

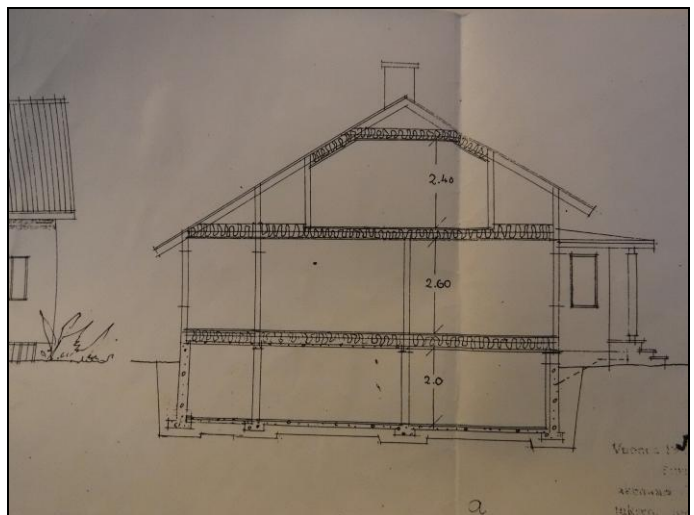


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS

OSOITTEESSA: Ankkurikyläntie 15, 20240 Turku



TARKASTUSPÄIVÄ:

15.1.2026

TARKASTAJA:

Marko Salonen, RI (AMK)



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

SISÄLLYSLUETTELO

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS	1
OSOITTEESSA: ANKKURIKYLÄNTIE 15, 20240 TURKU	1
1 YHTEENVETO	4
2 LÄHTÖTIEDOT	6
2.1 OSAPUOLET:	6
2.2 KOHDETIEDOT:	6
2.3 TARKASTUSOLOSUHTEET	7
2.4 MITTALAITTEET	7
2.5 ASIAKIRJAT	7
3 OMISTAJAN ALKUHAASTATTELU	7
3.1 HUOLTOKIRJAMERKINNÄT	9
4 TARKASTAJAN HAVAINNOT	9
4.1 ALAPOHJA JA ULKOSEINIEN ALAOSAT	10
4.2 RAKENNUKSEN VIERUSTA, SALAOJAT JA SADEVEDET	11
4.3 RAKENNUKSEN ULKOSEINÄT JA JULKISIVUT	13
4.4 IKKUNAT JA ULKO-OVET	14
4.5 VESIKATTO JA YLÄPOHJA	15
4.6 MÄRKÄTILAT	17
4.6.1 Suihku / wc keskikerros	17
4.6.2 Suihku ja sauna tila kellarissa	18
4.7 MUUT SISÄTILAT	20
4.7.1 Keittiö	20
4.7.2 Wc yläkerrassa	21
4.7.3 Muut tilat	22
4.8 LVIS JÄRJESTELMÄT	24
4.8.1 Lämmitysjärjestelmät	24
4.8.2 Ilmanvaihtojärjestelmät	25
4.8.3 Vesi- ja viemärijärjestelmät	25
4.8.4 Sähköjärjestelmät	26
1. TÄRKEÄÄ KUNTOTARKASTUKSESTA	29
2. TEKNISET KÄYTTÖIÄT, TARKASTUSVÄLIT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT	32



SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

KUVIEN SISÄLLYSLUETTELO

KUVA 1 SOKKELIKORKEUS ON HUOMATTAVA	11	KUVA 22. SUIHKUN KAIVO.	20
KUVA 2 PATOLEVYN KÄYTTÖÄ EI HAVAITTAVISSA	11	KUVA 23. SAUNAA	20
KUVA 3 RYÖMINTÄTILASSA PUU JA LEVYMATERIAALIA VARASTOITUNA.	11	KUVA 24 KEITTIÖTÄ.....	21
KUVA 4 PUUALAPOHJASTA EI HAVAITTU KOSTEUSVAURIOON VIITTAAVAA.....	11	KUVA 25. ALLASKAAPPIA EI OLE TIIVISTETTY	21
KUVA 5 SADEVEDEN OHJAUSTA.	13	KUVA 26 KESKIKERROKSEN WC.....	22
KUVA 6. VIERUSTA LASKEE OSIN TALOON PÄIN.	13	KUVA 27 BIDEEN LIIAN ALHAALLA	22
KUVA 7. PORTAAN ALLA JÄÄ PURO	13	KUVA 28 PORTAAT KELLARIIN.	23
KUVA 8 SADEVESIEN OHJAUSTA	13	KUVA 29. PORTAIKKOA YLÄKERTAAN	23
KUVA 9 JULKISIVUSSA JO HUOLTOMAALAUKSEN TARVETTA....	14	KUVA 30 YLÄKERRAN MAKUUHUONE	23
KUVA 10 VANHAN RIMALAUDAN PÄÄLLÄ ON PANELOINTI	14	KUVA 31 YLÄKERRAN MAKUUHUONETTA.	23
KUVA 11 PÄÄOVEA	15	KUVA 32 VINTTITILAA	23
KUVA 12. KELLARIN IKKUNOITA.	15	KUVA 33 KESKIKERROKSEN HUONEITA.....	23
KUVA 13. IKKUNAA JA PELLITYKSIÄ	15	KUVA 34 KESKIKERROSTA.	24
KUVA 14. YLÄKERRAN PARVEKE OVEA	15	KUVA 35 KELLARI TILAA.	24
KUVA 15 VESIKATTOA	16	KUVA 36 TERÄS PUTKIA.....	27
KUVA 16 VINTTI TILASSA LAUTA EDESSÄ.	16	KUVA 37 VAROVENTTIILIN LIITOS HUONOKUNTOINEN.....	27
KUVA 17 ERISTEEN VÄLISSÄ PIENI TUULETUSRAKO JA PUURAKENTEESTA PIENTÄ TUMMENTUMAA YLÄREUNASSA	17	KUVA 38 KATTILAN LÄMPÖTILAA JA PAINETTA	27
KUVA 18 WC OSA.....	18	KUVA 39 POLTIN.....	27
KUVA 19. SUIHKUN KAIVO.....	18	KUVA 40 VIEMÄRIT MUOVIA.....	27
KUVA 20. SUIHKU OSAA.....	18	KUVA 41 MAHDOLLISTA ASBESTI ERISTETTÄ.....	27
KUVA 21 SUIHKUTILAA.....	20	KUVA 42 ÖLJYSÄILIÖSTÄ EI HAVAITTU VUOTOON VIITTAAVAA.	28
		KUVA 43 RYHMÄ KESKUSTA.....	28
		KUVA 44 SÄHKÖKESKUS	28
		KUVA 45 ILMALÄMPÖPUMPPUA.....	28



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

1 YHTEENVETO

Kuvaus kohteesta:

Tarkastettu kohde on saatujen tietojen mukaan 1955 käyttöön otettu asuinrakennus. Tarkastettu rakennus on 2 ½ - kerroksinen paikalla rakennettu omakotitalo. Kellarikerrokseen on sijoitettuna varastoja, tekninen tila, sauna ja peseytymistilat ja öljysäiliö tila. Ulkoseinien runkorakenteena on puurankarunko, kellarikerroksen kantava rakenne on kivirakenteinen. Julkisivuina on pystyrimalaudoitus, jonka päälle on asennettu koolaus ja vaaka ja pysty panelointia. Sokkelissa maalaus. Alapohjana on maanvastainen betonilaatta ja osittain tuulettuvaa puu alapohjaa. Rakennus on tarkastuksella saatujen tietojen mukaan perustettu kallion varaan. Yläpohjana on puurakentein toteutettu harjakatto, vesikatteenä profiilipeltikate. Lämmitysjärjestelmänä on vesikiertoinen patteriverkko, lämpö verkostoon Öljykattilalla. Lisänä on ilmalämpöpumppuja. Ilmanvaihtona on perinteinen painovoimainen ilmanvaihto. Hallitun korvausilman tulo asuintiloihin on vähäistä. Rakennus on liitetty kunnan vesi- ja jätevesiverkostoon.

Korjaushistoria: huoltokirjamerkinnät

- Katso kohta 3.1

Kohteessa esiintyvät seuraavat tyypilliset ns. riskirakenteet:

- Yläpohja on toteutettu osittain vesikatteen suuntaisena. Rakenteen riskinä on mahdollinen tuuletuksen heikkous ja kosteuden tiivistyminen haitallisesti rakenteisiin. yläpohjatilasta havaittiin, että katon alla on pieni tuuletus väli eikä rakenteissa havaittu vaurioon viittaavaa

Oleellisimmat havainnot, jotka vaativat toimenpiteitä:

- Pääoven vesipelti puuttuu
- Katolta puuttuu kulkusilta yläpohjatilalan luukulle
- Sadevesien ohjaus on puutteellista
- Vuotovesien ohjaus puutteellista keittiönallaskaapissa
- Julkisivu on huoltomaalauksen tarpeessa
- Ulkoportaiden raudoitukset näkyvillä
- Pintavesien ohjaus puutteellinen
- Korvausilmareittejä ei havaittu kattavasti
- Katon aluskatteenä huopakate
- Pesutiloissa kaivon liitos tehty puskuliitoksena
- Talotikkaat irti
- Öljysäiliö tarkastuksesta ei tietoa
- Tuulettuvassa alapohjassa orgaanista materiaalia
- Asbesti eristeitä lämmönjako huoneessa
- Teräsputket ikääntyneet
- Takapihan markiisi epäkunnossa
- Varoventtiilin liitin huonokuntoinen

Suosittelavat jatkotutkimukset:

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT OY TURKU (Y-tunnus 2595421-4)
Crichtoninkatu 1 B32, 20100 TURKU



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

- Yläpohja on suositeltavaa tarkastaa kattavasti, kun tuuletus väli on suurennettu ja yläpohjaan päästään turvallisesti kulkemaan.
- Jäteveden tarkastuskaivot on suositeltava tarkastaa, kun lumet sulaneet.

Tarkastuksen rajaukset:

- Katon harjatila ei nähty
- Kuistin kattorakenteisiin ei ollut näköyhteyttä
- Tarkastus rajautuu asuinrakennukseen ja sen välittömään läheisyyteen.
- Salaojien tarkastuskaivoja ei havaittu
- Katto ja ympäristö lumenpeitossa, joka hankaloitti pintojen ja muotojen arviointia.
- Tarkastuskaivoja ei havaittu



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

2 LÄHTÖTIEDOT

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

2.1 Osapuolet:

Tarkastuksen tilaaja / myyjä Agis Kauristo Modinos Ulosottoylitarkastaja, utsökningsöverinspektör Ulosottolaitos, Utsökningsverket Länsi-Suomen laajan täytäntöönpanon toimintayksikkö Verksamhetsenheten för omfattande verkställighet i Västra Finland Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2, 20100 TURKU Besöksadress: Lasarettsgatan 2, 20100 ÅBO Postiosoite/postadress: PL 1, 00067 Ulosottolaitos puh/tel. 0295659548 agis.kauristomodinos@oikeus.fi	Tarkastuksen tilaaja / ostaja
Tarkastaja Suomen Rakennusasiantuntijat Oy Rakennusinsinööri (AMK) Marko Salonen	Läsnä olleet (myös osan aikaa) Omistaja Ulosottolaitoksen edustajat Välittäjä

2.2 Kohdetiedot:

Rakennuksen pinta-ala	180 m ² ei tarkemittattu	*
Käyttöönottovuosi	1955 valmistumisvuosi	
Rakennustapa	Paikalla rakennettu	
Pääasiallinen runkomateriaali	Puuranka, alakerta betoni, sisäpuoli kuorimuuraus ja eriste.	
Maanpäällisiä kerroksia	3	
Perustukset	Kallio	
Alapohjarakenteet	Maanvarainen betonilaatta lämmöneriste alapuolella	
Julkisivumateriaali	Lauta / paneli	
Yläpohja ja vesikate	Puurakenteinen Harjakatto ja Profiilipeltikatteella	
Lämmöntuotto ja -jako	Ölly patteri verkko ilmalämpöpumppu lisänä	
Tulisijat	Saunan kiuas	
Ilmanvaihtojärjestelmä	Perinteinen painovoimainen.	


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

Vesi- ja viemärijärjestelmä	Kunnallistekniikkaan liitetty	
-----------------------------	-------------------------------	--

* tarkennus rakennus yms -osaan löytyy kyseisen rakenneosan kappaleesta

2.3 Tarkastusolosuhteet

	RH %	°C	g/m ³	
Ulkoilma	91,2	-3,6	3,44	
Sisäilma	28,3	15,2	3,69	
Tarkastusajankohta	Aamupäivä klo:10.00 alkaen.			
Sääolosuhteet	Pilvistä. Lumisade			

2.4 Mittalaitteet

Tarkastuksessa käytettiin seuraavia mittalaitteita:

- Pintakosteudentunnistin Gann B50 kalibroitu 8/2025
- Puunkosteusmittari; Gann hydrotest LG3
- Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittari; Vaisala Humicap hm 40, jossa mittapää hm 42, mittapää kalibroitu 8/2025.

2.5 Asiakirjat

Tarkastuksessa oli käytettävissä seuraavat asiakirjat:

- Pääpiirustuksia, haaleat vanhat
- Lv suunnitelmia
- Kuntotarkastuksen esitietolomake 2010

3 OMISTAJAN ALKUHAASTATTELU

Omistaja/tilaajat olivat tutustuneet ennakkoon, etukäteen toimitettuun Suoraa Oy:n asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältökuvaukseen.

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

Omistushistoria	Valmistunut vuonna 1955, siirtynyt nykyisille omistajille 2010.
-----------------	---


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

Asumattomuus	Ei ole tietääksemme ollut asumattomana.
Laajennukset	Ei
Tiedossa olevia vaurioita tai puutteita	
Maanvastaisissa rakenteissa kosteusjälkiä tai muita viitteitä	Kyllä, alakerran kallion vastaisessa seinän alaosassa.
Kylmyyttä tai vetoisuutta	Lattiat kylmät vanha talo
Ikkunoiden sisäpinnan huurtumista	Ei
LVIS-laitteiden puutteita	Ei
Vesikaton vuodot	Ei
Tuhoeläin tai hyönteishavaintoja	Ei mitään ihmeellistä kissat piti hiiret pois
Muut vesivahingot	Pakastin sulii 2010
Muita havaintoja	Ei
Kohteeseen aiemmin tehtyjä selvityksiä ja huoltoja	
LVIS-laitteiden tutkimuksia (vesinäyte, putkistokuvaus yms.)	Ei
Haitta-aineiden tutkimuksia (asbesti, radon yms.)	Ei
Kuntotarkastuksia tai -tutkimuksia	Kyllä, 2010.



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

3.1 Huoltokirjamerkinnot

Ei huoltokirjaa

Huoltokirjaa voidaan täydentää esimerkiksi www.talovisio.fi tai kiinteistössä olevaa qr-koodia käyttämällä

4 TARKASTAJAN HAVAINNOT

Huomioitavaa vanhoista rakenteista, määräyksistä sekä nykymääräyksistä

Raportissa voidaan viitata nykyisiin rakentamisohjeisiin. Tämä siksi, että vuosien saatossa joidenkin aiempien ohjeiden ja määräyksien on huomattu johtavan rakenteiden suhteellisen nopeaan vaurioitumiseen, vaikka aikanaan ko. ohjeita on pidetty hyvänä rakentamistapana. Nykyiset määräykset eivät ole jälkikäteen velvoittavia, vaan kiinteistönomistajan itsensä päätettäviä.

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



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

4.1 Alapohja ja ulkoseinien alaosat

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	cm	Huomiot		
Maanpinta - julk. verhouksen alareuna	n.35-200	Riippuen mistä mittaa		
Maanpinta - lattian yläpinta	n.50-250	Asuinkerroksen lattia		
Maanpinta - Puurunkorakenteen korkeus maanpinnasta		Puurunko lähtee sokkelin päältä		
Kosteusmittaukset rakenteiden sisältä		RH %	°C	g/m ³
Ei katsottu tarpeelliseksi				
HAVAINNOT				
- Rakennuksen näkyvä sokkelirakenne maalattua betonirakennetta. - Saatujen tietojen mukaan rakennus on perustettu kallion varaan. - Rakennuksen sokkelikorkeus on n. 35-200 cm riippuen mistä kohtaa mittaa. - Rakennuksen julkisivulaudoituksen pinta on sokkelin ulkopuolella, jolloin vedet ohjautuvat sokkelin ulkopuolelle. - Sokkelissa ei havaittu patolevyä tai muita veden eristeitä sokkelin ulkopuolelta. Sisäpuolella havaittiin bitumisivelyä ylärinteen puolella. - Rakennuksen perustusrakenteista ei havaittu rakennuksen merkittävään painu- maan tai muuhun hallitsemattomaan liikkeeseen viittaavaa vaurioitumista. - Kellarikerroksen lattia on toteutettu osittain maanvastaisena betonilaattana, ala- puoleisista eristyskerroksista ei tietoa pois lukien vanhan autotalli, josta on lattia uusittu ja eristeenä on eps levyä - Kellarin vanhoilta pinnoilta ulkoseinien ja lattian rajoissa oli kohonneen kosteuden aiheuttamaa pientä värieroaa ja olivat tarkastuksen aikaan kosteita, pintakosteuden tunnistimella mitattuna. - Kellarikerroksen lattiapintoja koestettiin pintakosteuden tunnistimella noin 1-1,5m mittapistevälillä. - Ryömintätilaisessa alapohjan osassa on puumateriaalia maata vasten. Puisesta alapohjasta ei havaittu kosteusvaurioon tai tuuletuksen puutteeseen viittaavaa vaurioitumista. puualapohjan eristeenä on havaintojen perusteella purueriste				
TOIMENPIDESUOSITUKSET				
- Kellarin ryömintätilasta on suositeltava poistaa orgaaninen materiaali maanpinnalta. - Kellarikerroksen ja asuintilojen ilmanvaihto tulee pitää erillään, jotta kellarikerroksesta ei missään tapauksessa oteta korvausilmaa asuintiloihin				
VALOKUVAT HAVAINNOISTA				


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 1 Sokkelikorkeus on huomattava



Kuva 2 Patolevyn käyttöä ei havaittavissa



Kuva 3 Ryömintätilassa puu ja levymateriaalia varastoituna.



Kuva 4 Puualapohjasta ei havaittu kosteusvaurioon viittaavaa

4.2 Rakennuksen vierusta, salaojat ja sadevedet

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	cm	Huomioita
Salaojan alapinta- maanpinta	x	Salaojan tarkastuskaivoja ei havaittu ja kallion päälle perustettu
Salaojan alapinta - sokkelin yläpinta	x	
Salaojan alapinta - perustusten alapinta	x	
HAVAINNOT		
Kohde on perustettu rinteeseen. Sokkelin vierellä maanpinta on havaituilta osin		

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

kalliota ja sepeliä. Pinnat on havaituilla osin muotoiltu niin että pintavedet ohjautuvat pääasiassa pois talon vierustalta, mutta ylärinteen puolella maanpinta viettää rakennukseen päin

- Pääportaat ovat maalatut ulkopuolelta ja portaiden alta havaittiin, että raudoitteet ovat näkyvillä ja ruostuneita. Pintavedet laskevan portaalle
- Salaojia ei kertoman mukaan ole kuin ylärinteenpuolella koska talo on kallion päällä
- Sadevedet kerätään katolta rännejä pitkin syöksytorveen, josta ne laskevat rakennuksen reunalle osittain ja osittain putkiin, jotka johtavat alarinteen puolelle
- Rakennuksen vierellä ei havaittu merkittävää kasvillisuutta

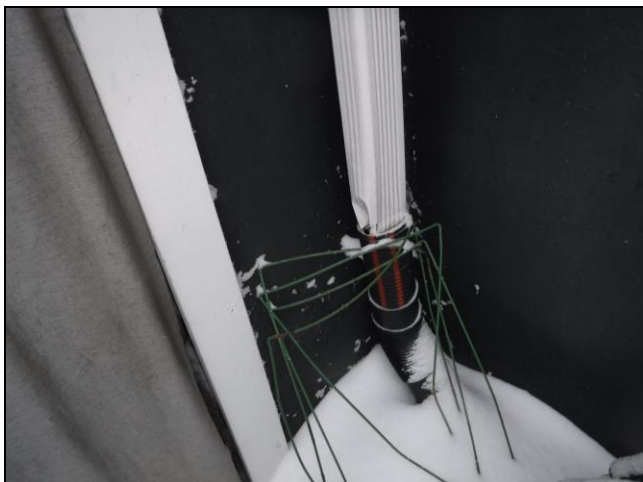
TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Pääportaiden kunnostus alapuolelta on suotavaa, jolloin raudoitteiden ruostumista saadaan hidastettua.
- Sadevesijärjestelmä rasittaa nykyisellään sokkelin rakenteita ja sadevedet tulee ohjata kauemmas rakennuksen reunalta. (Minimissään 3 metrin päähän). Kattovesien poisto on yksi tärkeimmistä rakennuksen kosteustekniseen toimivuuteen vaikuttavista seikoista. Rännit ovat suositeltavaa puhdistaa säännöllisesti noin vuosittain.
- Rakennuksen vierustoilla maanpintoja on suositeltavaa muotoilla siten, että maanpinnat kallistavat rakennuksesta poispäin (Min. 15 cm kolmenmetrin matkalla) ohjaten pintavedet pois rakennuksen vierustalta.
- Rakennuksen vierustalta tulisi poistaa kaikki hienojakoinen maa-aines aina 0,5 m etäisyydeltä.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT



Kuva 5 Sadeveden ohjausta.



Kuva 6. Vierusta laskee osin taloon päin.



Kuva 7. Portaan alla jää puro



Kuva 8 sadevesien ohjausta

4.3 Rakennuksen ulkoseinät ja julkisivut

HAVAINNOT

- Rakennuksen ulkoseinät ovat arviolta puurankarakenteiset, jossa on purueriste lämmöneristeenä. Rakenteita ei avattu. Havaintojen mukaan julkisivuna on vanha rimalauta julkisivu, jonka päälle on asennettu uusi panelointi.
- Julkisivuina on pysty ja vaakapaneelia, jonka taustalla havaittiin tuuletusväliä. Alkuperäinen seinärakenne on riskillinen. Rakenteen riskinä on kosteuden tiivistyminen pintalautaan. Nykyistä rakennetta ei ole luokiteltu riskirakenteeksi.
- Julkisivun maalipinnasta havaittiin huoltomaalauksen tarvetta.
- Ulkoseinistä ei havaittu merkittävää poikkeamaa pystysuorasta aistinvaraisesti arvioituna.
- Ulkoseiniä koestettiin pintakosteuden tunnistimella sisätiloissa lähinnä ikkunoiden nurkilta. Poikkeavaa kosteutta ei havaittu.



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

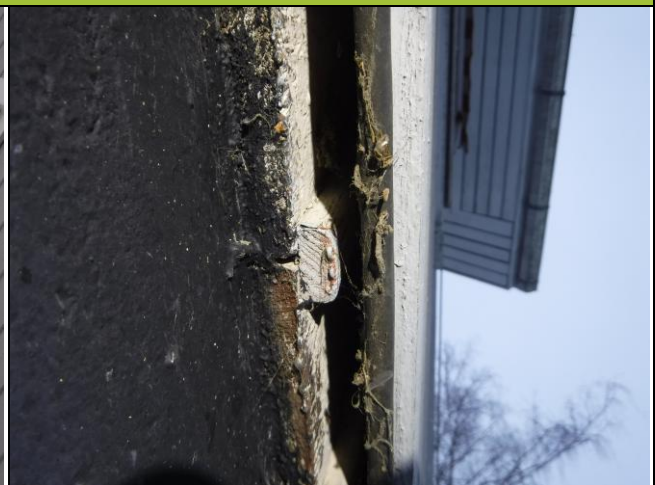
TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Julkisivulaudoitukset ovat suositeltavaa huolto maalata säännöllisesti noin 10-15v. välein. Maalauksen yhteydessä tulee arvioida, tarvitseeko jotain julkisivun osia jo uusia.
- Julkisivun liittymien tiiveyteen tulee kiinnittää huomiota, jotta paneelin taakse ei pääse viistosade

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 9 Julkisivussa jo huoltomaalauksen tarvetta



Kuva 10 Vanhan rimalaudan päällä on panelointi

4.4 Ikkunat ja ulko-ovet

HAVAINNOT

- Rakennuksen ikkunoina on kolmipokaisia ja kolmilasisia ikkunoita ja kellarikerroksessa 2 pokaisia puurakenteisia ikkunoita. Kertoman mukaan ikkunat on uusittu 90 luvulla.
- Uusituissa ikkunoissa on vesipellit ja ne on nostettu smyyki laudan päälle.
- Kellarin ikkunat ovat alkuperäisiä ja niissä ei ole vesipeltejä.
- Ikkunat ovat huoltomaalauksen tarpeessa
- Ikkunoiden nurkkia ja ulko-ovien edustoja koestettiin sisätiloissa pintakosteuden tunnistimella. Kohonnutta kosteutta ei havaittu.
- Kertoman mukaan pääovi on uusittu 2021 ja kellarin ovi on uusittu 2022. Ovien toiminnassa ei havaittu huomautettavaa. Ovilla ei ollut vesipeltejä
- Yläkerran parvekkeen ovesta lasirikki

TOIMENPIDESUOSITUKSET


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

- Ikkunat ja ulko-ovet edellyttävät säännöllistä huoltoa kuten saranoiden ja lukitusien öljyminen, puurakenteiden maalaus sekä käynnin säätö ja tiivisteiden uusiminen tarpeen mukaan.
- Ikkunoiden huoltomaalausta suositellaan
- Oviin ja kellarin ikkunoihin suositellaan vesipeltejä
- Pellityksien liitokset on suositeltavaa tiivistää ja niiden kunto on suositeltavaa tarkastaa ikkunoiden pesun yhteydessä.
- Parvekkeen oven lasin vaihtaminen on suositeltavaa

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 11 Pääovea



Kuva 12. Kellarin ikkunoita.



Kuva 13. ikkunaa ja pellityksiä



Kuva 14. Yläkerran parveke ovea

4.5 Vesikatto ja yläpohja

HAVAINNOT

- Vesikaton johtaa talotikkaat etupihalta ja vesikatolla on lapetikas huoltotöitä kuten savupiipun nuohousta varten. Kattoluukulle ei ole kulkusiltaa. Katto on lumen-


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

peitossa. Talotikkaat tulevat liian alas ja ne on tuettu kuormaliinalla lapetikkaisiin koska seinä kiinnityksestä on ruuvi irronnut. Kattoa arvioitiin tikkailta

- Kattomuotona on harjakatto ja vesikatteena profiilipeltikate. Saatujen tietojen mukaan vesikate on uusittu toiselta lappeelta 2022. Toinen lape on tarkastettu ja puhdistettu ja maalattu 2024. Aluskatteena on huopakate. Kertoman mukaan vanhempi lape on uusittu 1984 jolloin se on jo ikääntynyt.
- Savupiippu on pellitetty lakeen saakka. Piipulla hattupelti.
- Rakennuksen yläpohja on osittain toteutettu vesikatteen suuntaisena. Heikosti tuulettuvaa vesikatteen suuntaista yläpohjaa pidetään nykytietämyksen mukaan riskirakenteena. Rakenteen riskinä on mahdollinen sisäilman kosteuden tiivistyminen haitallisesti rakenteisiin. Rakennuksen harjakolmiotilaan ei nähty koska luukulle ei ollut turvallista kulkua. Omistajan kertoman mukaan yläpohjassa purun ja aluslaudoituksen välissä on pieni ilmarako. Vinttitilasta poistettiin yksi lauta ja havaittiin että lappeensuuntaisella osalla on pieni tuuletusväli. Kattorakenteista havaittiin pientä tummentumaa, joka viittaa, että tuuletus on ainakin osittain puutteellista katon osalla.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Katolle tulisi asentaa kulkusilta piipulle ja kattoluukulle. Kun yläpohjatilaan on turvallinen kulku tulisi se tarkastaa kattavasti tuuletuksen, eristeiden sekä läpivientien osalta.
- Katon suuntaiseen yläpohjatilaan on suositeltavaa tehdä kattava tuuletusväli ja poistaa lautoja vinttitilasta. tuuletusvälin teon yhteydessä tulee tarkastaa kattorakenteet
- Kun katolta on lumet sulaneet, on kattopinta suositeltava tarkastaa
- Talotikkaisiin suositellaan kiipeilysuojaa ja yläpään kiinnitys tulisi korjata asianmukaiseksi.
- Katon tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Kattopinnan uusimisen yhteydessä tulee aluskate myös uusia

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 15 Vesikattoa



Kuva 16 Vintti tilassa lauta edessä.


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT



Kuva 17 Eristeen välissä pieni tuuletusrako ja puurakenteessa pientä tummentumaa yläreunassa

4.6 Märkätilat

4.6.1 Suihku / wc keskikerros			
Pintarakenteet ja vedeneristeet			
- Lattiassa on kertoman mukaan hiertoepoksi betonirakenteen pinnalla. - Seinissä on verhoiluna laatoitus levyrakenteen pinnalla. - Nykyaikaisen vedeneristeen asennusta ei havaittu			
Kosteusmittaukset rakenteiden sisältä (tarvittaessa)	RH %	°C	g/m ³
Ei katsottu tarpeelliseksi			
HAVAINNOT			
- Märkätilassa lattiapintaa ja seinien alaosia kartoitettiin pintakosteuden tunnistimella 0,5-0,2m mittapistevälillä. Koholla olevaa kosteutta ei havaittu. - Lattiakaivona on muovikaivo vesilukolla. Kaivon liitos on tehty puskuliitoksella. Kaivon liittymän vedenpitävyyttä ei voida tarkastusmenettelyllä todentaa. - Lattiapintojen kallistuksissa ei havaittu huomautettavaa. - Pesutilat on kertoman mukaan uusittu 2010 - Viemäri tai vesikalusteissa ei havaittu vuotoihin viittaavaa.			
TOIMENPIDESUOSITUKSET			
Nykyaikaiset asumistottumukset asettavat märkätilojen rakenteille ja ilmanvaiht-			

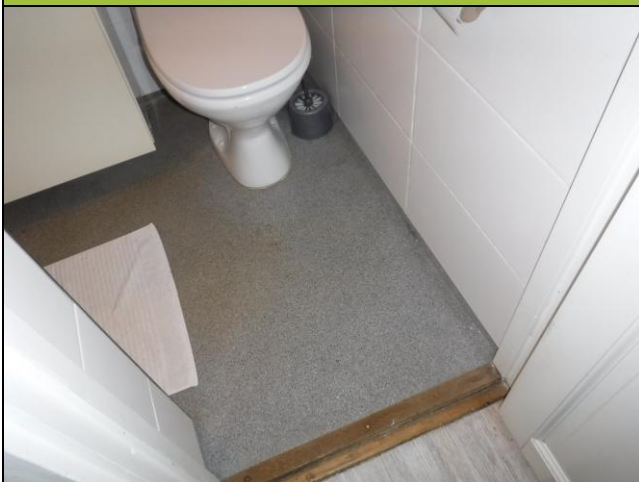

SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

dolle suuren rasituksen. Suihkun käytön jälkeen on suositeltavaa, että käytössä kastuneet pinnat kuivataan esimerkiksi kumilastalla ja tilan tuulettamisesta tulee huolehtia.

- Kun tila seuraavaksi remontoidaan, on suositeltavaa käyttää sertifioidin mukaista veden eristysjärjestelmää. Sitä ennen kaivon puhtauteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta kaivo ei tulvi. Tilan remontointiin on suositeltavaa varautua
-

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 18 Wc osa.



Kuva 19. Suihkun kaivo.



Kuva 20. Suihku osaa.

4.6.2 Suihku ja sauna tila kellarissa

Pintarakenteet ja vedeneristeet

- Lattiassa on kertoman mukaan akryylibetonia betonirakenteen pinnalla.
- Seinissä on verhoiluna laatoitus levyrakenteen pinnalla.
- Saunassa panelointia


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

- Nykyaikaisen vedeneristeen asennusta ei havaittu

Kosteusmittaukset rakenteiden sisältä (tarvittaessa)	RH %	°C	g/m ³
Ei katsottu tarpeelliseksi			

HAVAINNOT

- Märkätilassa lattiapintaa ja seinien alaosa kartoitettiin pintakosteuden tunnistamella 0,5-0,2m mittapistevälillä. Koholla olevaa kosteutta ei havaittu.
- Lattiakaivona suihkussa on muovikaivo vesilukolla. Saunassa ei kaivoa vaan kaadot ovelle. Kaivon liitos on tehty puskuliitoksella. Kaivon liittymän vedenpitävyyttä ei voida tarkastusmenettelyllä todentaa.
- Lattiapintojen kallistuksissa ei havaittu huomautettavaa.
- Pesutilat on kertoman mukaan uusittu 2021
- Viemäri tai vesikalusteissa ei havaittu vuotoihin viittaavaa.

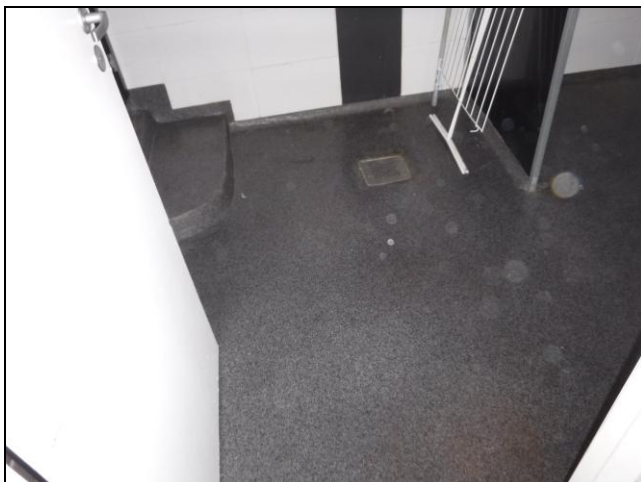
TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Nykyaikaiset asumistottumukset asettavat märkätilojen rakenteille ja ilmanvaihdolle suuren rasituksen. Suihkun käytön jälkeen on suositeltavaa, että käytössä kastuneet pinnat kuivataan esimerkiksi kumilastalla ja tilan tuulettamisesta tulee huolehtia.
- Kun tila seuraavaksi remontoidaan, on suositeltavaa käyttää sertifioidun mukaista veden eristysjärjestelmää. Sitä ennen kaivon puhtauteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta kaivo ei tulvi. Tilan remontointiin on suositeltavaa varautua

VALOKUVAT HAVAINNOISTA


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 21 Suihkutilaa.



Kuva 22. Suihkun kaivo.



Kuva 23. Saunaa

4.7 Muut sisätilat

Tässä kappaleessa käydään läpi muiden asuintilojen kunto. Muita asuintiloja on mm. wc ja kodinhoitotilat, keittiö, varastot, tekniset tilat sekä asuinhuoneet. Kappaleessa ei luetella pintarakenteita eikä niiden kuntoa, ellei kysymyksessä ole rakenteellinen vaurioepäily.

4.7.1 Keittiö

HAVAINNOT

- Keittiön lattiapintaa koestettiin pintakosteuden tunnistimella allaskaapiston ja kylmlaitteiden edustalta. Kohonnutta kosteutta ei havaittu.
- Allaskaapista ei havaittu vuotoihin viittaavaa ja kaapissa pohjalevyn läpivientejä


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

ei ole tiivistetty.

- Astianpesukoneen alla havaittiin vuotokaukalo.
- Kylmälaitteiden alla ei vuotokaukaloa

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Allaskaapissa pohjalevyn liittymät ja läpiviennit on suositeltavaa tiivistää tai kaapin alle tulee asentaa vuotovahti.
- Kylmälaitteiden alle suositellaan vuotokaukaloa



Kuva 24 Keittiötä.



Kuva 25. Allaskaappia ei ole tiivistetty

4.7.2 Wc yläkerrassa

HAVAINNOT

- Lattiassa on hiertoepoksia
- Seinissä on verhoiluna hartsipinnoite levyrakenteen pinnalla.
- Tilassa on lavuaari ja wc istuin
- Altaan putkistoista ei havaittu vuotoja.
- Tilassa lattiakaivo
- bidee suihku on asennettu hanan vesijuoksun alapuolelle

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Wc tilat eivät ole märkätiloja lattiakaivosta huolimatta eikä vedeneristyksestä ole määräystä, asia tulee ottaa huomioon tilaa pestäessä. Runsaan veden käyttämistä


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

ei suositella.

- Bidee tulisi asentaa vesijuoksun yläpuolelle

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



Kuva 26 Keskikerroksen wc.



Kuva 27 Bidee liian alhaalla

4.7.3 Muut tilat

HAVAINNOT

- Asuintilojen pinnoilta ei havaittu kosteusvaurioihin viittaavaa pintakosteuden tunnistimella tutkittaessa eikä pinnoilta havaittu normaalista poikkeavaa kulumaa.
- Kellarikerroksen lattia ja seinän rajasta havaittiin paikoin kosteuden aiheuttamaa rapautumaa, joka on rakennuksen ikään nähden normaalia.
- Yläkertaan ja kellarin menevistä portaista puuttuu käsijohde ja kaiteessa on yli 100mm välejä
- Teknisessä tilassa havaittiin mahdollisia asbestia sisältäviä eristeitä
-

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Asuintilojen pintoja voidaan saneerata tarpeiden ja mieltymysten mukaan. Mahdollisissa kellarikerroksen saneerauksissa tulee maaperästä nouseva kosteus kuitenkin huomioida rakenteessa ja pintamateriaaleissa.
- Portaisiin tulisi lisätä käsijohteet kummallekin puolelle ja yli 100 mm välit tulisi pienentää
- Remonttien yhteydessä suositellaan asbestikartoituksen tekemistä

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 28 Portaat kellariin.



Kuva 29. Portaikkoa yläkertaan



Kuva 30 Yläkerran makuuhuone



Kuva 31 yläkerran makuuhuonetta.



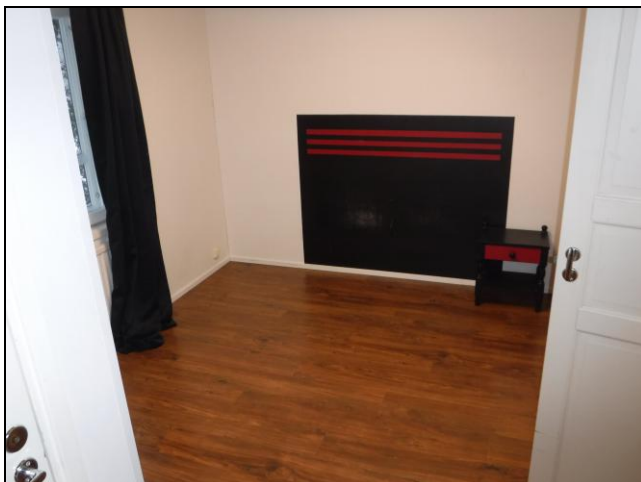
Kuva 32 Vinttitilaa



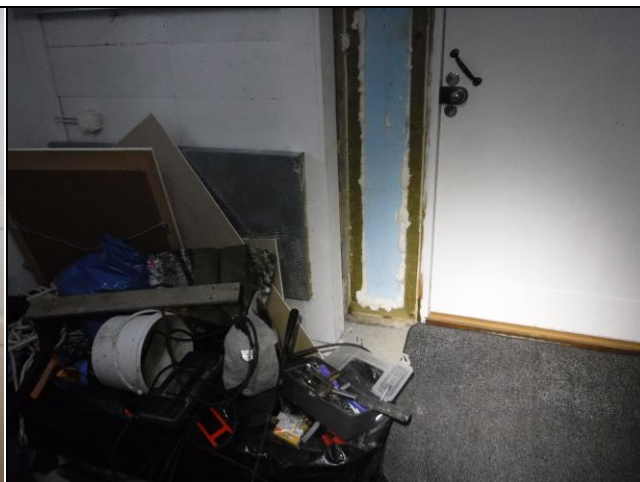
Kuva 33 keskikerroksen huoneita


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT



Kuva 34 Keskikerrosta.



Kuva 35 Kellari tilaa.

4.8 LVIS järjestelmät

4.8.1 Lämmitysjärjestelmät

HAVAINNOT

- Kohteen pääasiallisena lämmityksenä on vesikiertoinen patteriverkko. Lämpö verkostoon tuotetaan öljykattilassa. lisäksi ilmalämpöpumput
- Lämmitysverkoston paine oli tarkastushetkellä noin 2,1 bar.
- Varoventtiilien vedet laskevat lattialle ja liitin on huonokuntoinen
- Lämmin käyttövesi tuotetaan myös öljykattilassa. Lämpötila näytti 90 astetta. Tarkastuksella keittiön hanasta mitattiin yli 70 asteen lämpötilaa.
- Lämmitys verkko on ikääntynyt
- Öljysäiliön tarkastuksesta ei ollut tietoa

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Lämmitysverkostojen säätöihin on suositeltavaa perehtyä. Oikein säädetyllä lämmitysverkostolla voidaan saavuttaa hieman energian säästöä asumismukavuuden kärsimättä.
- Käyttöveden lämpötilaan suositus rajat ovat 50-65 astetta. Lämpötila on hyvä tarkastaa määräajoin talvisin ja kesäisin. Nykyisellään veden käytössä on palovamma riski ja yli 65 asteen lämpötila voi vaurioittaa muoviputkia.
- Lämmitysverkoston paine on suositeltavaa tarkastaa säännöllisesti. Äkillinen paineen lasku verkostossa voi olla merkki paisunta-astian rikkoutumisesta tai jopa vuodosta lämmitysverkossa.
- Varoventtiilin liitos osa tulee uusia
- Varoventtiilin vedet on suositeltavaa johtaa viemäriin
- Lämmitysverkon uusimiseen on suositeltava varautua



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

- Öljysäiliö on suositeltava tarkastaa.

4.8.2 Ilmanvaihtojärjestelmät

HAVAINNOT

- Kohteen ilmanvaihtona on perinteinen painovoimainen ilmanvaihto. Hallitun korvausilman määrä on vähäinen.
- Vinttitilassa on iv putkia mutta ilmeisesti ilmanvaihto remontti on jäänyt kesken tekijältä, ja putket eivät varsinaisesti johda mihinkään.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Painovoimainen ilmanvaihto on nykyaikaisiin käyttötottumuksiin verrattaessa hie-
man heikkotehoinen erityisesti kesäaikaan eikä sen tehoa voida juurikaan säätää.
Painovoimainen ilmanvaihto edellyttää lisäksi myös ikkunoiden kautta tapahtuvaa
tuuletusta. Rakennusta onkin suositeltavaa tuulettaa aina sääolosuhteiden sallies-
sa.
- Ilmanvaihdon hallitun korvausilman määrää on suositeltavaa lisätä asentamalla
asuinhuoneisiin ilmanvaihdon korvausilmaventtiilit. Venttiilit voidaan asentaa
esimerkiksi ikkunarakenteisiin (rakoventtiili) tai ulkoseiniin (fresh venttiili).
- Painovoimaista ilmanvaihtoa voidaan tehostaa kohdekohtaisilla puhaltimilla kuten
Pax tai vastaavilla esimerkiksi wc- ja märkätiloista.
- Rakentamalla kohteeseen koneellinen lämmön talteenotolla varustettu tulo- ja
poistoilmanvaihto voitaisiin saavuttaa energiansäästöä sekä hallittavuutta ilman-
vaihtoon.
- Erityisen tärkeää on, että kellarista ei oteta korvausilmaa ylimpiin kerroksiin

4.8.3 Vesi- ja viemärijärjestelmät

HAVAINNOT

- Rakennuksen käyttövesi saadaan kunnan verkosta. Vesimittari on kellarikerrokses-
sa.
- Kertoman mukaan käyttövesiputket on uusittu lukuun ottamatta keittiön putkia,
jotka ovat vielä teräsputkia. Varoventtiilin liitos on huonokuntoinen. Käyttöve-
siputkista ei havaittu muuta vuotoihin viittaavaa eikä vesimittarin osoittimissa ha-
vaittu liikettä, kun vettä ei käytetty.
- Rakennuksen käyttövesiputket ovat havaituilta osilta kupari ja muoviputkia.
- Rakennuksen jätevedet ohjataan kaupungin jätevesiverkostoon. Rakennuksen
viemäriputket ovat havaituilta osin muoviputkia. Viemäriputket ovat kertoman
mukaan myös muovia.

**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Vesimittari on suositeltavaa tarkastaa säännöllisesti esimerkiksi mittarin luennan yhteydessä. Mikäli verkoston virtausta esittävän osoittimen havaitaan liikkuvan, vaikka vettä ei käytetä voi se olla merkki esimerkiksi vuodosta vesikalusteessa tai jopa vesijohtoverkossa.
- Teräs putkien uusiminen on suositeltavaa

4.8.4 Sähköjärjestelmät**HAVAINNOT**

- Sisätilojen sähköasennuksista ei havaittu toiminnallisuuteen liittyviä puutteita. Sähkötarkastuspöytäkirjoja ei ole sähköjen uusimisesta.

TOIMENPIDESUOSITUKSET

- Sähköasennukset on suositeltavaa tarkastuttaa aina 30v. välein.
- Mahdolliset muutokset ja lisäykset sähköistykseen tulee teettää sähköalan asiantuntijalla ja laatia muutoksista suunnitelmat sekä tarkastuspöytäkirjat.

VALOKUVAT HAVAINNOISTA



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat



Kuva 36 Teräs putkia



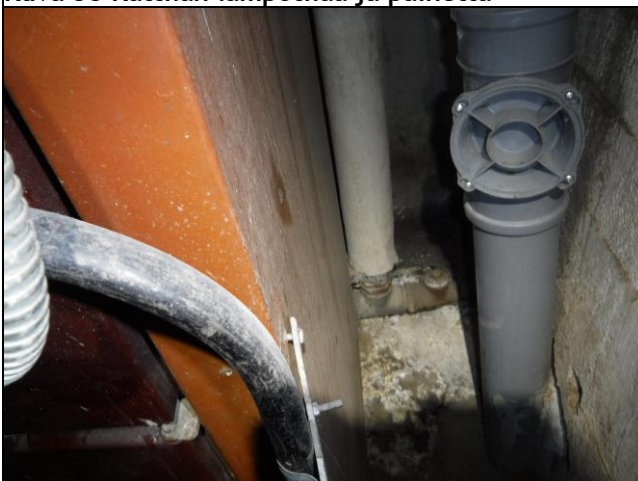
Kuva 37 Varoventtiilin liitos huonokuntoinen



Kuva 38 Kattilan lämpötilaa ja painetta



Kuva 39 poltin.



Kuva 40 Viemärit muovia



Kuva 41 Mahdollista asbesti eristettä


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT



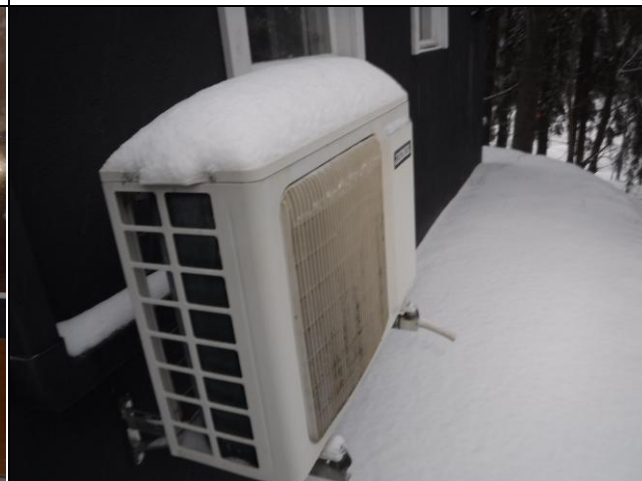
Kuva 42 Öljysäiliöstä ei havaittu vuotoon viittaavaa.



Kuva 43 Ryhmä keskusta



Kuva 44 Sähkökeskus



Kuva 45 ilmalämpöpumppua

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT OY

Turussa 21.1.2026

Marko Salonen, RI (AMK)

p. 050-3071990

 e-mail; marko.salonen@suoraa.fi

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



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

1. TÄRKEÄÄ KUNTOTARKASTUKSESTA

1.1. Yleistä tarkastuksen sisällöstä

Havaintojen ja johtopäätösten lukuohje ja tulkinta

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

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

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

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

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

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

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

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

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



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

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

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

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä asiakirjoista, omistajalta, isännöitsijältä tai käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota rakenteelliseen kestävyys- 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. 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 kohteessa 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 Suoritushjeen mukaan kuntotarkastuksen sisältöön. Rakennuksissa saattaa olla myös osia, joita ei ole voitu tarkastaa, koska niihin ei ollut pääsyä tai ne olivat lumipeitteen alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden salliessa on yleensä myös suositeltavaa.

Laatoitetuissa lattia- ja seinäpinnoissa esiintyy tavanomaisesti kosteutta kosteudentunnistimella havainnoitaessa, jos pinnat ovat olleet säännöllisesti roiskevedelle alttiina. Kyseiset kosteushavainnot eivät välttämättä tarkoita kosteusvaurioita tai korjaustarvetta. Mikäli laatoituksen alla on toimiva kosteuden- tai vedeneriste, saattaa kosteus olla pelkästään laattojen ja eristeen välissä, mikä on laattapinnoitteelle ominaista. Vedeneristeiden olemassaoloa tai kuntoa ei pintapuolisessa tarkastelussa, kuten kuntotarkastuksessa voida yleensä selvittää.

Tilanteessa, jolloin märkätilat ovat olleet hyvin pitkään käyttämättöminä, ei kosteudentunnistimella voida arvioida rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä kosteusvaurioituneita rakenteita eikä rakenteen kosteusteknistä toimivuutta normaalin käytön aikana.

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

KUNTOTARKASTAJAN VASTUU, VIRHEEN OIKAISEMINEN JA KUNTOTARKASTUKSESTA REKLAMOINTI

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

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

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT OY TURKU (Y-tunnus 2595421-4)
Crichtoninkatu 1 B32, 20100 TURKU

1.2. Rakennuksissa esiintyvät riskirakenteet

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

1.3. Rakennuksissa esiintyvät haitta-aineet

Yleisesti haitta-aineista

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

KREOSOOTTI

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

ASBESTI RAKENNUSMATERIAALEISSA

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

Asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei ole terveydelle haitallinen, mikäli rakennusmateriaali on ehjä eikä siitä irtoa asbestikuituja hengitysilmaan. Ehjä, rakenteessa oleva, asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei normaalitapauksessa aiheuta mitään toimenpiteitä. Asbestin olemassaolo tulee huomioida, mikäli rakennusta korjataan ja asbestia sisältäviä materiaaleja puretaan tai työstetään, sekä silloin, jos asbestia sisältävä materiaali on rikkoutunut siten, että siitä voi irrota asbestikuituja. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu asbestikartoitusta.

RADON

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



SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

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.

2. TEKNISET KÄYTTÖIÄT, TARKASTUSVÄLIT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

Käsitteet

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

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

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

Kunnossapitojaksolla 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	Tarkastusväli / v	Kunnossapitojakso / v
RAKENNUSTEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT			
Piha-alueen rakenteet			
Salaojajärjestelmä, rakennettu ennen vuotta 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä, rakennettu v. 1999 jälkeen	50	2	5
Piha-alueen asfalttipinnoitteet	20		5-12
Betoniset pihakiveykset	25		4-10
Perusmuurin vedeneristys - kumibitumikermieriste	30		
Perusmuurin vedeneristys - kuumabitumisively	20		
Perusmuurin vedeneristys - muovinen perusmuurilevy	50		
Roudaneristys (perusmuurin ulkopuolinen)	50		
Alapohjarakenteet			
Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei lämmöneristettyä betonilaatan alapuolella	40	5-10	
Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, lämmöneriste myös betonilaatan alapuolella	50	5-10	


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAINTUNTIJAT

Kantava betonilaatta - yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei alapuolista lämmöneristettä	40	5-10	
Puurakenteinen kantava alapohja (ns. rossipohja)	50	5	
Julkisivut			
Lautaverhous	50	5	5-20
Rappaus	50	5	10-20
Metallilevyverhous	40	5	15-20
Kuitusementtilevy	50	5	20
Ikkunat ja ulko-ovet			
Puuikkunat	50	2	6-10
Puu-alumiini-ikkuna	60	5	10
Puu-ulko-ovet	40		5-15
Parvekkeet ja terassit			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5-20
Puiset pihatasot ja ulkoterrassit	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 lautalattia	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			


SUORAA

SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

Kosteussulkusively, levyrakenne ja laatoitus	15	3	tarvitta- essa
Kosteussulkusively, kiviainesrakenne ja laatoitus	18	3	tarvitta- essa
Vedeneriste ja laatoitus	30	3	tarvitta- essa
Muovitaпети	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	saavu- tettu		
Lämmitysputkisto, kupariputket, lattialämmitys märkätilassa	40	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovipinnoitetut kupariputket, lattialämmitys	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovi- ja komposiittiputket	50	12 kk	
Käyttövedenlämmittimet	20 - 30		
Vesijohdot, kupariputket	40 - 50	10-15	
Vesijohdot, muoviputket	50	10-15	
Vesijohdot, galvanoidut teräsputket (käyttöikä saavutettu)	saavu- tettu		
Jätevesiviemärit, valurautaputket	50		
Jätevesiviemärit, muovi- tai komposiittiputket	50		
Niiden rakenteiden osalta, joita ei ole mainittu tässä taulukossa, löy- tyy lisätietoa Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotus- ohjeesta (KH 90-00403)			