

Kosteusmittaus asuntokaupan yhteydessä (Osakehuoneistot)

**Lahjamaantie 4 as. 1
40420 Jyskä**

Tarkastuspäivä 12.3.2026

TARKASTUSTALO®

SISÄLTÖ

JOHDANTO	3
LUENTAOHJE	3
VIITTAUKSET RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIIN JA -OHJEISIIN	3
TARKASTUKSEN APUVÄLINEET	3
TARKASTUKSEN LÄHTÖTIEDOT	4
TARKASTUSHETKEN OLOSUHTEET	4
KEITTIÖ	5
PESUHUONE	7
SAUNA	9
MUUT TARKASTUSKOhteet JA HAVAINNOT	11
ALLEKIRJOITUKSET	12

JOHDANTO

Tämä tarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, sekä tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin ja kohteesta otettuihin valokuviin.

Kosteustarkastus on tehty pääosin aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin. Tarkastus on suoritettu soveltaen *Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä- suoritushjetta (KH 90-00394, LVI 01-10414)*. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyyteen, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei kuitenkaan voida havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita, ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalla näkyvää viitettä. Edes rakenteita avaamalla ei voi saada täydellistä varmuutta rakenteiden kunnosta tekemättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia.

Tarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista raportissa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa kirjallisesti. Reklamaatiot tulee lähettää kolmen kuukauden kuluessa kuntotarkastuksen suorituspäivästä osoitteeseen etunimi.sukunimi@tarkastustalo.fi tai postitse osoitteeseen Konttisentie 8, 40800 Vaajakoski.

Tilaaajan on tiedostettava, että tarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

LUENTAOHJE

Raportissa käsitellään otsikon ilmoittamassa tilassa kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja (H), toimenpide-ehdotuksia (T) ja ohjeita (O), sekä asiakirjoista saatuja tai esimerkiksi tilaaajan ilmoittamia asioita, kuten rakennetyyppejä jne.

H	Havainnot ja mittaukset
T	Johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset
O	Perustelut johtopäätöksille ja toimenpide-ehdotuksille sekä mahdollinen viittaus toimintaohjeisiin.

VIITTAUKSET RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIIN JA -OHJEISIIN

Raportissa voi olla viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamismääräyksiin ja -ohjeisiin. Rakennukset ovat yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden mukaan, eivätkä nykymääräykset ole jälkikäteen velvoittavia.

Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan kuitenkin viitteitä siihen, mitä nykyisin pidetään rakennuksen kestävyiden ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

TARKASTUKSEN APUVÄLINEET

Pintamittaus/kosteuskartoitus: Gann B50 pinta- anturi (kalibroitu 10/2025)
Mittalaite edellisiin: Gann Hydromette RTU 600 (kalibroitu 10/2025)
Suhteellinen kosteus: Gann Hydromette BL Compact TF (kalibroitu 10/2025)
Valokuvat ja tietojen dokumentointi: Matkapuhelin

TARKASTUKSEN LÄHTÖTIEDOT

Tarkastuspaikka ja -kohde	Lahjamaantie 4 as. 1 40420 JYSKÄ
Tarkastuskohteen tyyppi	Rivitalo / asuinhuoneisto
Rakennusvuosi	1987
Tarkastaja(t)	██████████ / Keski-Suomen Tarkastustalo Oy
Läsnäolijat	Ulosottolaitoksen edustajat Taloyhtiön edustajat ██████████ / Op Koti Sisä-Suomi Oy LKV
Tarkastuksen syy	Asuntokauppaa varten
Rajaukset kohteessa	Ainoastaan keittiö ja märkätilat tarkastettiin

TARKASTUSHETKEN OLOSUHTEET

Tarkastuskohta	Vastaus	Kunnossa
Säätila ennen tarkastushetkeä	pilvinen	
Säätila tarkastushetkellä	pilvinen	

Lämpötila- ja kosteusmittaukset	RH %	°C	g/m ³
Ulkoilma	99,0	3,0	5,9
Keittiö	47,0	14,3	10,3

H	Tarkastukseen tultaessa tiloissa oli voimakas tupakan haju ja tiloja tuuletettiin tarkastuksen aikana. Sisäilman olosuhteet eivät vastaa tilannetta normaalikäytössä
O	Normaaliolosuhteissa sisäilman kosteuslisä on alle 3 g/m ³

KEITTIÖ

Tarkastuskohta	Vastaus	Kunnossa
Lattiamateriaali	parketti	
Seinämateriaali	maali	
Kattomateriaali	maali	
Kalustevälin materiaali	laatoitus	
Kosteuskartoitus vesipisteiden läheisyydessä		Kyllä
H Vesipisteiden lähellä olevat seinä- ja lattiapinnat kartoitettiin pintakosteudenosoittimella näkyviltä osin 0,2-0,5 m mittapistevälillä. Kohonneita kosteuksia ei havaittu		
Vesi- ja viemärilaitteiden kunto ja tiiviys (kuva 2)		Ei
H Altaan viemäriputkiliitos tiputti vettä		
T Suositellaan altaan viemäriputkiliitoksen korjaamista		
Astianpesukoneen liitokset		Ei
H Astianpesukoneen syöttövesi- ja poistoputkea ei ollut kannakoitu		
T Suositellaan astianpesukoneen vesi- ja poistoputkien kiinnittämistä		
Vesi- ja viemäriputkien kiinnitys (kuva 3)		Ei
H Vesi- ja viemäriputkien liikkumista ei ollut estetty		
T Suositellaan vesi- ja viemäriputkien liikkumisen estämistä esim. kiinnittämällä ne taustaseinään		
O Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) sekä ympäristöministeriön asetuksen rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista mukaan "Vesijohtojen kannatusten ja kiinnityspisteiden on oltava sellaisia, ettei lämpölaajeneminen eivätkä veden virtauksesta syntyvät voimat aiheuta putkien siirtymistä, irtoamista, rikkoontumista tai häiritsevää ääntä."		
O Maankäyttö- ja rakennuslain sekä ympäristöministeriön asetuksen rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista mukaan "Viemärien on oltava kannatettuja ja kiinnitettyjä rakenteisiin niin, että mekaaniset voimat ja lämpölaajeneminen eivät aiheuta painaumia tai haitallisia muutoksia viemäreissä. Viemäriin on oltava ankkuroitu, jos jäteveden virtauksesta aiheutuvat voimat ovat niin voimakkaita, että viemäri ei muuten pysy haittaa aiheuttamatta paikoillaan."		
Allaskaapin vuotovedenpitävyys (kuva 4)		Ei
H Allaskaappi ei ollut vuotovedenpitävä		
T Suositellaan allaskaapin tekemistä vuotovedenpitäväksi tai vuotovahdin asentamista allaskaapin alapuolelle		
O Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla annetun asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta mukaan "Rakenteellisten ratkaisujen on ohjattava uuden rakennuksen ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytyslaitteistosta tai muusta laitteistosta sekä niihin liitetystä laitteesta aiheutuva vesivuoto näkyville."		
Astianpesukoneen valuma-allas		Ei
H Astianpesukoneen alla ei ollut valuma-allasta		
T Suositellaan valuma-altaan asentamista astianpesukoneen alle		
O Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla annetun asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan "Rakenteellisilla ja LVI-tekniisillä ratkaisuilla estetään veden tunkeutuminen rakenteisiin ja ohjataan vuotovedet näkyville, jotta ne ovat varhain havaittavissa. Esimerkiksi astianpesukoneen alle sijoitetaan lattiamateriaali, joka estää vuotovesien tunkeutumisen ympäröiviin rakenteisiin ja ohjaa vuotovedet näkyville. Lisäksi vuotovesien havaitsemiseen voidaan lisävarusteena käyttää sähköistä vuodonilmaisinta tai lattiamateriaalin päälle asennettavaa vuotokaukaloa, joka ohjaa vuotovedet näkyville."		
Kylmälaitteiden valuma-allas		
H Kylmälaitteen / kylmälaitteiden alla ei ollut valuma-allasta		
T Suositellaan valuma-altaan asentamista kylmälaitteen / kylmälaitteiden alle		

Silikonisaumat		Kyllä
H	Ei havaittu huomautettavaa	
Yleistä (kuva 1)		

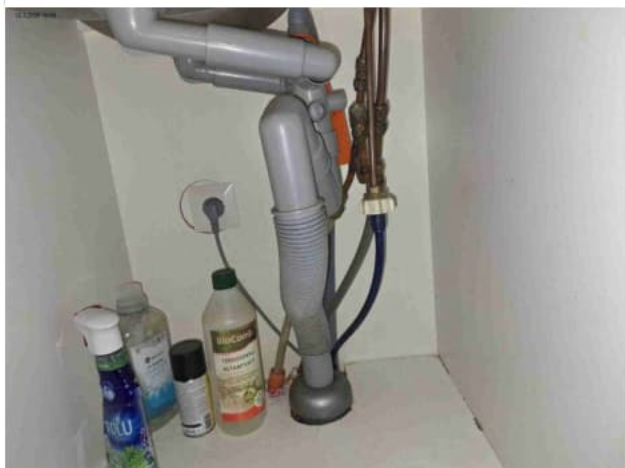
Kuvat havainnoista



Kuva 1. Keittiö



Kuva 2. Vuotoa altaan viemäriputkiliitoksessa



Kuva 3. Vesi- ja viemäriputkien liikkumista ei ollut estetty



Kuva 4. Allaskaapin alustan tarkastus

PESUHUONE

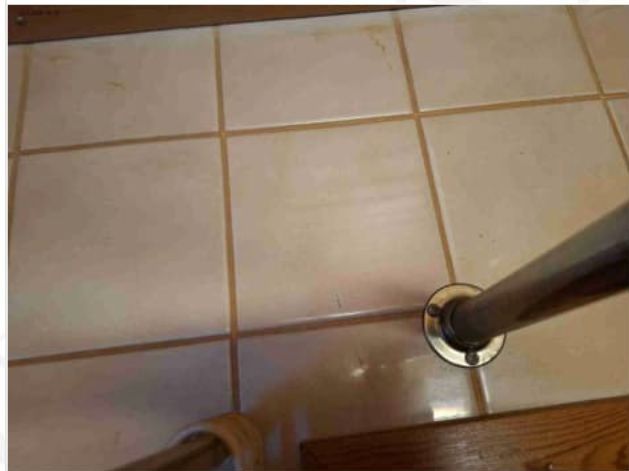
Tarkastuskohta	Vastaus	Kunnossa
Tekniset käyttöiät		
H Pesuhuoneen keskimääräinen tekninen käyttöikä on saavutettu		
T Pesuhuoneen remontointiin tulee varautua		
O <i>Märkätilat, joiden pintamateriaalina on muovimatto tai laatoituksen alapuolella kosteussulkusively, keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20 vuotta RT 103765 ohjekortin mukaan Muovimaton tekninen käyttöikä on 15–25 vuotta, mutta laatoituksen alla muovimaton käyttöikä on lyhyempi</i>		
Lattiamateriaali	laatoitus	
Seinämateriaali (kuva 6)	laatoitus	
H Pesuhuoneen seinässä havaittiin haljennut laatta / haljenneita laattoja. Halkeama ei ole roiskevesialueella, joten haitta on lähinnä ulkonäöllinen eikä näin ollen aiheuta toimenpiteitä		
Kattomateriaali	puupaneeli	
Laatoituksen kopokartoitus		
H Yksittäisiä kopolaattoja havaittiin		
O <i>Kopolaatat ovat alustastaan osittain irti olevia laattoja. Laatoituksen kiinnityksen irtoaminen johtuu yleensä työvirheestä tai alustan liikkumisesta. Ne eivät aiheuta kuitenkaan välittömiä toimenpiteitä, jos laattasaumat ovat ehjiä ja alla on toimiva vedeneriste.</i>		
Kosteuskartoitus		Kyllä
H Lattia ja vesipisteen lähellä olevat seinäpinnat kartoitettiin pintakosteudenosoittimella 0,2-0,5 m mittapistevälillä. Kohonneita kosteuksia ei havaittu.		
Lattiakaivo (kuva 7)		
H Lattiakaivon ja korokerenkaan välisen liitoksen tiivyydestä ei saatu varmuutta Alkuperäinen lattiakaivo		
T Suositellaan lattiakaivon ja korokerenkaan välisen liitoksen tiivistämistä Suositellaan lattiakaivon uusimista mahdollisen remontin yhteydessä		
O <i>Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla annetun asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan "Vedeneristys on liitettävä lattiakaivoon siten, että liitos on vesitiivis. Lattiakaivon ja siihen liitetyn korokerenkaan on muodostettava vesitiivis kokonaisuus. Vedeneriste ja kaivo sekä kaivoon liittyvät osat valitaan keskenään yhteensopiviksi testatuista tuotteista. Märkätilan lattioihin ei tehdä muita kuin viemäroinnin vaatimia läpivientejä." RT-18-10922-ohjekortin mukaan lattiakaivojen tekninen käyttöikä on 50 vuotta</i>		
Vedeneristys		
H Vedeneristystä ei havaittu		
O <i>Ainetta ja materiaaleja rikkomattomalla menetelmällä ei voi todeta veden- tai kosteuseristysten olemassaoloa ja niiden kuntoa</i>		
Läpiviennit		Kyllä
H Läpivienneissä ei havaittu huomautettavaa		
Lattian kallistukset		Kyllä
H Lattian kallistuksissa ei havaittu huomautettavaa. Havainto tehtiin aistinvaraisesti		
Laattasaumat		Ei
H Pesuhuoneen laattasaumoissa havaittiin kulumaa		
T Suositellaan pesuhuoneen laattasaumojen korjaamista puutteellisilta osilta		
Silikonisaumat		Ei
H Silikonisaumauksissa havaittiin tummentumia		
T Suositellaan silikonisaumausten uusimista puutteellisilta osilta sekä ilmanvaihdon tehostamista käytön yhteydessä ja jälkeen		

Suihkujen kiinnitys ja tiiviys		Kyllä
H Suihkuun / suihkuihin liittyen ei havaittu huomautettavaa		
Pesuallas ja allaskaappi (kuva 8)		
H Pesualtaassa havaittiin halkeama, joka ei tarkastushetkellä vuotanut		
Vesi- ja viemärilaitteiden kunto ja tiiviys (kuva 9)		
H Viemäriputkessa havaittiin hapettumaa, vuotoja ei havaittu		
T Suositellaan viemäriputken tiiviyyden seuraamista		
WC-istuimen kiinnitys ja tiiviys		Kyllä
H WC-istuimeen liittyen ei havaittu huomautettavaa		
Yleistä (kuva 5)		

Kuvat havainnoista



Kuva 5. Pesuhuone



Kuva 6. Halkeama seinälaatoituksessa. Haitta on lähinnä esteettinen



Kuva 7. Lattiakaivon tarkastus



Kuva 8. Halkeama pesualtaassa



Kuva 9. Hapettumaa viemäriputkessa

SAUNA

Tarkastuskohta		Vastaus	Kunnossa
Tekniset käyttöiät			
H	Saunan keskimääräinen tekninen käyttöikä on saavutettu		
T	Saunan remontointiin tulee varautua		
O	Märkätilat, joiden pintamateriaalina on muovimatto tai laatoituksen alapuolella kosteussulkusively, keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20 vuotta RT 103765 ohjekortin mukaan Muovimaton tekninen käyttöikä on 15–25 vuotta, mutta laatoituksen alla muovimaton käyttöikä on lyhyempi		
Lattiamateriaali (kuva 11)		laatoitus	
H	Lattian ylösnostossa havaittiin irtonainen / irtonaisia laattoja		
T	Suositellaan irtonaisten laattojen kiinnityksen korjaamista		
Seinämateriaali		puupaneeli	
Kattomateriaali		puupaneeli	
Laatoituksen kopokartoitus			Kyllä
H	Kopolaattoja ei havaittu lattiassa		
O	Kopolaatat ovat alustastaan osittain irti olevia laattoja. Laatoituksen kiinnityksen irtoaminen johtuu yleensä työvirheestä tai alustan liikkumisesta. Ne eivät aiheuta kuitenkaan välittömiä toimenpiteitä, jos laattasaumat ovat ehjiä ja alla on toimiva vedeneriste.		
Kosteuskartoitus			Kyllä
H	Lattia ja seinien alaosat kartoitettiin pintakosteudenosoittimella 0,2-0,5 m mittapistevälillä. Kohonneita kosteuksia ei havaittu		
Lattiakaivo			
H	Ei lattiakaivoa		
T	Suositellaan saunan lattian kuivaamista lastalla käytön jälkeen		
Vedeneristys			
H	Vedeneristystä ei havaittu		
O	Ainetta ja materiaaleja rikkomattomalla menetelmällä ei voi todeta veden- tai kosteuseristysten olemassaoloa ja niiden kuntoa		
Läpiviennit			Kyllä
H	Läpivienneissä ei havaittu huomautettavaa		

Lattian kallistukset		
H	Lattian kallistuksissa havaittiin puutteita. Havainto tehtiin aistinvaraisesti	
T	Suosittelaa lattian kuivaamista lastalla käytön jälkeen	
O	<i>Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla annetun asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan "Märkätilan lattian kaltevuuden on mahdollistettava veden valuminen lattiakaivoon. Märkätilan lattian kaltevuuden suositellaan olevan yleensä vähintään 1:100 ja suihkun alueella 1:50 noin 0,5 m:n säteellä lattiakaivosta."</i>	
Silikonisaumat		Kyllä
H	Silikonisaumoissa ei havaittu puutteita	
O	<i>Silikonisaumat tulisi tarkastaa vuosittain ja tarvittaessa uusia / korjata 5 – 10 vuoden välein</i>	
Laattasaumat		Kyllä
H	Laattasaumojen kunnossa ei havaittu huomautettavaa	
Paneloinnin tuuletusrako ja kosteussulku		Kyllä
H	Tuuletusrako oli riittävä ja kosteussulun liitos lattian pintamateriaalin ylösnostoon / vedeneristeeseen oli näkyviltä osin tiivis	
O	<i>Ainetta ja materiaaleja rikkomattomalla menetelmällä ei voi todeta veden- tai kosteuseristyksen olemassaoloa, kuntoa ja liitosten tiiveyttä</i>	
Yleistä (kuva 10)		

Kuvat havainnoista



Kuva 10. Sauna



Kuva 11. Irtonainen laatta lattian ylösnostossa

MUUT TARKASTUSKOhteet JA HAVAINNOT

Tarkastuskohta		Kunnossa
Lämminvesivaraaja (kuvat 12, 13, 14)		
H	Lämminvesivaraajan varoventtiili testattiin ja tarkastushetkellä se oli kunnossa. Varoventtiilin poistoputki oli johdettu asianmukaisesti viemäriin.	
O	Lämminvesivaraajan varoventtiili tulisi ohjeiden mukaan koestaa noin 4 kertaa vuodessa	
H	Lattiakaivon ja korokerenkaan liittoksen tiiviydestä ei saatu varmuutta Alkuperäinen lattiakaivo	
T	Suosittelaa lattiakaivon ja korokerenkaan välisen liittoksen tiivistämistä Mahdollisen remontoinnin yhteydessä suositellaan lattiakaivon uusimista	
O	Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla annetun asetuksen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan "Vedeneristys on liitettävä lattiakaivoon siten, että liitos on vesitiivis. Lattiakaivon ja siihen liitetyn korokerenkaan on muodostettava vesitiivis kokonaisuus. Vedeneriste ja kaivo sekä kaivoon liittyvät osat valitaan keskenään yhteensopiviksi testatuista tuotteista. Märkätilan lattioihin ei tehdä muita kuin viemäroinnin vaatimia läpivientejä." RT-18-10922-ohjekortin mukaan lattiakaivojen tekninen käyttöikä on 50 vuotta	
H	Varaajan pohjasta liittimien suoja irti	
T	Suosittelaa suojan asentamista paikoilleen	

Kuvat havainnoista



Kuva 12. Lämminvesivaraajan tarkastus



Kuva 13. Kaivo varaajan alla

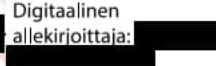


Kuva 14. Liittimien suoja irti

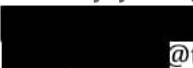
ALLEKIRJOITUKSET

Jyväskylä 13.3.2026

Tarkastaja

 Digitaalinen
allekirjoittaja:

14695405A
Päiväys: 2026.03.13
08:08:57 +02'00'


Rakennusinsinööri AMK
Asuntokaupan kuntotarkastaja AKK
Rakenteiden kosteuden mittaaja PKM
Asbesti- ja haitta-aine asiantuntija AHA
Pätevöitynyt energiatodistuksen laatija PEL

@tarkastustalo.fi