

KUNTOTARKASTUS

04.06.2025



Mäkitie 90, 49540 Metsäkylä

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
11. Omistaja- / asukaskyselyn tulokset

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 1950-luvulla rakennettu ja 1990-luvulla laajennettu omakotitalo. Rakennus on puurunkoinen ja pääosin eristetty sahanpurulla. Alapohjarakenteena on maanvarainen betonilattia. Yläpohja on puurakenteinen ja vesikatteena on peltinen poimulevy. Lämmöntuotto on sähköllä ja lämmönjako seinäpattereilla. Rakennusta ei ole liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Tontti viettää loivasti kadulta pois päin. Rakennuksen ilmanvaihto on painovoimainen.

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

Märkätilat sijaitsevat erillisessä talousrakennuksessa ja niissä ei ole nykymääräysten mukaisia vedeneristeitä. Märkätilojen pintarakenteet ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Märkätiloissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta eikä kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Olenneaisimmat 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
Sadevesien johtaminen ja salaojat ovat puutteellisia	Kosteuden kertyminen rakenteisiin ja veden valuminen kellariin		Suositellaan salaojituksen uusimista ja pintavesien johtamista pois rakennuksen vierustoilta
Vesikate on teknisen käyttöikänsä päässä	Katteen vuotaminen		Suositellaan varautumaan katteen uusimiseen
Maanvarainen puukoolattu alapohjarakenne on aikakautensa tyyppinen riskirakenne	Kosteuden tiivistyminen alapohjarakenteeseen ja mikrobikasvun käynnistyminen	Rakenteita avaamalla	
Yläkerran varapoistumistiet ovat puutteellisia	Paloturvallisuus		Suositellaan poistumisteiden järjestämistä
Ullakolle ei ollut käyntiä		Suositellaan käynnin järjestämistä ja vesikattorakenteiden sekä yläpohjan rakenteiden tarkastamista	

Kohteen vähäisemmät asiat on kirjattu pelkästään kohtaan 6 HAVAINNOT KOHTEESTA.

4 YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

Kohde: Omakotitalo	Kokonaisala: 130m ²
Mäkitie 90, 49540 Metsäkylä	Huoneistoala: 100m ²
Rakennustunnus:	Pinta-aloja ei ole tarkastusmitattu
Käyttöönottovuosi: 1950, laajennus 1990-luvulla	Käyttötarkoitus: asuinrakennus

Tarkastuksen tilaaja:	Ulosottolaitos / Kotka
Kohteen omistaja:	18200000494
Omistushistoria:	
Tarkastuksen syy:	kiinteistökauppaa varten
Tarkastuspäivä:	04.06.2025
Tarkastaja:	Jari Jukarainen, rakennusinsinööri
Läsnäolleet	

Tarkastushetken olosuhteet

Sisäilma	+20,8 °C	RH 44%	9,0g/m ³
Ulkoilma	+18,7 °C	RH 57%	9,2g/m ³
Kastepiste sisällä	+10 °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)

Ullakolle ei ollut käyntiä

Käytettävissä olleet asiakirjat

Ei asiakirjoja

5 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA

Perustuvat ensisijaisesti suunnitelmista ja muista asiakirjoista sekä tilaajalta saatuihin tietoihin.

Pääasiallinen rakentamistapa	Paikalla rakennettu
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu
Perustukset	Betonia
Alapohjarakenteet	maanvarainen betoni + puukoolaus (riskirakenne)
Ulkoseinärakenteet	Rankarakenteinen+purueristys
Maan vastaiset seinärakenteet	Betonia

Julkisivut	Mineriittilevy ja osin puupaneli
Väliseinät	Puurankarakenteisia
Välipohja	Puurakenteinen
Yläpohja	Puurakenteinen ja lämmöneristeenä purueriste
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Peltinen poimulevy

Lämmöntuotto	Suora sähkö
Lämmönjako	Seinäpatterit
Apulämmitys	tulisijat
Ilmanvaihto	Painovoimainen

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

Kiinteistöä ei ole liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennettu aikana jolloin rakennusmateriaaleissa on käytetty asbestia sekä PAH-yhdisteitä sisältäviä rakennusmateriaaleja.

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 normaalikuntainen, eikä siinä ole normaalia poikkeavaa kosteutta. Riskirakenteissa esiintyy aina mikrobeja sekä pääsääntöisesti myös homekasvustoa.

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	
		 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 (=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.

	Perustuksen yläpinta poikkeaa vaakasuorasta noin 1cm	 Perusmuurissa on halkeamia. Perusmuurissa ei havaittu viitteitä rakennuksen painumisesta. <i>Halkeamat eivät vaadi toimenpiteitä.</i>
		 Perusmuurissa ei havaittu vedeneristystä, eikä perusmuurilevyä. Maaines perustusta vasten on hienojakoista sekä osin humuspitoista. <i>Hienojakoinen vierustäyttö lisää perusmuurin kosteusrasitusta. Suositellaan perusmuurilevyn asentamista. Perusmuurilevy suojaa perustusta kastumiselta, mutta ei estä sen kuivumista.</i>
		 Sadevesien johtaminen on puutteellinen. Veden lammikoituminen perustuksia vasten lisää perustuksen kosteusrasitusta ja vaurioitumisen riskiä. <i>Suositellaan kattovesien ja pintavesien johtamista pois rakennuksen vierustoilta esim pintakouruilla tai asentamalla erillinen sadevesiviemärinti.</i>



Kellarin lattiassa ja seinissä havaittiin kosteutta.



Kellarin lattialla oli vettä.



Rakennuksen perustuksia vasten on puita ja kasvillisuutta. Suositellaan puiden ja kasvillisuuden poistamista. Puiden ja kasvien juuret voivat vaurioittaa salaoja- ja viemäriputkia.

6.2	Ulkoseinät ja julkisivut	
	Ulkoseinän puurungon alareuna on pääosin 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 maalipinta hilseilee.
Suositellaan huoltomaalausta.



Julkisivuverhous on teknisen käyttöikänsä päässä.
Suositellaan varautumaan verhouksen uusimiseen.



Räystäslautojen kunto on paikoin huono. Laudoissa on eläimen tekemiä reikiä.
Suositellaan niiden uusimista.

6.3	Ikkunat ja ulko-ovet	
		 Ikkunoissa ja ovissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		 Rakennuksen alkuperäiset ikkunat ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Ikkunoiden uusiminen nykyaikaisiksi parantaa ikkunoiden käytettävyyttä sekä rakennuksen energiatehokkuutta. Suositellaan alkuperäisten ikkunoiden uusimista.
		 Ikkunan pellityksissä ei havaittu puutteita.

		 Ikkunoiden maalipinta hilseilee. Suositellaan huoltomaalausta
--	--	---

6.4	Vesikatto, yläpohja ja ullakko	
		 Vesikatteessa ei havaittu korjausta vaativia puutteita.
		 Käynti vesikatolle on puutteellinen. Vesikatolle tulee olla kiinteät talotikkaat ja kattosillat. Suositellaan kiinteiden kattosiltojen asentamista.

		 Vesikate on teknisen käyttöikänsä päässä. <i>Suositellaan katteen uusimista.</i>
		 Vesikattorakenteissa ei havaittu korjausta vaativia puutteita tai vaurioita.
		Yläpohjan tuuleuksessa ei havaittu puutteita.
		 Yläpohjassa havaittu jälkiä vesikaton vuotamisesta. Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.

6.5	Märkätilat, WC:t	
	Sauna	Kosteuskartoitus on tehty mittapistevälillä 0,3...1m. Kosteuskartta on tehty roiskevesialueelta sekä kohdista joissa on havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta
	 Erillinen talousrakennus	 Märkätilojen vedeneristeet eivät täytä nykymääräyksiä. Vedeneristeiden puutteet voivat aiheuttaa kosteuden haitallisen tunkeutumisen rakenteisiin.
		
		
		Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta

	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
		Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.
		Vesikalusteissa ei havaittu puutteita.

6.6	Muut sisätilat	Kosteuskartoitus on tehty lattiailta mittapistevälillä 0,5...2m. Seinistä on tehty mittausta kohdista joissa on havaittu riski tai viite vauriosta. Irtainta ei pääsääntöisesti siirretty mittausta varten.
	Keittiö	
		 Rakenteissa ei havaittu normaalista poikkeavaa kosteutta tarkastushetkellä.

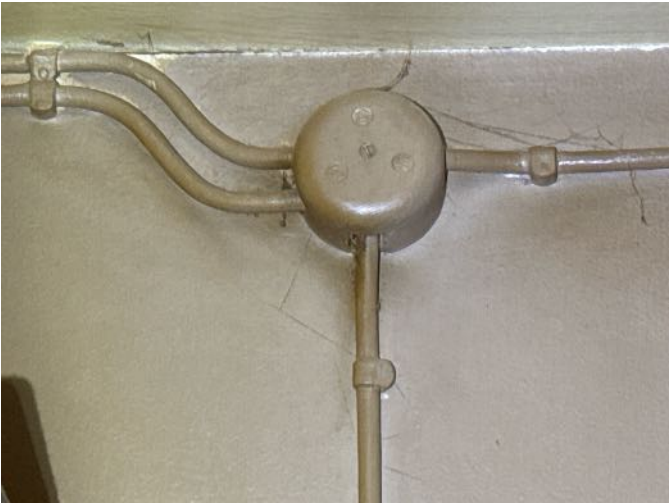
	Vuotosuojaus on ratkaisu, jonka tarkoituksena on johdattaa mahdollinen vesivuoto näkyville ja näin ollen estää piilevä vuotovahinko. Vuotosuojaus voi olla myös hälytin joka havaitsee vuodon.	 Vuotosuojaus on puutteellinen. Suositellaan vesijohtoverkkoon kytkettyjen laitteiden ja kylmälaitteiden vuotosuojausta.
Makuuhuoneet		
		 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.

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 viemärlaitteiden vuotosuojaus on puutteellinen. <i>Vesijohtoverkkoon kytketyt laitteet tulee sijoittaa siten, että mahdollinen vuoto voidaan havaita mahdollisimman nopeasti. Suositellaan vuotosuojauksen parantamista.</i>
		
		Jätevedet on imeytetty saostuskaivojen kautta pihalle.

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.
		 Rakennuksessa on vanhoja käyttöikänsä päässä olevia sähköjohtoja. Suositellaan niiden uusimista. Vanhat sähköjohdot ovat paloturvallisuusriski.

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 suosituksen mukaisesti (Suomen pelastusalan keskusjärjestö) <i>Suositellaan palovaroittimien asentamista spek:in suosituksen mukaisesti</i>
		 Varapoistumistiet ovat puutteellisia. <i>Suositellaan poistumisteiden järjestämistä.</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. Talotekniisiä (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