

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS


Kohde: Omakotitalo

Osoite: Varpelantie 3, 90900 Kiiminki

Tilaus / kuvaus	Asuntokaupan kuntotarkastus.		
Työn tilaaja:	Ulosottolaitos	Puh/	
		@	
Läsnä olleet:	Työn tilaajien edustajia, kiinteistönvälittäjä (osan aikaa) sekä tutkimuksen suorittaja.		

Tutkimuksen suorittaja:		
RI (AMK)	Puh/	040 764 2880 /
	@	

SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISKUVAUS KOHTEESTA / YHTEENVETO HAVAINNOISTA	3
2	OLEELLISIMMAT HAVAINNOT, LISÄTUTKIMUS-, HUOLTO-, KORJAUS- JA UUSIMISTARPEET	4
3	TIETOA TARKASTUSTAVASTA, RAJAUKSISTA JA TEKNISETN KÄYTTÖIKIEN ARVIOINNISTA	5
4	TUTKIMUKSESSA KÄYTETYT LAITTEET	6
5	LÄHTÖTIEDOT, KÄYTÖSSÄ OLLEET ASIAKIRJAT, TARKASTUKSEN RAJAUKSET	6
6	TEHDYT HAVAINNOT	7
6.1	RAKENNUSOSAT	7
6.1.1	Salaojat:	7
6.1.2	Seinän vierustat:	7
6.1.3	Perustukset, sokkeli:	8
6.1.4	Alapohjarakenteet:	8
6.1.5	Yläpohjarakenteet:	9
6.1.6	Julkisivut:	10
6.1.7	Seinärakenteet:	11
6.1.8	Ikkunat ja ulko-ovet:	12
6.1.9	Vesikattorakenteet:	13
6.1.10	Vesikattovarusteet, sadevesijärjestelmä:	13
6.1.11	Tulisijat ja savuhormit:	14
6.2	TEKNIikkaOSAT	15
6.2.1	Vesi- ja viemärijärjestelmä, putkistot:	15
6.2.2	Ilmanvaihto:	16
6.2.3	Sähköjärjestelmä:	16
6.2.4	Lämmitysjärjestelmä:	17
6.2.5	Kunnallistekniikka:	17
6.2.6	Paloturvallisuus, käyttöturvallisuus:	17
6.3	VESIPISTEELLISET TILAT	18
6.3.1	Pesutilat:	18
6.3.2	Keittiö:	19
6.4	MUUT TILAT JA HUOMIOT	19
7	KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT	22
8	ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS, OSAPUOLIEN VASTUUT	22

LIITTEET

- LIITE 1: Yleistä tietoa asuntokaupan kuntotarkastuksista ja kosteusmittauksista
 LIITE 2: Kuntotarkastuksen haastattelulomake

1 YLEISKUVAUS KOHTEESTA / YHTEENVETO HAVAINNOISTA

Rakennus on 1,5-kerroksinen 1950-luvulla rakennettu ja 1980-luvun loppupuolella laajennettu omakotitalo. Rakennuksen perustusrakenteet ovat betoni- / harkkorakenteiset. Alapohjarakenteena on laajennusosalla alapuolelta lämmöneristetty maanvarainen betonilaatta ja alkuperäisellä osalla maanvaraisen betonilaatan päälle koolattu puurakenteinen alapohja. Rakennuksen ulkoseinät ovat puurakenteiset ja julkisivuna on kuitusementtilevy / puuverhoilu. Kattomuotona on harjakatto ja katemateriaalina on profiilipeltikate.

Rakennuksen lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys ja ilmanvaihtojärjestelmänä on painovoimainen ilmanvaihto.

Rakennus sijaitsee tasamaatontilla ja kasvillisuus rakennuksen vierutalla on villiintynyt. Lisäksi maanpinnan kallistuksissa on puutteita.

Rakennuksessa on jäänyt remontoiminen kesken ja rakennus on ollut kylmillään. Rakennus vaatii laajan peruskorjauksen, jossa lähes jokainen rakennusosa vaatii jonkinlaista korjaamista. Huonokuntoisuuden ja kalliin peruskorjauksen vuoksi myös rakennuksen purkamista ja uuden rakentamista on syytä harkita.

2 OLEELLISIMMAT HAVAINNOT, LISÄTUTKIMUS-, HUOLTO-, KORJAUS- JA UUSIMISTARPEET

Viite	Havainto	Huollon tarve	Lisätutkimus- tarve	Korjaus / uusiminen	Riski- rakenne
Seinän vierustat	Rakennuksen vierellä kasvillisuus villiintynyt ja maanpinnan kallistukset puutteelliset.			X	
Perustukset, sokkeli	Betonisokkelissa suurehkoja halkeamia.			X	
Alapohjarakenteet	Alkuperäisen osan alapohjarakenteena maanvaraisen betonilaatan päälle koolattu puurakenteinen alapohja.		X	X	X
Yläpohjarakenteet	Yläkerran vinojen sisäkattojen tuuletus puutteellinen.		X	X	X
Julkisivut	Julkisivulevytyksiä rikkoutunut ja laudoituksia puuttuu. Sadevettä pääsee seinärakenteeseen.		X	X	
Seinärakenteet	Ulkoseinärakenteessa vaurioita ikkunoiden alapuolella sekä epätiivniin julkisivun kohdilla.		X	X	
Parvekkeet, katokset	Ikkunoiden vesipeltejä ja peitelistoituksia puuttuu.			X	
Ikkunat, ulko-ovet	Ikkunoiden ja ulko-oven lasituksia rikkoutunut.			X	
Vesikattorakenteet	Vesikate ikääntynyt ja katteen uusiminen suositeltavaa.			X	
Vesi- ja viemäri-järjestelmä, putkistot	Rakennus ollut kylmillään ja putkistojen kunto suositeltavaa selvittää.			X	
Ilmanvaihto	Sisäilmassa poikkeavaa hajua.		X	X	
Vesipisteelliset tilat	Pesutilat keskeneräiset.			X	
Muut tilat ja huomiot	Sisäpinnat vaativat laajaa remontoimista.			X	

○ = Mahdollinen korjaus-/uusimistarve määräytyy lisätutkimusten havaintojen perusteella. Taulukkoon on koottu vain olennaisimmat riskit sekä lisätutkimusta, huoltoa korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty havaintojen yhteydessä.

Raporttiin on kirjattu havainnot osa-alueittain. **Toimenpide- ja mahdolliset lisäselvitysehdotukset on kirjattu raporttiin kursivoituna, lihavoituna ja sinisellä värillä.** Raportti on toteava ja ohjaa jatkotoimenpiteitä, raportti ei ole työselitys.

3 TIETOA TARKASTUSTAVASTA, RAJAUKSISTA JA TEKNISTEN KÄYTTÖIKIEN ARVIOINNISTA

Kohteessa suoritettu TaloTuki -kuntotarkastus on toteutettu pääosin aistinvaraisesti, kokemusperäisesti ja rakenteita rikkomattomin menetelmin, ensisijaisesti pintakosteusmittalaitteita apuna käyttäen. Kuntotarkastus on suoritettu noudattaen **KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä** -suoritusohjetta. Rakennusratkaisut, joista ei ole saatavilla rakennekuvia tai tietoja, voidaan niiden toteutustapa / kunto selvittää rakennusavauksilla. Talotekniikkaa arvioitiin näkyviltä osin, sekä iän ja käyttäjältä saadun tiedon perusteella. Taloteknisten järjestelmien ja laitteiden toiminnan tai toimintakunnon testaaminen tai koestaminen ei kuulu kuntotarkastuksen yleisen toimintamallin piiriin. Rakenteita arvioitiin käytettävissä olleiden piirustusten tai rakennustyyppille yleisen rakennustavan perusteella. Rakenteet ja näkyvät pinnat tarkastettiin kaikista kulkuaukollisista tiloista, joihin oli esteetön pääsy. Asuntokaupan kuntotarkastuksessa ei yleisen toimintamallin mukaisesti arvioida esimerkiksi kiinteiden kalusteiden, pintojen tms. kuntoa, minkä ostajan voi itse olettaa havaitsevan huolellisessa ennakkotarkastuksessa. Jotta raportin lukija ymmärtäisi asuntokaupan kuntotarkastuksen sisällön ja periaatteet, tulisi lukijan tutustua myös **KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä** -tilaajan ohjeeseen.

Yleistä raportissa esiintyvien teknisten käyttöikien arvioinnista:

RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, Rakennustekniikka (2025)

RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, Talotekniikka (2025)

ST 97.00 Sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien kuntoarvio ja -tutkimus (2024)

"Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että on noudatettu hyvää rakennustapaa ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu. ---

*Teknisen käyttöiän saavuttaminen ei automaattisesti tarkoita, että kyseinen rakennusosa tai järjestelmä tulisi uusia tai purkaa. Lähtökohta on, että rakenteet ja järjestelmät voivat ylittää teknisen käyttöikänsä, kun säännöllisestä ja hyvästä huollosta ja kunnossapidosta on huolehdittu. **Todellisen käyttöiän** määrittäminen edellyttää aina tarkempia tarkasteluja ja tutkimuksia. --- Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. --- Kun tekninen käyttöikä on saavutettu ja on tunnistettu uusimistarve, niin usein tässä yhteydessä joudutaan uusimaan tai on teknistaloudellisesti perusteltua uusia myös ympäröivät / liittyvät rakenteet. ---*

*Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on **yleistävä**."*

RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, Rakennustekniikka (2025)

"Kun rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekninen käyttöikä on saavutettu, on tarkoituksenmukaista selvittää sen todellinen kunto korjaus- tai uusimistarve."

RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, Talotekniikka (2025)

"Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella."

Viittaukset nykyisiin rakentamismääräyksiin ja -ohjeisiin:

Raportissa on viittauksia nykyisiin voimassa oleviin rakentamismääräyksiin ja -ohjeisiin. Rakennukset on yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden ja määräysten mukaisesti, eivätkä nykyiset määräykset ole jälkikäteen velvoittavia. Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan kuitenkin viitteitä siihen, mitä nykyisin pidetään rakennuksen kestävyys- ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

4 TUTKIMUKSESSA KÄYTETYT LAITTEET

	NÄYTTÖLAITE / MITTAPÄÄ	tarkkuus 20°C lämpötilassa
☒ Suhteellisen kosteuden mittalaite:	Vaisala HMI ₄₁ / HMP ₄₂	±2 % RH (0–90 % RH)
☐ Suhteellisen kosteuden mittalaite:	Vaisala HMI ₄₁ / HMP ₄₄	±3 % RH (90–100 % RH)
☐ Puun painoprosenttikosteuden mittalaite:	Gann LG 3 / M18, M20	
☒ Pintakosteusmittari:	Gann Hydromette Comact C	
☐ Kosteuspaljastin:	Tramex Leakseeker	

Vedenvirtaamakuppi ja lämpömittari käyttöveden mittaamiseen, vesivaaka lattioiden kallistusten tarkasteluun, savukynä / savupullo ilmanvaihdon virtaussuuntien tarkasteluun.

5 LÄHTÖTIEDOT, KÄYTÖSSÄ OLLEET ASIAKIRJAT, TARKASTUKSEN RAJAUKSET

Käytettävissä olleet asiakirjat: Laajennusaikaisia pääpiirustuksia, rakennuslupa-asiakirja.

Lopputarkastus: Loppukatselmuspöytäkirja ei ollut käytettävissä.

Rakennusvuosi: 1950-luvulla, laajennettu 1980-luvun lopulla. Tarkka rakentamisvuosi ei ole tiedossa.

Pinta-ala: Asuinpinta-ala: Ei tiedossa

Kerrosuku: 1-1,5.

Omistushistoria: Ei tiedossa.

Asukashaastattelu: Asukashaastattelua ei saatu. Raportin lopussa liitteenä on kysymykset, joita kysytään kuntotarkastuksen asukashaastattelussa.

Rajaukset kohteessa: Erilliset piharakennukset eivät kuulu tarkastuksen piiriin.
Vesikatetta ei voitu tarkastaa lähietäisyydeltä huonokuntoisten tikkaiden vuoksi.
Yläpohjan tuuletustiloja ei voitu tarkastaa kauttaaltaan.

**Tarkastushetkellä
rakennukseen
vaikuttavat
olosuhteet:**

Tarkastushetkellä ulkoilman suhteellinen kosteus oli 92,2 RH-%, lämpötila 5,8 °C ja ilman sisältämä absoluuttinen kosteusmäärä 6,6 g/m³. Sää oli tarkastushetkellä pilvinen.

Sisäilmankosteus oli 64,6 RH-%, lämpötila 11,1 °C ja ilman sisältämä absoluuttinen kosteusmäärä 6,5 g/m³. Rakennus oli tarkastushetkellä kylmillään, joten tarkastuksen yhteydessä mitatut sisäilmaolosuhteet eivät vastaa normaaleja asuinolosuhteita.

6 TEHDYT HAVAINNOT

6.1 RAKENNUSOSAT

6.1.1 Salaojat:

Rakennuksen ympärillä olevasta salaojajärjestelmästä ei ole tietoa. Rakennuksen takapihan puolella on kaivo, johon tulee kaksi salaojaputken päätä. Kyseisten putkien tarkoitus ei tarkastuksessa selvinnyt.

Mikäli maaperä ei ole vettä hyvin läpäisevää tai pohjavedenpinta on perustuksiin nähden liian korkealla, suositellaan nykyrakennusohjeiden mukaan rakennuksen ympärille tarkastuskaivollisen salaojajärjestelmän asentamista alapohjan, perustusten ja seinärakenteen kosteusrasituksen vähentämiseksi. Salaojajärjestelmä vähentää toimiessaan perustusten ja alapohjarakenteiden kosteus- ja routavaurioriskiä. Nykyohjein salaojituksen tarve määritellään ennen rakentamista tehtävällä maaperätutkimuksella.

6.1.2 Seinän vierustat:

Rakennuksen vierustalla kasvillisuus on päässyt villiintymään. ***Kasvillisuus on suositeltavaa poistaa rakennuksen vierustalta.***

Maanpinta rakennuksen vierustalla on tasainen. ***Maanpinnan kallistuksia on suositeltavaa parantaa niin, että maanpinta viettää rakennuksesta poispäin.***

Pihamaan kaltevuus tulisi olla nyky määräysten mukaan 15 cm kolmen metrin matkalla rakennuksesta poispäin.

Seinän vierellä olevat mahdolliset istutukset ja kasvusto sekä loivat maan kallistukset voivat lisätä seinän vierustan, sokkelin ja alapohjarakenteen kosteusrasitusta.

Istutusten, puiden ja kasvien juuret voivat vaurioittaa perustuksia sekä tukkia salaojat.



Kuva 1. Rakennuksen vierustaa.



Kuva 2. Rakennuksen vierustaa.

6.1.3 Perustukset, sokkeli:

Rakennuksen alkuperäisellä osalla sokkeli on betonirakenteinen. Sokkelissa on paikoin suurehkoja halkeamia. Halkeamat voivat mahdollisesti olla läpi sokkelin ulottuvia, jolloin sade- ja sulamisvesiä voi halkeamista päästä alapohjarakenteeseen. *Sokkeli on suositeltavaa kunnostaa ja varmistua, että halkeamia ei enää pääse syntymään. Rakennusaikana betonirakenne on ollut huonolaatuista ja betoniraudoitusta on tyypillisesti käytetty vähän, joka aiheuttaa herkästi halkeamia sokkeliin.*

Laajennusosalla sokkelina on pinnoittamaton kevytsoraharkko. Kevytsoraharkko ei ole ilmatiivis, joten esim. kovalla tuulella pinnoittamaton harkkosokkeli voi kylmentää alapohjarakennetta. *Harkkoperustuksen rappausta ulkopinnasta suositellaan ilmatiiveyden saavuttamiseksi.*



Kuva 3. Sokkelissa paikoin suuria halkeamia.



Kuva 4. Sokkelin halkeamaa.



Kuva 5. Sokkelia.



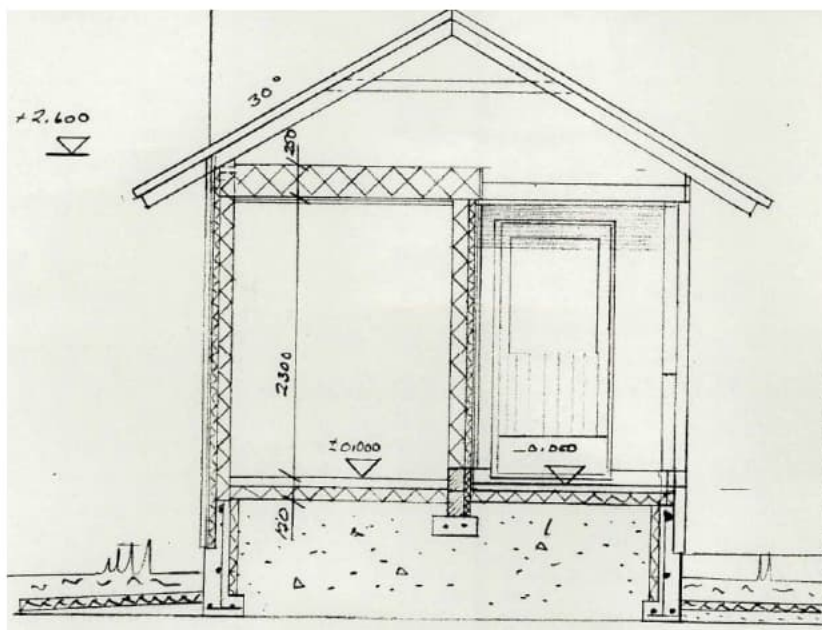
Kuva 4. Laajennusosan harkkosokkelia ei ole pinnoitettu.

6.1.4 Alapohjarakenteet:

Rakennuksen alkuperäisen osan alapohjarakenteesta ei ollut suunnitelmia käytettävissä. Alkuperäisellä osalla alapohjarakenteena on ilmeisesti maanvaraisen betonilaatan päälle koolattu puulattia lämmöneristeineen. Kyseistä rakennetta pidetään nykytietämyksen mukaan riskirakenteena. Betonilaatan päällä oleva lämmöneriste saattaa joutua maaperästä nousevan kosteuden epäsuotuisalle vaikutukselle alttiiksi varsinkin betonilaatan alapuolisen lämmöneristeyksen puuttuessa. *Alapohjarakenteen kuntoa voidaan luotettavasti arvioida ainoastaan tekemällä tarkastusluukkuja lattiaan. Näin lattian rakenneratkaisu saadaan selvitettyä, rakenneratkaisun mahdolliset riskit saadaan kartoitettua ja ennen kaikkea rakenteen*

kuntoa päästään arvioimaan. Alapohjarakenteeseen on suositeltavaa tehdä rakenneavauksia rakenteen kunnon varmistamiseksi. Koska rakennus on ollut kylmillään, on rakennuksen alkuperäisen osan alapohjarakenteen lämmöneristeet suositeltavaa uusia kauttaaltaan.

Laajennusosalla alapohjana on leikkauspiirroksen mukaan maanvarainen teräsbetoni-laatta alapuolisella lämmöneristeellä. Lämmöneristeenä on rakennusaikana tyypillisesti ollut paisutettu polystyreeni (EPS, Styrox...).



Kuva 5. Laajennusosan leikkauspiirros.

6.1.5 Yläpohja-rakenteet:

Yläpohjan tuuletustiloja ei voitu kauttaaltaan tarkastaa. Tiloja tarkasteltiin rakennuksen alkuperäisen osan ns. sivu-ullakoilta.

Yläpohja on puurakenteinen ja lämmöneristeenä on näkyviltä osin mineraalivilla sekä sahanpurueriste.

Yläpohjatilassa näkyvissä olevissa ulkoseinien paperoinneissa on kosteusjälkiä. *Vaurioituneet paperoinnit on suositeltavaa uusia ja kyseisillä kohdilla olevat rakenteet on suositeltavaa tarkastaa.*

Yläkerran vinojen sisäkattojen yläpuolinen tuuletus on osin puutteellinen. Vиноjen kattojen puutteellista tuuletusta pidetään nykytietämyksen mukaan riskirakenteena. *Vиноjen kattojen kohdilla yläpohjarakenteet on suositeltavaa tarkastaa ja tuuletusta on suositeltavaa parantaa.*



Kuva 8. Yläpohjaa sivu-ullakolta.



Kuva 9. Vinojen sisäkattojen yläpuolinen tuuletus puutteellinen.



Kuva 10. Seinien paperoinneissa kosteusjälkiä.



Kuva 11. Yläpohjaa.

6.1.6 Julkisivut:

Julkisivuna alkupeäräisellä osalla on kuitusementtilevy (minerit). Levyjä on paikoin rikkoutunut, jolloin sadevettä voi päästä seinärakenteeseen. ***Seinärakenteet on suositeltavaa tarkastaa rikkoutuneiden levyjen kohdilta ja rikkoutuneet levyt uusia.***

Laajennusosalla julkisivuna on lautaverhoilu. Laudoituksia puuttuu paikoitellen ja näkyvillä on seinän lämmöneristettä. Puuttuvien lautojen kohdilta voi sadevettä päästä seinärakenteeseen. ***Myös laajennusosalla on seinärakenteiden kunto suositeltavaa selvittää puuttuvien laudoitukseen kohdilta ja puuttuvat laudoitukset asentaa.***

Lautaverhoilun keskimääräinen tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta.

Lautaverhotun julkisivun huoltokäsittelyä suositellaan 5–20 vuoden välein.

Kuitusementtilevyjen keskimääräinen tekninen käyttöikä on 40–60 vuotta.



Kuva 12. Julkisivua.



Kuva 13. Julkisivua.



Kuva 14. Seinärakenne näkyvillä rikkoutuneen seinälevyn kohdalla.



Kuva 15. Seinän lämmöneristettä näkyvillä puuttuvan laudoituksen kohdalla.

6.1.7 Seinä-rakenteet:

Rakennuksen alkuperäisen osan ulkoseinistä ei ollut suunnitelmia käytettävissä. Ulkoseinät ovat puurakenteiset ja lämmöneristeenä on yläpohjasta tehdyn havainnon perusteella sahanpurueriste. Laajennusosalla lämmöneristeenä on mineraalivilla.

Seinärakenteissa on havaittavissa vaurioita puutteellisten julkisivuverhoilujen kohdilla sekä puuttuvien ikkunapellitysten kohdilla. *Ulkoseinärakenteet on suositeltavaa korjata vaurioituneilta osin erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti. Vaurioalueen laajuus selviää purkutöiden yhteydessä, tai tekemällä lisätutkimuksia (rakenneavaukset, mahdolliset materiaalinäytteet). Vaurioituneen kantavan rakenteen korjaaminen on luvanvaraista, korjaustyöt tulee tehdä hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti sekä hyvää rakentamistapaa noudattaen. Koska rakennus on ollut kylmillään, on seinärakenteiden lämmöneristeet suositeltavaa vaihtaa kauttaaltaan.*



Kuva 16. Seinärakenteessa lahovaurioita ikkunan alla.

6.1.8 Ikkunat ja ulko-ovet:

Ikkunat on alkuperäiselle osalle uusittu jossain vaiheessa. Laajennusosan ikkunat ovat ilmeisesti laajennusaikaiset. Ikkunoiden lasituksia on rikkoutunut ja ikkunoiden peitelistoituksia sekä ikkunan vesipellityksiä puuttuu. *Rikkoutuneet ikkunat on suositeltavaa korjata ja ulkopuolen peitelistoitukset sekä puuttuvat vesipellitykset on suositeltavaa asentaa.*

Ulko-oven lasi on myös rikkoutunut. *Oven lasitukset on suositeltavaa uusita.*



Kuva 17. Ulko-ovi.



Kuva 18. Ulko-oven lasitus rikkoutunut.



Kuva 19. Ikkunan lasitukset rikki.



Kuva 20. Ikkunan vesipellityksiä ja peitelistoituksia puuttuu.

6.1.9 Vesikatto-rakenteet:

Vesikattomuotona on harjakatto ja vesikatteenä on profiilipeltikate. Katetta tarkasteltiin talotikkaiden yläosasta sekä maanpinnan tasolta käsin. Katteen iästä ei ole tietoa. Tehtyjen havaintojen perusteella kate on kuitenkin ikääntynyt.

Kate on kiinnitetty alustaansa nauloilla. Tyypillisesti naulaukset nousevat ajan saatossa hieman ylös, jolloin sadevesiä voi päästä katteen alle. *Naulaukset on suositeltavaa vaihtaa tiivistesteellisiin kateruuveihin.*

Lapetikkaiden alaosan kohdalla katteesta on irronnut pala. *Kate on suositeltavaa tiivistää kyseisellä kohdalla.*

Vesikatto (kattopinnoitteiden ja pellitysten kunto, kiinnitykset, läpiviennit, yms.) on hyvä tarkastaa säännöllisesti ja tehdä tarvittavat huoltotoimenpiteet sen mukaan.

Peltikate; keskimääräinen tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta.

Tehtyjen havaintojen ja katteen ikääntymisen vuoksi on vesikate suositeltavaa uusia. Samalla on myös katteen alapuoliset rakenteet suositeltavaa tarkastaa.



Kuva 21. Vesikatteesta irronnut pala.



Kuva 22. Vesikatetta.

6.1.10 Vesikatto-varusteet, sadevesijärjestelmä:

Vesikattovarusteena on talo- ja lapetikkaat. Lapetikkaiden kiinnitys on puutteellinen. Lapetikkaat on suositeltavaa kiinnittää tukevasti alustaansa. Lumiesteitä ei ole asennettu. *Yleisesti; kulkureittien kohdille on asennettava lumiesteet aina, kun putoava lumi aiheuttaa vaaraa alla oleville ihmisille tai omaisuudelle.*

Vesikatteen sade- ja sulamisvedet on alkuperäisellä osalla johdettu sadevesikourujen ja syöksytorvien kautta rakennuksen vierelle. Sadevesijärjestelmä on huonokuntainen. Laajennusosalla ei ole sadevesijärjestelmää. *Rakennukseen on suositeltavaa uusia sadevesijärjestelmä kokonaisuudessaan ja kattovedet on suositeltavaa johtaa kauemmas rakennuksen viereltä.*

Sadevesikourut on syytä tarkistaa aina keväisin ja syksyisin sekä tarvittaessa puhdistaa. Sade- ja sulamisvedet on suositeltavaa johtaa hallitusti vähintään kolmen metrin päähän rakennuksesta.

Räystäskourut ja syöksyputket; keskimääräinen tekninen käyttöikä on 25–40 vuotta.

Metallisten kattoturvatuotteiden keskimääräinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta.



Kuva 23. Kattovedet johdettu rakennuksen vierelle.



Kuva 24. Laajennusosalla ei ole sadevesijärjestelmää.

6.1.11 Tulisijat ja savuhormit:

Tulisijoina rakennuksessa on kaksi peltikuorista takkaa (pönttöuuneja). Tulisijojen toimintakunnosta ei ole tietoa.

Viimeisimmästä nuohouksesta ei ole tietoa. ***Tulisijat ja savuhormit on suositeltavaa tarkastuttaa nuohoojalla ennen käyttöönottoa.*** Käytössä olevat savuhormit ja tulisijat tulee nuohota säännöllisesti joka vuosi.

Savupiippu on tiilirakenteinen. Piippua ei ole pellitetty vesikaton yläpuoliselta osaltaan eikä piipun päällä ole hormoneja kosteudelta suojaavaa sadehattua. Savupiipun yläosassa on runsaasti pakkasrapautumaa. ***Savupiippu on suositeltavaa muurata uudelleen vaurioituneilta osin, jonka jälkeen piippu on suositeltavaa pellittää ja sadehattu asentaa.***



Kuva 25. Tulisija.



Kuva 26. Tulisija.



Kuva 27. Tulipesä.



Kuva 28. Savupiipun yläosassa pakkasrapautumaa.

6.2 TEKNIKAOSAT

6.2.1 Vesi- ja viemäri-järjestelmä, putkistot:

Käyttövesiputkistot ovat näkyviltä osin kupari- ja muoviputkia. Viemärit ja lattiakaivot ovat näkyviltä osin muovia. Putkiasennukset ovat keskeneräiset. *Koska rakennus on ollut kylmillään, on putkistojen kunto suositeltavaa selvittää ennen käyttöönottoa. Putkiasennukset on tämän jälkeen suositeltavaa saattaa loppuun.*

Vesimittari sijaitsee keittiössä.

Muovisten käyttövesiputken keskimääräinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Muoviviemärien ja lattiakaivojen keskimääräinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta. LVI-kalusteiden keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20–25 vuotta.

Rakennuksen vedet olivat katkaistuna, joten putkiliitosten tiiveyttä ei voitu tarkastaa. Myöskään lämpimän käyttöveden lämpötilaa ei voitu mitata.

Asumisterveysasetuksen (sosiaali- ja terveysministeriö 545/2015) mukaan:

”Lämminvesilaitteistosta saatavan lämpimän vesijohtoveden lämpötilan tulee olla vähintään +50 °C ja vesikalusteesta saatava vesi saa olla korkeintaan +65 °C. --- Lämminvesilaitteistosta saatavan lämpimän vesijohtoveden tulee aina olla vähintään +50 °C, jaksottainen veden tulistus ei täytä tätä vaatimusta, jos veden lämpötila jää syklin jossakin vaiheessa alle +50 °C.”

Terveyden- ja hyvinvoinnin laitos (THL): *”Legionellabakteerien torjumiseksi kannattaisi pyrkiä vähintään 55–60 °C lämpötiloihin lämpimälle käyttövedelle”.*

RakMK D1 ohjearvot: Suositusvirtaama suihkuille, kodinhoitohuoneen ja keittiön sekoittajille on 12 l/min ja lavuaareilla 6 l/min.



Kuva 29. Vesimittari.



Kuva 30. Käyttövesiputkistoa.

6.2.2 Ilmanvaihto:

Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. Korvausilmaventtiilejä ei havaittu. Korvausilmaventtiilien puutteesta johtuen korvausilma tulee mm. ikkunoiden ja ovien raoista ja muista rakenteiden epätiiveyskohdista, jolloin rakenteissa mahdollisesti olevilla epäpuhtauksilla on mahdollista päästä sisäilmaan. Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä perustuu korkeus- ja lämpötilaerojen sekä tuulen aiheuttamiin paine-eroihin. Järjestelmän toimivuus riippuu siis ratkaisevasti sääolosuhteista. **Tästä johtuen ilmanvaihdon tehostamista suositellaan, jotta ilmanvaihtuvuus saataisiin toimimaan myös ilmanvaihdon kannalta huonoissa sääolosuhteissa. Käytännössä se tarkoittaa esimerkiksi poistoilmavirran tehostamista koneellisesti. Vähimmäistoimenpiteenä kuitenkin voidaan pitää korvausilman saannin parantamista.**

Ilmanvaihtojärjestelmän muutoksissa on kuitenkin erittäin tärkeää huomioida, että kyseessä on vanha rakennus ja ennen ilmanvaihtoon tehtäviä muutoksia on syytä käyttää IV-suunnittelijaa, jotta koko rakennuksen ilmanvaihto saadaan toteutettua hallitusti.

Rakennuksen sisäilmassa oli havaittavissa poikkeavaa tunkkaista hajua, joka on tyypillisesti merkki rakenteiden vaurioitumisesta. **Rakennus vaatii laajaa peruskorjausta ja korjauksen yhteydessä tulee varmistaa, että poikkeava haju saadaan poistettua.**

6.2.3 Sähköjärjestelmä:

Sähköasennukset ovat osin keskeneräisiä. **Asennukset on suositeltavaa saattaa loppuun ja tarkastuttaa sähköalan ammattilaisella.**

Sulaketaulu on varustettu ns. tulppasulakkeilla.

Sähkökeskukset; keskimääräinen tekninen käyttöikä on 30–40 vuotta.
Pistorasiat; keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20–40 vuotta.
Kaapeloinnit; keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20–40 vuotta.

Sähköjärjestelmät suositellaan tarkastettaviksi 30 vuoden välein (liitosten löystymiset, kuormitukset yms.).



Kuva 31. Sulaketaulu.

6.2.4 Lämmitys- järjestelmä:

Lämmitysjärjestelmänä on suora sähkölämmitys. Lämmönjako on toteutettu sähköpattereilla.

Koska rakennus on ollut kylmillään, on lämminvesivaraajan kunto suositeltavaa selvittää ennen käyttöönottoa.

Sähköisten lämmityslaitteiden keskimääräinen tekninen käyttöikä on 25–30 vuotta. Sähkökäyttöisen lämminvesivaraajan keskimääräinen tekninen käyttöikä on 30 vuotta.



Kuva 32. Sähköpatteri.



Kuva 33. Lämminvesivaraajan alustilaa.

6.2.5 Kunnallis- tekniikka:

Kunnallinen käyttövesiliittymä sekä sähköliittymä.
Jätevedet on ilmeisesti johdettu saostuskaivon kautta imeytyskenttään.
Saostuskaivo(t) tulee tyhjentää riittävän usein, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Jätevesiasetuksiin liittyen voi tiedustella tarkemmin rakennusvalvonnasta.

6.2.6 Palo- turvallisuus, käyttö- turvallisuus:

Yläkerran ikkunoiden alla ei ole hätäpoistumistikkaita. *Hätäpoistumistikkaat on suositeltavaa asentaa, jotta rakennuksesta voidaan poistua hätätilanteessa.*

Palotarkastusviranomaisen on velvollinen ilmoittamaan palotarkastuksessa mahdollisesti havaitsemistaan puutteista. Paloturvallisuuteen liittyvistä seikoista voi tiedustella paloviranomaiselta sekä rakennusvalvonnasta. Palovaroittimia tulee olla jokaisessa kerroksessa vähintään yksi alkavaa 60 m² kohden. Palovaroittimien

keskimääräinen tekninen käyttöikä on 10 vuotta.



Kuva 34. Yläkerran ikkunoiden alla ei ole hätäpoistumistikkaita.

6.3 VESIPISTEELLISET TILAT

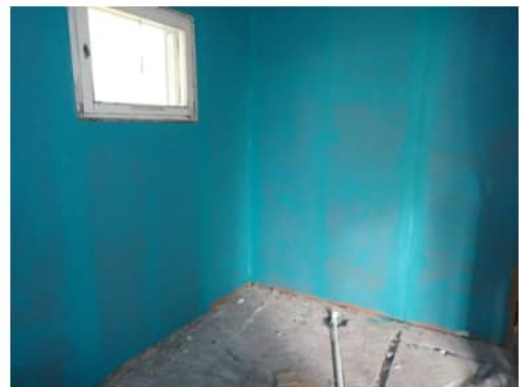
6.3.1 Pesutilat:

Pesutilan remontoiminen on kesken ja lattia on betonipinnalla. Seinien vedeneristystyöt on aloitettu. *Remontti on suositeltavaa saattaa loppuun. Koska rakennus on ollut kylmillään, on vedeneristevalmistajalta suositeltavaa selvittää, kestääkö vedeneriste kylmillään oloa.*

Pesuhuoneen katossa on näkyvillä tervapaperi. Paperoinnissa on näkyvillä kuivia kosteusjälkiä. Lisäksi villaeristeessä on pieneläinten jättämiä koloja. *Kosteusjälkien kohdilla on yläpuoliset rakenteet suositeltavaa tarkastaa ja eristeet uusia pieneläinten jättämien kolojen kohdilla.*



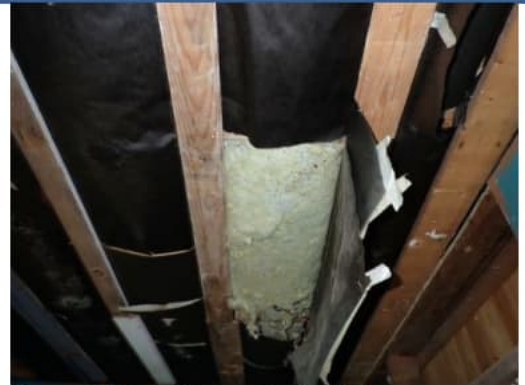
Kuva 35. Pesuhuone.



Kuva 36. Pesuhuone.



Kuva 37. Kosteusjälkiä tervapaperissa.



Kuva 38. Pieneläinten jättämiä koloja eristeessä.

6.3.2 Keittiö:

Keittiössä remontti on keskeneräinen. *Remontti on suositeltavaa saattaa loppuun.*



Kuva 39. Keittiön remontoiminen kesken.

6.4 MUUT TILAT JA HUOMIOT

Sisätilojen remontointi on pääosin keskeneräinen. *Sisätilojen remontoiminen on suositeltavaa saattaa loppuun.*

Rakennuksen sisällä maali- ja lakkapinnoissa on hilseilyä ja pinnoilla kasvaa mikrobikasvustoa. Tämä on tyypillistä rakennuksille, jotka jäävät kylmilleen. *Rakennuksen remontoimisen yhteydessä on suositeltavaa uusia kaikki pintamateriaalit.*



Kuva 40. Mikrobikasvustoa sisäpinnoilla.



Kuva 41. Katon lakkapinnoite hilseilee.



Kuva 42. Yleiskuvaa sisätilasta.



Kuva 43. Yleiskuvaa sisätilasta.

Asbesti rakennusmateriaaleissa:

Asbestin käyttö rakentamisessa on ajoittunut pääasiassa ajanjaksolla 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.

Kreosootti ja PAH-yhdisteet:

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

Kreosootti (kivihiilipiki) on kivihiilitervan tislauksen jäännös, joka sisältää satoja orgaanisia ja epäorgaanisia yhdisteitä. Kivihiilipikeä purettaessa työilmaan vapautuu hiukkas-maisia ja höyrymäisiä ainesosia, joista haitallisimpia ovat syöpää aiheuttavat poly-sykliset 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 esimerkiksi 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.

Mikrobikasvusto:

Mikäli rakenteissa on kosteutta tai kosteusvaurioita, voi rakenteissa mahdollisesti olla mikrobikasvustoa. Mikrobikasvusto rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voi olla terveyshaitta tai esimerkiksi pelkästään ulkonäköhaitta. Mahdollinen haitallisuus riippuu muun muassa mikrobikasvuston sijainnista, laajuudesta ja lajistosta. Rakenteiden suhteellisen kosteuden ollessa pitkäaikaisesti yli 70 RH-% ovat olosuhteet mikrobikasvuston syntymiselle olemassa.

7 KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen sopivista rakennusmateriaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä laajenee, korjaaminen hankaloituu sekä korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haittaa asumiselle ja terveydelle.

8 ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS, OSAPUOLIEN VASTUUT

Asuntokaupan osapuolien (myyjä, ostaja, kuntotarkastaja) vastuut on määritelty tarkemmin ohjetiedostossa **KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaajan ohje**.

Tilaajan velvollisuus on huolehtia, että ohjetiedostossa esitettyjä toimintaohjeita noudatetaan. Jos tarkastusta rajaavat tekijät johtuvat tilaajasta tai olosuhteista, tarkastajalla ei ole jälkikäteen velvollisuutta suorittaa ilman erillissopimusta uutta tarkastusta tai tarkastukseen liittyvää yksittäistä toimenpidettä. Tilaaja vastaa kunto-tarkastajalle antamisensa tietojen ja asiakirjojen oikeellisuudesta.

Kuntotarkastuksen teettäminen ei korvaa tai poista myyjälle tai ostajalle lain mukaan säädettyjä vastuita muun muassa tiedonantovelvollisuuden tai selonottovelvollisuuden osalta. Kuntotarkastusraportti on apuväline asuntokaupan osapuolille. Se ei korvaa ostajan velvollisuutta tutustua kohteeseen ennen kaupantekoa.

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaisesti. Kuntotarkastajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa saamiensa tietojen tai asiakirjojen oikeellisuutta, jos ei ole perusteltua syytä epäillä niiden paikkaansa pitävyyttä. Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastuksessa tehty virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (yleensä neljän kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita).

Tätä raporttia saa käyttää vain tässä raportissa käsitellyssä kohteessa, vain tätä yksittäistä huoneistoa ja sen tiloja koskevilla kysymyksillä. Raporttia ei saa lainata miltään osin tai kokonaankaan ilman TaloTuki Oy:n kirjallista lupaa. Raporttia ei saa käyttää todisteena missään oikeusasteessa tai edes riitasovittelussa ilman TaloTuki Oy:n kirjallista lupaa. Raportin saa kopioida vain kokonaisuutena.

Tämän asiakirjan lopussa olevat haastattelulomakkeet, analyysiraportit sekä muut mahdolliset liitteet ovat osa raporttia.

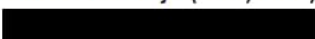
Oulussa, 24.9.2025:



TaloTuki Oulu Oy

Insinööri (AMK)

Asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK, FISE)

040 764 2880 | 

LIITE 1: YLEISTÄ TIETOA ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUKSISTA JA KOSTEUSMITTAUKSISTA

Asuntokaupan kosteusmittaukset ja kuntotarkastukset toteutetaan pääosin aistinvaraisesti pintaa rikkomattomin menetelmin pintakosteusmittareita apuna käyttäen. Mikäli pintamittaukset osoittavat normaalista poikkeavia arvoja tai tutkimus muutoin osoittaa tarpeelliseksi, voidaan harkintaa käyttäen ja yhdessä osapuolten kanssa sopimalla suorittaa myös rakenteen avauksia tai rakennekosteusmittauksia. Pintaa rikkomattomin menetelmin tehtävässä tarkastuksessa ei voida selvittää mahdollisia piilossa olevia rakenneaurioita. Rakenneosien todellista kuntoa ei voida tietää ilman laajamittaisten rakenteiden avauksien suorittamista. Kuntotarkastuksen yhteydessä voidaan tehdä rakenteiden kuntotutkimuksia. Kuntotutkimusten analysoinnissa ja johtopäätöksissä sekä toimenpide-ehdotuksissa käytämme tarvittavassa laajuudessa rakennesuunnittelijaa ja/tai rakennusterveysasiantuntijaa. Kuntotarkastus koskee vain tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

TaloTuki Oy käyttää pintamittauksissa GANN LG3 / B50 mittalaitetta. Pintakosteusmittauksessa mittapää muodostaa materiaaliin pintaan mittauskentän. Mitattuun arvoon vaikuttaa materiaalin tiheys ja sen kosteuspitoisuus. Mittarin valmistaja on myös antanut ohjeellisia raja-arvoja pinnoittamattomille materiaaleille. Mittarin lukemaan voi vaikuttaa myös piilossa olevat sähköä johtavat materiaalit kuten esimerkiksi betonivalussa oleva teräsverkko, putket ja tinapaperi. Pintamittarin lukemat ovat aina suuntaa antavia ja oma mittalaite tulee tuntea. Samasta kohdasta mitatut lukemat vaihtelevat usein mittareiden välillä ja mittaustekniikasta riippuen. Pintakosteusmittauksessa verrataan oletetun kuivan kohdan mittaustulosta muualta samasta materiaalista mitattuihin arvoihin.

Pintakosteusmittauksissa apuna käytetään myös Tramex Leakseeker -kosteuspaljastinta. Tämä mittalaite kykenee havaitsemaan kosteutta myös syvempää esimerkiksi kuivien pintamateriaalien sekä koolattujen rakenteiden läpi.

Kosteusmittauksien tuloksiin ja niiden tulkintoihin vaikuttavat monet tekijät. Kosteusmittauksissa mitataan yleensä kahta osatekijää, kosteuden määrää (%) ja lämpötilaa (°C). Esimerkiksi mikrobivaurion syntyyn vaikuttaa kuitenkin myös aika, jonka mitattava materiaali on ns. kriittisellä alueella (% / °C). Silloin kun arvioidaan riskiä mikrobivaurion syntyyn, tulee huomioida myös vuodenaika ja ympäröivät olosuhteet. Toisin sanoen korkeakaan kosteus rakenteessa ei aina tarkoita, että rakenteessa olisi mikrobivaurio.

Puunkosteutta mitataan yleensä piikkielektrodeilla, jolloin mittalaite ilmoittaa kosteuden määrän puun paino- % (p-%) kosteutena. Kriittisenä raja-arvona puuta mitattaessa pidetään yleisesti 18 p-%. Kuitenkin sisäseinissä normaaliarvot ovat yleensä 10 p-% tuntumassa. Ulkoseinien alaohjauspuissa normaaliarvot ovat yleensä 12–16 p-% vuoden ajasta riippuen.

Suhteellista kosteutta (RH-%) mitattaessa mitataan aina myös lämpötila, näiden lukujen perusteella saadaan laskennallinen ilman sisältämä absoluuttinen kosteuspitoisuus (g/m³). Suhteellisen kosteuden mittaukseen vaikuttaa ympäröivien tilojen lämpötila ja niiden vaihtelut jopa vuorokauden sisällä. Näin ollen etenkin ulkoseiniä mitattaessa mittauksien tulkinta on haastavaa. Lämpötilan ja kosteusrasituksen kestosta riippuen mikrobivaurio voi mahdollistua jo 75 RH-% kosteudessa.

Huoneilman suhteellinen kosteus vaihtelee vuoden ajasta riippuen normaalisti 20–60 RH-% välillä. Suhteellisen kosteuden mittapään tulee tasaantua mitattavassa materiaalissa riittävän kauan, jotta mittaus onnistuu. Mitattavan materiaalin esim. lattiaeristeen on hyvä olla 17–25 °C lämpötilassa, jotta mittaus on luotettava. Suhteellisen kosteuden mittausta käytetään yleisesti sisäilman, eristeiden ja betonin kosteuden määrittämisessä.

LIITE 2: KUNTOTARKASTUKSEN HAASTATTELULOMAKE (kysymykset, jotka kuuluvat kuntotarkastuksessa omistajan haastatteluun)

K1

Lähtäjän nimi

K2

Puhelinnumero

K3

Kohteen osoite

K4

Sähköpostiosoite

K5

Rakennusvuosi?

K6

Onko rakennusta laajennettu?

K7

Laajennuksen vuosi?

K8

Onko rakentamiseen tai mahdollisiin lisälupiin vaaditut katselmukset pidetty?

K9

Tarkka asuinpinta-ala?

K10

Monesko omistaja olette ja kauanko olette asuneet kiinteistössä?

K11

Mitä merkittäviä korjaustöitä kiinteistössä on tehty normaalin kunnossapidon lisäksi?

K12

Onko rakennuksessa sattunut vesivahinkoja tai ilmennyt vuotoja?

K13

Onko talossa suunnitteilla olevia korjauksia, jotka tekisitte jos jäisitte asumaan taloon?

K14

Oletteko havainneet rakennuksessa pieneläimiä tai hyönteisiä? Esimerkiksi muurahaisia, sokeritoukkia, jyrsijöitä...?

K15

Onko pieneläimien tai hyönteisten vuoksi tarvinnut käyttää tuholaistorjuntaa?

K16

Kunnallistekniikka?

K17

Muu jätevesijärjestelmä?

K18

Onko sähköjärjestelmä alkuperäinen?

K19

Onko rakennuksen sähköjen toiminnassa ollut puutteita (esimerkiksi sama sulake palaa toistuvasti)?

K20

Onko rakennuksessa tiedossa olevia keskeneräisiä sähköasennuksia?

K21

Sähkönkulutus vuositasolla (arvio/toteutuma)?

K22

Käyttöveden kulutus vuositasolla?

K23

Mikä on rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä?

PAINOVOIMAINEN ILMANVAIHTO

K24

Onko huonetiloihin asennettu korvausilmaventtiileitä (esim. ikkunapuitteiden yläosiin)?

K25

Onko huonetiloissa poistoilmaventtiileitä? Missä tiloissa?

K26

Onko jonkin tilan poistoilmanvaihtoa tehostettu koneellisesti (esimerkiksi liesituuletin tai pesuhuoneen poistopuhallin)?

K27

Onko ilmanvaihtokanavia puhdistettu (esimerkiksi liesituulettimen poistoilmakanava)?

KONEELLISESTI TEHOSTETTU POISTO

K28

Onko huonetiloihin asennettu korvausilmaventtiileitä (esim. ikkunapuitteiden yläosiin)?

K29

Onko huonetiloissa poistoilmaventtiileitä? Missä tiloissa?

K30

Poistoilmapuhaltimen asennusvuosi?

K31

Onko ilmanvaihtokanavistoja puhdistettu?

KONEELLINEN TULO JA POISTO (ilmavaihtokone)

K32

Onko ilmanvaihtokone alkuperäinen?

K33

Onko koneelle tehty huoltoja?

K34

Onko ilmanvaihtokoneen toiminnassa ollut häiriöitä?

K35

Kuinka usein koneen suodattimet on vaihdettu?

K36

Onko ilmanvaihdon ilmamäärät säädetty asentamisen jälkeen?

K37

Onko ilmanvaihtokanavia puhdistettu? Milloin viimeksi?

K38

Oletteko havainneet rakennuksessa poikkeavia hajuja?

K39

Oletteko havainneet puutteita sisäilman laadussa, esimerkiksi tunkkaisuutta?

K40

Oletteko tuntenneet vedon tunnetta talon sisätiloissa tai onko rakennuksessa erityisen kylmiä kohtia?

K41

Mikäli vastasitte "Kyllä", tähän kirjoittaa lisätietoja tähän:

Vastaaja ohitti tämän kysymyksen

K42

Lämmitysjärjestelmä on:

KAUKOLÄMPÖ

K43

Lämmönjako:

K44

Onko rakennuksessa ilmalämpöpumppu? Merkki / malli / asennusvuosi?

K45

Onko lämmitysjärjestelmässä ollut vuotoja tai toistuvia painehäviöitä?(vesikiertoiset järjestelmät)

K46

Onko lämmitysjärjestelmän osia huollettu tai vaihdettu?

K47

Onko rakennuksen lämmityksessä ollut katkoksia?

K48

Mikä on rakennuksen lämmitysenergiankulutus vuositasolla (kWh arvio)?

K49

Onko rakennuksessa ollut aikaisemmin öljylämmitys?

SUORASÄHKÖLÄMMITYS

K50

Lämmönjako:

K51

Onko rakennuksessa ilmalämpöpumppu? Merkki / malli / asennusvuosi?

K52

Onko lämmitysjärjestelmän osia huollettu tai vaihdettu?

K53

Onko rakennuksen lämmityksessä ollut katkoksia?

K54

Onko rakennuksessa ollut aikaisemmin öljylämmitys?

VESIKESKUSLÄMMITYS SÄHKÖLLÄ

K55

Lämmönjako:

K56

Mikä on rakennuksen lämmitysenergiankulutus vuositasolla (arvio kWh)?

K57

Onko lämmitysjärjestelmän osia huollettu tai vaihdettu?

K58

Onko rakennuksen lämmityksessä ollut katkoksia?

K59

Onko lämmitysjärjestelmässä ollut vuotoja tai toistuvia painehäviöitä?(vesikiertoiset järjestelmät)

K60

Onko rakennuksessa ilmalämpöpumppu? Merkki / malli / asennusvuosi?

K61

Onko rakennuksessa ollut aikaisemmin öljylämmitys?

ÖLJYLÄMMITYS

K62

Lämmönjako:

K63

Lämmityskattila on vuodelta?

K64

Miten usein lämmityskattila on nuohottu?

K65

Öljypoltin on vuodelta?

K66

Milloin poltin on viimeksi huollettu?

K67

Öljysäiliö?

K68

Öljysäiliön asennusvuosi?

K69

Säiliön sijainti?

K70

Säiliön viimeisin tarkistusajankohta?

K71

Onko lämmitysjärjestelmässä ollut vuotoja tai toistuvia painehäviöitä?(vesikiertoiset järjestelmät)

K72

Onko lämmitysjärjestelmän osia huollettu tai vaihdettu?

K73

Onko rakennuksen lämmityksessä ollut katkoksia?

K74

Onko rakennuksessa ilmalämpöpumppu? Merkki / malli / asennusvuosi?

K75

Mikä on rakennuksen lämmitysenergiankulutus vuositasolla (arvio litra)?

PELLETTI-/PUULÄMMITYS (LÄMMITYSKATTILA)

K76

Lämmönjako:

K77

Lämmityskattila on vuodelta?

K78

Miten usein lämmityskattila on nuohottu?

K79

Pellettipoltin/puukattila on vuodelta?

K80

Onko lämmitysjärjestelmässä ollut vuotoja tai toistuvia painehäviöitä?(vesikiertoiset järjestelmät)

K81

Onko lämmitysjärjestelmän osia huollettu tai vaihdettu?

K82

Onko rakennuksen lämmityksessä ollut katkoksia?

K83

Onko rakennuksessa ilmalämpöpumppu? Merkki / malli / asennusvuosi?

K84

Mikä on rakennuksen lämmitysenergiankulutus vuositasolla (arvio pellettikilot tai puumäärä)?

K85

Onko rakennuksessa ollut aikaisemmin öljylämmitys?

MAALÄMPÖ

K86

Lämmönjako:

K87

Onko rakennuksessa ilmalämpöpumppu? Merkki / malli / asennusvuosi?

K88

Onko lämmitysjärjestelmässä ollut vuotoja tai toistuvia painehäviöitä?(vesikiertoiset järjestelmät)

K89

Onko lämmitysjärjestelmän osia huollettu tai vaihdettu?

K90

Onko rakennuksen lämmityksessä ollut katkoksia?

K91

Mikä on rakennuksen lämmitysenergiankulutus vuositasolla (arvio kWh)?

K92

Onko rakennuksessa ollut aikaisemmin öljylämmitys?

K93

Viemärit ovat?

K94

Käyttövesiputket ovat?

K95

Patteriputkisto (mikäli vesikierto)

K96

Lattialämmityspotkisto (mikäli vesikierto)

K97

Onko putkistojen toiminnassa ollut puutteita, painehäviöitä tai jäätymisiä?

K98

Onko rakennuksen runkoviemärissä ollut tukoksia?

K99

Ovatko vesikalusteet alkuperäisiä? (Hanat, wc-istuimet, altaat yms)

K100

Mitä tulisijoja rakennuksessa on?

K101

Mitä materiaalia savupiippu on?

K102

Onko tulisijojen/piippujen vedossa ollut ongelmia?

K103

Miten usein tulisijat ja piiput on nuohottu? Milloin viimeksi?

K104

Kuinka monta palovaroitinta ja häkävaroitinta kohteessa on?

K105

Sadevesien poisjohtotapa?

K106

Onko rakennuksen ympärille tai alle asennettu salaojia?

K107

Mikäli salaojat ovat olemassa, on tarkastuskaivoja asennettu?

K108

Ovatko pesuhuoneen rakenteet alkuperäiset?

K109

Mikäli pesuhuonetta on remontoitu, kuinka laajasti ja minä vuonna?

K110

Onko pesutilojen seinä- ja lattiarakenteisiin asennettu vedeneristeet?

K111

Ovatko ulko-ovet alkuperäisiä?

K112

Ovatko ikkunat alkuperäisiä?

K113

Onko ikkunoissa havaittu huurtumista?

K114

Onko vesikattorakenteita uusittu?

K115

Onko tarkastettavan rakennuksen talotekniikkaa (esim. sähkö , vesimittareita) sijoitettu muihin rakennuksiin esim. autotalliin?

K116

Onko teillä tiedossa asioita jotka voivat vaikuttaa rakennuksen kuntoon tai muita seikkoja jotka on syytä tuoda esiin kuntotarkastuksen yhteydessä?

K117

Onko kohteessa tehty aiemmin kuntotarkastuksia, kosteusmittauksia, rakenneavauksia, sisäilmatutkimuksia tai vastaavia mittaus- tai tutkimustöitä?