

TUTKINTARAPORTTI



Kohde	Omakotitalo
Kohteen osoite	Tampereentie1602, 61720 Koskue
Tilaaaja	
Tilaus	08.10.2025 talokauppaa valmisteleva kuntokartoitus
Tutkinta pvm	21.10.2025

Läsnä		
Ulosotonedustajat		
Juha Hautala, Kiinteistötutkinta Oy	0442527155	kiinteisto@tutkinta.fi

Yleistä

Saatujen tietojen mukaan rakennuksessa on alun perin toiminut leipomo, joka on muutettu nykyiselleen asuintiloiksi vuonna 1989 ja rakennusta on samalla laajennettu.

Nyt kartoitushetkellä rakennus oli asumaton ja kylmillään, eikä sähköjä ollut kytkettynä.

Rakennuksen perustiedot

Rakennustyyppi	Puurakenteinen omakotitalo
Rakennusvuosi	Alkuperäinen rakennusvuosi?, laajennus 1989.
Käyttövesiputkisto	Käyttövesiputket ovat osittain komposiittiputkia ja osittain kupariputkia pinta-asennuksena, osittain muoviputkia rakenteissa asennusputkessa. Lämmivesivaraajan sijaitsee varastossa, varaaja on valmistettu vuonna 2009.
Lämmitysjärjestelmä	Osassa rakennusta on sähkötoiminen lattialämmitys, osittain sähkötoimiset patterit – osa lämmityspattereista on poistettuna. Ilmalämpöpumppu.
Ilmanvaihto	Painovoimainen ilmanvaihto.
Rakenteet	Alapohja on betonirakenteinen. Seinät ovat puurakenteisialevyseiniä. Rakenteita ei erikseen tarkistettu porauksin.

Rakennuksen ulkopuoli

Vesikatto	Vesikatteena peltikate.
Yläpohja	Yläpohjaa ei tarkistettu.
Julkisivut	Julkisivuverhous on pääosin silmämääräisesti kunnossa, verhouksen taustalla on tuuletusrako. Myös ikkunat ja ulko-ovet ovat silmämääräisesti kunnossa. Ikkunapellitykset kaatavat monin paikoin sisäänpäin ja ikkunoiden smyygilaudat ovat paikoin vaurioituneet. Kylmänvaraston kohdalta puuttuu yksi ikkuna. Sokkelissa ei havaittu merkittäviä halkeamia tms.

Korkeusasema	Rakennusta ympäröivä maanpinta on noin 150-250 mm lattiapinnan alapuolella, maanpinta kaataa paikoin lievästi rakennukseen päin.
Salaojitus	Salaojituksen olemassaolosta tai toimivuudesta ei ole tietoa. Salaojitusta ei tarkistettu, koska tarkistuskaivoja ei näkyvillä.
Sadevesiviemäröinti	Rännien syöksytorvien alustoissa ei ole sadevesiviemäröintiä, rännivedet laskevat maahan perustusten vierelle.

Rakennuksen sisäpuoli

Havainnot	Yleisesti asuintiloissa on monin paikoin listoitusta yms. työt selvästi kesken/viimeistelemättä. Osassa asuintiloja on lattiapinnoitteena laminaatti, joka on paikoin noussut ”kormalle” – ilmeisesti laajenemis/liikuntavaroja ei olla jätetty seinien vierelle. Osassa asuintiloja on lattiapinnoitteena keraaminen laatoitus ja laatoitusten alusta on monin paikoin jäänyt epätasaiseksi ja huoneitiloittain saattaa olla isojaakin korokeheittoja. Laatoitukset ovat myös monin paikoin heikosti kiinni alustassaan. Sisäkattojen verhouksena on mdf-paneelaus, joka ”roikkuu / on kormalle” paikoin – ilmeisesti paneelausten kiinnitys on puutteellinen. Pesuhuoneen ja saunan laatoitusten nurkka- ja kulmasaumamat ovat paikoin hiukan auki. Muilta osin laatoitustensaumat ovat silmämääräisesti kunnossa. Pesualtaan hana on poistettu. Pesuhuoneessa on nykyaikainen korokerenkaaton muovinen lattiakaivo, kaivon yhteisiin on liitetty pyykkikoneen ja lämminvesivaraajan varoventtiilin muoviset poistoputket. Kaivon suulla on vesieristeenhelma näkyvillä, mutta sitä ei ole asennettu ohjeen mukaisesti kaivon kiristysrenkaan alle. Lämpimässä varastossa sijaitsevan lämminvesivaraajan alustassa ei havaittu vuotoja tms. Varaston ulko-oven viereltä on avattu ulkoseinän alaosan levytystä ja lämmöneristettä on poistettuna – seinän alajuoksu on asennettu lattiapinnan tasolle, seinän runkorakenteissa ei havaittu tällä kohdin silmämääräisesti kosteuden jättämää jälkeä tai vaurioita, mutta tuulensuojalevyhilmassa on selvää kosteusrasituksen aiheuttamaa mikrobivauriota. Kodinhuoltohuoneessa allaskaappi ja sen ympäristö ovat silmämääräisesti kunnossa.
------------------	---

	Keittiön tiskiallaskaapissa, sen tai kodinkoneiden edustoilla ei havaittu merkittäviä kosteuden jättämiä jälkiä tai vaurioita. Astianpesukoneen alustassa on valuma-allas. Pesuhuone/wc:n laatoitusten nurkka- ja kulmasaumamat ovat paikoin hiukan auki. Muilta osin laatoitustensaumat ovat silmämääräisesti kunnossa. Pesuhuone/wc:ssä on muovinen lattiakaivo, kaivon suulla on vesieristysmassaa näkyvillä, mutta sitä ei ole asennettu ohjeen mukaisesti kaivon kiristysrenkaan alle.
--	---

Kosteusmittaukset	Kosteusmittaukset suoritettiin pintamittauksin pesuhuoneesta, saunasta, lämpimässä varastossa olevan lämminvesivaraajan alustasta ja edustalta, kodinhoituhuoneen allaskaapin alustasta ja edustalta, keittiön tiskiallaskaapin alustasta ja edustalta sekä kodinkoneiden edustoilta sekä pesuhuone/wc:stä. Mittauksin ei havaittu normaalista poikkeavia kosteuksia.
--------------------------	---

Yhteenveto ja suositeltavat jatkotoimenpiteet

Rakennus oli nyt kartoitushetkellä kylmillään. Varsinkin keväisin ilmojen lämmitessä tai mikäli rakennusta ryhdytään lämmittämään kylmän kauden aikana, aiheutuu merkittävä riski normaalin ilmankosteuden tiivistymiselle ympäristöään kylmempiin rakenteisiin. Lämpötilaerojen tasoittuessa pääsevät rakenteet yleensä kuivahtamaan luonnollisesti, rakenteisiin saattaa silti päästä syntymään kosteusvaurioita, varsinkin ilmiön toistuessa useita kertoja

- rakennuksessa tulisikin päittää yllä vähintään + 10°C peruslämpöä ympärivuoden.

Rakennuksen kylmillään olo aiheuttaa myös vesijohdoille ja LVI laitteille rikkoutumisriskin, nyt ei kuitenkaan silmämääräisesti havaittu putkistoissa tai LVI laitteissa vaurioita

- ennen putkistojen ja LVI laitteiden käyttöönottoa tulee niiden toimivuudesta ja tiiveydestä varmistua esim. koepaineen avulla.

Ikkunapellitykset kaatavat monin paikoin sisäänpäin, aiheuttaen riskin sade- ja sulamisvesien imeytymiselle rakenteisiin. Ikkunoiden välisissä smyygilaudoissa olikin paikoin havaittavissa kosteusrasituksen aiheuttamaa vauriota

- ikkunapellitysten kaadot tulisi korjata.

Kylmänvaraston kohdalta puuttuu yksi ikkuna ja säätilojen vaihtelut pääsevät vaikuttamaan suoraan sisätiloihin tältä osin. Lisäksi kylmäsävarastossa on runsaasti irtainta, joka sitoo kosteutta ja estää rakenteita kuivumasta

- varastosta tulisi irtain poistaa, jolloin mahdolliset rakenneauriot ovat tarkemmin arvioitavissa
- puuttuva ikkuna tulisi asentaa tai rakentaa ko. aukko umpeen.

Salaojituksen olemassaolosta tai toimivuudesta ei ole tietoa, rännivedet laskevat maahan perustusten vierelle ja rakennusta ympäröivä maanpinta on lähellä lattiapinnan tasoa ja se kaataa osittain rakennukseen päin, em. seikat aiheuttavat riskin rakennuksen ulkopuolisten vesien imeytymiselle rakenteisiin

- riskiä voidaan merkittävästi pienentää varmistamalla salaojituksen olemassaolo ja toimivuus, asentamalla perustusten vastainen patolevytys sekä rännien syöksytorvien alustoihin sadevesiviemärointi. Rakennusta ympäröivä maanpinta tulisi myös muotoilla kaikilta osin rakennuksesta poispäin kaatavaksi korkeusasemaa heikentämättä.

Lämpimänvaraston ulkoseinän tuulensuojalevyhelmassa havaittiin selvää kosteusrasituksen aiheuttamaa mikrobivauriota. Vaurio on saattanut syntyä em. rakennuksen ulkopuolisten vesien vaikutuksesta, seinän sisään on saattanut päästä tiivistymään kosteutta tai vauriot ovat syntyneet jonkin muun tapahtuman seurauksena

- vaurioiden laajuuden selvittäminen vaatii rakenneavauksia.

Asuin- ja pesutiloissa laatoitukset ovat paikoin heikosti kiinni alustassaan. Ilmeisesti laatoitusvaiheessa on kiinnityslaasti päässyt näiltä osin "nahoittumaan", aiheuttaen nyt havaitut ns. kopolaatat. Laattasaumat ovat kuitenkin ehjiä, joten mielestäni kopolaatat eivät aiheuta jatkotoimia – haitta on lähinnä "kosmeettinen".

Pesuhuoneen, saunan ja pesuhuone/wc:n laatoitusten nurkka- ja kulmasaumamat ovat paikoin hiukan auki. Suihku- ja pesuvesillä on mahdollisuus päästä imeytymään laatoitusten taustalle avoimien saumojen kautta, nyt ei kuitenkaan havaittu mittauksin normaalia poikkeavia kosteuksia

- suosittelen laatoitusten nurkka- ja kulmasaumojen uusimista tarkoitukseen soveltuvalla silikonimassalla. Uusintatyön yhteydessä tulee varoa rikkomasta laatoitusten taustalla olevaa vesieristystä.

Pesutilojen laatoitusten nurkka- ja kulmasaumojen yleinen suositeltava uusinta/huoltoväli on 3-5 vuotta.

Rakennuksessa ei havaittu tällä hetkellä kosteusteknisen toimivuuden kannalta muita huoltoa tai korjausta vaativia seikkoja.

Tässä raportissa kerrotut havainnot, yhteenveto ja suositeltavat jatkotoimenpiteet perustuvat osaltaan kohteessa saatuihin tietoihin, tehtyihin havaintoihin ja kosteusmittauksiin yksittäisissä tutkimuspisteissä. Tämä raportti ei sulje pois mahdollisesti muualla rakennuksessa ja/tai rakenneosissa olevia vaurioita tai riskejä vaurioiden syntymiseen.

Käytetyt mittalaitteet	Gann RTU-600 – kalibroitu 07/2025 Vaisala HMP 46 – kalibroitu 07/2025
---------------------------	--

Valokuvat



Julkisivut ovat pääosin kunnossa



Julkisivut ovat pääosin kunnossa



Julkisivut ovat pääosin kunnossa



Kylmävaraston kohdalla avoin ikkuna-aukko



Ikkuna pellitykset kaataa osittain sisään päin



Ikkuna pellitykset kaataa osittain sisään päin



Osa smyggilautoista vaurioitunut



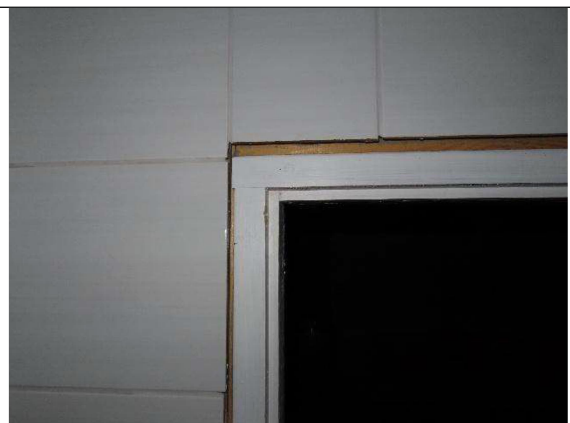
Maanpinta kaataa paikoin rakennukseen päin



Rännivedet laskevat maahan perustusten
vierelle



Listoitus yms. töitä kesken



Listoitus yms. töitä kesken



Listoitus yms. töitä kesken



Lattialaminaatti paikoin ”kommolla”



Lattialaminaatti paikoin ”kommolla”



Lattialaatoituksen alusta paikoin epätasainen



Sisäkatot ”roikkuu” paikoin



Yleiskuvaa pesuhuoneesta



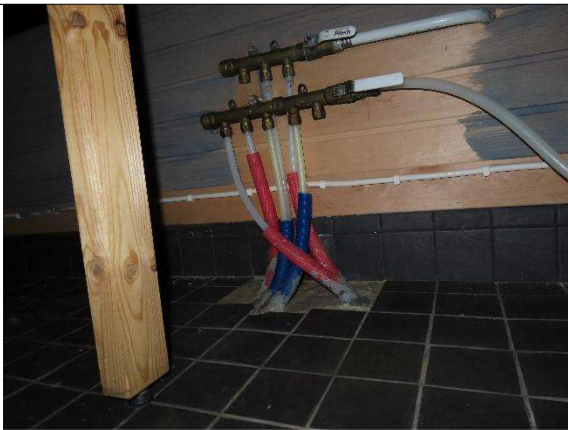
Pesuhuoneesta pesualtaan hana poistettu



Pesuhuoneen lattiakaivo



Yleiskuvaa saunasta



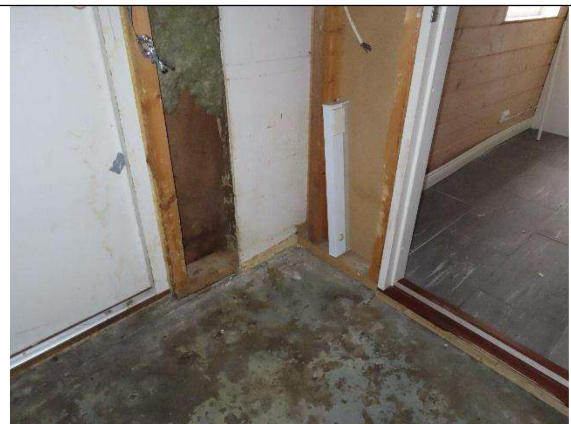
Käyttövreden jakotukkeja saunassa



Yleiskuvaa lämpimästä varastosta



Varastossa olevan lämminvesivaraajan alustaa



Varaston ulkoseinältä levytystä avattuna
hiukan



Varaston ulkoseinällä tuulensuojalevy selvästi vaurioitunut



Yleiskuvaa kodinhoitohuoneesta



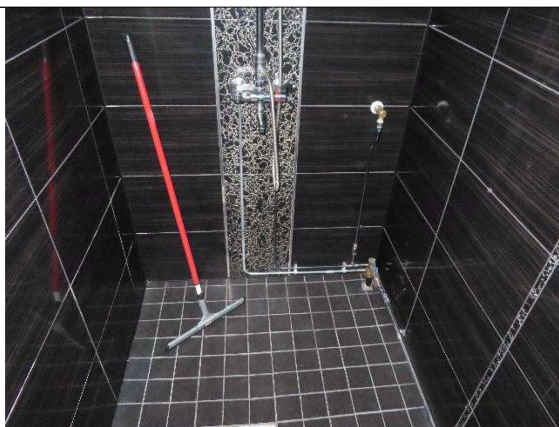
Kodinhoitohuoneen allaskaappia



Yleiskuvaa keittiöstä



Tiskiallaskaappia



Yleiskuvaa pesuhuone/wc:stä



Yleiskuvaa pesuhuone/wc:stä



Laatoitusten nurkka- ja kulmasaumamat paikoin auki



Pesuhuone/wc:n lattiakaivo