

Kuntotarkastusraportti

Åsbackantie 756, 68500 KRUUNUPYY



Sisällysluettelo

1. Tilaajatiedot
2. Lähtötiedot
3. Tarkastuskäynnin tarkoitus ja havainnot
 1. Tarkastusrajoitteet
 2. Korjaus- ja kunnossapitotarpeet
 3. Rakenteiden tekninen käyttöikä (ohjekortti KH-90-00403)
 4. Riskirakenteet
 5. Asbesti
4. Kosteusmittaukset
 1. Pohjakuva
 2. Tarkastusmenetelmät
 3. Mittauskalusto
 4. Pintakosteusilmaisimen rajoitteet
 5. Kosteusmittausten yhteenveto
5. Märkätilat
6. Vesikatto
7. Yläpohja
8. Ulkorakenteet ja alueosat
9. Perustus
10. LVI-järjestelmät
11. Yhteenveto
12. Lisätietoa kuntotarkastuksesta
13. Allekirjoitus

1 TILAAJATIEDOT

Tilaaaja:	Ulosottolaitos
Osoite:	Länsi-Suomen laajan täytäntöönpanon toimintayksikkö
Kiinteistötunnus:	Äsbackantie 756, 68500 KRUUNUPYY
Yhteyshenkilö:	288-404-2-80
Tarkastaja:	Jenny Levä
Tarkastusaika:	Ulf Hartell
Työnumero:	22.1.2026
	027.2026

2 LÄHTÖTIEDOT

Tarkastuksessa käytetyt lähtötiedot perustuvat tilaajalta saatuihin asiakirjoihin, tarkastushetkellä saatavilla olleisiin tietoihin sekä tarkastuksen yhteydessä tehtyihin havaintoihin. Kaikkia lähtötietoja ei ole voitu varmistaa asiakirjoin tai mittauksin.

Rakennustyyppi:	Omakotitalo
Käyttöönottovuosi:	1956 (rakennusluvan mukainen valmistumisvuosi)
Rakennusten lukumäärä:	1
Kerrosluku:	1½
Asuinpinta-ala:	135 m ² (ei tarkistusmitattu)
Runkorakenteet:	Puurunko
Julkisivurakenteet:	Ulkoverhouslauta
Alapohjarakenteet:	Kellari (syväperustus) sekä osittain ulkoilmatuulettuva rossipohja
Salaojajärjestelmä:	Ei tiedossa / ei asiakirjatietoa (<i>Rakennuksen ikä huomioon ottaen salaojituksen olemassaoloa tai toimivuutta ei voida varmuudella todeta.</i>)
Maanpinnan kallistukset:	Maanpintojen vietossa havaittiin parannustarvetta
Väliseinärakenteet:	Puu-rakenteiset
Yläpohjarakenne:	Sivuvintti, vinolape sekä yläkolmio
Kattotyyppi:	Harjakatto
Kattomateriaali ja aluskate:	Lyhytpeltikate, ei aluskatetta (<i>Rakennusajankohdan mukainen rakenneratkaisu.</i>)
Ilmanvaihto:	Painovoimainen ilmanvaihto
Lämmitysmuoto:	Puu, öljy (poltin ei toimintakuntoinen)
Lämmönjako:	Huonekohtaiset patterit
Käyttövesiputkisto:	Teräs- ja kupariputkia
Viemärointi:	Muovi- ja valurautaputkia
Korjaushistoria:	Ei tiedossa / ei esitetty asiakirjoja

3 TARKASTUSKÄYNNIN TARKOITUS JA HAVAINNOT

Kuntotarkastus on rakennustekninen arviointi, jonka tavoitteena on selvittää kiinteistön kunto tarkastushetkellä sekä tuottaa asuntokaupan osapuolille puolueetonta, objektiivista ja dokumentoitua tietoa kohteen teknisestä nykytilasta. Tarkastus perustuu pääosin aistinvaraiseen arviointiin, mittauksiin sekä tarkastushetkellä nähtävissä oleviin rakenteisiin ja järjestelmiin.

Tarkastuksessa hyödynnettiin tilaajalta saatuja lähtötietoja sekä tarkastushetkellä tehtyjä havaintoja. Arvioinnissa on huomiotu rakennuksen ikä, rakennustapa sekä yleisesti hyväksytyt hyvän rakentamistavan periaatteet. Tarkastus ei ole luonteeltaan takuuluonteinen, eikä se poista kiinteistön omistajan vastuuta rakennuksen asianmukaisesta huollosta ja kunnossapidosta.

3.1 Tarkastusrajoitteet

Rakenteiden sisällä kulkevia putkistoja, johtoja tai muita asennuksia ei voida tarkastaa aistinvaraisesti ilman rakenteiden avaamista, eikä niiden kunto siten sisälly tämän kuntotarkastuksen laajuuteen.

Tässä tarkastuksessa ei tehty rakenteita avaavia tai syventäviä lisätutkimuksia, vaan havainnot perustuvat näkyviin pintoihin, silmämääräiseen tarkasteluun sekä tarkastushetkellä käytettävissä olevaan mittaus- ja taustatietoon.

Sääolosuhteet, kuten kevyt lumipeite, rajoittivat osittain ulkopuolisten rakenteiden ja maanpintojen havainnointia. Tästä huolimatta tarkastus voitiin suorittaa kokonaisuutena rakennuksen ikä, rakenneratkaisut ja vallitsevat olosuhteet huomioon ottaen tavanomaisella ja luotettavalla tasolla.

3.2 Korjaus- ja kunnossapitotarpeet

Tarkastuksessa ei havaittu sellaisia korjaus- tai uusimistarpeita, jotka edellyttäisivät välittömiä toimenpiteitä.

Rakennuksen rakenteet ja tekniset järjestelmät olivat tarkastushetkellä pääosin toimintakuntoisia, ja niiden kunto vastaa rakennusajankohdan sekä tehtyjen huolto- ja korjaustoimenpiteiden mukaista tasoa. Rakennuksen ikä huomioon ottaen on kuitenkin varauduttava normaaleihin elinkaaren mukaisiin huolto- ja korjaustoimenpiteisiin.

Seuraavat kunnossapitotarpeet ja suositukset tulee huomioida osana rakennuksen tavanomaista ylläpitoa:

- Märkätilan kunnostus
- Vesikaton, sadevesien ohjauksen ja yläpohjan silmämääräinen tarkastus osana vuosittaista huoltoa

3.3 Tekninen käyttöikä

Rakennus on valmistunut **vuonna 1955–1956**, ja sen rakenteet sekä tekniset järjestelmät edustavat pääosin rakennusajankohdan mukaisia rakenneratkaisuja. Useiden rakenneosien ja taloteknisten järjestelmien tekninen käyttöikä on iän perusteella arvioiden saavutettu tai ylitetty, kuten märkätilojen rakenteiden, käyttövesiputkiston sekä valurautaisten viemäriputkien osalta, vaikka tarkastushetkellä ei havaittu välittömiä toimintahäiriöitä.

Rakennusosien ja teknisten järjestelmien teknisten käyttöikien arvioinnissa on hyödynnetty yleisesti käytettyjä ohjearvoja (viite: KH 90-00403). Teknisen käyttöiän ylittyminen lisää korjaus- ja uusimistarpeen todennäköisyyttä tulevaisuudessa, mutta ei sellaisenaan tarkoita välitöntä vauriota tai toimintahäiriötä.

3.4 Riskirakenteet

Tarkastuksessa havaittiin rakenneratkaisuja, jotka nykyisen ohjeistuksen perusteella luokitellaan kosteusteknisesti riskirakenteiksi. Näitä ovat erityisesti **vinolappeiden puutteellinen tuuletus**, mikä lisää kondenssiveden muodostumisen riskiä (viite: KH 90-00394). Rakennuksen iän ja rakenneratkaisujen vuoksi seuraaviin seikkoihin tulee lisäksi kiinnittää huomiota rakennuksen pitkäaikaisen kosteusteknisen toimivuuden varmistamiseksi:

- **Sadevesien hallittu ohjaus ja maanpintojen toimivat kallistukset** tulee säilyttää ja parantaa, jotta pintavedet eivät kuormita perustuksia
- **Märkätilojen vedeneristeiden ja pintarakenteiden kuntoa** tulee seurata säännöllisesti, sillä mahdolliset vauriot kehittyvät usein vähitellen ja voivat alkuvaiheessa olla vaikeasti havaittavia

3.5 Asbesti

Tarkastuksessa havaittiin asbestia sisältäviä rakennusmateriaaleja seuraavasti:

- Lämmityspotkiston eriste.

On kuitenkin huomioitava, että asbestin esiintyminen voidaan varmuudella todeta ainoastaan laboratoriotutkimuksella näytteenoton perusteella.

Yleistä

Asbestia käytettiin rakennusmateriaaleissa laajasti vuosina 1940–1990, jolloin monet suomalaiset rakennusmateriaalit sisälsivät asbestia. Suomessa rakennusmateriaaliteollisuus lopetti asbestia sisältävien tuotteiden valmistuksen vuonna 1988. Asbestia sisältävien tuotteiden maahantuonti, valmistus ja myynti kiellettiin 1.1.1993 alkaen, ja asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa kiellettiin kokonaan 1.1.1994.

Asbestia sisältävät rakennusmateriaalit eivät aiheuta terveyshaittaa, mikäli materiaali on ehjä eikä siitä pääse irtoamaan kuituja hengitysilmaan. Ehjät asbestipitoiset materiaalit eivät yleensä edellytä toimenpiteitä. Asbestin esiintyminen on kuitenkin huomioitava, mikäli rakennusta korjataan ja materiaaleja joudutaan purkamaan tai työstämään, tai jos niiden rikkoutuminen voi aiheuttaa kuitujen vapautumista.

Rakennus voi sisältää myös muita kyseisen aikakauden tyypillisiä haitta-aineita. Tämä kuntotarkastus ei sisällä asbestikartoitusta eikä muiden haitta-aineiden kartoitusta.

4.2 Tarkastusmenetelmät

Kohteen tutkimukset suoritettiin seuraavilla menetelmillä:

- Aistinvaraiset havainnot
- Lämpökamerakuvaukset
- Pintakosteusmittaus yksi mittapiste/huone

Tarkastukset toteutettiin rikkomattomia menetelmiä käyttäen, mikä tarkoittaa, että rakenteita ei vaurioitettu tutkimusten aikana.

4.3 Pintakosteusilmaisimen rajoitteet

Pintakosteusilmaisimen antamiin lukemiin voivat vaikuttaa useat tekijät, kuten:

- Rakenteen kosteuspitoisuus
- Materiaalin ominaisuudet ja laatu
- Pinnan epätasaisuudet ja kunto

Pintakosteusmittari pystyy arvioimaan rakenteen pinnan kosteuspitoisuutta enintään noin 6 cm:n syvyyteen asti. Yhdistettynä lämpökuvaukseen tämä mittausmenetelmä tarjoaa kuitenkin luotettavan ja kattavan kuvan erityisesti betonirakenteiden kosteusteknisestä kunnosta.

Käytetty pintakosteusmittari on kalibroitu betonirakenteille, mikä tarkoittaa, että mittarin näyttämät lukemat vastaavat todellisia kosteusarvoja ainoastaan betonissa. Muihin materiaaleihin mittari ei sovellu suoraan, vaan niiden kosteustilaa arvioidaan ns. vertailuarvon avulla eri mittarilla (Trotec T-610 tai GANN CH 17). Vertailuarvon määrittämisessä tuloksia verrataan tavanomaiseen kosteustasoon, ja mahdolliset poikkeamat voivat viitata rakenteessa esiintyvään kosteusvaurioon.

- Kohteessa käytettiin Trotec T-610 kosteusmittaria

4.4 Kosteusmittausten yhteenveto

Asuintilat

Asuintiloissa suoritettiin huonekohtainen silmämääräinen tarkastus. Tarkastusta täydennettiin lämpökamerakuvauksella sekä pintakosteuden mittauksilla rakenteiden pinnasta. Mittaukset ja havainnot tehtiin rakenteita rikkomatta.

Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu poikkeavia kosteusarvoja eikä sellaisia aistinvaraisia tai visuaalisia havaintoja, jotka viittaisivat aktiivisiin kosteusvaurioihin tai poikkeavaan kosteuden kertymiseen tarkastushetkellä. Pintakosteusmittarilla saadut lukemat vaihtelivat välillä **34–39**, kun asuintilojen ohjeellisena viitearvona pidetään noin **55**.

Mitattuja arvoja voidaan pitää tavanomaisina ja rakennuksen ikä huomioon ottaen hyväksyttävinä. Tulokset viittaavat siihen, että asuintilojen rakenteet olivat tarkastushetkellä **kuivat pintarakenteiden osalta**. On kuitenkin huomioitava, että pintakosteusmittaus ei anna tietoa rakenteiden sisäisestä kosteustilanteesta.

Märkätilat

Alakerran yhdistetyssä pesuhuone–wc-tilassa suoritettiin silmämääräinen tarkastus sekä pintakosteusmittauksia rakenteiden pinnoilta. Tarkastuksessa havaittiin paikoin kohonneita kosteusarvoja erityisesti suihkuveden vaikutusalueella sekä pintarakenteissa kosteustekniseen rasitukseen viittaavia merkkejä.

Pintakosteusmittarilla saadut lukemat vaihtelivat välillä **55–82**. Märkätilojen ohjeellisena pintakosteuden viitearvona pidetään noin **75**, joten mitatut arvot ylittivät paikoin kyseisen raja-arvon. Havaintojen perusteella märkätilan rakenteiden kosteustekninen toimivuus on heikentynyt, ja tilan voidaan arvioida olevan korjaustarpeessa. Rakennuksen ikä sekä käytössä olleet alkuperäiset tai vanhat rakenteelliset ratkaisut huomioiden vedeneristys ei vastaa nykyisiä määräyksiä ja on teknisen käyttöikänsä päässä.

5 MÄRKÄTILAT



Kuva 2. Alakerran yhdistetty wc-suihkutilassa .



Kuva 3, Pintojen kunto on heikko

Havainnot ja mittaukset

Märkätilassa suoritettiin silmämääräinen tarkastus sekä pintakosteusmittauksia rakenteiden pinnoilta. Pintakosteusmittarilla saadut lukemat vaihtelivat välillä **55–82**. Märkätilojen ohjeellisena pintakosteuden viitearvona pidetään noin **75**, joten mitatut arvot ylittivät paikoin kyseisen raja-arvon erityisesti suihkuveden vaikutusalueella.

Tarkastuksessa havaittiin lisäksi pintarakenteissa kosteustekniseen rasitukseen viittaavia poikkeamia. Laattasaumoissa todettiin selkeää kulumaa ja heikentynyttä tiiveyttä, mikä lisää kosteuden pääsyä rakenteisiin. Havaintojen perusteella märkätilan rakenteiden kosteustekninen toimivuus on heikentynyt.

Tekninen käyttöikä

-  Rakennuksen ikä sekä märkätilan rakenteelliset ratkaisut huomioiden märkätilan vedeneristys ei vastaa nykyisiä määräyksiä ja sen voidaan arvioida olevan teknisen käyttöikänsä päässä tai ylittänyt sen. Märkätilan kokonaisratkaisua voidaan pitää ikäänsä nähden tyypillisenä, mutta kosteusteknisen toiminnan osalta puutteellisenä.

Kokonaisuutena märkätilan kosteustekninen toiminta arvioitiin huonoksi.

Suosituks

- Märkätilan kunnostus tai peruskorjaus on suositeltavaa toteuttaa **lähitulevaisuudessa**. Korjaustoimenpiteiden suunnittelun yhteydessä suositellaan rakenteiden tarkempaa selvittämistä, tarvittaessa rakenteita avaamalla, mahdollisten kosteuden ja vaurioiden laajuuden arvioimiseksi.
- Korjausten yhteydessä märkätila tulee toteuttaa voimassa olevien rakentamismääräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti, mukaan lukien asianmukainen vedeneristys ja pintarakenteet.

6 VESIKATTO



Kuvat 4. Lyhytpeltikatto



Kuva 5. Savupiipun kylmässä osassa havaittiin pakkasrapautumaa.

Havainnot

Rakennuksen vesikatteena on rakennusajankohdalle tyypillinen lyhytpeltikatto, jossa poikkisaumat sijaitsevat noin 1,8 metrin välein. Vesikatteen alla ei ole aluskatetta, mikä vastaa rakennusajankohdan tavanomaista rakenneratkaisua.

Vesikatteen yleiskunto arvioitiin tarkastushetkellä heikoksi. Tarkastuksessa ei havaittu varsinaisia rakenteellisia vaurioita, mutta vesikatteessa todettiin laajalti ruostetta, läpivientien epätiiveyttä sekä maalipinnan merkittävää kulumista, jotka viittaavat vesikatteen toiminnan heikentymiseen ja lisääntyneeseen vuotoriskiin.

Tarkastusta rajoitti osittainen kevyt lumipeite, minkä vuoksi kaikkia yksityiskohtia ei voitu tarkastaa kattopinnalta kauttaaltaan. Vesikatteen arvioitu ikä on noin 69 vuotta, mikä on huomioitu kokonaisarviossa. Vaikka välitöntä vesikatteen uusimistarvetta ei tarkastushetkellä todettu, katon tekninen käyttöikä on ylitetty, ja uusimiseen tulee varautua lähivuosien aikana.

Savupiipun kauluspellin tiivistäminen on ajankohtaista vuotoriskin hallitsemiseksi. Lisäksi tv-antennin läpivientitodettiin puutteelliseksi ja vaatii tiivistystoimenpiteitä.

Sadevesijärjestelmän jalkaränneissä havaittiin laajalti vuotoja, ja syöksytorvissa todettiin osittaista ruostumista. Näiden havaintojen perusteella sadevesijärjestelmän korjaamiseen tai uusimiseen tulee varautua.

Katon huoltokulkuyhteydet koostuvat tikkaista ja lapetikkaista, mutta huoltosiltaa savupiipulle ei ole asennettu, mikä rajoittaa turvallista huoltoa ja tarkastettavuutta.

Yhteenveto

-  Vesikate on rakennusajankohdalle tyypillinen ja ikänsä huomioon ottaen teknisen käyttöikänsä ylittänyt. Katon yleiskunto on heikentynyt, ja siinä on useita yksittäisiä korjaustarpeita sekä kohonnut vuotoriski. Rakenteen toimivuus perustuu pitkälti siihen, että vesikatteen kuntoa seurataan ja huoltotoimenpiteet toteutetaan viiveettä.

Suosituks

- Varaudutaan vesikatteen kokonaisvaltaiseen uusimiseen lähivuosien aikana.
- Toteutetaan savupiipun kauluspellin sekä tv-antennin läpivientien tiivistys viipymättä vuotoriskin pienentämiseksi.
- Korjataan tai uusitaan sadevesijärjestelmä havaittujen vuotojen ja ruostumisen perusteella.

7 YLÄPOHJA



Kuva 6. Vesikaton kantavien rakenteiden kunto on hyvä.



Kuva 7. Jalkarännien kohdalla havaittiin kosteusjälkiä

Havainnot

Yläpohjan rakenteet todettiin tarkastushetkellä pääosin hyväkuntoisiksi, eikä niissä havaittu laajoja vaurioita. Antennipukin kohdalla havaittiin kuitenkin kosteusvaurioihin viittaavia merkkejä. Haitallista kondenssiveden muodostumista ei tarkastushetkellä todettu.

Jalkarännien kohdalla havaittiin kosteusjälkiä sekä aluslaudoitusten tummumista, mikä viittaa ajoittaisiin vuotoihin sadevesijärjestelmän alueella. Rakenteet olivat havaintojen perusteella ehjiä, mutta paikalliset jäljet osoittavat vesikatteen ja sadevesijärjestelmän toiminnassa olevia puutteita kyseisissä kohdissa.

Rakennuksessa ei ole aluskatetta, mikä vastaa rakennusajankohdan mukaista rakenneratkaisua. Vesikatteen alle on asennettu ns. pahvikerros, jonka tarkoituksena on toimia ääntä vaimentavana kerroksena. Yläpohjarakenne on pääosin tuulettuva, mutta vinolappeiden osalta tuuletus ei ole esteetön. Tämä lisää kondenssiveden muodostumisen riskiä kyseisissä rakenteissa erityisesti talviaikana ja lämpötilavaihteluiden yhteydessä.

Yläpohjan eristystä on lisätty puhallusvillakerroksella, mikä parantaa lämmöneristystä.

Yleistä kondenssin muodostumisesta

Kondenssivettä muodostuu, kun lämmin ja kostea sisäilma joutuu kosketuksiin kylmän rakenteen pinnan kanssa. Lämmin ilma kykenee sitomaan enemmän kosteutta kuin kylmä ilma, ja ilman jäähtyessä vesihöyry tiivistyy kondenssivedeksi rakenteiden pinnoille.

Riittämätön tai estynyt tuuletus yläpohjassa lisää kondenssiveden muodostumisen riskiä, mikä voi pitkällä aikavälillä heikentää rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta ja kestävyyttä. Toimiva ja esteetön tuuletus on keskeinen tekijä yläpohjarakenteiden pitkäaikaisen toiminnan kannalta.

Yhteenveto

Yläpohjan rakenteet ovat pääosin hyväkuntoiset, mutta rakenteissa todettiin paikallisia kosteushavaintoja antennipukin ja jalkarännien kohdalla sekä tuuletuksen toimintaan liittyviä puutteita vinolappeiden alueella. Rakenteiden toimivuus edellyttää säännöllistä seuranta ja huoltotoimenpiteiden oikea-aikaista toteuttamista.

Suosituks

- Selvitetään ja korjataan jalkarännien, antennipukin sekä sadevesijärjestelmän vuotokohdat.

8 ULKORAKENTEET JA ALUEOSAT



Kuva 8. Pystypaneeliverhoukset, ikkunat ja ovet, ovat heikossa tai tyydyttävässä kunnossa



Kuva 9. Selkeää sokkelin liikehdintää ja painumaa

Havainnot

Rakennuksen ulkopuoliset rakenteet, kuten pystypaneeliverhoukset, ikkunat ja ovet, ovat havaintojen perusteella pääosin alkuperäisiä ja ikä huomioon ottaen heikossa tai tyydyttävässä kunnossa.

Julkisivupinnat olivat tarkastushetkellä pääosin ehjät. Tarkastuksessa havaittiin lahovaurioita, lähinnä kylmäeteisen laudoituksessa. Kosteuden aiheuttamia laajempia pintavaurioita tai selkeitä rakenteellisia ongelmia ei havaittu rakennuksessa.

Julkisivujen sekä ikkunapuitteiden huoltomaalaus on kuitenkin ajankohtaista rakennuksen säilyvyyden ja käyttöiän kannalta.

Rakennusta ympäröivien maanpintojen kallistukset arvioitiin loiviksi mutta pääosin toimiviksi, paitsi takapihan osalta. Tarkastusta rajoitti osittain lumipeite, minkä vuoksi kaikkia maanpintojen yksityiskohtia ei voitu tarkastaa kauttaaltaan. Pintavedet ohjautuvat pääosin rakennuksesta pois päin, mutta takapihalla havaittiin alue, jossa maanpinnan vietto on puutteellinen. Tällä kohdalla todettiin lisäksi selkeää sokkelin liikehdintää ja painumaa, joka edellyttää korjaustoimenpiteitä.

Rakennuksessa ei ole sadevesijärjestelmää. Sade- ja sulamisvedet tulisi johtaa hallitusti vähintään noin 3 metrin etäisyydelle rakennuksen perustuksista. Rakennuksen salaojajärjestelmästä ei ole käytettävissä tietoa, eikä sen olemassaoloa tai toimivuutta voitu tarkastuksessa varmistaa.

Yhteenveto

 Rakennuksen ulkopuoliset rakenteet ovat ikäänsä nähden tavanomaisessa kunnossa, mutta niissä on paikallisia vaurioita ja huoltotarpeita, erityisesti julkisivujen, kylmäeteisen sekä maanpintojen ja perustusten osalta. Rakenteiden toimivuus edellyttää korjaus- ja huoltotoimenpiteiden toteuttamista sekä pintavesien hallinnan parantamista.

Suosituks

- Toteutetaan julkisivujen ja ikkunapuitteiden huoltomaalaus sekä korjataan havaitut lahovauriot.
- Korjataan takapihan puutteellinen maanpinnan vietto ja sokkelin painuma/liikehdintä.
- Toteutetaan toimiva sadevesijärjestelmä ja varmistetaan sade- ja sulamisvesien hallittu johtaminen vähintään 3 metrin päähän rakennuksesta.
- Selvitetään salaojajärjestelmän olemassaolo ja toimivuus esimerkiksi jatkotutkimuksin.

9 Perustamistapa (sivu 1)



Kuva 10. Varastotila



Kuva 11. Kellaritilaa ei ole sisustettu

Perustukset

Rakennus on osittain syväperustettu ja siinä on kellarikerros, jossa sijaitsevat pannuhuone, varastotiloja sekä aula. Rakennuksessa on maanalainen perusmuuri. Sokkeli on toteutettu betonista tai TEL-harkoista ja perustettu routarajan alapuolelle betoniselle anturalle.

Syväperustus vähentää routavaurioiden riskiä, ja tarkastetuissa osissa ei havaittu merkkejä routanoususta, perustusten liikkumisesta tai merkittävistä rakenteellisista vaurioista.

Perustus ja kellaritilat

Kellaritilat ovat pääosin alkuperäisessä varasto- ja teknisessä käyttötarkoituksessaan, eikä niitä ole sisustettu asuinkäyttöön. Tämä vastaa rakennusajankohdan mukaista käytätapaa.

Alkuperäisissä kellaritiloissa on tavanomaista, että maaperän kosteus pyrkii rakenteisiin, ja rakenteiden tulee mahdollistaa kosteuden luontainen haihtuminen sisäilmaan. Tästä syystä tiiviitä pintamateriaaleja, kuten muovimattoja, muovipinnoitteita tai perusmuuria vasten asennettuja sisustuslevyjä, tulisi välttää, sillä ne voivat estää rakenteiden kuivumista ja lisätä kosteus- ja vaurioriskiä.

Maanvastaiset rakenteet ja niihin liittyvät riskit

Maanvastaiset seinä- ja lattiapinnat voivat altistua kohonneelle kosteudelle, erityisesti silloin, jos salaojitus on puutteellinen tai täyttömaa on hienojakoista ja kosteutta pidättävää.

- Kosteusteknisiä riskejä lisäävät muun muassa:
- puutteellinen tai vanhentunut kosteuseristys
- virheelliset tai negatiiviset maanpintojen kallistukset
- sade- ja pintavesien riittämätön hallinta
- sisustusmateriaalit, jotka estävät kosteuden luonnollisen poistumisen rakenteista

Sisustettu ulkoseinä, joka on rakennettu suoraan maata vasten, luokitellaan kosteusteknisesti riskialttiiksi rakenteeksi, vaikka se olisi aikakautensa rakennustavan mukainen.

Lausunto

- ✓ Kellaritilat ovat pääosin alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan, eikä niissä havaittu tarkastushetkellä merkkejä aktiivisista kosteusvaurioista tai rakenteellisista vaurioista. Rakenteiden toimivuus perustuu siihen, että tiloja käytetään jatkossakin varasto- ja teknisinä tiloina, eikä niitä tiivistetä tai muuteta asuinkäyttöön ilman asianmukaisia kosteusteknisiä ratkaisuja.

9 PERUSTUKSET



Kuva 12. Alapohjan rakenteissa ei vaurioita



Kuva 13. Maaperässä ei kosteushavaintoa

Perustus

Rakennus on osittain perustettu ulkoilmatuulettuvalla alapohjalla (rossipohja).

Yleistä tuulettuvasta alapohjasta

Tuulettuva alapohja tarkoittaa lattiarakennetta, jossa puurakenteisen alapohjan ja maanpinnan välissä on ulkoilmalla tuulettuva tila. Rakennetyyppi tunnetaan yleisesti nimellä rossipohja.

Mikäli alapohjatilän kosteus nousee liian korkeaksi, voi kosteus tiivistyä tilän pinnoille huurteena tai vetenä. Sulava huurre ja ilmasta tiivistyvä kosteus luovat otolliset olosuhteet mikrobikasvun muodostumiselle rakenteiden pinnoille. Tästä syystä rossipohjaiset puurakenteet luokitellaan kosteusteknisesti riskirakenteiksi, erityisesti silloin, jos ilmanvaihto on puutteellinen tai maaperästä nousee kosteutta.

Lausunnot

Tuuletus

Tuuletuksen todettiin olevan toimiva, eikä tarkastuksessa havaittu merkkejä puutteellisesta ilmankierrosta.

Ryömintätilän ilmanvaihto on keskeinen tekijä tilän lämpö- ja kosteuskäyttäytymisessä, ja sen tarkoituksena on varmistaa alapohjatilän kuivana pysyminen.

Muut havainnot

- ✓ Alapohjan puurakenteissa tai alusrakenteissa ei havaittu vaurioita, poikkeavaa kosteutta tai kosteusrasitukseen viittaavia merkkejä tarkastushetkellä.
- ✗ Selkeää sokkelin liikehdintää ja painumaa havaittiin, joka edellyttää korjaustoimenpiteitä.

Toimenpidesuositukset ja huomautukset

Tarkastushetken havaintojen perusteella havaittu sokkelin liikehdintää ja painumaa havaittiin, joka edellyttää korjaustoimenpiteitä.

10 LVI-JÄRJESTELMÄT



Kuva 14. Puu-öljy kattila



Kuva 15. Putkistot ovat pääosin alkuperäisiä

Havainnot

Rakennuksen käyttövesiputkisto on pääosin alkuperäistä teräs- ja kupariputkistoa. Putkiston tekninen käyttöikä on ylitetty, mikä lisää vuoto- ja toimintahäiriöriskiä, vaikka tarkastushetkellä ei havaittu vuotoja tai muita poikkeamia näkyvillä osilla.

Rakennuksen lämmöntuotanto perustuu öljy- ja puukattilaan. Öljypoltin ei ollut tarkastushetkellä toimivassa kunnossa. Lämmönjako tapahtuu huonekohtaisilla vesikiertoisilla pattereilla. Lämmitysjärjestelmä todettiin tarkastushetkellä toimivaksi puukattilan osalta, eikä havaittu merkkejä epätasaisesta lämmönjaosta tai järjestelmän toimintahäiriöistä.

Rakennuksen viemärinto on pääosin toteutettu alkuperäisillä valurautaputkillä, joiden tekninen käyttöikä on ylitetty. Näkyviltä osin viemäriputkisto todettiin ehjäksi. Tarkastuksessa käytiin läpi vesipisteet, lämpöpatterit, niiden lähialueet sekä lattiakaivot. Tarkastushetkellä ei havaittu kohonneita kosteusarvoja.

Pannuhuoneessa havaittiin lämmitysputkien ruostumista, ja aiempi vuoto on korjattu tilapäisesti teippaamalla, mikä ei ole pysyvä korjausratkaisu.

Rakennuksen ilmanvaihto on painovoimainen, mikä vastaa rakennusajankohdan mukaista ratkaisua.

Yhteenveto

- ✓ Talotekniset järjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä ja teknisen käyttöikänsä ylittäneitä, mutta tarkastushetkellä ei havaittu laajoja vaurioita tai aktiivisia vuotoja.
- ⚠ Järjestelmien ikä lisää kuitenkin riskiä toimintahäiriöihin ja vuotoihin, minkä vuoksi niiden kuntoa tulee seurata ja korjaustoimenpiteisiin varautua.

Suosituks

- Varaudutaan käyttövesi- ja viemäriputkistojen uusimiseen tai saneeraukseen lähivuosien aikana.
- Korjataan pannuhuoneessa havaittu lämmitysputkien vuotokohta pysyvällä ja asianmukaisella korjausmenetelmällä.
- Selvitetään ja kunnostetaan tai uusitaan öljypoltin, mikäli öljylämmitystä on tarkoitus käyttää jatkossa.
- Taloteknisten järjestelmien kuntoa suositellaan seurattavaksi säännöllisesti osana rakennuksen kunnossapitoa.

11 YHTEENVETO

Yhteenveto osa-alueittain

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1955–1956 rakennettu omakotitalo, jonka runkorakenne on puu ja julkisivu lautaverhoiltu. Rakennus edustaa rakennusajankohdalleen tyypillistä rakennustapaa ja rakenneratkaisuja.

Kokonaisuutena rakennuksen kunto arvioidaan ikäänsä nähden tyydyttäväksi, paikoin heikentyneeksi, kun huomioidaan rakennuksen ikä, alkuperäiset ja teknisen käyttöikänsä ylittäneet rakenneratkaisut sekä tarkastuksen laajuus ja siihen liittyvät rajoitukset.

Vesikatto

Vesikate on rakennusajankohdalle tyypillinen ja teknisen käyttöikänsä ylittänyt. Katon yleiskunto on heikentynyt, ja siinä todettiin useita yksittäisiä korjaustarpeita, kuten läpivientien epätiiveyksiä sekä sadevesijärjestelmän puutteita. Välitöntä uusimistarvetta ei todettu, mutta vesikatteen uusimiseen tulee varautua lähivuosien aikana.

Yläpohja

Yläpohjan rakenteet ovat pääosin hyväkuntoiset. Paikallisia kosteusjälkiä todettiin antennipukin ja jalkarännien kohdalla. Vinolappeiden osalta tuuletus ei ole esteetön, mikä lisää kondenssiveden muodostumisen riskiä. Rakenteet edellyttävät seurantaa ja tuuletuksen parantamista viimeistään vesikaton uusimisen yhteydessä.

Julkisivut ja ulkopuoliset rakenteet

Julkisivut, ikkunat ja ovet ovat pääosin alkuperäisiä ja ikäänsä nähden heikossa tai tyydyttävässä kunnossa. Paikallisia lahovaurioita todettiin kylmäeteisen alueella. Huoltomaalaus ja yksittäiset korjaukset ovat ajankohtaisia. Maanpintojen kallistuksissa ja pintavesien hallinnassa todettiin puutteita, ja takapihalla havaittiin sokkelin painumaa.

Perustukset ja sokkeli

Rakennus on osittain syväperustettu ja osittain tuulettuvalla alapohjalla (rossipohja). Tarkastetuissa osissa ei havaittu merkkejä perustusten liikkumisesta tai routavaurioista. Sokkelin osalta todettiin kuitenkin paikallista painumaa, joka edellyttää korjaustoimenpiteitä. Salaojajärjestelmän olemassaolosta tai toimivuudesta ei ole käytettävissä tietoa.

Sisätilat ja pintarakenteet

Sisätilat olivat silmämääräisesti tyydyttävässä kunnossa. Pinnat ja rakenteet todettiin ehjiksi, eikä kosteuteen, vaurioihin tai sisäilmaongelmiin viittaavia poikkeavuuksia havaittu tarkastushetkellä.

Märkätilat

Märkätilan rakenteiden kosteustekninen toimivuus on heikentynyt. Pintakosteusmittauksissa todettiin kohonneita arvoja suihkuveden vaikutusalueella, ja vedeneristys on teknisen käyttöikänsä päässä eikä vastaa nykyisiä määräyksiä. Märkätilojen peruskorjaus on ajankohtainen.

LVI-järjestelmät

Rakennuksen käyttövesi- ja viemäriputkistot ovat pääosin alkuperäisiä ja teknisen käyttöikänsä ylittäneitä. Lämmitysjärjestelmä todettiin toimivaksi puukattilan osalta, mutta öljypoltin ei ollut toimintakunnossa. Pannuhuoneessa havaittiin ruostumista ja tilapäinen vuotokorjaus. Järjestelmien kuntoa tulee seurata ja saneerauksiin varautua.

12 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

Kuntotarkastuksen tavoite

Kuntotarkastuksessa arvioidaan kohteelle tyypilliset riskirakenteet ja pyritään mahdollisimman hyvin vähentämään piilevien vaurioiden huomaamatta jäämisen riskiä kaupan yhteydessä.

Tarkastuksessa selvitetään pintarakenteiden kosteustilannetta sekä putkistojen, vesikalusteiden ja lämmitysjärjestelmien kuntoa aistinvaraisesti. Havaitut vauriot ja puutteet raportoidaan sekä arvioidaan niiden mahdolliset riskitekijät.

Tarkastuksen suorittaminen

Kuntotarkastus on tekninen arvio rakennuksen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä. Arvio perustuu tarkastajan asiantuntemukseen, kohteessa tehtyihin havaintoihin, käytettävissä oleviin asiakirjoihin sekä käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastus tehdään rakenteita rikkomattomin menetelmin ja aistinvaraisesti.

Kohde tarkastetaan suoritusohjeen **KH 90-00394** mukaisesti. Tarkastajan vastuu määräytyy konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 2013) mukaisesti.

Tarkastusmenettelystä

Tarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, omistajalta ja asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä tarkastuksen yhteydessä otettuihin valokuviin.

Asbestikartoitus ei sisälly kuntotarkastukseen, vaan on erikseen tilattava toimenpide. Kodinkoneet ja tekniset laitteet eivät ole osa tarkastusta. Tarkastusmenetelmät ovat aistinvaraisia ja rakenteita rikkomattomia, ellei raportissa toisin mainita. Tarkastuksessa kiinnitetään huomiota olennaisiin rakenteellisiin puutteisiin sekä asumisturvallisuuteen vaikuttaviin riskeihin.

Huomioitavaa

Kuntotarkastus ei voi poissulkea piileviä vaurioita, joita ei ole mahdollista havaita käytössä olevilla menetelmillä. Nämä vauriot sijaitsevat tyypillisesti rakenteiden sisällä, eikä niitä voida havaita pintamittauksin tai silmäämällä.

Märkätilat

Märkätiloissa pintakerroksena toimivat laatat eivät kerro vedeneristeen kunnosta. Vedeneristeen todellinen kunto voidaan varmistaa vain rakenteita avaamalla. Pintakosteusmittaukset antavat vain suuntaa antavaa tietoa. Tekniset käyttöiät (KH 90-00403) huomioidaan arvioinnissa.

Rajoitukset

Ainetta rikkomattomilla menetelmillä ei voida havaita rakenteen sisäisiä kosteusvaurioita, jos materiaalien välissä on ilmakerros. Pintamittarit kuvaavat vain pintarakenteiden kosteustilannetta, eivätkä niiden tulokset ole eri mittareiden välillä vertailukelpoisia. Pintamittaus ei myöskään kerro, sijaitseeko kosteus vesieristeen ylä- vai alapuolella – tämä vaatii rakenteiden avaamista.

12 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

Vauriot

Havaitut vauriot raportoidaan ja esitetään niiden perusteella suuntaa antavat toimenpidesuositukset. Mikäli suosituksia ei toteuteta, vaurio voi laajentua ja korjauskustannukset kasvaa. Joissakin tilanteissa suositellaan jatkotutkimuksia, kuten rakenteiden avaamista tai materiaalinäytteitä.

Vastuu

Tarkastuksen suorittajalla on oikeus oikaista mahdollinen tarkastusvirhe. Mahdollisista virheistä on reklamoitava kohtuullisessa ajassa ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa raportin päiväyksestä. Rakenteiden tila voi muuttua lyhyessäkin ajassa, eikä tarkastushetken olosuhteita voida aina verrata myöhemmin havaittuihin muutoksiin.

Huomioitavaa talotekniikasta

Taloteknisten järjestelmien tarkastus koskee vain näkyviä osia sekä järjestelmien ikään ja käyttöön perustuvia arvioita. Viemärien, ilmanvaihdon ja muiden taloteknisten järjestelmien tarkempi tutkimus vaatii erillisiä kuntotutkimuksia.

Erilaiset kosteusrasitteet ovat yleisin vaurioiden aiheuttaja niin vesikatolla kuin alapohjissa.

Tekninen käyttöikä

Tekninen käyttöikä tarkoittaa rakenneosan ohjekortissa (**KH 90-00403**) esitettyä arvioitua käyttöikää. Mikäli käyttöikä on lähestymässä tai jo saavutettu, tulee varautua rakenneosan uusimiseen tai peruskorjaukseen.

13 ALLEKIRJOITUS

Raportin laati tarkastuksen suorittaja.

Ulf Hartell
Kokkola 26.1.2026
Hartam Oy
Puh. 0400 178 369
hartam.tutkimukset@gmail.com
Tutkimuksia ja tarkastuksia vuodesta 1986