

Kuntotarkastus

Kaskikatu 10, 03620 Karkkila

Tarkastuspäivä
27/11/2025



1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1947 rakennettu ja 1980-luvulla peruskorjattu 11/2 kerroksinen osittaisella kellarilla varustettu omakotitalo Karkkilassa. Talon rakennuspaikka sijaitsee taajaman pientaloalueella olevalle tasaiselle tontille.

Rakennus on perustettu maanvaraisesti betoniperustuksille ja perusmuuri on betonirakenteinen. Alapohjana on puurakenteinen tuulettuva alapohja. Ulkoseinät ovat puurakenteisia ja puuverhoiltuja. Ensimmäisen ja toisen kerroksen välinen välipohja on puurakenteinen. Kattomuotona on harjakatto ja katteena on profiilipeltikate. Yläpohja on puurakenteinen. Lämmönlähteenä on sähkölämmitys, lämmönjako tapahtuu sähköpattereilla ja lisäksi on ilmalämpöpumppu. Tulisijoina on kaksi uunia. Ilmanvaihto on painovoimainen. Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään.

Tarkastettu kohde on ollut saatujen tietojen mukaan nykyisessä omistuksessa vuodesta 2010 alkaen. Omistajan tiedossa olevat rakennuksen vaiheet ja tehdyt toimet on ajoitettu ja esitetty tarkemmin raportin osana olevassa alkuhaastattelulomakkeessa.

Kellarin osalla havaittiin kosteutta lähes kauttaaltaan lattiassa ja seinien alaosassa. Havaitut kosteudet johtuvat maaperästä rakenteisiin siirtyvästä kosteudesta. Kellarin osalla tilojen käyttötarkoituksella tulevaisuudessa on merkittävä vaikutus tarvittavien korjaustoimenpiteiden tarpeellisuuteen ja laajuuteen. Tulevissa korjauksissa tulee huomioida maaperästä seinärakenteisiin kohdistuva kosteusrasitus.

Merkittävimmät korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteet kohdistuvat patolevyn reunalistan asentamiseen, osin vierustan maanpintojen kallistuksien korjaamiseen, alapohjan vaurioiden ja ryömintätilan olosuhteen korjaamiseen, pihasivulla ja kuistin osalla kattovesien poisjohtamiseen, julkisivuverhouksen huoltomaalaukseen, osin julkisivun puuosien, räystäiden ja kaiteiden kunnostukseen/huoltomaalaukseen, tuulettumattomaan ulkoseinärakenteeseen, osin ikkunoiden huoltoon, pihasivun ulko-oven kynnykseltä, harjakomiotilassa viemärin tuuletusputken lämmöneristykseen, vinon yläpohjarakenteen kunnon selvittämistä laajemmin kuntotutkimuksella ja tuulettuvuuden kunnostamista, pesuhuoneen remontoimiseen, 1 krs wc-tilan poistoilmanvaihtoon, 1 krs wc-tilan wc-istuimen kiinnitykseen, peltikuorisen uunin tulipesän kunnostamiseen, määräaikaishuolhoukseen ja liesituulettimen poistoilmaputkeen.

Merkittävimmät jatkotutkimustarpeet liittyvät mm. salaojien toiminnan selvittämiseen/huoltoon ja vesikaton tarkastamiseen olosuhteiden salliessa sekä havaittujen vaurioiden laajuuden selvittämiseen.

Ikääntymisestä johtuen tulee varautua vanhimpien sähköpattereiden uusimistarpeeseen.

Kohteen ulkoseinät ovat tiiviisti pinnoitettuja ja rakenne on tuulettumaton tai heikosti tuulettuva. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastusohjeessa. Rakennetta tutkittiin sivu-ullakon puolelta ja rakenteessa havaittiin vaurio. Suositellaan vaurioiden laajuuden selvittämistä ja korjaamista.

Kohteessa on osin vinot vesikaton suuntaiset yläpohjarakenteet, minkä vuoksi yläpohjarakenteiden kuntoa ei voida kuntotarkastusmenettelyllä riittävän kattavasti selvittää. Kokemuksen mukaan sisäilman kosteus voi tiivistyä haitallisessa määrin yläpohjarakenteisiin ja aiheuttaa vaurioita, kun tuuletus on puutteellinen. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa. Suositellaan rakenteen kunnon selvittämistä laajemmin kuntotutkimuksella ja tuulettuvuuden kunnostamista.

Rakenteiden sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei voida täysin poissulkea pääosin rakenteita rikkomattomin menetelmin tehdyssä tarkastuksessa.

2. Oleelliset havainnot

Viite	Havainto	Huolto	Lisätutkimus	Korjaus / Uusiminen	Tietokortti
9.	Patolevyn reunalista puuttuu			●	
9.	Osin vierustan maapintojen muotoilu			●	
9.	Alapohjarakenteissa vaurioita		●	●	
9.	Kellarin alapohjassa ja seinien alaosissa havaittu kosteus			✱	
10.	Salaojien toiminnan selvittäminen/huolto, kaivojen kansien kiinnitys	●	●		
10.	Osin kattovesien poisjohtaminen			●	
11.	Tuulettumaton ulkoseinärakenne vaurioitunut			●	
11.	Osin julkisivun puuosien, räystäiden ja kaiteiden kunnostus-/huollontarpeet	●		●	
12.	Osin ikkunoiden huollontarve, pihasivun ulko-oven kynnyspelti	●		●	
13.	Vesikaton tarkastaminen lumitilanteen salliessa		●		
14.	Vinon yläpohjarakenteen tuuletuspuute/kunto, kuntotutkimussuositus		●	●	
14.	Harjakolmiotilassa viemärin tuuletusputken lämmöneristys			●	
15.	Pesuhuoneen tekninen käyttöikä lopussa			●	
16.	1 krs wc, wc-istuimen kiinnitys			●	
16.	1 krs wc, poistoilmanvaihto			●	
19.	Peltikuorisen uunin tulipesän kunnostustarve, määräaikaishuolto	●		●	
20.	Sähköpatterit ovat osin ylittäneet teknisen käyttöikänsä			✱	
21.	Liesituulettimen poistoilmaputki			●	
22.	Käyttövesi ei ollut kytkettynä		●	✱	

✱ mahdollinen korjaustarve riippuu lisätutkimuksissa tai käytössä esille tulevista asioista

⚠ Tietoa rakenteeseen liittyvistä riskitekijöistä on liitteenä olevassa tietokortissa.

Viite Havainto

Huolto

Lisätutkimus

Korjaus /
Uusiminen

Tietokortti

Taulukkoon on koottu vain olennaisimmat riskit, sekä lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty pelkästään havaintojen yhteydessä.

3. Yleistietoa tarkastuksesta

Tekijät

Tilaaajat

Ulosottolaitos

Päivämäärä

27.11.2025

Omistajat

Ulosottolaitos

Kohteen tiedot

Lähiosoite Kaskikatu 10
Kaupunki Karkkila
Pinta-ala 144
Kiinteistötunnus 224-3-16-3

Postinumero 03620
Tyyppi Omakotitalo
Rakennusvuosi 1947

Tarkastushetken sää

	RH (%)	T (°C)	g/m3
Ulkoilma	95	-0,2	4,5
Sisäilma	67	9,4	6,1

Sääolosuhde

Sateinen

Olosuhteet ennen tarkastusta

Normaalit

Tarkastuksen syy

Tilaaaja halusi selvittää rakennuksen kunnon ennen asuntokauppaa.

Käytetyt mittarit

Pintakosteudentunnistin MC-160SA	
Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittalaite Vaisala, 1/2023	kalibroitu 6 / 2025
Puunkosteusmittari Tramex Moisture Meter, 1/2023	kalibroitu 6 / 2025

4. Rajaukset

- Vesikatolla oli ohut lumikerros, joten vesikatteesta ei voitu tehdä tarkastushavaintoja.
- Yläpohjan vino-osien kuntoa ei voida tarkastaa rakenteen umpinaisuudesta johtuen, kuin harjakolmiotilasta ja sivu-ullakolta näkyviltä osilta.
- Käyttövesi ei ollut kytettynä päälle, joten käyttövesijärjestelmän käytönaikaisesta toimivuudesta ei voitu tehdä havaintoja eikä käyttöveden lämpötilaa ja virtaamia voitu mitata.

5. Muuta

6. Rakenteet ja LVI-tekniikka

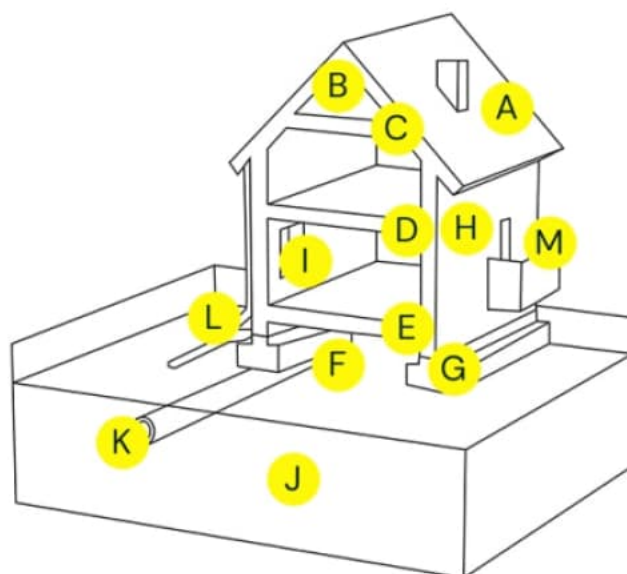
Kerrokset	1½ + Kellari
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustukset, sokkeli ja alapohja	Perustukset: Betoniperustus Perusmuuri: Betoniperusmuuri Alapohja: Kantava puurunko ja ryömintätila (rossipohja)
Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet	Ulkoseinät: Puurakenteisia Julkisivupinnoite: Puuverhous Väliseinät: Puurakenteiset
Välipohjat	1.krs / 2.krs: Puurakenteinen
Vesikatto ja varusteet	Kattomuoto: Harjakatto Vesikate: Profilipeltikate
Yläpohja, ullakko	Yläpohja: Puurakenteinen Lämmöneristeen tyyppi: Mineraalivilla ja Puru
Tulisijat	Kaksi uunia
Lämmitysjärjestelmä	Lämmöntuotto: Sähkölämmitys Lämmönjako: Sähköpatterit ja Ilmalämpöpumppu
Ilmanvaihto	Painovoimainen ilmanvaihto
Vesi- ja viemärilaitteisto	Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Käyttövesiliittymä Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Jätevesiviemäriliittymä
Loppukatselmus	06.12.1950. Peruskorjauksen loppukatselmus 26.01.1983.

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Pääpiirustuksia (peruskorjaus 1980)
- Peruskorjaukseen liittyviä lupa- ja tarkastusasiakirjoja.
- Karttaote ja kaavamääräykset

Kappaleen 6 tiedot eivät ole tarkastajan havaintoja, vaan ne on saatu asiakirjoista, jotka on lueteltu yllä tai mikäli tiedot perustuvat johonkin muuhun tietolähteeseen on tietolähde esitetty. Tähdellä (*) merkityt rakennetiedot perustuvat asiakkaalta saatuihin tietoihin. Risuaidalla (#) merkityt rakennetiedot perustuvat tarkastajan rakenteiden pinnoilta tehtyihin arvioihin sekä rakenneavauksien kohdilta tehtyihin havaintoihin. Kappaleessa 6 ei oteta kantaa siihen mitkä ovat todelliset rakenteet tai järjestelmät.

Talon rakenteita ja järjestelmiä ovat mm.



- A. Vesikate
- B. Yläpohjatila
- C. Yläpohja
- D. Välipohja
- E. Alapohja
- F. Ryömintätila
- G. Perustukset
- H. Ulkoseinät
- I. Ikkunat ja ovet
- J. Täyttömaa
- K. Salaojat
- L. Sadevesijärjestelmät
- M. Parveke

Kuvan tarkoituksena on esitellä yleisesti talon rakenteita ja järjestelmiä, eikä se vastaa välttämättä tarkastettua kohdetta.

Kuvassa olevat talon rakenteet ovat esimerkinomaisia, eikä kaikkia kuvassa olevia rakenteita/järjestelmiä ole jokaisessa talossa. Taloissa voi olla myös rakenteita/järjestelmiä, joita ei ole esitetty tässä esimerkissä. Kuvan tarkoituksena on esitellä yleisesti talon rakenteita/järjestelmiä, eikä se vastaa välttämättä tarkastettua kohdetta.

7. Käyttäjän havainnot ja tiedot korjauksista

Alkuhaastattelu

Tilaajalle on tilauksen yhteydessä toimitettu kirjallinen haastattelulomake ennen tarkastusta täytettäväksi. Lomakkeesta ilmenevät haastattelussa esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset käyttäjän havainnoista kohteen käytön aikana sekä kohteeseen tehdyistä korjauksista. Lomake on raportin liitteenä.

8. Havaintojen esittämistapa ja tulkinta

Luentaohje

Kuntotarkastushavainnot otsikon alla käsitellään asiapapereista saatuja tai esim. tilaajan ilmoittamia rakennetyyppejä, sekä kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja ja toimenpide-ehdotuksia. Raportissa käytetään termiä "kuntotarkastuksen suoritusohje", jolla tarkoitetaan Rakennustiedon Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjetta KH 90-00394 vuodelta 2007. Mahdolliset perusteet suositellulle toimenpiteelle, kuten viittaukset ohjeisiin tai määräyksiin on esitetty kursiivitekstillä.

Sisältöön liittyvää

Korjausohjeiden tulkinta	Raportti ohjaa jatkotoimenpiteitä, mutta ei ole korjaustyöselitys, minkä vuoksi korjaustavan määrittely vaatii aina tarkempaa korjaussuunnittelua.
Tekniset käyttöiät	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, rakenneosan, laitteen tai järjestelmän kestävydestä ja on yleistävä (määritelmät: KH 90-00403 kortti). Raportin lopussa olevassa kappaleessa "Tekniset käyttöiät, tarkastusvälit ja kunnossapitojaksot" on kerrottu yleisimpien järjestelmien ja rakenneosien tekninen käyttöikä, tarkastusväli ja kunnossapitojaksot.
Viittaukset nykyisiin rakentamisohjeisiin	Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamisohjeisiin. Rakennukset ovat yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden mukaan, eivätkä nykyiset määräykset ole jälkikäteen velvoittavia. Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan kuitenkin viitteitä siihen mitä nykyisin pidetään rakennuksen kestävyys- ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

9. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

Maanpinnan tasoerot rakenteisiin

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	Ei tarkastettavissa	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Maanpinta-sokkelin yläreuna		30	
Maanpinta-lattiataso		60	
Maanpinta-seinän puurungon alareuna		–	

Perustukset ja sokkelit:

- Sokkeleissa ei havaittu silmämääräisesti tarkasteltuna perustusrakenteiden vaurioihin viittaavaa halkeilua, rapautumia tai viitteitä painumisesta.
- Sokkelissa on rappauspinnote. Sokkelissa ei havaittu rakenteiden kosteuteen viittaavia jälkiä.
- Perusmuurin vedeneristyksenä toimivasta patolevystä tehtiin havaintoja maanpinnan yläpuolelta rakennuksen vierustoilta. Patolevyn yläreunasta puuttuu reunalista. *Perusmuurilevyn reunalistan tarkoitus on osaltaan pitää levyn reuna paikoillaan ja estää maa-aineksien sekä sade- ja pintavesien pääseminen perusmuurilevyn taakse. Toimiva perusmuurin vedeneriste vähentää perusmuurin ja alapohjan kosteusrasitusta.*

Suosittelaa reunalistan asentamista.

Vierustat

- Rakennus on toteutettu taajaman pientaloalueella olevalle tasaiselle tontille. Nykyisiin rakentamissuhteisiin nähden vierustojen maanpintojen muotoiluissa on puutteita. *Nykyohjeiden mukaan suosituksena on muotoilla maanpinta viettämään 1:20 rakennuksesta pois päin, vähintään kolmen metrin matkalla (korkeusero vähintään 15 cm).*

Suosittelaa maanpintojen kallistuksien korjaamista puutteellisilta osiltaan.

- Rakennuksen vierustoilla ei havaittu rakenteiden kannalta haitallista kasvillisuutta.

Ryömintätila/tuulettuva alapohja:

- Rakennuksen alla on ryömintätila, johon on kulkuyhteys tuulikaapin ja vaatehuoneen lattialuukuista. Ryömintätila tuulettuu sokkelissa olevien tuuletusventtiilien kautta. Tilan korkeus on noin 50 – 70 cm. *(Nykyohjeiden mukainen minimikorkeus on 80 cm).*
- Ryömintätilan maanpohja on kahden muovin alta tutkitun kohdan perusteella märkää savea, jonka päällä on kapillaarikatkona muovikalvo. *(Muovikalvoa ei nykyisellään suositella maanpohjan kapillaarikatkoksi).*
- Rakennuksen alapohja on puurakenteinen tuulettuva alapohja. Alapohjan alapinnan puurakenteissa havaittiin yleisesti tummentumia, sienikasvustoa ja pistopiikillä paikoin pehmeitä/lahoja kohtia. *(Ryömintätilallisessa alapohjassa vauriokehitys alkaa yleensä alapohjan alapinnalta ja aiheutuu valumaveistä, tuuletuspuutteista ja ns. kesäcondenssista, jossa runsaan ilmankosteuden aikana kosteus tiivistyy viilleille pinnoille. Alapohjan vaurioista voi aiheutua sisäilmahaittoja). Puurakenteisen kantavan alapohjan (ns. rossipohjan) tekninen käyttöikä on normaalisuhteissa 50 vuotta (KH 90-00403, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot, 2008).*

Suosittelaa vaurioiden laajuuden selvittämistä mm. koko rakenteen läpikäynnin osalta sekä syyn selvittämistä ja rakenteiden korjaamista erikseen laadittavan korjausselostuksen mukaisesti, jossa huomioidaan myös vaurioita aiheuttavan olosuhteen korjaus.

Kellari

- Kellarin osalla havaittiin kosteutta lähes kauttaaltaan lattiassa ja seinien alaosissa. Havaitut kosteudet johtuvat maaperästä rakenteisiin siirtyvästä kosteudesta ja ovat tyypillisiä tämän aikakauden rakennuksille. Kosteus ei yleensä heikennä kiviaineisten rakenteiden kestävyyttä, mutta kosteiden rakenteiden päällä olevat pinnoitteet saattavat kosteusvaurioitua ja niihin voi muodostua mikrobikasvustoa. Tilojen käyttötarkoituksen huomioiden ei kosteus nykyisessä laajuudessaan aiheuta toimenpiteitä. Tiiviiden pintamateriaalien käyttämistä pinnoitteina tulee välttää, samoin asentamasta kiinteitä umpinaisia kalusteita suoraan rakennetta vasten, jolloin kosteus ei pääse poistumaan vaan se voi tiivistyä rakenteeseen. Jos kellarin tehdään korjaustöitä tai kellarin käyttötarkoitus muuttuu, tulee kosteus huomioida.



1. Vierustaa



2. Vierustaa



3. Ryömintätilaa ja alapohjaa



4. Sienikasvustoa alapohjan rossilautoissa



5. Lahoja rossilautaa alapohjassa



6. Kellari

10. Sadevesien poistojärjestelmä ja salaojat

Salaojien tasoerot mitattuna tarkastuskaivoista

Tasoerot	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Salaojan yläpinta – maanpinta	70	
Salaojan yläpinta – perustustaso (perustuu rakennepiirustuksiin)	–	
Salaojan yläpinta – kellarin lattiapinta	–	

Salaojajärjestelmä

- Käytettävissä olleiden tietojen mukaan perustusten ympärillä on vuonna 2005 asennettu tarkastuskaivoilla varustettu salaojajärjestelmä, joka purkaa mahdolliset perusvedet pihasivun oikean kulman tuntumassa olevan betonisen perusvesi-/pumppukaivon kautta kaupungin järjestelmään. Tarkastuskaivot ja perusvesikaivo avattiin ja tarkastettiin silmämääräisesti. Kaivoissa havaittiin salaojaputket vedenpinnan yläpuolella.
- Salaojien toimintaa ei ole käytössä olleiden tietojen mukaan tarkastettu viimeiseen viiteen vuoteen. *Salaojat suositellaan tarkastettavaksi ja huollettavaksi säännöllisesti viiden vuoden välein esimerkiksi painehuuhtelemalla salaojaputket ja tarkastamalla tarkastuskaivot kahden vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).* Salaojakaivojen kannet ovat helposti avautuvia ja ne voivat olla turvallisuusriski pikkulapsille.

Suosittelaa salaojien toiminnan selvittämistä kuvaamalla ja/tai painehuuhtelemalla salaojat. Suositellaan salaojakaivojen kansien kiinnittämistä

Sadevesijärjestelmä

- Kadunpuoleisilla kulmilla rakennuksen vesikaton sade- ja sulamisvedet on johdettu vesikourujen syöksyputkista rännikaivoihin, joista vedet on johdettu pois tieltävästi kaupungin hulevesijärjestelmään. Pihasivun puolella ja kuistin osalla vedet on johdettu syöksyputkista vierustoilte ja näistä aiheutuu kosteusrasitus. Syöksytorvien kautta valuvat vedet johdetaan rakennuksen vierestä sadevesiverkostoon, avo-ojaan tai vähintään 3 m. etäisyydelle rakennuksesta niin, ettei rakennuksen rakenteille eikä naapuritonteille aiheudu haittaa. Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katoilta valuvia vesiä.

Suosittelaa myös pihasivun ja kuistin kattovesien johtamista pois rakennuksen viereltä.



7. Perusvesi-/pumppukaivoa



8. Sadevesien ohjausta

11. Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet

Puuverhous

- Julkisivuverhouksena on vaakasuuntainen laudoitus. Verhousta tarkastettiin silmämääräisesti ja alaosista satunnaisotannalla pistoraudalla. Pistopiikillä tutkittaessa verhouksen pinnoilla ei havaittu lahotumia. Pihasisivulle painottuen verhouksessa on maalipinnan vaurioita. *Julkisivujen puuosat suositellaan huoltomaalattavaksi 5 – 20 vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Yleistä

- Avokuistin katoksen alapinnassa on maalipinnan vaurioita, pihasisivun ovikatoksen alapinnassa on vaurioita ja pihasisivun räystään alustassa on maalipinnan vaurioita.

Suositellaan puuosien huoltokäsittelyä.

Terassit

- Terassin ja avokuistin kaidepuissa on maalipinnan vaurioita ja pintojen levääntymistä/tummentumia. *(Varajoisille pinnoille painottuva levääntyminen ja tummentumat ovat lähinnä esteettinen haitta, jota voidaan puhdistaa ja ehkäistä pesemällä pintoja tarkoitukseen soveltuvalla pesuliuksella, esim. Biocomb. Levän syntyyn vaikuttavat mm. ympäröivä kasvillisuus/puusto ja leudot kosteat talvet sekä maalatuilla pinnoilla maaleissa vähentyneet tehoaineet).*

Suositellaan puuosien kunnostamista/huoltomaalausta tarvittavassa laajuudessa.

Riskirakenteet

- Kohteen ulkoseinät ovat tiiviisti pinnoitettuja ja rakenne on tuulettumaton tai heikosti tuulettuva. Kokemuksen mukaan sisäilman kosteus voi tiivistyä haitallisessa määrin tiiviin pinnoitteen alle aiheuttaen rakenteisiin vaurioita. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa (KH 90-00394). Seinärakennetta tutkittiin sivu-ullakon puolelta yhdestä runkotolppavälisestä mineraalivillaa ja koksikuonalämmöneristettä poistamalla. Kohdalla runkotolpan pinnassa ja seinärugon ulkopuolen vinolaudoituksen sisäpinnassa havaittiin kuivalahoa puuta. Havaintojen perusteella rakenteeseen on kohdistunut jossain vaiheessa kosteusrasitusta. Rakenteen riskiä lisää lämpimän puolen lisälämmöneristys, joka laskee seinärugon ulko-osien lämpötilaa ja lisää vesihöyryn tiivistymiskiä.

Suositellaan vaurioiden laajuuden selvittämistä ja korjaamista erillisen korjaustyösuunnitelman mukaan.



9. Julkisivua



10. Julkisivua



11. Julkisivua



12. Julkisivua



13. Pihasisun ovikatoksessa vauriota



14. Vauriota ulkoseinässä sivu-ullakon kohdalla

12. Ikkunat ja ulko-ovet

Puitteet, karmit ja lasit

- Rakennuksen ikkunat ovat puurakenteisia. Ikkunoissa on sisäpuutteessa eristyslaselementti ja ulkopuitteessa yksi lasi. Käytettävissä olleiden tietojen mukaan ikkunat ovat uusittu 1990-luvulla.
- Ikkunoita tarkastettiin silmämääräisesti ja lisäksi seisomakorkeuden ulottuvilla olein osin pistopiikillä. Ikkunoissa havaittiin vähäistä orastavaa aurinkoiseen suuntaan painottuvaa ja aukkokohtaisesti vaihtelevaa ulkopintojen alaosan maalin kuluneisuutta. Puutteena havaittiin, että tuuletusikkunoiden aukipitolaitteita on osin viallisia tai irti.

Suosittelaa ikkunoille huoltoa tarvittavilta osin.

- Pihavun ulko-oven ulkopuolella oleva kynnyslauta kallistaa sisään päin. Muilta osin ulko-ovissa ei havaittu puutteita tai vaurioita.

Suosittelaa ulospäin kallistavan kynnyspellin asentamista.

Vesipellit

- Ikkunoiden vesipelleissä ei havaittu puutteita.



15. Ikkuna



16. Ulko-ovi

13. Vesikatto ja varusteet

Rajaus:

- Vesikatolla oli ohut lumikerros, joten vesikatteesta ei voitu tehdä tarkastushavaintoja.

Suositellaan katon tarkastamista lumiolosuhteiden salliessa.

Vesikate

- Vesikattona on harjakatto, jossa katteena on profiilipeltikate. Vesikatteen läpivientinä ovat 12-horminen muurattu savupiippu ja koteloituna viemärin tuuletusputki.
- Vesikatteen pinnalla ei havaittu vesikattorakenteiden vaurioihin viittaavia painumia.

Vesikaton varusteet

- Vesikaton varusteina ovat vesikourut, syöksyputket, talo- ja lapetikas, huoltosilta ja lumiesteet.



17. Vesikattoa



18. Vesikattoa

14. Yläpohja, ullakko

Rajaus:

- Yläpohjan vino-osien kuntoa ei voida tarkastaa rakenteen umpinaisuudesta johtuen, kuin harjakolmiotilasta ja sivu-ullakolta näkyviltä osilta.

Käynti yläpohjatilaan

- Käynti harjakolmiotilaan on järjestetty yläkerran sisäkatossa sijaitsevan luukun kautta ja sivu-ullakkotilaan yläkerrassa olevasta ovesta.

Yläpohjan tuuletus

- Harjakolmiotilan päätyseinissä on tuuletusventtiilit. Lämmöneristetyillä vesikaton suuntaisilla vinoilla yläpohjan osilla ei ole näkyvää tuuletusväliä sivu-ullakolla eikä harjakolmiotilassa. *Rakennusfysikaalisesti toimiva yläpohjarakenne koostuu lämpimän puolen riittävästä vesihöyryvastuksesta, riittävästä lämmöneristyksestä, lämmöneristeen kylmän puolen tuulettuvuudesta ja lisäksi vesikatteen alla olevasta kondenssisuojasta (alusKate). Huonetilojen ilmanvaihdolla on myös vaikutusta rakenteen läpi virtaavan vesihöyryn määrään ja paineeseen. Yläpohjan tuuletusperiaate on, että räystäiden alta ulkoilma virtaa lämmöneristeen ja vesikatteen väliin ja edelleen harjakolmiotilaan, josta edelleen ulos.*

Aluskate

- Harjakolmiotilassa ja sivu-ullakolla näkyvillä on umpilaudoitus ja oksanreiästä tämän päällä näkyvillä havaittiin bitumikermiä.

Lämmöneristys, tuulensuoja ja tuulenohjaimet

- Harjakolmiotilassa näkyvillä levymäistä mineraalivillaa. Piirustuksissa tämän alle on esitetty purueriste.

Havainnot yläpohjatila

- Harjakolmiotilassa ja sivu-ullakolla näkyvillä olleissa alkuperäisen vesikatteen aluslaudoituksissa havaittiin jonkin verran tummentumia.
- Sisätiloissa ei havaittu yläpohjan sisäpinnoissa kosteudenjälkiä.
- Viemärin tuuletusputkessa ei ole lämmöneristettä harjakolmiotilan osalla. *Lämmöneristeiden puuttuminen aiheuttaa kylminä vuodenaikoina riskin tuuletusputken jäätymisestä umpeen sekä kosteuden tiivistymisestä tuuletusputken sisään ja veden valumisesta rakenteisiin, mikäli putkien liitoksien tiiveydessä on puutteita.*

Suosittelaa viemärin tuuletusputken lämmöneristämistä harjakolmiotilan osalla.

Riskirakenteet

- Kohteessa on osin vinot umpinaiset yläpohjarakenteet, minkä vuoksi yläpohjarakenteiden kuntoa ei voida kuntotarkastusmenettelyllä riittävän kattavasti selvittää. Kokemuksen mukaan sisäilman kosteus voi tiivistyä haitallisessa määrin yläpohjarakenteisiin ja aiheuttaa vaurioita mikäli rakenteen tuuletus on puutteellinen. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa (KH 90-00394). Rakenteen tuuletusväli havaittiin puutteelliseksi.

Suosittelaa rakenteen kunnan selvittämistä laajemmin kuntotutkimuksella ja tuulettuvuuden kunnostamista.



19. Sivu-ullakotilaa



20. Harjakolmiotilaa



21. Vinon yläpohjan tuuletus ummessa sivu-ullakolla



22. Vinon yläpohjan tuuletus ummessa harjakolmiotilassa

15. Pesuhuone

Rakenteet ja pinnoitteet

Lattiarakenteet ja -pinnoitteet

Kallistusbetonivalu, pinnoitteena laatat.

Seinäarakenteet ja -pinnoitteet

Levy-/puurakenteisia, pinnoitteena laatat.

Kattopinnoitteet

Puurakenteinen, levytetty.

Vedeneristys

- Vedeneristyksestä ei tehty havaintoja. Vedeneristyksen olemassaoloa ja asennuksen laajuutta ei voida tyypillisesti tarkastaa rakennetta rikkomatta.

Lattiakaivo

- Tilassa on muovinen lattiakaivo jossa on yksi korokerengas ja kaksi sivuläpivienttiä. Kaivossa ei ole paikoillaan kiila-/kristysrengasliitosta jolla nykyisissä vedeneristysjärjestelmissä kaivon vierustalle tuleva vedeneristyslaippa liitetään tiiviisti lattiakaivoon. Vedeneristyslaippa on mahdollisesti liitetty kaivoritilän neliökehyksellä, joka on ollut melko yleinen toteutustapa 1990-luvun lopulle asti. Varsinaisia epätiiveyksiä kaivossa ei havaittu.

Lattiakallistus

- Lattian kallistukset tarkastettiin vesivaa'alla. Kallistuksissa ei havaittu puutteita.

Ilmanvaihto

- Tilassa on poistoilmaventtiili muurattuun hormiin ja katossa venttiili, jossa havaittiin merkkisavulla tuloilmavirtaus.

Kosteushavainnot

- Lattiat, seinien alareunat ja seinäpinnat vesipisteiden ympäriltä kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m. havaintopiste välillä. Kosteutta ei havaittu.

Havainnot kylpyhuone

- Kellarin portaikon välieteiseen rajautuvassa väliseinässä on alaosassa vaakasuuntainen halkeama. Lämminvesivaraajan taustalla seinän laattaverhous on vajaa.
- Laatoitetuille pinnoille tehtiin kopokartoitus. "Kopoja", eli alustastaan irti olevaa laatoitusta ei havaittu.
- Käyttövesi ei ollut kytkettynä päälle, joten vesilaitteiden käytönaikaisesta toimivuudesta ei voitu tehdä havaintoja.

Yhteenveto, käyttöikä

- (Tämän tyyppisillä rakenneratkaisuilla ennen vuotta 1998 toteutettujen märkätilojen tekninen käyttöikä on noin 15 vuotta ja noin 20 – 30 vuotta RakMK C2/1998 mukaan nykyaikaisilla vedeneristeillä toteutettuna (KH 90-00403). Käytettävissä olleiden tietojen mukaan tila on kunnostettu tai toteutettu 1990-luvulla. Ikääntymisen perusteella tilan kosteustekniselle toimivuudelle ei voida asettaa odotuksia, joten se on suositeltavaa kunnostaa.

Suosittelaa pesuhuoneen kunnostamista nykyisten märkätilarakentamisohjeiden mukaisesti.



23. Pesuhuonetta



24. Lattiakaivo

16.1 krs WC

Lattiakaivo

- Tilassa on 1990-luvulle tyypillinen muovinen lattiakaivo. Lattiakaivossa ei havaittu viitteitä epätiiveydestä.

Ilmanvaihto

- Tilassa on tuloilmaventtiili seinässä. *(Tila tuulettuu nykyisellään muidentilojen kautta).*

Suositellaan poistoilmanvaihdon toteuttamista tilaan, esim. varustamalla seinäventtiili kanavapuhaltimella.

Kosteushavainnot

- Lattia, seinien alareunat ja seinäpinnat vesipisteen ympärillä kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m. havaintopisteiden välillä. Kosteutta ei havaittu.

Havainnot

- Tilan silmämääräisessä tarkastuksessa ei havaittu viitteitä rakenteiden vaurioista.
- Laatoitetuille pinnoille tehtiin kopokartoitus. "Kopoja", eli alustastaan irti olevaa laatoitusta ei havaittu.
- Wc-istuimen kiinnitys on putteellinen. Käyttövesi ei ollut kytkettynä päälle, joten vesilaitteiden käytönaikaisesta toimivuudesta ei voitu tehdä havaintoja.

Suositellaan wc-istuimen kiinnityksen kunnostamista.



25. WC-tilaa



26. Lattiakaivo

17. 2 krs WC

Lattiakaivo

- Tilassa ei ole lattiakaivoa.

Ilmanvaihto

- Tilassa on poistoilmaventtiili muurattuun hormiin.

Kosteushavainnot

- Lattia, seinien alareunat ja seinäpinnat vesipisteen ympärillä kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m. havaintopisteiden välillä. Kosteutta ei havaittu.

Havainnot

- Tilan silmämääräisessä tarkastuksessa ei havaittu viitteitä vaurioista.
- Laatoituksessa havaittiin seinissä osin alustaansa puutteellisesti kiinnittyneitä tai irronneita "kopolaattoja". *Kopolaatat eivät aiheuta toimenpiteitä niin kauan kuin saumat ovat ehjät ja laatat eivät irtoa kokonaan. Laatat suositellaan kiinnitettäväksi mikäli ne kokonaan irtoavat.*
- Käyttövesi ei ollut kytkettynä päälle, joten vesilaitteiden käytönaikaisesta toimivuudesta ei voitu tehdä havaintoja.



27. WC-tilaa



28. Pesualtaan alustaa

18. Keittiö

Allaskaappi

- Pesuallaskaapissa ei havaittu vuotovaurioita.

Ilmanvaihto

- Tilassa on liesituuletin.

Kosteushavainnot

- Allaskaapin ja tiskikoneen edustan lattia, kylmälaitteiden edustan lattia ja seinäpinnat pesualtaan kohdalta kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m. havaintopisteiden välillä. Kosteutta ei havaittu.

Havainnot

- Sivukaapiston/työtason välin seinälaatoituksessa havaittiin vaakasuuntaista halkeamaa. Silmäääräisessä tarkastuksessa ei havaittu viitteitä rakenteiden vaurioista.
- Käyttövesi ei ollut kytkettynä päälle, joten vesilaitteiden käytönaikaisesta toimivuudesta ei voitu tehdä havaintoja.
- Astianpesukoneen alapuolella on valumasuojakaukalo.



29. Keittiötä



30. Allaskaappia

19. Muut asuintilat ja asumista palvelevat tilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet muissa tiloissa

- Tiloissa ei havaittu rakenteiden kosteuteen viittaavia jälkiä.

Hyönteiset/tuhoeläimet

- Tiloissa ei havaittu viitteitä hyönteisistä, tuhoeläimistä tai niiden aiheuttamista vahingoista.

Autotalli

- Tarkastuksen kohteena olevassa rakennuksessa ei ole autotallia.

Tekninen tila

- Tarkastuksen kohteena olevassa rakennuksessa ei ole erillistä teknistä tilaa.

Tulisijat

- Alakerran peltiuunin tulipesän tulitiiliimuuraus on vaurioitunut. Edellisestä nuohouskerrasta ei ollut käytettävissä tietoja. (Vakituksen asunnon käytössä olevat savuhormit ja tulisijat tulee nuohota vuosittain).

Suositellaan peltikuorisen uunin tulipesän kunnostamista ja määräaikaishuoltoa.

Muut tilat

- Ikkunapenkkin keraamisissa laatoituksissa havaittiin halkeamia ja osin irronneita laattoja. Muilta osin sisätilojen sisäpinnoissa havaittiin osittaista ikääntymisen aiheuttamaa kuluneisuutta.

Suositellaan ikkunapenkkin laatoituksien kunnostamista.



31. Ikkunapenkkin laatoituksissa vaurioita



32. 2 krs tiiliuuni



33. Asuintiloja



34. Asuintiloja

20. Lämmitysjärjestelmä

Yleistiedot

- Sähkölämmitys, lämmönjakona ovat sähköpatterit. Lisäksi on ilmalämpöpumppu, jonka toimivuutta ei testattu.
- Lämmitysjärjestelmässä ei havaittu pintapuolisessa tarkastelussa vauriota.

Tekninen käyttöikä

- Sähköpatterit ovat osin ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Sähkölämmityslaitteiden elinkaari normaalirasituksessa on 25–30 vuotta (ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2024).*



35. Sähköpatteri



36. Ilmalämpöpumpun sisäyksikkö

21. Ilmanvaihto

Sisäilmanlaatu

- Sisätiloissa ei ollut havaittavissa poikkeavia hajuja tarkastuksen aikana.

Venttiileiden virtaus

- Seisomakorkeudella olevien poistoventtiilien virtaussuunnat tarkastettiin merkkisavulla ja ne havaittiin olevan oikean suuntaiset.

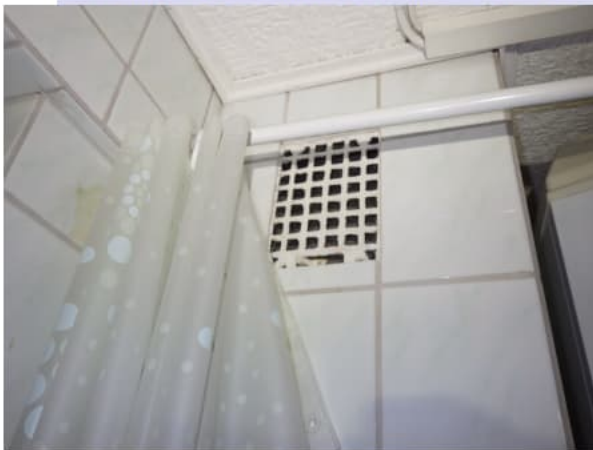
Havainnot

- Tarkastettavassa kohteessa on painovoimainen ilmanvaihto. Toimiakseen painovoimaisena ilmanvaihto vaatii korkeus- ja lämpötilaeron. Suurin poistoimu syntyy venttiileissä, joiden hormi menee korkealle. Painovoimainen ilmanvaihto toimii parhaiten kylmänä vuodenaikana ja edellyttää etenkin kesäaikana myös ikkunatuuletusta. Asuintilojen yhteydessä ei ole korvausilmaventtiilejä. Korvausilmaventtiilien puuttuessa, ikkunoiden ja ovien ollessa suljettuna, korvaava ilma virtaa sisään rakenteiden epätiiveyskohdista. Näistä saattaa kulkeutua epäpuhtauksia huoneilmaan. *(Toimivassa ilmanvaihdossa ilmaa poistavat venttiilit sijoitetaan tiloihin, joissa syntyy kosteutta ja epäpuhtauksia huoneilmaan, kuten märkätilat, wc:t jne.. tuloilmaventtiilit sijoitetaan olo- ja makuuhuoneisiin).*

Suositellaan korvausilmaventtiilien asentamista olo- ja makuuhuoneisiin

- Liesituulettimen poistoilmaputki on toteutettu poikittaisuritetulla alumiiniputkella. *(Putkityypin asentaminen ei ole nykyisin sallittua. Putki kerää uritettuun sisäpintaan epäpuhtauksia ja sen nuohouskestävyys on heikko).*

Suositellaan putkikanavan uusimista sisäpinnaltaan sileäksi, esim. kierresaumakanavaksi.



37. Poistoilmaventtiili



38. Poistoilmaventtiili

22. Vesi- ja viemärlaitteisto

Rajaus:

- Käyttövesi ei ollut kytettyä päälle, joten käyttövesijärjestelmän käytönaikaisesta toimivuudesta ei voitu tehdä havaintoja eikä käyttöveden lämpötilaa ja virtaamia voitu mitata.

Suosittelaa käyttövesijärjestelmän tarkastamista käyttövesi kytkettynä

Käyttövesivaraaja

- Varaaja on pesuhuoneessa. Varaaja on tyyppikilven mukaan vuodelta 2007 ja tilavuudeltaan 160 litraa.

Käyttövesijärjestelmä

Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)

Käyttövesiliittymä

Käyttövesiputket (näkyvillä osin)

Kuparia

Muovia suojaputkessa

- Vesijohdoissa ei havaittu viitteitä vaurioista tai puutteita näkyvillä osilla.

Jätevesijärjestelmä

Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)

Jätevesiviemäri

Viemäriputket (näkyvillä osin)

Muovia näkyvillä osin

- Viemäreissä ei havaittu näkyvillä osilla viitteitä vaurioista.

Vesimittari

- Vesimittari sijaitsee pesuhuoneessa.

Vedenvirtaama

- Sekoittajien virtaamia ei mitattu. RakMK D1:n ohjearvojen mukaan suositusvirtaama suihkuille, kodinhoitohuoneen ja keittiön sekoittajille on 12 l/min ja lavuaareille 6 l/min.

Veden lämpötila

- Veden lämpötilaa ei mitattu. ns. Asumisterveysasetuksen (Sosiaali- ja terveysministeriö 545/2015) mukaan: 'Lämmivesilaitteistosta saatavan lämpimän vesijohtoveden lämpötilan tulee olla vähintään + 50 Celsius-astetta ja vesikalusteesta saatava vesi saa olla korkeintaan + 65 Celsius-astetta'.

Tekninen käyttöikä

- Käytettävissä olleiden tietojen mukaan käyttövesiputket ovat uusittu 1990-luvulla. Vesi- ja viemärijärjestelmän osien tekniset käyttöiät normaalirasituksessa ovat: kuparisten vesijohtojen (asennustavasta ja pinnoituksista riippuen) 40–50 vuotta, valurautaisten viemärien (riippuen liitoksien tyyppistä) 40 – 50 vuotta, muovisten viemärien (riippuen asennusajasta) 40–50 vuotta ja betoniset viemärit sekä galvanoidut teräsputket ovat saavuttaneet teknisen käyttöikänsä. (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, talotekniikka, 2025).



39. Käyttövesivaraaja



40. Vesimittari

23. Sähköt

- Sähkön syöttö rakennukseen tulee maakaapelilla. Pääkeskus on yläkerran porrassyöksyssä. Sulakkeet ovat merkityt.
- Silmä määräisesti tarkasteltuna ei havaittu vaurioita tai puutteita sähköjärjestelmässä.

Tekninen käyttöikä

- Sähköjärjestelmän osien tekninen käyttöikä on pääosin noin 30–50 vuotta. (ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2024).



41. Pääkeskus

Lohja 09.12.2025



Kuntotarkastaja
0306705598

Liitteet

Alkuhaastattelu

Tietokortti: Tuulettumaton puurunkoinen ulkoseinä

Tietokortti: Tuulettumaton vino yläpohjarakenne

24. Yleistä kuntotarkastuksesta

Yleistä kuntotarkastuksesta RS3

VAURIOIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Kuntotarkastusraportissa on esitetty korjaussuosituksia havaittujen vaurioiden korjaamiseksi. Korjaussuositukset eivät ole sellaisenaan riittäviä työohjeita, vaan lähes aina vaurioiden oikean korjaamistavan määrittäminen vaatii yksityiskohtaisen korjaussuunnitelman laatimisen. Yleisenä lähtökohtana korjaamisessa ovat nykyiset rakennusmääräykset ja -ohjeet, joita sovelletaan käyttötarkoituksen ja kohteen vaatimusten mukaan. Ennakoivat huoltotoimet ja vaurioiden korjaaminen viipymättä säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli tarkastuksessa on havaittu vaurioita tai puutteita, eikä ehdotettuihin korjauksiin ryhdytä, vaurio yleensä laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi myös muodostaa haitan asumiselle.

YLEISTÄ TARKASTUKSEN SISÄLLÖSTÄ

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 toimitettu tilaajalle tilauksen yhteydessä tai se on luettavissa osoitteessa www.raksystems.fi. Tilaaajan ohjeessa on esitetty mm. tarkastuksen sisältö, epävarmuustekijät, vastuut ja rajaukset. Kuntotarkastustilauksen yhteydessä tilaajalle on toimitettu myös Raksystemsien Kuntotarkastuksen RS³ Palvelukuvaus, jossa on määritelty lyhyesti Kuntotarkastuksen RS³ suoritustapa.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohjetta ja Kuntotarkastuksen RS³ Palvelukuvausta. Suoritusohje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirjakaupoista.

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä asiakirjoista, omistajalta, isännöitsijältä tai käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyys- ja 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 vedeneristyksen kuntoa, toimivuutta tai olemassaoloa. Koska rakenteita ei avata, ei rakenteiden 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 lisätutkimussuositusten perusteena on tarkastajan kohteesta tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuositusten 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 Suoritusohjeen 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.

Johtopäätöksissä esiintyvät viittaukset nykyisiin rakennusmääräyksiin tai ohjeisiin eivät tarkoita, että ne olisivat vanhassa rakennuksessa voimassa takautuvasti ja jälkikäteen velvoittavia. Viittaukset määräyksiin ovat ohjeena siihen tasoon, mitä nykyisin pidetään hyvänä rakennustapana ja niiden noudattaminen on siksi yleisesti suositeltavaa pyrittäessä hyvään ja turvalliseen rakennuksen ylläpitoon.

ASBESTI

Asbestin käyttö rakentamisessa on ajoittunut pääasiassa ajanjaksolle 1930 – 1990, minä aikana useat suomalaiset rakennusmateriaalit ovat sisältäneet asbestia, mutta asbestia on käytetty suomalaisessa rakentamisessa ainakin 1910-luvulta lähtien. 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 hengitysilmaan. Ehjä, rakenteessa oleva, asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei normaalitapauksessa aiheuta mitään toimenpiteitä. Asbestin olemassaolo tulee huomioida, mikäli rakennusta korjataan tai huolletaan ja asbestia sisältäviä materiaaleja puretaan tai työstetään, sekä silloin, jos asbestia sisältävä materiaali on rikkoutunut siten, että siitä voi irrota asbestikuituja. RS³ Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu asbestikartoitusta.

Ennen korjauksien tai remontointien aloittamista tulee selvittää sisältävätkö purettavat tai korjattavat rakenteet asbestia ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tai muun, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta on huolehdittava, että asbestipurkutyötä varten tehdään asbestikartoitus.

KREOSOOTTI JA PAH-YHDISTEET

Kreosoottia ja PAH-yhdisteitä sisältävien materiaalien käyttö rakentamisessa on ollut yleisintä vuosien 1890 – 1960 välillä. Kreosoottia ja PAH-yhdisteitä sisältäviä tuotteita on käytetty erityisesti veden- ja kosteudeneristeenä, puutavaran kyllästyksessä, valuasfalteissa, kattohuovissa sekä rakennuspapereissa ja –pahveissa.

Kreosootti (kivihiilipiki) on kivihiilitervan tislusjäännös, joka sisältää satoja orgaanisia ja epäorgaanisia yhdisteitä. Kivihiilipikeä purettaessa työilmaan vapautuu hiukkasmaisia ja höyrymäisiä aineosia, joista haitallisimpia ovat syöpää aiheuttavat polysykliset aromaattiset hiilivedyt (PAH-yhdisteet) sekä lisäksi iholle joutuessaan aine saattaa aiheuttaa kirvelyä ja punoitusta sekä ärsyttää hengitystä.

Rakenteissa olevista kreosoottia tai PAH-yhdisteitä sisältävistä materiaaleista ei aiheudu haittaa, ellei niistä siirry epäpuhtauksia sisäilmaan. Korjauksien ja remontointien yhteydessä kivihiilipikeä ja PAH-yhdisteitä sisältävät materiaalit on ensisijaisesti pyrittävä poistamaan. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu kreosootin tai PAH-yhdisteiden kartoitus.

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 RS³ 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.

KUNTOTARKASTAJAN VASTUU, VIRHEEN OIKAISEMINEN JA KUNTOTARKASTUKSESTA REKLAMOINTI

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaisesti. Yritykselle suoritettavassa kuntotarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. 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).

Tekniset käyttöiät, tarkastusvälit ja kunnossapitajakset

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.

Kunnossapitajakset tarkoitetaan keskimääräistä aikaväliä, jonka jälkeen määrätty kunnossapitotoimenpide toistetaan. Kunnossapito on rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen korjaamista osittain uusimalla, täydentämällä, kunnostamalla tai pinnoittamalla.

NIMIKE	Tekninen käyttöikä / v	Tarkastus- väli / v	Kunnossa- pitajakso / 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
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	
Perusmuurin vedeneristys – kumibitumikermieriste	30		
Perusmuurin vedeneristys – kuumabitumisively	20		
Perusmuurin vedeneristys – muovinen perusmuurilevy	50		
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-luvulla)	saavutettu		
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	tarvittaessa
Kosteussulkusively, kiviainesrakenne ja laatoitus	18	3	tarvittaessa
Vedeneriste ja laatoitus	30	3	tarvittaessa
Muovitapetti	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		
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	saavutettu	
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)	saavutettu	
Jätevesiviemärit, valurautaputket	50	
Jätevesiviemärit, muovi- tai komposiittiputket	50	

Niiden rakenteiden osalta, joita ei ole mainittu tässä taulukossa, löytyy lisätietoa Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotus-ohjeesta (KH 90-00403)

Omistaja(t)		
Kohteen osoite		
Omistushistoria		
Kohteen rakentamisen historia	Rakennusvuosi (valmistunut käyttöön): 1947	
Laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset	Laajennuksia	Ei ole
	Käyttötarkoituksen muutoksia	Ei ole
Loppukatselmus	Ei tietoa.	
Kohteen lämmitys ja käyttö		

2. RAKENTEIDEN SEKÄ TILOJEN HUOLTO-, VAURIO- JA KORJAUSHISTORIA

2.1 Rakennuksen ulkopuolinen kosteudenhallinta	Huolto- ja korjaustoimenpiteet		
	Ei ole tehty	Tehdyt toimenpiteet	Ei tietoa
Perusmuurin vedeneristys : Uusittu kokonaan Tarkennus: 2005 Perusmuurin vedeneristystyksen tyyppi: • Perusmuurilevy (ns. patolevy). • Ei tietoa tai en osaa sanoa Asennuslaajuus: Ympäri rakennuksen, tarkennus: 2005 Asennusvuosi: 2005	●		
Salaojajärjestelmä : Uusittu kokonaan Tarkennus: 2005 Asennuslaajuus: Ympäri rakennuksen, tarkennus: 2005 Asennusvuosi: 2005		• Hulevesipumppu uusittu 2015 / 2015	
Sadevesijärjestelmä : Uusittu kokonaan Tarkennus: 2005 Asennuslaajuus: Ympäri rakennuksen, tarkennus: 2005 Asennusvuosi: 2005		• Sade ja hulevedet menevät kunnan hulevesi verkkoon, aikaisemmin ojaan / 2016	
Hulevesien pumppukaivo : Uusittu kokonaan Tarkennus: 2016 Asennusvuosi: 2005 Varoitusvalo: • Ei ole Kaksi pumppua: • Ei ole Padotusventtiili: • Ei ole		• Hulevesipumppu uusittu / 2015	
Rakennuksen vierustäyttö : Uusittu kokonaan Tarkennus: 2005 Asennusvuosi: 2005		• edellinen omistaja tehnyt korjaukset / 2005	

Kaskikatu 10 Karkkila

Vastausaikaleima 25.11.2025 19:36:46. Tulostusaikaleima 25.11.2025 20:11:25.

Hulevesien ohjaus		• Sade ja hulevedet menevät kunnan hulevesi verkkoon, aikaisemmin ojaan / 2016	
Hulevesien purkupaikka:			
• kunnallistekniikan hulevesi- tai viemärijärjestelmä			
Onko tiedossa olevia toimintahäiriöitä, vikoja, puutteita tai vaurioita?	Ei ole	On	Selvitys
Perusmuurin vedeneristys	●		
Salaojajärjestelmä	●		
Sadevesijärjestelmä	●		
Hulevesien ohjaus	●		
Hulevesien pumppukaivo	●		
Rakennuksen vierustäyttö	●		
2.2 Rakenteet ja rakenneosat	Huollot, korjaukset ja uusimiset		
	Ei ole tehty	Tehdyt toimenpiteet	Ei tietoa
Perustukset	●		
Perusmuuri	●		
Alapohja		• Edellinen omistaja tehnyt / 2000	
Ulkoseinät			●
Julkisivut		• Julkisivu maalattu / 2018	
Väliseinät			●
Yläpohja(t)		• Edellinen omistaja tehnyt / 2000	
Vesikatto		• Edellinen omistaja tehnyt / 1995	

Kaskikatu 10 Karkkila

Vastausaikaleima 25.11.2025 19:36:46. Tulostusaikaleima 25.11.2025 20:11:25.

Ikkunat		• Edellinen omistaja tehnyt / 1995	
Ulko-ovet		• Edellinen omistaja tehnyt / 2000	
Alapohjan ryömintä-/tuuletustila		• Edellinen omistaja tehnyt / 2000	
Kellaritila	●		
Maanvastaiset ulkoseinät			●
Välipohja (VP)		• Edellinen omistaja tehnyt / 2000	
Yläpohjatila tai ullakko		• Edellinen omistaja tehnyt / 1995	
Kattoikkunat	●		
Savupiiput/-hormit		• Edellinen omistaja tehnyt / 2000	

Muu rakenne, rakenneosa tai tila		• - / -	
Onko tiedossa olevia vaurioita, puutteita tai epäilyksiä niistä?	Ei ole	On	Selvitys
Kohdan 2.2 rakenteet ja rakenneosat	●		

2.3 Märkätilat ja kosteat tilat	Huolto- ja korjaustoimenpiteet			
	Ei ole tehty	Tehdyt toimenpiteet	Ei tietoa	
Pesuhuone ja sauna : Osin uusittu/remontoitu Miltä osin on uusittu/remontoitu? Edellinen omistaja tehnyt joskus 1990 Uusimis-/remontoimisvuosi 1990 Vedeneristys: Ei tietoa Märkätilojen käyttö: Ei ole käytetty säännöllisesti Käytetty säännöllisesti edellisen kerran: 6/2024			●	
WC-tilat : Osin uusittu/remontoitu Miltä osin on uusittu/remontoitu? Edellinen omistaja tehnyt joskus 1990 Uusimis-/remontoimisvuosi 1990 Vedeneristys: Ei tietoa			●	
Muu tila(t) : Osin uusittu/remontoitu Tarkennus: Pihasauna Miltä osin on uusittu/remontoitu? Edellinen omistaja tehnyt joskus 1990 Uusimis-/remontoimisvuosi 1990			●	
Onko edellä mainituissa tiloissa tiedossa olevia puutteita, vaurioita tai epäilyksiä niistä?	Ei ole	On	Selvitys	
Märkätilat ja kosteat tilat	●			
2.4 Vaurio-, kosteus- ja tuholaihavainnot tai epäilykset niistä	Ei ole havaittu	On havaittu	Selvitys	Ei tietoa
Kosteushavainnot				●
Kellarin tai kellarikerroksen kosteus				●
Kylmyys ja vetoisuus				●
Jäätymisongelmat				●
Haju- ja meluhavainnot				●
Hyönteiset ja tuholaiset asuintiloissa				●
Hyönteiset ja tuholaiset muissa tiloissa				●

Kaskikatu 10 Karkkila

Vastausaikaleima 25.11.2025 19:36:46. Tulostusaikaleima 25.11.2025 20:11:25.

Ikkunoiden huurtuminen tai harmaantuminen				●
Muut havainnot				●

2.5 Kosteus- ja vesivahingot	Ei ole ollut	On ollut	Ei tietoa
Onko kohteessa ollut kosteus- tai vesivahinkoa?	●		

3. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Kohteen lämmitysjärjestelmät	Huolto- ja korjaustoimenpiteet		
	Ei ole tehty	Tehdyt toimenpiteet	Ei tietoa
Sähköpatterit : Osittain uusittu Uusimisen laajuus: osa sähköpattereista uusittu 2015 Asennusvuosi (tai -vuodet): 2015		• osa sähköpattereista uusittu / 2015	
Lämmitysvedenvaraaja : Uusittu kokonaan Tarkennus: uusittu 2006 Asennusvuosi (tai -vuodet): 2006		• Lämminvesivaraaja uusittu / 2006	
Ilmalämpöpumput : Asennettu jälkikäteen Tarkennus: asennettu 2005 Asennusvuosi (tai -vuodet): 2005		• asennettu / 2005	
Tulisijat : Alkuperäinen Tulisijat: • Puukiuas. Kappalemäärä1 • Takka. Kappalemäärä1 • Pönttöuuni. Kappalemäärä1 • Muuripata. Kappalemäärä1			●
Ei ole seuraavia: Sähköinen lattialämmitys, Kattolämmitys, Öljykattila, Öljypoltin, Öljysäiliö (käytössä oleva), Öljysäiliö (käytöstä poistettu), Ilmavesilämpöpumppu, Maalämpöpumppu, Poistoilmalämpöpumppu, Kaukolämpö / lämmönvaihdin, Ilmalämmitys ja ilmalämmityskone, Lämmitysveden puskurivaraajat, Kaasulämmitys / kaasulämmityskattila, Lämmityskattila (esim, Aurinkopaneelit / aurinkokeräimet, Muu järjestelmä tai laite, mikä? Tarkennus, Vesikiertoinen lattialämmitys, Vesikiertoiset patterit, Vesikiertoisten patterien putkisto			
Onko tiedossa olevia toimintahäiriöitä, vikoja, puutteita tai vaurioita?	Ei ole	On	Selvitys
Sähköpatterit	●		

Kaskikatu 10 Karkkila

Vastausaikaleima 25.11.2025 19:36:46. Tulostusaikaleima 25.11.2025 20:11:25.

Lämmitysvedenvaraaja	●		
Ilmalämpöpumput	●		
Tulisijat	●		

Onko kohteen lämpimään käyttöveteen liitettyjä lämmönluovuttimia, kuten rättipatteria, lämmityspatteria tai lattialämmitystä?	Ei	On	Ei tietoa	
	☒	☐	☐	
Onko kohteessa käytöstä poistettuja lämmitysjärjestelmiä tai niiden osia?	Ei ole	On	Selvitys	Ei tietoa
Käytöstä poistetut järjestelmät tai niiden osat	☒	☐	☐	☐

4. VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄ

4.1 Vesi- ja viemärijärjestelmän osat	Huolto- ja korjaustoimenpiteet		
	Ei ole tehty	Tehdyt toimenpiteet	Ei tietoa
Lämminvesivaraaja (käyttövesi) : Uusittu kokonaan Tarkennus: 2006 Asennusvuosi (tai -vuodet): 2006		• Uusittu / 2006	
Vesijohdot (käyttövesiputket) : Uusittu kokonaan Tarkennus: 1990 Asennusvuosi (tai -vuodet): 1990 Uusittujen vesijohtojen materiaali: • Kupari, pinnoittamaton	●		
Vesikalusteet (sekoittajat, wc-istuin, hanat yms.) : Uusittu kokonaan Tarkennus: 1990 Asennusvuosi (tai -vuodet): 1990	●		
Viemäriputket : Uusittu kokonaan Tarkennus: 1990 Asennusvuosi (tai -vuodet): 1990 Uusittujen viemäriputkien materiaali: • Muovi	●		
Lattiakaivot : Uusittu kokonaan Tarkennus: 1990 Asennusvuosi (tai -vuodet): 1990			●

Ei ole seuraavia: Jätevesipumppaamo

4.2 Kunnallistekniikka (tai vesiosuuskunta)

Onko vesi- ja/tai viemärijärjestelmä liitetty kunnallistekniikkaan tai vesiosuuskuntaan?	Viemärijärjestelmä	On, kunnallistekniikkaan
	Käyttövesijärjestelmä	On, kunnallistekniikkaan

4.3 Kiinteistökohtainen käyttövesi- ja/tai jätevesijärjestelmä

Onko kohteessa kiinteistökohtaista käyttövesi- ja/tai jätevesijärjestelmää?	Viemärijärjestelmä	Ei ole
	Käyttövesijärjestelmä	Ei ole

4.3.1 Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmän tyyppi ja muita tietoja

4.3.2 Kiinteistökohtainen käyttövesijärjestelmä (talousvesi)

4.4 Muut huolto- ja korjaustoimenpiteet sekä vauriohistoria

Muut huolto- ja korjaustoimenpiteet	Ei tietoa		
Onko vesi- ja viemärijärjestelmässä tiedossa olevia vaurioita, puutteita, korjaustarpeita tai epäilyksiä niistä?	Ei ole	On	Selvitys
Vesi- ja viemärijärjestelmä	●		

5. ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ

Ilmanvaihtojärjestelmän tyyppi	Painovoimainen ilmanvaihto	
Ilmanvaihtokanavien nuohous ja virtaamat	Onko ilmanvaihtokanavia puhdistettu (nuohottu)?	Ei tietoa
	Onko korvausilmaventtiilien tai rakovernttiilien suodattimia vaihdettu?	Ei ole

Muu huolto- ja korjaushistoria	Ei ole		
Onko ilmanvaihtojärjestelmässä tiedossa olevia vaurioita, puutteita, korjaustarpeita tai epäilyksiä niistä?	Ei ole	On	Selvitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	●		

6. SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

Sähköjärjestelmän osat	Huolto- ja korjaustoimenpiteet		
	Ei ole tehty	Tehdyt toimenpiteet	Ei tietoa
Sähköpääkeskus : Ei tietoa	●		
Ryhmäkeskus (ns. sulaketaulu) : Ei tietoa	●		
Sähköjärjestelmän muut osat : Ei tietoa	●		
Sähköjohdot : Ei tietoa	●		
Onko sähköjärjestelmässä tiedossa olevia vaurioita, puutteita tai epäilyksiä niistä?	Ei ole	On	Selvitys
Sähköjärjestelmä	●		

7. PÄÄTETYT, TIEDOSSA TAI SUUNNITTEILLA OLEVAT KORJAUSHANKKEET SEKÄ UUDISTAMISET

Onko kohteessa (tai As Oy:ssä) päätettyjä, tiedossa tai suunnitteilla olevia korjaushankkeita tai uudistamisia, liittyen esim. rakenteisiin, märkätiloihin ja/ tai lvis-tekniikkaan?	Ei ole
--	--------

8. AIEMMAT TARKASTUKSET JA TUTKIMUKSET

Onko kohteeseen tehty aiemmin tarkastuksia tai tutkimuksia?		
Kuntotarkastuksia tai kuntoarvioita : On		
Rakenteisiin liittyviä kuntotutkimuksia tms : Ei tietoa		
Kosteusmittauksia tai -kartoituksia : Ei tietoa		
Sisäilmaan liittyviä tutkimuksia tai selvityksiä : Ei tietoa		
Radonmittauksia : Ei tietoa		
Muita tutkimuksia tai selvityksiä : Ei tietoa		
Voimassa olevaa energiatodistusta : On		
Ei ole seuraavia: Toimenpiteitä Raksystems Insinööritoimisto Oyn / Sustera Groupin toimesta		
1. Kuntotarkastukset tai -arviot	Ajankohta pvm (tai vuosi):	12.5.2022
	Kirjaa raportin nimi, pvm, laatijan etunimi sukunimi ja yritys:	
Energiatodistus	Energiatehokkuusluokka:	D
	Todistuksen laatimispäivä tai vuosi:	12.5.2022
	Viimeinen voimassaolopäivä:	12.5.2032
	Energiatodistuksen laatijan etunimi sukunimi ja yritys:	

9. MUUTA KÄYTTÖÖN LIITTYVÄÄ JA MAHDOLLISET LISÄTIEDOT

Onko teillä vielä kohteen käyttöön liittyvää tietoa tai muuta lisätietoa?	Ei ole
---	--------

10. ALLEKIRJOITUS JA TALOYHTIÖNTIEDOT

Kuuluuko kohde asunto-osaakeyhtiöön (taloyhtiöön)?	Ei
--	----

Kaskikatu 10 Karkkila

Vastausaikaleima 25.11.2025 19:36:46. Tulostusaikaleima 25.11.2025 20:11:25.



Tuulettumaton puurunkoinen ulkoseinä

Tuulettumattomia ulkoseinärakenteita on rakennettu yleisesti 1970-luvulle saakka. Riskinä rakenteessa on sisäilman kosteuden tiivistyminen ajoittain rakenteisiin ja sen myötä pitkällä aikavälillä rakenteen vaurioituminen. Riskiä lisää mikäli julkisivulaudoituksen pinnoitteena on käytetty tiivistä pinnoitetta, esim. lateksimaalia. 1950-luvulla oli myös tapana asentaa kattuhuopa (bitumikermi) vinolaudoituksen päälle sääsuojaksi ennen julkisivujen laudoittamista. Kattuhuopa on vesihöyrynvastukseltaan hyvin tiivis materiaali ja mikäli se on jätetty laudoituksen alle, riski rakenteen vaurioitumisesta on suuri. Tiiliverhoiluissa puurakenteisissa seinissä vaurioita voi syntyä seinärakenteisiin, mikäli tiiliverhouksen taustalla ei ole ilmarakoa tai se on laastin täyttämä.

Riskirakenne

Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi KH 90-00394 (Kuntotarkastusasuntokaupan yhteydessä, suoritusohje, 2007) kortissa, jossa on annettu ohjeet kuntotarkastuksen suorittamisesta. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto tulee selvittää rakennetta avaamalla. Pelkkä pintapuolinen ja aistinvarainen arviointi, pintojen kosteuskartoitus kosteudentunnistimella tai rakenteen eristetilan suhteellisen kosteuden mittaaminen eivät ole riittäviä menetelmiä riskirakenteen kunnon selvittämiseksi.

Tuulettumattoman puurunkoisen ulkoseinän vaurion aiheuttajia

- Sisäilman kosteuden tiivistyminen seinärakenteen ulkoverhouksen sisäpinnalle, koska verhouksen taustalta puuttuu ilmarako tai se on niukka ja julkisivun pinnoite on liian tiivis (heikosti vesihöyryä läpäisevä) tai rakennusaikana sääsuojaksi asennettu kattuhuopa (bitumikermi) on jätetty poistamatta.
- Tiiliverhouksien taustan ilmaraon puuttuminen tai täyttyminen osittainkin muurauslaastista heikentää rakenteen tuulettumista sekä laastin kautta voi siirtyä kosteutta seinärakenteisiin.
- Vesikaton, ikkunapellityksien tai ulkoverhouksen liitoskohtien puutteet voivat aiheuttaa veden valumista ulkoseinärakenteisiin. Rakenteen tuulettumisen sekä ilmarakojen puutteet lisäävät vuotovesistä rakenteille aiheutuvaa riskiä sekä näistä aiheutuvien vaurioiden laajuutta.

- Yläpohjarakenteen puutteellisen tuuletuksen tai aluskatteen puutteiden aiheuttaman vesien valuminen ulkoseinärakenteeseen.

Rakenteen tuulettumisen sekä ilmarakojen puutteet lisäävät valumavesistä rakenteille aiheutuvaa riskiä sekä näistä aiheutuvien vaurioiden laajuutta.

- Ulkoseinärakenteissa sisäilmankosteuden tiivistymisen riskiä lisäävät rakenteen sisäpinnan ilma- tai höyrynsulun puutteet tai puuttuminen sekä rakennuksen ilmanvaihdon puutteet. Lisäksi kosteusrasitusta lisää korkea sisäilman kosteuspitoisuus, esimerkiksi pesuhuoneissa, saunoissa ja uima-allastiloissa.

Riskirakenteen tutkiminen erillisellä kuntotutkimuksella

Tuulettumattoman puurunkoisen ulkoseinärakenteen kunnon tutkiminen ja siihen mahdollisesti liittyvän riskin realisoitumisen toteaminen edellyttää aina rakenteen avausta ja sen tarkastamista riittävässä laajuudessa.

Koska tyypillisesti vaurioituminen rakenteessa alkaa seinärakenteen ulkopinnalta tai ulkoverhouksen taustalta, vaatii rakenteen kunnon selvittäminen rakenteen avaamista.

Tämän tyyppisten ulkoseinärakenteiden tutkiminen vaatii yleensä rakenteiden avaamista laajasti, koska ilma- ja lämpövuotojen aiheuttamat vauriot voi esiintyä paikallisesti rakenteessa ja mahdollisen vanhojen vuotokohtien sekä ilma- ja lämpövuotojen kannalta riskialteimpia sijainteja ei voida luotettavasti arvioida rakenteen pinnoilta.

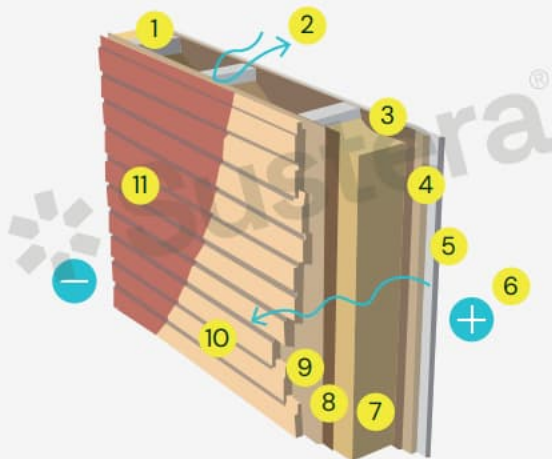
Rakenteen avausten määrä ja paikat tulee määritellä aina tapauskohtaisesti. Kuntotutkimukseen voidaan tarpeen mukaan sisällyttää erilliset mikrobitutkimukset. Niiden tarpeellisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntotutkimuksen yhteydessä.

Rakenteen kuntotutkimuksessa rakenneavauksista tutkitaan mm.:

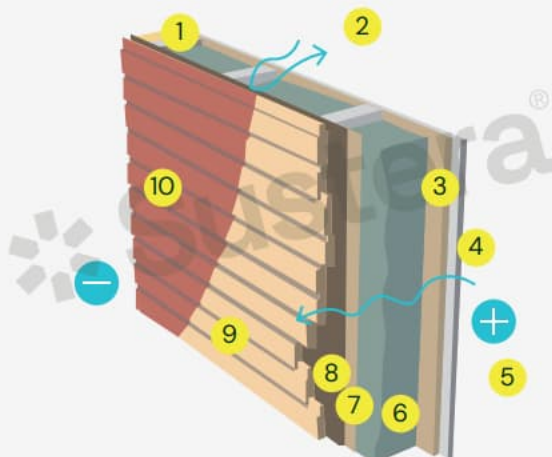
- Rakenteen toteutustapa ja materiaalit
- Rakenteeseen liittyvät erityiset riskitekijät
- Aistinvarainen kunto (jäljet, laho, hajut)
- Rakenteiden kosteustilanne tarkoituksen mukaisella mittauksella
- Ilmavuotoreitit sisätiloihin päin
- Tarpeen mukaan materiaalien mikrobinäytteet
- Tarpeen mukaan haitta-ainenäytteet

Esimerkki riskirakenteesta:

(kuva on periaatteellinen, ei vastaa tarkalleen kohteen rakennetta)



1. Pystyrunko (4" tai 5")
2. Kosteus
3. Oksa- tai tervapahvi
4. Vaakalaudoitus
5. Pintaverhous (Pinkopahvi)
6. Sisäilman kosteus
7. Sahanpuru tai kutterinlastu
8. Oksa- tai tervapahvi
9. Vinolaudoitus
10. Ulkoverhous (vaakapaneeli)
11. Tiivis maalipinta tai tiivis (esim. bitumikermi) materiaali



1. Pystyrunko (4" tai 5")
2. Kosteus
3. Vaakalaudoitus
4. Kipsilevy
5. Sisäilman kosteus
6. Mineraalivilla
7. Huokoinen puukuitulevy
8. Vuorauspahvi
9. Ulkoverhous (vaakapaneeli)
10. Tiivis maalipinta tai tiivis (esim. bitumikermi) materiaali

Tuulettumaton vino yläpohjarakenne

Vesikatteen suuntaisia (ns. vinoja) yläpohjarakenteita käytetään rakentamisessa edelleen ja se on tyypillinen rakenneratkaisu mm. 1½-kerroksisissa rakennuksissa. Lisäksi yläpohjarakenteiden tuulettuminen voi olla puutteellinen matalissa ja loivissa harja- tai pulpettikattoisissa rakennuksissa. Rakenteen kosteusteknisen toiminnan kannalta yläpohjarakenteen riittävä tuulettuminen on tärkeää. Nykykäsityksen mukaan yläpohjarakenteen ja vesikatteen välillä olisi syytä olla vino-osillakin vähintään 100 mm:n ilmaväli, joka on avoinna sekä ylä- että alareunoista. Aikaisemmin tuuletusvälin vaatimukset ovat olleet pienemmät. Mikäli rakenteen tuuletus on puutteellinen voi sen seurauksena sisäilman kosteus tiivistyä yläpohjarakenteisiin, mistä pitkällä aikavälillä voi seurauksena olla rakenteen vaurioituminen.

Riskirakenne

Tuulettumattomat tai puutteellisesti tuulettuvat yläpohjarakenteet on luokiteltu riskirakenteiksi KH 90-00394 (Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, suoritusohje, 2007) kortissa, jossa on annettu ohjeet kuntotarkastuksen suorittamisesta. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto tulee selvittää rakennetta avaamalla. Pelkkä pintapuolinen ja aistinvarainen arviointi, pintojen kosteuskartoitus kosteudentunnistimella tai rakenteen eristetilän suhteellisen kosteuden mittaaminen eivät ole riittäviä menetelmiä riskirakenteen kunnan selvittämiseksi.

Tuulettumattoman vinon yläpohjarakenteen vaurion aiheuttajia

- Sisäilman kosteuden tiivistyminen yläpohjarakenteisiin, mikä yleensä aiheutuu puutteellisesta tuulettumisesta ja/tai rakenteen sisäpinnan höyryn- tai ilmansulkujen puuttumisesta tai niiden epätiiveydestä.
- Vesikatteen vuodot ja erityisesti vuodot katteen liitoskohdilla sekä läpivientien ja kattoikkunoiden kohdalla. Vesikatteen vuodot voivat aiheuttaa yläpohjarakenteiden lisäksi vaurioita seinäarakenteisiin.
- Lämmöneristyksen puutteet aiheuttavat kosteuden tiivistymisen riskin rakenteessa.
- Tuuletusvälin puutteet tai puuttuminen lämmöneristyksen ja vesikatteen välillä sekä

tuuletusrakojen puutteet räystäillä ja tuulettumisen puutteet harjalla lisäävät rakenteen kosteusrasitusta ja voivat aiheuttaa vaurioita yläpohjarakenteisiin. Rakenteen tuulettumisen puutteet lisäävät kattovuodoista aiheutuvaa rakenteiden vaurioitumisriskiä sekä vaurioiden laajuutta rakenteissa.

- Rakennuksen ilmanvaihdon puutteet lisäävät yläpohjarakenteiden kosteusrasitusta, erityisesti mikäli rakennus on ylipaineinen, jolloin kosteampaa ja lämpimämpää sisäilmaa pääsee siirtymään ilmapuotojen mukana rakenteeseen.

Riskirakenteen tutkiminen erillisellä kuntotutkimuksella

Tuulettumattoman vinon yläpohjarakenteen rakennetyypin selvittäminen ja kunnan tutkiminen sekä siihen mahdollisesti liittyvän riskin realisoidumisen toteaminen edellyttää aina rakenteen avausta ja sen tarkastamista riittävässä laajuudessa.

Yläpohjarakenteiden tutkiminen vaatii yleensä rakenteiden avaamista laajasti, koska kattovuotojen tai ilma- ja lämpövuotojen aiheuttamat vauriot voi esiintyä paikallisesti rakenteessa ja vanhojen kattovuotojen sekä ilma- ja lämpövuotojen kannalta riskialtimpia sijainteja ei voida luotettavasti arvioida rakenteen pinnoilta.

Rakenteen avausten määrä ja paikat tulee määritellä aina tapauskohtaisesti. Kuntotutkimukseen voidaan tarpeen mukaan sisällyttää erilliset mikrobitutkimukset. Niiden

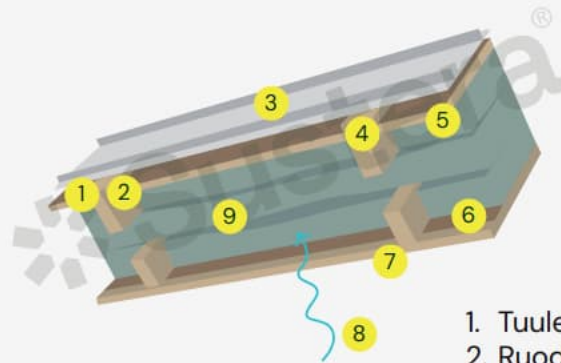
tarpeellisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntotutkimuksen yhteydessä.

Rakenteen kuntotutkimuksessa rakenneavauksista tutkitaan mm.:

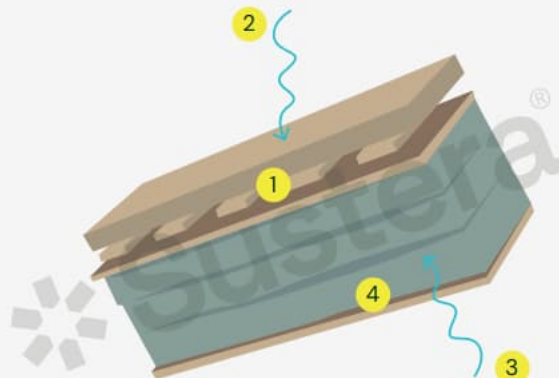
- Rakenteen toteutustapa ja materiaalit
- Rakenteeseen liittyvät erityiset riskitekijät
- Aistinvarainen kunto (jäljet, laho, hajut)
- Rakenteiden kosteustilanne tarkoituksen mukaisella mittauksella
- Ilmavuotoreitit sisätiloihin päin
- Tarpeen mukaan materiaalien mikrobinäytteet
- Tarpeen mukaan haitta-ainenäytteet

Esimerkki riskirakenteesta:

(kuva on periaatteellinen, ei vastaa tarkalleen kohteen rakennetta)



1. Tuuletusrako
2. Ruodelauta
3. Vesikate
4. Kantavat puurakenteet
5. Laudoitus
6. Muovi / tervapahvi
7. Pintamateriaali
8. Sisäilman kosteus
9. Lämmöneriste (mineraalivilla / puru)



1. Puutteellinen tuuletusrako
2. Kattovuodot
3. Ilmanvaihdon puutteet ja ylipaine
4. Höyry/ilmasulun puutteet

TALOUDELLISTA TURVAA JA MIELENRAUHAA ASUNTOKAUPAN JÄLKEISELLE AJALLE KAUPPATURVALLA

Kauppaturva-piilovirhevakuutus on ainoa Suomessa asunnon tai kiinteistön myyjälle tarjolla oleva vakuutus piilovirheiden varalta. Piilovirheet tarkoittavat virheitä, joita ei kuntotarkastuksen tai kosteuskartoituksen yhteydessä ole havaittu, ja joista myyjä ei ole ollut tietoinen.

- Vakuutus kattaa ostajan myyjälle esittämät vaateet siitä päivästä lukien, kun ostaja on ottanut kohteen haltuunsa.
- Vakuutuksen voimassaoloaika on kaksi tai viisi vuotta kohteen tyypin mukaan.
- Maksimikorvaus vakuutuskaudelle on jopa 75.000 €.

Vakuutushakemus pitää tehdä ennen kuin ostaja on ottanut kohteen hallintaansa – eli vakuutusta voi hakea myös kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen. Tarkastusraportti voi olla enintään kahdeksan kk:n ikäinen kauppakirjan allekirjoitushetkellä.*

Kiinnostuitko?

Tutustu ja hae vakuutusta osoitteessa:

www.piilovirhevakuutus.fi

tai ota yhteyttä vakuutuksen myöntäjään:

InSure Group Oy

Puh. 020 746 3900 (arkisin klo 9-16)

Sähköposti info@insuregroup.fi

www.insuregroup.fi

*Kuntotarkastuksen päivitys: 50 %:n alennus voimassa olevan hinnaston mukaisesta kuntotarkastuksen hinnasta (enintään 24 kk vanha tarkastus).

