

11.1.2017

1**Johdanto****1.1****Sopijapuolet****Myyjä**

Pro Sinervo ry, rek.nro 212.828
c/o Susanna Viljanen

Ostaja

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2.

1.2**Kaupan kohde**

Ns. Sinervon talo.

Rakennus sijaitsee Naantalin kaupungin Teersalon kylän Sinervon tilalla 529-564-4-3 osoitteessa Sauniementie 5, 21195 Velkua.

Alueella on voimassa Velkuan kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymä Teersalon asemakaava, jonka mukaan kohteessa on merkintä Yleisten rakennusten korttelialuealue Y.

Rakennus on merkitty liitteenä olevan karttaan.

2**Kauppahinta ja maksuehto****2.1****Kauppahinta**

Kauppahinta on tarjouksen mukaan kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa.

2.2**Maksuehto**

Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi ja vastaanotetuksi.

3**Muut ehdot****3.1****Kaupan voimaantulo**

Kauppa astuu voimaan, kun Naantalin kaupunginvaltuuston tämän kauppakirjan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppakirja on allekirjoitettu.

3.2**Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppa on astunut voimaan kohdan 3.1 mukaisesti ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

11.1.2017

3.3

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohdetta eivät rasita mitkään kiinnitykset tai muut panttioikeudet.

3.5

Hoito- ja ylläpitokulut

Osapuolet vastaavat rakennusten hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusasajaltaan, myyjä omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen asti ja ostaja omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä lukien.

3.6

Sähkö- ja vesihuollon liittymät

Kauppaan sisältyy voimassa oleva kiinteistön sähköliittymäsopimus.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtämisestä energialaitokselle.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Liittymissopimus siirtyy omistusoikeuden siirtymisen mukana uudelle omistajalle.

3.7

Kohteeseen tutustuminen ja ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja kohteesta laadittuun kuntotutkimukseen 17.10.2016. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen siinä kunnossa kuin se viimeksi ennen kauppaa hänelle esiteltäessä oli tietoisena sen iästä ja kunnosta. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

3.8

Irtaimisto

Tämän kaupan mukana ei seuraa muuta irtaimistoa eikä kaupan yhteydessä ole tehty eri sopimustakaan sellaisen omaisuuden luovuttamisesta.

3.9

Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

3.10

Muut ehdot

Kaupan kohteen omistusoikeuden siirryttyä ostajalle ei osapuolilla ole muita vaatimuksia kaupan kohteeseen liittyviä muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Allekirjoittaminen

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin sopijapuolelle.

Naantalissa ____ . ____ kuuta 2017

Allekirjoitukset

Naantalin kaupunki
Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

11.1.2017

Tämän kauppakirjan hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.
Paikka ja aika edellä mainitut.

Pro Sinervo ry

Susanna Viljanen
puheenjohtaja

Elina Henttula
varapuheenjohtaja

Liitteet

Sinervon talon kuntotutkimus 17.10.2016
Kartta

Alapohjarakenteen tukimus

Sauniementie 5, 21195 Velkua



17.10.2016 Mika Salminen

1 SISÄLLYSLUETTELO

ALAPOHJARAKENTEEN TUKIMUS	1
SAUNIEMENTIE 5, 21195 VELKUA	1
1 SISÄLLYSLUETTELO	2
2 LÄHTÖTIEDOT:	2
2.1 TILAAJA:	2
2.2 TEHTÄVÄ	2
3 TURKIMUS KÄYNTI 17.10.2016:	2
3.1 HAVAINNOT	2
4 TARVITTAVAT TOIMENPITEET JA ARVIO KUSTANNUKSISTA:	6

2 LÄHTÖTIEDOT:

2.1 TILAAJA:

Naantalil Tilaliikelaitos
Pekka Alm
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
pekka.alm@naantali.fi

2.2 Tehtävä

Lattiasta havaitun vaurion laajuuden selvittäminen.

3 TURKIMUS KÄYNTI 17.10.2016:

3.1 Havainnot

- Rakennuksen tarkkaa korjaushistoriaa ei ollut tiedossa. Tarkastettu rakennus on rakennettu 19.11.2012 laaditun kuntotarkastusraportin mukaan 1920-luvulla.
- Juhlasalin lattiassa havaittiin painumaa asuntoon johtavan oviaukon kohdalla. Kyseisessä kohdassa lattia notkuu runsaasti. Juhlasali on rakennuksen laajennusosassa, laajennuksen tarkkaa rakennusvuotta tai korjaushistoriaa ei tiedetty.
- Rakennuksen ryömintätilaa tutkittiin juhlasalin alapuoleiselta osalta. Juhlasalin kohdalla lattiasta havaittiin merkittävä lahovaurio rakennuksen keskilinjan suuntaisesti olevasta primäärikannattajasta. Kyseinen kannattaja on lahonnut poikki ja vauriota oli kyseissä rakenteissa näyttämön alta juhlasalin tulisijaan saakka. Lattiarakenteita on uusittu näyttämön alla olevilta osilta, kyseisen osan sahatavarassa havaittiin myös lahottajasiemenen kasvua.



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

- Ryömintätilan maapohjaan on levitetty kevytsoraa, vähentämään maapohjasta haihtuvan kosteuden määrää sekä nostamaan ryömintätilan lämpötilaa. Juhlasalin alapohja on käytännössä avoin koko rakennuksen meren puoleiselta sivulta jolloin ryömintätilan lämpötilaa ei kyseisellä toimenpiteellä saada nostettua vain maaperästä haihtuvan kosteuden määrää saadaan pienennettyä.
- Lattian primääräkannattajissa oli havaittavissa hyönteisvaurioita myös juhlasalin keskilinjalla olevasta hirsikannattajasta. Hyönteisvauriot puurakenteessa ovat kohtuullisen tuoreita, hyönteisten tekemää purua oli havaittavissa ryömintätilaan asennetun kevytsoran päältä.
- Rakennuksen ylärinteen sivulla rakennuksen vanhemmalla osalla keittiön lattian havaittiin notkuvan. Keittiön lattian tehtiin tutkimus aukko 110mm rasiaporalla.
- Keittiön lattian alta havaittiin kohtuullisen korkea mahdollisesti vanha kellari-tila. Lattian rakenteita kannattavassa pilarissa havaittiin ryömintä/ kellaritilasta otetuissa valokuvissa lahoa ja lattian eristeistä aistittiin mikrobiperäistä hajua.
- Ylärinteen sivun ryömintätilaa voitiin pääsisäänkäynnin päädyssä tarkastaa noin puoleen väliin rakennusta. Kyseisellä osalla ryömintätilaa havaittiin maapohjan olevan hyvin märkää ja humuspitoista. Ryömintätilassa voitiin aistia voimakasta mikrobiperäistä hajua. Lattian kannattajapilareiden alapäissä havaittiin lahovaurioita.
- Rakennuksen vanhalla osalla havaittiin lattiaa uusitun rakennuksen keskiosalla, työhuneessa. Kyseisen kohdan lattiaan tehtiin rakenne avaus noin 60x60 cm. Lattiarakenne on mineraalivillalla eristetty. Lahovaurioita ei kyseisen lattian kohdalta havaittu, mutta ryömintätila on kyseisessä kohdassa hyvin matala eikä sitä voitu kauttaaltaan tutkia.
- Rakennuksessa on saatujen tietojen mukaan otettu sisäilman mikrobinäytteitä, sisäilman mikrobinäytteistä laadittu raportti saatiin käyttöön katselmuksen jälkeen. Viimeisimmät sisäilmanäytteet on ottanut Baumedi Oy Hannu Lehto 19.2.2016. Sisäilman mikrobinäytteissä on havaittu poikkeavia mikrobipitoisuuksia ja kosteusvaurioon viittaavaa mikrobilajisto. Sisäilmaan voi päästä mikrobeja mm ryömintätilan maapohjan humuspitoisessa maa-aineksessa kasvavista mikrobeista ilmavuotoina tai lattiarakenteiden mikrobivaurioituneista eristeistä.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 1 Juhlasalin lattiassa painumaa työhöön oviaukon kohdalla.



Kuva 2 Laho ja mikrobivaurioita juhlasalin lattian rakenteissa.



Kuva 3 Sienikasvua näyttämön alla uusitussa sahatarvarassa.



Kuva 4 Tuoreita hyönteisvaurioita juhlasalin alla puurakenteissa.



Kuva 5 Ylärinteen sivulla maapohja humuspitoista ja hyvin märkää, lattian kannattajapilari alapäästä lahonnut.



Kuva 6 Ylärinteessä lattian rakenteita uusittu sahatarvaralla. Maaperän päällä organista roskaa ja ryömintätila hyvin matala, kuvauskohtaa pidemmälle ei voinut ryömiä.



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 7 Työhuoneen lattian avaus. Lattian eristeenä mineraalivillaa. Työhuoneesta mitattu sisäilmasta korkeita mikrobipitoisuuksia, lattian eristemateriaalista on suositeltavaa ottaa mikrobinäyte.



Kuva 8 Työhuoneen alla ryömintätila hyvin matala ja maapohjan päällä orgaanista jätettä.



Kuva 9 Keittiön ja pesuhuoneen lattia notkuu. Lattiaan porattiin tutkimusaukko. Eristeissä mikrobiperäinen haju.



Kuva 10 Keittiön alta otetussa kuvassa puurakenteessa (pilari tms) lahovauriota.



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT



Kuva 11 Keittiön alta otetussa kuvassa puurakenteessa (pilari tms) lahovauriota.



Kuva 12 Kuvaa keittiön lattian alta. Maapohjalla rakennusmateriaalia. keittiön alla kohtuullisen syvä tila, mahdollisesti vanha kellaritila. Rakenteiden kunnan kattavampi selvittämien edellyttää pinta lattian purkua.

4 TARVITTAVAT TOIMENPITEET JA ARVIO KUSTANNUKSISTA:

- Meren puoleiselta sivulta juhlasalin lattia on laho- ja hyönteisvaurioitunut ja lattiarakenne on uusittava. Lattian rakenteet on uusittava koko juhlasalin alueelta, näyttämöpäädystä juhlasalin takkaan saakka. Rakenteiden uusimisen yhteydessä tulee lattiarakenteen alle jäävää ryömintätilaa syventää matalimmilta osilta. Lattiarakenteen pirsto- ja sekundäärirakennukset uusitaan ja tarvittaessa maaperään tukeutuvia pilareita lisätään. Lattiarakenteen korjaukseen yhteydessä asennettavana eristeenä on suositeltavaa käyttää kosteutta sitovaa eristettä kuten selluvillaa tai vastaavaa ja alapohjarakenteen ilmatiiveydestä tulee huolehtia huolellisella ilmasulkupaperin asennuksella tai höyrynsululla.
- Juhlasalin lattiarakenteista havaitut vauriot eivät viittaa tuuletuksen puutteeseen vaan lähinnä maaperästä nousevaan ja kylmien rakenteiden aiheuttamaan kondensointiin. Rakenteen kunto tulee korjauksen jälkeenkin säännöllisesti tarkastaa. Mikäli alapohjan rakenteissa havaitaan värimuutoksia tai muuta rakenteiden vaurioitumiseen viittaavaa tulisi ryömintätilan lämpötilaa pyrkiä nostamaan esimerkiksi rakentamalla meren puoleiseen sivuun eristettyä sokkelirakennetta tuuletusaukoilla ja eristämällä maapohja esimerkiksi kevytsoralla.
- Rakennuksen vanhemmalla osalla ylärinteensivulla ryömintätilan maapohjasta tulee poistaa kaikki orgaaninen materiaali ja humusperäinen maa-aines sekä syventää ryömintätilaa esimerkiksi suuretehoimurilla tai käsityönä. Syventämisen jälkeen lattian kannattajapilarit uusitaan siten, ettei pilari ole kosketuksissa maaperään. Sisäilmasta havaitut mikrobit voivat olla peräisin maapohjalla olevasta orgaanisesta aineksessa olevasta kasvustosta ja ryömintätilasta



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

sisäilmaan johtuvista ilmanvaihdon vuotovirtauksista. Ryömintätilan maapohjan suojaksi on suositeltavaa humusmaan poiston ja tilan syventämisen jälkeen asentaa 10-20cm paksuinen kerros kevytsoraa tms, jolla ryömintätilan maapohjasta haihtuvan kosteuden määrää voidaan pienentää ja ryömintätilan lämpötila saadaan hieman korkeammaksi.

- Rakennuksen keskiosalla ”työtilan” lattian mineraalivillaeristeestä on suositeltavaa ottaa materiaalinäyte mikrobianalyysiä varten. Mikäli lattian eristämateriaalissa havaitaan mikrobikasvua, tulee kyseisen lattian eristeet uusia ja jäävät rakenteet desinfioida.
- Vanhimman osan keittiön lattian ja suihkuhuoneen lattian havaittiin notkuvan runsaasti ja kyseisellä osalla lattian eristeestä havaittiin mikrobiperäistä hajua sekä lattian alla olevassa kohtuullisen syvässä tilassa kannatus pilarissa lahovauriota. Keittiön lattia tulee avata ja eristeet uusia sekä uusia lahovaurioituneet pilarit ja tarvittaessa muut vaurioituneet rakenteet. Kyseisellä osalla ryömintätilan tuuletusta on suositeltavaa tehostaa.
- Karkea kustannusarvio juhlasalin lattian uusimisesta, keittiön lattian tukien uusimisesta ja eristeen uusimisesta sekä ryömintätilojen syventämisestä imuautolla on noin 46000€ Alv:0. Kustannusten karkea arviointi KOR korjausrakentamisen kustannuksia 2015 kirjasta. Korjausten kustannuksen tarkentuvat lähinnä työhuoneen lattian eristeen mikrobinäytteen ja keittiön pintalattian purkamisen jälkeen (lattiarakenteita ja suihkuhuone voidaan joutua uusimaan). Korjauksien kustannuksissa ei ole huomioitu juhlasalin näyttämön purkua ja mahdollista uudelleen rakennusta. Tarkempi kustannuslaskenta laaditaan tarvittaessa.

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT OY

Turussa 21.10.2016

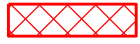
Mika Salminen, RI

p: 0400 716 678

e-mail; mika.salminen@suoraa.fi

LIITEKARTTA

Osoittaa:



ostettavan ns. Sinervon rakennuksen

Rakennus sijaitsee Teersalossa Sinervon tilalla (529-564-4-3)

Naantalissa 11.1.2017

m:\kartta\liite\2017\liitekartat\sinervon talo\Liitekartta_Sinervon_talo_vh

