

KUNTOTARKASTUS

28.10.2025



Kasilanpolku 1B, 48410 Kotka

Keskuskatu 13, 48100 Kotka
Kaanaankatu 1c LT6, 00560 Helsinki
Puh. 044 5255 552
jari@jukarainen.fi www.jukarainen.fi

Jukarainen Oy
INSINÖÖRITOIMISTO

Sisällys:

1. Tarkastuksen tavoite
2. Yhteenveto
3. Olennaisimmat epäkohdat ja riskit
4. Yleistietoa tarkastuksesta
5. Rakennusteknisiä tietoja kohteesta
6. Havainnot kohteesta
 - 6.1. perustukset, alapohja, rakennuksen vierusta ja salaojat
 - 6.2. Ulkoseinät ja julkisivut
 - 6.3. Ikkuna ja ulko-ovet
 - 6.4. Vesikatto, yläpohja ja ullakko
 - 6.5. Märkätilat, WC:t ja muut vesipisteelliset tilat
 - 6.6. Muut sisätilat
 - 6.7. Lämmitysjärjestelmä
 - 6.8. Vesi- ja viemärilaitteet
 - 6.9. Ilmanvaihto
 - 6.10. Sähköjärjestelmät
 - 6.11. Palo- ja käyttöturvallisuus
 - 6.12. Lämpökuvaus ja lämpöolot
 - 6.13. Piha-alueen turvallisuus
7. Yleistä tarkastusmenettelystä
8. Asbesti, mikrobit, radon ja PAH-yhdisteet
9. Vaurioiden korjaaminen ja korjaamatta jättämisen riskit
10. Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot

1 TARKASTUKSEN TAVOITE

Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa kaupan osapuolille rakennuksen kunnosta. Tavoitteena on saada varmuus rakennuksen turvallisuudesta, terveellisyydestä sekä rakennuksen vaurioista ja riskeistä. Mahdollisten vaurioiden ja riskien merkitys sekä laajuus vaatii pääsääntöisesti jatkotutkimuksia, joita ovat mm rakenteiden avaaminen. Kuntotarkastusraportti antaa kokonaiskuvan rakennuksen kunnosta sekä arvion siitä, poikkeako rakennuksen kunto ikäisistään rakennuksista. Tarkastuksessa kiinnitetään päähuomio seikkoihin, jotka voivat aiheuttaa tyytymättömyyttä kiinteistökaupan jälkeen. Esteettisiin seikkoihin ei oteta kantaa, elleivät ne ole viite vauriosta. Tavoitteena ei ole tuottaa korjaussuunnitelmia tai -ohjeita.

2 YHTEENVETO

Tarkastuksen kohteena oli 2000-luvun alussa rakennettu omakotitalo. Rakennus on puurunkoinen ja pääosin eristetty mineraalivillalla. Alapohjarakenteena on puurakenteinen tuulettuva alapohja. Yläpohja on puurakenteinen ja vesikatteena on betonitiili. Lämmöntuotto on poistoilmalämpöpumpulla ja lämmönjako lattialämmityksellä. Rakennus on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Tontti viettää loivasti kadulle päin. Rakennuksen ilmanvaihtona on koneellinen tulopoistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla.

Rakennuksessa ei havaittu kosteusvaurioita tai muita rakenteellisia riskejä ja vaurioita, joilla olisi selvä vaikutus rakennuksen asumiskelpoisuuteen. Rakennus ei poikkea ikäisistään rakennuksista. Rakennuksen alapohjan alla olevassa ryömintätilassa havaittiin selvä homeen haju. Alapohjarakenteissa havaittiin näkyvää homekasvua sekä lahottajasienirihmastoa. Rakenteen korjaamiseen on syytä varautua.

Märkätilojen rakenteet ovat alkuperäisiä ja niissä ei ole nykymääräysten mukaisia vedeneristeitä. Märkätilojen vedeneristeet eivät ole rakentamisaikakohdan määräysten mukaisia. Märkätiloissa havaittiin kosteutta joka viittaa vaurioon rakenteessa.

Olenneimmat epäkohdat ja riskit on esitetty seuraavassa taulukossa, sekä suositus jatkotoimenpiteiksi. Muut havainnot on kohdassa 6 HAVAINNOT KOHTEESTA

3 OLENNAISIMMAT EPÄKOHDAT JA RISKIT

		Suositukset jatkotoimenpiteiksi	
EPÄKOHTA	Riski	Jatkotutkimus	Korjaus / Uusiminen
Ryömintätilassa alapohjan alla havaittiin homeen hajua sekä näkyvää home- sekä lahottajasienikasvustoa.	Rakenteen vaurioituminen	Suositellaan rakenteen tarkempaa tutkimista	
Poistoilmalämpöpumppu on teknisen käyttöikänsä päässä.			Suositellaan varautumaan lämmönkehittimen uusimiseen.
Märkätiloissa havaittiin kosteutta, joka viittaa vaurioon rakenteessa.	Rakenteet ovat vaurioituneet kastumisen seurauksena	Suositellaan kunnan varmistamista rakenteita avaamalla	

Kohteen vähäisemmät asiat on kirjattu pelkästään kohtaan 6 HAVAINNOT KOHTEESTA.

4 YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

Kohde: Omakotitalo	Kokonaisala: 156m ²
Kasilanpolku 1B, 48410 Kotka	Huoneistoala: 138m ²
Rakennustunnus:	Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu
Käyttöönottovuosi: 2006	Käyttötarkoitus: asuinrakennus

Tarkastuksen tilaaja:	Ulosottolaitos / Kotka
Kohteen omistaja:	2720000430
Omistushistoria:	Nykyisessä omistuksessa alusta asti
Tarkastuksen syy:	kiinteistökauppaa varten
Tarkastuspäivä:	28.10.2025
Tarkastaja:	Jari Jukarainen, rakennusinsinööri
Läsnäolleet	Omistaja

Tarkastushetken olosuhteet

Sisäilma	+22,0 °C	RH 48%	9,3g/m ³
Ulkoilma	+7,0 °C	RH 92%	7,2g/m ³
Kastepiste sisällä	+10,2 °C	Kosteuslisä	2,1g/m ³

Kosteuslisä on sisäilman ja ulkoilman kosteuden erotus. (Sisäilman normaali kosteuslisä on 0 - 4 g/m³)
Mahdolliset poikkeavat tilakohtaiset mittaustulokset on esitetty havaintojen yhteydessä.

Tarkastushetken sää	Pilvinen
---------------------	----------

Tarkastuksessa käytetyt apuvälineet ja mittalaitteet

Pintakosteusmittari Tramex moisture Encounter, Tramex moisture meter puun kosteusmittari, Vaisala Indigo 80 suhteellisen kosteuden ja hiilidioksidin mittalaite, Flir T650sc lämpökamera, tasolaser. Laitteet ovat kalibroitu 15.4.2025.

Rajaukset kohteessa (rajausten vuoksi havainnot ovat osin puutteellisia)

Ei rajauksia

Käytettävissä olleet asiakirjat

Pääpiirustukset,

5 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA

Perustuvat ensisijaisesti suunnitelmista ja muista asiakirjoista sekä tilaajalta saatuihin tietoihin.

Pääasiallinen rakentamistapa	Paikalla rakennettu
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu
Perustukset	Kevytsoraharkko + betoniantura
Alapohjarakenteet	Puurakenteinen tuulettuva alapohja
Ulkoseinärakenteet	Rankarakenteinen+mineraalivillaeristys
Maan vastaiset seinärakenteet	Ei ole

Julkisivut	Puupaneli
Väliseinät	Puurankarakenteisia
Välipohja	Puurakenteinen
Yläpohja	Puurakenteinen ja lämmöneristeenä mineraalivilla
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Betonitiilikate, aluskatteella

Lämmöntuotto	Poistoilmalämpöpumppu ja sähkö
Lämmönjako	lattialämmitys
Apulämmitys	Varaava tulisija
Ilmanvaihto	Koneellinen tulopoisto lämmöntalteenotolla

Viemärit	Muovia	Tontti viemäri	Muovia
Pohja viemärit	Muovia	Tontti vesijohto	Muovia
Vesijohdot	Muovia ja pintaputket kuparia		

Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennettu aikana jolloin rakennusmateriaaleissa ei ole käytetty asbestia eikä PAH-yhdisteitä sisältäviä rakennusmateriaaleja.

Oleelliset poikkeamat asiakirjoihin

Asiakirja	Havainto

6 HAVAINNOT KOHTEESTA

	NIMIKE	HAVAINNOT
	Mahdolliset tarkennukset ja lisätiedot on kirjattu tähän sarakkeeseen	<i>Johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet toimenpiteille on kirjoitettu kursivoituna.</i>
6.1	Perustukset, alapohja, rakennuksen vierusta ja salaojat	
		 Sokkelissa ei havaittu pintakäsittelyn hilseilyä tai muita korjausta vaativia puutteita.
		 Perustuksen yläpinta (=ulkoseinän alapinta) on yli 30cm viereisen maanpinnan yläpuolella. Korkeusasemassa ei havaittu puutteita. Sokkelin korkeuden tulisi olla vähintään 30cm, jotta riski ulkoseinän liialliselle kastumiselle olisi vähäisempi.
		Salaojituksesta ei ollut käytettävissä tietoja. Suositellaan salaojituksen tarpeellisuuden selvittämistä.

		 Ryömintätilassa ei havaittu puutteita.
	 Alapohjan puurakenteissa havaittiin kosteutta. Homehtumisen rajana pidetään yleisesti 18p%.	 Alapohjan rakenteissa havaittiin näkyvää homekasvua.
	 Puurakenteissa havaittiin lahottajasienikasvustoja.	 Ryömintätilassa oli aistittavissa selvä homeen haju.



Perusmuurin vedeneristyksen puutteista ei havaittu viitteitä.
Eristys sijaitsee maanpinnan alapuolella ja eristyksen toimivuutta arvioidaan pääosin muiden rakenteiden kautta.



Sadevesien johtamisessa ei havaittu puutteita. Rännikaivon sadevesiviemäri on maanpinnan tasolla.
Sadevesiviemäri tulisi olla maan sisällä tai routaeristeen alla jotta se ei jäätyisi.



Maanpinnan kaltevuus on puutteellinen rakennuksen vierustoilla.
 Perusmuurissa ei havaittu viitteitä kosteuden kertymisestä.
Maanpinnan tulisi viettää poispäin rakennuksesta. Suositeltava kaltevuus on 1:20 noin 3m matkalla. Mikäli se ei ole mahdollista, tulee perusmuurin eristämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

6.2	Ulkoseinät ja julkisivut	
	Ulkoseinän puurungon alareuna on yli 30cm ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella	 Ulkoseinän korkeusasemassa ei havaittu puutteita.
		 Ulkoseinissä ei havaittu korjausta vaativia puutteita tai vaurioita.
		 Julkisivuissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita tai vaurioita.



Julkisivun tuuletuksessa ei havaittu puutteita.



Julkisivussa havaittiin vähäistä maalin hilseilyä.
Suositellaan huoltomaalausta.

6.3	Ikkunat ja ulko-ovet	
		 Ikkunoissa ja ovissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		 Ikkunan pellityksissä ei havaittu puutteita.
		

6.4	Vesikatto, yläpohja ja ullakko	
		
		 Vesikatteessa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		
		 Vesikatteessa ei havaittu suoruuspoikkeamia.



Vesikattorakenteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita tai vaurioita.



Yläpohjassa ei havaittu korjausta vaativia puutteita



Yläpohjan tuuletuksessa ei havaittu puutteita. Muutamia tuulenhajaimia on irti.

		 Vesikatteen läpivienneissä ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		Yläpohjassa ei havaittu jälkiä vesikaton vuotamisesta

6.5	Märkätilat, WC:t	
	Pesuhuone	<i>Kosteuskartoitus on tehty mittapistevälillä 0,3...1m. Kosteuskartta on tehty roiskevesialueelta sekä kohdista joissa on havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta</i>
		 Märkätilojen vedeneristeet eivät täytä nykymääräyksiä. Vedeneristeiden puutteet voivat aiheuttaa kosteuden haitallisen tunkeutumisen rakenteisiin.

Kuiva Kostea Märkä <table><tr><td>0</td><td>9</td><td>20</td><td>29</td></tr><tr><td>31</td><td>40</td><td>50</td><td>65</td></tr><tr><td>70</td><td>83</td><td>91</td><td>99</td></tr></table> Tarkemmin kosteusmittausten tulosten merkitsemisestä kohdassa 7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ	0	9	20	29	31	40	50	65	70	83	91	99	Rakenteissa havaittiin kosteutta joka viittaa vaurioon rakenteessa. Suositellaan rakenteen kunnon varmistamista esim rakenteita avaamalla. Laattojen kiinnitys alustaan on paikoin puutteellinen. Laatat rikkoutuvat helpommin mikäli niiden kiinnitys alustaan on heikko.
0	9	20	29										
31	40	50	65										
70	83	91	99										
Kirstysrengas puuttuu ja lattian vedeneriste ei ulotu kaivoon.	Lattian vedeneriste ei limity lattiakaivoon valmistajan ohjeen mukaisesti. Puutteet vedeneristeessä voivat aiheuttaa kosteuden haitallisen tunkeutumisen rakenteisiin.												
Sauna	Kosteuskartoitus on tehty mittapistevälillä 0,3...1m. Kosteuskartta on tehty roiskevesialueelta sekä kohdista joissa on havaittu normaalia poikkeavaa kosteutta												
	Rakenteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita												

		Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta
Kylpyhuone		<i>Kosteuskartoitus on tehty mittapistevälillä 0,3...1m. Kosteuskartta on tehty roiskevesialueelta sekä kohdista joissa on havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta</i>
		 Yläkerran kylpyhuoneen rakenteet eivät täytä märkätilalle asetettavia vaatimuksia.
		Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
		 Lattian mahdollinen vedeneritys ei nouse kynnystä vasten. Puutteet saattavat aiheuttaa veden pääsyn kuivan tilan puolelle. <i>Suositellaan kynnyksen tiiveyden varmistamista.</i>

		 Lattian jalkalistat ovat vaurioituneet kastumisen seurauksena. Kylpyhuoneen rakenteita ei ole tehty märkätilaksi.
		Vesikalusteissa ei havaittu puutteita.
Wc		<i>Kosteuskartoitus on tehty mittapistevälillä 0,3...1m. Kosteuskartta on tehty roiskevesialueelta sekä kohdista joissa on havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta</i>
		 Rakenteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita
		Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
		Vesikalusteissa ei havaittu puutteita.

		 Laattojen kiinnitys alustaan on paikoin puutteellinen. Laatat rikkoutuvat helpommin mikäli niiden kiinnitys alustaan on heikko.
--	--	---

6.6	Muut sisätilat	Kosteuskartoitus on tehty lattioilta mittapistevälillä 0,5...2m. Seinistä on tehty mittaus kohdista joissa on havaittu riski tai viite vauriosta. Irtainta ei pääsääntöisesti siirretä mittausta varten.
	Keittiö	
		 Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
	Vuotosuojaus on ratkaisu, jonka tarkoituksena on johdattaa mahdollinen vesivuoto näkyville ja näin ollen estää piilevä vuotovahinko. Vuotosuojaus voi olla myös hälytin joka havaitsee vuodon.	 Vuotosuojaus on puutteellinen. Suositellaan vesijohtoverkkoon kytkettyjen laitteiden ja kylmälaitteiden vuotosuojausta.

Khh	
	 Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
	 Kodinhuoneen katossa olevassa kotelossa on jälkiä kastumisesta. Suositellaan sen tarkempaa tutkimista.
Makuuhuoneet	
	 Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.



Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.



Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.



Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.

Olohuone

		 Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
Eteinen		
		 Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
		 Laattojen kiinnitys alustaan on paikoin puutteellinen. Laatat rikkoutuvat helpommin mikäli niiden kiinnitys alustaan on heikko.

6.7	Lämmitysjärjestelmä	
		 Lämmitysjärjestelmässä ei havaittu puutteita. Poistoilmalämpöpumpun tekninen käyttöikä on normaaliolosuhteissa 20 vuotta.
		Yksittäisten lämmittimien toimintaa ei testattu.
		 Lattialämmityksen termistaatit ovat irti.

6.8	Vesi- ja viemärlaitteet	Vesikalusteet ja kytkentäviemärit on esitetty ko. tilojen havaintojen yhteydessä
		LVI-suunnitelmia ei ollut tarkastuksessa käytössä.
		 Vesi- ja viemärlaitteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		 Rakennuksen tonttivesijohto on muovia. Tonttivesijohdossa ei havaittu puutteita.
6.9	Ilmanvaihto	
		Ilmanvaihdoissa ei havaittu puutteita
6.10	Sähköjärjestelmät	
		Sähköjärjestelmissä ei havaittu puutteita. <i>Vikavirtasuojauksella voidaan parantaa sähköturvallisuutta.</i>
6.11	Palo- ja käyttöturvallisuus	
		Rakennuksessa havaittiin toimivia palovaroittimia. <i>Lain mukaan palovaroittimia tulee olla yksi alkavaa 60 neliötä kohden.</i>

		Palovaroittimia ei ole sijoitettu SPEK:in suosituksen mukaisesti (Suomen pelastusalan keskusjärjestö) <i>Suosittelaa palovaroittimien asentamista spek:in suosituksen mukaisesti</i>
--	--	--

6.12	Lämpökuvaus ja lämpöolot	
		Lämpökuvaukselle vaadittavat olosuhteet eivät täyttyneet. <i>Lämpöolojen selvittäminen vaatii, että ulkoilman lämpötila on +5°C tai alhaisempi ja sisäilman lämpötila on normaali asumislämpötila (+19°C - +25°C). Lämpötilat tulee olla tasaantuneet vähintään vuorokauden ennen kuvausta.</i>

6.13	Piha-alueen turvallisuus	
		Piha-alueella ei havaittu korjausta vaativia turvallisuuspuutteita.

7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin ja mittauksiin sekä tarkastuksen yhteydessä omistajalta tai tilaajalta sekä asiakirjoista saatuihin tietoihin.

Omistajalta saadut tiedot on kirjattu kohtaan 11. Omistaja- / asukaskyselyn tulokset.

Tarkastaja ei vastaa kohtiin 4. 5. Ja 11 kirjattujen saatujen tietojen oikeellisuudesta. Asiakirjojen toimittamisesta tarkastuksen ajaksi vastaa tilaaja. Tarkastuksen jälkeen toimitettuja asiakirjoja ei huomioida.

Kuntotarkastus on tehty pääosin aistinvaraisin ja rakenteita rikkomattomin menetelmin. Tarvittaessa kuntotarkastus sisältää kuntotutkimuksen ja sisäilmatutkimuksen menetelmiä. Rakenteita rikkomattomia menetelmiä ovat muun muassa lämpökuvaus, kosteusmittaus pintakosteusmittarilla sekä kuvaaminen kaapelikameralla kanavien, hormien tai rakenteiden sisällä. Käytettävät menetelmät valitsee aina tarkastaja, kohteen erityispiirteiden ja tehdyn tilauksen perusteella.

Mahdollisten riskirakenteiden kunnon varmistaminen vaatii pääsääntöisesti rakenteiden avaamista. Rakenteiden avaamisesta paras tapa on sopia kaupan osapuolten kanssa yhdessä. Mahdollinen viite vauriosta ja vaurion laajuuden määrittäminen vaatii rakenteiden avaamista. Rakenteiden avaaminen on yleensä rakenteiden rikkomista ja näin ollen siihen tarvitaan erillinen tilaus. Tilaaja vastaa rakenteiden rikkomisesta aiheutuneista kustannuksista.

Mikrobiologisten tutkimusmenetelmien käyttäminen vaatii erillisen tilauksen. Mikrobiologisia menetelmiä voidaan käyttää esimerkiksi riskirakenteiden tutkimisessa. Tilaaja vastaa siitä, että tarkastajalla on turvallinen pääsy kaikkiin tarkastettaviin kohteisiin, kuten mm. vesikatolle. Mikäli tilaajana ei ole kiinteistön omistaja, tilaaja vastaa aina myös siitä, että tarkastukselle on omistajan suostumus. Taloteknisiä (LVIS) järjestelmiä on arvioitu rakennusteknisellä asiantuntemuksella. Havainnot sähköasennuksien puutteista tulee aina varmistaa sähköalan ammattilaiselta.

Kuntotarkastusraportti ei ole korjaustyöohje tai -suunnitelma. Korjaustoimenpiteet tulee aina suunnitella etukäteen ennen korjaustyöhön ryhtymistä.

0	5	9	14	19	24	29	35	39	45	50	55	60	64	69	74	80	86	91	100
Mittarivalmistajan asteikko: 0 - 100							Käytetty mittalaite: Tramex Moisture Encounter sn: ME5 191200860												

Kosteusmittauksien tuloksia pintakosteusmittarilla merkitään edellä olevan asteikon mukaan. Vihreä kuvaa kuivaa ja punainen märkää. Mittaustuloksista on aina myös tarkastajan arvio siitä, onko tulos tavanomainen kyseessä olevassa tilassa, vai viittaako se johonkin epäkohtaan tai vaurioon. Märkätiloissa pintarakenteiden kastumista pidetään normaalina ja näin ollen kosteuden havaitseminen ei aina ole viite vauriosta. Kosteutta mitataan pääsääntöisesti kaikista lämpimistä tiloista. Muista kuin märkätiloista kosteuskartta tehdään vain silloin, kun havaitaan normaalista poikkeavaa kosteutta. Mittapisteväli on lattioissa 1 ... 2m. Kalusteita ja mattoja ei pääsääntöisesti siirretä. Seinissä ja katossa mitataan vain mikäli jokin havainto viittaa kastumiseen.

Kuntotarkastusraportti kuvaa rakennuksen kuntoa tarkastushetkellä. Raportti on voimassa 5 vuotta tarkastuksesta. Tarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastuksessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida tarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kohtuullinen aika on kuukausi raportin päiväyksestä).

8 ASBESTI, MIKROBIT, RADON JA PAH-YHDISTEET

Asbestia on käytetty yleisesti rakentamisessa aina 1980 luvulle asti, jolloin sen käyttö rakentamisessa lopetettiin. Lopullisesti asbestin käyttö kiellettiin 1994. Vielä 90-luvulla tehdyssä rakennuksessa on voitu käyttää vanhoja asbestipitoisia rakennusmateriaaleja. Kuntotarkastus ei sisällä asbestikartoitusta, vaan sen tekeminen on kiinteistön omistajan vastuulla. Asbestikartoitus tulee tehdä ennen kuin rakenteita puretaan.

Riskirakenteissa ja niiden eristeistä esiintyy aina kosteusvaurioissa tyypillisesti esiintyviä mikrobeja eli homekasvua. Ulkoilman ja maaperän kanssa kosketuksissa oleviin rakenteisiin kertyy vuosien mittaan mikrobeja. Tällaisissa rakenteissa mikrobien olemassa oloa ei voi pitää normaalista poikkeavana.

Mikäli kohde sijaitsee radonalueella on yleensä suositeltavaa selvittää, onko kohteessa tai kohteen ympäristössä mitattu kohonneita radonpitoisuuksia. Tietoja mittauksista on mahdollista saada Säteilyturvakeskuksesta tai kunnan terveysviranomaisilta.

Polysykliset aromaattiset hiilivedyt (PAH-yhdisteet). PAH-yhdisteitä sisältävien rakennusmateriaalien käyttö on ollut yleistä aina 1960-luvulle saakka. PAH-yhdisteitä löytyy tyypillisesti mm. vanhoista veden- ja kosteudeneristysmateriaaleista. Yhdisteet ovat terveydelle vaarallisia. Haitta-ainekartoitus tulee tehdä aina ennen kuin rakenteita puretaan. Haitta-ainekartoitus ei sisälly kuntotarkastukseen.

9 VAURIOIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Kuntotarkastusraportissa on esitetty korjaussuosituksia havaittujen puutteiden ja vaurioiden korjaamiseksi. Vaurioiden korjaaminen tulee suunnitella aina etukäteen, jotta voidaan varmistaa korjaamisen onnistuminen ja turvallinen toteutustapa. Mikäli tarkastuksessa on havaittu vaurioita tai puutteita, eikä ehdotettuihin korjauksiin ryhdytä, vaurio yleensä laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi aiheuttaa myös haitan asumiselle tai rakennuksen muulle käytölle.

10 KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

Tässä esitetään tavanomaisimpien rakennusosien kunnossapitopaksoja ja tarkastusvälejä. Lähteenä on käytetty rakennustietokorttia RT 18-10922

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.

Kun rakennusosa on käyttöikänsä mukaisessa uusimistarpeessa, sen uusimiseen on syytä varautua vaikka kuntotarkastuksessa ei vaurioita havaittaisikaan.

Nimike	Tekninen käyttöikä	Tarkastusväli	Huomautuksia
Alue			
Salaojat	30.....40.....50	5	Mikäli kattovedet on ohjattu salaojiin, tulee korjauksiin ryhtyä jo 30 vuoden kuluessa.
Talo			
Perusmuurin vedeneristys	20.....40.....60	5	Bitumisivelyn uusiminen 20 ja muovisen perusmuurilevyn jopa 60. Routaeristys uusitaan samalla.
Alapohjat			
Maanvarainen betoni			Kosteus kartoitus pinnoitteen päältä
-Alapuolinen mineraalivilla eriste	40	10	Kosteus kartoitus pinnoitteen päältä
-Yläpuolinen mineraalivilla tai puru eriste (ns. Puukoolattu maanvarainen alapohja on riskirakenne)	50	10	Rakenteen avaaminen
Puurakenteinen rossipohja	50	5	Tutkitaan myös ryömintätilasta käsin
Julkisivut			
Lauta tai paneeliverhous	5.....20...50		
Rappaus	50		Huoltomaalaus 10.....20
Minneriittilevy verhous	50		Huoltomaalaus 20

Nimike	Tekninen käyttöikä	Tarkastusväli	Huomautuksia
Ikkunat ja ulko-ovet	40.....50		Huoltomaalaus 10.....20
Vesikatot			Silmämääräinen tarkastus joka vuosi
Kumibitumikermi	30.....40		
Bitumikermikate ennen 1980	Käyttöikä saavutettu		
Rivipeltikate	40.....60		
Profiili pelti	40		
Varttikate	30		
Tiilikate	50		

Märkätilat			
Laatoitus ja vedeneriste	30		
Muovimatto	20		Muovipäällysteiden ja sen saumojen kuntoa tulee tarkkailla säännöllisesti
Muovitapetti	10		Muovipäällysteiden ja sen saumojen kuntoa tulee tarkkailla säännöllisesti

Talotekniikka			
Kaukolämpökeskus	20		
Öljysäiliö Maassa	20.....40		Öljysäiliön tarkastus tulee tilata viranomaisen hyväksymältä tarkastusliikkeeltä. öljysäiliöiden ja suoja-altaiden kuntoa on tarkkailtava säännöllisesti.
Lämmityskattila	30.....40		
Maalämpöpumppu	25.....30		
Ilmalämpöpumppu	10.....15		
Savupiippu	30.....50		
Ilmalämmityskojeet	20.....25		
Käyttövesijohdot	40.....50	12kk	
Viemärit	50	12kk	
Sähköjärjestelmät	n. 40		
Valaisimet ja sähkölämmittimet	25.....30		

Jukarainen Oy Insinööritoimisto



Jari Jukarainen, Rakennusinsinööri