ja räystäillä. Lisäksi päädyn julkisivun jakopuu kallisti väärään suuntaan ja sisätiloissa huoneen katossa oleva kosteat jäljet oletettavasti tästä johtuvia.



räystäslaudat lahonneet



räystään alla vaurio



yläpohjassa jiirin pohja kostea, alla vesiastioita



yläkertaan menevien portaiden päällä lahovaurioita



päädyssä vesi valuu jakopuun kohdalta rakenteisiin



räystään alla vaurio



huoneen katossa kosteuden aih. tummentumia ja kattolevyt tarkastushetkellä osin märkiä



vesivaraajan alla seinien alareunoissa kosteuden aih. vaurioita, kuivat tarkastushetkellä

Lämminvesivaraaja oli Jäspi VLK-100, valmistusvuosi 2004. Viemäriputkia uusittu muoviputkella

Ikkunat olivat vanhoja 2-lasisia puuikkunoita. Ulko-oven lasi rikki.



keittiö



kylpyhuone



sähkömittari poistettu



yläkerran huone

Talo 3

Rakennus oli 2 kerroksinen harjakattoinen asuinrakennus



Runkorakenteena oli puurunko + puru tms. eriste. (tarkastettiin nurkasta lautta osin avaamalla ja ulkoseinän läpi tehdyllä porareillä)



nurkan avauksessa puurunko + osin tyhjää, ei eristettä

Sokkelit oli tehty betoniharkolla / betonirakenteisina. Rakennuksen alla oli matala tuulettuva alapohja. Alapohjaa oli tuettu kivillä tms. Pääoven puolelta alapohjan tuuletusaukosta näkyi osin roikkuva muovi ja maapohja oli rakennuksen alla märkää.

Lounaiskulmassa perustuksia oli oikaistu (nurkkaa nostettu) puurakenteen alle tehdyllä muurauksella / valulla.

Sisätilojen lattioiden vaaituksella havaittiin lattioiden suurimmaksi korkoeroksi n. 17 cm. Eteläpäädyn kantavan keskilinjaan kohta alimpana, pohjoispääty ylimpänä.



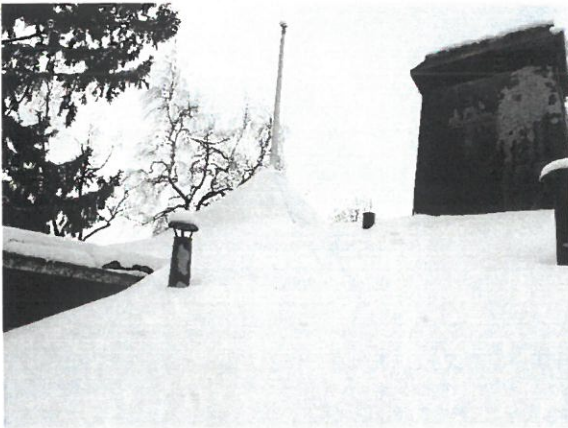
alapohjassa muovi, rakenteet ja maapohja kosteita



korjausmuuraus / valu sokkelin yläreunassa

viemäriputki uusittu

Vesikattona oli saumattu peltikate. Katossa ei havaittu selviä vuotokohtia sisätiloissa. Yläpohjaan ei ollut luukkuja sisäpuolelta. Katolle ei ollut lapetikkaita; katolle ei pääsyä.



kuva seinätikkaiden yläpäästä



kuva parvekkeelta katolle

Ikkunat olivat puurakenteisia 2-lasia, osin 2-lasia lämpölaselementtejä. Ikkunoita ja ulko-oven lasi oli useasta paikasta rikki. Osin lattialle päässyt myös lunta sisälle.



Sisätiloja oli rikottu. Kylpyhuoneet ja wc:t lavuaareineen ja wc-pönttoineen sekä keittiön hella ja liesituuletin ym. oli hakattu rikki.



keittiö



lavuaari rikottu



kylpyhuone

yläk. wc



piipun ympärillä sisäpinnoilla mikrobikasvustoa



saumoissa pinta irronnut



sulaketaulu

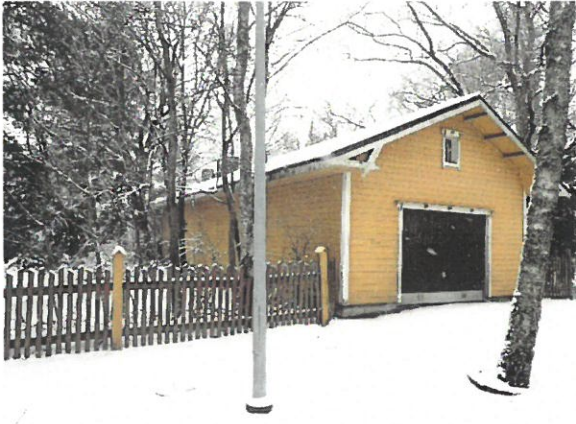


Sähköpattereita oli paikoin irroitettu seinästä, lattialla

Ulkorakennukset

Tontilla oli lisäksi 1-kerroksista ulkorakennusta. Rakennusten sokkeleissa oli halkeamia / vaurioita. Katot saumattuja peltikattoja.

Toimivat varastokäytössä (kylmä varasto)



sokkelissa vaurioita



nurkassa sokkeli halki ja laudoituksen alareunassa sokkelissa halkeamia
vaurioita

Yhteenveto / suositeltavat toimenpiteet

Rakennuksissa 1 ja 3 oli Salonjoen suuntaan / lounaaseen tapahtunutta kallistumista ja painumaa. Sokkelit ja perustukset olivat vaurioituneet ja lattiat painuneet. Rakennus 3 painuminen pääosin kantavan keskilinjan mukaan etelään / lounaaseen. Painuminen on rakennuksissa aiheuttanut myös viemärien / räystäskourujen ym. kallistumien muuttumista painumisen mukana. Vaikka vesikatot (saumatut peltikatteen) pääosin pitäneet sadevedet rakennuksen ulkopuolella on rakennusten rakenteissa myös epäiltävissä ongelmia, jotka mahdollisesti aiheuttavat terveyshaittaa, jos rakennuksia korjataan asumiskäyttöön. Ulkoseinien hirsirakenteet (talo 1) oletettavissa pääosin käyttökelpoisiksi ja mahdollisesti uudelleen käytettävissä.

Rakennusten perustusten korjaaminen ja lattioiden oikaisu ja rakennusten muu korjaaminen nykyajan vaatimusten mukaiseen asumiskäyttöön ei rakennusteknisesti ja taloudellisesti voida pitää kannattavana ja suositellaan rakennusten purkamista.

Rakennus 2 oli perustusten osalta painunut ko rakennuksille normaalilla tavalla (keskiosa hieman ylempänä ulkoseinien ympäristöä), mutta vesikatto(tiilikate) oli vuotanut ja aiheuttanut vaurioita rakenteille. Rakennuksen korjaaminen vaatii kostuneiden ja vaurioituneiden rakenteiden uusimista, vaurioita epäiltävissä myös runkorakenteissa. Rakennusteknisesti rakennus korjattavissa, mutta rakennuksen kokonaisuus (pienempi rakennus / käyttöarvo) huomioiden korjausten kannattavuus arvioitava erikseen / mahdollisesti taloudellisesti kannattamatonta.

Ulkorakennukset varastokäytössä toimivia. Painumisen ja sääolosuhteiden (kylmillään olo) vaikutus rakenteisiin ja muuhun käyttöön kunnostettaessa huomioitava erikseen.

Allekirjoitus

Salossa 20.4.2022



Heikki Pöysti

Rakennusinsinööri, talotarkastaja

Huom ! Lausunnossa ei ole huomioita rakennusten mahdollista historia ja perinnearvoa.
Lausunnot annettu pelkästään rakennustekniseltä pohjalta.