

JK RAKENNUSKONSULTIT

Asuntokaupan kuntotarkastus

Osoite Laavukuja 7, Suomussalmi

15.08.2025



Sisällysluettelo

• 1. YLEISTÄ.....	4
◦ 1.1 Asuntokaupan kuntotarkastus	4
◦ 1.2 Rajaukset.....	4
◦ 1.3 Kohdekohtaiset rajaukset	4
◦ 1.4 Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet ja kalusto	4
• 2. TOIMEKSIANNON TIEDOT	6
• 3. RAKENNETYYYPIT JA LVI-TEKNIikka	7
• 4. KÄYTTÄJÄN HAVAINNOT JA TIEDOT KORJAUKSISTA.....	8
◦ 4.1 Alkuhaastattelu	8
◦ 4.2 Tiedot tehdyistä korjauksista	8
• 6. Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta.....	9
◦ 6.1 Perustukset, ulkopuolen kosteudenhallinta, tontti	9
◦ 6.2 Alapohja.....	11
• 7. Ulkoseinät ja julkisivut	14
◦ 7.1 Ulkoseinärakenne, rakenteiden suoruus	14
◦ 7.2 Julkisivut	14
• 8. Väliseinät ja välipohjat.....	16
◦ 8.1 Väliseinät	16
• 9. Ikkunat ja ulko-ovet	17
◦ 9.1 Ikkunat	17
◦ 9.2 Ulko-ovet	19
• 10. Katokset, parvekkeet, terassit yms. julkisivun osat	21
• 11. Vesikatto, yläpohja, ullakkotilat	22
◦ 11.1 Vesikatto	22
◦ 11.2 Yläpohja ja ullakkotilat	24
◦ 11.3 Sisäkatot	26
• 12. Märkätilat.....	28
◦ 12.1 Kylpyhuone	28
◦ 12.2 Sauna	29
• 13. Muut sisätilat	31
◦ 13.1 Keittiö.....	31
◦ 13.2 Kuivat asuintilat	32
• 14. Talotekniikka.....	34
◦ 14.1 Lämmitysmuoto ja lämmönjakotapa	34
◦ 14.2 Tulisijat.....	34
◦ 14.3 Vesi- ja viemärlaitteet.....	35
◦ 14.4 Ilmanvaihto	36
◦ 14.5 Sähköjärjestelmät	36
• 15. Tarkastuksessa tehdyt mittaukset	38
• 16. Yhteenveto ja keskeisimmät toimenpidesuositukset	39

- 18. ALLEKIRJOITUS 40

1. YLEISTÄ

1.1 Asuntokaupan kuntotarkastus

Asuntokaupan kuntotarkastus on asuntokaupan yhteydessä toimitettava puolueeton rakennustekninen arvio. Tarkastuksen tarkoitus on tuottaa asuntokaupan osapuolille tietoa rakennuksen kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveystarpeista sekä toimenpide-ehdotuksista tarkastushetkellä. Kuntotarkastuksesta toimitetaan aina kirjallinen raportti.

Tarkastus tehdään Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteisen toimintamallin (YTM) ja suoritusohjeen KH 90-00394 mukaisesti.

1.2 Rajaukset

Asuntokaupan kuntotarkastus on pääosiltaan aistinvarainen tarkastus. Pintoja rikkomattomalla menetelmällä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä, piileviä vaurioita, ellei niistä tarkastushetkellä ole aistinvaraisesti havaittavia merkkejä. Myöskään käytetyt mittalaitteet eivät kykene havaitsemaan rakenteissa olevaa, kuivunutta kosteusvauriota.

Tämän vuoksi rakennuspiirustuksissa tai tarkastuksen aikana havaittuihin tunnettuihin riskirakenteisiin ja/tai riskihavaintoihin voidaan tehdä tarkastuksen aikana pienimuotoisia rakenneavauksia rakennuksen omistajan erillisellä suostumuksella. Näillä avauksillakaan ei saada täydellistä varmuutta rakenteiden lopullisesta kunnosta, vaan siihen vaaditaan laajamittaisempi kuntotutkimus. Tarkastuksessa voidaan suoraan suositella kuntotutkimusta, mikäli on riittävin perusteina todettavissa, että kuntotarkastukseen liittyvällä rakenneavauksella/avauksilla ei voida tavoittaa riittävää hyötyä rakenteiden kunnan selvittämiseksi. Tällaisia voivat olla esimerkiksi sellaiset rakennukset, joissa voidaan todeta rakennuspiirustusten ja/tai aistinvaraisen tarkastelun perusteella useita riskihavaintoja ja -rakenteita.

Kuntotarkastuksessa tehtävällä pintapuolisella tarkastusmenettelyllä ei voida luotettavasti arvioida maanalaisten järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa tai toimintaa, tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Lämpö-, vesi-, ilmanvaihto-, sähkö- ja taloautomaatiotekniikka arvioidaan vain näkyviltä osin sekä laitteistojen teknisen käyttöiän perusteella.

Raportissa mainitut tekniset käyttöiät tarkoittavat 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 on yleistävä, ja perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen. Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti, ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu. Tarkastuksessa ja raportissa mainitut tekniset käyttöiät esitetään RT-kortissa 18-10922.

1.3 Kohdekohtaiset rajaukset

Ei kulkuaukkoa, esim. yläpohja, ryömintätilainen alapohja

Kulkusillat huonokuntoiset tai ne puuttuvat, esim. yläpohja, vesikatto

1.4 Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet ja kalusto

Trotec T3000 ja anturit TS250SDI, TS660SDI ja TS60

Gann BL Uni 11 ja anturit B 55 BL ja RH-T 37 BL 320

Testo 510 Paine-eromittari

Björnax savukynä

Pistelämpökamera Flir TG267

2. TOIMEKSIANNON TIEDOT

Tarkastuksen tilaaja, nimi ja osoite, posti ja puhelinnumero	Ulosottolaitos
Tarkastuspäivä	15.8.2025
Tarkastuksen syy	Asuntokauppa
Tarkastushetken sää	Aurinkoinen

3. RAKENNETYYYPIT JA LVI-TEKNIikka

Tarkastuksessa käytössä olleet lähtötiedot

Ilmoitettu rakennusvuosi/ laajennusvuosi	Ei tiedossa
Käyttötarkoitus/kohdetyyppi	Okt
Kerrosluke	1
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustukset	Paikalla valettu betoniperustus
Alapohjarakenteet	Maanvarainen betonilaatta, jonka päällä puukoolattu lattiarakenne. Mineraalivilla / purueristys
Ulkoseinärakenteet	Kantava puurunko, eristetyyppi ei tiedossa
Julkisivupinnoite	Tiili
Väliseinät	Puu
Yläpohja	Paikalla rakennetut kattoristikot, mineraalivillaeristys
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Rivipeltikate
Lämmöntuotto	Sähkö
Lämmönjako	Lämmityspatterit, märkätiloissa lattialämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen
Kunnallistekniikka	Kunnan vesi ja viemäri

4. KÄYTTÄJÄN HAVAINNOT JA TIEDOT KORJAUKSISTA

4.1 Alkuhaastattelu

Alkuhaastattelu paikan päällä

4.2 Tiedot tehdyistä korjauksista

Vesikate uusittu 2000- luvulla
Märkätilat 2010 tai 2020 -luvulla
Keittiö 2000- luvulla

6. Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta

6.1 Perustukset, ulkopuolen kosteudenhallinta, tontti

Piha-alue on tasainen ja viettää pääasiassa loivasti pois päin rakennuksesta. Rakennuksen välittömässä läheisyydessä on runsaasti korkeaa kasvillisuutta, joka lisää rakenteiden kosteusrasitusta. Myös sokkelissa kiinni kasvava nurmikko lisää perusten kosteusrasitusta.

Vesikatolta tulevat vedet valuvat syöksytorvien kautta rakennuksen nurkille, joka lisää nurkka-alueiden paikallista kosteusrasitusta. Rännivedet tulisi ohjata aina edemmäs, vähintään 3 m päähän rakennuksesta ja siten, että ne eivät lammikoidu rakennuksen vierelle.

Rakennuksen ympärillä olevasta salaojajärjestelmästä tai sen toiminnasta ei ole tietoa, nurkilla ei ole tarkastuskaivoja. Salaojajärjestelmän tekninen käyttöikä on tyypillisesti n. 40 vuotta, mutta tämä edellyttää järjestelmän säännöllistä tarkastusta 2 vuoden välein ja painehuuhtelua 5 vuoden välein. Perustuksina on maalattu ja paikalla valettu betonisokkeli, jossa havaittiin yksittäinen halkeama, mutta ei muita vaurioita tai merkkejä rakenteiden liikkumisesta. Sokkelityyppinä on ns. valesokkeli. Kyseisetä rakennetta on käytetty 1960–1990 välisenä aikana runsaasti pientalojen perustusrakenteena. Näin ollen se on rakennusajankohdalle tyypillinen, ja tuolloin voimassaolleen määräysten mukainen rakenneratkaisu. Se ei ole rakennusvirhe, mutta myöhemmin on ymmärretty sen olevan ns. riskirakenne.

Valesokkeli tarkoittaa sitä, että ulkoseinän kantava puurunko laskeutuu ulkopuolella näkyvän sokkelin taakse – usein lähelle maanpinnan tasoa tai jopa sen alapuolelle. Tuolloin puurunko ja lämmöneristeet ovat usein kylmissä ja kosteissa olosuhteissa, ja näin ollen niiden riski vaurioitua on suuri. Erilaisia toteutustapoja valesokkelille on monia.

Riskit liittyvät ulkopuolen kosteuden pääsyyn betonirakenteeseen, maaperän kosteuden nousuun betonissa, ja toisaalta sisäilman lämpimän ja kostean ilman tiivistymiseen kylmän betonin sisäpintaan. Näistä syistä valesokkelirakenteessa esiintyy toisinaan eriasteisia kosteus- ja mikrobivaurioita, jotka vaativat korjausta. Aina ulkoseinärakenne ei vaurioidu valesokkelin vuoksi. Tähän vaikuttavat ensisijaisesti rakennuspaikan olosuhteet ja maaperä. Toimivat salaojat, perustusten vedeneristys, sadevesien ohjaus ja maanpinnan kaadot ovat niin ikään keskeisessä roolissa. Lisäksi ulkoseinärakenteen sisäpuolen tiiveydellä (höyrynsulku/ilmansulku) ja lämmöneristeiden asennuksella on merkitystä.

Tämän vuoksi Asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjeen, KH 90-00394, mukaisesti kuntotarkastuksen yhteydessä on tärkeää omistajan suostumuksella selvittää ulkoseinän alaosien kunto rakenneavauksella tai -avauksilla. Tarvittaessa suositellaan lisätutkimuksia.

Toimenpidesuositukset

Suosittelen rakentamaan rakennuksen ympärille nykyaikaisen salaoja- ja sadevesijärjestelmän. Perustusten maanalaiset osat tulee samalla routasuojata ja vedeneristää.

Rakennuksen läheisyydessä (3 m) etäisyydellä oleva kasvillisuus tulee poistaa ja nurmialue erottaa sokkelista esim. pihakivetyksellä. Sokkelissa havaittu halkeama suositellaan korjattavaksi.



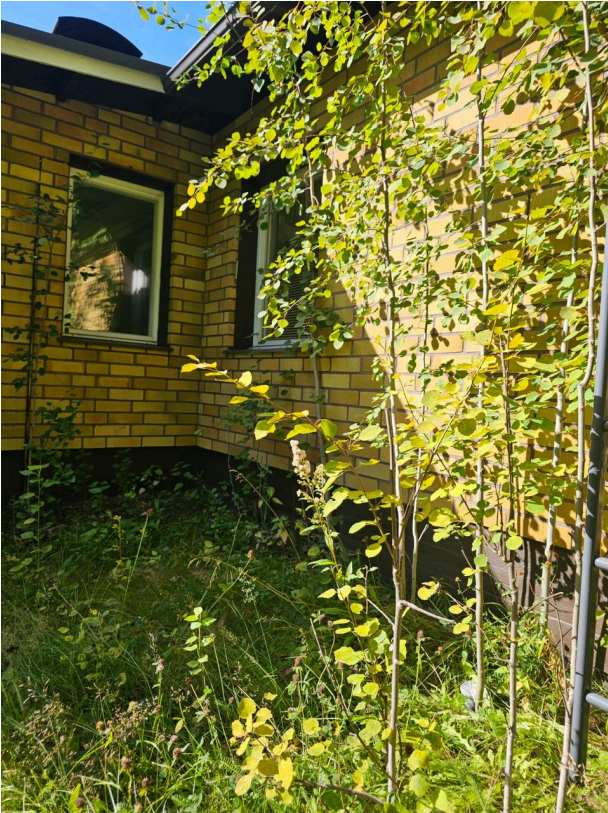
Rakennuksen läheisyydessä runsaasti kasvillisuutta



Rännivedet valuvat ja lammikoituvat nurkalle



Sokkelissa halkeama



6.2 Alapohja

Märkätiloissa on todennäköisesti ns. kaksoisbetonilaatta, jossa lämmöneriste on kahden betonilaatan välissä. Kuivissa asuintiloissa on ns. puukollattu lattiarakenne. Tätä lattiarakennetta on käytetty 1940-luvulta lähtien, ja käytetään vielä nykyäänkin lähinnä vapaa-ajan asunnoissa. Betonilaatan päälle toteutettu puulattia ei ole rakennusvirhe, mutta se on tietyissä tapauksissa riskialtis rakenne.

Puukoolattu lattia tarkoittaa sitä, lattian pinnan alla on kantava puurakenne (koolaukset) ja lämmöneristys. Näiden alla on betonivalu, jota myös roskavaluksi kutsutaan. Rakennusajankohdasta riippuen toteutustapoja tälle lattiarakenteelle on useita, ja kosteusteknisesti turvallisoin versio on sellainen, jossa myös betonivalun alapuolella on lämmöneristys.

Tämän lattiarakenteen riskit liittyvät ulkopuolisen kosteuden pääsyyn rakenteeseen ja maaperän kosteuden nousuun rakenteessa. Lisäksi joissakin tapauksissa sisäilman lämmin ja kostea ilma voi tiivistyä kylmän betonilaatan pintaan, ja toisinaan vaurioita aiheuttavat myös lattiarakenteessa kulkevat vesiputket (patteriverkoston putket ja/tai käyttövesiputket).

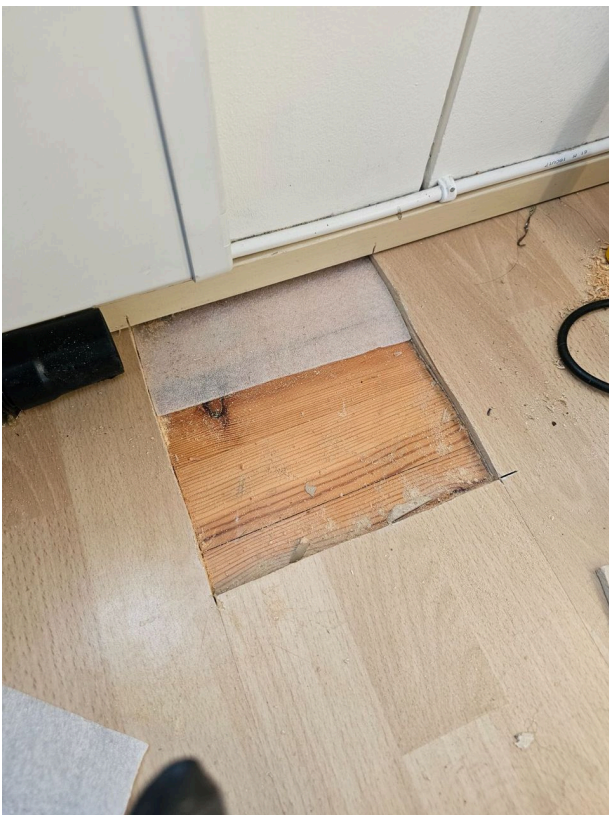
Näistä syistä puukoolatussa lattiarakenteessa esiintyy toisinaan eriasteisia kosteus- ja mikrobivaurioita, jotka vaativat korjausta. Aina vaurioita ei kuitenkaan ole syntynyt. Tähän vaikuttavat ensisijaisesti rakennuspaikan olosuhteet ja maaperä. Toimivat salaojat, perustusten vedeneristys, sadevesien ohjaus ja maanpinnan kaadot ovat niin ikään keskeisessä roolissa. Vaurioiden todennäköisyyttä vähentävät myös lattiamateriaalin alle sijoitettu ilmansulku, ja jos kaikki vesiputket kulkevat sisätiloissa näkyvillä. Tämän vuoksi Asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjeen, KH 90-00394, mukaisesti kuntotarkastuksen yhteydessä on tärkeää omistajan suostumuksella selvittää lattiarakenteen kunto rakenneavauksella tai -avauksilla. Tarvittaessa suositellaan lisätutkimuksia.

Lattiarakenteiden havaittiin joustavan etenkin eteisen ja keittiön osalla. Tarkastuksessa tehtiin rakenneavaus olohuoneeseen etupihan ikkunan kohdalle. Laminaattilattian alla on vanha lautalattia, jonka alla siistikuntoisen näköinen 100 mm lasivillaeriste. Lautalattian alla ei ole ilmansulkupaperia. Lasivillan alla on mineraalivilla, jonka alla kutterin lastu/ sahanpurueriste. Mineraalivillassa ja kutterinlastussa havaittiin mikrobiperäinen hajupoikkeama ja kutterinlastuissa lahonneita/tummia kappaleita. Lattiarakenteen lämpötila oli tarkastus hetkellä 15,0 °C ja suhteellinen kosteus 82,4 %rH, kostea/märkä. Rakenneavauksessa havaittiin, että valesokkelihuuloksen sisäpintaan on asennettu pikisively ja solumuovieriste.

Rakenneavauksessa tehtyjen havaintojen perusteella lattiarakenteessa on korjaustoimenpiteitä vaativa vaurio, joka johtuu todennäköisesti maaperän ja maan pintavesien kosteusrasituksesta.

Toimenpidesuosituksukset

Ulkopuolinen kosteudenhallinta tulee tehdä kuntoon.
Suosittelemme lattiarakenteiden uusimista kokonaisuudessaan ja muuttamaan rakenteen kosteusteknisesti turvallisemmaksi.



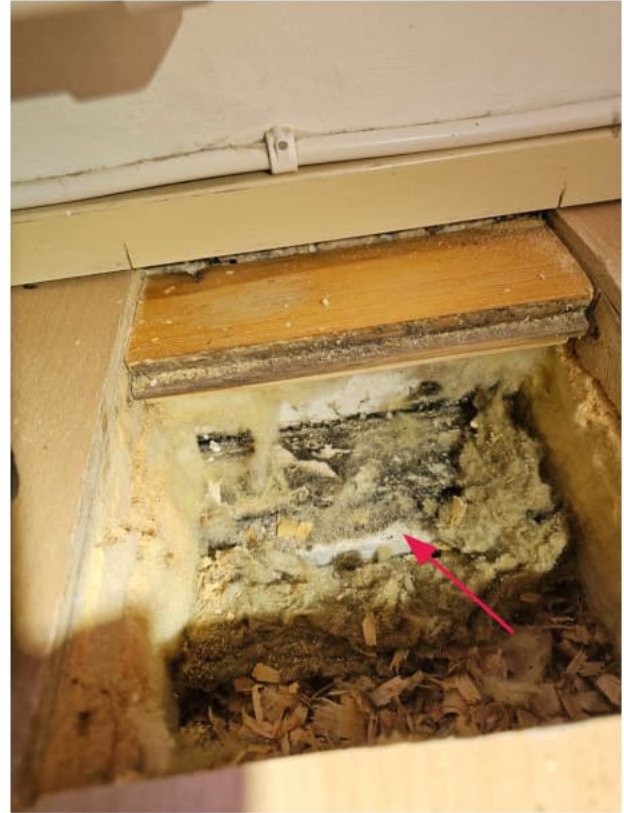
Laminaatin alla lautalattia



Lautalattian alla siistikuntoinen lasivillaeriste



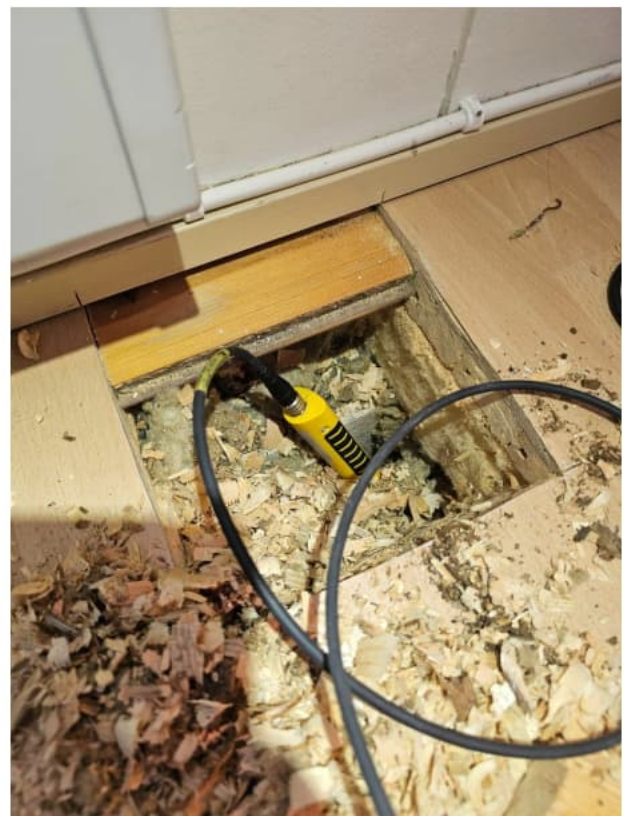
Lasivillan alla mineraalivillaa ja kutterinlastua / sahanpurua



Sokkeli pikisiveltä ja pinnassa solumuovieriste



Kutterin lastuissa lahovaurioita ja mikroiperäinen hajupoikkeama



Lattiarakenteen kosteusmittaus

7. Ulkoseinät ja julkisivut

7.1 Ulkoseinärakenne, rakenteiden suoruus

Ulkoseinärakenteissa ei havaittu suoruuspoikkeamia tai näkyviä vaurioita. Valesokkelirakenteesta johtuen ulkoseinien alaosiin on voinut kohdistua maaperästä kapillaarisesti nousevaa kosteusrasitusta. Tarkastuksen yhteydessä ei tehty ulkoseiniin erillistä rakenneavausta.

Toimenpidesuositukset Suosittelem tarkastamaan ulkoseinien alaosien kunnan lattian avauksen yhteydessä.

7.2 Julkisivut

Julkisivu on tiiliverhoiltu ja yleisilmeeltään siistissä kunnossa. Verhouksessa ei havaittu halkeamia tai muita merkkejä rakenteiden liikkumisesta. Julkisivun takana ei havaittu yhtenäistä tuuletusrakoa ja kaikki alimman tiilivarvin pystysaumot on ummessa. Tämä voi aiheuttaa joissakin tapauksissa seinärakenteeseen ylimääräistä kosteusrasitusta, etenkin viistosateilla, jolloin ulkoverhouksen tausta ei pääse vapaasti tuulettumaan.





8. Väliseinät ja välipohjat

8.1 Väliseinät

Väliseinissä ei havaittu suoruuspoikkeamia tai näkyviä vaurioita. Puukoolatusta lattiarakenteesta johtuen seinien alaosat laskeutuvat todennäköisesti lattiapinnan alapuolelle, jolloin niihin voi kohdistua vastaavanlainen kosteustekninen riski, kuin puukoolattuun lattiarakenteeseen.

Toimenpidesuositukset Suosittelen nostamaan väliseinien alaosat lattiapinnan tasaan lattiaremontin yhteydessä.

9. Ikkunat ja ulko-ovet

9.1 Ikkunat

Kylpyhuoneen ja saunan ikkunat ovat uusittuja, nykyaikaisia puualumiini-ikkunoita. Muut ikkunat ovat vanhoja puuikkunoita, joiden ikä ei ole tiedossa. Alkuperäiset ikkunat ovat pääosin kohtuullisessa kunnossa, mutta osassa maalipinta on alkanut hilseilemään.

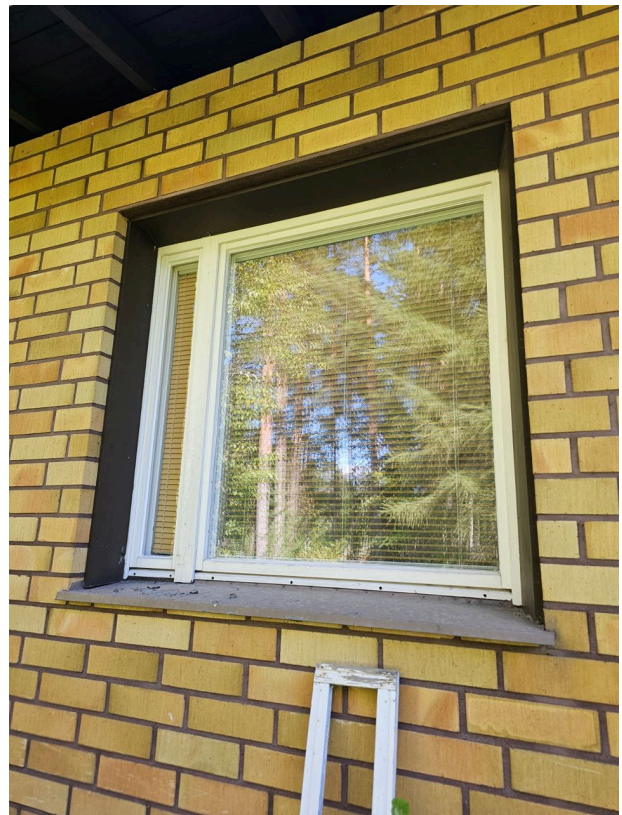
Ikkunapellityksissä on riittävä kallistus, mutta pellityksien tiiveyksissä havaittiin puutteita. Uusien ikkunoiden pellityksien takakulmat ovat auki, joten niiden kautta voi päästä kosteutta rakenteisiin. Vanhat ikkunapellit on kiinnitetty nauloilla, jotka voi ajan kuluessa nousta koholle, jolloin pellitykset eivät ole välttämättä tiiviitä. Osan nauloista havaittiin olevan hieman koholla. Alkuperäisien pellitysten maalipinta on osin hilseillyt.

Toimenpidesuosituksukset

Suosittelen uusimaan alkuperäiset ikkunat energiatehokkuuden parantamiseksi.
Ikkunapellitykset tulee tiivistää.



Ikkunapellin maalipinta hilseillyt





Uusittu ikkuna



Uuden ikkunan ikkunapelti ei ole tiivis



Alkuperäisen ikkunan maalipinta hilseillyt

9.2 Ulko-ovet

Ulko-ovi on nykyaikainen puuovi ja on kohtuullisen hyvässä kunnossa, mutta siinä on jonkin verran havaittavaa käytöstä johtuvaa kulumaa.

Toimenpidesuositukset Huoltomaalaus 2-4 vuoden sisällä.



10. Katokset, parvekkeet, terassit yms. julkisivun osat

Ulko-oven edustalla on puurakenteinen katos. Kantavissa rakenteissa ei havaittu vaurioita tai puutteita.

Toimenpidesuositukset

Puuosien huoltomaalaus 2-5 vuoden sisällä.



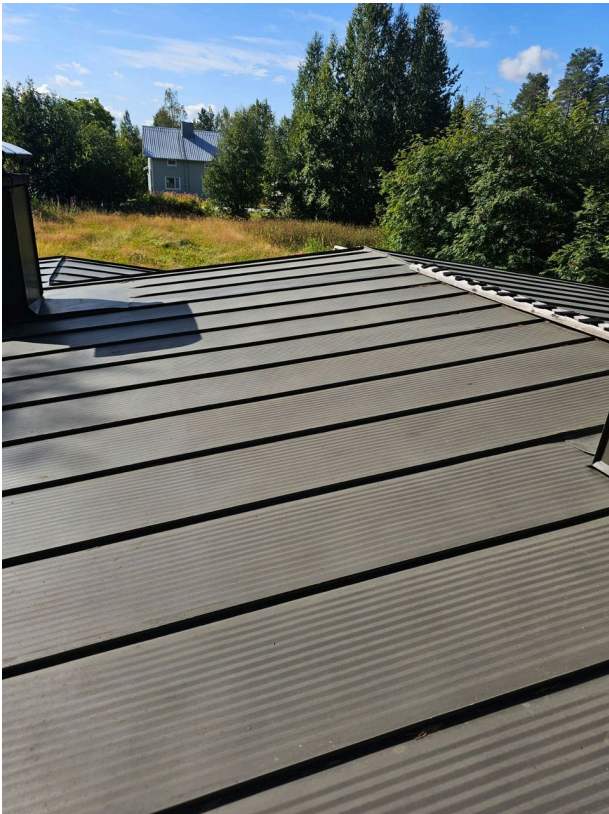
11. Vesikatto, yläpohja, ullakkotilat

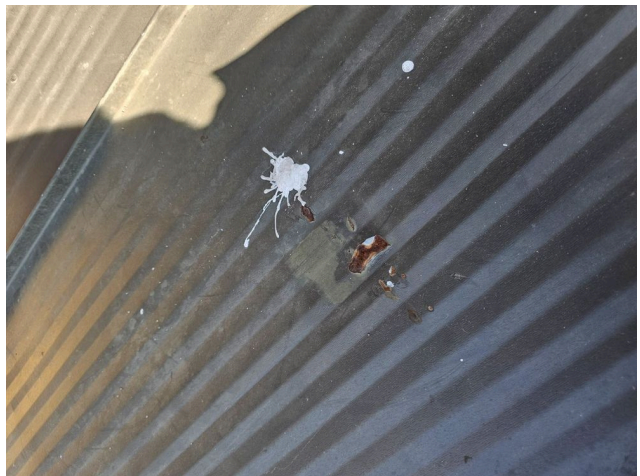
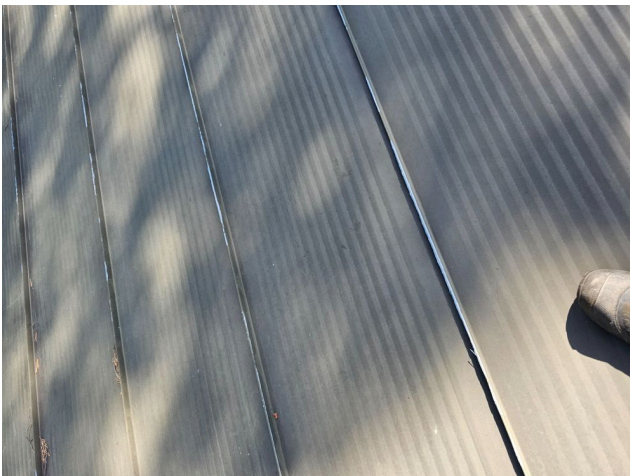
11.1 Vesikatto

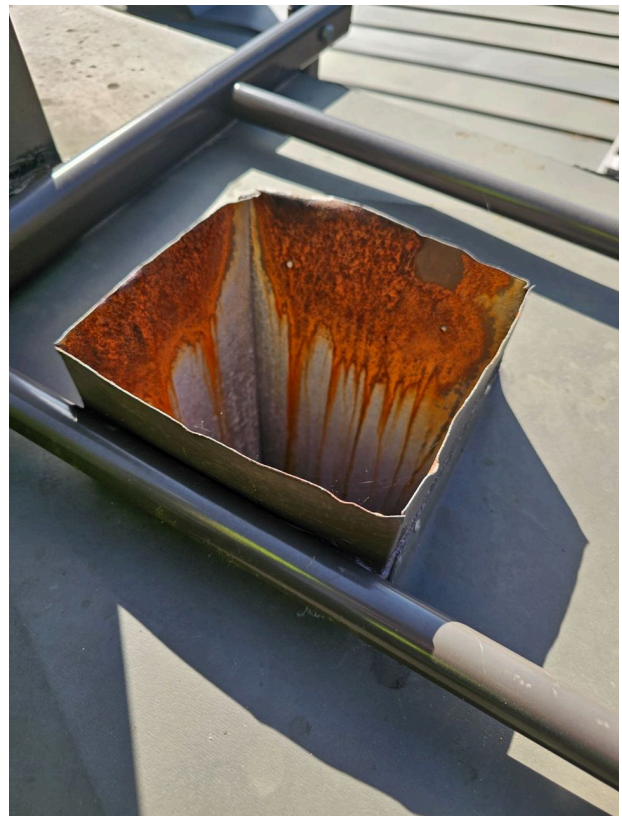
Vesikatteena on kohtuullisen kuntoinen rivipeltikate. Vesikatteessa on yksittäisiä ruoste- ja maalivaurioita, mutta vuotokohtia ei havaittu. Läpiviennit on toteutettu asianmukaisesti ja toisen piipun päällä on asianmukainen sadehattu. Toisen piipun päältä tämä puuttuu, jolloin sadevesi ja lumi voi päästä hormeihin ja tätä kautta kastelemaan rakenteita.

Toimenpidesuositukset

Suosittelen vesikatteen pesua ja huoltoa, jossa ruostekohdat korjataan ja katto maalataan. Piipun päälle tulee asentaa sadehattu.







11.2 Yläpohja ja ullakkotilat

Yläpohjaan on tarkastusluukku vesikatolla tasoeron kohdalla päätykolmiossa, joka toimii myös yläpohjan tuuletussäleikkönä. Toiseen pätyyn on porattu tuuletusreikiä. Yläpohjassa ei ole yhtenäistä kulkusiltaa, joten sen kuntoa voitiin arvioida vain luukulta tähyttämällä. Yläpohjaeristeenä on käytetty mineraalivillaa.

Vesikatteen alla ei ole aluskatetta. Tästä johtuen yläpohjan tuuletus tulee olla riittävällä tasolla, jotta peltikatteen alapintaan tiivistyvä kosteus pääsee haihtumaan ulkoilmaan, eikä pääse tippumaan lämmöneristeiden ja kattorakenteiden päälle.

Kattorakenteissa havaittiin tummentumaa, joka viittaa kosteuden tiivistymiseen näiden pinnoilla. Tämä johtuu yläpohjan puutteellisesta tuuletuksesta. Toiseen päättyyn poratut reiät ja toisessa päädyssä oleva tuuletussäleikkö ei riitä yläpohjan tuuletukseen.

Toimenpidesuosituks

Yläpohjan tuuletusta tulee parantaa asentamalla toiseen päättyyn tiiliseinän läpi tuuletussäleikkö. Lisäksi tuuletusta tulee tehostaa räystäiden osalta.

Yläpohjaan tulee asentaa koko matkalle asianmukainen kulkusilta, jonka jälkeen yläpohja tulee tarkastaa kokonaisuudessaan.



Kattorakenteissa tummentumaa, joka viittaa kosteuden tiivistymiseen rakenteiden pinnalle



Toisessa päädyssä tuuletusta on lisätty poraamalla reikä päätykolmion yläosaan



Toisessa päädyssä on reilun kokoinen tuuletusaukko, mutta tämä ei riitä koko yläpohjan tuulettamiseen

11.3 Sisäkatot

Sisäkatoissa ei havaittu suoruuspoikkeamia tai jälkiä kattovuodoista. Ilmavuotojälkiä on havaittavissa,

etenkin eteisessä olevan komeron kohdalla yläpohjan ja ulkoseinien liitoskohdassa. Tämä johtuu yleensä ilman- tai höyrünsulkumuovin epätiiveydestä liitoskohdassa. Ilmavuodon mukana voi tulla sisäilmaan eristepölyä. Myös sisäilman kosteus voi päästä epätiiveyskohtien kautta rakenteisiin tiivistysten näiden pinnoille. Tämä voi ajan kuluessa aiheuttaa rakenteisiin eri asteisia vaurioita.

Toimenpidesuosituks

Suosittelen tiivistämään ilmavuodot.



Yläpohjan ja ulkoseinien liitoskohdassa havaittiin ilmavuotoa, joka ilmenee tummentumina seinä- ja kattopinnoilla

12. Märkätilat

12.1 Kylpyhuone

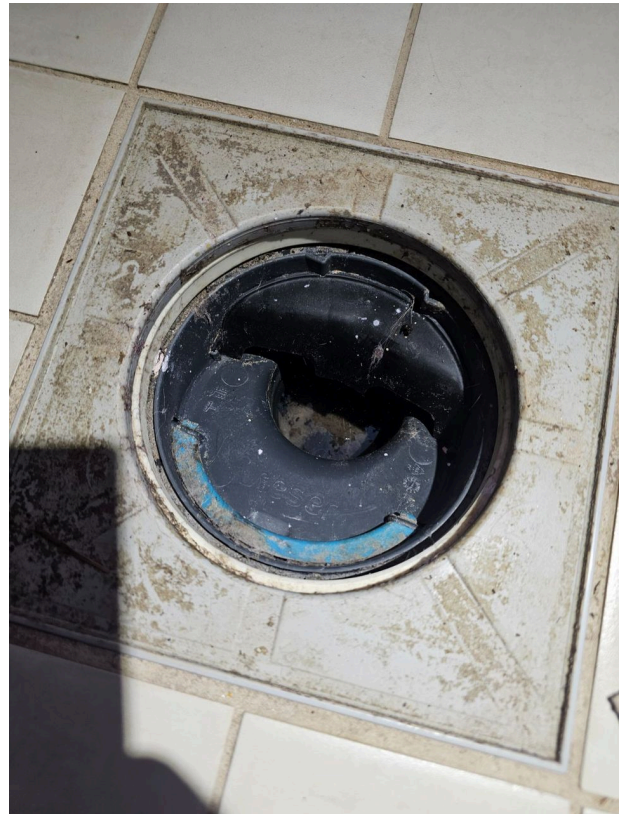
Tehtyjen havaintojen perusteella kylpyhuone on remontoitu 2010 tai 2020 luvulla. Lattiakaivo on nykyaikainen muovikaivo. Laatoitusten alla on todennäköisesti nykyaikainen vedeneristys, jolloin tilan tekninen käyttöikä on kosteusrasituksesta riippuen 20-30 vuotta.

Tilan kosteudet mitattiin pintakosteudenosoittimella, eikä mittauksessa havaittu kohonneita kosteuslukemia.

Nurkassa on vesimittari.

Toimenpidesuosittukset

Ei toimenpidesuosituksia.





12.2 Sauna

Sauna on remontoitu kylpyhuoneremontin yhteydessä. Lattiassa ei havaittu kohonneita kosteuslukemia pintakosteuden osoittimella mitattuna.

Toimenpidesuositukset Ei toimenpidesuosituksia.



13. Muut sisätilat

13.1 Keittiö

Keittiö on remontoitu. Allaskaapin sokkelitilasta mitattiin lämpötila ja suhteellinen kosteus. Mittauksessa ei havaittu kohonneita kosteuslukemia. Vesikalusteen toimintaa ei voitu testata.

Toimenpidesuositukset

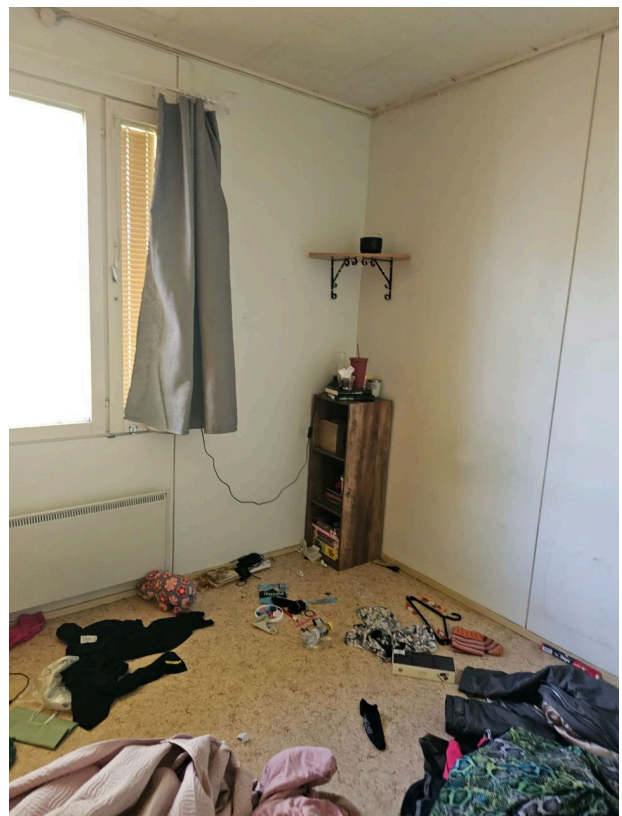
Vesikalusteen toiminta tulee testata.

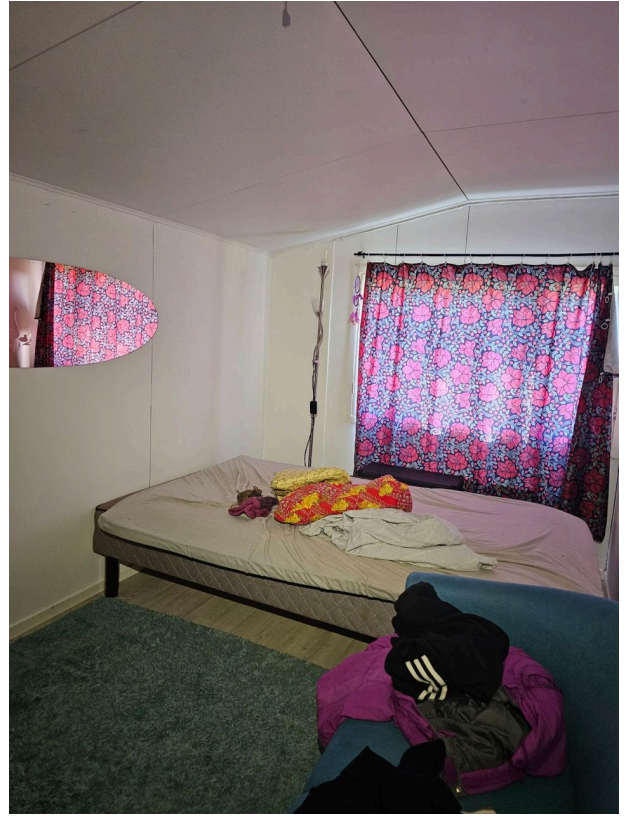




13.2 Kuivat asuintilat

Kuivia asuintiloja on remontoitu vuosien aikana. Lattiarakenteessa havaitusta vauriosta johtuen tilat tulee remontoida. Ulkoseinien alaosat on avattava seinien alaosien kunnan tarkastamiseksi. Sisäilmassa havaittiin hajupoikkeama, joka voi johtua rakenteellisesta vauriosta.





14. Talotekniikka

14.1 Lämmitysmuoto ja lämmönjakotapa

Lämmitysmuotona on sähkölämmitys ja lämmönjakotapana patterilämmitys. Lämmitysjärjestelmän toimintaa ei voitu testata.

Toimenpidesuositukset Lämmitysjärjestelmän toiminnan testaaminen.

14.2 Tulisijat

Olohuoneessa on pönttöuuni ja keittiössä tiilimuurattu leivinuuni. Ulkopinnoiltaan tulisijat ovat ehjät ja siistissä kunnossa. Pönttöuunin toisesta luukusta puuttuu nappi. Tulisijojen tukipesissä on käytöstä johtuvaa kulumaa ja vaativat huoltoa.

Toimenpidesuositukset Tulipesät tulee huoltaa.



Pönttöuuni



Pönttöuunin luukun nappi puuttuu



Pönttöuunin tulipesä



Leivinuuni



Leivinuunin tulipesä

14.3 Vesi- ja viemärlaitteet

Vesi- ja viemärlaitteiden toimintaa ei voitu testata, koska rakennuksen vedet on katkaistu. Tehtyjen havaintojen perusteella käyttövesiputket on uusittu 2000- luvun aikana komposiittiputkillä.

Viemärijärjestelmän ikä ei ole tiedossa. Eteisessä olevan komeron nurkasta nousee muovinen viemäriputki, jossa on alipaineventtiili viemäriin tuuletuksen varmistamiseksi. Kyseisessä kohdassa viemäriputki on nykyaikaista muovia, mutta tämän perusteella ei voida määrittellä, että onko kaikki viemäriputket uusittu.

Molempien järjestelmien tekninen käyttöikä on 50 vuotta.

Toimenpidesuosituks

Mikäli rakennus jää talveksi kylmilleen, on vesiputket ja varaaja tyhjennettävä.
Suosittelemme kuvaamaan viemärijärjestelmän tämän kunnon selvittämiseksi.

**14.4 Ilmanvaihto**

Ilmanvaihto on painovoimainen, korvausilmaventtiileitä ei ole, jolloin korvausilma tulee vuotoilmana rakenteiden läpi. Vuotoilman mukana voi tulla sisäilmaan epäpuhtauksia. Tämä voi lisäksi lisätä vedontunnetta lattianrajoissa.

Toimenpidesuosituks

Kaikkiin kuiviin asuintiloihin (makuuhuoneet, olohuone) tulee asentaa korvausilmaventtiilit (d 100 mm).

14.5 Sähköjärjestelmät

Rakennuksen sähköt on katkaistu, joten sähköjärjestelmien toimintaa ei voitu testata.

Toimenpidesuosituks

Sähköjärjestelmän testaaminen.



Talotekniikan osalta järjestelmän tyyppi, materiaali, ikä (jos tiedossa) kirjataan, samoin jos on selkeitä vikoja tai puutteita, jotka voidaan tarkastuksen aikana aistinvaraisesti havaita. Muutoin esimerkiksi sähköjärjestelmien tarkastukset ja mittaukset kuuluvat sen alan ammattilaisille.

Kuntotarkastuksen yhteydessä ei tarkisteta palovaroittimien toimintaa, määrää tai sijoittelua. Kuntotarkastaja havainnoi myös paloturvallisuuteen liittyviä asioita, mutta Pelastuslain (379/2011) tarkoittama valvontavastuu on kiinteistön omistajalla/haltijalla ja pelastusviranomaisilla.

Kuntotarkastuksen yhteydessä havainnoidaan aistinvaraisesti myös mahdollisesti terveyshaittaa tuottavia riskitekijöitä, kuten haitta-aineita tai mikrobivaurioituneita rakenteita. Lain mukaan rakennuksen omistajalla on vastuu kartoittaa omistamansa rakennuksen haitta-aineet. Kuntotarkastuksen yhteydessä voidaan suositella esimerkiksi asbestikartoitusta, tai rakenneavauksen yhteydessä mikrobinäytteenottoa. Sekä haitta-ainekartoitukset että mikrobinäytteenotto sovitaan rakennuksen omistajan kanssa erikseen.

15. Tarkastuksessa tehdyt mittaukset

Mittauspaikka	Lämpötila, C°	Suhteellinen kosteus, Rh %	Absoluuttinen kosteus, a g/m3
Ulkoilma	14,7	64,0	8,08
Sisäilma	21,6	54,2	10,28
Allaskaapin sokkelitila	18,7	56,2	9,00
Mittaus 1, lattian rakenneavaus	14,8	82,8	10,52
Mittaus 2			
Mittaus 3			
Mittaus 4			
Mittaus 5			
Mittaus 6			
Mittaus 7			
Mittaus 8			
Mittaus 9			
Mittaus 10			

Mittaustulosten perusteella lattiarakenne on kostea / märkä ja rakenteessa on sellaiset olosuhteet, jotka mahdollistavat aktiivisen mikrobikasvuston syntymisen.

16. Yhteenveto ja keskeisimmät toimenpidesuosituks

Tarkastuksen kohteena oli arviolta 1960 tai 1970 -luvulla rakennettu omakotitalo, jonka sisätiloja on remontoitu vuosien aikana.

Rakennuksen ympärillä on runsaasti kasvillisuutta, joka tulee poistaa. Rakennuksen ympärille suositellaan rakennettavaksi nykyaikainen salaoja- ja sadevesijärjestelmä.

Alkuperäiset ikkunat suositellaan uusittavaksi lähivuosina.

Lattiarakenteena on ns. puukoolattu lattiarakenne, jossa havaittiin rakenneavauksessa korjaustoimenpiteitä vaativa vaurio. Lattiarakenteet suositellaan remontoitavaksi kokonaan kuivien asuintilojen osalta. Samalla ulkoseinien alaosien kunto tulee tarkastaa.

Vesikatteenä on kohtuullisen hyvä kuntoinen rivipeltikate, joka vaatii normaaleja huoltotoimenpiteitä ja maalausta.

Yläpohjan tuuletusta tulee parantaa ja sen läpi suositellaan asennettavaksi kulkusilta.

Märkätila on remontoitu ja ovat hyvässä kunnossa.

Käyttövesiputket on uusittuja nykyaikaisia komposiittiputkia ja nämä tulee tyhjentää vedestä, jos rakennus jää talveksi kylmilleen.

Ilmanvaihtoa tulee parantaa asentamalla ulkosienien läpi korvausilmaventtiilit.

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista suoritteeseen liittyvistä virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa raportin päiväyksestä). Tilaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta. Kuntotarkastaja ei vastaa asunnon tai kiinteistön virheistä, vaan niistä vastaa asunnon/kiinteistön omistaja.

Kuntotarkastajalla on vahingon vastuuvakuutus tarkastuksen aikana mahdollisesti syntyvien vahinkojen varalta. Toimeksiannoissamme noudatamme konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

18. ALLEKIRJOITUS

Raportin päiväys 4.9.2025

Nimen selvennös

JK RAKENNUSKONSULTIT OY Y-3311335-1 KAJAANI