

Kuntotarkastusraportti

Vanhatie 829, 69170 TOHOLAMPI



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 / Pohjakuva
 1. Tarkastusmenetelmät
 2. Mittauskalusto
 3. Pintakosteusilmaisimen rajoitteet
 4. Kosteusmittausten yhteenveto
5. Märkätilat
6. Vesikatto
7. Yläpohja
8. Ulkorakenteet ja alueosat
9. LVI-järjestelmät
10. Yhteenveto
11. Lisätietoa kuntotarkastuksesta
12. Allekirjoitus

1 TILAAJATIEDOT

Tilaaja:	Ulosottolaitos
Osoite:	Länsi-Suomen laajan täytäntöönpanon toimintayksikkö
Kiinteistötunnus:	Vanhatie 829, 69170 TOHOLAMPI
Yhteyshenkilö:	849-401-1-175
Tarkastaja:	Jenny Levä, ulosottoylitarkastaja
Tarkastusaika:	Ulf Hartell
Työnumero:	11.11.2025
	490.2025

2 LÄHTÖTIEDOT

Seuraavat tiedot perustuvat tilaajalta saatuihin tietoihin.

Rakennustyyppi:	Omakotitalo
Käyttöönottovuosi:	1982
Rakennukset:	1
Kerrosuku:	1
Pohjapinta-ala:	n. 172 m ² (ei tarkistusmitattu).
Runkorakenteet:	Tuplatiili
Julkisivurakenteet:	Ulkoverhouslauta
Alapohjarakenteet:	TB-laatta, sandwich rakenne.
Salaojajärjestelmä:	-
Maanpinnan vietto:	Ei voitu arvioida runsaan kasvillisuuden vuoksi
Väliseinärakenteet:	Puu- ja/tai tiilirakenteisia
Yläpohjarakenteet:	Tuulettuva yläpohjarakenne
Kattotyyppi:	Harjakatto
Katetyyppi ja aluskate:	Profiloitu peltikate, aluskatetta ei ole
Ilmanvaihto:	Ei toimivaa järjestelmää
Lämmitysmuoto:	Ei toimivaa järjestelmää
Lämmönjakotapa:	Ei toimivaa järjestelmää
Käyttövesiputkisto:	Ei toimivaa järjestelmää
Viemärit:	Muovia

Korjaushistoria: Rakennuksessa on aloitettu kunnostustöitä, mutta työt ovat jääneet kesken. Kunnostus on keskeytynyt useita vuosia sitten, ja rakennus on ollut arviolta 2–3 vuoden ajan suojaamattomana sääolosuhteille. Tämän seurauksena useat rakenteet ovat altistuneet kosteudelle. Pääosa ikkunoista on edelleen asentamatta, mikä on aiheuttanut kosteusrasitusta erityisesti ulkoseinärakenteiden mineraalivillaaeristeisiin.

3 TARKASTUSKÄYNNIN TARKOITUS JA HAVAINNOT

Kuntotarkastus on rakennustekninen arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää kohteen rakennusten kuntoa tarkastushetkellä sekä tuottaa asuntokaupan osapuolille puolueetonta ja luotettavaa tietoa tarkastuskohteesta.

Tarkastuksessa on hyödynnetty lähtötietoja sekä tarkastuksen yhteydessä tehtyjä havaintoja, jotka on esitetty alla.

3.1 Tarkastusrajoitteet

- Ellei raportissa ole toisin mainittu, tarkastus on kohdistunut päärakennukseen.
- Leikkauskuvaa ei käytettävissä

3.2 Korjaus- ja kunnossapitotarpeet

Tarkastuksen perusteella rakennus on laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on ollut pitkään kylmillään ja suojaamattomana, pääosin ilman ikkunoita, minkä seurauksena sekä rakenteet että talotekniset järjestelmät ovat vaurioituneet.

Kaikki talotekniikkaan kuuluvat järjestelmät, kuten lämmitys-, käyttövesi- ja viemärijärjestelmät, ovat jäätyneet ja vaativat täydellisen uusimisen. Rakennuksen vesikatto on alkuperäinen, eikä siinä ole aluskatetta. Katteessa on havaittu vuotojälkiä ja rakenteellista rapautumista, joten katon uusiminen on lähivuosina ajankohtaista.

Lisäksi märkätilat sekä kaikki sisätilat vaativat kokonaisvaltaista kunnostusta. Rakennus on kokonaisuutena arvioituna peruskorjauskohde, jonka rakenteellinen ja tekninen kunto edellyttää laajoja saneeraustoimenpiteitä ennen käyttöönottoa.

3.3 Tekninen käyttöikä

Katso kohta 3.2. Rakennuksen tekninen käyttöikä on päättynyt useiden järjestelmien ja rakenneosien osalta, ja käyttö edellyttää perusteellista korjausrakentamista.

3.4 Riskirakenteet

Tarkastuksessa ei havaittu varsinaisia riskirakenteita. On kuitenkin syytä huomioida seuraavat seikat, joilla on merkitystä rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden kannalta:

- Matalaperustus, jonka yhteydessä salaojituksen toimivuutta ei voitu varmistaa.
- Puutteellinen tuuletusrako ulkoseinärakenteissa.
- Puutteellinen sadevesien ohjaus, joka lisää rakenteiden kosteusrasitusta.
- Rakennuksen runkorakenne on tuplatilirakenne, joka on lähtökohtaisesti kosteusteknisesti turvallinen, mutta sen eristetilan kastuminen ja pitkäaikainen suojaamattomuus voivat aiheuttaa riskin rakenteiden vaurioitumiselle ja mikrobiologiselle kasvulle.

3.5 Asbesti

Tarkastuksessa ei havaittu asbestia sisältäviä rakennusmateriaaleja. On kuitenkin huomioitava, että asbestin esiintyminen voidaan varmuudella todeta ainoastaan laboratoriotutkimuksella näytteenoton perusteella.

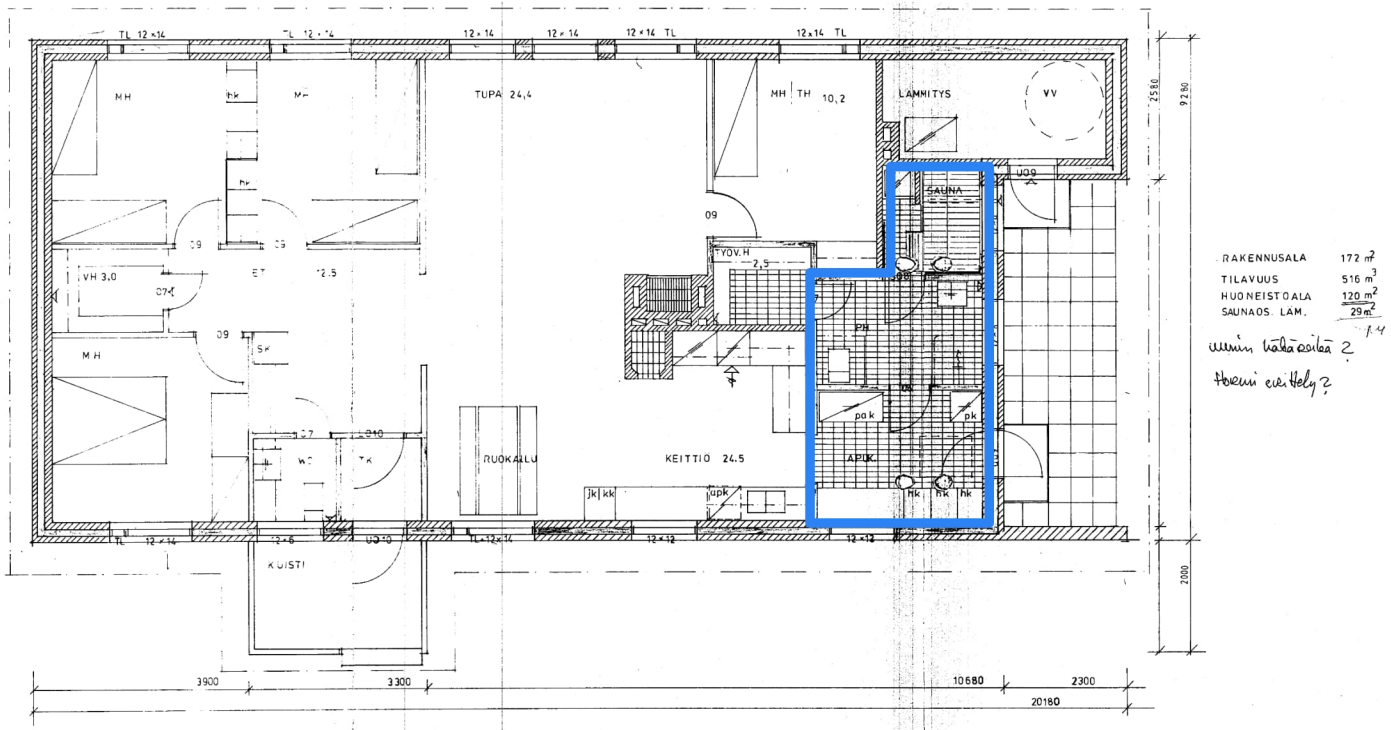
Yleistä

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 irtomaan 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 POHJAKUVA



Kuva 1. Pohjakuva.

- Sinisellä merkitty alue osoittaa märkätiloja.

Rakenteiden kosteusteknistä kuntoa arvioitiin kohdealueilla suoritetuilla havinoilla. Tulokset ja tarkemmat havainnot on esitetty raportin kohdissa 4 ja 5.

4.1 Käytetyt merkinnät ja symbolit

Kosteusmittauksen Raja-arvot

Asuinhuoneet: 55 - Rakennusmateriaalit sitovat kosteutta ja pyrkivät tasapainoon ilman suhteellisen kosteuden (35-55 % RH vuodenaikasta riippuen) kanssa.

Kosteat tilat: 75 - Kosteiden tilojen korkeampi kosteuspitoisuus on hyväksyttävää niiden käyttötarkoituksen vuoksi.

Raportin merkinnät		Kuvaus
Ei huomautettavaa	✓	Kaikki on kunnossa, ongelmia ei havaittu.
Huomautus	⚠	Pieni poikkeama, ei välittömiä toimenpiteitä tarpeen.
Vaurio tai muu riski	⚠	Todettu riski vauriolle tai muulle ongelmalle.
Vaatii lisätutkimuksia	🔍	Suosittelaaan tarkempia tutkimuksia.
Korjattava	✖	Korjaus tarpeen vaurioiden estämiseksi.
Ei tarkastettu	?	Aluetta tai kohdetta ei tarkastettu.

4.2 Tarkastusmenetelmät

Kohteen tutkimukset suoritettiin seuraavilla menetelmillä:

- Aistinvaraiset havainnot
- Pintakosteuskartoitus
- 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). Vertailuarvon määrittämisessä tuloksia verrataan tavanomaiseen kosteustasoon, ja mahdolliset poikkeamat voivat viitata rakenteessa esiintyvään kosteusvaurioon.

4.4 Kosteusmittausten yhteenveto

Asuintilat

Asuintiloissa suoritettiin huonekohtainen, silmämääräinen tarkastus. Tarkastusta täydennettiin pintakosteuden mittauksilla lattiapinnoista. Mittauksia rajoittivat rakenteiden kylmyys ja puuttuvat ikkunat, minkä vuoksi tulokset tulee tulkita suuntaa-antavina, ja arvio perustuu pääosin aistinvaraisiin havaintoihin.

Pintakosteusmittarilla saadut mittausarvot vaihtelivat välillä 55–60 yksikköä, kun viitearvona asuintiloissa pidetään noin 55 yksikköä. Arvot olivat kauttaaltaan viitearvoa korkeampia, mikä viittaa rakenteiden kosteusrasitukseen.

Selviä kosteusvaurioita havaittiin erityisesti puuttuvien ikkunoiden kohdilla, joissa sekä sisäseinät että lattiarakenteet olivat kostuneet. Lattioissa havaittiin mm. parketin turpoamista ja pintamateriaalien irtoamista. Lisäksi ulkoseinien tuplatiilirakenne oli kostunut ikkuna-aukkojen ympäristöissä.

Märkätilat:

Märkätiloissa ei voitu suorittaa luotettavia kosteusmittauksia sisälämpötilan ollessa vain noin +3 °C. Märkätilojen tekninen käyttöikä on kuitenkin selvästi saavutettu, ja niiden peruskorjaus on ajankohtaista.

5 MÄRKÄTILAT



Kuva 2. Pesuhuone.



Kuva 3. Sauna

Havainnot ja mittaukset

- 
 Märkätiloissa ei voitu suorittaa luotettavia kosteusmittauksia sisälämpötilan ollessa vain noin +3 °C. Tilat olivat kylmillään, eikä rakenteiden kosteustilasta saatu mittausteknisesti varmaa tulosta. Havainnot perustuvat siten pääosin aistinvaraiseen arvioon sekä rakenteiden tekniseen ikään.

Tekninen käyttöikä ja kuntoarvio

- 
 Märkätilojen tekninen käyttöikä on selvästi saavutettu, ja niiden peruskorjaus on ajankohtaista (viite: KH 90-00403). Vedeneristeiden, pintarakenteiden sekä LVI-järjestelmien käyttöikä on ylitetty, eikä niiden kosteusteknistä toimintavarmuutta voida enää pitää riittävänä.

Suositus

Märkätiloille suositellaan täydellistä peruskorjausta ja vedeneristysten uusimista. Korjauksen yhteydessä tulee huomioida seuraavat rakenteelliset ja talotekniset osa-alueet:

- Lattiakaivot ja niiden liitokset vedeneristeeseen
- Viemäriputkistot ja niiden liittymät
- Käyttövesiputkistot ja liitokset

Peruskorjauksen yhteydessä suositellaan toteutettavan nykyvaatimukset täyttävä vedeneristysjärjestelmä, lattiakaivojen uusiminen sekä pintarakenteiden (esim. levyjen) uusiminen. Samalla on suositeltavaa uusien märkätilojen ilmanvaihto ja varmistaa sen toimivuus nykyisten määräysten mukaisesti.

6 VESIKATTO



Kuvat 4 Profiilipeltikatto



Kuva 5. Vesikatteen läpivienneissä ja asennuksissa ei havaittu poikkeamia tai vaurioita.

Vesikatto

Havainnot

Rakennuksen vesikattona on profiilipelti ilman aluskatetta. Katon yleiskunto on tyydyttävä, mutta tarkastuksen yhteydessä havaittiin sisäkatoissa vuotojälkiä, ja yläpohjassa uretaanivaahdolla tehtyjä paikkauksia. Lisäksi savupiippujen kauluspeltien tiiveys on puutteellinen, mikä lisää vuotoriskiä.

Vesikatteen ikä on noin 43 vuotta, joten se on teknisen käyttöikänsä loppupäässä. On suositeltavaa varautua vesikatteen uusimiseen lähivuosina, mutta havaittujen vuotokohtien tiivistäminen ja korjaaminen on ensisijainen toimenpide.

- ✖ • Vesikatteen läpivienneissä havaittiin epätiiveyttä erityisesti savupiippujen kauluspeltien ja pannuhuoneen savupiipun huoltotikkaan kohdalla.
- ✖ • Sadevesijärjestelmä on pääosin toimiva, mutta kiinnikkeissä havaittiin korjaustarvetta. Lisäksi ränneistä puuttuu päätyjä, ja ne ovat osittain kolhiintuneet.
- ✔ • Katon huoltokulkuyhteydet on järjestetty seinätikkaiden ja lapetikkaiden avulla, ja ne ovat pääosin käyttökelpoiset.

Yhteenveto

Rakennuksen vesikatto on teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa, ja siinä on havaittu vuotojälkiä sekä paikallisia tiiveyspuutteita. Katon toimivuus on tällä hetkellä rajallinen, ja uusiminen on ajankohtaista lähivuosina. Lyhyellä aikavälillä on suositeltavaa toteuttaa vuotokohtien korjaukset, kauluspeltien tiivistys sekä sadevesijärjestelmän kunnostus.

7 YLÄPOHJA



Kuva 6. Vesikaton kantavien rakenteiden kunto on hyvä.



Kuva 7. Savupiippujen läpivienneissä havaittiin epätiiveyttä.

Yläpohja

Havainnot

Yläpohjan rakenteet todettiin pääosin hyväkuntoisiksi, eikä niissä havaittu laaja-alaisia vaurioita. Kosteusjälkiä on kuitenkin havaittavissa läpivientien kohdilla, joissa on merkkejä ulkopuolisen kosteuden tunkeutumisesta.

Yläpohja on tuulettuva, ja ilmanvaihto arvioitiin pääosin riittäväksi, mutta aluskatetta ei ole asennettu. Poikkeuksena on myöhemmin huoneeksi muutettu päätyosa, jossa vinolappeiden tuuletusrako on puutteellinen. Tämä lisää kondenssiveden muodostumisen riskiä, erityisesti kylminä vuodenaikoina.

Lämmöneristeenä on mineraalivilla, jossa havaittiin painautumia ja paikallisia kosteusjälkiä. Eristyksen uusiminen on ajankohtaista, jotta lämmöneristävyys ja kosteustekninen turvallisuus voidaan varmistaa.

Yleistä kondenssin muodostumisesta

Kondenssia syntyy, kun lämmin ja kostea sisäilma kohtaa kylmän pinnan. Ilmassa olevan vesihöyryn määrä riippuu lämpötilasta: mitä lämpimämpi ilma on, sitä enemmän kosteutta se pystyy sitomaan. Kun lämmin ilma joutuu kosketuksiin kylmän pinnan kanssa, vesihöyry tiivistyy kondenssiksi.

Tämä ilmiö korostaa riittävän ja esteettömän tuuletuksen merkitystä yläpohjatiloiissa, jotta rakenteet pysyvät kuivina ja kosteusteknisesti turvallisina.

Yhteenveto

Yläpohjan yleiskunto on pääosin hyvä, mutta läpivientien tiiveys, tuuletuksen riittävyys sekä lämmöneristeiden kunto edellyttävät korjaavia toimenpiteitä.

Suosittelavaa on:

-  • Tarkistaa ja tiivistää kaikki läpiviennit
-  • Parantaa vinolappeiden tuuletusta vesikaton uusimisen yhteydessä
-  • Uusia yläpohjan lämmöneristeet ja varmistaa rakenteiden kosteustekninen toimivuus

8 ULKORAKENTEET JA ALUEOSAT



Kuva 8. Ikkunat puuttuvat pääosin



Kuva 9. Yleiskuva

Havainnot

Rakennuksen ulkopuoliset rakenteet, kuten tiiliverhous, todettiin pääosin hyväkuntoisiksi. Useiden ikkunoiden puuttuminen on kuitenkin altistanut ulkoseinärakenteet pitkäaikaiselle sää- ja kosteusrasitukselle.

Rakennuksessa on matalaperustus, mikä lisää perustusrakenteiden kosteusrasitusta erityisesti tilanteissa, joissa maanpintojen kallistukset tai sadevesien ohjaus ovat puutteellisia.

Tarkastuksessa havaittiin seuraavat kosteustekniseen toimivuuteen vaikuttavat seikat:

- Tiiliverhouksen tuuletusrako on puutteellinen
- Sadevesien ohjaus on riittämätön, mikä kasvattaa erityisesti sokkelivyöhykkeen kosteuskuormitusta.
- Salaojajärjestelmän kuntoa ei voitu arvioida, koska tarkastuskaivot puuttuvat.
- Maanpintojen kallistuksia ei voitu arvioida runsaan kasvillisuuden vuoksi.

Runkorakenteena on tuplatiilirakenne, joka on lähtökohtaisesti kosteusteknisesti turvallinen. Pitkään jatkunut suojaamattomuus ja eristetilän mahdollinen kastuminen lisäävät kuitenkin vaurio- ja mikrobikasvuriskejä.

Suosittelavia toimenpiteitä

Rakennuksen tiilirungon kosteustilanteen voidaan arvioida heikentyneen pitkän suojaamattomuusjakson seurauksena. Rungon kosteustekninen kunto tulee arvioida lisätutkimuksin (esim. rakenneavaukset, kosteuskartoitus). Tarvittaessa tulee suunnitella korjaustoimenpiteet eristetilän kuivatuksen ja rakenteiden kuntoutuksen varmistamiseksi.

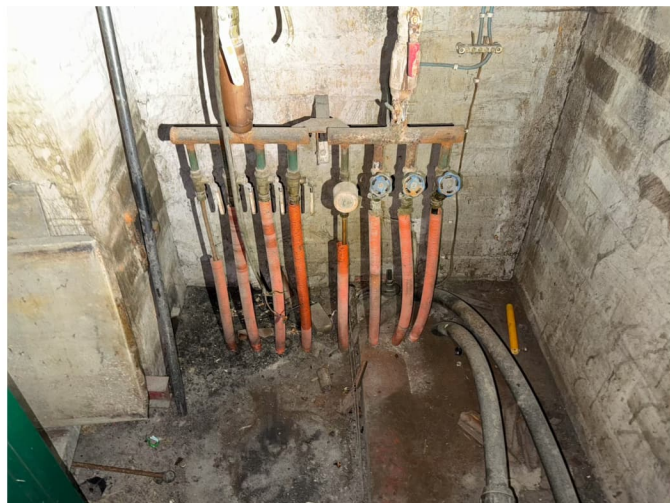
Mikäli lisätutkimusten perusteella päädytään jatkotoimenpiteisiin, on suositeltavaa::

- ➡ Asentaa puuttuvat ikkunat ja varmistaa ulkoseinärakenteiden riittävä sääsuojaus.
- ➡ Toteuttaa sadevesijärjestelmä ja maanpintojen kallistukset uudelleen, siten että pintavedet ohjautuvat hallitusti pois rakennuksen vierustalta.
- ➡ Uusia salaojajärjestelmä ja patolevytytys sekä suorittaa sokkelin sorastus, jotta perustusrakenteiden kuivumisolosuhteet paranevat.
- ➡ Varmistaa tiiliverhouksen tuuletusraon toimivuus ja tarvittaessa avata tai korjata tuuletusrakoa sen parantamiseksi.

9 LVI-JÄRJESTELMÄT



Kuva 11. Puukattila



Kuva 12. Lämmitysputkisto

LVI-järjestelmät

Havainnot

Rakennuksessa ei ole toimivaa käyttövesi- eikä lämmitysjärjestelmää.

- Käyttövesiputkisto on jätynyt, eikä sen toimintaa tai tiiveyttä voitu todentaa.
- Lämmitysjärjestelmä on pois käytöstä; kattila ja varaaja ovat jätynneet, ja useita lämmityspattereita puuttuu.
- Lattialämmitysputkisto on jätynyt, eikä sen kunnosta ole varmuutta ilman erillisiä painetestejä.
- Vesikalusteet (WC-istuimet, altaat, lattiakaivot) ovat altistuneet jätymiselle, ja niiden rakenne- ja tiiveyskunto on epävarma. On todennäköistä, että halkeamia ja tiivistevaurioita on syntynyt.

Yhteenveto ja suositukset

Rakennuksen LVI-järjestelmät on uusittava kokonaisuudessaan.

 Uusimisen yhteydessä tulee varmistaa:

- Käyttövesiputkiston uusiminen
- Lattiakaivojen sekä viemäreiden tarkistukset ennen käyttöönottoa.
- Lämmitysjärjestelmän täydellinen uusiminen, mukaan lukien kattila, varaaja, patterit ja lattialämmityspiirit.
- Jätymisvaurioiden vuoksi kaikkien vesikalusteiden (WC, pesualtaat, lattiakaivot jne.) uusiminen.

10 YHTEENVETO

Kohteen yleiskuvaus

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1982 valmistunut omakotitalo. Rakennuksessa on aloitettu kunnostustöitä, mutta työt ovat jääneet kesken ja kunnostus on keskeytynyt useita vuosia sitten. Rakennus on ollut arviolta 2–3 vuoden ajan suojaamattomana sääolosuhteille, mikä on johtanut laaja-alaiseen kosteusrasitukseen ja rakenteiden heikkenemiseen.

Useista ikkuna-aukoista ikkunat puuttuvat edelleen, ja tämä on aiheuttanut eristevillojen kastumista sekä sisäseinien ja lattiarakenteiden kostumista.

Rakenteet ja kosteusvauriot

Tarkastuksen perusteella rakennus on laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa.

Rakennus on ollut kylmillään ja suojaamattomana, minkä seurauksena sekä rakenteet että talotekniset järjestelmät ovat merkittävästi vaurioituneet.

Kaikki lämmitys-, käyttövesi- ja viemärijärjestelmät ovat jäätyneet ja edellyttävät täydellistä uusimista. Myös märkätilat ja sisätilat ovat selvästi teknisen käyttöikänsä ylittäneitä ja vaativat kokonaisvaltaista kunnostusta.

Kosteusmittaukset

Asuintilat:

Huonekohtainen silmämääräinen tarkastus ja lattioiden pintakosteusmittaukset osoittivat, että mittausarvot (55–60 yksikköä) olivat viitearvoa (55) korkeampia. Arvot viittaavat rakenteiden kosteusrasitukseen.

Kosteusvaurioita havaittiin erityisesti puuttuvien ikkunoiden kohdilla, joissa sisäseinät ja lattiat olivat kostuneet ja parketit turvonneet.

Märkätilat:

Kosteusmittauksia ei voitu suorittaa luotettavasti sisälämpötilan ollessa noin +3 °C, mutta tilojen tekninen käyttöikä on selvästi saavutettu ja peruskorjaus on ajankohtainen.

Vesikatto ja yläpohja

Rakennuksen vesikattona on profiilipelti ilman aluskatetta.

Katon yleiskunto on tyydyttävä, mutta vuotojälkiä on havaittu sisäkatoissa ja yläpohjassa, jossa on tehty uretaanivaahdolla paikkauksia.

Savupiippujen kauluspeltien tiiveys on puutteellinen, ja katon tekninen käyttöikä (n. 43 v) on loppupäässä.

Katon uusiminen on ajankohtaista lähivuosina.

Yläpohjan rakenteet ovat pääosin hyväkuntoiset, mutta läpivienneissä havaittiin kosteusjälkiä.

Aluskatteen puuttuminen ja vinolappeiden riittämätön tuuletus lisäävät kondenssiveden muodostumisen riskiä.

Eristyksenä toimiva mineraalivilla on painunut ja paikoin kostunut, ja sen uusiminen on tarpeen.

10 YHTEENVETO

Ulkopuoliset rakenteet

Rakennuksen tiiliverhous on pääosin hyväkuntoinen, mutta suojaamattomuus ja ikkunoiden puuttuminen ovat aiheuttaneet rakenteiden kosteusrasitusta.

Rakennuksessa on matalaperustus, mikä lisää kosteusriskin todennäköisyyttä erityisesti, kun maanpintojen kallistukset ja sadevesien ohjaus ovat puutteellisia.

Tarkastuksessa havaittiin:

- Tiiliverhouksen tuuletusrako on puutteellinen
- Sadevesien ohjaus on riittämätön
- Salaojajärjestelmää ei voitu arvioida, koska tarkastuskaivot puuttuvat
- Kasvillisuus estää maanpintojen kallistusten arvioinnin

Suosittelavia toimenpiteitä:

Rakennuksen tiilirungon kosteustilanne on todennäköisesti heikentynyt suojaamattomuuden seurauksena.

Rungon kosteustekninen kunto tulee selvittää lisätutkimuksin (esim. rakenneavaukset, kosteuskartoitus).

Mikäli vaurioita todetaan, on suunniteltava toimenpiteet eristetilan kuivatuksen ja rakenteiden kuntoutuksen varmistamiseksi.

Loppulausunto

Tarkastuksen perusteella rakennus on teknisesti ja rakenteellisesti heikkokuntoinen.

Useiden vuosien suojaamattomuus ja jäätyneet LVI-järjestelmät ovat johtaneet tilanteeseen, jossa rakennuksen saattaminen turvalliseen ja terveelliseen asumiskäyttöön edellyttäisi laajaa ja kustannuksiltaan merkittävää peruskorjausta.

Kuntotarkastuksen suorittaja suosittelee vahvasti harkitsemaan rakennuksen purkamista, sillä rakenteiden ja järjestelmien laaja-alainen uusiminen vastaa taloudellisesti uudisrakentamisen tasoa.

11 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

Kuntotarkastuksen tavoite

Kuntotarkastuksessa arvioidaan aina kohteelle tyypilliset riskirakenteet. Tutkimuksen perimmäinen tarkoitus on vähentää mahdollisimman paljon piilevän epäkohdan tai vaurion huomaamatta jäämisen riskiä kaupan yhteydessä. Kuntotarkastuksessa tarkastellaan pintarakenteiden kosteustilannetta, tarkistetaan putkistojen, vesikalusteiden ja lämmitysjärjestelmien kuntoa aistinvaraisesti, sekä raportoidaan havaitut vauriot ja puutteet.

Tarkastuksen suorittaminen

Kuntotarkastus on tekninen arvio kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä. Se perustuu kuntotarkastajan asiantuntemukseen ja kuntotarkastajan kohteessa tekemiin havaintoihin, rakennus- tai rakennepiirustuksiin sekä kohteen muista asiakirjoista ja kohteen käyttäjältä saatuihin tietoihin. Kuntotarkastuksessa tulee olla varovainen, jotta rakenteisiin ei tehdä uusia vaurioita. Tarkastus perustuu yleensä aistinvaraisiin ja ainetta rikkomattomiin menetelmiin.

Kohde tarkastetaan suoritusohjeen KH 90-00394 mukaisesti, näkyviltä osiltaan arvioimalla kohdetta pääosin aistienvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin.

Kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013) noudattaen.

Tarkastusmenettelystä

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

Asbestikartoitus on erikseen tilattava työ. Tarkastuksen yhteydessä asbestia todennäköisesti sisältävät materiaalit on mainittu raportissa. Kodinkoneet ja/tai tekniset laitteet eivät sisälly tarkastukseen. Tarkastus on suoritettu raportissa mainituin mittausten menetelmin sekä aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin.

Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota rakenteelliseen kestävyyteen, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Huomioitavaa

Tulee kuitenkin huomioida, että kuntotarkastuksesta huolimatta ei voida pois sulkea, että rakennuksessa on piileviä vaurioita joita tarkastusmenetelmin ei voida havaita. Tällaiset virheet ja vauriot ovat yleensä piilossa rakenteiden sisällä, eikä niitä ole voitu päälle päin tai muilla tarkastusmenetelmillä havaita.

Märkätilat

Pesuhuone/saunan laatat toimivat märkätiloissa pintakerroksena ja tiivistekerros on laattojen alla. Siksi ei ole mahdollista arvioida eristemateriaalin kuntoa kokonaisuutena, kosteusmittauksen lisäksi tekninen käyttöikä (KH-90-00403) huomioidaan osana lausuntoa.

11 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

Rajoitukset

Ainetta rikkomattomalla pintamittauksella ei voida havaita rakenteen sisällä olevaa kosteutta jos materiaalien välissä on ilmakerros. Pintamittarin näyttämä kertoo pintarakenteiden kosteustilanteesta suuntaa antavan tuloksen. Eri pintamittareiden mittaustulokset eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Pintamittauksessa ei myöskään ilmene, onko ilmaisimen näyttämä kosteus pesutilojen vesieristeen ja pintamateriaalin välissä vai vesieristeen alla. Kyseinen tilanne vaatii rakenteiden avaamista tarkentuaan.

Vauriot

Kohteessa saatetaan havaita vaurioita, joista raportoidaan. Raportoinnin yhteydessä annetaan suuntaa antava toimenpidesuositus. Toisinaan suositellaan jatkotutkimuksia rakenteita avaamalla, näytteenotolla tai muulla teknisellä menetelmällä. On huomioitava, että mikäli toimenpidesuosituksia ei oteta huomioon, voi syntyä tilanne jossa vaurion laajuus käytön aikana pahenee ja korjaamiskustannukset lisääntyvät merkittävästi.

Vastuu

Tutkimuksen suorittanut pidättää oikeuden oikaista tarkastuksessa tapahtunut virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida suorittajaa kohtuullisessa ajassa ja heti ristiriidan tultua ilmi. Mahdollinen reklamaatio tulee tehdä 3 kuukauden sisällä tämän raportin päiväyksestä. Tilaajan on otettava huomioon, että rakenteiden tila ja olosuhteet voivat toisinaan muuttua hyvinkin lyhyessä ajassa, eikä alkuperäinen tilanne ole enää vertailtavissa uuteen tilanteeseen rakenteessa Tutkimuksen suorittanut pidättää oikeuden oikaista tarkastuksessa tapahtunut virhe.

Huomioitavaa

Vauriot on helpoimmin havaittavissa näkyvien osien, kuten lattia-, katto- ja seinäpintojen vaurioituminen. Jopa ne rakennuksen osat, joita et näe, ovat päivittäin rasituksen alaisia, kuten kosteuseristykset, salaojat, perusmuurit vesikate, tmv. Taloteknisten järjestelmien osalta tarkastus rajautuu vain näkyville osille sekä järjestelmän iän perusteella ja haastatteluista saatuihin tietoihin. Tarkemmat selvitykset taloteknisten järjestelmien osalta, johon lukeutuu myös viemärit, tulee aina tehdä erillisin kuntotutkimuksin. Erinäiset kosteusrasitteet ovat talojen yleisin ongelman aiheuttaja. Vesikattojen vuodot ovat yleisimpiä, mutta myös alapohjaan kohdistuvien kosteusrasitteiden osuus on kasvamassa.

Tekninen käyttöikä

Teknisellä käyttöiällä tarkoitetaan rakennetta tai rakenneosaa, jolle on ohjekortissa **KH 90-00403** määritelty ohjeellinen käyttöikäraja. Mikäli raportissa todetaan, että tekninen käyttöikä on lähestymässä tai jo saavutettu, tulee varautua rakenteen tai rakenneosan uusimiseen tai kunnostukseen.

12 ALLEKIRJOITUS

Raportin laati tarkastuksen suorittaja.

Ulf Hartell
Kokkola 17.11.2025
Hartam Oy
Puh. 0400 178 369
hartam.tutkimukset@gmail.com
Tutkimuksia ja tarkastuksia vuodesta 1986