

Tarkastusraportti



Omakotitalo
Haavingintie 16
52420 PELLOSNIEMI

Yleistietoa tarkastuksesta

Tilaaja Ulosottolaitos
PL 1 00067
Ulosottolaitos

Kohteen omistajat

Tarkastuspäivä 15.1.2026

Tarkastaja

Kohdetyyppi Omakotitalo

Toimeksianto Rakennuksen kunnon selvitys ennen asuntokauppaa.
Kuntoarvio on tehty kiinteistössä tehdyn tarkastuksen perusteella.

Tarkastus Tässä kuntoarviossa käsitellään Haavingintie 16, Pellosniemellä sijaitsevan asuinkiinteistön kuntoa. Raportissa esitetään aistinvaraisen havaintojen ja osittain mittaustulosten perusteella kiinteistön kuntoa sekä tarvittaessa ehdotetaan mahdollisia lisätutkimuksia.
Asuinkiinteistön kuntoarvion mukaisesti tarkastuksen tavoitteena on muodostaa puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä.
Kuntoarviossa ei ole Rakennusteknistä PTS-suunnitelmaa eikä energiataloudellista selvitystä.

Läsnäolijat

Olosuhteet	Rh	t	
Sisäilma	36 %	14,2 °C	yläkerta
	32 %	10,3 °C	alakerta

Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet

Pintakosteudentunnistin Gann LG 3 ja B70
Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittalaite Vaisala HMI 41 ja HMP 42.

Kohteen tiedot, rakennetyypit ja LVI-tekniikka (asuinrakennus)

Kohde	Haavingintie 16 52420 PELLOSNIEMI
Rakennustyyppi	Omakotitalo
Rakennusvuosi	1988–1990
Huoneistoala	122 m ² , kerrosala 182 m ² (saatujen tietojen mukaan, ei tarkastusmitattu)
Kerrosluku	2
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustukset	Betonianturat ja harkkoperusmuuri (dokumenttien / havaintojen mukaan)
Alapohjarakenne	Maanvarainen betonilaatta (dokumenttien / havaintojen mukaan)
Ulkoseinärakenteet	Hirsirakenteiset (yläkerta) / harkkorakenteiset (alakerta)
Julkisivupinnoite	Hirsi / lauta
Väliseinät	Puurakenteiset / harkkorakenteiset
Välipohja	Liittolaatta + puukoolaus
Yläpohja	Puurakenteinen
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Lukkosaumapeltikate
Lämmöntuotto	Suorasähkö ja puulämmitys
Lämmönjako	Kattolämmityselementit, sähköpatterit, sähköinen lattialämmitys ja tulisijat
Tulisijat	Leivinuuni, puuhella ja kamiina
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen + liesituuletin
Kunnallistekniikka	Ei ole. Käyttövesi porakaivosta ja jätevesille kaksoisviemärijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)
Loppukatselmus	Ei tiedossa (selvitettävä)
Käytettävissä olleet asiakirjat	Pääpiirustukset

Yhteenveto

RAKENNUSTEKNIikka

Tarkastuksen kohteena oli vuosina 1988–1990 rakennettu hirsi-/harkkorunkoinen omakotitalo. Vesikattona on lukkosaumapeltikatteinen harjakatto, lämmitysjärjestelmänä suorasähkö sekä puulämmitys ja ilmanvaihtona painovoimainen ilmanvaihto sekä liesituuletin. Asuinrakennuksen loppukatselmuspöytäkirjaa ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä. Yleisesti ottaen kaikkien tontilla sijaitsevien rakennuksien lopputarkastus on suositeltavaa selvittää ennen kaupankäyntiä. Muita pihapiirissä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia ei ole tässä tarkastuksessa ja raportissa erikseen tarkastettu tai käsitelty.

Asukaskyselylomakkeessa (liite 1) on esitetty nykyisen omistajan tiedossa olevat korjaus-, muutos- ja huoltotyöt. Rakennuksen vesikatto on uusittu saatujen tietojen mukaan noin vuonna 2022 ja käyttövesiputket noin vuonna 2018. Muilta osin rakennus on saatujen tietojen mukaan pääosin alkuperäisessä kunnossa. Saatujen tietojen mukaan yläkerran wc:ssä on ollut vesivahinko. Muuten saatujen tietojen mukaan nykyisen omistajan aikana rakennuksessa ei ole sattunut merkittäviä vesi- tai palovahinkoja.

Tarkastuksessa rakennuksen rungossa niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan ei todettu laajamittaisia rakenneaurioita, jotka viittaisivat perustusten tai runkorakenteiden liikkeeseen / painumaan ja edellyttäisivät välttämättömiä suuria korjaustöitä lähitulevaisuudessa. Rakennuksen kaikki runkorakenteet eivät ole tarkastettavissa ilman laajamittaisia rakenneavauksia / purkutöitä. Rakennuksen sisätilojen pinnoitteet ovat saneerauksen tarpeessa.

Rakennuksen rakenteet ovat yleensä aikakautensa tuotteita sekä vastaavat sen ajan toteutustapaa. Näissä rakenteissa on yleensä ikääntymiseen sekä materiaaleihin liittyvää muodonmuutosta. Yleiseen tietämykseen perustuen voidaan todeta rakennuksen rakenteiden ja niiden liittymien olevan epätiivitä ja sen seurauksena rakenteiden ilmavuodot ovat mahdollisia painesuhteiden muuttuessa (mahdollistaa korvausilman rakenteiden läpi). Ulkoilmaa ei saa ottaa ilmanlaatua heikentävän rakenteen tai rakennusosan kautta. Rakennuksen painovoimaisen ilmanvaihdon seurauksena saneerauksissa tulee huomioida ilmanvaihdon merkitys, mikäli rakenteita muutetaan tai tiivistetään. Korvausilman lisääminen parantaa yleisesti ottaen hallittua ilmanvaihtoa.

Rakennus on perustettu tarkastuksessa tehtyjen havaintojen ja yleisleikkauksen perusteella maanvaraisesti betonianturoiden ja harkkoperusmuurien varaan ja alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta, jonka alla on kauttaaltaan lämmöneriste. Tarkastuksessa havaittiin, että osittain maanpaineisien sisäpintaan on asennettu puukoolaus. Perusmuuria tai maanvastaista seinää vasten olevat sisäpuolelta eristetyt seinärakenteet ovat nykytietämyksen mukaan ns. riskirakenne. Rakennuksen perustuksista ja alapohjarakenteesta ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä rakenneleikkauksia eikä tämän tarkastuksen yhteydessä rakenteita ole avattu. Alakerran tiloissa ulkoseinän vierustalla oli havaittavissa vähäistä rakennusaikaista alapohjarakenteen painumaa. Asuintilojen osalta alapohjassa ei havaittu merkittäviä rakenteellisia vaurioita eikä poikkeavaa kosteutta pintakosteudenosoittimella tehdyssä pistokoemaisessa tarkastuksessa niiltä osin kuin pystyttiin pintamateriaalit ja kalusteet huomioiden mittaamaan lukuun ottamatta alakerran wc-tilaa, jossa lämminvesivaraaja on vuotanut lattialle kastellen alapohjarakennetta. Wc-tilan rakenteiden kosteus on suositeltavaa tarkastaa tilan saneerauksen yhteydessä.

Perusmuuri oli pääosin näkyviltä osin pinnoitettu, mutta märkätilojen tilojen puoleisella seinustalla pinnoite puuttui paikoitellen. Perusmuurin pinnoitus on suositeltavaa saattaa loppuun rakenteen kosteuskuormituksen vähentämiseksi. Perusmuurissa oli havaittavissa yksittäisiä hiushalkeamia. Perusmuurissa ei kuitenkaan päällisin puolin havaittu merkittäviä rakenteellisia vaurioita tai kosteusjälkiä. Perusmuurin vierustalla oli havaittavissa patolevy tai vastaava, mutta sen reunalistaa ei ollut asennettu ja paikoitellen patolevy oli irti perusmuurista. Patolevy on suositeltavaa kiinnittää irronneilta osin sekä asentaa reunalista. Rakennuksen ympäriltä on pääosin luontainen vietto rakennuksesta pois päin (rakennus sijaitsee rinteessä). Niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan, rakennuksen vierustalla oli havaittavissa kivetytys. Yleisesti ottaen rakennuksen vierustan pintamaan kallistukset ovat aina suositeltavaa muokata niin, että sulamis- ja sadevesi ei valu sokkeliin päin, ja kasvillisuus ja orgaaninen maa-aines poistaa rakennuksen vierustalta ja vaihtaa se kivimurskealueisiin rakenteiden kosteuskuormituksen vähentämiseksi. Maanpintaa olisi suositeltavaa madaltaa alueilta, joissa maanpinta ulottuu lähelle hirsirunkoa.

Kattovedet on johdettu räystäskouruista ja syöksytorvista rakennuksen vierustalla sijaitseviin sadevesikaivoihin ja saatujen tietojen mukaan edelleen maastoon. Rakennuksen parvekkeen kohdalla syöksytorvi ei osu sadevesikaivoon ja se on suositeltavaa korjata. Tarkastushetkellä räystäskourut olivat tukossa lehdistä ja neulasista ja niiden puhdistus on ajankohtaista. Rakennuksen yleisleikkaukseen on merkitty salaojat rinteeseen / pääsisäänkäynnin puolelle ja omistajan kertoman mukaan rakennuksen ympärillä on salaojat. Tarkastushetkellä rakennuksen ympärillä ei havaittu salaojajärjestelmän tarkastuskaivoja (lumipeite maassa) eikä näin ollen salaojien olemassaolon todentaminen ollut mahdollista. Salaojajärjestelmän tarkastus on ajankohtaista.

Rakennuksen ulkoseinät ovat hirsirunkoisia ja osittain esimerkiksi rakennuksen päätykolmioissa julkisivuverhouksena on lauta. Hirsikehikko on painunut tasaisesti eikä kehikossa havaittu lahovaurioita. Rakennuksen pääsisäänkäynnin puolella hirsikehikon alin hirsi ulottuu paikoitellen lähelle maanpintaa, joka kuormittaa hirsirakenteita. Asuintilojen hirsiseinissä havaittiin yksittäisiä vanhoja kosteuden aiheuttamia jälkiä, jotka ovat todennäköisesti rakennusvaiheessa aiheutuneita. Muuten ulkoseinissä ei havaittu silmämääräisesti tarkasteltuna merkittäviä vaurioita tai puutteita. Rungon puurakenteessa oli havaittavissa normaalia puurakenteen elämistä sekä massiivipuun halkeamia. Runkorakenteen rakennustekniikan sekä asennusaikaisen toteutustavan mukaisesti hirsien eriste (lasivilla) on näkyvissä varauksen kohdalla hirsikerroksien välistä. Hirren ja harkon välissä oli havaittavissa kosteuskatkona huopa.

Ikkunat ovat alkuperäisiä 3-lasisia ja puupuitteisia ikkunoita. Osassa ikkunoissa on tuuletusluukut. Ikkunoissa ei ole vesipeltejä, mutta pitkät räystäät suojaavat osaltaan ikkunarakenteita. Ikkunoiden väleissä oli havaittavissa kosteuden aiheuttamia jälkiä ja osa ikkunoista oli huurussa (kosteutta tiivistynyt ikkunoiden väliin). Osa ikkunoista oli peitetty peitoilla, lakanoilla tms. Ikkunoiden ulkopuitteiden huoltokäsittely on ajankohtaista. Muuten ikkunarakenteissa ei havaittu merkittäviä puutteita / vaurioita normaalin kuluman lisäksi ja ne vastaavat asentamisen aikaista tekniikkaa. Rakennuksen ulko-ovet ovat 1- tai 2-lehtisiä. Varaston ulko-oven lasi on rikki (uusittava). Ulko-ovien huoltokäsittely on ajankohtaista. Muuten alkuperäisissä ulko-ovissa ei havaittu merkittäviä vaurioita ja ne vastaavat asentamisen aikaista tekniikkaa.

Vesikattona on uusittu lukkosaumapeltikatteinen harjakatto. Peltikatteen tekninen käyttöikä riippuu paljon toteutuksen laadusta sekä huollon määrästä. Saatujen tietojen mukaan rakennuksen vesikate on uusittu vuonna 2022, jolloin vanha huopakate on poistettu ja kattorakenteen aluslaudoitus uusittu. Aluskatteen olemassaolosta ei ollut tarkkaa tietoa (vesikattorakenteen alapinnassa on umpilaudoitu). Sääolosuhteista johtuen vesikatteen ja sen läpivientien ja kattoturvalaitteiden tarkastaminen ei ollut mahdollista.

Savupiippu on pellitetty ja sen päällä on suojahattu. Vesikatolle on kulku rakennuksen pääsisäänkäynnin puoleiselta seinustalta kiinteiden talotikkaiden, lapetikkaan ja kulkusillan (hormille) kautta. Yleisesti ottaen lumiesteet ovat suositeltavaa asentaa kaikille kulkureiteille.

Rakennuksen yläpohja on puurakenteinen ja se on tuuletettu räystäärakenteiden kautta. Yläpohjaan ei ole kiinteitä tikkaita ja tarkastushetkellä yläpohja oli tarkastettavissa ainoastaan päätykolmiossa sijaitsevan huoltoluukun kohdalta. Huoltoluukulle on suositeltavaa asentaa kiinteät tikkaat tarkastus- ja huoltotöitä varten. Niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan huoltoluukun kohdalta ei havaittu yläpohjassa merkittäviä vaurioita. Huoltoluukun edustalla oli säilöttynä villaeristepaketteja. Yläkerran sisätilojen puolelta havainnoituna laipioissa ei havaittu vuotojälkiä, mutta seinien ja laipion rakenneliittymistä oli havaittavissa, että yläpohjan höyrinsulku ei liity tiiviisti rakenteeseen. Saatujen tietojen mukaan rakennuksen yläpohja on lisäeristetty vuonna 2018.

Märkätilat ja alakerran wc-tila ovat pääosin alkuperäiskuntoisia ja niiden saneeraus on ajankohtaista. Tilojen rakenteissa ei ole nykyaikaista vedeneristettä. Pesuhuoneessa yksittäinen seinälaatta oli halki ja ikkuna-aukon yläosan pinnoitus on kesken. Pesuhuoneen ja saunan lattiassa oli havaittavissa alustastaan irti olevia laattoja (ns. kopolaattoja) sekä lattian ja seinien rakenneliittymä on epätiivis. Pesuhuoneen laattasaumoissa oli havaittavissa tummentumaa / kasvustoa, joka yleisesti ottaen viittaa tilojen puutteelliseen ilmanvaihtoon ja/tai lämpötilaan. Saunassa on sähkökiuas. Pesuhuoneen ja saunan pinnoilla ei havaittu tarkastushetkellä kohonneita pintakosteuksia. Wc-tilassa lämminvesivaraaja vuosi useasta kohtaa kastellen lattiarakennetta ja lisäksi laipiossa oli havaittavissa tummentumaa / kasvustoa ja muurin pinnoitteessa kulumaa / rapaamaa. Wc-tilan rakenteiden kosteus on suositeltavaa tarkastaa tilan saneerauksen yhteydessä. Yläkerran wc:n jalkalistoissa oli havaittavissa tummentumaa, muuten tilan pinnoilla ei havaittu merkittäviä vaurioita. Nykysuositusten mukaisesti myös wc-tilojen lattiapinnoite tulisi nostaa seinän alaosaan / lattian ja seinien rakenneliittymä tiivistää sekä oviaukkoon asentaa ns. kostean tilan kynnys.

Keittiön seinässä oli havaittavissa vanhoja valumajälkiä. Kylmälaitteen kalusterungon alaosa oli vaurioitunut kosteudesta ja lattiassa kylmälaitteen ympärillä oli havaittavissa kosteuden aiheuttamia jälkiä / tummentumaa (vanha vaurio). Keittiön kosteudesta vaurioituneiden pinnoitteiden ja kalusteiden uusiminen on suositeltavaa ja samalla on tarkastettava välipohjarakenteen ja muiden ympäröivien rakenteiden kunto. Keittiön ja yläkerran muiden asuintilojen puurakenteista ja pinnoitteista johtuen tilojen pintakosteuksia ei pysty luotettavasti mittaamaan pintakosteudenosoittimella. Muovimattopintaissa tiloissa ei havaittu tarkastushetkellä kohonneita pintakosteuksia niiltä osin kuin pystyttiin kalusteita ja tavaroita siirtämättä mittaamaan. Asuintilojen hirsiseinissä havaittiin yksittäisiä vanhoja kosteuden aiheuttamia jälkiä, jotka ovat todennäköisesti rakennusvaiheessa aiheutuneita. Tarkastushetkellä asuintilat olivat epäsiistit ja palokuormaa oli paikoin runsaasti. Kaikkien pinnoitteiden tarkastaminen kaikilta osin ollut mahdollista. Lattiapinnoitteiden uusimiseen / lautalattioiden hiomiseen tulee varautua. Vanhat pintamateriaalit ja niiden kiinnitysaineet tulee aina poistaa ennen uusien pinnoitteiden asentamista. Yleisesti ottaen vuotokaukalot ovat suositeltavaa asentaa astianpesukoneen ja kylmälaitteiden alle.

Rakennuksessa on leivinuuni, puuhella ja kamiina. Tulisijoissa ja palomuuereissa/hormeissa ei havaittu päällisin puolin merkittäviä vaurioita niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan ja tulisijojen edustoilla oli kipinäpellit tai laatoitus. Saatujen tietojen mukaan edellinen nuohous on tehty maaliskuuhuhtikuussa 2025 (dokumenttia ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä). Vakituisen asunnon tulisijojen hormien nuohous on suoritettava määräysten mukaan kerran vuodessa. Palovaroittimia ei ollut pinta-alaperusteisesti riittävästi (palovaroittimia tulee asentaa 1 kpl / alkava 60 m² jokaiseen kerrokseen). Lisäksi on suositeltavaa, että palovaroittimet asennettaisiin jokaiseen makuuhuoneeseen.

Lämmitysjärjestelmänä on suorasähkö sekä puulämmitys tulisijojen kautta. Sähköisen lämmitysjärjestelmän lämmönjako toimii kattolämmityselementtien (yläkerrassa), sähköpattereiden sekä sähköisen lattialämmityksen (saatujen tietojen mukaan pukuhuoneessa, pesuhuoneessa, saunassa ja varastossa). Lämmitysjärjestelmien toimivuutta ei ole tarkastettu tarkastuksen yhteydessä. Tarkastushetkellä rakennuksen sähköinen lämmönjakotekniikka ei ollut päällä (lämmitetty tulisijoilla) ja asuintilojen huoneilman lämpötila ei vastannut normaalia käyttölämpötilaa. Rakennuksen rakenteiden ja tekniikan toimivuuden / kunnossa säilymisen kannalta on oleellista, että rakennuksessa olisi normaali asuinlämpötila.

Sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä. Sähköpääkeskus ja sähkömittari sijaitsevat varastotilassa. Asuintiloissa oli havaittavissa avonaisia / rikkonaisia sähkörasioita, avonaisia sähköjohtoja sekä puuttuvia valokupuja. Varastotilan sähköjen asennus on kesken. Rakennuksen rikkonaisten ja avoimien sähkölaitteiden korjaaminen / uusiminen ja sähköasennuksien loppuun saattaminen on toteuttava välittömästi (sähkötarkastuspöytäkirjaa ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä). Kiinteistön energiataloutta ei ole kuntoarviossa tarkasteltu.

Käyttövesi tulee saatujen tietojen mukaan kolmen kiinteistön yhteisestä porakaivosta (tontilla on lisäksi oma kaivo, jonka vesi ei ole juomakelpoista). Saatujen tietojen mukaan kaivoveden laadun analysointi on tehty edellisen kerran muutama vuosi sitten, jolloin suositeltiin suodatinjärjestelmää (dokumenttia analyysistä ei ollut saatavilla). Talousveden laadun analysointi on suositeltavaa tehdä säännöllisesti. Jätevesille on saatujen tietojen mukaan kaksoisviemärijärjestelmä (saostuskaivot ja imeytys maastoon, kaivot betonia). Tässä tarkastuksessa käyttövesikaivoa ja jätevesijärjestelmää ja niiden toimintaa ei ole erikseen tarkastettu. Käyttövesiputket ovat muovia / kuparia (uusittu saatujen tietojen mukaan noin vuonna 2018) ja viemäriputket muovia. Tulovesiputki ja lämminvesivaraaja sijaitsevat wc:ssä. Lämminvesivaraaja vuosi useasta kohtaa ja se on korjattava / uusittava välittömästi. Alakerran wc-tilassa kulkevat käyttövesiputket olivat kiinnittämättä, ja ne ovat suositeltavaa kiinnittää välittömästi. Yläkerran wc:n lattiassa oli tulpattu viemäriputki, joka on todennäköisesti viemärintuuletusputki (tarkastushetkellä rakennuksen vesi- ja viemäripiirustuksia ei ollut saatavilla). Viemärintuuletusputki tulisi johtaa vesikatolle tai toteuttaa alipaineventtiilillä.

Rakennuksessa on pääosin painovoimainen ilmanvaihto ja lisäksi keittiössä on liesituuletin. Liesituulettimen poistoputki on toteutettu viemäriputkella ulkoseinään. Liesituulettimen poistoputken materiaali ei täytä palomääräyksiä ja se tulee uusita palomääräysten mukaiseksi. Märkätilojen, wc-tilojen ja vaatehuoneen ilmanvaihto oli osittain puutteellinen tai kanavia oli tukittu. Rakennuksen asuintiloihin ei ole asennettu korvausilmaventtiileitä. Yleisesti ottaen huonetilojen, kuten makuuhuoneiden ja olohuoneiden (kaikkien ns. puhtaiden tilojen) sekä myös keittiön osalla olisi suositeltavaa olla raitisilmaventtiilit (rakennuksen hallitun korvausilman parantaminen). Rakennuksen ilmanvaihdon kokonaisvaltainen suunnittelu ja toteutus on suositeltavaa. Tarkastushetkellä asuintiloissa oli havaittavissa jonkin verran poikkeavaa hajua (epäsiisteysteen / asumiseen viittaavaa), mutta tarkastushetkellä tilojen lämpötila ei vastannut normaalia huoneilman lämpötilaa. Yleisesti ottaen hajumaailma muuttuu / voimistuu lämpötilan noustessa. Lisäksi asuintilojen sisäilma oli raskas.

Rakenteiden tarkka kunnon selvitys vaatii aina laajamittaisia rakenneavauksia, jotta niistä voidaan varmuudella lausua niiden teknistä kuntoa. Rakennuksen tai rakenteiden sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei tarkastuksen pintapuolisuuden vuoksi voida pois sulkea. Tarkastuksessa ei tehty rakenneavauksia.

Rakennuksen toteutustapa ja rakennustekniikka vastaavat ikäluokkansa / saneerauksien aikaista rakennustapaa. Rakennuksen tulevan käytön ja kunnossapidon kannalta tulee huomioida ikääntyvien rakennusosien ja järjestelmien kunnostus- ja huoltotarve tulevaisuudessa. Asbestilaki (684/2015) edellyttää ennen vuotta 1994 tehtyihin kiinteistöihin tehtäväksi asbesti- ja haitta-ainekartoituksen ennen saneeraustöitä. Huomioitavaa on, että vähäisetkin asbestipitoisten materiaalien poistot tulee tehdä asbestityönä.

Merkittävimmät rakennustekniset toimenpiteet sekä tarkastukset tulevat olemaan:

- Perusmuurin pinnoituksen uusiminen / korjaaminen märkätilojen puoleisella seinustalla
- Patolevyn kiinnitys irronneilta osin sekä patolevyn reunalistan asentaminen
- Maanpinnan madallus ja muotoilu rakennuksesta poispäin maaperän kosteuden ja valumavesien aiheuttaman kuormituksen vähentämiseksi (pääsisääkäynnin puoleisella seinustalla)
- Parvekkeen kohdalla syöksytorven johtaminen sadevesikaivoon
- Räystäskourujen puhdistus (ajankohtaista)
- Salaojajärjestelmän tarkastus ja tarvittaessa huolto (ajankohtaista)
- Ikkunapuitteiden ja ulko-ovien huoltokäsittely (ajankohtaista)
- Tarvittaessa ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen
- Vesikatteen ja sen läpivientien tarkastaminen sääolosuhteiden salliessa
- Kiinteiden tikkaiden asentaminen yläpohjan huoltoluukulle (ja tarvittaessa yläpohjan kulkusiltojen asentaminen), jonka jälkeen yläpohjan tarkastaminen kauttaaltaan (ajankohtaista)
- Ylimääräisten eristepakettien poistaminen yläpohjasta
- Yläkerran wc:ssä kostean tilan kynnyksen asentaminen oviaukkoon sekä lattian ja seinien rakenneliittymän tiivistys / tilan saneeraus nykysuositusten mukaisesti
- Pinnoitteiden kunnon tarkastus / saneeraus tarvittavilta osin, kun tilat ovat siivottu
- Lämmitystekniikan toimivuuden tarkastaminen
- Kaivovesianalyysin tulosten tarkastaminen / kaivoveden laadun analysointi tarvittaessa, jonka perusteella tarvittavat toimenpiteet
- Jätevesijärjestelmän toiminnan tarkastaminen
- Liesituulettimen poistoputken uusiminen nykymääräysten mukaiseksi

Välittömästi korjattavat puutteet:

- Varaston ulko-oven rikkoutuneen lasin uusiminen / oven uusiminen
- Vuotavan lämminvesivaraajan korjaaminen / uusiminen ja alakerran wc-tilan saneeraus
- Pesuhuoneen ja saunan saneeraus
- Keittiön kylmälaitevuodon aiheuttamien kosteusvaurioiden korjaaminen
- Palovaroittimien lisääminen
- Rakennuksen rikkonaisten / avoimien sähkölaitteiden korjaaminen / uusiminen ja sähköasennuksien loppuun saattaminen
- Vuotavan lämminvesivaraajan korjaaminen / uusiminen
- Käyttövesiputkien kiinnittäminen alakerran wc:ssä
- Viemärintuuletuksen selvittäminen / toteuttaminen
- Rakennuksen ilmanvaihdon kokonaisvaltainen suunnittelu ja toteutus

Muut korjaus- ja kunnossapitotoimet ovat pääasiassa tavanomaisia huoltotoimenpiteitä. Rakennus on rakennustekniikan osalta ikäistään ja saneerauksien aikaa vastaavassa kunnossa. Luetteloon on koottu vain olennaisimmat riskit, sekä lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty pelkästään havaintojen perusteella.

ASIAKIRJAT

Kohteesta oli käytettävissä pääpiirustukset. Vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja sähköpiirustuksia, sähkö tarkastuspöytäkirjaa, loppukatselmuspöytäkirjaa ja energiatodistusta ei ollut käytettävissä tarkastushetkellä.

Suositeltavaa on, että rakennuksen piirustuksia säilytetään yhdessä paikassa ja niihin tehdään tarvittaessa päivityksiä muutostöiden yhteydessä. Rakennuksen muutostöiden ja laajennusten osalta kiinteistön omistajan tulee huolehtia tarvittavista luvista. Saatujen tietojen mukaan pääsisäänkäynnin kuisti / katos on toteutettu noin 10 vuotta sitten. Asuinrakennuksen loppukatselmuspöytäkirjaa ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä. Yleisesti ottaen kaikkien tontilla sijaitsevien rakennuksien lopputarkastus on suositeltavaa selvittää ennen kaupankäyntiä.

Käyttäjäkyselyn palaute

Kohteessa suoritettiin käyttäjäkysely (liitteessä 1).

Huoltotoimen ja kiinteistön käytönarviointi

Kohteen kiinteistöhuollosta vastaa kiinteistön omistaja.

Havaintojen esittämistapa, raportin sisältö ja tulkinta

Raportti ohjaa jatkotoimenpiteitä, mutta ei ole korjaustyöselitys, minkä vuoksi korjaustavan määrittely vaatii aina tarkempaa tutkimista sekä korjaustavan suunnittelua.

Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekninen toimivuus täyttyy. Kun tekninen käyttöikä on saavutettu, niin rakenne, järjestelmä tai laite uusitaan. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakenneosan, laitteen tai järjestelmän kestävydestä (eleistä KH 90-00403 kortti).

Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamishjeisiin. Rakennukset ovat yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden mukaan, eivätkä nykyiset määräykset ole jälkikäteen velvoittavia. Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan viitteitä siihen mitä pidetään rakennuksen kestävyys ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

Tarkastusmenettelystä

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin ja kohteesta mahdollisesti otettuihin valokuviin.

Kuntoarvio on suoritettu pääosiltaan aistinvaraisesti ja rakennetta rikkomattomin menetelmin pintakosteusosoitinta apuna käyttäen. Pintamittauksella ei pystytä määrittämään esimerkiksi kosteuden syvyyttä rakenteen sisällä. Kosteus saattaa olla esimerkiksi laatoituksen ja veden eristyksen välissä, jolloin se ei yleensä vaurioita rakenteita.

Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voi havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita, ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalle näkyvää viitettä. Edes rakenteita avaamalla ei voi saada täydellistä varmuutta rakenteiden kunnosta tekemättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia. Tarvittaessa rakenteisiin porattavista mittareista ja rakenneavauksista on sovittava erikseen.

Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa tai toimivuutta tai maanvastaisen seinän ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kartoituksessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kartoituksen suorituspäivästä). Tilaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta, esimerkkinä putkivuoto.

Tarkastuksessa sovelletaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 1995, RT 13-10574 ja kuluttajansuojalakia. Konsulttitoiminnan ehdoissa on konsultin vahingonkorvauksen määrä rajattu enintään kokonaispalkkion suuruiseksi.

PERUSTUKSET, SOKKELIT, ALAPOHJAT JA RAKENNUKSEN VIERUSTA

Maanpinnan tasoerot rakenteisiin

Maanpinnan ja hirsirungon alaosan korkeusero vaihtelee maanpinnan muotojen mukaisesti ollen vähimmillään noin 50 mm pääsisäänkäynnin puoleisella seinustalla (aiheuttaa osaltaan kosteuskuormitusta rakenteeseen sekä vähentää sen käyttöikää). Muilla alueilla maanpinta ei ulotu lähelle hirsirakenteita. Nykysuositus rakennuksen maanpinnan ja julkisivun puuosien korkeuseroksi on noin 400 mm. Alakerran osalta ulkoseinät ovat osittain ns. maapaineseiniä.

Havainnot

Rakennus on perustettu tarkastuksessa tehtyjen havaintojen ja yleisleikkauksen perusteella maanvaraisesti betonianturoiden ja harkkoperusmuurien varaan ja alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta, jonka alla on kauttaaltaan lämmöneriste. Tarkastuksessa havaittiin, että osittain maanpaineseinien sisäpintaan on asennettu puukoolaus. Perusmuuria tai maanvastaista seinää vasten olevat sisäpuolelta eristetyt seinärakenteet ovat nykytietämyksen mukaan ns. riskirakenne. Rakennuksen perustuksista ja alapohjarakenteesta ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä rakenneleikkauksia eikä tämän tarkastuksen yhteydessä rakenteita ole avattu. Alakerran tiloissa ulkoseinän vierustalla oli havaittavissa vähäistä rakennusaikaista alapohjarakenteen painumaa. Asuintilojen osalta alapohjassa ei havaittu merkittäviä rakenteellisia vaurioita eikä poikkeavaa kosteutta pintakosteudenosoittimella tehdyssä pistokoemaisessa tarkastuksessa niiltä osin kuin pystyttiin pintamateriaalit ja kalusteet huomioiden mittaamaan lukuun ottamatta alakerran wc-tilaa, jossa lämminvesivaraaja on vuotanut lattialle kastellen alapohjarakennetta. Wc-tilan rakenteiden kosteus on suositeltavaa tarkastaa tilan saneerauksen yhteydessä.

Perusmuuri oli pääosin näkyviltä osin pinnoitettu, mutta märkätilojen tilojen puoleisella seinustalla pinnoite puuttui paikoitellen. Perusmuurin pinnoitus on suositeltavaa saattaa loppuun rakenteen kosteuskuormituksen vähentämiseksi. Perusmuurissa oli havaittavissa yksittäisiä hiushalkeamia. Perusmuurissa ei kuitenkaan päällisin puolin havaittu merkittäviä rakenteellisia vaurioita tai kosteusjälkiä. Perusmuurin vierustalla oli havaittavissa patolevy tai vastaava, mutta sen reunalistaa ei ollut asennettu ja paikoitellen patolevy oli irti perusmuurista. Patolevy on suositeltavaa kiinnittää irronneilta osin sekä asentaa reunalista. Yleisesti ottaen sokkelin / perusmuurin kosteuseristyksen asennustapaa / kuntoa ei voida pintapuolisessa tarkastuksessa selvittää (rakennuksen vierusta olisi kaivettava auki). Sokkelin / perusmuurin kosteuseristyksen / patolevyjen tarkoituksena on vähentää maaperän kosteuden ja valumavesien aiheuttamaa kuormitusta.

Rakennuksen ympäriltä on pääosin luontainen vietto rakennuksesta pois päin (rakennus sijaitsee rinteessä). Niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan, rakennuksen vierustalla oli havaittavissa kivetyt. Kaikilta osin rakennuksen vierusta ei ollut tarkastettavissa sääolosuhteista johtuen. Yleisesti ottaen rakennuksen vierustan pintamaan kallistukset ovat aina suositeltavaa muokata niin, että sulamis- ja sadevesi ei valu sokkeliin päin, ja kasvillisuus ja orgaaninen maa-aines poistaa rakennuksen vierustalta ja vaihtaa se kivimurskealueisiin rakenteiden kosteuskuormituksen vähentämiseksi. Maanpintaa olisi suositeltavaa madaltaa alueilta, joissa maanpinta ulottuu lähelle hirsirunkoa.

Toimenpidesuositus

- Wc-tilan alapohja- ja seinärakenteiden kosteusmittaus ja tarvittaessa kuivaus tilan saneerauksen yhteydessä (välittömästi)
- Perusmuurin pinnoituksen loppuunsaattaminen märkätilojen puoleisella seinustalla
- Patolevyn kiinnitys irronneilta osin sekä patolevyn reunalistan asentaminen
- Maanpinnan madallus ja muotoilu rakennuksesta poispäin maaperän kosteuden ja valumavesien aiheuttaman kuormituksen vähentämiseksi (pääsisäänkäynnin puoleisella seinustalla)
- Normaalit piha-alueiden huoltotoimenpiteet, kuten tarvittaessa kasvillisuuden ja orgaanisen maa-aineksen poistaminen rakennuksen vierustalta



Maanpinnan ja hirsirungon alaosan korkeusero vaihtelee maanpinnan muotojen mukaisesti ollen vähimmillään noin 50 mm pääsisäänkäynnin puoleisella seinustalla (aiheuttaa osaltaan kosteuskuormitusta rakenteeseen sekä vähentää sen käyttöikää). Maanpintaa olisi suositeltavaa madaltaa alueilta, joissa maanpinta ulottuu lähelle hirsirunkoa.



Perusmuurissa oli havaittavissa yksittäisiä hiushalkeamia.



Perusmuuri oli pääosin näkyviltä osin pinnoitettu, mutta märkätilojen tilojen puoleisella seinustalla pinnoite puuttui paikoitellen.



Perusmuurin vierustalla oli havaittavissa patolevy tai vastaava, mutta sen reunalistaa ei ollut asennettu ja paikoitellen patolevy oli irti perusmuurista.

SADEVESIEN POISTOJÄRJESTELMÄ JA SALAOJAT

Kattovedet on johdettu räystäskouruista ja syöksytorvista rakennuksen vierustalla sijaitseviin sadevesikaivoihin ja saatujen tietojen mukaan edelleen maastoon. Rakennuksen parvekkeen kohdalla syöksytorvi ei osu sadevesikaivoon ja se on suositeltavaa korjata. Yleisesti ottaen sade-/kattovedet tulee ohjata hallitusti rakennuksen ulkopuolelle siten, että ne eivät kuormita rakennuksen rakenteita, jonka vuoksi suositellaan erillistä kattovesien keräysjärjestelmää. Tarkastushetkellä räystäskourut olivat tukossa lehdistä ja neulasista ja niiden puhdistus on ajankohtaista.

Rakennuksen yleisleikkaukseen on merkitty salaojat rinteen / pääsisäänkäynnin puolelle ja omistajan kertoman mukaan rakennuksen ympärillä on salaojat. Tarkastushetkellä rakennuksen ympärillä ei havaittu salaojajärjestelmän tarkastuskaivoja (lumipeite maassa) eikä näin ollen salaojien olemassaolon todentaminen ollut mahdollista. Salaojajärjestelmän tarkastus on ajankohtaista. Yleisesti ottaen salaojien tarkoituksena on ehkäistä perustusten, alapohjan ja maanvaraisten rakenteiden kosteuskuormitusta. Toimiva salaojajärjestelmä vähentää perustuksiin ja alapohjaan kohdistuvaa kosteusrasitusta oleellisesti riippuen rakennuspaikasta.

Toimenpidesuositus

- Parvekkeen kohdalla syöksytorven johtaminen sadevesikaivoon
- Räystäskourujen puhdistus (ajankohtaista)
- Normaali sadevesijärjestelmän huoltotoimet, kuten räystäskourujen puhdistus
- Salaojajärjestelmän tarkastus ja tarvittaessa huolto (ajankohtaista)
- Yleisesti ottaen salaojien tarkastus ja huolto on suositeltavaa tehdä säännöllisesti (tarkastusväli 2 vuotta ja kunnossapitajakso 5 vuotta). Salaojien toimintaa on suositeltavaa seurata säännöllisesti ja putkisto huoltaa painehuuhtelulla ja tarvittaessa kuvata noin 5 vuoden välein. Toimiva salaojajärjestelmä vähentää perustuksiin ja alapohjaan kohdistuvaa kosteusrasitusta oleellisesti riippuen rakennuspaikasta. Salaojajärjestelmän tekninen käyttöikä on huollettuna 40...50 vuotta



Tarkastushetkellä räystäskourut olivat tukossa.



Rakennuksen parvekkeen kohdalla syöksytorvi ei osu sadevesikaivoon.

ULKOSEINÄT, JULKISIVUT JA SISÄÄNKÄYNNIT

Rakennuksen ulkoseinät ovat hirsirunkoisia (n. 170 mm) ja osittain esimerkiksi rakennuksen päätykolmioissa julkisivuverhouksena on lauta. Hirsikehikko on painunut tasaisesti eikä kehikossa havaittu lahovaurioita. Rakennuksen pääsisäänkäynnin puolella hirsikehikon alin hirsi ulottuu paikoitellen lähelle maanpintaa, joka kuormittaa hirsirakenteita. Asuintilojen hirsiseinissä havaittiin yksittäisiä vanhoja kosteuden aiheuttamia jälkiä, jotka ovat todennäköisesti rakennusvaiheessa aiheutuneita. Muuten ulkoseinissä ei havaittu silmämääräisesti tarkasteltuna merkittäviä vaurioita tai puutteita. Rungon puurakenteessa oli havaittavissa normaalia puurakenteen elämistä sekä massiivipuun halkeamia. Runkorakenteen rakennustekniikan sekä asennusaikaisen toteutustavan mukaisesti hirsien eriste (lasivilla) on näkyvissä varauksen kohdalla hirsikerroksien välistä. Hirren ja harkon välissä oli havaittavissa kosteuskatkona huopa.

Tämän tarkastuksen yhteydessä ulkoseiniin ei tehty rakenneavauksia. Kiinteistö edustaa rakennustekniikaltaan aikakausiensa tuotetta, joten yleiseen tietämykseen perustuen voidaan todeta rakennuksen ulkoseinärakenteiden ja niiden liittymien olevan epätiivitä ja sen seurauksena rakenteiden ilmavuodot ovat mahdollisia painesuhteiden muuttuessa (mahdollistaa korvausilman rakenteiden läpi).

Rakennuksen sisäänkäyntien, kuistin ja parvekkeen alueilla ei havaittu merkittäviä vaurioita / puutteita niiltä osin kuin pystyttiin tarkastamaan sääolosuhteista johtuen.

Toimenpidesuositus

- Yleisesti ottaen julkisivuverhouksen, parvekkeen ym. puuosien huoltokäsittely ja huoltokorjaus tarvittaessa. Julkisivun puuosien huoltomaalausväli on noin 5...20 vuotta ilmansuunnasta riippuen. Säännöllinen huoltokäsittely pidentää rakenteiden käyttöikää
- Yleisesti ottaen kuistin ja parvekkeen huoltokorjaus ja -käsittely tarvittaessa



Rakennuksen julkisivua.



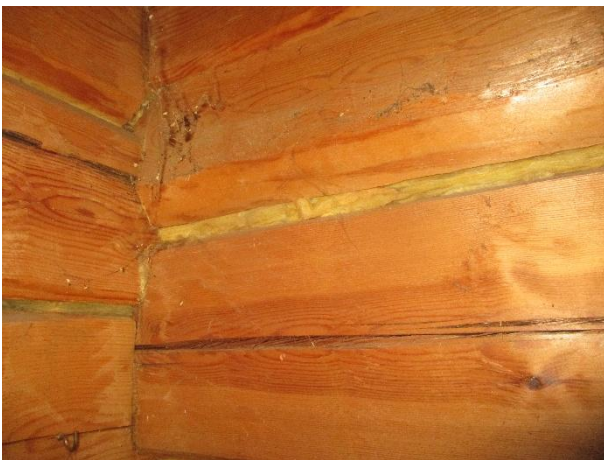
Rakennuksen julkisivua.



Rakennuksen julkisivua.



Rakennuksen julkisivua.



Runkorakenteen rakennustekniikan sekä asennusaikaisen toteutustavan mukaisesti hirsien eriste (lasivilla) on näkyvissä varauksen kohdalla hirsikerroksien välistä.



Pääsisääkäynnin kuisti.

IKKUNAT JA ULKO-OVET

Ikkunat ovat alkuperäisiä 3-lasisia ja puupuitteisia ikkunoita. Osassa ikkunoissa on tuuletusluukut. Ikkunoissa ei ole vesipeltejä, mutta pitkät räystäät suojaavat osaltaan ikkunarakenteita. Ikkunoiden väleissä oli havaittavissa kosteuden aiheuttamia jälkiä ja osa ikkunoista oli huurussa (kosteutta tiivistynyt ikkunoiden väliin). Osa ikkunoista oli peitetty peitoilla, lakanoilla tms. Ikkunoiden ulkopuitteiden huoltokäsittely on ajankohtaista. Muuten ikkunarakenteissa ei havaittu merkittäviä puutteita / vaurioita normaalin kuluman lisäksi ja ne vastaavat asentamisen aikaista tekniikkaa.

Rakennuksen ulko-ovet ovat pääosin lasiaukollisia 1- tai 2-lehtisiä ulko-ovia. Tuulikaapin sisempi ovi on 1-lehtinen umpiovi. Varaston ulko-oven lasi on rikki (uusittava). Ulko-ovien huoltokäsittely on ajankohtaista. Muuten alkuperäisissä ulko-ovissa ei havaittu merkittäviä vaurioita ja ne vastaavat asentamisen aikaista tekniikkaa.

Toimenpidesuositus

- Varaston ulko-oven rikkoutuneen lasin uusiminen / oven uusiminen (välittömästi)
- Ikkunapuitteiden ja ulko-ovien huoltokäsittely (ajankohtaista)
- Ikkunoiden vesipeltien asentaminen on suositeltavaa
- Ikkunoiden ja ulko-ovien uusimiseen tulee varautua
- Normaalit ikkunoiden ja ovien huoltotoimenpiteet, kuten puitteiden ja ulko-ovien käsittely ja tiivisteiden uusiminen tarvittaessa



Rakennuksen ikkunoita.



Rakennuksen ikkunoita.



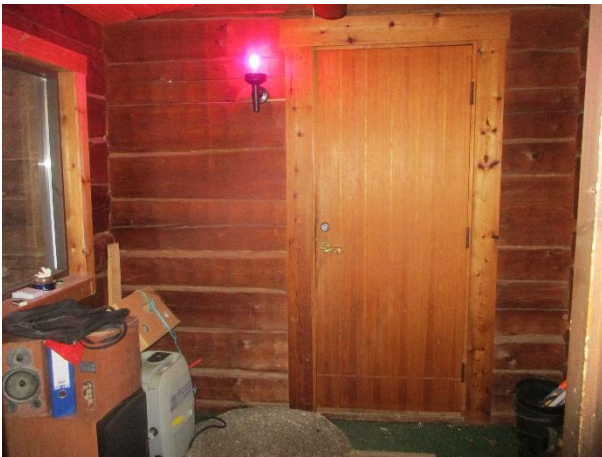
Ikkunat ovat alkuperäisiä 3-lasisia ja puupuitteisia ikkunoita. Osassa ikkunoissa on tuuletusluukut.



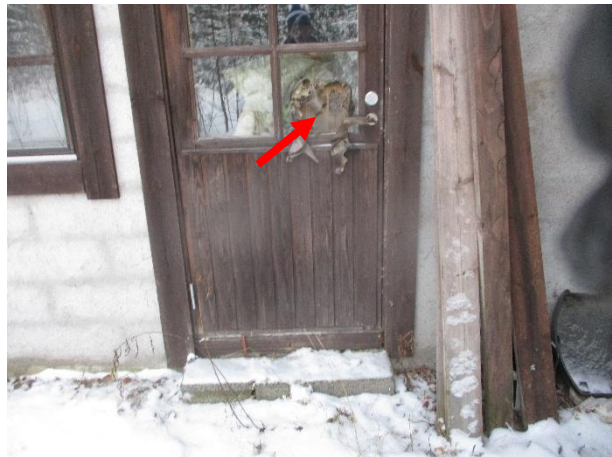
Ikkunoissa ei ole vesipeltejä, mutta pitkät räystäät suojaavat osaltaan ikkunarakenteita.



Ikkunoiden välissä oli havaittavissa kosteuden aiheuttamia jälkiä ja osa ikkunoista oli huurussa (kosteutta tiivistynyt ikkunoiden väliin). Osa ikkunoista oli peitetty peitoilla, lakanoilla tms.



Rakennuksen pääsisäänkäynnin ulko-ovi on 1-lehtinen.



Varaston ulko-oven lasi on rikki.

VESIKATTO JA SEN VARUSTEET

Vesikattona on uusittu lukkosaumapeltikatteinen harjakatto. Peltikatteen tekninen käyttöikä riippuu paljon toteutuksen laadusta sekä huollon määrästä. Saatujen tietojen mukaan rakennuksen vesikate on uusittu vuonna 2022, jolloin vanha huopakate on poistettu ja kattorakenteen aluslaudoitus uusittu. Aluskatteen olemassaolosta ei ollut tarkkaa tietoa (vesikattorakenteen alapinnassa on umpilaudoitus). Aluskatteen tarkoituksena on estää vesikatteen mahdollisten vuotovesien pääsy yläpohjaan esimerkiksi tuulenpaineen seurauksena. Yleisesti ottaen aluskatteen merkitys korostuu etenkin loivarakenteisissa vesikatoissa.

Sääolosuhteista johtuen vesikatteen ja sen läpivientien ja kattoturvalaitteiden tarkastaminen ei ollut mahdollista. Savupiippu on pellitetty ja sen päällä on suojahattu. Vesikatolle on kulku rakennuksen pääsisäänkäynnin puoleiselta seinustalta kiinteiden talotikkaiden, lapetikkaan ja kulkusillan (hormille) kautta. Talotikkaiden alimman tason tulee olla vähintään 1,2 m maanpinnasta tai tikkaisiin on asennettava kiipeämissuoja. Yleisesti ottaen lumiesteet ovat suositeltavaa asentaa kaikille kulkureiteille.

Toimenpidesuositus

- Vesikatteen ja sen läpivientien tarkastaminen sääolosuhteiden salliessa
- Yleisesti ottaen vesikaton säännöllinen tarkastus ja huolto (puhdistus, läpivientien tiivistysten uusiminen)



Vesikattona on lukkosaumapeltikatteinen harjakatto.



Savupiippu on pellitetty ja sen päällä on suojahattu.



Vesikatolle on kiinteät talotikkaat.

YLÄPOHJA

Rakennuksen yläpohja on puurakenteinen ja se on tuuletettu räystäärakenteiden kautta. Yläpohjaan ei ole kiinteitä tikkaita ja tarkastushetkellä yläpohja oli tarkastettavissa ainoastaan päätykolmiossa sijaitsevan huoltoluukun kohdalta. Huoltoluukulle on suositeltavaa asentaa kiinteät tikkaat tarkastus- ja huoltotöitä varten. Niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan huoltoluukun kohdalta ei havaittu yläpohjassa merkittäviä vaurioita. Huoltoluukun edustalla oli säilöttynä villaeristepaketteja. Yläkerran sisätilojen puolelta havainnoituna laipioissa ei havaittu vuotojälkiä, mutta seinien ja laipion rakenneliittymistä oli havaittavissa, että yläpohjan höyrynsulku ei liity tiiviisti rakenteeseen. Saatujen tietojen mukaan rakennuksen yläpohja on lisäeristetty vuonna 2018.

Toimenpidesuositus

- Kiinteiden tikkaiden asentaminen yläpohjan huoltoluukulle (ja tarvittaessa yläpohjan kulkusiltojen asentaminen), jonka jälkeen yläpohjan tarkastaminen kauttaaltaan (ajankohtaista)
- Ylimääräisten eristepakettien poistaminen yläpohjasta
- Yleisesti ottaen suositellaan yläpohjarakenteiden säännöllistä tarkastamista, mikäli kulku on järjestettävissä



Rakennuksen yläpohja on puurakenteinen.



Huoltoluukun edustalla oli säilöttynä villaeristepaketteja.



Rakennuksen yläpohja tuuletuu räystäärakenteiden kautta.



Yläpohjan höyrynsulku ei liity tiiviisti rakenteeseen.

PESUHUONE JA SAUNA

Lattia	Laatta.
Seinät	Pesuhuoneessa laatta, saunassa paneeli.
Katto	Paneeli.
Vedeneristys	Rakenteessa ei ole nykyaikaista vedeneristettä (omistajan kertoman mukaan rakenteissa on veden- tai kosteudeneriste). Yleisesti ottaen vedeneristysten kuntoa / asennustapaa ei voida selvittää rakenteita rikkomattomin menetelmin.
Lattiakaivo	Pesuhuoneessa (muovi), saunassa ei ole erillistä lattiakaivoa. Päällisin puolin lattiakaivossa ei havaittu poikkeavaa / vaurioita.
Lattian kallistukset	Lattian kallistuksia ei mitattu eikä selvitetty (veden ohjautuminen lattiakaivoon).
Kosteuspoikkeamat	Tilojen pinnoilla ei havaittu tarkastushetkellä kohonneita pintakosteuksia.
Muut havainnot	Märkätilat ovat alkuperäiskuntoisia. Märkätilojen saneeraus on ajankohtaista. Pesuhuoneessa yksittäinen seinälaatta oli halki ja ikkuna-aukon yläosan pinnoitus on kesken. Pesuhuoneen ja saunan lattiassa oli havaittavissa alustastaan irti olevia laattoja (ns. kopolaattoja) sekä lattian ja seinien rakenneliittymä on epätiivis. Pesuhuoneen laattasaumoissa oli havaittavissa tummentumaa / kasvustoa, joka yleisesti ottaen viittaa tilojen puutteelliseen ilmanvaihtoon ja/tai lämpötilaan (kohteessa märkätilojen ilmanvaihto oli puutteellinen ja lämmitys ei ollut päällä). Vesikalusteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita / puutteita. Saunassa on sähkökiuas. Saatujen tietojen mukaan märkätiloissa on sähköinen lattialämmitys (säädin pukuhuoneessa).
Toimenpidesuositus	Märkätilojen saneeraus (ajankohtaista). Muuten märkätilojen normaalit huoltotoimenpiteet: lattiakaivojen puhdistus, pintojen puhdistus sekä silikonisaumausten uusiminen. Lattiat ovat suositeltavaa kuivata lattialastalla suihkun käytön jälkeen.



Pesuhuonetta.



Päällisin puolin pesuhuoneen lattiakaivossa ei havaittu poikkeavaa / vaurioita.



Pesuhuoneessa yksittäinen seinälaatta oli halki ja ikkuna-aukon yläosan pinnoitus on kesken.



Pesuhuoneen lattian ja seinien rakenneliittymä on epätiivis.



Saunaa.



Saunassa on sähkökuuas.

WC1 (alakerta)**Rakenteet**

Lattiassa laatta ja laatta / maali.

Rakenteessa ei ole nykyaikaista vedeneristettä. Yleisesti ottaen vedeneristysten kuntoa / asennustapaa ei voida selvittää rakenteita rikkomattomin menetelmin.

Lattiakaivo

Muovi. Päällisin puolin lattiakaivossa ei havaittu poikkeavaa / vaurioita.

Kosteuspoikkeamat

Lämminvesivaraaja on vuotanut lattialle kastellen alapohjarakennetta (lattialla oli vettä lämminvesivaraajan ympärillä).

Muut havainnot

Wc-tila on alkuperäiskuntoinen ja sen saneeraaminen on ajankohtaista välittömästi.

Lämminvesivaraaja sijaitsee wc:ssä. Lämminvesivaraaja vuosi useasta kohtaa ja se on korjattava / uusittava välittömästi. Wc-tilan rakenteiden kosteus on suositeltavaa tarkastaa tilan saneerauksen yhteydessä.

Laipiossa oli havaittavissa tummentumaa / kasvustoa ja muurin pinnoitteessa kulumaa / rapaumaa.

Vesikalusteiden uusiminen ja käyttövesiputkien kiinnittäminen saneerauksen yhteydessä on suositeltavaa.

Toimenpidesuositus

Vuotavan lämminvesivaraajan korjaaminen / uusiminen ja wc-tilan saneeraus (välittömästi). Saneerauksen yhteydessä vuotovahingon laajuuden selvitys.

Normaalit huoltotoimenpiteet: pintojen ja lattiakaivon puhdistus sekä silikonisaumausten uusiminen.



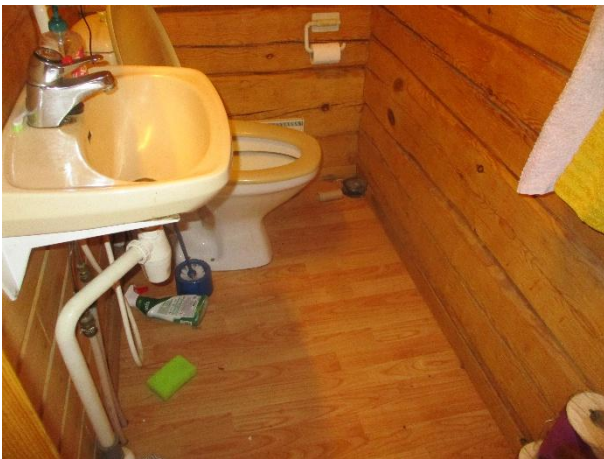
Lämminvesivaraaja on vuotanut lattialle kastellen alapohjarakennetta (lattialla oli vettä lämminvesivaraajan ympärillä).



Laipiossa oli havaittavissa tummentumaa / kasvustoa.

WC2 (yläkerta)

Rakenteet	Lattiassa laminaatti ja seinissä hirsi / paneeli.
Lattiakaivo	Ei ole.
Kosteuspoikkeamat	Välipohjarakenteesta ja pinnoitteista johtuen tilan pintakosteuksia ei pysty luotettavasti mittaamaan pintakosteudenosoittimella.
Muut havainnot	Jalkalistoissa oli havaittavissa tummentumaa, muuten tilan pinnoilla ei havaittu merkittäviä vaurioita. Nyky-suositusten mukaisesti myös wc-tilojen lattiapinnoite tulisi nostaa seinän alaosaan / lattian ja seinien rakenneliittymä tiivistää. Kynnys ei täytä korkeudeltaan ns. kostean tilan kynnyksen suositusta. Vesikalusteissa ei havaittu vaurioita / puutteita. Yläkerran wc:n lattiassa oli tulpattu viemäriputki, joka on todennäköisesti viemärinuuletusputki (selvitettävä, tarkastushetkellä rakennuksen vesi- ja viemäripiirustuksia ei ollut saatavilla).
Toimenpidesuositus	Yläkerran wc:ssä kostean tilan kynnyksen asentaminen oviaukkoon sekä lattian ja seinien rakenneliittymän tiivistys / tilan saneeraus nyky-suositusten mukaisesti. Normaalit huoltotoimenpiteet: pintojen puhdistus sekä silikonisaumausten uusiminen.



Wc-tila.



Yläkerran wc:n lattiassa oli tulpattu viemäriputki, joka on todennäköisesti viemärinuuletusputki.

KEITTIÖ

Allaskaappi

Tarkastushetkellä allaskaapissa ei ollut havaittavissa merkittäviä vaurioita tai vuotoja. Yleisesti ottaen allaskaapin pohjan läpiviennit / liittymät olisivat suositeltavaa olla tiiviitä.

Tarkastushetkellä allaskaapissa oli havaittavissa hiirenloukku.

Ilmanvaihto

Liesituuletin. Liesituulettimen poistoputki on toteutettu viemäriputkella ulkoseinään. Liesituulettimen poistoputken materiaali ei täytä palomääräyksiä (poistoputki tulee uusia palomääräysten mukaiseksi (rasvapaloriski)).

Kosteuspoikkeamat / kosteuden aiheuttamat jäljet pinnoilla

Välipohjarakenteesta ja pinnoitteista johtuen tilan pintakosteuksia ei pysty luotettavasti mittaamaan pintakosteudenosoittimella.

Seinässä oli havaittavissa vanhoja valumajälkiä. Kylmälaitteen kalusterungon alaosa oli vaurioitunut kosteudesta ja lattiassa (lakattu ponttilauta) kylmälaitteen ympärillä oli havaittavissa kosteuden aiheuttamia jälkiä / tummentumaa (vanha vaurio). Kosteudesta vaurioituneiden pinnoitteiden ja kalusteiden uusiminen on suositeltavaa ja samalla on tarkastettava välipohjarakenteen ja muiden ympäröivien rakenteiden kunto.

Muut havainnot

Välitilalaatoissa oli havaittavia yksittäisiä halkeamia.

Vesikalusteissa ei havaittu vaurioita / puutteita.

Yleisesti ottaen vuotokaukalot ovat suositeltavaa asentaa astianpesukoneen ja kylmälaitteiden alle.

Toimenpidesuositus

Liesituulettimen poistoputken uusiminen nykymääräysten mukaiseksi.

Keittiön kylmälaittevuodon aiheuttamien kosteusvaurioiden korjaaminen (välittömästi).

Normaalit huoltotoimenpiteet: pintojen puhdistus sekä silikonisaumausten huoltoon liittyvä uusiminen jne.



Keittiötä.



Tarkastushetkellä allaskaapissa ei ollut havaittavissa merkittäviä vaurioita tai vuotoja.



Seinässä oli havaittavissa vanhoja valumajälkiä.



Kylmälaitteen kalusterungon alaosa oli vaurioitunut kosteudesta ja lattiassa kylmälaitteen ympärillä oli havaittavissa kosteuden aiheuttamia jälkiä / tummentumaa (vanha vaurio).

MUUT ASUINTILAT JA ASUMISTA PALVELEVAT TILAT

Kosteuden aiheuttamat jäljet / havaitut kosteudet muissa asuintiloissa

Lattioiden pinnoitteena on yläkerran asuintiloissa lakattu ponttilauta ja alakerrassa muovimatto. Muovimattopintaisissa tiloissa ei havaittu tarkastushetkellä kohonneita pintakosteuksia niiltä osin kuin pystyttiin kalusteita ja tavaroita siirtämättä mittaamaan. Muiden asuintilojen puurakenteista ja pinnoitteista johtuen tilojen pintakosteuksia ei pysty luotettavasti mittaamaan pintakosteudenosoittimella. Tilojen rakenteita ei ole avattu / porattu eikä rakenteiden kosteutta ole määritetty.

Asuintilojen hirsiseinissä havaittiin yksittäisiä vanhoja kosteuden aiheuttamia jälkiä, jotka ovat todennäköisesti rakennusvaiheessa aiheutuneita. Pinnoitteissa oli paikoitellen havaittavissa tummentumaa / kasvustoa. Muuten asuintilojen pinnoilla ei havaittu merkittäviä kosteuden aiheuttamia vaurioita niiltä osin kuin pystyttiin kalustus ja tavaramäärä huomioiden havainnoimaan.

Hyönteis- ja tuhoeläimet

Alakerran tiloissa oli havaittavissa hyönteisiä. Muuten tarkastuksessa ei havaittu sisätiloissa tuhoeläimiä/-hyönteisiä tai niiden aiheuttamia vaurioita niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan.

Tulisijat

Rakennuksessa on leivinuuni, puuhella ja kamiina. Tulisijoissa ja palomuuureissa/hormeissa ei havaittu päällisin puolin merkittäviä vaurioita niiltä osin kuin pystyttiin havainnoimaan ja tulisijojen edustoilla oli kipinäpellit tai laatoitus.

Saatujen tietojen mukaan edellinen nuohous on tehty maaliskuuhuhtikuussa 2025 (dokumenttia ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä). Vakituisen asunnon tulisijojen hormien nuohous on suoritettava määräysten mukaan kerran vuodessa.

Muut asuintilojen havainnot

Palovaroittimia ei ollut pinta-alaperusteisesti riittävästi (palovaroittimia tulee asentaa 1 kpl / alkava 60 m² jokaiseen kerrokseen). Lisäksi on suositeltavaa, että palovaroittimet asennettaisiin jokaiseen makuuhuoneeseen. Palovaroitin oli patterikäyttöinen.

Tarkastushetkellä asuintilat olivat epäsiistit ja palokuormaa oli paikoin runsaasti. Kaikkien pinnoitteiden tarkastaminen kaikilta osin ollut mahdollista. Lattiapinnoitteiden uusimiseen / laualattioiden hiomiseen tulee varautua.

Alakerran tiloissa oli havaittavissa, että vanhoja muovimattopinnoitteita on jätetty nykyisten alle. Vanhat pintamateriaalit ja niiden kiinnitysaineet tulee aina poistaa ennen uusien pinnoitteiden asentamista.

Rakennuksen rakenteet ovat yleensä aikakautensa tuotteita sekä vastaavat sen ajan toteutustapaa. Näissä rakenteissa on yleensä ikääntymiseen sekä materiaaleihin liittyvää muodonmuutosta.

Varasto

Varastotila oli merkitty käytettävissä olleisiin piirustuksiin autotalliksi, mutta autotallin ovia ja paloeristystä ei ole toteutettu (varastokäytössä).

Tilan pinnoitteiden ja sähköjen asennukset ovat osittain kesken.

Toimenpiteet

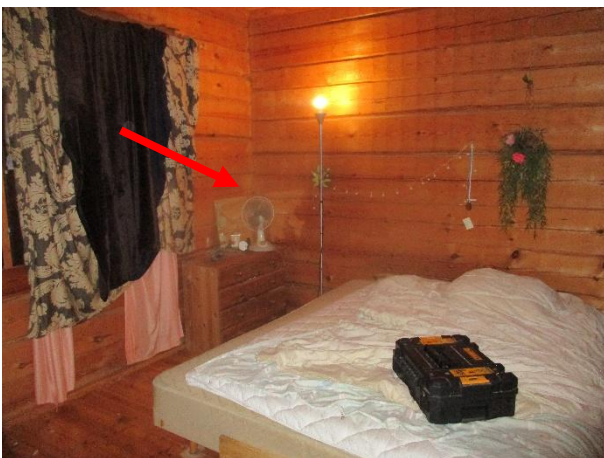
Palovaroittimien lisääminen (välittömästi).

Pinnoitteiden kunnon tarkastus / saneeraus tarvittavilta osin, kun tilat ovat siivottu.

Normaalit huoltotoimenpiteet, kuten vakituisen asunnon savuhormien nuohous vuoden välein ja palovaroittimien tarkastus.

Yleisesti ottaen kaikki kosteudesta vaurioituneet puu- ja levyrakenteet ovat aina suositeltavaa uusia.

Kosteusvauriokorjaukset toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan. Vanhat pintamateriaalit ja niiden kiinnitysaineet tulee aina poistaa ennen uusien pinnoitteiden asentamista.



Asuintilojen hirsiseinissä havaittiin yksittäisiä vanhoja kosteuden aiheuttamia jälkiä, jotka ovat todennäköisesti rakennusvaiheessa aiheutuneita.



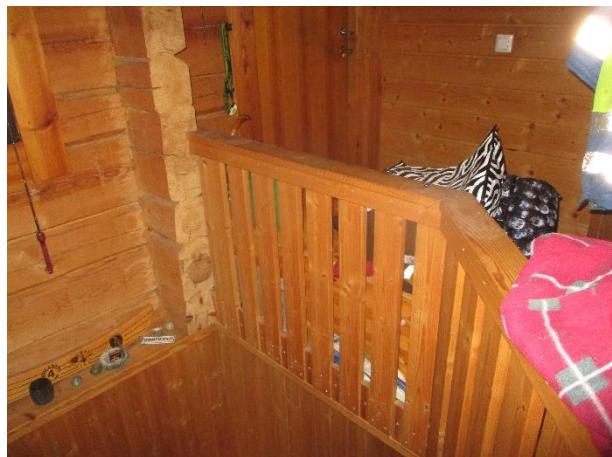
Yläkerrassa on leivinuuni ja puuhella. Tulisijojen ja hormin / palomuurien pinnoilla ei havaittu merkittäviä vaurioita ja edustoilla on kipinäpellit.



Alakerrassa on kamiina. Tulisijan ja hormin / palomuurien pinnoilla ei havaittu merkittäviä vaurioita ja edustalla on laatoitus.



Palovaroitin oli patterikäyttöinen.



Portaikossa on puukaiteet.



Varastotilan pinnoitteiden ja sähköjen asennukset ovat osittain kesken.

LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Havainnot

Lämmitysjärjestelmänä on suorasähkö sekä puulämmitys tulisijojen kautta. Sähköisen lämmitysjärjestelmän lämmönjako toimii kattolämmityselementtien (yläkerrassa), sähköpattereiden sekä sähköisen lattialämmityksen (saatujen tietojen mukaan pukuhuoneessa, pesuhuoneessa, saunassa ja varastossa).

Lämmitysjärjestelmien toimivuutta ei ole tarkastettu tarkastuksen yhteydessä. Tarkastushetkellä rakennuksen sähköinen lämmönjakotekniikka ei ollut päällä (lämmitetty tulisijoilla) ja asuintilojen huoneilman lämpötila ei vastannut normaalia käyttölämpötilaa. Rakennuksen rakenteiden ja tekniikan toimivuuden / kunnossa säilymisen kannalta on oleellista, että rakennuksessa olisi normaali asuinlämpötila.

Toimenpidesuositus

Lämmitystekniikan toimivuuden tarkastaminen.
Normaalit huoltotoimenpiteet.



Yläkerran tiloissa on saatujen tietojen mukaan kattolämmitys (kuvassa säädin).



Esimerkkikuva alakerran sähköpatterista.

SÄHKÖT

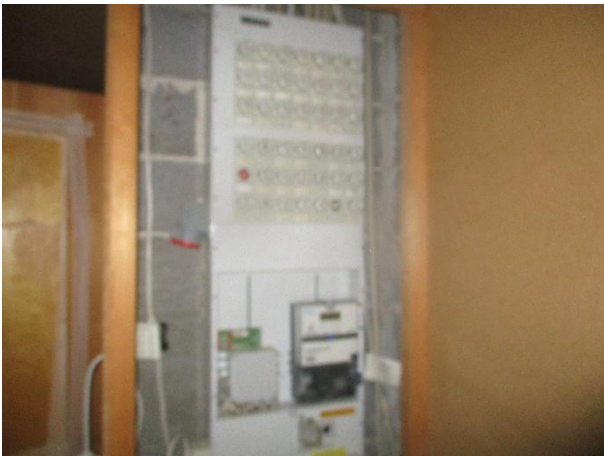
Havainnot

Sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä. Sähköpääkeskus (alkuperäinen, pääsulakkeet 3X25) ja sähkömittari sijaitsevat varastotilassa. Asuintiloissa oli havaittavissa avonaisia / rikkonaisia sähkörasioita, avonaisia sähköjohtoja sekä puuttuvia valokupuja. Varastotilan sähköjen asennus on kesken. Rakennuksen rikkonaisten ja avoimien sähkölaitteiden korjaaminen / uusiminen ja sähköasennuksien loppuun saattaminen on toteuttava välittömästi (sähkö tarkastuspöytäkirjaa ei ollut tarkastushetkellä käytettävissä).

Kiinteistön energiataloutta ei ole kuntoarviossa tarkasteltu. Kiinteistöstä ei ollut laadittu erillistä energiatodistusta ja se olisi toteutettava nykyinsäädännön mukaan kaupan teon yhteydessä.

Toimenpidesuositus

Rakennuksen rikkonaisten / avoimien sähkölaitteiden korjaaminen / uusiminen ja sähköasennuksien loppuun saattaminen (välittömästi).
Normaalit huoltotoimenpiteet.



Sähköpääkeskus ja sähkömittari sijaitsevat varastossa.



Varastotilan sähköjen asennus on kesken.



Asuintiloissa oli havaittavissa avonaisia / rikkonaisia sähkörasioita ja avonaisia sähköjohtoja.





Asuintiloissa oli havaittavissa runsaasti puuttuvia valokupuja.

VESI- JA VIEMÄRILAITTEISTO

Vesijohdot

Käyttövesiputket ovat muovia / kuparia. Muovisten vesijohtojen tekninen käyttöikä on noin 50 vuotta. Kuparisten vesijohtojen tekninen käyttöikä on noin 30...40 vuotta. Saatujen tietojen mukaan rakennuksen kaikki käyttövesiputket ovat uusittu noin vuonna 2018.

Käyttöveden lämpötilaa ei tarkastuksen yhteydessä mitattu.

Asumisterveysohjeen mukaan lämpimän käyttöveden tyydyttävä lämpötila on +55 °C. Välttävä lämpötila on + 50 °C. Välttävän lämpötilan alittuessa on ryhdyttävä korjaustoimiin alhaisen lämpötilan aiheuttaman mahdollisen terveyshaitan poistamiseksi. Tapaturmien välttämiseksi lämminvesikalusteista saatavan veden lämpötila ei saa olla yli +65 °C.

Viemärit

Näkyviltä osin viemärit ovat muoviputkia. Tekninen käyttöikä on noin 50 vuotta. Saatujen tietojen mukaan viemäriputket ovat alkuperäisiä.

Käyttö- ja jätevedet

Käyttövesi tulee saatujen tietojen mukaan kolmen kiinteistön yhteisestä porakaivosta (tontilla on lisäksi oma kaivo, jonka vesi ei ole juomakelpoista). Saatujen tietojen mukaan kaivoveden laadun analysointi on tehty edellisen kerran muutama vuosi sitten, jolloin suositeltiin suodatinjärjestelmää (dokumenttia analyysistä ei ollut saatavilla). Talousveden laadun analysointi on suositeltavaa tehdä säännöllisesti.

Jätevesille on saatujen tietojen mukaan kaksoisviemärijärjestelmä (saostuskaivot ja imeytys maastoon, kaivot betonia). Jätevesijärjestelmän toiminta on suositeltavaa tarkastaa.

Tässä tarkastuksessa käyttövesikaivoa ja jätevesijärjestelmää ja niiden toimintaa ei ole erikseen tarkastettu. Yleisesti ottaen talousvesikaivon ja jätevesijärjestelmien etäisyys suositus on 30 metriä.

Havainnot

Tulovesiputki ja lämminvesivaraaja sijaitsevat wc:ssä. Lämminvesivaraaja vuosi useasta kohtaa ja se on korjattava / uusittava välittömästi. Yleisesti ottaen lämminvesivaraajan ylivuotovedet ovat suositeltavaa johtaa suoraan viemärintuuliin tai lattiakaivolle.

Alakerran wc-tilassa kulkevat käyttövesiputket olivat kiinnittämättä, ja ne ovat suositeltavaa kiinnittää välittömästi.

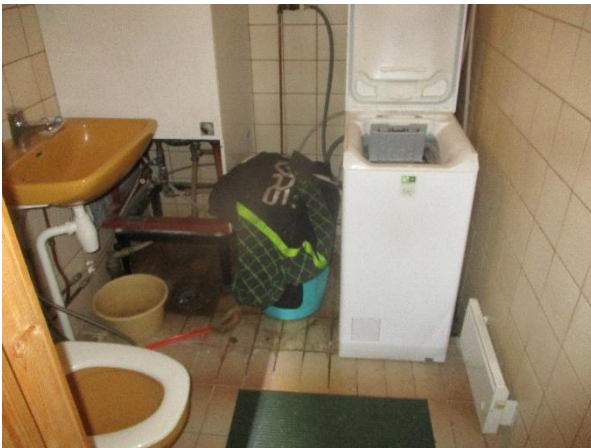
Yläkerran wc:n lattiassa oli tulpattu viemäriputki, joka on todennäköisesti viemärintuuletusputki (tarkastushetkellä rakennuksen vesi- ja viemäripiirustuksia ei ollut saatavilla). Viemärintuuletusputki tulisi johtaa vesikatolle tai toteuttaa alipaineventtiilillä.

Muuten näkyviltä osin vesi- ja viemärilaitteissa ei havaittu merkittäviä puutteita tai vaurioita.

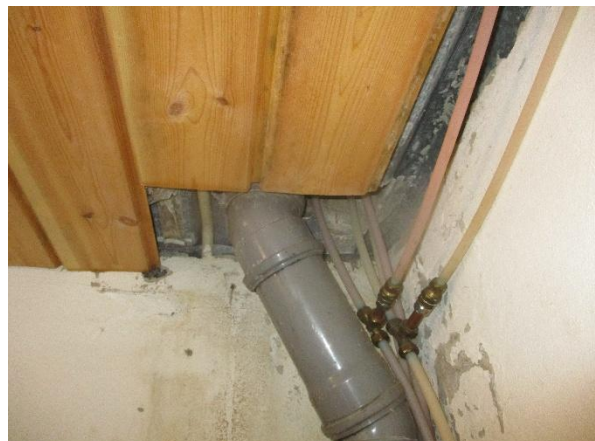
Yleisesti ottaen käyttövesi- ja viemäriputket, tulovesiputket / vesimittarit ja jakotukit tms. ovat aina suositeltavaa kiinnittää paineiskujen ja mekaanisen rasituksen aiheuttamien vesivahinkojen välttämiseksi. Tulovesiputki ja vesimittari ovat suositeltavaa eristää, mikäli niiden pintaan tiivistyy kosteutta tai ne pääsevät jäätymään. Pesukoneiden poistoputket ovat suositeltavaa kiinnittää kiinteästi (esim. klemmarilla). Yleisesti ottaen lattiakaivoihin liittyvien poistoputkien liitoksen tiiveyttä ei voida todentaa.

Toimenpidesuositus

Kaivovesianalyysin tulosten tarkastaminen / kaivoveden laadun analysointi tarvittaessa, jonka perusteella tarvittavat toimenpiteet (ajankohtaista).
Jätevesijärjestelmän toiminnan tarkastaminen (ajankohtaista).
Vuotavan lämminvesivaraajan korjaaminen / uusiminen (välittömästi).
Käyttövesiputkien kiinnittäminen alakerran wc:ssä (välittömästi).
Viemärintuuletuksen selvittäminen / toteuttaminen (välittömästi).
Normaalit huoltotoimenpiteet, kuten vesikalusteiden korjaukset / uusimiset tarvittaessa sekä kaivojen huollot / tyhjennykset.



Tulovesiputki ja lämminvesivaraaja sijaitsee wc:ssä. Lämminvesivaraaja vuosi useasta kohtaa ja se on korjattava / uusittava välittömästi.



Käyttövesiputket ovat muovia / kuparia ja viemäriputket näkyviltä osin muovia.



Alakerran wc-tilassa kulkevat käyttövesiputket olivat kiinnittämättä (korjattava kiinnitys).

ILMANVAIHTO

Ilman laatu ja vaihtuvuus Tarkastushetkellä asuintiloissa oli havaittavissa jonkin verran poikkeavaa hajua (epäsiisteyteen / asumiseen viittaavaa), mutta tarkastushetkellä tilojen lämpötila ei vastannut normaalia huoneilman lämpötilaa. Yleisesti ottaen hajumaailma muuttuu / voimistuu lämpötilan noustessa. Lisäksi asuintilojen sisäilma oli raskas. Sisäilman laatuun vaikuttaa asukkaiden ilmanvaihtoon liittyvät käyttötottumukset (tuuletus sekä yleissiisteys).

Rakennuksessa on pääosin painovoimainen ilmanvaihto ja lisäksi keittiössä on liesituuletin. Liesituulettimen poistoputki on toteutettu viemäriputkella ulkoseinään. Liesituulettimen poistoputken materiaali ei täytä palomääräyksiä (poistoputki tulee uusia palomääräysten mukaiseksi (rasvapaloriski)). Märkätilojen, wc-tilojen ja vaatehuoneen ilmanvaihto oli osittain puutteellinen tai kanavia oli tukittu. Rakennuksen asuintiloihin ei ole asennettu korvausilmaventtiileitä. Yleisesti ottaen huonetilojen, kuten makuuhuoneiden ja olohuoneiden (kaikkien ns. puhtaiden tilojen) sekä myös keittiön osalla olisi suositeltavaa olla raitisilmaventtiilit (rakennuksen hallitun korvausilman parantaminen). Rakennuksen ilmanvaihdon kokonaisvaltainen suunnittelu ja toteutus on suositeltavaa.

Toimenpidesuositus Rakennuksen ilmanvaihdon kokonaisvaltainen suunnittelu ja toteutus (välittömästi). Liesituulettimen poistoputken uusiminen nykymääräysten mukaiseksi. Yleisesti ottaen ilmanvaihtokanavien puhdistus on suositeltavaa tehdä n. 10 vuoden välein). Ilmanvaihtokoneiden tekninen käyttöikä on 20...30 vuotta.



Liesituulettimen poistoputken materiaali ei täytä palomääräyksiä.



Märkätilojen, wc-tilojen ja vaatehuoneen ilmanvaihto oli osittain puutteellinen tai kanavia oli tukittu.

Paikka ja aika Mikkeli 23.1.2026

Raportin laatija
RKM, RTA

Raportti on laadittu rakennuksen tai sen osan kunnon arvioimiseksi ja selvittämiseksi, eikä sitä täten saa käyttää kiinteistön tai sen osan arvon määrittämiseen.

Muita tiloja tai rakenteita, kuin tässä raportissa erikseen mainitut ei ole tutkittu.

Tämän raportin johtopäätökset ja suositukset perustuvat tutkimuksessa tehtyihin havaintoihin. Tutkimus ei sulje pois, että rakenteissa olisi piilossa olevia rakennusvirheitä tai vaurioita.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä.

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä asiakirjoista, omistajalta tai käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyys, turvallisuuteen ja asumisterveellisyyteen oleellisesti vaikuttaviin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Laatoitetuissa lattia- ja seinäpinnoissa esiintyy tavanomaisesti kosteutta kosteudentunnistimella havainnoitaessa, 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.

Suositeltavat toimenpiteet on kirjoitettu havaintojen perusteella. Raportti ei ole rakennustyöselitys korjaustyötä varten.

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 1(8)

Kiinteistötunnus	
Osoite	
Rakennusvuosi	1987/88
Omistaja ja omistushistoria	

RAKENTEET, TEHDYT KORJAUKSET YMS.	Ei ole tehty	On tehty korjauksia tai huoltotöitä; toimenpiteet	Korjausajankohta n. vuoden tarkkuudella
Rakennuksen vierusta (maanpinnan kaltevuuden tai korjausaseman korjaaminen, sokkelin vierustäyttöjen uusiminen yms.)	☐	Kaikki on tehty, on taroite. Aiottu mitkeet. Ei soittamuvuurea.	
Rakennuksen ympärillä:		Sokkelin vedeneristys:	
☐ Ei ole salaojia.	☐	☐ Ei ole.	
☒ On salaojat.	☒	On, millainen: _____	
☐ Ei ole tietoa.	☐	Ei ole tietoa.	
Salaojitus (salaojien uusiminen, huuhtelu, kaivojen tyhjennys, putkiston kuvaus ym.)	☐	On. Tehty kaikki. Ei jää vesiseisomaan. Pihalla on vähän lammella. Sitten samman vähen seison.	
Sadevesijärjestelmä (räystäskourut, syöksytorvet, pintavesikourut, sadevesiviemärit yms.)	☐	KATTO OUSITTU 2022, MYÖS "POHJA"	
Julkisivu (maalaukset, rappaukset, julkisivuverhouksen uusiminen yms.)	☐	Ei ole varsinainen uusin. On väillä alampien hirtin valittu.	
Lisäeristykset (ulkoseiniin, yläpohjaan tai lattiaan tehty lisälämmöneristykset yms.)	☐	2018 LISÄETTY VILLAA "VINTILLE" sokkelin veden eritys on.	
Ikkunat (maalaminen, uusiminen, korjaaminen, lisäikkunoiden asennus, peltien korjaus yms.)	☐	Ikkunat on alkuperäiset. Kolminkertaiset lasit. Blokkien UV säätely.	
Ulkiovet (maalaminen, uusiminen, korjaaminen, huoltomaalaus yms.)	☐	Alkuperäiset.	
RAKENTEET, TEHDYT	Ei ole	On tehty korjauksia tai huoltotöitä;	Korjausajankohta

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 2(8)

KORJAUKSET YMS.	tehty	toimenpiteet	n. vuoden tarkkuudella
Vesikatto (katon maalaus, katteen uusiminen, vuotojen korjaaminen, kaltevuuden korjaaminen yms.)	☐	Katossa ei ole ollut ongelmia.	
Märkätilat (pinnoitteiden uusiminen, vedeneristys, rakenteiden korjaaminen yms.)	☐	Ei muuta kuin vesijohdot vaihdettu n. 2018	
Märkätiloissa:			
☐ Ei ole vedeneristeitä.			
☒ On veden- tai kosteudeneriste.			
☐ Ei ole tietoa.			
Laajennukset (laajennukset, lisätilat, ullakon, kellarin tai autotallin asuinkäyttöön ottaminen yms.)	☒	Katos on n. 10 vuotta sitten tehty.	
Muut (korjatut vesivahingot, seinä-, lattia- tai kattopinnoitteiden uusiminen yms.)	☒	Vesivahinko yläkerran vessasta.	

KORJAAMATTOMAT VAURIOT TAI EPÄKOHDAT RAKENTEISSA	Ei ole havaittu	Havaitut korjaamattomat vauriot tai epäkohdat	Havainnon ajankohta
Kosteushavainnot (kosteusjäljet tai veden valumajäljet sisäpinnoilla, pinnoitteiden tummuminen, näkyvät vesivuodot ym.)	☐	Ei ole ollut ongelmia. Alakerran WC ainakin näin vuoraa.	
Kellarin kosteus (veden valuminen kellarin keväisin, sateella, lumien sulaessa, rakenteiden kosteushavainnot ym.)	☐	On normaali talven jälkeen kosteus ensimmäisen ovi luona.	
Kylmyys ja vetoisuus (havaitut kylmät nurkat, lattiat, huoneet, seinäpinnat, onko vetoisuutta nurkissa, ikkunoissa tai ovissa yms.)	☐	Alakerrasta varmasti vetoa. Varaston ovesta vetoa.	
Jäätymisongelmat (ovatko vesijohdot, viemärit tai salaojaputket koskaan jäätyneet, kerääntykö vesikatolle tai räystäälle jäätä yms.)	☐	Ei ole ikinä jäänyt, varmaan ei ole alakerrassa lämmittä	
KORJAAMATTOMAT VAURIOT TAI EPÄKOHDAT RAKENTEISSA	Ei ole havaittu	Havaitut korjaamattomat vauriot tai epäkohdat	Havainnon ajankohta

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 3(8)

Haju- ja meluhavainnot (onko havaittu maakellarimaista tai muuta poikkeavaa hajua, tai rakenteisiin tai laitteisiin liittyviä meluongelmia yms.)	☒		
Hyönteishavainnot sisätiloissa (onko sisätiloissa havaittu poikkeavan paljon muurahaisia, jälkiä hyönteisten vaurioittamasta puuaineksesta yms.)	☐	Joku kesä takaisin on ollut muurahaisia. Ne myrkytetään ja ne häviää.	
Tuhoeläinhavainnot (onko kohteessa havaittu hiiriä, rottia tai oravia yms.)	☐	Pari hiirtä vajaa 10 vuotta sitten	
Ikkunoiden huurtuminen (tapahtuuko ikkunoissa huurtumista talvisin tai onko havaittu umpiolasielementtien harmaantumista yms.)	☒		
Muuta Muut havaitsemanne viat, puutteet, vauriot tai epäillyt sellaisista:		Keiken jääneet säköttyt alakerrassa lähinnä.	

SUUNNITTEILLA OLEVAT KORJAUKSET / UUDISTUKSET / PERUSPARANNUKSET	Ei ole	Suunniteltu ajankohta
	☒	

RAKENNUKSEN KÄYTTÖ	Tarkempi selvitys asiasta	Ajankohta
Märkätilat (Onko märkätiloja käytetty säännöllisesti ja koska niitä on viimeksi käytetty?)	Viime viikolla	
Asumattomuus (Onko asunto ollut asumattomana, peruslämmöllä tai kylmillään?)	Ei ole ollut	
RAKENNUKSEN KÄYTTÖ	Tarkempi selvitys asiasta	Ajankohta

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 4(8)

Tulisijojen toimivuus (Onko tulisijoja käytetty ja ovatko ne toimineet normaalisti?)	<i>Päivittäin ja toimii normaalisti</i>	
Savuhormien nuohous (Kuinka usein hormit on nuohottu? Koska nuohottu viimeksi?)	<i>3-4 12025 nuohottu.</i>	
Muuta käyttöön liittyvää (lumien kasaaminen rakennuksen vierustalle, jäätymisriskien vuoksi talvisin tehtävät suojaustoimenpiteet, lumien pudottaminen vesikatolta, sokkelin tuuletusaukkojen sulkeminen talvisin, lämmittimien käyttö tms.)		

LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusajasta ja uusimisvuosi. Sähkölämmitys	Ei ole tehty korjaustoimenpiteitä	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä
Sähkölämmityspatterit	☐	<i>Muutama löytyy alakerrasta. Toimii.</i>	☐
Sähköinen lattialämmitys	☐	<i>Ei ole käytössä mutta toimii. Alakerrasta ja koko varastotilaan → varastotilaan</i>	☐
Kattolämmityselementit	☐	<i>On koko yläkerran alueen.</i>	☐ <i>alakuulla.</i>
Ilmalämpöpumppu	☐	<i>Ei ole</i>	☐
Vesikiertoiset lämmitysjärjestelmät			
Öljypoltinkattila	☐		☐
Öljypoltin	☐		☐
LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusajasta	Ei ole tehty korjaustoimen-	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 5(8)

ja uusimisvuosi.		piteitä	
Vesikiertoiset lämmitysjärjestelmät			
Öljysäiliön tarkastus ja tarkastusväli	☐		☐
Lämmönvaihdin tai maalämmitys	☐		☐
Lämmitysvedenvaraaja	☐		☐
Lämmitysjärjestelmän putket	☐		☐
Vesikiertoiset patterit	☐		☐
Vesikiertoiset lattialämmitykset	☐		☐
Muu järjestelmä. Mikä?	☐		☐

VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄ Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusaika ja uusimisvuosi.	Ei ole tehty korjaus- toimen- piteitä	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toimin- nallisia häiriöitä
Lämminvesivaraaja	☐		☐
Vesijohdot	☐	<i>kaikki vaihdettu n. 2018</i>	☐
Viemäriputket	☐	<i>Ei ole tarvinnut vaihtaa</i>	☐
Vesikalusteet (hanat, sekoittajat yms.)	☐	<i>Ei enää alkuperäisiä. Enkä vaihdettu 2018.</i>	☐
VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄ Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusaika	Ei ole tehty korjaus- toimen-	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toimin- nallisia häiriöitä

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 6(8)

ja uusimisvuosi.	piteitä		
Jos ei kunnallistekniikkaa:			
Käyttövesikaivo:			
☐ Rengaskaivo	☒ Porakaivo	☐ Lähdekaivo	
☐ Muu, mikä: <u>yhteinen porakaivo kolmen naapurin kanssa.</u>			
- Onko käyttöveden laatua tutkittu? - Onko vesi riittänyt kaikissa tilanteissa? - Onko kaivoa huollettua?	☐	Joo, Olikko jokuun vuosi takapen. Naapurin suoritti, että karkailtiin hanoihin suodattimet. En ole huomannut vedestä eroa, vaikka ei ole suodattimia.	☐
Jätevesikaivo:			
☐ Umpikaivo	☐ Saostuskaivot ja imeytys	☐ Saostuskaivot ja purku maastoon	
☒ Kaksiviemärijärjestelmä	☐ Jäteveden pienpuhdistamo		
☐ Muu, mikä: _____			
- Tyhjennysväli kuukauden tarkkuudella - Havaitut toimintahäiriöt + tehdyt korjaukset	☐	tyhjennysväli 4 henkilöä 2-3 vuoden välein	☐

SÄHKÖJÄRJESTELMÄN OSA TAI LAITE Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusajasta ja uusimisvuosi.	Ei ole tehty korjaus-toimenpiteitä	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä
Sähköpääkeskus ja sulaketaulut	☒		☐
Sähköpistorasiat, sähköjohdot, kytkimet, valaisimet yms.	☐		☐

ILMANVAIHTOLAITTEET Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusajasta	Ei ole tehty korjaus-toimen-	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä
---	------------------------------	--	-----------------------------

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 7(8)

ja uusimisvuosi.	piteltä		
Ilmanvaihtojärjestelmän tyyppi:			
☐ Koneellinen poistoilmanvaihto	☐ Painovoimainen ilmanvaihto		
☐ Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto			
☐ Lämmön talteenottojärjestelmä	☐ Ilmalämmitys toimii ilmanvaihtojärjestelmänä		
Ilmanvaihtokone - Onko konetta korjattu, huollettu, suodattimia vaihdettu tms.	☐		☐
Ilmanvaihtokanavat - Koska kanavat nuohottu?	☐		☐
Onko ilmanvaihtojärjestelmän virtaamia säädetty? (Ei koske painovoimaista ilmanvaihtojärjestelmää.)	☐		☐

MUUT TARKASTUKSET	Ei ole tehty	Tiedot suoritetuista toimenpiteistä, tutkimusten tuloksista ja tutkimuksen suorittajasta	Tutkimusajankohta n. vuoden tarkkuudella
Onko kohteessa tehty seuraavia tutkimus tms. toimenpiteitä			
Asbestikartoituksia	☐		
Kuntotarkastuksia tai -arvioita	☐		
Kosteusmittauksia	☐		
Muuta, mitä?	☐		

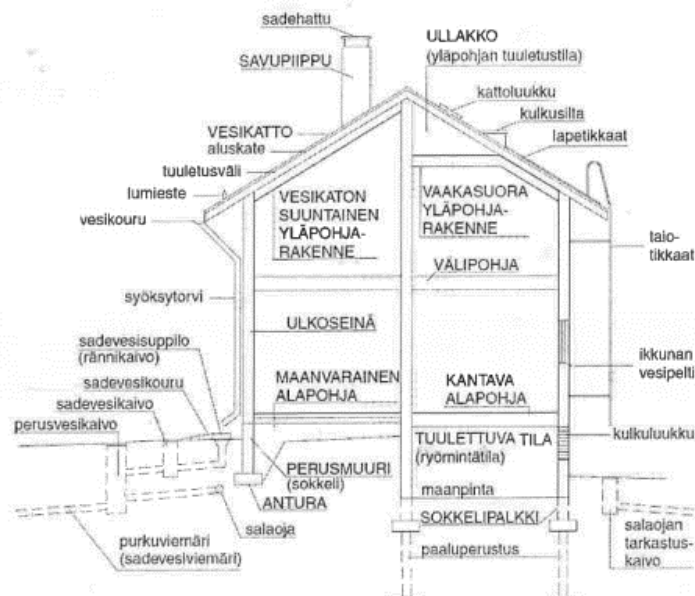
ALLEKIRJOITUKSET

LIITE 1. KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELYLOMAKE

KUNTOTARKASTUKSEN ASUKASKYSELY 8(8)

Päivämäärä	15.1.2026
Lomakkeen täyttäjän nimi ja allekirjoitus	

Täytetty asukaskyselylomake liitetään kuntotarkastusraporttiin.



© LVI 01-10413, KH 90-00393