



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS

OSOITTEESSA: Kouvolantie 444, 15550 Nastola



TARKASTUSPÄIVÄ:
TARKASTAJA:

25.8.2025
Petri Ansamaa, RI



SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

SISÄLLYSLUETTELO

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS	1
OSOITTEESSA: KOUVOLANTIE 444, 15550 NASTOLA.....	1
1 YHTEENVETO	4
2 LÄHTÖTIEDOT	5
2.1 OSAPUOLET:	5
2.2 KOHDETIEDOT:	5
2.3 TARKASTUSOLOSUHTEET	6
2.4 MITTALAITTEET	6
2.5 ASIAKIRJAT.....	6
3 OMISTAJAN ALKUHAASTATTELU.....	7
3.1 HUOLTOKIRJAMERKINNÄT:	8
4 TARKASTAJAN HAVAINNOT	8
4.1 HAVAINTOJEN JA JOHTOPÄÄTÖKSIEN LUKUOHJE JA TULKINTA	8
4.2 ALAPOHJA JA ULKOSEINIEN ALAOSAT	9
4.3 RAKENNUKSEN VIERUSTA, SALAOJAT JA SADEVEDET.....	11
4.4 RAKENNUKSEN ULKOSEINÄT JA JULKISIVUT (OVIKUISTI)	12
4.5 IKKUNAT JA ULKO-OVET.....	13
4.6 VESIKATTO JA YLÄPOHJA	14
4.7 MÄRKÄTILAT	16
4.7.1 Pesuhuone ja sauna	16
4.7.2 Wc-/suihkutila (alakerta).....	17
4.8 MUUT SISÄTILAT	19
4.8.1 Keittiö.....	19
4.8.2 Wc (yläkerta ja alakerta)	19
4.8.3 Muut tilat	20
4.9 LVIS JÄRJESTELMÄT.....	20
4.9.1 Lämmitysjärjestelmät.....	20
4.9.2 Ilmanvaihtojärjestelmät.....	21
4.9.3 Vesi- ja viemärijärjestelmät.....	21
4.9.4 Sähköjärjestelmät	22
5 TÄRKEÄÄ KUNTOTARKASTUKSESTA	25
6 TEKNISET KÄYTTÖIÄT, TARKASTUSVÄLIT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT	28


SUORAA


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

KUVIEN SISÄLLYSLUETTELO

KUVA 1 RAKENNEAVALUS	10	KUVA 13 RAKENNEAVALUS SIVU-ULLAKON KATOSTA	15
KUVA 2 ALAPOHJAN PURUERISTYSTÄ	10	KUVA 14 PESUHUONE	17
KUVA 3 SOKKELISSA PINNOITE VAURIOTA	10	KUVA 15 PESUHUONEEN LATTIAKAIVO.	17
KUVA 4 RAKENNUKSEN VIERUSTAA	12	KUVA 16 SAUNA.	17
KUVA 5 SYÖKSYTORVET PURKAVAT VEDET SOKKELIN VIERUSTALLE	12	KUVA 17 SAUNAN SEINIEN ALAOSAN PUUTTEELLINEN	17
KUVA 6 IKKUNARAKENNE	13	KUVA 18 YLEISKYVA WC/SUIHKUTILA	18
KUVA 7 YLEISKUVA IKKUNASTA	13	KUVA 19 LATTIAKAIVOSTA PUUTTUU KIRISTYSRENGAS	18
KUVA 8 YLEISKUVA KATOLTA.	15	KUVA 20 ILMALÄMPÖPUMPPU.	23
KUVA 9 PIIPPU	15	KUVA 21 SÄHKÖPÄÄKESKUS.	23
KUVA 10 HARJAPELTI	15	KUVA 22 VIEMÄRIN TARKASTUSKAIVO	23
KUVA 11 ALEMMAN KATON NOUSUTIKKAAT PUUTTEELLISET ..	15	KUVA 23 VESIMITTARISSA ”RUOSTETTA”	23
KUVA 12 YLEISKUVA MATALAMMAN KATON YLÄPOHJASTA	15	KUVA 24 PÄÄSULAKKEET	23
		KUVA 25 ALLASKAAPIN PUTKISTOA	23


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

1 YHTEENVETO

Kuvaus kohteesta:

Tarkastettu asuinrakennus on paikalla vuonna 1959 rakennettu omakotitalo. Rakennus on kaksikerroksinen, jota on laajennettu 1970-luvulla. Rakennus on puurankarunkoinen, julkisivuverhouksena on vaakapanelointi. Vesikattona on harjakatto, jonka peltikate on uusittu v.2011. Lämmöntuottona on sähkölämmitys (vesivaraajalla) ja lämmönjako tapahtuu vesikiertoisilla seinäpattereilla. Lisäksi lämpöä tuottaa ilmalämpöpumppu. Ilmanvaihto on painovoimainen hormiryhmien kautta.

Korjaushistoria:

Rakennuksen korjaushistoria selviää tarkemmin kohdasta 3

Kohteessa esiintyvät seuraavat rakennusaikakaudelle (50-luku) tyypilliset ns. riskirakenteet:

- Puukoolatun betonilaatan yläpuolinen eristetty kotelorakenne. (Kts. Kohta 4.2.)
- Julkisivuverhous jossa ei ole verhouksen taustan tuuletusta
- Yläpohjan vinot sisäkatot, jos tuuletus puutteellinen

Oleellisimmat havainnot, jotka vaativat toimenpiteitä:

- Julkisivun huoltokäsittely toimenpidesuosituksien mukaisesti.
- Kylpyhuonesaneeraus lähitulevaisuudessa
- Viemärin tarkastuskaivon kannen uusinta
- Sokkelin vierustojen kosteusrasituksen pienentäminen

Suosittelavat jatkotutkimukset:

- Yläpohjan kunnon selvittäminen (tarkastuksella ei ollut pääsyä yläpohjaan)
- Alapohjan ja runkorakenteen alaosan kunnon laajempi selvitys
- Viemäreiden ja lämpöverkoston putkien kunnon selvittäminen

Tarkastuksen rajaukset:

- Yläpohjaan ei ollut tarkastuksella pääsyä (havaintoja tehtiin sivu-ullakolta)
- Kohteesta ei ollut tarkastuksen yhteydessä käytössä rakennepiirustuksia.

**SUORAA**

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

2 LÄHTÖTIEDOT

Lähtötiedot on saatu sopimuksesta, alkuhaastatteluista, piirustuksista ja muista asiakirjoista.

2.1 Osapuolet:

Tarkastuksen tilaaja / myyjä: [REDACTED]	Tarkastuksen tilaaja [REDACTED]
Tarkastaja Suomen Rakennusasiantuntijat Oy Lahti Petri Ansamaa, RI	Läsnä olleet (myös osan aikaa) [REDACTED]

2.2 Kohdetiedot:

Rakennuksen pinta-ala	164 m ²	
Käyttöönottovuosi	1959	
Rakennustapa	Paikalla rakennettu	
Pääasiallinen runkomateriaali	Puuranka	
Maanpäällisiä kerroksia	2	
Perustukset	Maanvarainen	
Alapohjarakenteet	Maanvarainen betonilaatta lämmöneriste yläpuolelle ja puurakenne	
Julkisivumateriaali	Lauta / paneeli	
Yläpohja ja vesikate	Puurakenteinen harjakatto ja konesaumapeltikatteella	
Lämmöntuotto ja -jako	Sähkö	
Tulisijat	-	
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen	
Vesi- ja viemärijärjestelmä	Kunnallistekniikka	



SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

2.3 Tarkastusolosuhteet

	RH %	°C	g/m ³	
Ulkoilma	79,0	12,0		
Sisäilma	54,2	17,3	5,1	
Tarkastusajankohta	aamupäivä klo 9.00-12.00			
Sääolosuhteet	Pilvistä			

2.4 Mittalaitteet

Tarkastuksessa käytettiin seuraavia mittalaitteita:

- Pintakosteudentunnistin; Tramex Moisture Encounter PLUS
- Puunkosteusmittari; Tramex Professional, jossa mittapää
- Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan sekä vesimäärän mittari; Rotronic HygroPalm 22, jossa mittapää
- Vedenvirtaama- ja lämpömittarit.
- Vesivaaka ja pallo.

2.5 Asiakirjat

Tarkastuksessa oli käytettävissä seuraavat asiakirjat:

- Pääpiirustuksia
- Myyntiesite


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

3 OMISTAJAN ALKUHAASTATTELU

Omistaja/tilaaja oli tutustunut ennakkoon, etukäteen toimitettuun Suoraa Oy:n asunto-kaupan kuntotarkastuksen sisältökuvaukseen ja sähköiseen alkuhaastattelu materiaaliin Talovisioon.

Lisäksi omistajalla / tilaajalla oli mahdollisuus tutustua tarkastuksen aikana Rakennustieto Oy:n laatimaan tilaajan ohjeeseen KH 90-00393 / LVI 01-10413 ja suoristusohjeeseen KH 90-00394 / LVI 10414.

Tarkastuksen alussa haastateltiin kohteen omistajaa / omistajan edustajaa heidän omistusaikanaan tehdyistä huolto- ja korjaustoimenpiteistä. Lisäksi kyseltiin mahdollisista vaurioepäilyksistä, jotta tarkastuksen aikana voitaisiin tehdä tarkempia tutkimuksia näihin kohtiin.

Omistushistoria	Nykyinen omistaja ostanut talon v.2019. Aikaisemmasta omistushistoriasta ei tarkkaa tietoa.
Asumattomuus	Ei tiedossa
Laajennukset	Laajennettu 1970-luvulla
Tiedossa olevia vaurioita tai puutteita	
Maanvastaisissa rakenteissa kosteusjälkiä tai muita viitteitä	Ei havaintoja
Kylmyyttä tai vetoisuutta	Ei havaintoja
Ikkunoiden sisäpinnan huur- tumista	Ei havaintoja
LVIS-laitteiden puutteita	-
Vesikaton vuodot	-
Tuhoeläin tai hyönteishavaintoja	-
Muut vesivahingot	-
Muita havaintoja	-
Kohteeseen aiemmin tehtyjä selvityksiä ja huoltoja	
LVIS-laitteiden tutkimuksia (vesinäyte, putkistokuvaus yms.)	-


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIANAJANTUNTIJAT

Haikka-aineiden tutkimuksia (asbesti, radon yms.)	Ei ole tehty
Kuntotarkastuksia tai -tutkimuksia	Kuntotarkastus 2019

3.1 Huoltokirjamerkinnet:

1970-luvulla	Laajennus
v.2011	Vesikatto saneerattu
v.2015	Yläkerran Wc saneerattu
v.2014	Alakerran wc saneerattu
v.2023	Käyttövesiputket uusittu (komposiittiputket)
	Sähköjä uusittu/ lisätty saneerauksien yhteydessä

4 TARKASTAJAN HAVAINNOT

4.1 Havaintojen ja johtopäätösten lukuohje ja tulkinta

Keskimääräiset tekniset käyttöikätaulukot yleisimmille rakennusosille ja laitteille löytyvät raportin lopusta. Taulukot perustuvat alalla yleisesti käytössä olevaan käyttöikätaulukoon KH 90-00403.

Raportissa voidaan viitata nykyisiin rakentamisohjeisiin. Tämä siksi, että eri vuosikymmenillä on rakennettu sen aikaisen ohjeistuksen ja tietämyksen mukaisesti. Vuosien saatossa joidenkin ohjeiden ja määräyksien osalta on huomattu niiden johtavan rakenteiden suhteellisen nopeaan vaurioitumiseen. Nykyiset määräykset eivät ole kuitenkaan jälkikäteen velvoittavia vaan kiinteistönomistajan itsensä päätettäviä.

Nykyisiin rakentamisohjeisiin viittaamalla pyritään tuomaan esille kyseisen rakennusosan tärkeys, suunniteltaessa tulevaa huoltoa ja kunnossapitoa, jotta rakenteet kestäisivät yli keskimääräisen teknisen käyttöiän ja olisivat turvallisia, myös tulevaisuudessa.

Rakennuksen ikä huomioiden on mahdollista, että rakenteita avatessa tulevien remontoitien yhteydessä esiin tulee värimuutoksia tai tummumia jopa vaurioita. Tilojen pintarakenteiden havainnointia suoritettiin pinta kosteudentunnistimella.


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

4.2 Alapohja ja ulkoseinien alaosat

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	cm	Huomiot:		
Maanpinta - julk. verhouksen alareuna	20-30			
Maanpinta - lattian yläpinta	n.40			
Kosteusmittaukset rakenteiden sisältä (tarvittaessa)		RH %	°C	g/m ³
Vertailuarvo olohuoneen sisäilmasta.		55,8	17,6	8,7
Kosteusmittaus lattian eristetilän alaosa (n.2cm betonipinnasta)		76,4	14,0	12,0
HAVAINNOT				
- Rakennuksen alapohjana on maanvarainen laatta yläpuolisella puukoolauksella ja purueristyksellä, joka luokitellaan nykytietämyksen mukaan riskirakenteeksi. - Kohteessa lattiarakenteen nykytilaa havainnoitiin olohuoneen lattiarakenteesta avaamalla aikaisemmassa tarkastuksessa (v.2019) tehty rakenneavaus. - Lattiarakenteena on laminaatti, huopamatto, rakennuslevy, rakennuspaperi, purueristys n.30cm, betonilaatta. Betonilaatan päällä on mahdollisesti pikisively kosteuseristeenä. - Eristetilän alaosa mitattiin kohonnutta kosteutta RH 76,4%. Mikrobikasvuston syntymiselle nykytiedon mukaan riittää RH 70%. Eristeessä ei ollut havaittavissa värimuutoksia tai kosteusvaurioon viittaavaa ummehtuneisuutta, kapillaarisen kosteuden nousun mahdollisuutta kohteessa ei voi pois sulkea. - Ulkoseinärungon alaohjauspuu lähtee betonisen sokkelin päältä. - Rakennuksen perustamistapa ei selvinnyt varmuudella tässä tarkastuksessa. - Sokkelin pinnoissa havaittavissa pinnoitteen kulumista/halkeilua. Merkittäviä halkeilua sokkelissa ei havaittu.				
TOIMENPIDESUOSITUKSET				
- Perusmuurin (sokkelin) ulkopinta on suositeltavaa huolto käsitellä. - Alapohjarakenne on ns.riskirakenne ja teknisen käyttöikänsä päässä. Suositellaan alapohjarakenteen ja seinän alaosien tarkempaa kunnon selvittämistä.				


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 1 Rakenneavaus



Kuva 2 Alapohjan purueristystä



Kuva 3 Sokkelissa pinnoite vauriota



SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

4.3 Rakennuksen vierusta, salaojat ja sadevedet

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	cm	Huomiot:
Salaojan alapinta - maanpinta	-	Salaojituksen tarkastuskaivoja ei havaittu.
Salaojan alapinta - alin lattiataso	-	---
HAVAINNOT		
- Rakennus on perustettu tasaiselle tontille. Rakennuspaikan pohjamaa on oletettavasti hyvin vettä läpäisevää - Rakennuksen vierustat viettävät hyvin loivasti pois päin rakennuksen sokkelista tai ovat lähes tasossa. - Nurmialue ulottuu osittain rakennuksen sokkeliin asti. - Kattosade- ja sulamisvedet tippuvat rännien päistä suoraan vierustoihin. - Rakennuksen vierustoilla ei oletettavasti ole asennettu salaojia. - Perusmuuria vasten ei ole asennettu vedeneristettä. - Takapihan puolella oleva jätevesikaivossa on levyrakenteinen kansi		
TOIMENPIDESUOSITUKSET		
- Rakennuksen ulkopuolisina kosteudenhallinta toimenpiteenä suositellaan maanpintoja muotoilemaan kaatamaan pois päin rakennuksen sokkelista minimissään kolmen metrin päähän kaltevuudella 1,5 cm / metri. - Vierustoille on suositeltavaa asentaa selkeät sorastuskaistat ja samassa yhteydessä on suositeltavaa rakentaa kattovesijärjestelmä loiskekaivoineen ja maanalaisine putkistoineen. Sokkelia vasten suositellaan asentamaan vedeneriste. - Suosittelaa myös jätevesikaivon kansi levy korvaamaan esim. betonikannella.		



SUORAA

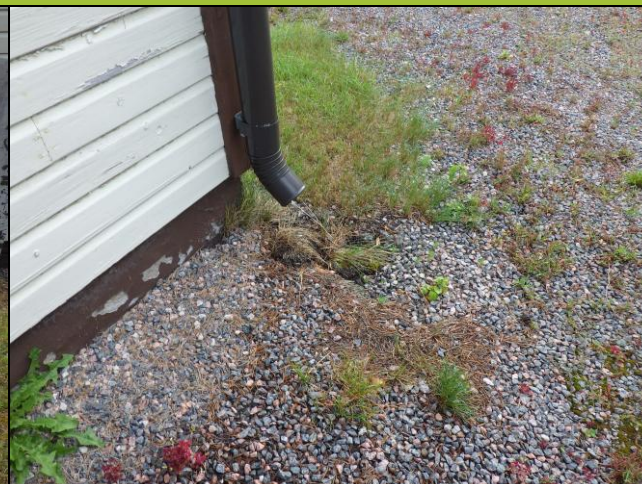
Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

VALOKUVAT HAVAINNOISTA


Kuva 4 Rakennuksen vierustaa



Kuva 5 Syöksytörvet purkavat vedet sokkelin vierustalle.

4.4 Rakennuksen ulkoseinät ja julkisivut (ovikuisti)

HAVAINNOT

- Rakennuksen ulkoseinä on puurankarunkoinen ja lämmöneristystä on oletettavasti purua
- Julkisivuverhouksena vaakapanelointi, jossa on maalin hilseilyä ja kulumaa. Nykyisen omistajan aikana julkisivulle ei ole tehty huolto toimenpiteitä.
- Julkisivuverhouksen takana ei ole ilmarakoa/tuuletusta. Rakenne on ns. riskirakenne joka tulee huomioita tulevien saneeraustoimenpiteiden yhteydessä.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Suositellaan julkisivun huoltokäsittelyä ja tulevien saneerauksien yhteydessä tarkistamaan seinän kunto rakennetta avaamalla.
- Normaalisti ulkopuolen huoltomaalaus suositellaan tehtäväksi 5-10 vuoden välein, ilmansuunnista ja tarpeesta riippuen.


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

4.5 Ikkunat ja ulko-ovet

HAVAINNOT

- Ikkunat on oletettavasti uusittu n. 1980-90-luvulla
- Ikkunat ovat kolmelasisia, kolme puitteisia puurakenteisia ikkunoita.
- Ikkunoiden puuosissa on maalin kulumaa ja hilseilyä. Ikkuna pellitykset vaikuttivat pistokoemaisesti tarkasteltuna asianmukaisilta.
- Ulko-ovet ovat oletettavasti alkuperäisiä puuovia, joissa havaittavissa maalin kulumaa.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Ikkunoiden ja ovien huoltokäsittelyä suositellaan tehtäväksi julkisivun huoltokäsittelyn yhteydessä. Tarvittaessa vaurioituneet ikkunat/puuosat tulee uusia
- Suositellaan ikkunoiden/ovien tiivisteiden uusimista tarvittavilta osin.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 6 Ikkunarakenne



Kuva 7 Yleiskuva ikkunasta


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

4.6 Vesikatto ja yläpohja

HAVAINNOT

- Vesikatto on puurakenteinen harjakatto. Peltikatto on uusittu saatujen tietojen mukaan v.2011. Katteena on lukkosaumapeltikate.
- Vesikattoa ei voitu kokonaisvaltaisesti tarkastaa sen jyrkkyyden vuoksi. Peltikatetta tarkasteltiin lapetikkailta havainnoiden. Peltikate vaikutti hyväkuntoiselta eikä puutteita pinnoilla havaittu.
- Vesikatolle ei ole asennettu lumiesteitä.
- Ylemmän katon nousutikkaat ja lapetikkaat ovat asian mukaiset ja käyttöturvalliset. Alemman katon nousutikkaat ovat puutteelliset räystään kohdalta, eikä tarkastuksella alemmalla katolla käyty.
- Piippujen pellitykset ovat asianmukaiset ja päällä on sadehatut.
- Yläkerrassa on viistoja sisäkattoja, jotka luokitellaan riskirakenteiksi jos tuuletus rakenteessa on vähäinen tai sitä ei ole.
- Yläpohjaan ei ole pääsyä/kulkuluukkuja. Rakennetta havainnoitiin sivu-ullakolta tehdystä rakenneavauksesta. Rakenne avauksesta havaittiin sisäverhouslevy, rakennuspaperi, villaeriste, kovalevy. Kovalevystä porattiin läpi pienemmällä terällä jonka takana on pieni ilmarako 20-30mm ja sen yläpuolella oletettavasti laudoitus ja peltikate. Yläpohja tuulettuu räystäillä olevien ”pienehköjen tuuletusrakojen ja harjapellissä olevien tuuletusreikien kautta. Rakenneavauksessa tai sivu-ullakolla ei havaittu vaurioita, eikä myöskään yläkerran sisäkatoissa viitteitä vaurioista.
- Matalanosan yläpohjaa havainnoitiin varastotilassa olevasta aukosta kuvaamalla. Yläpohjassa ei havaittu viitteitä vaurioista.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Suositellaan tekemään kulkuaukko rakennukseen yläpohjaan ja havainnoimaan yläpohja/yläpohjan tuuletus kokonaisuudessaan.
- Asentamaan vesikatolle lumiesteen kulkuväylien kohdille
- Uusimaan matalammalle katolle menevät nousutikkaat ja lisäämään lapetikas piipulle.


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

VALOKUVAT HAVAINNOISTA


Kuva 8 Yleiskuva katolta.



Kuva 9 Piippu



Kuva 10 Harjapelti



Kuva 11 Alemman katon nousutikkaat puutteelliset



Kuva 12 Yleiskuva matalamman katon yläpohjasta



Kuva 13 Rakenneavaus sivu-ullakon katosta


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

4.7 Märkätilat

Tilojen pintarakenteiden havainnointia suoritettiin pinta kosteudentunnistimella 10-50 cm välein tilasta ja vesipisteiden roiskeveden vaikutusalueista riippuen.

4.7.1 Pesuhuone ja sauna

Pintarakenteet ja vedeneristeet

- Pesuhuoneen lattia- ja seinäpinnat on laatoitettu.
- Sauna on lattiastaan laatoitettu ja seinät sekä katto on paneloitu.
- Tilassa ei ole vedeneristettä

HAVAINNOT

- Pinta kosteudentunnistimella ei havaittu tilassa poikkeavaa kosteutta.
- Pesuhuoneessa muovinen lattiakaivo ja saunassa kuivakaivo
- Pesuhuoneen laattapinnat on maalattu. Maali irtoilee laattapinnoilta.
- Pesuhuoneen ja saunan lattiakaadot vaikuttivat asianmukaisilta
- Saunan lattian laattanosto seinien alaosissa on matala ja paneelin takana oleva alumiinipaperi on liittämättä laatoitukseen. Seinä panelointi on seinien ala-osa puutteellinen
- Pesuhuone ja saunatilat on ns. teknisen käyttöiän päässä

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Suositellaan saneeraamaan sauna ja pesuhuonetilat lähitulevaisuudessa. Saneerauksen yhteydessä tulee selvittää seinä ja lattiarakenteiden kunto ja uusimaan ne tarvittavassa laajuudessa.

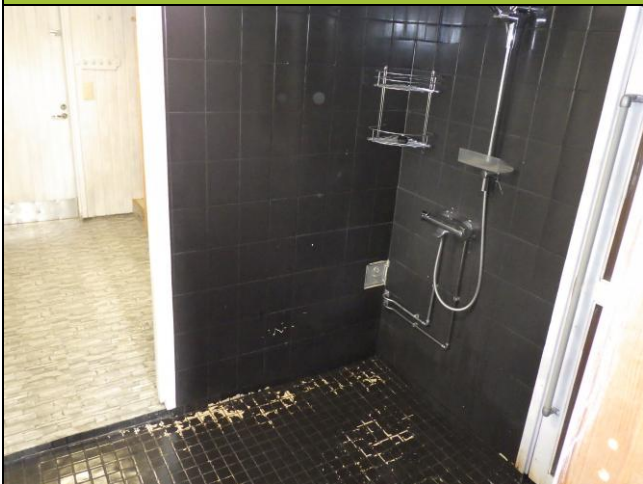


SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

VALOKUVAT HAVAINNOISTA


Kuva 14 Pesuhuone



Kuva 15 Pesuhuoneen lattiakaivo.



Kuva 16 Sauna.



Kuva 17 Saunan seinien alaosan puutteellinen

4.7.2 Wc-/suihkutila (alakerta)
Pintarakenteet ja vedeneristeet

- Pesuhuoneen lattia- ja seinäpinnat on laatoitettu.
- Tilan lattiakaivosta havaittiin vedeneriste

HAVAINNOT

- Pinta kosteudentunnistimella ei havaittu tilassa poikkeavaa kosteutta.
- Pesuhuoneessa muovinen lattiakaivosta puuttuu kiristysrengas, joka tiivistää kaivon ja vedeneristeen liitoksen.


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

- Kylpyhuoneen ovenkohdalta puuttuu vedeneristetty patokynnys

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Suositellaan patokynnyksen asentamista kylpyhuoneen ovelle.
- Suositellaan lattiakaivon kiristysrenkaan asentamista, joka tiivistää kaivon ja vedeneristeen tiiviiksi

VALOKUVAT HAVAINNOISTA

Kuva 18 Yleiskuva Wc/suihku-tila



Kuva 19 Lattiakaivosta puuttuu kiristysrenkas

**SUORAA**Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

4.8 Muut sisätilat

Tässä kappaleessa käydään läpi muiden asuintilojen kunto. Muita asuintiloja on mm. lattiakaivottomat wc ja kodinhoitotilat, keittiö, varastot, autotalli sekä asuinhuoneet. Kappaleessa ei luetella pintarakenteita eikä niiden kuntoa, ellei kysymyksessä ole rakenteellinen vaurioepäily. Tilojen pintarakenteiden havainnointia suoritettiin pinta kosteudentunnistimella 10-50 cm välein tilasta ja vesipisteiden roiskeveden vaikutusalueista riippuen.

4.8.1 Keittiö

HAVAINNOT

- Keittiön pinnoilta ei normaalista poikkeavia pinta kosteudentunnistin havaintoja.
- Altaan viemäroinnissä tai vesijohdoissa ei havaittu tarkastuksen yhteydessä vuotoja tai muita puutteita.
- Kylmälaitteen alla ei vuotokaukaloa

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Suositellaan asentamaan kylmälaitteen alle vuotokaukalo.

4.8.2 Wc (yläkerta ja alakerta)

HAVAINNOT

- Wc-tilat on saneerattu saadun tiedon mukaan 2014/15
- Tilat on laatoitettu ja
- Wc-tilojen pinnoilta ei havaittu normaalista poikkeavia kosteuksia pintakosteudentunnistimella.
- Yläkerran wc-tilassa lattiakaivo, josta havaittavissa vedeneriste.
- Alakerran wc-tilassa ei lattiakaivoa.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Ylemmän kerroksen wc-tilan oven kohdalle, tulisi asentaa patokynnys.



SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

4.8.3 Muut tilat

HAVAINNOT

- Muita tiloja käsitelty osittain jo edellisissä osioissa.
- Tilojen pintoja on käyty läpi asumisvuosien aikana.
- Tilojen pinnoilla havaittavissa normaalia kulumista ja ns. hiushalkeamia

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Suositellaan tulevien saneerauksien yhteydessä tarkastamaan lattian ja seinien runkorakenteet.

4.9 LVIS järjestelmät

4.9.1 Lämmitysjärjestelmät

HAVAINNOT

- Lämmönlähteenä on 2000l lämminvesivaraaja, jota lämmitetään sähkövastuksilla. Lämmönjako tapahtuu vesikiertoisilla seinäpattereilla. Lämmitysjärjestelmässä ei havaittu tarkastuksella vuotoja tai puutteita.
- Lämmitystä tukee ilmalämpöpumppu.
- Lämmitysverkoston putkistot ovat oletettavasti alkuperäisiä teräsputkia ja ns. teknisen käyttöiän päässä. Putket ovat pääosin lattiarakenteessa, jossa ne vuotaessaan laskevat vettä alapohjarakenteeseen.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Lämmitykseen liittyvien termostaattien toimivuutta on suositeltavaa seurata säännöllisesti.
- Rakennuksesta on poistettu tulisijat. Jos tulevaisuudessa liittää tulisijoja hormistoon, niin tulee selvittää hormistojen kunto ennen niiden käyttöönottoa.
- Varautuminen lämmitysverkoston putkien uusimiseen lähitulevaisuudessa. Mahdollisten vuotojen havainnointi (verkoston paineen tarkkailu säännöllisesti)


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

4.9.2 Ilmanvaihtojärjestelmät

HAVAINNOT

- Kohteessa on painovoimainen ilmanvaihto hormiryhmien kautta.
- Korvausilmaventtiileitä ei havaittu
- Korvausilman saanti on suunniteltu turvattavan tuuletusikkunoiden ja ovikäyntien kautta.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Suositellaan asentamaan korvausilmaventtiilejä tarvittaessa

4.9.3 Vesi- ja viemärijärjestelmät

HAVAINNOT

- Kiinteistö vesijohto- ja viemärijärjestelmä on liitetty kunnallistekniikkaan.
- Käyttövesiputket on uusittu v.2023 komposiittiputkiksi.
- Allaskaappien käyttövesiputkistot osittain kannakoimatta
- Vesimittari sijaitsee teknisessä tilassa.
- Käyttövesi lämmitetään varaajassa, jossa lämmitetään myös lämmitysverkoston vesi.
- Viemärijärjestelmä on pääosin oletettavasti valurautaisia, jotka ovat ns.teknisen käyttöiän päässä. Kylpyhuonetilojen/suihkutilojen kaivot on muovisia lattiakaivoja.
- Takapihan puolella oleva viemärin tarkastuskaivon kansi on levyrakenteinen.
- Käyttöveden lämpötilaa ei mitattu tässä tarkastuksessa, koska lämminvesivaraaja ei ollut päällä.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Lämpimän käyttöveden lämpötilan on suositeltavaa olla uusissa, vuoden 2007 jälkeen rakennetuissa tai peruskorjatuissa kiinteistöissä vähintään +55 °C ja vanhoissa, ennen vuotta 2007 rakennetuissa kiinteistöissä vähintään +50 °C kaikkialla vesijärjestelmässä. Kohteessa käyttöveden lämpötila on suositeltavaa mitata.
- Viemäriputket on ns. teknisen käyttöiän päässä. Suositellaan niiden tarkempaa kunnon selvittämistä.


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

- Allaskaappien vesijohtojen tarkastus/kannakoinnin lisääminen
- Takapihan puolella oleva viemärin tarkastuskaivon kansi tulisi uusia betoni/valurauta kansistoksi.

4.9.4 Sähköjärjestelmät

HAVAINNOT

- Sähköpääkeskuksessa asianmukaiset merkinnät.
- Pääsulakkeet ovat kooltaan 3 x 25A. (sivu-ullakolla)
- Sähköjä uusittu/lisätty saneerauksien yhteydessä

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Ei toimenpidesuosituksi

**SUORAA**

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 20 Ilmalämpöpumppu.



Kuva 21 Sähköpääkeskus.



Kuva 22 Viemärin tarkastuskaivo



Kuva 23 Vesimittarissa "ruostetta"



Kuva 24 Pääsulakkeet



Kuva 25 Allaskaapin putkistoa



SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT OY LAHTI

Lahdessa 1.9.2025

Petri Ansamaa, RI
p. 040 192 4883
e-mail; petri.ansamaa@suoraa.fi

- Liitteet:
1. Tärkeää kuntotarkastuksesta
 - 1.1 Yleistä tarkastuksen sisällöstä
 - 1.2 Rakennuksissa esiintyvät riskirakenteet
 - 1.3 Rakennuksissa esiintyvät haitta-aineet
 2. Tekniset käyttöiät, tarkastusvälit sekä kunnossapitojaksot



SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

5 Tärkeää kuntotarkastuksesta

1.1. Yleistä tarkastuksen sisällöstä

Havaintojen ja johtopäätösten lukuohje ja tulkinta

Havainnot ovat tarkastajan havaintoja. Jos havainnossa viitataan omistajan tms. kertomaan, niin siitä on selkeä maininta tekstissä. Mahdolliset viittaukset normistoihin, määräyksiin tai teknisiin käyttöikätaulukoihin on myös esitetty.

Raporttia ei voi käyttää yksinään korjaustyöselityksenä. Aina ennen mahdollisten vaurioiden tai puutteiden korjauksiin ryhtymistä on tehtävä riittävät kuntotutkimukset, jossa vaurion tai puutteen laajuus ja vakavuus selvitetään tarkemmin.

Raportissa viitataan useasti tekniseen käyttöikään. Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton (rakentaminen tai uusinta) jälkeistä aikaa. Keskimääräinen tekninen käyttöikä, on ikä, jonka jälkeen rakennusosa tai laite on suositeltava uusia. Keskimääräinen tekninen käyttöikä voi vaihdella useita vuosia, koska materiaaleissa on alkujaan jo laadullisia poikkeamia. Lisäksi olosuhteen vaihtelevat rakennuspaikan ja muiden tekijöiden seurauksena. Myös rakennusosien huollossa ja kunnossapidossa on suuria poikkeamia. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että rakennusosa tai laite on suositeltavaa uusia mieluummin hieman ennenaikaisesti kuin liian myöhään. Pahimmillaan rakennusosan jo hajottua, (vrt vesikatto tai putkisto) korjauksessa joudutaan korjaamaan ja uusimaan myös viereisiä rakennusosia. Suunnitelmallisella ja ennakoivalla korjaustoimenpiteillä säästetään pitkässä juoksussa, jopa 25-30% ylläpitokustannuksissa (VTT tutkimus vuodelta 1997)

Keskimääräiset tekniset käyttöikätaulukot yleisimmille rakennusosille ja laitteille löytyvät raportin lopusta. Taulukot perustuvat alalla yleisesti käytössä olevaan käyttöikätaulukoon KH 90-00403.

Raportissa voidaan viitata nykyisiin rakentamishojeisiin. Rakennusmääräykset, erilaiset ohjeet, sekä erityisesti niiden tulkinta on vuosien kuluessa useasti muuttunut. Ohjeita ovat antaneet / antavat useat eri tahot ja ne ovat olleet jopa ristiriitaisia ja saattaneet poiketa vuosien kuluessa yleisesti käytäntönä olleista rakennustavoista. Lisäksi erilaisia tulkintoja on vakuutusyhtiöiden suojeleuhojeissa sekä korvauspäätöksissä. Eri vuosikymmenillä on rakennettu sen aikaisen ohjeistuksen ja tietämyksen mukaisesti. Vuosien saatossa joidenkin ohjeiden ja määräysten osalta on huomattu niiden johtavan rakenteiden suhteellisen nopeaan vaurioitumiseen. Nykyiset määräykset eivät ole yleisesti jälkikäteen velvoittavia, vaan kiinteistönomistajan itsensä päätettäviä.

Ohjeiden taikka jopa määräysten vastaisesti tehty rakenne voi olla käyttökelpoinen ja pitkäänkin toimiva. Kuntotarkastuksessa pyritään siten ensisijaisesti arvioimaan rakenteiden toimivuutta, käyttökelpoisuutta ja riskejä, kuin niiden määräysten taikka ohjeiden mukaisuutta.

Nykyisiin rakentamishojeisiin viittaamalla pyritään tuomaan esille kyseisen rakennusosan tärkeys, suunniteltaessa tulevaa huoltoa ja kunnossapitoa, jotta rakenteet kestäisivät yli keskimääräisen teknisen käyttöiän ja olisivat turvallisia, myös tulevaisuudessa.

Jotta raportin lukija ymmärtäisi kuntotarkastuksen sisällön ja periaatteet, tulisi lukijan tutustua myös Rakennustieto Oy:n julkaisemaan KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Tilaaajan ohjeeseen. Ohje on ollut tilaaajan nähtävillä tarkastuksen yhteydessä. Tilaaajanohje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirja- ja nettikaupasta.



SUORAA

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

Tilaajan ohjeessa on esitetty mm. tarkastuksen sisältö, epävarmuustekijät, vastuut ja rajaukset. Kuntotarkastustilauksen yhteydessä tilaajalle on toimitettu myös SUORAA tuotekuvaus, jossa on määritelty lyhyesti kuntotarkastuksen suoritustapa.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritushjetta ja SUORAA:n tuotekuvausta. Suoritushje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirjakaupoista.

SUORAA avaa tarvittaessa myös rakenteita tarkastuksen yhteydessä tuotekuvauksen mukaisesti, jotta rakenteen todellisesta kunnosta saataisiin lisätietoa.

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

Kuntotarkastuksesta huolimatta ei voida pois sulkea sitä mahdollisuutta, että rakennuksessa voi esiintyä piileviä vaurioita, joita ei tarkastusmenetelmien tai -olosuhteiden rajoissa ja tarkastuksen pääasiallisen pintapuolisuuden vuoksi ole voitu havaita. Kuntotarkastusmenettelyllä ei yleensä voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristykseen kuntoa, toimivuutta tai olemassaoloa. Sisäisiä piileviä vaurioita välttämättä voida havaita, ellei niistä ole kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalle näkyvää viitettä. Epäilyttävissä tapauksissa esitetään lisätutkimustarve, mikäli rakenteiden kunto olisi syytä selvittää tarkemmin. Kuntotarkastusraportissa esitettyjen lisätutkimussuosittelujen perusteena on tarkastajan kohteessa tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuosittelujen noudattaminen on tärkeää, jotta rakenteiden todellinen kunto saadaan selvitettyä eikä kaupan osapuolille jää epäselvyyttä rakennuksen mahdollisista korjaustarpeista. Raportissa suositellut tutkimukset tai tarkastukset suoritetaan eri tilauksesta, mikäli ne eivät kuulu KH 90-00394 Suoritushjeen mukaan kuntotarkastuksen sisältöön. Rakennuksissa saattaa olla myös osia, joita ei ole voitu tarkastaa, koska niihin ei ollut pääsyä tai ne olivat lumipeitteen alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden salliessa on yleensä myös suositeltavaa.

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.

Erilaisten eristysten ja tiivistysten kuntoa tai laajuutta ei voida kuntotarkastusmenetelmin kattavasti selvittää. Toimenpidesuosittelut ja havainnot perustuvat pistokoeluontoiseen tarkasteluun, mutta puutteita havaittaessa, ne kirjataan raporttiin. Erityisesti tiivistysten kunnosta huolehtiminen on normaalia rakennuksen ylläpitoa.

KUNTOTARKASTAJAN VASTUU, VIRHEEN OIKAISEMINEN JA KUNTOTARKASTUKSESTA REKLAMOINTI



Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASIANAJANTUNTIJAT

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaisesti. Yritykselle suoritettavassa kuntotarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 1995. Tarkemmin tarkastuksen osapuolten vastuista on kerrottu kuntotarkastuksen tilaajan ohjeessa (KH 90-00393, luku 8).

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa tapahtunut virhe. Kaikista virheistä tilaajan tulee reklamoida kirjallisesti kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (yleensä neljän kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita).

1.2. Rakennuksissa esiintyvät riskirakenteet

Riskirakenteiksi on luokiteltu kuntotarkastus-ohjeissa rakenteita, jotka vaurioituvat helposti esimerkiksi kosteudesta. Ne ovat tyypillisesti olleet aikoinaan yleisesti hyväksyttyjä, käytettyjä ja jopa suositeltuja rakenteita. Siten ne eivät ole varsinaisia rakennusvirheitä, vaan ko. rakenteiden vaurioherkkyys on selvinnyt vasta vuosien kuluttua. Lisätietoa riskirakenteista ja niiden esiintymisestä sekä vauriomekanismeista on saatavilla esimerkiksi sivuilta www.hometalkoot.fi

1.3. Rakennuksissa esiintyvät haitta-aineet

Yleisesti haitta-aineista

Vanhoissa rakennuksissa on voitu käyttää myöhemmin haitalliseksi todettuja aineita tai ainesosia, vaikka ne aikanaan ovat olleet yleisesti käytössä. Saneerauksiin ryhdyttäessä tulee varautua mahdollisiin haitallisten aineiden poiston aiheuttamiin ylimääräisiin kustannuksiin.

KREOSOOTTI

Kreosootti on PAH-yhdisteitä sisältävä aine ja sitä käytettiin rakennuksissa 1960-luvulle asti yleisesti tervapapereiden, mutta myös erilaisten eristemassojen valmistuksessa. Kreosootin olemassaoloa rakennuksissa on käsitelty mm. korkeimmassa oikeudessa, jonka päätöstä varten mm. Terveystieteiden tutkimuskeskus THL antoi lausunnon. Lausunnon mukaan vanhat, kreosoottia sisältävät materiaalit, eivät ole rakennuksen käytölle enää vaarallisia, mutta ne tulee saneerauksissa poistaa mahdollisuuksien mukaan. Yleisimmin mainittua ainetta on esim. seinien tervapapereissa ja perusmuurien kosteudeneristemassoissa. Aineen olemassaolo tulee huomioida saneerausten yhteydessä.

ASBESTI RAKENNUSMATERIAALEISSA

Asbestin käyttö rakentamisessa on ajoittunut pääasiassa ajanjaksolle 1940 – 1990, minä aikana useat suomalaiset rakennusmateriaalit ovat sisältäneet asbestia. Suomen rakennusaineteollisuus lopetti asbestipitoisten tuotteiden valmistuksen 1988 jälkeen. Asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti, valmistus ja myynti on ollut kiellettyä 1.1.1993 alkaen. Asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa on kielletty kokonaan 1.1.1994.

Asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei ole terveydelle haitallinen, mikäli rakennusmateriaali on ehjä eikä siitä irtoa asbestikuituja hengitysilmään. Ehjä, rakenteessa oleva, asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei

**SUORAA**

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

normaalitapauksessa aiheuta mitään toimenpiteitä. Asbestin olemassaolo tulee huomioida, mikäli rakennusta korjataan ja asbestia sisältäviä materiaaleja puretaan tai työstetään, sekä silloin, jos asbestia sisältävä materiaali on rikkoutunut siten, että siitä voi irrota asbestikuituja. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu asbestikartoitusta.

RADON

Radon on maaperästä ilmaan ja esim. kaivoveteen tietyissä olosuhteissa pääsevä väritön ja hajuton radioaktiivinen kaasu. Suomessa on joitakin alueita, joilla radonia esiintyy yleisesti. Tietoa radonin esiintymisalueista ja alueella tehdyistä radonmittauksista on mahdollista saada joko Säteilyturvakeskuksesta tai kunnan rakennusvalvontavirastosta. Mikäli kohde sijaitsee RADON-alueella, on yleensä suositeltavaa selvittää, onko kohteessa tai kohteen ympäristössä mitattu kohonneita radonpitoisuuksia. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu radonmittauksia.

MIKROBIKASVUSTO

Mikäli rakenteissa on kosteutta tai kosteusvaurioita, voi rakenteissa mahdollisesti olla mikrobikasvustoa (kansanomaisesti ”hometta”). Mikrobikasvusto rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voi olla terveyshaitta tai esimerkiksi pelkästään ulkonäköhaitta. Mahdollinen haitallisuus riippuu mm. mikrobikasvuston sijainnista, laajuudesta ja lajistosta. Rakenteiden suhteellisen kosteuden ollessa pitkäaikaisesti yli 70 % RH ovat olosuhteet mikrobikasvuston syntymiselle olemassa.

6 TEKNISET KÄYTTÖIÄT, TARKASTUSVÄLIT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

Käsitteet

Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.

Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on yleistävä.

Tarkastusväli on aikaväli, jonka kuluttua rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kunto ja toimivuus on tarkastettava. Tarkastusvälien tulee olla sellaisia, että tarkastuskohde pysyy kunnossa tarkastusten välisen ajan.

Kunnossapitajaksolla tarkoitetaan keskimääräistä aikaväliä, jonka jälkeen määrätty kunnossapitotoimenpide toistetaan.

Kunnossapito on rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen korjaamista osittain uusimalla, täydentämällä, kunnostamalla tai pinnoittamalla.

**SUORAA**

Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

Nimike	Tekninen käyttöikä v	Tarkastus- väli / v	Kunnossapi- tojakso / v
RAKENNUSTEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT			
Piha-alueen rakenteet			
Salaojajärjestelmä, rakennettu ennen vuotta 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä, rakennettu v. 1999 jälkeen	50	2	5
Piha-alueen asfalttipinnoitteet	20		5-12
Betoniset pihakiveykset	25		4-10
Perusmuurin vedeneristys kumibitumikermieriste	30		
Perusmuurin vedeneristys kuumabitumisively	20		
Perusmuurin vedeneristys - muovinen perusmuurilevy	50		
Roudaneristys (perusmuurin ulkopuolinen)	50		
Alapohjarakenteet			
Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei lämmöneristettä betonilaatan alapuolella	40	5-10	
Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, lämmöneriste myös betonilaatan alapuolella	50	5-10	
Kantava betonilaatta - yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei alapuolista lämmöneristettä	40	5-10	
Puurakenteinen kantava alapohja (ns. rossipohja)	50	5	
Julkisivut			
Lautaverhous	50	5	5-20
Rappaus	50	5	10-20
Metallilevyverhous	40	5	15-20
Kuitusementtilevy	50	5	20
Ikkunat ja ulko-ovet			
Puuikkunat	50	2	6-10
Puu-alumiini-ikkuna	60	5	10
Puu-ulko-ovet	40		5-15
Parvekkeet ja terassit			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5-20
Puiset pihatasot ja ulkoterassit	20		12 kk
Vesikatot ja vesikaton varusteet			
Kumibitumikermi, 1-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	25	1	10
Kumibitumikermi, 2-kerroskate, tasakatto	30	1	10
Kumibitumikermi, 2-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	30	1	10
Kumibitumikermi, 3-kerroskate	35	1	10
Bitumikermikate (käyttöikä saavutettu, poistunut tuotannosta 1980-	saavu-		


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

luvulla)	tettu		
Sinkitty ja maalattu rivipeltikate	60	1-5	10-15
Profiilipeltikate	40	5	10-15
Tiilikate	45	5	10
Kuitusementtikate	30	1	5-10
Räystäskourut ja syöksytorvet	25-40	12 kk	10
Kattokuvut	30	3	5-7
Kattoikkunat	50	5	5-7
Kuivien tilojen pinnoitteet			
Lattia, muovimatto, vinyylilaatta, korkkipinnoite tai linoleum	30		
Lattia, tekstiilimatto	20		
Keraaminen laatta	50		
Lattia, lautaparketti	25		5-15
Lattia, alustaansa liimattu parketti tai laualattia	40		5-15
Lattialaminaatti	15		
Seinien maalaus ja tapetointi	20		
Kattopinnoitteiden pintakäsittely	30		
Märkätilojen lattiarakenteet ja -pinnoitteet			
Muovimatto	20	3	5-10
Kosteussulkusively ja laatoitus	15	3	
Bitumivedeneriste ja laatoitus	30	3	
Nykyaikainen vedeneriste ja laatoitus, rakennettu v. 1999 jälkeen	30	3	
Märkätilojen seinärakenteet ja -pinnoitteet			
Kosteussulkusively, levyrakenne ja laatoitus	15	3	tarvit- taes- sa
Kosteussulkusively, kiviainesrakenne ja laatoitus	18	3	tarvit- taes- sa
Vedeneriste ja laatoitus	30	3	tarvit- taes- sa
Muovitaipetti	12	3	
Muovipinnoitettu pelti	30	3	
Pesuhuoneen panelointi	12	3	
Saunan panelointi	20	3	
Märkätilojen kattopinnoitteet			
Katon pintakäsittely (pesuhuone, kylpyhuone tms.)	20	5	10-15
Kiintokalusteet			
Kuivissa tiloissa olevat kaapistot	25		
Märkätilojen kaapistot	15		


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAN TUNTIJAT

LVI-TEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT			
Öljysäiliö, muovia, sisätiloissa	50	10	10
Öljysäiliö, muovia, maassa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, sisätiloissa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, maassa betonibunkkerissa	30	10	10
Öljysäiliö, terästä, ulkona	40	10	10
Savupiiput, tiilipiippu,	50	12 kk	
Savupiiput, elementeistä tehty keraaminen piippu	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, teräsputket, lattialämmitys	saavu- tettu		
Lämmitysputkisto, kupariputket, lattialämmitys märkätilassa	40	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovipinnoitetut kupariputket, lattialämmitys	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovi- ja komposiittiputket	50	12 kk	
Käyttövedenlämmittimet	20 - 30		
Vesijohdot, kupariputket	40 - 50	10-15	
Vesijohdot, muoviputket	50	10-15	
Vesijohdot, galvanoidut teräsputket (käyttöikä saavutettu)	saavu- tettu		
Jätevesiviemärit, valurautaputket	50		
Jätevesiviemärit, muovi- tai komposiittiputket	50		
Niiden rakenteiden osalta, joita ei ole mainittu tässä taulukossa, löytyy lisätietoa Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotusohjeesta (KH 90-00403)			


SUORAA

 Rauhankatu 6, 15110 LAHTI | Puh. 044 774 4344
 lahti@suoraa.fi | www.suoraa.fi