

KUNTOTARKASTUS

02.07.2025



Haanvuorentie 16B, 49420 Hamina

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 kunnossapitotaksot

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 1980-luvulla valmistunut paritaloasunto. Rakennus on rakennettu 1960-luvulla omakotitaloksi ja laajennettu paritaloksi 1980-luvun lopulla. Rakennus on siporex-runkoinen ja osin eristetty mineraalivillalla. Alapohjarakenteena on maanvarainen betonilattia. Yläpohja on puurakenteinen ja vesikatteena on saumattu peltikate ilman aluskatetta. Lämmöntuotto on sähköllä ja lämmönjako ilmalämpöpumpuilla sekä irtopattereilla. Rakennus on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Rakennuksen ilmanvaihto on painovoimainen. Rakennuspaikka on pääosin tasainen.

Rakennuksessa ei havaittu kosteusvaurioita tai muita rakenteellisia riskejä ja vaurioita, joilla olisi selvä vaikutus rakennuksen asumiskelpoisuuteen. Rakennus ei poikkea ikäisistään rakennuksista. Rakennuksen alapohjarakenne aikakautensa tyypillinen riskirakenne. Alapohjarakenne on teknisen käyttöikänsä päässä. Rakenteen uusimiseen on syytä varautua vaikka siinä ei vaurioita havaittaisikaan.

Märkätilojen rakenteet ovat 2000-luvulta ja näin ollen niissä tulisi olla nykymääräysten mukaisia vedeneristeitä. Märkätilojen vedeneristeet eivät ole määräysten mukaisia. Vedeneriste on suihkun alla näkyvillä ja rikki. Märkätiloissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta eikä kosteuden aiheuttamia vaurioita.

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

3 OLENNAISIMMAT EPÄKOHDAT JA RISKIT

		Suositukset jatkotoimenpiteiksi	
EPÄKOHTA	Riski	Jatkotutkimus	Korjaus / Uusiminen
Maanvarainen puukoolattu alapohjarakenne on aikakautensa tyypillinen riskirakenne	Kosteuden tiivistyminen alapohjarakenteeseen ja mikrobikasvun käynnistyminen	Rakenteita avaamalla	
Märkätilojen vedeneristeet	Kosteuden haitallinen siirtyminen rakenteisiin ja rakenteiden vaurioituminen	Suositellaan säännöllistä kunnon varmistamista mikäli märkätilojen vesieristeitä ei uusita.	Vedeneristeiden uusiminen nykymääräysten mukaisiksi.

Kohteen vähäisemmät asiat on kirjattu pelkästään kohtaan 6 HAVAINNOT KOHTEESTA.

4 YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

Kohde: Omakotitalo	Kokonaisala: 92m ²
Haanvuorentie 16B, 49420 Hamina	Huoneistoala: 84m ²
Rakennustunnus:	Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu
Käyttöönottovuosi: 1960-luvulla, laajennus 1988	Käyttötarkoitus: asuinrakennus

Tarkastuksen tilaaja:	Ulosottolaitos / Kotka
Kohteen omistaja:	14640000582
Omistushistoria:	Nykyisessä omistuksessa vuodesta 2009
Tarkastuksen syy:	kiinteistökauppaa varten
Tarkastuspäivä:	02.07.2025
Tarkastaja:	Jari Jukarainen, rakennusinsinööri
Läsnäolleet	

Tarkastushetken olosuhteet

Sisäilma	+20,3 °C	RH 57%	10,1g/m ³
Ulkoilma	+24,50 °C	RH 45%	10,2g/m ³
Kastepiste sisällä	+11,5 °C	Kosteuslisä	0g/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	Aurinkoinen
---------------------	-------------

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 rajoituksia

Käytettävissä olleet asiakirjat

Pääpiirustukset,

5 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA

Perustuvat ensisijaisesti suunnitelmista ja muista asiakirjoista sekä tilaajalta saatuihin tietoihin.

Pääasiallinen rakentamistapa	Paikalla rakennettu
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Siporex
Perustukset	Betonia
Alapohjarakenteet	maanvarainen betoni + puukoolaus (riskirakenne)
Ulkoseinärakenteet	Siporex
Maan vastaiset seinärakenteet	Ei ole

Julkisivut	Rappaus
Väliseinät	Puurankarakenteisia
Välipohja	Ei välipohjaa
Yläpohja	Puurakenteinen ja lämmöneristeenä mineraalivilla
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Saumattu peltikate

Lämmöntuotto	ILP ja sähkö
Lämmönjako	Irtopatterit, märkätiloissa lattialämmitys, 2kpl ILP
Apulämmitys	
Ilmanvaihto	Painovoimainen

Viemärit	Muovia	Tontti viemäri	Muovia
Pohja viemärit	Muovia	Tontti vesijohto	Muovia
Vesijohdot	Kuparia		

Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennettu aikana jolloin rakennusmateriaaleissa on käytetty asbestia.

Oleelliset poikkeamat asiakirjoihin.

Asiakirja	Havainto

Riskirakenteeksi merkitään sellainen rakenne, joka on yleisesti todettu vaurioalttiiksi ja siinä esiintyy mikrobeja. Rakenteen kunnon selvittäminen vaatii aina lisätutkimuksia. Rakenne voi olla silmämääräisesti tarkasteltaessa normaalikuntoinen, eikä siinä ole normaalista poikkeavaa kosteutta. Riskirakenteissa esiintyy aina mikrobeja sekä pääsääntöisesti myös homekasvustoa.

6 HAVAINNOT KOHTEESTA

IIIMIKE Mahdolliset tarkennukset ja lisätiedot on kirjattu tähän sarakkeeseen	HAVAINNOT <i>Johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet toimenpiteille on kirjoitettu kursivoituna.</i>
---	---

6.1 Perustukset, alapohja, rakennuksen vierusta ja salaojat	
	 Sokkelin pintakäsittely hilseilee. Suositellaan pintakäsittelyn korjaamista. Hilseily ei viittaa vaurioon rakenteessa. Sokkeli pääsee kastumaan sateella ja kuivuessaan pintakäsittely hilseilee yleisesti. Ehjä pintakäsittely suojaa perustusta kastumiselta.
 Perustuksen yläpinta poikkeaa vaakasuorasta noin 1cm	 Perusmuurissa on halkeamia. Perusmuurissa ei havaittu viitteitä rakennuksen painumisesta. Halkeamat viittaavat betonin kutistumishalkeiluun, eikä näin ollen vaadi toimenpiteitä.



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



Sadevesien johtamisessa ei havaittu puutteita.



Salaojat ovat tarkastuskaivon mukaan noin 50cm asuintilojen lattiapinnan alapuolella.



Salaojat kuvattiin putkistokameralla. Salaojituksessa ei havaittu puutteita.

	 170049 / 165010015 (4.57m)	 Salaojituksessa ei havaittu puutteita.
		 Rakennuksen perustuksia vasten on puita ja kasvillisuutta. Puiden ja kasvien juuret voivat vaurioittaa salaoja- ja viemäriputkia.

6.2	Ulkoseinät ja julkisivut	
		 Ulkoseinän alareuna on lähellä ulkopuolen maanpintaa. Perusmuurin vedeneristykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Ulkoseinissä ei havaittu korjausta vaativia puutteita tai vaurioita.



Julkisivuissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita tai vaurioita.



		
		 Seinässä on halkeama.
		 Otsalautojen kunto on paikoin huono. <i>Suositellaan niiden uusimista.</i>
6.3	Ikkunat ja ulko-ovet	

		 Ikkunoissa ja ovissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		 Ikkunapellin kallistus on puutteellinen. <i>Viistosateella voi päästä valumaan vettä pellin liitoskohdista seinärakenteeseen. Rakenteissa ei havaittu viitteitä vauriosta. Suositellaan kallistuksen korjaamista ja liitoskohtien tiiveyden varmistamista.</i>
6.4	Vesikatto, yläpohja ja ullakko	
		 Vesikatteessa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.



Vesikatteessa ei havaittu suoruuspoikkeamia.



Vesikate on monin paikoin ruosteessa ja teknisen käyttöikänsä päässä.
Suositellaan katteen uusimista.



Vesikattorakenteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita tai vaurioita.

		 Yläpohjassa ei havaittu korjausta vaativia puutteita
		 Yläpohjan tuuletuksessa ei havaittu puutteita.

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



Suihkun alla on seinässä vedeneriste rikki ja kipsilevy näkyvissä. Kipsilevy pääsee kastumaan suihkun käytän aikana.

Kuiva 0 9 20 29
Kostea 31 40 50 65
Märkä 70 83 91 99

Tarkemmin kosteusmittausten tulosten merkitsemisestä kohdassa 7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ

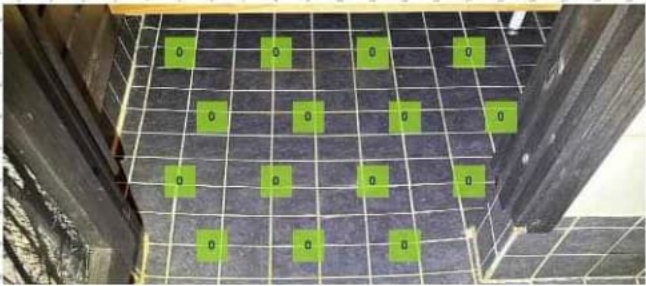


Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta.

Laattojen kiinnityksessä ei havaittu korjausta vaativia puutteita.



Lattiakaivossa ei havaittu merkkejä lattian vedeneristeestä. 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 normaalista poikkeavaa kosteutta  Rakenteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita
	Kuiva 0 9 20 29 Kostea 31 40 50 65 Märkä 70 83 91 99 Tarkemmin kosteusmittausten tulosten merkitsemisestä kohdassa 7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ	 Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta
		 Lattian kallistus on puutteellinen. Vesi lammikoituu saunan lattialle. Suositellaan lattian kuivaamista mikäli kaatovirhettä ei korjata.
Wc		Kosteuskartoitus on tehty mittapistevälillä 0,3...1m. Kosteuskartta on tehty roiskevesialueelta sekä kohdista joissa on havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta

			Rakenteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita												
	Kuiva Kosteaa 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 ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
0	9	20	29												
31	40	50	65												
70	83	91	99												
			Vesikalusteissa ei havaittu puutteita.												
6.6	Muut sisätilat	Kosteuskartoitus on tehty lattioiden mittapistevälillä 0,5...2m. Seinistä on tehty mittaus kohdista joissa on havaittu riski tai viite vauriosta. Irtainta ei pääsääntöisesti siirretty 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.
Makuuhuoneet		
		 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.

6.7	Lämmitysjärjestelmä	
		Lämmitysjärjestelmässä ei havaittu puutteita
		Yksittäisten lämmittimien toimintaa ei testattu.

6.8	Vesi- ja viemärlaitteet	Vesikalusteet ja kytkentäviemärit on esitetty ko. tilojen havaintojen yhteydessä
		Vesi- ja viemärlaitteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		 Viemärin tuuletus on korvattu alipaineventtiilillä.
		 Wc:n viemäriiliitos on puutteellinen. Suositellaan sen korjaamista

6.9	Ilmanvaihto	
		Ilmanvaihto on rakennusajalle tyypillinen. Asuinhuoneiden korvausilmansaanti on pääosin tuuletusikkunoiden varassa. <i>Ilmanvaihtoa voidaan tehostaa asentamalla korvausilmaventtiilit tai koneellinen ilmanvaihto.</i>
		Korvausilman saanti on puutteellinen. <i>Suositellaan korvausilmaventtiilien asentamista makuu- ja olohuoneeseen</i>

6.10	Sähköjärjestelmät	
		 Sähköjärjestelmissä ei havaittu puutteita. Vikavirtasuojauksella voidaan parantaa sähköturvallisuutta.

6.11	Palo- ja käyttöturvallisuus	
		Rakennuksessa havaittiin toimivia palovaroittimia. Lain mukaan palovaroittimia tulee olla yksi alkavaa 60 neliötä kohden.
		Palovaroittimia ei ole sijoitettu SPEK:in suositusten mukaisesti (Suomen pelastusalan keskusjärjestö) Suositellaan palovaroittimien asentamista spek:in suositusten mukaisesti

6.12	Lämpökuvaus ja lämpöolot	
		Lämpökuvaukselle vaadittavat olosuhteet eivät täyttyneet. 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.

6.13	Piha-alueen turvallisuus	
		 Pihakaivon kansi on puutteellinen. <i>Suositellaan sen korjaamista. Kansi tulee olla lukittava tai painava jotta lapset eivät saa sitä auki.</i>

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 latioissa 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 sisällä 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.

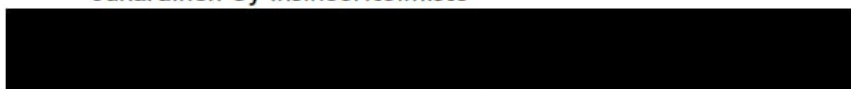
Nimike	Tekninen käyttöikä	Tarkastusväli	Huomautuksia
Alue			
Salaojat	30.....40.....50	5	Mikäli kattovedet on ohjattu salaojiin, tulee korjauksiin ryhtyä jo 30 vuoden kuluessa.
Talo			
Perusmuurin vedeneristys	20.....40.....60	5	Bitumisivelyn uusiminen 20 ja muovisen perusmuurilevyn jopa 60. Routaeristys 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