



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS

OSOITTEESSA: Kaskenkatu 3, 20700 Turku



TARKASTUSPÄIVÄ:
TARKASTAJA:

1.8.2024
Mika Salminen, RI



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

SISÄLLYSLUETTELO

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS.....	1
OSOITTEESSA: KASKENKATU 3, 20700 TURKU.....	1
1 YHTEENVETO.....	4
2 LÄHTÖTIEDOT	6
2.1 OSAPUOLET:	6
2.2 KOHDETIEDOT:.....	6
2.3 TARKASTUSOLOSUHTEET.....	7
2.4 MITTALAITTEET	7
2.5 ASIAKIRJAT.....	7
3 OMISTAJAN ALKUHAASTATTELU.....	7
3.1 HUOLTOKIRJAMERKINNÄT	9
4 TARKASTAJAN HAVAINNOT	9
4.1 ALAPOHJA JA ULKOSEINIEN ALAOSAT	10
4.2 RAKENNUKSEN VIERUSTA, SALAOJAT JA SADEVEDET.....	13
4.3 RAKENNUKSEN ULKOSEINÄT JA JULKISIVUT	15
4.4 IKKUNAT JA ULKO-OVET.....	16
4.5 VESIKATTO JA YLÄPOHJA.....	17
4.6 MÄRKÄTILAT.....	20
4.6.1 Suihku/ wc L-mallisen rakennuksen asuintilojen yhteydessä.....	20
4.6.2 Suihkutila kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksessa.....	21
4.7 MUUT SISÄTILAT	22
4.7.1 Keittiö L-mallisen rakennuksen asuinhuoneistossa	23
4.7.2 Keittiö Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksessa.....	23
4.7.3 Keittiötila baarissa.....	24
4.7.4 Wc:t.....	25
4.7.5 Muut tilat.....	28
4.8 LVIS JÄRJESTELMÄT.....	31
4.8.1 Lämmitysjärjestelmät.....	31
4.8.2 Ilmanvaihtojärjestelmät.....	32
4.8.3 Vesi- ja viemärijärjestelmät.....	32
4.8.4 Sähköjärjestelmät	33
1. TÄRKEÄÄ KUNTOTARKASTUKSESTA.....	36
2. TEKNISET KÄYTTÖIÄT, TARKASTUSVÄLIT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT	39

KUVIEN SISÄLLYSLUETTELO

KUVA 1 L-RAKENNUKSEN TAKASIVULLA ALIN HIRSIRAKENNE VAURIOITUNUT.....	12	KUVA 5 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN SOKKELIRAKENTEESSA VAURIOITUMISTA.....	12
KUVA 2 L-RAKENNUKSEN ALAPOHJARAKENTEISSA LAHOTTAJASIEJEN KASVUA.....	12	KUVA 6 VUOTAVASTA SYÖKSYTORVESTA OHJAUTUU VESIÄ ULKOSEINÄN ALAOSAAN.	12
KUVA 3 SORTONEITA RAKENTEITA L RAKENNUKSEN KESKIOSALLA.....	12	KUVA 7 L-RAKENNUKSEN TAKANA RÄYSTÄSKOURU/ VESIKATE VUOTAA VETTÄ ULKOSEINÄLLE.....	14
KUVA 4 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN JÄÄHDYTYSLAITTEISTA TIPPUU VETTÄ SOKKELIRAKENTEEN PÄÄLLE.....	12	KUVA 8. KATTOVEDET PURKAVAT RAKENNUKSEN VIERUSTALLE.	14



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

KUVA 9. KASKENKADUN SUUNTAISEN TALON SYÖKSYTORVI VUOTAA VETTÄ TALON SEINÄLLE.	14
KUVA 10. SYÖKSYTORVI VUOTAA KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN PÄÄDYSSÄ.	14
KUVA 11. VETTÄ VUOTANUT KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN SISÄTILAAN SYÖKSYTORVESTA TAI VUOTAVASTA KATOSTA.	14
KUVA 12 L-RAKENNUKSEN SISÄNURKASSA LAAJALTI LAHOA... ..	16
KUVA 13 L-RAKENNUKSESSA OLEVAN ASUNNON IKKUNAN PÄÄLLE VUOTAA VETTÄ. PURUA TMS VALUU KATON JA IKKUNAN LIITOKSESTA SISÄTILOIHIN.	16
KUVA 14 L-RAKENNUKSEN KASKENKADUN PÄÄDYSSÄ SEINIEN SISÄPINNOILLA MIKROBIKASVUA.	16
KUVA 15 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN JULKISIVUN MAALIPINTA ON VAURIOITUNUTTA JA PAIKOIN VETTÄ VALUNUT SYÖKSYTORVISTA ULKOSEINIIN.	16
KUVA 16 KASKENKADUN PUOLEISEN PÄÄDYN IKKUNOITA SUOJATTU VANEREILLA. VANEREIDEN ALTA LASITUKSIA RIKOTTU/ RIKKI.	17
KUVA 17. L-RAKENNUKSEN ASUNNON ULKO-OVI ON IKÄÄNTYNYT.	17
KUVA 18 L-MALLISEN RAKENNUKSEN VESIKATTOA ASUINKÄYTYSSÄ OLEVASTA OSASTA KASKENKADUN SUUNTAAN, KATTORAKENTEET LAAJALTI ROMAHTANEET.	18
KUVA 19 ASUINKÄYTYSSÄ OLEVAN L-MALLISEN RAKENNUKSEN SAVUPIIPPUJEN JUURISSA EI PELLITYKSIÄ. HUOPIEN LIITOKSET PIIPPUJEN JUURISSA EIVÄT VAIKUTTANEET TIIVIILTÄ.	18
KUVA 20 L-MALLISEN RAKENNUKSEN YLÄPOHJAA LUUKULTA KUVATTUNA. ASUINOSAN YLÄPOHJARAKENTEISTA EI HAVAITTU VAURIOITA.	18
KUVA 21 YLÄPOHJARAKENNE SORTUNUT L-MAALISEN RAKENNUKSEN NURKAN LÄHELTÄ.	18
KUVA 22 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN ESIKATTOA. VESIKATE ON KULUNUT JA PINNALTaan EPÄSIISTI.	19
KUVA 23 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN VESIKATOLLA PAIKKALÄTKIÄ.	19
KUVA 24 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN VESIKATOLLA YKSITTÄINEN UUSITTU KATTOPELTIVUOTA.	19
KUVA 25 HARJASAUMA EI OLE TIIVIS.	19
KUVA 26 PELTI PUHKI RUOSTUNUT.	19
KUVA 27 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN YLÄPOHJATILAA.	19
KUVA 28 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN VESIKATON SISÄTÄITTEESSA VUOTOJÄLKIÄ. KOHDAN ALLA SISÄTILOIHIN VALUNUT VETTÄ.	20
KUVA 29 SISÄTÄITTEEN ALAPÄÄSSÄ VUOTOJÄLKIÄ JA VETTÄ VALUNUT SISÄTILOIHIN. KATTEEN LÄHEMPI TARKASTELU ALUEELTA EI OLLUT TARKASTUSHETKELLÄ TURVALLISTA.	20
KUVA 30 Wc SUIHKUHUONEEN YHTEYDESSÄ.	21
KUVA 31. SUIHKUNURKKAUS.	21
KUVA 32. SUIHKUN EDUSTAN LATTIAKAIVO.	21
KUVA 33. TILAAN SIOJETETUN VARAAJAN TYYPPIKILPI.	21
KUVA 34 SUIHKUTILAA. TILASSA OLEVA PESUKONEEN HANA VUOSI VETTÄ LATTIALLE. HANAKULMA SULJETTIIN TARKASTUKSELLE.	22
KUVA 35. SUIHKUNURKASSA TAPETIN SAUMA HIEMAN AUKI.	22
KUVA 36 KEITTIÖTÄ.	23
KUVA 37. ALLASKAAPPIA. POHJALEVYÄ EI OLLUT TIIVISTETTY	23
KUVA 38 KEITTIÖTÄ.	24
KUVA 39 KEITTIÖTÄ BAARISSA.	25
KUVA 40 KEITTIÖTÄ BAARISSA.	25
KUVA 41 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN KESKIKERROKSEN WC-TILOJA. TILOJA TÖHRITTY.	27
KUVA 42 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN KESKIKERROKSEN WC-TILOJA. TILOJA TÖHRITTY.	27
KUVA 43 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN KESKIKERROKSEN WC-TILOJA.	27
KUVA 44 KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN KESKIKERROKSEN WC-TILOJA. KALUSTEITA RIKKI.	27
KUVA 45 BAARIN HENKILÖKUNNAN WC.	28
KUVA 46 BAARIN WC-TILOJA. PINNAT PESTY ENNEN TARKASTUSTA.	28
KUVA 47 BAARIN WC-TILOJA. PINNAT PESTY JUURIN ENNEN TARKASTUSTA.	28
KUVA 48 L-RAKENNUKSEN ASUINTILAA.	30
KUVA 49. L-MALLISESSA RAKENNUKSESSA ASUMISKÄYTTÖÖN SOVELTUVIA TILOJA VAIN AIVAN SISÄPIHAN PÄÄDYSSÄ RAKENNUSTA. MUUT RAKENNUKSEN TILAT PERUSKORJAUKSEN TARPEESSA.	30
KUVA 50. L-RAKENNUKSEN GALLERIATILOJA KASKENKADUN PÄÄSSÄ. VESIKATTO VUOTAA JA SISÄPIHAN SUUNTAAN RAKENTEITA SORTUNUT.	30
KUVA 51. BAARIN TILOJA	30
KUVA 52. BAARISSA BAARITISKIN PÄÄSSÄ PUTKIRAKENTEIDEN PINNAT MÄRKIÄ JA TISKIN PÄÄN YMPÄRILTÄ LATTIAN PINTA PINTAKOSTEUDEN TUNNISTIMELLA TUTKITTAESSA KOSTEA.	31
KUVA 53. KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN KESKIKERROSTA. TILOISSA USEITA NÄYTTÄVIÄ TULISIJOJA.	31
KUVA 54. KASKEN KADUN KESKIKERROKSESSA PÖYTÄ RIKKOUTUNUT SISÄLLE VALUNEESTA KOSTEUSTESTA JA LATTIASSA KUIVUNEEN VEDEN JÄTTÄMÄ LÄIKKÄ.	31
KUVA 55. KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN WC-KÄYTTÄVÄN LATTIALLE KAATUNUT JOTAIN. VUOTOON TAI KOSTEUTEEN VIITTAAVAA EI TARKASTUSHETKELLÄ HAVAITTU.	31
KUVA 56 L-MALLISEN RAKENNUKSEN KELLARISSA ERISTETTYJÄ/ UUSITTUJA PUTKIRAKENTEITA.	34
KUVA 57 ASUINTILOISSA TULISUJOIHIN ASENNETTU VASTUKSET.	34
KUVA 58 SÄHKÖKESKUS SORTUMAVAAARASSA OLEVALLA OSALLA L-MALLI RAKENNUSTA. SUOSITELTAVAA ON VARMISTAA, ETTÄ NOUSUJOHTO KESKUKSELLE ON JÄNNITTEETÖN.	34



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

KUVA 59 VESIMITTARI KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN KELLARISSA.....	34	SUOSITELTAVAA TARKASTUTTA IV-ALAN ASiantuntijalla.	35
KUVA 60 VESIMITTARI BAARITISKIN KAAPISSA.	34	KUVA 62 PÄÄASIALLISENA LÄMMITYKSENÄ SÄHKÖPATTEREITA IKKUNOIDEN ALLA.	35
KUVA 61 IV-KONEHUONE KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN ULLAKOLLA. LAITTEISTO ON		KUVA 63 SÄHKÖISTYKSEN RYHMÄKESKUS KASKENKADUN SUUNTAISEN RAKENNUKSEN KESKIKERROKSESSA.....	35

1 YHTEENVETO

Kuvaus kohteesta:

Tarkastettu kiinteistö koostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta, rakennuksiin viitataan tässä raportissa L-mallisena ja Kaskenkadun suuntaisena. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat huomattavan iäkkäät, rakennuksista tietoa jo vuodelta 1829 lähtien. Tarkastetut rakennukset ovat arviolta hirsirunkoiset, sisäpihalla L-mallisen rakennuksen hirsirungosta havaittiin useita lahovaurioita, kadunsuuntaisen rakennuksen runkorakenne on huomattavasti parempikuntoinen. L-mallisesta rakennuksesta pieni osa kadun puoleisessa päässä tiilirunkoinen. L-malliseen rakennukseen on ollut sijoitettuna asuntoja joista yksi oli vielä tarkastushetkellä käytössä, muut asunnot eivät olleet käyttökelpoisia. Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen pääkerros oli tarkastushetkellä tyhjillään ja alakerrassa oli toiminnassa baari sekä kellaritiloja (varasto ja huoltotiloja). Julkisivuina rakennuksissa on panelointeja sekä lautaverhouksia. Alapohjana on puurakentein toteutettu ryömintätilainen alapohja ns. rossipohja, puitilan alapohjana maanvastainen betonilaatta. rakennus on tarkastuksella tehtyjen havaintojen perusteella perustettu kivilatomuksella perusmaan tai kallion varaan. Vesikatteenä on L-mallisessa rakennuksessa huopakate ja kadun suuntaisessa rakennuksessa saumattu rivipeltikate, vesikatteen heikossa kunnossa. Kattorakenteet puurakenteisin ristikkorakentein toteutetut harjakatot. Lämmitysjärjestelmänä huonekohtainen sähkölämmitys seinäpattereita. Rakennuksissa useita tulisijoja, joihin osaan oli asennettu sähkövastuksia varaavaksi sähkölämmitykseksi. Lämmityslaitteiden tai tulisijojen käyttökunnosta ei ole varmuutta, laitteistoja ei koestettu. Lämmin käyttövesi tuotetaan sähkötoimisin varaajin, L-mallisessa rakennuksessa asuntokohtainen varaaja ja Kaskenkadun suuntaisessa rakennuksessa kaksi suurehkoa varaajaa kellaritiloissa. Ilmanvaihtona asuintilassa painovoimainen ilmanvaihto ja puitiloissa koneellinen ilmanvaihto. Käyttövedet kunnan vesijohtoverkostosta ja jätevedet ohjattu kunnan jätevesiverkkoon.

Korjaushistoria:

- Tarkka rakennuksen korjaushistoria ei ole tiedossa. Viimeisimpänä tiedossa olevana korjauksena kaskenkadun suuntaisen rakennuksen muutostyöt 2000-luvun alusta.

Kohteessa esiintyvät seuraavat tyypilliset ns. riskirakenteet:

- Runkorakenne on huomattavan iäkäs. Rakenteeseen on voinut muodostua vaurioita rakennuksien pitkän historian aikana eikä kaikista mahdollista vaurioista ole päälle



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

havaittavaa viitettä. L-mallisen rakennuksen runkorakenteista oli havaittavissa useita lahovaurioita.

Oleellisimmat havainnot, jotka vaativat toimenpiteitä:

- L-mallisessa rakennuksessa useita runkorakenteiden, alapohjan ja yläpohjan lahovaurioita.
- L-mallisen rakennuksen vesikatto on käytännössä romahtanut kadun suunnasta L-osan nurkkaan.
- Yläpohjarakenne osittain romahtanut L-mallisessa rakennuksessa kadun suunnasta L-osan nurkkaan.
- Alapohjarakenteita romahtanut ja rakenteissa mikrobikasvua L-mallisessa rakennuksessa kadun päädystä L-osan nurkan suuntaan.
- Rakennusten vesikatteet heikossa kunnossa, kadun suuntaisen rakennuksen katteessa ruostetta.
- Syöksytorvissa vuotoja.
- Vettä valuu kadun suuntaisen rakennuksen terassipäädyn runkorakenteeseen. Rakennus märkä.
- Ikkunoita rikki.
- Baaritiloissa baaritiskin päässä vesijohdossa tihkuvuotoa tai vesijohto kondensoi runsaasti.

Suosittelvat jatkotutkimukset:

- Rakennusten suojelun asettamat rajoitukset korjauksille ja uusimisille on suositeltavaa selvittää. Erityisesti L-mallinen rakennus edellyttää laajoja runko- ja kattorakenteisiin kohdistuvia korjauksia ja uusimistarpeita.
- L-rakennuksen lahovaurioiden laajuus ja säilytettävät rakenteet tulee kartoittaa tarkemmin.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen julkisivupanelointeja on suositeltavaa avata vuotavien syöksytorvien kohdista mahdollisten vaurioiden kartoittamiseksi.
- LVIS-suunnitelmat on suositeltavaa hankkia.

Tarkastuksen rajaukset:

- Tarkastus rajautuu kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin ja niiden välittömään läheisyyteen. Mm katualueella olevia kaivoja tms. ei avattu tai tarkastettu.
- Rakennuksien historia on hyvin pitkä ja vuosien saatossa rakennuksiin on tehty muutoksia, laajennuksia ym. Kaikista korjauksista ja huolloista ei ollut tietoa käytettävissä.
- LVIS-suunnitelmia ei ollut käytettävissä.


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

2 LÄHTÖTIEDOT

Lähtötiedot on saatu sopimuksesta, alkuhaastatteluista, piirustuksista ja muista asiakirjoista.

2.1 Osapuolet:

Tarkastuksen tilaaja / myyjä Ulosottolaitos/ Mari Pitkänen Varsinaissuomen laajan toimeenpanon toimintayksikkö PL 1, 00067 Ulosottolaitos ulosotto.uo@oikeus.fi	Tarkastuksen tilaaja / ostaja
Tarkastaja Suomen Rakennusasiantuntijat Oy Rakennusinsinööri Mika salminen.	Läsnä olleet (myös osan aikaa) Viranomaisia,

2.2 Kohdetiedot:

*

Rakennuksen pinta-ala	1082m ² Ei tarkemitattu	
Rakennusvuosi	1825/ 1892	
Rakennustapa	Paikalla rakennettu	
Pääasiallinen runkomateriaali	Hirsi	
Maanpäällisiä kerroksia	1	
Perustukset	Kivilatomus perusmaan tai kallion varaan	
Alapohjarakenteet	Ryömintätilainen puurakenne, baarissa maanvastainen betoni.	
Julkisivumateriaali	Panelointi/ lautaverhous	
Yläpohja ja vesikate	Puurakenteinen harjakatto L-rakennuksessa huopakate, kadunsuuntaisen rakennuksen vesikatteena saumattu rivipeltikate	
Lämmöntuotto ja -jako	Huonekohtainen sähkölämmitys seinäpattereihin vähäisin osin lattialämmitys lisäksi tulisijoihin asennettuja sähkövastuksia.	
Tulisijat	Useita tulisijoja. Tulisijojen käyttökunnosta ei varmuutta	
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen ilmanvaihto, L-rakennuksessa painovoimainen. Kadun suuntaisessa rakennuksessa ilmanvaihdon konehuone ullakolla.	



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

Vesi- ja viemärijärjestelmä	Käyttövesi ja viemäri liittymät.	
-----------------------------	----------------------------------	--

* tarkennus rakennus yms -osaan löytyy kyseisen rakenneosan kappaleesta

2.3 Tarkastusolosuhteet

	RH %	°C	g/m ³
Ulkoilma	76,3	18,2	11,97
Sisäilma	x	x	x
Tarkastusajankohta	1.8.2024 aamupäivä klo: 9:00 alkaen.		
Sääolosuhteet	Pilvipoutaa		

2.4 Mittalaitteet

Tarkastuksessa käytettiin seuraavia mittalaitteita:

- Pintakosteudentunnistin; Tramex Moisture Encounter PLUS
- Puunkosteusmittari; Tramex PTM 6005
- Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittari; Vaisala Humicap hm 40, jossa mittapää hm 42, mittapää kalibroitu 7/2023.

2.5 Asiakirjat

Tarkastuksessa oli käytettävissä seuraavat asiakirjat:

- Pääpiirustuksia, useita eri vuosikymmeniltä
- Viranomaisten tarkastus ja päätöspöytäkirjoja, vanhimmat vuodesta 1829

3 OMISTAJAN ALKUHAASTATTELU

Omistaja/tilaajat olivat tutustuneet ennakkoon, etukäteen toimitettuun Suoraa Oy:n asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältökuvaukseen.

Lisäksi tilaajilla oli mahdollisuus tutustua Rakennustieto Oy:n laatimaan tilaajan ohjeeseen KH 90-00393 / LVI 01-10413 ja suoristusohjeeseen KH 90-00394 / LVI 10414.


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

Omistushistoria	
Asumattomuus	L-mallinen rakennus ollut pääosin asumatta 2000-luvun taitteesta/ alusta.
Laajennukset	Useita muutostöitä eri vuosikymmeninä.
Tiedossa olevia vaurioita tai puutteita	
Maanvastaisissa rakenteissa kosteusjälkiä tai muita viitteitä	
Kylmyyttä tai vetoisuutta	
Ikkunoiden sisäpinnan huurtumista	
LVIS-laitteiden puutteita	
Vesikaton vuodot	
Tuhoeläin tai hyönteishavaintoja	
Muut vesivahingot	
Muita havaintoja	
Kohteeseen aiemmin tehtyjä selvityksiä ja huoltoja	
LVIS-laitteiden tutkimuksia (vesinäyte, putkistokuvaus yms.)	
Haitta-aineiden tutkimuksia (asbesti, radon yms.)	
Kuntotarkastuksia tai -tutkimuksia	



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

3.1 Huoltokirjamerkinnt

Huoltokirjaa ei ollut käytettävissä

Huoltokirjaa voidaan täydentää esimerkiksi www.talovisio.fi tai kiinteistössä olevaa qr-koodia käyttämällä

4 TARKASTAJAN HAVAINNOT

Huomioitavaa vanhoista rakenteista, määräyksistä sekä nykymääräyksistä

Raportissa voidaan viitata nykyisiin rakentamisohteisiin. Tämä siksi, että vuosien saatossa joidenkin aiempien ohjeiden ja määräyksien on huomattu johtavan rakenteiden suhteellisen nopeaan vaurioitumiseen, vaikka aikanaan ko. ohjeita on pidetty hyvänä rakentamistapana. Nykyiset määräykset eivät ole jälkikäteen velvoittavia, vaan kiinteistönomistajan itsensä päätettäviä.

Nykyisiin rakentamisohteisiin viittaamalla pyritään tuomaan esille kyseisen rakennusosan tärkeys, suunniteltaessa tulevaa huoltoa ja kunnossapitoa, jotta rakenteet kestäisivät yli keskimääräisen teknisen käyttöiän ja olisivat turvallisia, myös tulevaisuudessa.



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

4.1 Alapohja ja ulkoseinien alaosat

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	cm	Huomiot		
Maanpinta - julk. verhouksen alareuna	10-70	Sokkelikorkeus vaihtelee huomattavasti eri osissa rakennusta		
Maanpinta - lattian yläpinta	x	Lattiarakenteen korkeutta maanpinnasta ei mitattu. Kaskenkadun suuntaisessa rakennuksessa baarin lattia-pinta maanpintaa alempana		
Maanpinta - puisen runkorakenteen korkeus maanpinnasta	10-70			
Kosteusmittaukset rakenteiden sisältä (tarvittaessa)		RH %	°C	g/m ³
HAVAINNOT				
<ul style="list-style-type: none"> Rakennukset on perustettu kivilatomuksella perusmaan tai kallion varaan. Perustusrakenteista ei havaittu vaurioitumista, joka viittaisi rakennusten painumaan tai muuhun merkittävään hallitsemattomaan liikkeeseen L-mallisen rakennuksen alapohjana on kokonaisuudessaan puurakenteinen tuuletettu alapohja lukuunottamatta aivan kaskenkadun päässä olevaa kivirakenteista osaa rakennuksesta. Asuinkäytössä olevan pään ryömintätilaa ei päästy tarkastamaan, tilaan ei ollut kulkuluukkuja. Asuinkäytössä olevasta tilasta kohti kaskenkatua havaittiin laajoja kosteus ja lahovaurioita. Keskivaiheilta rakennusta alapohjarakenne on sortunut. Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen alapohjana on osittain puurakenteinen ns. rossipohja ja baaritulassa maanvastainen betonilaatta. Alapohjarakenteista ei havaittu välitöntä korjaustarvetta tai pintakosteuden tunnistimella tutkittaessa poikkeavaa kosteutta. Terassipäädystä rakennusta havaittiin vuotavan syöksytorven ohjaavan vesiä ulkoseinän alaosaan ja alin hirsikerta on kyseiseltä kohdalta vesimärkä. Rakennusten alapohjien eristemateriaalista ei saatu täyttä varmuutta. Puurakenteisten alapohjien eristeenä todennäköisimmin luonnon materiaaleja kuten kutterilastua, turvepehkuja tms. L-mallisen rakennuksen ryömintätilasta havaittiin uusittuja rakenteita, varmuutta ei saatu onko asuinkäytössä olevan osan rakennuksesta alapohjan rakenteita uusittu laajemmin. L-mallisen rakennuksen alimmista ulkoseinärungon hirsirakenteista havaittiin lahovaurioita. Lahovaurioita mm kellariin/ ryömintätilaan johtavan rapun vierustalla sekä rakennuksen takaosassa. Kadunpuoleisella sivulla/ päädystä rakennuksia havaittiin perustusrakenteen pinnalta vaurioitumista. Baarin jäähdytyslaitteiston kondessivesiä havaittiin lisäksi valuvan perustusrakenteen päälle lisäten rakenteelle kohdisuvaa kosteusrasitusta tarpeettomasti. Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen päädystä oleva puurakenteinen terassi on heikossa kunnossa. Terassia ei ole käytetty tai huollettu arviolta vuosiin. 				

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen ryömintätilaan oli varastoituna runsaasti irtaimistoa. Irtaimisto hankaloitti tilan tarkastamista sekä tarjoaa suojaa mm jyrstöille sekä lisää esimerkiksi tilan palokuormaa.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskipaikkeilla sisäpihalta olevan sisäänkäynnin vieressä syöksytorvi vuotaa vettä ulkoseinään ja katon nurkkaan. Sisätiloissa vettä havaittiin valuneen myös lattialle ja tilassa olevalle pöydälle niin runsaasti, että pöytä oli rikkoutunut kosteudesta.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- L-mallisen rakennuksen alapohja ja ulkoseinien alaosat edellyttävät huomattavan laajoja korjaustoimenpiteitä. Rakenne on laajalti sortunut ja katon osittaisen sortumisen ja vuotamisen vuoksi rakenteet ovat jatkuvalla huomattavalla kosteusrasituksella. Lisäksi hirsirunko ja hirsirungon alaosat ovat laajalti vaurioituneet kosteudesta. Säästettävää rakennetta alapohjassa on lähinnä tarkastushetkellä käytössä olleen asunnon päässä rakennusta, muilta osin rakennusta mahdollisesti säästettävät rakenteet tulee kartoittaa erikseen.
- L-mallisen rakennuksen asuinkäytössä olevan osan alapohjarakenne on suositeltavaa tarkastaa. Tarkastamista varten ryömintätilaan tulisi järjestää kulkuaukko.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen ryömintätila on suositeltavaa siivota tarpeettomasta ja vanhasta irtaimistosta ja tarkastaa tila kauttaaltaan siivoamisen jälkeen.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen vuotavat syöksytorvet on suositeltavaa kunnostaa pikaisesti laajempien vaurioiden ehkäisemiseksi sekä vaurioiden laajuuden kartoittamiseksi rakennuksen päädyssä ulkoseinän panelointia on suositeltavaa avata siten, että alin hirsikerta voidaan tarkastaa ja tarvittaessa korjata. Lisäksi keskivaiheilla olevan sisäänkäynnin vierestä lattiarakennetta on suositeltavaa avata kohdasta josta katto/ syöksytovi on vuotanut vettä tilan lattialle.
- Pintavauriot sokkelirakenteissa Kaskenkadun puoleisilta sivuilta on suositeltavaa korjata laajempien vaurioiden ehkäisemiseksi.
- Jäähdytyslaitteiston kondenssivedet on suositeltavaa ohjata sokkelirakenteen ulkopuolelle. Sokkelirakenteen päälle tippuva vesi lisää rakenteeseen kohdistuvaa kosteusrasitusta

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 1 L-rakennuksen takasivulla alin hirsirakenne vaurioitunut.



Kuva 2 L-rakennuksen alapohjarakenteissa lahoittajasienen kasvua.



Kuva 3 Sortuneita rakenteita L rakennuksen keskiosalla.



Kuva 4 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen jäähdytyslaitteista tippuu vettä sokkelirakenteen päälle.



Kuva 5 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen sokkelirakenteessa vaurioitumista.



Kuva 6 Vuotavasta syöksytorvesta ohjautuu vettä ulkoseinän alaosaan.



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

4.2 Rakennuksen vierusta, salaojat ja sadevedet

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	cm	Huomioita
Salaojan alapinta- maanpinta	x	Salaojituksen korkeusasemaa tai toimintakuntoa ei voitu todeta. Mahdolliseen salaojitukseen ei tarkastuskaivoja
Salaojan alapinta - sokkelin yläpinta	x	
Salaojan alapinta - perustusten alapinta	x	
HAVAINNOT		
<ul style="list-style-type: none"> Rakennuksien mahdolliseen salaojitukseen ei ollut tarkastuskaivoja rakennuksen nurkilla. Rakennukset ovat huomattavan iäkkäitä eikä tietoa salaojituksen asennuksesta ollut saatavilla. Rakennuksien ryömintätiloista ei tosin havaittu kosteusjälkiä tai seisovaa vettä joka viittaisi varsinaisesti puutteelliseen salaojitukseen tai salaojituksen tarpeeseen Rakennuksien kattovesien poistoissa on selkeitä puutteita johtuen osittain heikkokuntoisista vesikatoista yleisesti. L-mallisessa rakennuksessa kattovesiä purkaa syöksytorvista rakennuksen vierustalle ja Kaskenkadun suuntaisessa rakennuksessa syöksytorvet vuotavat ja ohjaavat vesiä rakennuksen vierustalle ja vuotavat vedet ohjautuvat ulkoseinille. Rakennuksien seinustoilla on villiintynyttä kasvillisuutta sisäpihan puoleisilla vierustoilla sekä L-mallisen rakennuksen takaosassa. 		
TOIMENPIDESUOSITUKSET		
<ul style="list-style-type: none"> Kattovesien poisto on yksi tärkeimmistä rakennuksien kosteustekniseen toimivuuteen vaikuttavista seikoista. Räystäskourut ja loiskekaivot on suositeltavaa puhdistaa vuosittain. Vuotavat syöksytorvet ja kourut tulisi kunnostaa pikaisesti vaurioiden laajenemisen estämiseksi. Rakennuksissa yleisesti vesikatteet ovat heikossa kunnossa ja niiden uusiminen on kattovesien poistojen ohella suositeltavaa uusia pikaisesti. Kattovedet on suositeltavaa ohjata hallitusti vähintään 3m etäisyyteen rakennuksesta. Suositeltavinta olisi ohjata kattovedet erillisellä viemäröinnillä hulevesiverkostoon. Kasvillisuus aivan rakennusten vierustoilta on suositeltavaa poistaa. Kasvien lehvästö hidastaa ulkoseinien kuivumista viistosateen jälkeen, kasvien juuret voivat vaurioittaa mm putkirakenteita ja perustusrakenteista lisäksi kasvillisuus tarjoaa suojaa mm jyrsijöille. 		
VALOKUVAT HAVAINNOISTA		

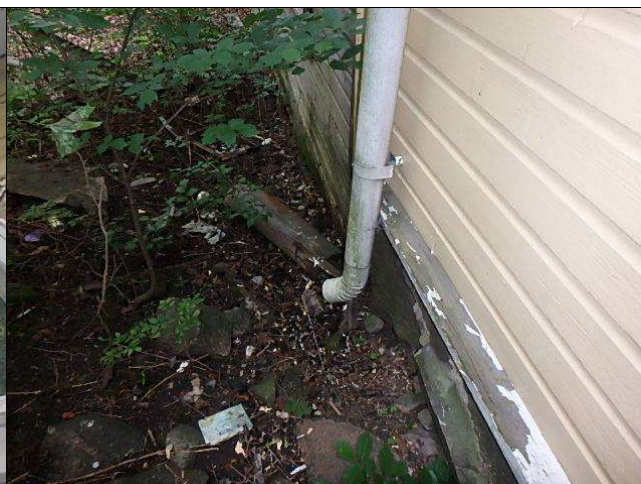


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 7 L-rakennuksen takana räystäskouru/ vesikate vuotaa vettä ulkoseinälle



Kuva 8. Kattovedet purkavat rakennuksen vierustalle.



Kuva 9. Kaskenkadun suuntaisen talon syöksytorvi vuotaa vettä talon seinälle.



Kuva 10. Syöksytorvi vuotaa Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen päädystä.



Kuva 11. Vettä vuotanut Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen sisätilaan syöksytorvesta tai vuotavasta katosta.



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

4.3 Rakennuksen ulkoseinät ja julkisivut

HAVAINNOT

- Rakennuksen julkisivuina panelointeja ja laudoituksia, L-rakennuksen kaskenkadun puoleinen pääty rappausta.
- Julkisivuverhoilujen taustalta ei havaittu pystysuuntaista tuuletusrakoa.
- L-rakennuksen ulkoseinistä havaittiin runsaasti lahovaurioita. Vaurioita mm kellarisiin/ ryömintätilaan johtavan rapun vierustalla sekä rakennuksen takaosassa.
- L-rakennuksen kaskenkadun puoleisessa päädyssä tilojen seinien sisäpinnoilta oli havaittavissa mikrobikasvua. Vesikatto on päädyssä osittain romahtanut ja vuotaa vettä sisätiloihin.
- Julkisivujen maalipinta oli kulunutta molemmissa rakennuksissa.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen ulkoseiniin on valunut vettä vuotavista syöksytorvista. Vuotojen mahdollisesti aiheuttamien vaurioiden tarkastaminen edellyttää julkisivun avaamista laajemmin. Kosteutta havaittiin ulkoseinän sisäpinnalta ryömintätilasta rakennuksen terassipäädystä.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- L-rakennuksen hirsirungon vauriot on suositeltavaa kartoittaa tarkemmin. Vaurioita rakenteissa on laajalti ja vauriot edellyttävät korjausta. Osa rakennuksesta on sortunut eikä vaurioiden tarkempi kartoittaminen ollut täysin turvallista ennen sortuneiden rakenteiden raivausta.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen julkisivupanelointeja on suositeltavaa avata vuotavien syöksytorvien kohdalta ja tarkastaa mahdolliset ulkoseinärakenteen vauriot.
- Julkisivut on suositeltavaa huoltomaalata vaurioiden kartoituksen ja korkauksen jälkeen.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 12 L-rakennuksen sisänurkassa laajalti lahoa.



Kuva 13 L-rakennuksessa olevan asunnon ikkunan päälle vuotaa vettä. Purua tms valuu katon ja ikkunan liitoksesta sisätiloihin.



Kuva 14 L-rakennuksen kaskenkadun päädyssä seinien sisäpinnoilla mikrobikasvua.



Kuva 15 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen julkisivun maalipinta on vaurioitunutta ja paikoin vettä valunut syksytorvista ulkoseiniin.

4.4 Ikkunat ja ulko-ovet

HAVAINNOT

- Ikkunoina puurakenteisia avattavia ms-tyypin ikkunoita.
- Ulko-ovet ovat yksilehtisiä puuovia.
- Ikkunat ja ulko-ovet ovat baarin pääovea ja ikkunoita lukuun ottamatta heikossa kunnossa. Ikkunoiden lasituksia on rikki ja ikkuna-aukkoja peitetty vaneroinneilla.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

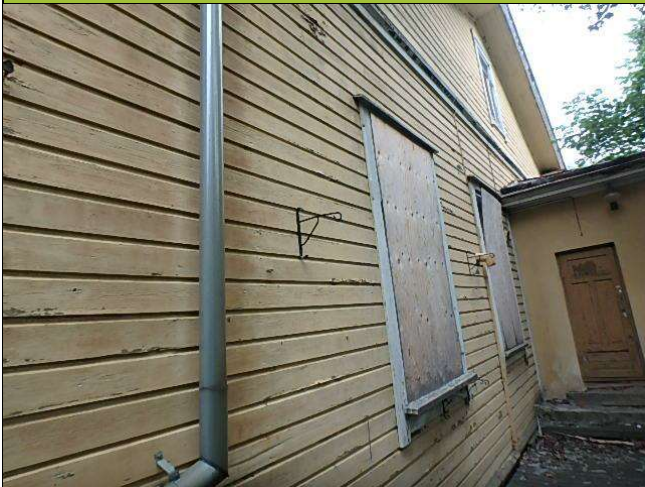


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

- Rakennuksien kaikki ikkunat ja ulko-ovet edellyttävät huoltoa ja osa ikkunoista ja ulko-ovista edellyttää jo uusimista. Ikkunoita uusittaessa tulee selvittää mu-seoviraston kanta uusimiseen/ kunnostukseen. Uusittavat ikkunat lähinnä L-rakennuksessa.
- Ikkunoihin on suositeltavaa asentaa lasitukset ennen lämmityskautta ja suojata ikkunat ilkivallalta vaneroinneilla. Ilman lasituksia rakennuksen lämpimänä pitäminen aiheuttaa huomattavaa energiankulutusta.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 16 Kaskenkadun puoleisen päädyn ikkunoita suojattu vanereilla. Vanereiden alta lasituksia rikottu/ rikki.



Kuva 17. L-rakennuksen asunnon ulko-ovi on ikkääntynyt.

4.5 Vesikatto ja yläpohja

HAVAINNOT

- Vesikatoille johtaa rautaiset talotikkaat sisäpihan puoleisilta sivuilta. Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen vesikatolla lapetikas ja kulkusilta huoltotöitä varten.
- Vesikatteet molemmissa rakennuksissa heikossa kunnossa. L-rakennuksen huopakatteessa rakoja savupiippujen läpivienneissä käytössä olleen asunnon kohdalla, muilta osilla rakennusta vesikatto ja rakenteet laajalti romahtaneet. Kasken kadun suuntaisen rakennuksen vesikatteen saumattua rivipeltikatetta. Rivipeltikate on kulunut ja läpiruostuneita kohtia havaittiin. Saumatusta vesikatteesta yksittäinen pelti vuota on uusittu.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen yläpohjatilaa johtaa raput rakennuksen sisätiloista. Yläpohjan rakenteista ei havaittu välitöntä korjaustarvetta, sisätaitteesta havaittiin hieman vesikaton vuotojälkiä.
- L-mallisen rakennuksen vesikaton ja yläpohjan rakenteet laajalti romahtaneet eikä rakenteiden tarkastaminen ollut turvallista, käytössä olleen asunnon yläpohjan rakenteita voitiin tarkastella vain yläpohjaan wc-tilasta johtavalta luukulta tarkasteltuna. Tilaan ei ollut turvallista kulkua.



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Rakennusten vesikatot edellyttävät uusimista. Katteet heikossa kunnossa ja huomattavia rakenteellisia vaurioita on muodostunut lähinnä L-mallisen rakennuksen kattorakenteisiin. Ennen korjauksia tulee kartoittaa tarkemmin L-mallisen rakennuksen kattorakenteiden vauriot ja mahdollisesti säästettävissä olevat rakenteet. Suositeltavaa on tehdä pikaisia paikkakorjauksia lähinnä L-mallisen rakennuksen asuinkäytössä olevan osan savupiippujen läpivienteihin sekä pikaisesti tiivistää Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen syöksytorvet sekä jalkarännit ja sisätaite, harjaliitos sekä pienempiä paikkakorjauksia ruostekohtiin.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 18 L-mallisen rakennuksen vesikattoa asuinkäytössä olevasta osasta Kaskenkadun suuntaan, kattorakenteet laajalti romahtaneet.



Kuva 19 Asuinkäytössä olevan L-mallisen rakennuksen savupiippujen juurissa ei pellityksiä. Huoppien liitokset piippujen juurissa eivät vaikuttaneet tiiviiltä.



Kuva 20 L-mallisen rakennuksen yläpohjaa luukulta kuvattuna. Asuinosan yläpohjarakenteista ei havaittu vaurioita.



Kuva 21 Yläpohjarakenne sortunut L-mallisen rakennuksen nurkan läheltä.

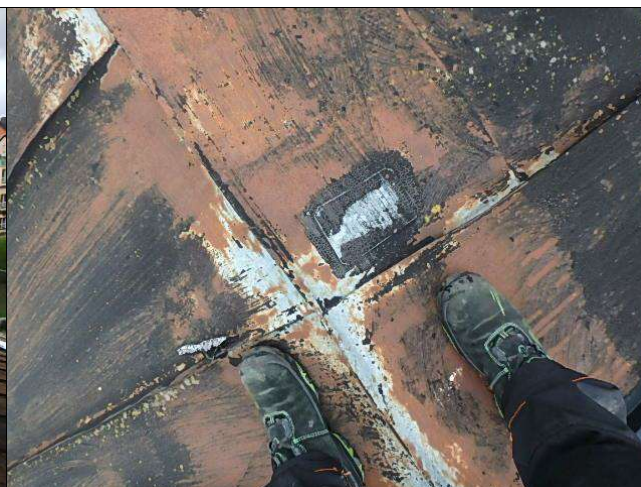


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 22 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen esikattoa. Vesikate on kulunut ja pinnaltaan epäsiisti.



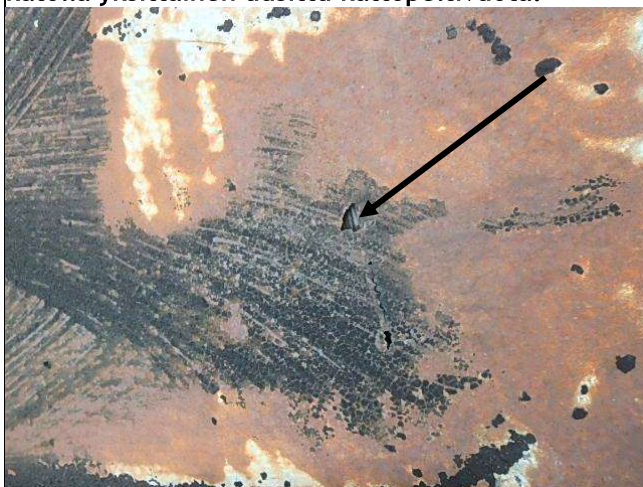
Kuva 23 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen vesikatolla paikkalätkiä.



Kuva 24 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen vesikatolla yksittäinen uusittu kattopeltivuota.



Kuva 25 Harjasauma ei ole tiivis.



Kuva 26 Pelti puhki ruostunut.



Kuva 27 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen yläpohjatilaa.



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 28 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen vesikaton sisätaitteessa vuotojälkiä. Kohdan alla sisätiloihin valunut vettä.



Kuva 29 Sisätaitteen alapäässä vuotojälkiä ja vettä valunut sisätiloihin. Katteen lähempi tarkastelu alueelta ei ollut tarkastushetkellä turvallista.

4.6 Märkätilat

4.6.1 Suihku/ wc L-mallisen rakennuksen asuintilojen yhteydessä

Pintarakenteet ja vedeneristeet

- Lattiassa on laatoitus puurakenteisen alapohjarakenteen päälle tehdyn kallistusvalun pinnalla.
- Seinissä on verhoiluna laatoitus levy/puurakenteen pinnalla.
- Nykyaikaisen vedeneristeiden asennusta havaittiin mm lattiakaivoista. Tila on saneerattu, tarkka saneerauksen ajankohta ei ollut tiedossa, arviolta märkätila toteutettu 2000-luvun alussa.

Kosteusmittaukset rakenteiden sisältä (tarvittaessa)	RH %	°C	g/m ³

HAVAINNOT

- Märkätilassa lattiapintaa ja seinien alaosa kartoitettiin pintakosteuden tunnistimella 0,5-0,2m mittapistevälillä. Normaalista poikkeavaa kohonnutta kosteutta ei havaittu.
- Suihkun edustalla muovirakenteinen vesilukollinen lattiakaivo. Lattiakaivojen rakenteista ei havaittu huomautettavaa.
- Lattian kallistuksia arvioitiin aistinvaraisesti. Lattian kallistuksissa ei havaittu puutetta.
- Tilaan on sijoitettuna asunnon lämminvesivaraaja. Varaaja oli tyyppikilven mukaan valmistettu 1980-luvulla ja on siten teknisen käyttöikänsä lopussa.

TOIMENPIDESUOSITUKSET



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

- Tilaan sijoitettu lämminvesivaraaja on suositeltavaa uusia. Laitteen ikääntyessä toiminnallisten häiriöiden ja vuotojen riski kasvaa
- Nykyaikaiset asumistottumukset asettavat märkätilojen rakenteille ja ilmanvaihdolle suuren rasituksen. Suihkun käytön jälkeen on suositeltavaa, että käytössä kasvatuneet pinnat kuivataan esimerkiksi kumilastalla, lisäksi tilan ovi on suositeltavaa jättää raolleen ilmanvaihdon tehostamiseksi ja pintojen kuivumisen nopeuttamiseksi.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



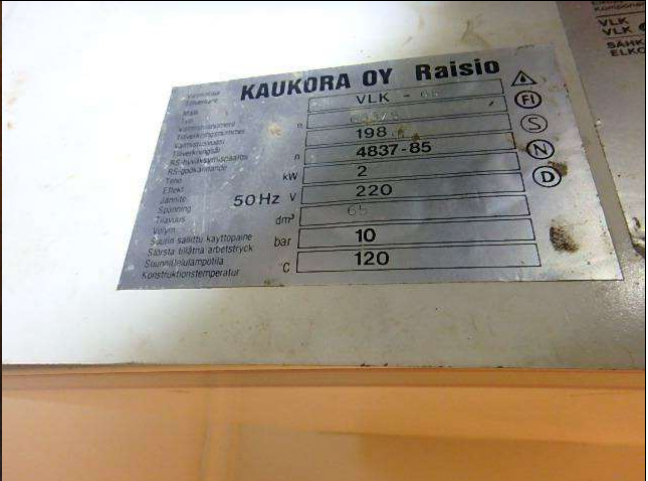
Kuva 30 Wc suihkuhuoneen yhteydessä



Kuva 31. Suihkunurkkaus.



Kuva 32. Suihkun edustan lattiakaivo.



Kuva 33. Tilaan sijoitetun varaajan tyyppikilpi.

4.6.2 Suihutila kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksessa

Pintarakenteet ja vedeneristeet


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

- Lattiassa on muovimattoa puurakenteisen välipohjarakenteen päällä.
- Seinissä on verhoiluna märkätilatapetti levyrakenteen pinnalla.
- Pintamateriaalit toimivat tilan vedeneristeenä

Kosteusmittaukset rakenteiden sisältä (tarvittaessa)	RH %	°C	g/m ³
Ei katsottu tarpeelliseksi			

HAVAINNOT

- Tilan pintoja ei tarkastelut pintakosteudentunnistimella. Tarkastushetkellä tilassa oleva pesukoneen tms. vesijohtoliitos tiputteli vettä lattialle ja seinän alaosiin ja pinnoilla vesiroiskeita. Tarkastuksella liitoksen hanakulma suljettiin ja veden tiputtelu lattialle saatiin loppumaan.
- Tilan saneerauksen ajankohdasta ei ollut tietoa. Seinien vedeneristeenä olevasta märkätilatapetista oli havaittavissa ikääntymisen aiheuttamaa saumojen aukeamista.
- Lattian kallistuksia arvioitiin aistinvaraisesti. Lattian kallistuksissa ei havaittu puutetta.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Tila on suositeltavaa saneerata ennen käyttöönottoa. Nykyisten vedeneristeenä toimivien muovimaton ja märkätilatapetin vedenpitävyydestä ei saatu varmuutta. Vedeneristeenä toimivan muovimaton teknisenä käyttöikänä pidetään KH 90-00403 ohjekortin mukaan normaalissa rasituksessa 20v. ja kevyessä rasituksessa 25v. Aistinvaraisesti arvioituna tilan vedeneristerakenteet ovat teknisen käyttöikänsä päässä.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 34 Suihkutilaa. Tilassa oleva pesukoneen hana vuosi vettä lattialle. Hanakulma suljettiin tarkastuksella.



Kuva 35. Suihkunurkassa tapetin sauma hieman auki.

4.7 Muut sisätilat



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

Tässä kappaleessa käydään läpi muiden asuintilojen kunto. Muita asuintiloja on mm. wc ja kodinhoitotilat, keittiö, varastot, autotalli sekä asuinhuoneet. Kappaleessa ei luetella pintarakenteita eikä niiden kuntoa, ellei kysymyksessä ole rakenteellinen vaurioepäily.

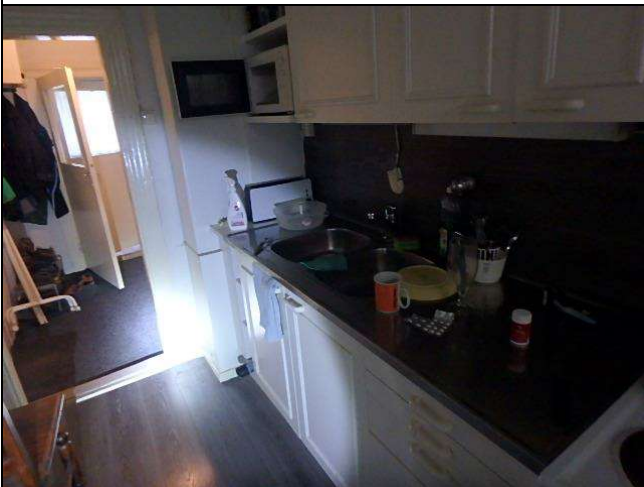
4.7.1 Keittiö L-mallisen rakennuksen asuinhuoneistossa

HAVAINNOT

- Keittiön lattiapintaa koestettiin pintakosteuden tunnistimella allaskaapiston kylmälaitteiden edustalta. Kohonnutta kosteutta ei havaittu.
- Allaskaapista ei havaittu vuotoihin viittaavaa. Pohjalevyn läpivientejä ei ollut tiivistetty.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Allaskaapissa pohjalevyn läpiviennit ja pohjalevy on suositeltavaa tiivistää jolloin mahdolliset vuotovedet valuvat kaapistoon helposti havaittaviksi.



Kuva 36 Keittiötä.



Kuva 37. Allaskaappia. Pohjalevyä ei ollut tiivistetty

4.7.2 Keittiö Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksessa.

HAVAINNOT

- Keittiön lattiapintaa koestettiin pintakosteuden tunnistimella allaskaapiston edustalta. Kohonnutta kosteutta ei havaittu.
- Keittiön kaapistojen ovia on poistettu ja kalusteita pois paikaltaan.
- Pintarakenteet ja kaapistot hieman kuluneen oloiset.


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Rakenteellista tarvetta tilan saneeraukselle ei havaittu. Suositeltavaa kuitenkin on uusia tilasta vähintään allaskaapisto siten, että kaapistoon saadaan ovet.



Kuva 38 Keittiötä.

4.7.3 Keittiötila baarissa
HAVAINNOT

- Tilan tarkastushetkellä saavutettavissa olevia lattiapintoja tutkittiin pintakosteuden tunnistimella. Kohonnutta kosteutta ei havaittu. Tilassa tosin melko runsaasti irtainta ja kalusteita eikä pintoja voitu kattavasti tarkastella
- Kalusteista tai rakenteista ei havaittu vaurioitumista tai vuotoihin viittaavaa.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Tilan saneeraustoimenpiteet tarpeen mukaan.



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 39 Keittiötä baarissa.



Kuva 40 Keittiötä baarissa.

4.7.4 Wc:t

HAVAINNOT

- Kaskenkadun suuntaisessa rakennuksessa on useita wc-tiloja. L-mallisessa rakennuksessa käyttökuntoisia tai sellaiseksi kalusteiden uusimisella saatavia tiloja vain asuinkäytössä olevassa huoneistossa suihkuhuoneen yhteydessä.
- Kaskenkadun suuntaisessa rakennuksessa yhteen wc-tiloista on kulku ulkokautta. Tilan rakenteita ei tarkasteltu. Kyseistä tilaa ei ole käytetty vuosiin ja pinnat sekä kalusteet hyvin vaatimattomat.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen wc-tiloissa lattiapintoja ja seinien alaosa koestettiin pintakosteuden tunnistimella. Kohonnutta kosteutta ei havaittu. Tiloja ei ollut käytetty pitkään aikaan ja kalusteiden vesilukkoja oli kuivunut ja tiloissa oli aistittavissa viemärin hajua
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen wc-tiloissa wc-kalusteita oli rikkoutunut ja osan wc-tiloista lattiaa töhritty.
- Baarin wc-tilojen pinnat oli juuri ennen tarkastusta pesty ja pinnat märät. Pintakosteuden tunnistimella tehtävää tarkastelua ei voitu tehdä. Tilan kalusteista ei havaittu vuotoihin viittaavaa. Pinnat olivat jo hieman iäkkäät ja siten hieman kuluneen oloiset.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen wc-tilojen rikkoutuneet kalusteet on suositeltavaa uusia tai poistaa tiloja käytöstä ja tulpata vesijohdot sekä viemärit. Tilojen saneerauksen tarve riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta jatkossa.
- Baarin wc-tilojen rakenteista ei havaittu vaurioitumiseen viittaavaa, mutta pinnat ovat jo hieman kuluneen oloiset ja puhtaan pito hieman hankalaa. Wc-tilojen

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

saneeraus on lähivuosina suositeltavaa. Saneerauksen yhteydessä tiloihin on hyvin suositeltavaa asentaa märkätiloja vastaava vedeneristys jolloin tilojen puhtaana pidon aiheuttama kosteusrasitus ei rasita rakenteita.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 41 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen Wc-tiloja. Tiloja töhritty.



Kuva 42 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen Wc-tiloja. Tiloja töhritty.



Kuva 43 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen Wc-tiloja.



Kuva 44 Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen Wc-tiloja. Kalusteita rikki.



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT



Kuva 45 Baarin henkilökunnan wc.



Kuva 46 Baarin wc-tiloja. Pinnat pesty ennen tarkastusta.



Kuva 47 Baarin wc-tiloja. Pinnat pesty juurin ennen tarkastusta.

4.7.5 Muut tilat

HAVAINNOT

- L-mallisessa rakennuksessa vain yksi huoneisto asumiseen kelpaavassa kunnossa.
- Asuinkäytössä olevan tilan olohuoneen ikkunan päältä seinän ja katon nurkasta tip-puu eristettä tms sisätilaan. Kyseisen kohdan ulkopuolelta havaittiin vesikaton tai räystäskourun vuotavan vettä ulkoseinälle. Muiden asuintilojen pinnoilta ei havaittu

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

vaurioitumiseen viittaavaa eikä kohonnutta kosteutta havaittu pintakosteuden tunnistimella tutkittaessa.

- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksessa pinnat ovat yleisesti kuluneen oloiset. Tiloissa wc-käytävällä lattialle on todennäköisesti kaatunut jotain ainetta ja lattiamatto likaantunut. Sisäpihalta keskikerrokseen johtavan kulkurapun viereisessä tilassa katto, jalkaränni tai syöksytorvi on vuotanut vettä sisätiloihin, kohdalla ollut pöytä on rikkoutunut ja lattialla veden jättämää tahraa.
- Kaskenkadun suunteisen rakennuksen keskikerroksessa useita näyttäviä tulisijoja. Tulisijojen toimintakunnosta ei varmuutta.
- Baarin tiloissa tiskin päädyssä lattiapinnalta havaittiin pintakosteuden tunnistimella kosteutta. Baaritiskin päässä kaapistosta vesimittarin vierustalta havaittiin vesijohdon olevan pinnaltaan märkä. Vesijohdossa tihkuvuotoa tai runsasta kondensointia.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- L-mallisen rakennuksen tilojen saneeraaminen ei ole mielekäästä ennen vesikaton ja muiden rakenteellisten korjausten toteuttamista. Rakennuksessa havaittujen vaurioiden laajentumisen ja pahentumisen estämiseksi on rakennusta suositeltavaa suojata yleisesti esimerkiksi pressuilla.
- Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksen tiloissa pinnat ovat kuluneen oloiset. Tilojen pintojen saneeraus on suositeltavaa ja tulisijojen käyttökuntoisuus on suositeltavaa selvittää. Sisäänkäynnin vieressä sisätaitteen alta havaitun kattovuodon kohdalta lattiarakennetta on suositeltavaa avata ja tarkastaa rakenteet.
- Baarin tiloissa vesijohdot tiskin päädyssä on suositeltavaa tarkastuttaa. Tarvittaessa putkiasennuksia korjataan tai putkia eristetään kondensoimisen estämiseksi. Muilta osin tilojen pintoja ja kalusteita uusitaan tarpeen mukaan.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 48 L-rakennuksen asuintilaa.



Kuva 49. L-mallisessa rakennuksessa asumiskäyttöön soveltuvia tiloja vain aivan sisäpihan päädyssä rakennusta. Muut rakennuksen tilat peruskorjauksen tarpeessa.



Kuva 50. L-rakennuksen galleriatiloja kaskenkadun päässä. Vesikatto vuotaa ja sisäpihan suuntaan rakenteita sortunut.

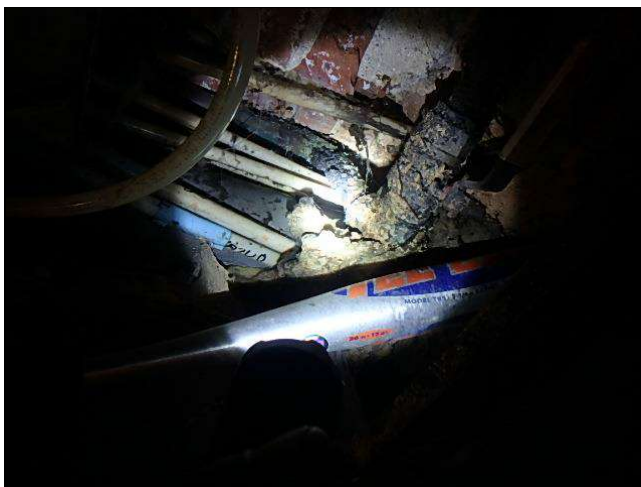


Kuva 51. Baarin tiloja



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 52. Baarissa baaritiskin päässä putkirakenteiden pinnat märkiä ja tiskin pään ympäriltä lattian pinta pintakosteuden tunnistimella tutkittaessa kostea.



Kuva 53. Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerrosta. Tiloissa useita näyttäviä tulesijoja.



Kuva 54. Kasken kadun keskikerroksessa pöytä rikkoutunut sisälle valuneesta kosteudesta ja lattiassa kuivuneen veden jättämä läikkä



Kuva 55. Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen wc-käytävän lattialle kaatunut jotain. Vuotoon tai kosteuteen viittaavaa ei tarkastushetkellä havaittu.

4.8 LVIS järjestelmät

4.8.1 Lämmitysjärjestelmät

HAVAINNOT

- Kohteen rakennusten pääasiallisena lämmityksenä on huonekohtainen sähkölämmitys seinäpattereina lisäksi osaan tulisijoista havaittiin asennetun sähkövastuksia vaaravan sähkölämmityksen toteuttamiseksi. Rakennuksissa olevien tulisijojen toimintakunnosta ei tietoa.


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

- Lämmityslaitteistoja ei kostettu. Tiedossa ei ole lämmityslaitteiden toiminnallisia puutteita

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Sähköisissä lämmityslaitteissa ei ole varsinaisia huoltoja vaativia osia vaan laite tai sen osia uusitaan rikkoutuessa.
- Tulisijojen toimintakunto on suositeltavaa tarkastuttaa nuohoojalla/ palotarkastajalla.

4.8.2 Ilmanvaihtojärjestelmät

HAVAINNOT

- L-mallisen rakennuksen ilmanvaihtona perinteinen painovoimainen. Kaskenkadun suuntaisessa rakennuksessa koneellinen ilmanvaihto. Koneellisen ilmanvaihdon toimintaa ei koestettu, laitteiston toteutuksen suunnitelmia ei ollut saatavilla. Käytössä olleista dokumenteista kävi ilmi, että laitteisto on rakennettu 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä ja hyväksytty käyttöön otettavaksi 140hlö kuormitukselle.
- Ilmanvaihdon huolloista ei ollut tietoa saatavilla.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Ilmanvaihtolaitteisto on suositeltavaa tarkastuttaa alan asiantuntijalla sekä nuohota ilmanvaihdon kanavat ja tarkastuttaa ilmamäärät.
- Koneellisen ilmanvaihdon suodattimien uusimisesta tulee huolehtia laitteiston valmistajan ohjeistuksen mukaan. Tyypillisesti suodattimet on uusittava vähintään kahdesti vuodessa.
- Ilmanvaihdon suunnitelmat on suositeltavaa hankkia.
- Painovoimainen ilmanvaihto edellyttää myös ikkunoiden kautta tapahtuvaa tuuletusta. Asuintilaa L-mallisessa rakennuksessa onkin suositeltavaa tuulettaa aina kun se on säiden puolesta mahdollista.
-

4.8.3 Vesi- ja viemärijärjestelmät

HAVAINNOT

- LVI-suunnitelmia ei ollut käytettävissä. Havaintojen perusteella viemärointiä on uusittu mm L-malliseen rakennukseen 1980-luvun jälkeen. Uusittua muoviviemäriä oli havaittavissa kellari/ ryömintätiloista.
- Baarista saatujen tietojen mukaan viemäroinneissa ei ole havaittu puuttellisuuksia.
- Rakennuksen käyttövesi saadaan kunnan verkostosta.



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

- Kiinteistöltä havaittiin kaksi vesimittaria. Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen kellaritilasta sekä baaritiskin päässä olevasta kaapista. LV-suunnitelmia ei ollut käytettävissä eikä tiedossa ollut onko kohteella muita vesimittareita.
- Vesijohtoja on uusittu kupariputkiksi ja vähäisemmin osin muoviputkiksi. Putkien uusimisen laajuus tai uusinnan ajankohta ei ollut tiedossa.
- Baaritiskin päässä kaapista havaittiin vesijohdon pinnan olevan märkä. Vesijohdossa tihkuvuotoa tai runsasta kondensoitua.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- LVI- suunnitelmat on suositeltavaa hankkia ja tarkastuttaa LVI-asennukset alan asiantuntijalla.
- Kiinteistön viemärit on suositeltavaa kuvata toteutuksen ja viemärien kunnon varmistamiseksi.

4.8.4 Sähköjärjestelmät

HAVAINNOT

- Sähköjärjestelmiä ei tarkastuksella koestettu. Tiedossa ei ole toiminnallisia puutteita eikä tarkastuksella välitöntä vaaraa aiheuttavia asennuksia tai puutteita havaittu.
- Sähkösuunnitelmia tai tarkastuspöytäkirjoja ei ollut käytettävissä.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Sähköasennukset on suositeltavaa tarkastuttaa alan asiantuntijalla. Saadun tiedon mukaan L-rakennukseen ei tule sähkö kuin käytössä olevaan asuntoon, suositeltavaa on kuitenkin varmistaa, että muilta osin sortumavaarassa olevan rakennuksen sähköt on katkaistu.
- Mahdolliset muutokset ja lisäykset sähköistykseen tulee toteuttaa sähköalan ammattilaisella ja asennuksista on suositeltavaa laatia suunnitelmat ja tarvittavat tarkastuspöytäkirjat

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 56 L-mallisen rakennuksen kellarissa eristettyjä/ uusittuja putkirakenteita



Kuva 57 Asuintiloissa tulisijoihin asennettu vastukset.



Kuva 58 Sähkökeskus sortumavaarassa olevalla osalla L-malli rakennusta. Suositeltavaa on varmistaa, että nousujohto keskukselle on jännitteetön.



Kuva 59 Vesimittari kaskenkadun suuntaisen rakennuksen kellarissa



Kuva 60 Vesimittari baaritiskin kaapissa.



**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 61 IV-konehuone kaskenkadun suuntaisen rakennuksen ullakolla. Laitteisto on suositeltavaa tarkastuttaa IV-alan asiantuntijalla.

Kuva 62 Pääasiallisena lämmityksenä sähköpatereita ikkunoiden alla.

Kuva 63 Sähköistyksen ryhmäkeskus Kaskenkadun suuntaisen rakennuksen keskikerroksessa

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat OY

Turussa 14.8.2024

Mika Salminen, RI

p. 0400-716678

e-mail; mika.salminen@suoraa.fi

- Liitteet:
1. Tärkeää kuntotarkastuksesta
 - 1.1 Yleistä tarkastuksen sisällöstä
 - 1.2 Rakennuksissa esiintyvät riskirakenteet
 - 1.3 Rakennuksissa esiintyvät haitta-aineet
 2. Tekniset käyttöiät, tarkastusvälit sekä kunnossapitajaksot



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

1. TÄRKEÄÄ KUNTOTARKASTUKSESTA

1.1. Yleistä tarkastuksen sisällöstä

Havaintojen ja johtopäätösten lukuohje ja tulkinta

Havainnot ovat tarkastajan havaintoja. Jos havainnossa viitataan omistajan tms. kertomaan, niin siitä on selkeä maininta tekstissä. Mahdolliset viittaukset normistoihin, määräyksiin tai teknisiin käyttöikätaulukoihin on myös esitetty.

Raporttia ei voi käyttää yksinään korjaustyöselityksenä. Aina ennen mahdollisten vaurioiden tai puutteiden korjauksiin ryhtymistä on tehtävä riittävät kuntotutkimukset, jossa vaurion tai puutteen laajuus ja vakavuus selvitetään tarkemmin.

Raportissa viitataan useasti tekniseen käyttöikään. Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton (rakentamisen tai uusinta) jälkeistä aikaa. Keskimääräinen tekninen käyttöikä, on ikä, jonka jälkeen rakennusosa tai laite on suositeltava uusia. Keskimääräinen tekninen käyttöikä voi vaihdella useita vuosia, koska materiaaleissa on alkujaan jo laadullisia poikkeamia. Lisäksi olosuhteen vaihtelevat rakennuspaikan ja muiden tekijöiden seurauksena. Myös rakennusosien huollossa ja kunnossapidossa on suuria poikkeamia. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että rakennusosa tai laite on suositeltavaa uusia mieluummin hieman ennaikaisesti kuin liian myöhään. Pahimmillaan rakennusosan jo hajottua, (vrt vesikatto tai putkisto) korjauksessa joudutaan korjaamaan ja uusimaan myös viereisiä rakennusosia. Suunnitelmallisella ja ennakoivalla korjaustoimenpiteillä säästetään pitkässä juoksussa, jopa 25-30% ylläpitokustannuksissa (VTT tutkimus vuodelta 1997)

Keskimääräiset tekniset käyttöikätaulukot yleisimmille rakennusosille ja laitteille löytyvät raportin lopusta. Taulukot perustuvat alalla yleisesti käytössä olevaan käyttöikätaulukoon KH 90-00403.

Raportissa voidaan viitata nykyisiin rakentamisohjeisiin. Rakennusmääräykset, erilaiset ohjeet, sekä erityisesti niiden tulkinta on vuosien kuluessa useasti muuttunut. Ohjeita ovat antaneet / antavat useat eri tahot ja ne ovat olleet jopa ristiriitaisia ja saattaneet poiketa vuosien kuluessa yleisesti käytäntönä olleista rakennustavoista. Lisäksi erilaisia tulkintoja on vakuutusyhtiöiden suojeluohjeissa sekä korvauspäätöksissä. Eri vuosikymmenillä on rakennettu sen aikaisen ohjeistuksen ja tietämyksen mukaisesti. Vuosien saatossa joidenkin ohjeiden ja määräysten osalta on huomattu niiden johtavan rakenteiden suhteellisen nopeaan vaurioitumiseen. Nykyiset määräykset eivät ole yleisesti jälkikäteen velvoittavia, vaan kiinteistönomistajan itsensä päätettäviä.

Ohjeiden taikka jopa määräysten vastaisesti tehty rakenne voi olla käyttökelpoinen ja pitkäänkin toimiva. Kuntotarkastuksessa pyritään siten ensisijaisesti arvioimaan rakenteiden toimivuutta, käyttökelpoisuutta ja riskejä, kuin niiden määräysten taikka ohjeiden mukaisuutta.

Nykyisiin rakentamisohjeisiin viittaamalla pyritään tuomaan esille kyseisen rakennusosan tärkeys, suunniteltaessa tulevaa huoltoa ja kunnossapitoa, jotta rakenteet kestäisivät yli keskimääräisen teknisen käyttöiän ja olisivat turvallisia, myös tulevaisuudessa.

Jotta raportin lukija ymmärtäisi kuntotarkastuksen sisällön ja periaatteet, tulisi lukijan tutustua myös Rakennustieto Oy:n julkaisemaan KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Tilaaajan ohjeeseen. Ohje on ollut tilaaajan nähtävillä tarkastuksen yhteydessä. Tilaajanohje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirja- ja nettikaupasta.

Tilaaajan ohjeessa on esitetty mm. tarkastuksen sisältö, epävarmuustekijät, vastuut ja rajaukset. Kuntotarkastustilauksen yhteydessä tilaajalle on toimitettu myös SUORAA tuotekuvaus, jossa on määritelty lyhyesti kuntotarkastuksen suoritustapa.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjetta ja SUORAA:n tuotekuvausta. Suoritusohje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirjakaupoista.



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

SUORAA avaa tarvittaessa myös rakenteita tarkastuksen yhteydessä tuotekuvauksen mukaisesti, jotta rakenteen todellisesta kunnosta saataisiin lisätietoa.

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä asiakirjoista, omistajalta, isännöitsijältä tai käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota rakenteelliseen kestävyYTEEN, turvallisuuteen ja asumisterveellisuuteen oleellisesti vaikuttaviin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Kuntotarkastuksesta huolimatta ei voida pois sulkea sitä mahdollisuutta, että rakennuksessa voi esiintyä piileviä vaurioita, joita ei tarkastusmenetelmien tai -olosuhteiden rajoissa ja tarkastuksen pääasiallisen pintapuolisuuden vuoksi ole voitu havaita. Kuntotarkastusmenettelyllä ei yleensä voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa, toimivuutta tai olemassaoloa. Sisäisiä piileviä vaurioita välttämättä voida havaita, ellei niistä ole kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalle näkyvää viitettä. Epäilyttävissä tapauksissa esitetään lisätutkimustarve, mikäli rakenteiden kunto olisi syytä selvittää tarkemmin. Kuntotarkastusraportissa esitettyjen lisätutkimussuositusten perusteena on tarkastajan kohteessa tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuositusten noudattaminen on tärkeää, jotta rakenteiden todellinen kunto saadaan selvitettyä eikä kaupan osapuolille jää epäselvyyttä rakennuksen mahdollisista korjaustarpeista. Raportissa suositellut tutkimukset tai tarkastukset suoritetaan eri tilauksesta, mikäli ne eivät kuulu KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaan kuntotarkastuksen sisältöön. Rakennuksissa saattaa olla myös osia, joita ei ole voitu tarkastaa, koska niihin ei ollut pääsyä tai ne olivat lumipeitteen alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden salliessa on yleensä myös suositeltavaa.

Laatoitetuissa lattia- ja seinäpinnoissa esiintyy tavanomaisesti kosteutta kosteudentunnistimella havainnoidessa, jos pinnat ovat olleet säännöllisesti roiskevedelle alttiina. Kyseiset kosteushavainnot eivät välttämättä tarkoita kosteusvaurioita tai korjaustarvetta. Mikäli laatoituksen alla on toimiva kosteuden- tai vedeneriste, saattaa kosteus olla pelkästään laattojen ja eristeen välissä, mikä on laattapinnoitteelle ominaista. Vedeneristeiden olemassaoloa tai kuntoa ei pintapuolisessa tarkastelussa, kuten kuntotarkastuksessa voida yleensä selvittää.

Tilanteessa, jolloin märkätilat ovat olleet hyvin pitkään käyttämättöminä, ei kosteudentunnistimella voida arvioida rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä kosteusvaurioituneita rakenteita eikä rakenteen kosteusteknistä toimivuutta normaalin käytön aikana.

Erialaisten eristysten ja tiivistysten kuntoa tai laajuutta ei voida kuntotarkastusmenetelmin kattavasti selvittää. Toimenpidesuositukset ja havainnot perustuvat pistokoeluontoiseen tarkasteluun, mutta puutteita havaittaessa, ne kirjataan raporttiin. Erityisesti tiivistysten kunnosta huolehtiminen on normaalia rakennuksen ylläpitoa.

KUNTOTARKASTAJAN VASTUU, VIRHEEN OIKAISEMINEN JA KUNTOTARKASTUKSESTA REKLAMOINTI

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaisesti. Yritykselle suoritettavassa kuntotarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 1995. Tarkemmin tarkastuksen osapuolten vastuista on kerrottu kuntotarkastuksen tilaajan ohjeessa (KH 90-00393, luku 8).

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa tapahtunut virhe. Kaikista virheistä tilaajan tulee reklamoida kirjallisesti kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (yleensä neljän kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita).



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

1.2. Rakennuksissa esiintyvät riskirakenteet

Riskirakenteiksi on luokiteltu kuntotarkastus-ohjeissa rakenteita, jotka vaurioituvat helposti esimerkiksi kosteudesta. Ne ovat tyypillisesti olleet aikoinaan yleisesti hyväksytyjä, käytettyjä ja jopa suosittuja rakenteita. Siten ne eivät ole varsinaisia rakennusvirheitä, vaan ko. rakenteiden vaurioherkkyys on selvinnyt vasta vuosien kuluttua. Lisätietoa riskirakenteista ja niiden esiintymisestä sekä vauriomekanismeista on saatavilla esimerkiksi sivuilta www.hometalkoot.fi

1.3. Rakennuksissa esiintyvät haitta-aineet

Yleisesti haitta-aineista

Vanhoissa rakennuksissa on voitu käyttää myöhemmin haitalliseksi todettuja aineita tai ainesosia, vaikka ne aikanaan ovat olleet yleisesti käytössä. Saneerauksiin ryhdyttäessä tulee varautua mahdollisiin haitallisten aineiden poiston aiheuttamiin ylimääräisiin kustannuksiin.

KREOSOOTTI

Kreosootti on PAH-yhdisteitä sisältävä aine ja sitä käytettiin rakennuksissa 1960-luvulle asti yleisesti tervapapereiden, mutta myös erilaisten eristemassojen valmistuksessa. Kreosootin olemassaoloa rakennuksissa on käsitelty mm. korkeimmassa oikeudessa, jonka päätöstä varten mm. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL antoi lausunnon. Lausunnon mukaan vanhat, kreosoottia sisältävät materiaalit, eivät ole rakennuksen käytölle enää vaarallisia, mutta ne tulee saneerauksissa poistaa mahdollisuuksien mukaan. Yleisimmin mainittua ainetta on esim. seinien tervapapereissa ja perusmuurien kosteudeneristemassoissa. Aineen olemassaolo tulee huomioida saneerausten yhteydessä.

ASBESTI RAKENNUSMATERIAALEISSA

Asbestin käyttö rakentamisessa on ajoittunut pääasiassa ajanjaksolle 1940 - 1990, minä aikana useat suomalaiset rakennusmateriaalit ovat sisältäneet asbestia. Suomen rakennusaineteollisuus lopetti asbestipitoisten tuotteiden valmistuksen 1988 jälkeen. Asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti, valmistus ja myynti on ollut kiellettyä 1.1.1993 alkaen. Asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa on kielletty kokonaan 1.1.1994.

Asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei ole terveydelle haitallinen, mikäli rakennusmateriaali on ehjä eikä siitä irtoa asbestikuituja hengitysilmään. Ehjä, rakenteessa oleva, asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei normaalitapauksessa aiheuta mitään toimenpiteitä. Asbestin olemassaolo tulee huomioida, mikäli rakennusta korjataan ja asbestia sisältäviä materiaaleja puretaan tai työstetään, sekä silloin, jos asbestia sisältävä materiaali on rikkoutunut siten, että siitä voi irrota asbestikuituja. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu asbestikartoitusta.

RADON

Radon on maaperästä ilmaan ja esim. kaivoveteen tietyissä olosuhteissa pääsevä väritön ja hajuton radioaktiivinen kaasu. Suomessa on joitakin alueita, joilla radonia esiintyy yleisesti. Tietoa radonin esiintymisalueilta ja alueella tehdyistä radonmittauksista on mahdollista saada joko Säteilyturvakeskuksesta tai kunnan rakennusvalvontavirastosta. Mikäli kohde sijaitsee radon-alueella, on yleensä suositeltavaa selvittää, onko kohteessa tai kohteen ympäristössä mitattu kohonneita radonpitoisuuksia. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu radonmittauksia.

MIKROBIKASVUSTO

Mikäli rakenteissa on kosteutta tai kosteusvaurioita, voi rakenteissa mahdollisesti olla mikrobikasvustoa (kansanomaisesti ”hometta”). Mikrobikasvusto rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voi olla terveyshaitta



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

tai esimerkiksi pelkästään ulkonäköhaitta. Mahdollinen haitallisuus riippuu mm. mikrobikasvuston sijainnista, laajuudesta ja lajistosta. Rakenteiden suhteellisen kosteuden ollessa pitkäaikaisesti yli 70 % RH ovat olosuhteet mikrobikasvuston syntymiselle olemassa.

2. TEKNISET KÄYTTÖIÄT, TARKASTUSVÄLIT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

Käsitteet

Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.

Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on yleistävä.

Tarkastusväli on aikaväli, jonka kuluttua rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kunto ja toimivuus on tarkastettava. Tarkastusvälien tulee olla sellaisia, että tarkastuskohde pysyy kunnossa tarkastusten välisen ajan.

Kunnossapitojaksolla tarkoitetaan keskimääräistä aikaväliä, jonka jälkeen määrätty kunnossapitotoimenpide toistetaan.

Kunnossapito on rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen korjaamista osittain uusimalla, täydentämällä, kunnostamalla tai pinnoittamalla.

Nimike	Tekninen käyttöikä / v	Tarkastusväli / v	Kunnossapitojakso / v
RAKENNUSTEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT			
Piha-alueen rakenteet			
Salaojajärjestelmä, rakennettu ennen vuotta 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä, rakennettu v. 1999 jälkeen	50	2	5
Piha-alueen asfalttipinnoitteet	20		5-12
Betoniset pihakiveykset	25		4-10
Perusmuurin vedeneristys - kumibitumikermieriste	30		
Perusmuurin vedeneristys - kuumabitumisively	20		
Perusmuurin vedeneristys - muovinen perusmuurilevy	50		
Roudaneristys (perusmuurin ulkopuolinen)	50		
Alapohjarakenteet			
Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei lämmöneristettä betonilaatan alapuolella	40	5-10	
Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, lämmöneriste myös betonilaatan alapuolella	50	5-10	
Kantava betonilaatta - yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei alapuolista lämmöneristettä	40	5-10	
Puurakenteinen kantava alapohja (ns. rossipohja)	50	5	



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

Julkisivut			
Lautaverhous	50	5	5-20
Rappaus	50	5	10-20
Metallilevyverhous	40	5	15-20
Kuitusementtilevy	50	5	20
Ikkunat ja ulko-ovet			
Puuikkunat	50	2	6-10
Puu-alumiini-ikkuna	60	5	10
Puu-ulko-ovet	40		5-15
Parvekkeet ja terassit			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5-20
Puiset pihatasot ja ulkoterassit	20		12 kk
Vesikatot ja vesikaton varusteet			
Kumibitumikermi, 1-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	25	1	10
Kumibitumikermi, 2-kerroskate, tasakatto	30	1	10
Kumibitumikermi, 2-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	30	1	10
Kumibitumikermi, 3-kerroskate	35	1	10
Bitumikermikate (käyttöikä saavutettu, poistunut tuotannosta 1980-luvulla)	saavutettu		
Sinkitty ja maalattu rivipeltikate	60	1-5	10-15
Profiilipeltikate	40	5	10-15
Tiilikate	45	5	10
Kuitusementtikate	30	1	5-10
Räystäskourut ja syöksytorvet	25-40	12 kk	10
Kattokuvut	30	3	5-7
Kattoikkunat	50	5	5-7
Kuivien tilojen pinnoitteet			
Lattia, muovimatto, vinyylilaatta, korkkipinnoite tai linoleum	30		
Lattia, tekstiilimatto	20		
Keraaminen laatta	50		
Lattia, lautaparketti	25		5-15
Lattia, alustaansa liimattu parketti tai lautalattia	40		5-15
Lattialaminaatti	15		
Seinien maalaus ja tapetointi	20		
Kattopinnoitteiden pintakäsittely	30		
Märkätilojen lattiarakenteet ja -pinnoitteet			
Muovimatto	20	3	5-10
Kosteussulkusively ja laatoitus	15	3	
Bitumivedeneriste ja laatoitus	30	3	
Nykyaikainen vedeneriste ja laatoitus, rakennettu v. 1999 jälkeen	30	3	
Märkätilojen seinärakenteet ja -pinnoitteet			
Kosteussulkusively, levyrakenne ja laatoitus	15	3	tarvitta- essa
Kosteussulkusively, kiviainesrakenne ja laatoitus	18	3	tarvitta- essa



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

Vedeneriste ja laatoitus	30	3	tarvitta- essa
Muovitapetti	12	3	
Muovipinnoitettu pelti	30	3	
Pesuhuoneen panelointi	12	3	
Saunan panelointi	20	3	
Märkätilojen kattopinnoitteet			
Katon pintakäsittely (pesuhuone, kylpyhuone tms.)	20	5	10-15
Kiintokalusteet			
Kuivissa tiloissa olevat kaapistot	25		
Märkätilojen kaapistot	15		
LVI-TEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT			
Öljysäiliö, muovia, sisätiloissa	50	10	10
Öljysäiliö, muovia, maassa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, sisätiloissa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, maassa betonibunkkerissa	30	10	10
Öljysäiliö, terästä, ulkona	40	10	10
Savupiiput, tiilipiippu,	50	12 kk	
Savupiiput, elementeistä tehty keraaminen piippu	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, teräsputket, lattialämmitys	saavu- tettu		
Lämmitysputkisto, kupariputket, lattialämmitys märkätilassa	40	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovipinnoitetut kupariputket, lattialämmitys	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovi- ja komposiittiputket	50	12 kk	
Käyttövedenlämmittimet	20 - 30		
Vesijohdot, kupariputket	40 - 50	10-15	
Vesijohdot, muoviputket	50	10-15	
Vesijohdot, galvanoidut teräsputket (käyttöikä saavutettu)	saavu- tettu		
Jätevesiviemärit, valurautaputket	50		
Jätevesiviemärit, muovi- tai komposiittiputket	50		
Niiden rakenteiden osalta, joita ei ole mainittu tässä taulukossa, löytyy lisätietoa Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotus-ohjeesta (KH 90-00403)			