

Oy Insinööritoimisto ReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 1 (8)  
25.11.2022

## KOSTEUSKARTOITUS ASUNTOKAUPPAA VARTEN



**KOHDE:** As Oy Kirkkopuistikko 9  
Kirkkopuistikko 9  
65100 Vaasa

**TILAAJA:** Vaasan seurakuntayhtymä  
kiinteistöpäällikkö Kalle Pulkkinen 044 4808420  
Koulukatu 26-28, 65100 Vaasa

**KARTOITUSRAPORTIN LAATIJA:** RI Markku Varsanpää, 050-300 7570

**KARTOITUSAJANKOHTA:** 25.11.2022

**KARTOITUKSESSA LÄSNÄ:** Markku Varsanpää (tarkastaja)

Oy InsinööriReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 2 (8)  
25.11.2022

## 1. YLEISTÄ

Kosteuskartoituksen tarkoituksena oli selvittää asunnon Kirkkopuistikko 9 B 28 kosteustekninen kunto asuntokauppaa varten pintakosteusmittaria apuna käyttäen ja aistinvaraisin havainnoin.

Kerrostalo-osakeyhtiö As Oy Kirkkopuistikko 9 on rakennettu vuonna 1965. Asunnossa on poistoilmanvaihto. Asunto on ollut käyttämättä noin 3 kuukautta.

Kosteuskartoitus on tehty Trotec T3000 yleismittarilla ja TS 300 SDI pallopäisellä pintakosteusmittapäällä. TS300 SDI kosteusanturi on dielektrinen kosteusanturi, joka mittaa kosteuden aina 4 cm:in asti, pintaa rikkomatta. Mittaukseen vaikuttaa mitattavan materiaalin tiheys ja kosteus. Pintamittarin arvot ovat suuntaa antavia. Pintakosteusmittausten tekeminen ja arvojen tulkinta ovat luotettavia vain ammattilaisen tekemänä. Mittausalue on 0 – 200 Digit. Kiviaineisten materiaalien arvot:

alle 30	erittäin kuiva
30 – 50	kuiva
50 – 80	kohtuullisen kuiva
80 – 100	kostea
100 – 110	erittäin kostea
yli 110	märkä

## 2. TARKASTUKSEN HAVAINNOT

### KYLPYHUONE

Kylpyhuone on pintamateriaaleiltaan lähes alkuperäisessä kunnossa. Kylpyhuoneessa on alkuperäinen kylpyamme ja seinät ovat puoleenväliin saakka laatoitettuja 15x15 neliskanttisilla laatoilla. Seinien yläosat ja katto ovat tasoitettuja ja maalattuja pintoja. Kylpyhuoneen lattia on laatoitettu jossain vaiheessa 10x20 klinkkerilaatoilla. Kylpyammeen viereisistä laatoista havaittiin ”kopoa” eli laatat olivat irti alustasta.

### **KUVAT 1-2.**

Kylpyhuoneen lattian klinkkerilaatoista ja seinälaatoissa mitattiin pintakosteusmittarilla kuivia kosteusarvoja. Suihkunurkan seinistä mitattiin kuivia kosteusarvoja 48-57 (kuiva) sekä maalatusta seinästä mitattiin 50 (kuiva). **KUVAT 3-5.** Lattiakaivon ympäriltä lattian klinkkerilaatoista mitattiin kuivia kosteusarvoja 55-62 (kuiva). **KUVA 6.** Tarkastuksessa todettiin laatoitusten silikonin- ja laastisaumojen olevan kunnossa.

Kylpyhuone on pinnoiltaan käyttöikänsä lopussa ja peruskorjauksen tarpeessa.

Oy InsinööriReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 3 (8)  
25.11.2022

## KEITTIÖ

Keittiön kalusteet ja pintarakenteet ovat lähes alkuperäisessä kunnossa. Keittiön kalusteet ovat toimintakuntoisia. RST tiskialtaan elastisessa silikonisaumassa todettiin olevan huonossa kunnossa ja uusimisen tarpeessa. Taustalaatoituksesta mitattiin kuivia kosteusarvoja 50-53 (kuiva). Keittiön lattiassa on alkuperäinen vinyylilaatta sekä seinä- ja kattopinnat ovat tasoitettuja ja maalattuja. Keittiöön on jälkiasennettu astianpesukoneen. Astianpesukoneen ja jää/pakastinkaapin alle suositellaan asennettavaksi muovikaukalo. **KUVAT 7-9.**

## ETEINEN

Eteisen lattiaan on asennettu laminaatti. Seinät ja kattopinta ovat tasoitettuja ja maalattuja. Eteinen on pinnoiltaan siisti ja toimiva. Eteiseen on asennettu uusi sähkökeskus taloyhtiön putkisaneerauksen yhteydessä. Sähkökeskukseen on kiinnitetty vesimittarin lukuyksikkö. Eteisen katossa on vanha patterikäyttöinen palovaroin. Suositellaan, että asuntoon uusitaan kaksi kappaletta sähkön kytkettyjä palovaroittimia. **KUVAT 10-12.**

## MAKUuhuONEET 2 kpl

Asunnossa on kaksi makuuhuonetta, joissa lattiaan on asennettu laminaatti. Seinät ja kattopinta ovat tasoitettuja ja maalattuja. Makuuhuoneet ovat pinnoiltaan siisti ja toimiva. Makuuhuoneissa on alkuperäiset vaatekaapit jäljellä. Ovien lukituksessa todettiin pieniä vikoja. **KUVAT 13-14.**

## OLOHUONE

Olohuoneen lattiaan on asennettu laminaatti. Seinät ja kattopinta ovat tasoitettuja ja maalattuja. Olohuoneet ovat pinnoiltaan siisti ja toimiva. Olohuoneen yksi maadoittamattoman pistorasia kehys on rikki ja se tulisi uusita. **KUVAT 15-16.**

## PARVEKE

Parvekerakenteet ovat pinnoiltaan siistissä kunnossa. Lattiassa on asianmukainen parvekematto. Parvekerakenteet on kunnostettu julkisivu- ja parvekekunnostuksen yhteydessä. Korjauksen yhteydessä parvekkeita on laajennettu. Parvekkeella on toimiva Lumonin lasitus- ja parvekekaidejärjestelmä. **KUVA 17.**

Taloyhtiön ikkunat ja parvekeovet on uusittu vuonna 2012 ja ne ovat toimivassa kunnossa. Tuuletusluukkujen ja parvekeoven pitkäsalvat (lukkomekanismi) vaativat vuosittaisen rasvauksen niiden toimivuuden paranemiseksi. **KUVA 18.**

Oy Insinööritoimisto ReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 4 (8)  
25.11.2022

### 3. JATKOTOIMENPITEET

Asunto on pintakosteuskartoituksen ja aistinvaraisen tarkastuksen perusteella toimivassa kunnossa. Kylpyhuone ja keittiö ovat lähes alkuperäisessä kunnossa. Niiden kunnostus on aiheellista lähivuosina.

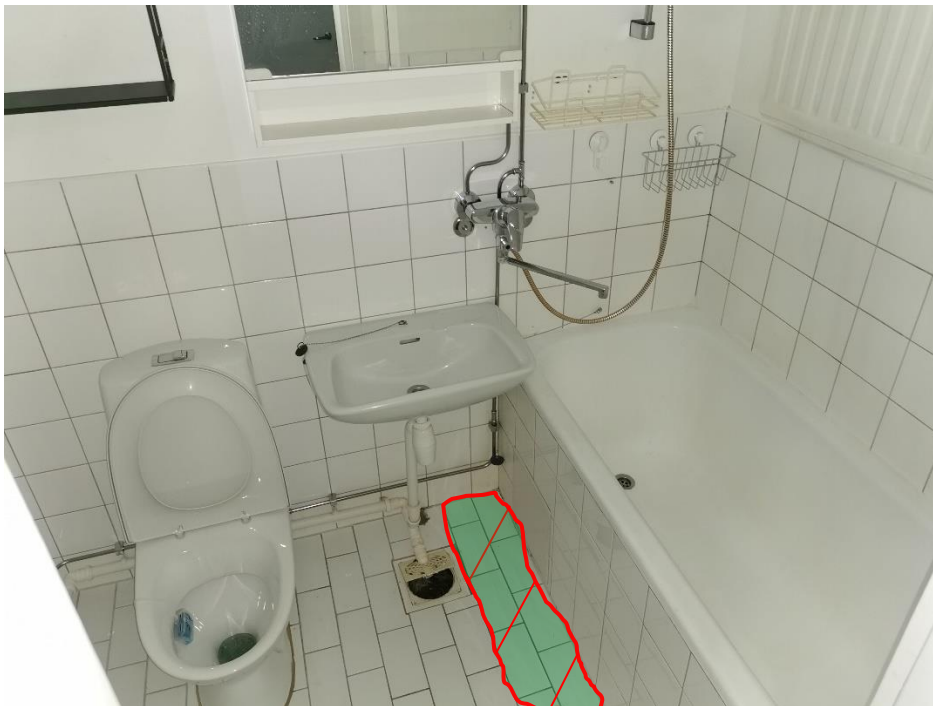
Ennen kunnostuksiin ryhtymistä tulee tehdä asbesti- ja haitta-ainetutkimukset asianosaavan yritykset toimesta. Myyjä ei ole tehnyt märkätiloissa muutoksia tai korjauksia, joten märkätilojen kunnosta vastaa asunto-osakeyhtiö. Pääsääntöisesti osakkaat tekevät itse kunnostukset taloyhtiön hallituksen luvalla.

Vaasassa, 05.12.2022

  
RI Markku Varsanpää

Liitteet: 1. Valokuvaliite, 19 valokuvaa

#### VALOKUVALIITE



Kuva 1. Kylpyhuone on pintarakenteiltaan lähes alkuperäisessä kunnossa. Lattian klinkkeri- ja seinälaatoista mittatiin kuivia kosteusarvoja. Lattialaatat todettiin koputtelemalla olevan irti kylp Yammeen edustalta. Silikoni- ja saumalaastit olivat kunnossa.

Oy Insinööritoimisto ReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 5 (8)

25.11.2022



Kuva 2. Kylpyhuoneen käyttövesiputket on uusittu putkisanerauksen yhteydessä.



Kuva 3. Suihkuseinästä mitattuna 48.9 (kuiva).



Kuva 4. Sivuseinästä mitattuna 57.3 (kuiva).

Oy Insinööritoimisto ReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 6 (8)

25.11.2022



Kuva 5. Suihkuseinästä mitattuna 50.4 (kuiva).



Kuva 6. Lattiasta mitattuna 56.5 (kuiva).



Kuva 7. Kylpyhuoneen käyttövesiputket on uusittu putkisanerauksen yhteydessä.

Oy Insinööritoimisto ReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 7 (8)

25.11.2022



Kuva 8. Taustalaatoista mitattuna 53.3 (kuiva).



Kuva 9. Betoniseinästä mitattu 59.4 (kuiva).



Kuva 10. Eteisen yleiskuva.



Kuva 11. Eteisessä uusittu sähkökeskus.



Kuva 12. Eteisen palovaroitin.



Kuva 13. Iso makuuhuone.

Oy Insinööritoimisto ReCon  
Kruunantie 1  
65230 VAASA

01\_22 8 (8)

25.11.2022



Kuva 14. Pienempi makuuhuone.



Kuva 15. Olohuone.



Kuva 16. Olohuoneen pistorasian kehys rikki.



Kuva 17. Ikkunat ja parvekeovet on uusittu.



Kuva 18. Ikkunat ja parvekeovet on uusittu.



Kuva 19. Lämmityspattereiden termostaatti-venttiilit on uusittu.