

Asuntokaupan kuntotarkastus

Kohde:

Raittitie 295, Tornio

Tarkastuspäivä:

02.03.2026



Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ TIETOA TARKASTUKSESTA	3
2. RAKENNUS- JA TALOTEKNISET TIEDOT	4
2.1. Tietoa omistajalta	4
2.2. Tiedossa olevat tehdyt korjaus- ja muutostyöt	4
3. YHTEENVETO	5
4. OLEELLISIMMAT HAVAINNOT	7
5. HAVAINTOJEN ESITTÄMISTAPA	8
6. HAVAINNOT	9
6.1. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta	9
6.2. Sadevesijärjestelmät ja salaojat	12
6.3. Ulkoseinät, julkisivut ja julkisivun täydennysosat	13
6.4. Ikkunat ja ulko-ovet	15
6.5. Vesikatto ja kattovarusteet	17
6.6. Väliseinät ja välipohjat	18
6.7. Yläpohja ja ullakko	19
6.8. Kylpyhuone ja sauna	20
6.9. WC	22
6.10. Kodinhoitotila	23
6.11. Keittiö	24
6.12. Muut asuintilat	26
6.13. Tekniset tilat, varastotilat ja autotalli	28
6.14. Lämmitysjärjestelmä ja lämmönjako	29
6.15. Ilmanvaihto	31
6.16. Vesi- ja viemärlaitteisto	32
6.17. Sähköjärjestelmät	34
7. KUNTOTARKASTUKSEN TULKINTA	35
8. YLEISTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA	36

1. Yleistä tietoa tarkastuksesta

Tarkastuksen tilaaja	Ulosottolaitos
Kohteen tyyppi	Asuinrakennus
Kohteen osoite	Raittitie 295, Tornio
Tarkastuspäivä	02.03.2026
Tarkastaja	Jon Kangas Byggtask Oy
Tarkastuksen syy	Asuntokaupan kuntotarkastus
Osallistujat	Jon Kangas, kuntotarkastaja

Tarkastuksen rajaukset

Tarkastushetkellä maassa ja katolla oli lunta. Rakennus on myös asuttu ja siellä on tavanomaisesti huonekaluja. Nämä rajaukset ovat voineet rajoittaa havainnointia.

Lisätietoja

Rakennus tarkastettiin pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tämän takia rakenteiden sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei voida täysin pois sulkea pääosin rakenteita rikkomattomin menetelmin tehdyssä tarkastuksessa.

Olosuhteet

Ulkona

Lämpötila -6,1 °C, suhteellinen kosteus RH 92 %.

Sisällä

Lämpötila 20,8 °C, suhteellinen kosteus RH 25,5 %.

Käytetyt mittalaitteet

Gann Hydromette Uni 1 ja B50 mittapää pintakosteudenosoitin. Gann Hydromette Compact puunkosteusmittari. Gann Hydromette BL Uni 11 ja Gann RH-T 37 kosteusanturit.

Käytettävissä olleet asiakirjat

Osittaiset piirrustukset

2. Rakennus- ja talotekniset tiedot

Rakennusvuosi	1977(piirrustuksissa)
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus
Pinta-ala m²	132
Kerrosluku	1
Rakennustapa	Paikallarakennettu
Perustukset	Betonirakenteinen
Alapohjarakenteet	Maanvarainen teräsbetoni-laatta
Ulkoseinärakenteet	Puurakenteinen, villaeristeinen
Julkisivu	Tiiliverhoilu
Väliseinät	Levyrakenteiset väliseinät, märkätiloissa tiilimuuraus
Yläpohja	Puurakenteinen, villaeristeinen
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Peltikate
Lämmöntuotto	Öljylämmitys/sähkö
Lämmönjako	Vesikiertoiset seinäpatterit
Lämmin käyttövesi	Sähkötoiminen lämminvesivaraaja
Tulisijat	Puuliesi
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen ilmanvaihto
Kunnallistekniikka	Kunnan vesi, jätevesijärjestelmä ei tiedossa
Loppukatselmus	Ei saatavilla

Huom! Edeltävän kappaleen tiedot eivät ole tarkastajan havaintoja, vaan ne on saatu edellä luetelluista asiakirjoista tai jos tiedot perustuvat johonkin muuhun tietolähteeseen, on lähde esitetty. Kappaleessa ei oteta kantaa siihen, mitkä ovat todelliset rakenteet tai järjestelmät.

2.1. Tietoa omistajalta

Ei saatu tietoja omistajalta tai korjaushistoriasta eikä siihen liittyviä asiakirjoja ollut saatavilla.

2.2. Tiedossa olevat tehdyt korjaus- ja muutostyöt

Ei tiedossa olevia korjaus- tai muutostöitä.

3. Yhteenveto

Tarkastettu rakennus on vuonna 1977 rakennettu yksitasoinen asuinrakennus, jossa havainnointia rajoittivat lumen peittämä piha- ja kattopinta sekä asutun rakennuksen tavanomainen irtaimisto. Kohteesta ei ollut saatavilla omistajan antamia tietoja tai korjaushistoriaa, eikä tehdyistä korjaus- ja muutostöistä ollut tiedossa olevia tietoja. Rakennuksen perustuksena on betonirakenne ja alapohjana maanvarainen teräsbetonilaatta. Oleellisin rakenteellinen havainto kohdistui puurunkoiseen valesokkelirakenteeseen, joka on saavuttanut tai ylittänyt teknisen käyttöikänsä. Tähän liittyy kohonnut kosteus- ja mikrobivaurioriski erityisesti ulkoseinän alaosissa, minkä vuoksi rakenteen tarkempi tutkiminen on suositeltu. Sokkeli oli maalattua betonia ja havaituilla osin hyväkuntoinen ilman kosteuden aiheuttamia jälkiä tai rakenteelliseen heikkenemiseen viittaavia vaurioita. Alapohjassa ei havaittu painumia tai vaurioita. Vierustäyttöjen kallistuksia ja perusmuurin vedeneristystä ei voitu arvioida talviolosuhteiden vuoksi, joten niiden toimivuus tulee tarkistaa sulan maan aikana.

Sadevesijärjestelmä koostuu pinnoitetuista peltikouruista ja syöksytorvista, ja se oli havaituilla osin hyväkuntoinen. Rakenteissa tai liitoksissa ei todettu puutteita, mutta sadevesien poisohjautumista ei voitu lumen ja jään vuoksi tarkastaa. Salaojia ei voitu havaita tai tarkastaa. Ulkoseinät ovat puurunkoinen ja mineraalivillaaeristeinen rakenne, jossa julkisivuna on tiiliverhous. Rakenteissa ei havaittu painumia tai muita vaurioihin viittaavia merkkejä, mutta tiiliverhouksen tuulettuvuuden toimivuutta ei voitu varmistaa, ja tuuletusraot puuttuivat ainakin havaituin osin. Tämä heikentää rakenteen kuivumiskykyä ja lisää riskiä kosteusrasituksen välittymisestä eristeisiin ja puurunkoon. Tiiliverhouksen tuuletuksen tutkiminen ja tarvittavien tuuletusrakojen lisääminen on suositeltu. Julkisivun puuosat olivat huoltomaalauksen tarpeessa.

Ikkunat olivat uusitut, mutta uusimisajankohta ei ollut tiedossa. Ikkunat olivat MSE-tyyppisiä puualumiini-ikkunoita, eikä niissä havaittu toimintahäiriöitä tai näkyviä puutteita. Ulko-ovet olivat nykyaikaiset lämmöneristetyt ovet ja havaituilla osin hyväkuntoiset. Pellitykset olivat yleisesti hyvässä kunnossa, riittävän kaltevat ja asianmukaisesti asennetut ilman ruostetta, irtoamisia tai vuotoihin viittaavia merkkejä. Ovien ja pellitysten osalta suositellaan tavanomaista tiivistysten, heloituksen, kiinnitysten ja tiivistysten seuranta.

Vesikatteena on peltikate, mutta vesikattoa ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Katon asennusvuotta ei ollut saatavilla. Vesikaton tarkastus on suositeltu tehtäväksi sulan maan aikana. Yläpohjaa ei myöskään päästy tarkastamaan, joten sen kunnosta, rakenneratkaisun toimivuudesta ja mahdollisista piilevistä puutteista tai vaurioista ei voitu tehdä johtopäätöksiä. Myös yläpohjan tarkastaminen on suositeltu, mikäli sen kunnosta halutaan varmistua.

Väliseinät ovat pääosin levyrakenteisia ja märkätiloissa tiilimuurattuja. Näissä ei havaittu näkyviä vaurioita tai poikkeamia. Kylpyhuoneen ja saunan pintamateriaalit olivat havaituilla osin kunnossa, eikä niissä todettu puutteita tai vaurioita. Silikonisaumat olivat kuitenkin vaihtokunnossa, ja niiden uusimista suositeltiin. Märkätilojen vedeneristystä ei voitu tarkastaa pintarakenteiden alta, mutta kosteuskartoituksessa ei havaittu kohonneita kosteusarvoja, vaan seinä- ja lattiapintojen kosteustasot olivat normaalit. Kylpyhuoneen ja saunan remontin tarkka ajankohta ei ollut tiedossa, mutta sen arvioitiin vaikuttavan 2010-luvun taitteessa tehdyttä.

WC-tilassa pintamateriaalit olivat pääosin ehjät eikä kosteuskartoituksessa havaittu kohonneita kosteusarvoja. Vedeneristeitä ei voitu havaita rakenteita rikkomattomin menetelmin.

Kodinhuoltohuoneen tarkastus jäi irtaimiston vuoksi vajaaksi. Havaituilta osin pintamateriaaleissa tai varusteissa ei todettu vaurioita tai puutteita, mutta kosteusmittauksia ei voitu tehdä kattavasti.

Keittiössä allaskaappia ei voitu tarkastaa runsaan tavaramäärän vuoksi. Allaskaapin sokkelilevy oli kuitenkin turvonnut kosteudesta, ja tämän vuoksi allaskaapin tarkempi tarkastus on tarpeen, jotta voidaan selvittää, onko kyse vanhasta vuriosta, aktiivisesta vuodosta vai käytön yhteydessä aiheutuneesta kastumisesta. Keittiön kaapistoissa havaittiin kulumaa ja vaurioita. Työtason ja seinän välinen silikonisauma oli vielä tiivis, mutta uusiminen oli lähestymässä ajankohtaiseksi. Astianpesukoneen alla ei ollut vuotoallasta, ja sen asentamista suositeltiin.

Muissa asuintiloissa ei havaittu kosteushavaintoja eikä merkkejä hyönteisistä tai tuhoeläimistä. Pintamateriaalit olivat yleisilmeeltään tyydyttävässä kunnossa, mutta irtaimisto rajoitti havainnointia. Tiloissa havaittiin voimakasta koiran hajua sekä koirien aiheuttamaa kulumaa.

Erillinen autotalli ei kuulunut varsinaisesti kuntotarkastuksen piiriin, mutta siitä tehtyjen havaintojen perusteella kyseessä on tiiliverhoiltu rakennus, jossa on vanha varttikate ja yleiskunto on huono. Rakennus vaatii laajaa peruskorjausta.

Lämmitysjärjestelmänä on öljylämmitys, lämmönjako on toteutettu vesikiertoisin seinäpattereina, ja rakennuksessa on lisäksi ilmalämpöpumppu. Teknisen tilan varustukseen kuuluu sähköinen lämminvesivaraaja, mutta laitteistojen asennusvuotta ei ollut tiedossa. Järjestelmät ovat rakennusajalle tyypillisiä, ja niiden kuntoa tulee seurata säännöllisesti sekä varautua huolto- ja uusimistarpeisiin. Savuhormin nuohouksesta ei ollut asiakirjoja saatavilla. Rakennuksessa on puuliesi, joka toimii hetkittäiseen lämmöntuotantoon ja ruoanlaittoon häiriötilanteissa.

Vesi- ja viemärijärjestelmän osalta vesimittarin lukema ei juossut tarkastuksen aikana, joten akuuttiin putkivuotoon viittaavaa ei todettu. Käyttövesijärjestelmä on toteutettu muoviputkilla suojaputkessa, mutta putkistojen asennusvuotta ei ollut tiedossa. Putket kulkevat rakenteissa ja irtaimisto rajoitti havainnointia, joten järjestelmän kuntoa ei voitu arvioida kokonaisvaltaisesti. Näkyviltä osin ei havaittu vuotoihin tai vaurioihin viittaavia merkkejä. Viemäreitä ei voitu tarkastuksessa havaita, joten niiden materiaalista, kunnosta tai toimivuudesta ei voitu tehdä arviota. Lämmin käyttövesi tuotetaan sähköisellä lämminvesivaraajalla, jonka asennusvuotta ei ollut tiedossa. Varaajan tekninen käyttöikä on rajallinen, joten sen kuntoa tulee seurata säännöllisesti ja uusimistarpeeseen varautua ajoissa vuotoriskin hallitsemiseksi.

Sähköjärjestelmissä ei havaitu osin todettu rikkoutumia, puutteita tai näkyviä turvallisuusriskejä. Pistorasiat, kytkimet ja valaisimien liitokset olivat siististi asennettuja, eikä niissä havaittu ylikuumenemisen tai vaurioitumisen merkkejä. Pääkeskuksen sulakekoko ja suojalaitteet vastasivat rakennuksen tarpeita.

Kokonaisuutena merkittävimmät havainnot liittyvät valesokkelirakenteen teknisen käyttöiän päättymiseen ja siihen liittyvään tutkimustarpeeseen, tiiliverhouksen puutteelliseen tuulettuvuuteen, vesikaton ja yläpohjan tarkastamattomuuteen, keittiön allaskaapin kosteusvaurioepäilyyn, kylpyhuoneen ja saunan silikonisaumojen uusimistarpeeseen sekä erillisen autotallin laajaan peruskorjaustarpeeseen. Lisäksi useissa kohdissa havainnointia rajoittivat lumiolosuhteet ja irtaimisto, minkä vuoksi kaikkien rakenteiden todellista kuntoa ei voitu varmistaa rakenteita rikkomattomin menetelmin.

4. Oleellisimmat havainnot

Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta: Perustukset

- Rakennuksessa on käytössä puurunkoinen valesokkelirakenne, joka on yleinen erityisesti 1960–1990-luvuilla rakennetuissa pientaloissa. Rakennustieto-ohjekortin RT 103765 mukaan puurakenteisen valesokkelin keskimääräinen tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta riippuen kosteusteknisistä olosuhteista. Tässä kohteessa rakenne on saavuttanut tai ylittänyt tämän käyttöiän.

Teknisen käyttöiän saavuttaminen tarkoittaa, että kyseisen rakenteen teknisten toimivuusvaatimusten täyttyminen ei ole enää varmaa. Tällöin suositellaan rakenteen kunnon tarkempaa selvittämistä ja korjaustarpeen arviointia. Käytännössä valesokkelirakenteen teknisen käyttöiän päättymisen voi lisätä kosteus- ja mikrobivaurioiden riskiä erityisesti ulkoseinän alaosassa. Jos rakenteessa käytetyt vedeneristeet sisältävät PAH-yhdisteitä tai rakenteessa on jo mikrobikasvustoa, voivat haitta-aineet tai epäpuhtaudet kulkeutua sisäilmaan ja aiheuttaa terveysriskin.

Rakenteen uusimistarvetta arvioitaessa on huomioitava myös siihen liittyvät rakennusosat, kuten vierustojen täyttömaat, perusmuurin vedeneristys ja mahdollinen salaojitus, jotka usein ovat teknistaloudellisesti järkevää korjata samassa yhteydessä.

- *Valesokkelirakenteen tutkiminen suositeltavaa*

Ulkoseinät, julkisivut ja julkisivun täydennysosat: Näkyvät runko- ja julkisivurakenteet ja rakennusosat

- Ulkoseinät ovat puurunkoinen ja mineraalivillaeristeinen rakenne, jossa julkisivuna on tiiliverhous. Rakennetiedot perustuvat kohteen piirustuksiin ja asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä kuntotarkastuksessa tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin.

Havaituilta osin ulkoseinärakenteiden kunto oli tyydyttävä. Rakenteita rikkomattomassa tarkastelussa ulkoseinien osalta ei havaittu painumia tai muita vaurioihin viittaavia havaintoja. Tiiliverhouksen tuuletuksen toimivuutta ei voitu tarkastuksessa varmistaa, ja tuuletusraot puuttuivat ainakin havaituin osin tiiliverhouksesta. Tiiliverhouksen puutteellinen tuulettuminen heikentää rakenteen kuivamiskykyä ja voi lisätä kosteusrasitusta siten, että lämmöneristeeseen ja puiisiin runkorakenteisiin voi ajan myötä aiheutua vaurioita.

Rakenteita rikkomattomassa tarkastuksessa rakennekerrosten sisäistä kuntoa ei voitu varmistaa ilman rakenneavauksia.

Suositellaan tiiliverhouksen tuulettavuuden ja rakenneratkaisun toimivuuden tarkempaa selvittämistä kuntotutkimuksella tai rakenneavauksin. Lisäksi suositellaan puuosien huoltomaalausta sekä julkisivuun liittyvien liittymien ja läpivientien kunnon säännöllistä tarkastamista. Mikäli huoltotoimia ja lisäselvityksiä ei tehdä ajallaan, rakenteen kosteusrasitus voi lisääntyä ja julkisivun taustarakenteiden vaurioriski kasvaa.

- *Tiiliverhouksen tuuletuksen tutkiminen ja tuuletusrakojen lisääminen*
- *Puosien huoltomaalaus*

Vesikatto ja kattovarusteet: Vesikate

- Kohteessa vesikatetta ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Vesikatto on muodoltaan harjakatto ja katemateriaalina on peltikate. Katon asennusvuotta ei ollut saatavilla.

Vesikate suositellaan tarkastettavan sulan maan aikana.

- *Vesikaton tarkastus*

5. Havaintojen esittämistapa

"Havainnot"-otsikon alla käsitellään asiapapereista saatuja tai esimerkiksi tilaajan ilmoittamia rakennetyyppejä, sekä kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja ja toimenpide-ehdotuksia.

- Havainnot on esitetty normaalilla fonttityypillä.
- Tarkastuksessa on saattanut tulla esille havaintoja, joita halutaan korostaa. Näiden oleellisimpien havaintojen yhteydessä on symboli ▲ ja ne on lisäksi lueteltu omassa luvussaan "oleelliset havainnot"-otsikon alla.
- Toimenpide-ehdotukset on esitetty kursiviteksillä.*

Raportti ohjaa jatkotoimenpiteisiin, mutta ei ole rakennustyöselitys. Korjaustavan määrittely vaatii aina tarkempaa korjaussuunnittelua.

6. Havainnot

6.1. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

Tasoerot

- Lumipeite häytti havainnointia.

Rakennuksen sokkelin korkeus on noin 20-30 cm, mikä on riittävä rakennuksen perustusten suojaamiseksi roiskevedeltä ja maakosteudelta.

Sokkelin korkeuden ylläpitäminen on tärkeää rakennuksen kosteusteknisen toimivuuden kannalta, erityisesti alueilla, joilla sade- ja sulamisvedet voivat aiheuttaa lisärasitusta perustuksille. Suositeltavaa on varmistaa, että vierustäyttöjen kallistukset ohjaavat vedet pois rakennuksen sokkelin läheisyydestä. Tämä auttaa estämään kosteuden kertymistä sokkelin juureen ja vähentää vaurioiden riskiä pitkällä aikavälillä.

Kaiken kaikkiaan sokkelin korkeus on hyvä ja vastaa rakennuksen tarpeita, tarjoten riittävän suojan perustuksille ja tukien rakenteiden kestävyttä. Säännöllinen tarkkailu ja sokkelin mahdollisten pintavaurioiden korjaaminen tarvittaessa varmistavat sen pitkäaikaisen toimivuuden.

Perustukset

- ▲ Rakennuksessa on käytössä puurunkoinen valesokkelirakenne, joka on yleinen erityisesti 1960–1990-luvuilla rakennetuissa pientaloissa. Rakennustieto-ohjekortin RT 103765 mukaan puurakenteisen valesokkelin keskimääräinen tekninen käyttöikä on 30–50 vuotta riippuen kosteusteknisistä olosuhteista. Tässä kohteessa rakenne on saavuttanut tai ylittänyt tämän käyttöiän.

Teknisen käyttöiän saavuttaminen tarkoittaa, että kyseisen rakenteen teknisten toimivuusvaatimusten täytyminen ei ole enää varmaa. Tällöin suositellaan rakenteen kunnon tarkempaa selvittämistä ja korjaustarpeen arviointia. Käytännössä valesokkelirakenteen teknisen käyttöiän päätyminen voi lisätä kosteus- ja mikrobivaurioiden riskiä erityisesti ulkoseinän alaosassa. Jos rakenteessa käytetyt vedeneristeet sisältävät PAH-yhdisteitä tai rakenteessa on jo mikrobikasvustoa, voivat haitta-aineet tai epäpuhtaudet kulkeutua sisäilmaan ja aiheuttaa terveysriskin.

Rakenteen uusimistarvetta arvioitaessa on huomioitava myös siihen liittyvät rakennusosat, kuten vierustojen täyttömaat, perusmuurin vedeneristys ja mahdollinen salaojitus, jotka usein ovat teknistaloudellisesti järkevää korjata samassa yhteydessä. (Ks. toimenpide-ehdotus 1)

Sokkelit

- Rakennuksen sokkeli on maalattua betonia, ja tarkastuksen perusteella sen kunto todettiin hyväksi. Sokkelissa ei havaittu kosteuden aiheuttamia jälkiä, kuten värimuutoksia, hilseilyä tai halkeamia, jotka voisivat viitata kosteuden tunkeutumiseen rakenteisiin. Samoin rakenteessa ei havaittu mekaanisia vaurioita tai muita merkkejä, jotka viittaisivat sen rakenteelliseen heikkenemiseen. Maalattu betonipinta on säilynyt tasaisena ja ehjänä, mikä osoittaa, että sokkeli on toiminut tarkoituksenmukaisesti rakennuksen perustuksena. (Ks. kuva 1)

Alapohjat

- Rakennuksen alapohjassa ei havaittu tarkastuksen aikana painumia tai vaurioita, mikä osoittaa, että rakenteet ovat säilyttäneet vakauden ja toimivuuden. Tämä viittaa siihen, että alapohjan rakenne on suunniteltu ja toteutettu hyvin, ja se kestää rakennuksen käytön ja kuormituksen ilman merkkejä liikkumisesta tai rakenteellisista ongelmista.

Tarkastuksessa ei havaittu viitteitä kosteuden kertymisestä tai muista alapohjan vaurioita aiheuttavista tekijöistä. Alapohjan rakenne toimii näin ollen odotetusti ja täyttää sille asetetut tekniset ja toiminnalliset vaatimukset.

Jatkuvan kunnon säilyttämiseksi suositellaan kuitenkin säännöllistä tarkkailua, erityisesti kosteudenhallinnan osalta. Tämä on erityisen tärkeää, mikäli rakennuksen ympäristössä havaitaan poikkeavia olosuhteita, kuten merkittäviä sademääriä tai maaperän kosteusolosuhteiden muutoksia. Kokonaisuudessaan alapohja on hyvässä kunnossa, eikä se vaadi tässä vaiheessa huoltotoimenpiteitä tai korjauksia.

Rakennuksen vierusta

- Tarkastushetkellä maassa ollut lumipeite häytti vierustäyttöjen kallistusten ja kunnon arviointia. Vierustäyttöjen oikeat kallistukset ovat olennaisen tärkeitä rakennuksen kosteudenhallinnan kannalta, sillä ne ohjaavat sade- ja sulamisvedet pois perustusten läheisyydestä ja vähentävät kosteusriskien syntymistä.

Vierustäyttöjen tarkempi arviointi olisi hyvä tehdä sulan maan aikana, jotta voidaan varmistaa, että kallistukset ovat riittävät ja täyttöjen pinta on tasainen. Mahdolliset korjaustoimenpiteet, kuten täyttöjen muotoilu tai pinnan kunnostus, voivat auttaa säilyttämään rakennuksen perustusten pitkäaikaisen toimivuuden ja vähentämään kosteusrasitusta. Lumipeitteen vuoksi ei kuitenkaan voitu todeta, onko vierustäyttöjen osalta tarvetta toimenpiteille. Tämä tulee tarkistaa myöhemmin suotuisammissa olosuhteissa.

Perusmuurin vedeneristys

- Ei voitu tarkastaa talviolosuhteiden vuoksi.

Toimenpide-ehdotukset

- 1)  *Valesokkelirakenteen tutkiminen suositeltavaa*



Kuva 1 Sokkelia

6.2. Sadevesijärjestelmät ja salaojat

Sadevesijärjestelmät

- Rakennuksessa on käytössä pinnoitetusta pellistä valmistetut sadevesikourut ja syöksytorvet. Järjestelmä oli kauttaaltaan hyväkuntoinen, eikä siinä havaittu vaurioita tai toiminnallisia puutteita.

Sadevesijärjestelmän rakenteissa tai liitoksissa ei havaittu puutteita tai vaurioita ja niiden kallistukset vaikuttivat silmämääräisesti toimivilta.

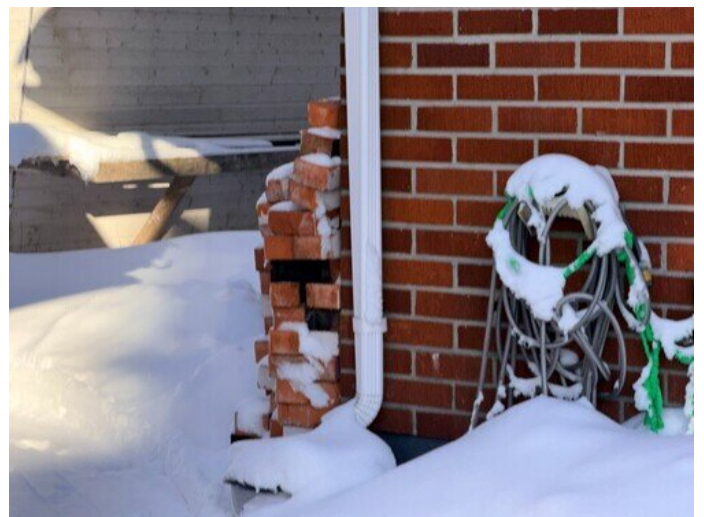
Sadevesien poisohjausta ei voitu tarkastaa lumen ja jään vuoksi. (Ks. kuvat 2-3)

Salaojat

- Rakennuksen salaojia ei voitu havaita tai tarkastaa.



Kuva 2 Sadevesikourua ja syöksytorvea



Kuva 3 Sadevesien poistoa

6.3. Ulkoseinät, julkisivut ja julkisivun täydennysosat

Näkyvät runko- ja julkisivurakenteet ja rakennusosat

- ▲ Ulkoseinät ovat puurunkoinen ja mineraalivillaeristeinen rakenne, jossa julkisivuna on tiiliverhous. Rakennetiedot perustuvat kohteen piirustuksiin ja asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä kuntotarkastuksessa tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin.

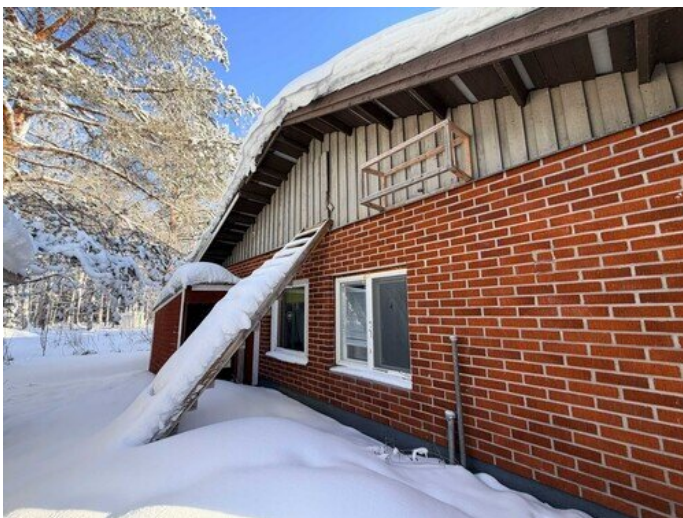
Havaituilta osin ulkoseinärakenteiden kunto oli tyydyttävä. Rakenteita rikkomattomassa tarkastelussa ulkoseinien osalta ei havaittu painumia tai muita vaurioihin viittaavia havaintoja. Tiiliverhouksen tuuletuksen toimivuutta ei voitu tarkastuksessa varmistaa, ja tuuletusraot puuttuivat ainakin havaituin osin tiiliverhouksesta. Tiiliverhouksen puutteellinen tuulettuminen heikentää rakenteen kuivamiskykyä ja voi lisätä kosteusrasitusta siten, että lämmöneristeeseen ja puisiin runkorakenteisiin voi ajan myötä aiheutua vaurioita.

Rakenteita rikkomattomassa tarkastuksessa rakennekerrosten sisäistä kuntoa ei voitu varmistaa ilman rakenneavauksia.

Suositellaan tiiliverhouksen tuulettavuuden ja rakenneratkaisun toimivuuden tarkempaa selvittämistä kuntotutkimuksella tai rakenneavauksin. Lisäksi suositellaan puuosien huoltomaalausta sekä julkisivuun liittyvien liittymien ja läpivientien kunnon säännöllistä tarkastamista. Mikäli huoltotoimia ja lisäselvityksiä ei tehdä ajallaan, rakenteen kosteusrasitus voi lisääntyä ja julkisivun taustarakenteiden vaurioriski kasvaa. (Ks. kuvat 4-6 ja toimenpideehdotukset 1 ja 2)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) ▲ *Tiiliverhouksen tuuletuksen tutkiminen ja tuuletusrakojen lisääminen*
- 2) ▲ *Puuosien huoltomaalaus*



Kuva 4 Julkisivua



Kuva 5 Julkisivua



Kuva 6 Julkisivua

6.4. Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

- Rakennuksen ikkunat ovat uusittu jossain vaiheessa, mutta tarkkaa tietoa ei ollut saatavilla. Ikkunat ovat tyypiltään MSE-tyyppisiä eli sisään aukeavia ja 2-puitteisia, 3-lasisia puualumiini-ikkunoita, joista sisin lasi on umpiolasi.

Tarkastushetkellä ikkunoissa ei havaittu toimintahäiriöitä, heloitusongelmia tai muita puutteita. Puitteet ja karmit olivat ehjät ja toimivat käyttötarkoituksessaan moitteettomasti. (Ks. kuva 7)

Ulko-ovet

- Ulko-ovet ovat nykyaikaiset, lämmöneristetyt ovet. Havainnot perustuvat tarkastuksessa tehtyihin rakenteita rikkomattomiin ja toiminnallisiin havaintoihin.

Havaituilta osin ulko-ovien kunto oli hyvä. Ovien toiminnassa ei havaittu käyntihäiriöitä, eikä ovissa havaittu puutteita tai vaurioihin viittaavia merkkejä tarkastuksen yhteydessä.

Suositellaan ovien tiivisteiden ja heloituksen säännöllistä tarkastamista ja huoltoa sekä ovien käyntivälien seurantaa. Mikäli huoltotoimia ei tehdä ajallaan, tiivisteiden ja heloituksen kulumisen voi heikentää tiiveyttä ja lisätä vedon sekä lämpöhäviöiden riskiä. (Ks. kuva 8)

Vesi- ja kynnyspellit

- Ikkunoiden ja ovien pellitykset olivat yleisesti hyvässä kunnossa. Pellitykset olivat riittävän kaltevia ja hyvin asennettuja, minkä ansiosta ne ohjaavat sade- ja sulamisvedet tehokkaasti pois ikkunoiden ja ovien rakenteista. Pellityksissä ei havaittu ruostetta, irtoamisia tai merkkejä vesivuodoista.

Huoltotoimenpiteenä on suositeltavaa tarkkailla pellitysten kiinnityksiä ja tiivistyksiä vuosittain, erityisesti talven jäljiltä, jotta mahdolliset vauriot tai irtoamiset voidaan havaita ajoissa ja korjata ennen suurempien ongelmien syntymistä. Kokonaisuudessaan pellitykset olivat hyvin hoidettuja ja täyttivät tehtävänsä rakenteiden suojana. (Ks. kuva 9)



Kuva 7 Ikkunamallia



Kuva 8 Ovimallia



Kuva 9 Ikkunapellityksiä

6.5. Vesikatto ja kattovarusteet

Vesikate

- ⚠ Kohteessa vesikatetta ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Vesikatto on muodoltaan harjakatto ja katemateriaalina on peltikate. Katon asennusvuotta ei ollut saatavilla.

Vesikate suositellaan tarkastettavan sulan maan aikana. (Ks. toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) ⚠ Vesikaton tarkastus

6.6. Väliseinät ja välipohjat

Välipohjarakenteet sekä pinnat ja pintarakenteet

- Väliseinärakenteet ovat pääosin kevyitä levyrakenteisia seiniä, jotka ovat tyypillisesti puu- tai metallirunkoisia ja levypintaisia. Rakennerratkaisu vastaa rakennusajan tavanomaisia toteutustapoja asuinrakennuksissa.

Märkätiloissa väliseinät ovat tiilimuurattuja. Tiilimuurattu rakenne on hyvin vakaa ja kosteutta kestävä, minkä vuoksi se soveltuu märkätiloihin. Tarkastuksessa ei havaittu väliseinissä näkyviä vaurioita tai poikkeamia.

6.7. Yläpohja ja ullakko

Yläpohjaa ei päästy tarkastamaan, joten sen kuntoa, rakenneratkaisun toimivuutta ja mahdollisia piileviä puutteita tai vaurioita ei voitu arvioida tarkastushetkellä. Tämän vuoksi yläpohjan osalta ei voitu tehdä rakenteiden kuntoon liittyviä johtopäätöksiä. Mikäli yläpohjan kunnosta halutaan varmistua tarkemmin, suositellaan sen tarkastamista olosuhteiden sen mahdollistaessa.

Ei kirjattuja havaintoja.

6.8. Kylpyhuone ja sauna

Pintamateriaalit

- Kylpyhuoneen pintamateriaalit ovat laatoitettuja lattian ja seinien osalta, ja katto on paneloitu. Varusteina kylpyhuoneessa on pesukonevaraus,, lattiakaivo ja suihku.

Saunan pintamateriaalit ovat lattian ja seinien ylösnostojen osalta laatoitettuja sekä muutoin paneloituja. Varusteina saunassa on lauteet ja kiuas.

Pintamateriaaleissa ei havaittu puutteita tai vaurioita tarkastuksessa. Silikonisaumat olivat vaihtokunnossa. Kylpyhuoneen ja saunan remontin ajankohtaa ei ollut selvillä. Vaikuttaisi olevan 2010-luvun taitteissa tehty. (Ks. kuvat 10-12 ja toimenpide-ehdotus 1)

Veden/kosteudeneristys

- Vedeneristettä ei voitu havaita tarkastuksen aikana pintarakenteiden alta. Tarkastuksen yhteydessä ei ilmennyt merkkejä kosteudesta, laatoituksen halkeamista tai muista vaurioista, jotka viittaisivat vedeneristyksen toimintahäiriöihin. Vedeneristyksen oletetaan olevan kunnossa, mutta sen kuntoa ei voitu suoraan arvioida ilman rakenteiden avaamista. Jatkossa on suositeltavaa seurata pintarakenteiden kuntoa ja mahdollisia merkkejä vedeneristyksen vaurioista säännöllisesti.

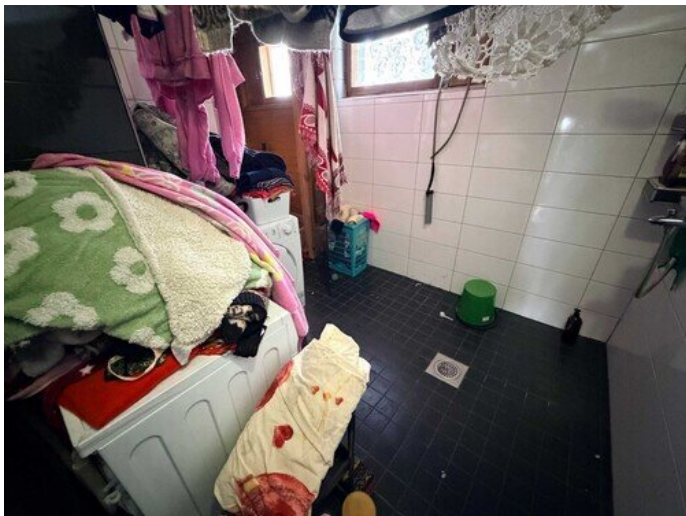
Kosteushavainnot

- Tilat kartoitettiin pintakosteudenosoittimella noin 30–40 cm välein. Mittaustulosten perusteella kohonneita kosteusarvoja ei havaittu. Lattian ja seinien kosteuspitoisuudet olivat normaalilla tasolla, eikä rakenteissa ollut viitteitä kosteuden kertymisestä tai vuodoista.

Mittauspisteet kattoivat kriittiset alueet, kuten lattiakaivon ympäristön, seinien ja lattian liitoskohdat sekä mahdolliset riskialttiit pinnat. Mittaustulokset tukevat havaintoa tilojen teknisestä toimivuudesta ja rakenteiden kosteusteknisestä kunnossa pysymisestä.

Toimenpide-ehdotukset

- 1) *Silikonisaumojen uusiminen*



Kuva 10 Kylpyhuone



Kuva 11 Sauna



Kuva 12 Silikonisauma

6.9. WC

Pintamateriaalit

- Vessa on toteutettu laatoitettuna lattian ja seinien osalta. Katto ei ollut kuvasta tarkasteltavissa. Varusteina tilassa ovat wc-istuin, käsienpesuallas ja kiintokalusteet.

Havaintojen perusteella pintamateriaalit olivat pääosin ehjiä.

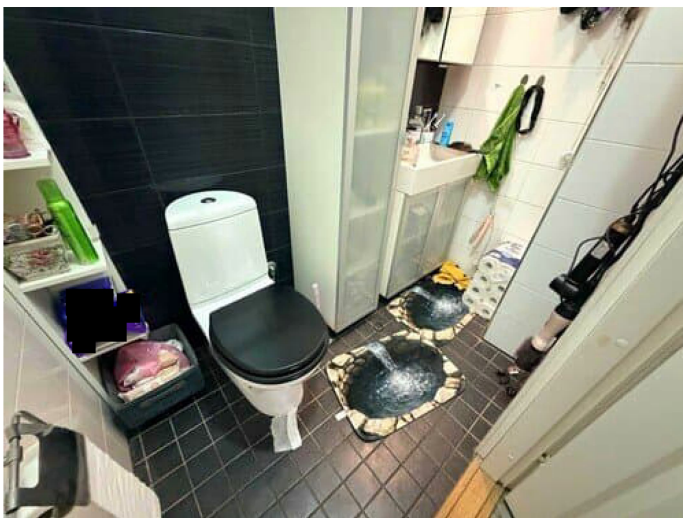
(Ks. kuva 13)

Veden/kosteudeneristys

- Vedeneristeitä ei voitu havaita rakenteita rikkomattomin menetelmin.

Kosteushavainnot

- Tarkastuksessa tiloista ei havaittu kohonneita kosteusarvoja. Kosteuskartoitus suoritettiin huolellisesti, mittaamalla kosteustasot 30–40 cm välein, mikä kattaa tilojen keskeiset alueet, kuten lattian, seinien alaosat ja kriittiset liitoskohdat. Tulokset osoittavat, että tiloissa ei ole merkkejä kosteuden kertymisestä, mikä viittaa rakenteiden tämänhetkiseen toimivuuteen ja siihen, että tiloissa ei ole havaittavia kosteusrasituksen aiheuttamia ongelmia.



Kuva 13 Vessa

6.10. Kodinhoitotila

Pintamateriaalit

- Kodinhoitohuoneessa oli niin paljon irtaimistoa, että sen tarkastaminen jäi vajaaksi.

Kodinhoitohuoneen pintamateriaalit ovat laattalattia, maalatut seinäpinnat ja paneloitu katto.

Pintamateriaaleissa tai varusteissa ei havaituilta osin todettu tarkastuksen yhteydessä vaurioita tai puutteita, eikä tilassa todettu kosteuteen tai rakenteiden toimintaan viittaavia poikkeamia. (Ks. kuva 14)

Veden/kosteudeneristys

- Ei voitu havaita vedeneristettä rakenteita rikkomattomin menetelmin.

Kosteushavainnot

- Kosteumittauksia ei voitu kattavasti tehdä.



Kuva 14 Kodinhoitohuone

6.11. Keittiö

Allaskaappi

- Allaskaapissa oli niin paljon tavaraa, ettei sitä voitu tarkastaa. (Ks. kuva 15 ja toimenpide-ehdotus 1)

Kosteushavainnot

- Allaskaapin sokkelilevy oli turvonnut kosteudesta, koska allaskaappia ei voitut tarkastaa vuotojen varalta, niin se olisi hyvä tehdä että saadaan selville onko kyseessä vanha vesivuoto, aktiivinen vuoto vai onko vaurioituminen tullut huolimattomasta vesipisteen käytöstä.

Muut havainnot

- Keittiössä on tavanomaiset kiintokalusteet ja kodinkoneet. Tarkastuksessa havaittiin kulumaa ja vaurioita kaapistoissa.

Työtason ja seinän välinen silikonisauma oli kunnossa ja tiivis, mutta se alkoi näyttää siltä, että uusiminen on pian ajankohtaista.

Astianpesukoneen alla ei havaittu olevan vuotoallasta, mikä on suositeltavaa asentaa. (Ks. kuvat 16-17 ja toimenpide-ehdotus 2)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) Allaskaapin tarkastus
- 2) Silikonisaumojen uusiminen ja vuotoaltaan asennus.



Kuva 15 Allaskaappi



Kuva 16 Pöytätaulun silikonisauma



Kuva 17 Keittiö

6.12. Muut asuintilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet

- Asuintiloissa ei havaittu kosteushavaintoja. Tarkastuksen aikana ei ilmennyt viitteitä kosteuden kertymisestä, värimuutoksia pinnoilla tai muita merkkejä mahdollisista kosteuteen liittyvistä ongelmista. Rakenteet, pintamateriaalit ja liitoskohdat olivat kuivia ja hyväkuntoisia.

Kosteustekninen toimivuus vaikuttaa olevan kunnossa, eikä tarkastuksessa tullut esiin korjaustarpeita kosteuden hallintaan liittyen. Jatkuva seuranta ja pintamateriaalien kunnan tarkistaminen osana säännöllistä huoltoa tukevat rakenteiden pitkäaikaista kestävyyttä.

Hyönteis- ja tuhoeläinhavainnot

- Tarkastuksen yhteydessä tiloissa ei havaittu merkkejä hyönteisistä tai tuhoeläimistä. Rakenteissa, pinnoilla tai muissa riskialttiissa kohdissa ei ollut viitteitä esimerkiksi lahovaurioita aiheuttavista hyönteisistä, jyrsijöistä tai muista tuhoeläimistä.

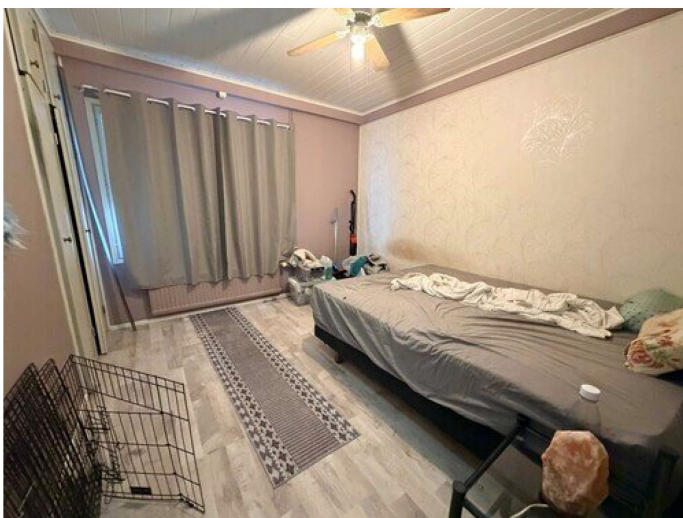
Tarkastettu ympäristö vaikutti siistiltä ja asianmukaisesti huolletulta. Jatkuva tilojen siisteyden ylläpitäminen ja säännöllinen seuranta vähentävät hyönteis- ja tuhoeläinongelmien riskiä jatkossakin.

Muut havainnot

- Asuintilojen pintamateriaalit ovat yleisilmeeltään tyydyttävässä kunnossa. Lattioissa on käytetty laminaattilattiaa, seinäpinnat ovat maalattuja tai tapetoituja ja katot paneloituja.

Pintamateriaaleissa ei havaittu tarkastuksen yhteydessä vaurioita, kulumia tai muita poikkeamia, jotka viittaisivat rakenteellisiin tai kosteusteknisiin ongelmiin. Tosin irtaimisto rajoitti havainnointia.

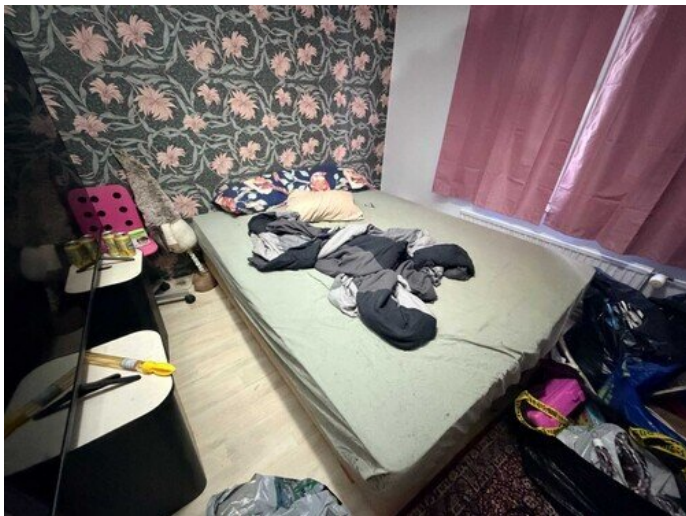
Tiloissa oli voimakasta koiran tuoksia ja koirien aiheuttamaa kulumaakin. (Ks. kuvat 18-22)



Kuva 18 Makuuhuone



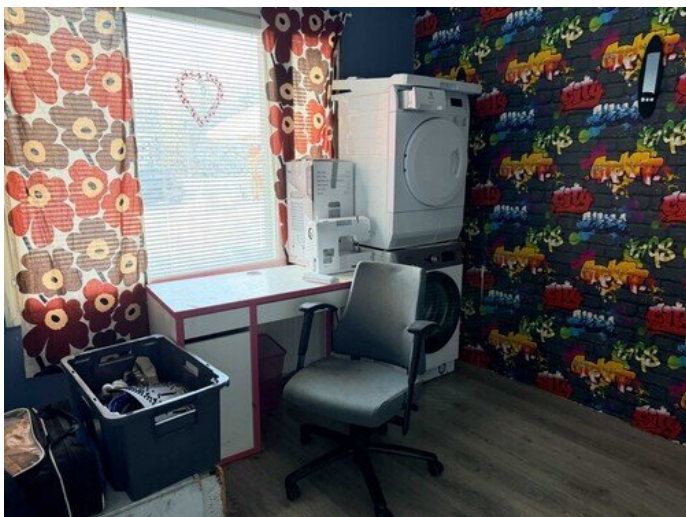
Kuva 19 Makuuhuone



Kuva 20 Makuuhuone



Kuva 21 Olohuone



Kuva 22 Makuuhuone

6.13. Tekniset tilat, varastotilat ja autotalli

Muut havainnot

- Autotalli on tiiliverhoiltu erillinen talousrakennus, jossa vesikatteena on vanha varttikate. Rakennus ei kuulunut varsinaisesti kuntotarkastuksen piiriin, joten sen osalta ei tehty kattavaa kuntotarkastusta.

Havaintojen perusteella autotallin yleiskunto oli huono. Rakennuksessa havaittiin iäkäs ja kulunut vesikate sekä muutenkin laajaa kunnostustarvetta ilmentävä yleisilme. Rakennuksen kunnan perusteella autotalli vaatii laajaa peruskorjausta. (Ks. toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) Autotallissa peruskorjauksen tarveta

6.14. Lämmitysjärjestelmä ja lämmönjako

Lämmitysjärjestelmän osat

- Rakennuksen lämmitysmuotona on öljylämmitys, ja lämmönjako on toteutettu vesikeskuslämmityksenä vesikiertoisin seinäpattereina. Teknisen tilan varustukseen kuuluu lisäksi sähköinen lämminvesivaraaja. Laitteistojen asennusvuosi ei ollut tarkastuksen yhteydessä tiedossa.

Rakennukseen on asennettu ilmalämpöpumppu.

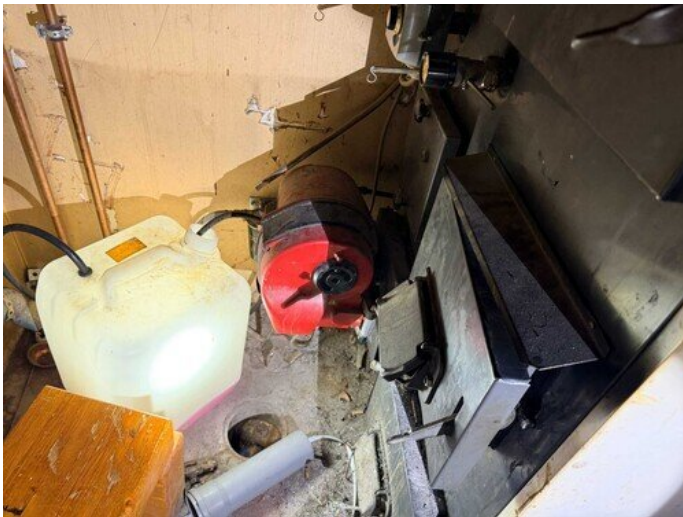
Havaintojen perusteella rakennuksessa on rakennusajalle tyypillinen lämmitysjärjestelmä. Järjestelmien kuntoa tulee seurata säännöllisesti ja varautua huolto- ja uusimistarpeisiin laitteiden ikääntyessä. Teknisessä tilassa sijaitsevan lämminvesivaraajan osalta suositellaan käyttöikään perustuvaa kunnon seurantaa mahdollisten vuotoriskien hallitsemiseksi. (Ks. kuvat 23-25)

Savuhormit

- Savuhormin nuohouksesta ei ollut asiakirjoja saatavilla

Tulisijat

- Rakennuksessa on puuliesi, joka toimii hetkettäiseen lämmöntuotantoon ja ruunalaitoon häiriötilanteissa. (Ks. kuva 26)



Kuva 23 Lämmityskattila



Kuva 24 Varaaja



Kuva 25 Lämmityspatteri



Kuva 26 Puuliesi

6.15. Ilmanvaihto

Ei kirjattuja havaintoja.

6.16. Vesi- ja viemärilaitteisto

Vesimittari

- Vesimittari sijaitsee teknisessä tilassa. Lukema ei juossut tarkastuksen aikana, joten akuutteja putkivuotoja ei ollut. (Ks. kuva 27)

Vesi- ja viemäriputket

- Rakennuksen käyttövesijärjestelmä on toteutettu muoviputkillä suojaputkessa. Putkistojen asennusvuotta ei ollut tarkastuksen yhteydessä saatavilla. Arvio perustuu tarkastuksessa tehtyihin rakenteita rikkomattomiin havaintoihin sekä käytettävissä olleisiin tietoihin.

Havaituilta osin käyttövesijärjestelmän kuntoa ei voitu arvioida kokonaisvaltaisesti, sillä putket kulkevat rakenteissa ja irtaimisto rajoitti tarkastusta osittain. Näkyviltä osin ei havaittu puutteita, vaurioita tai vuotoihin viittaavia merkkejä. Rakenteiden sisällä kulkevien putkistojen ja liitosten kuntoa ei voitu varmistaa ilman erillisiä tutkimuksia. Viemäreitä ei voitu tarkastuksessa havaita, joten niiden kunnosta, materiaalista tai toimivuudesta ei voitu tehdä havaintoihin perustuvaa arviota.

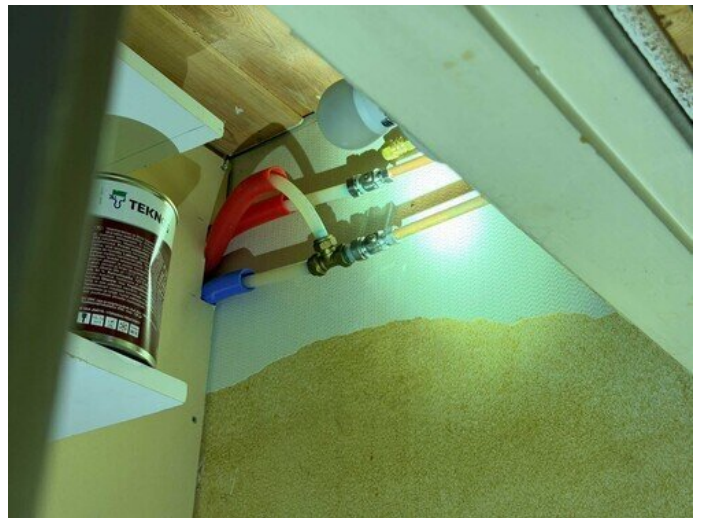
Muovisten käyttövesiputkiston ja muovisen viemärijärjestelmän tekninen käyttöikä on n. 40-50 vuotta. (Ks. kuva 28)

Lämmin käyttövesi

- Lämmin käyttövesi tuotetaan sähköisellä lämminvesivaraajalla. Varaajan asennusvuotta ei ollut tarkastuksen yhteydessä tiedossa. Lämminvesivaraajan keskimääräinen tekninen käyttöikä on noin 20-30 vuotta, joten varaajan kuntoa tulee seurata säännöllisesti ja uusimistarpeeseen varautua erityisesti iän lähestyessä teknisen käyttöiän loppua. Ikääntyvän varaajan osalta vuotoriski kasvaa, minkä vuoksi laitteen kunnon seuranta ja oikea-aikainen uusiminen ovat suositeltavia. (Ks. kuva 29)



Kuva 27 Vesimittari



Kuva 28 Vesiputkia



Kuva 29 Lämminvesivaraaja

6.17. Sähköjärjestelmät

Käyttöturvallisuuteen vaikuttavat puutteet

- Sähköjärjestelmissä ei havaituilta osin todettu rikkoutumia, puutteita tai näkyviä turvallisuusriskejä. Pistorasiat, kytkimet ja valaisimien liitokset olivat siististi asennettuja, eikä niissä ollut merkkejä ylikuumenemisesta tai vaurioista. Pääkeskuksen sulakekoko ja suojalaitteet olivat asianmukaiset ja vastasivat rakennuksen tarpeita.

7. Kuntotarkastuksen tulkinta

Kuntotarkastuksen havainnot osio koostuu asiapapereista saaduista tai esim. tilaajan ilmoittamia rakennetyypeistä, sekä kuntotarkastuksessa tehdyistä havainnoista ja toimenpide-ehdotuksista. Kuntotarkastus ei käy sellaisenaan korjaussuunnitelmasta, mutta sen pohjalta voidaan usein laatia suoraan kiinteistön korjaussuunnitelma ja -ohjelma. Toimenpide-ehdotuksista huolimatta kuntotarkastus ei ole myöskään korjaustyöselitys vaan korjaustapa pitää erikseen määritellä tapauskohtaisesti korjaussuunnittelussa. Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakenneosan, laitteen tai järjestelmän kestävydestä ja on yleistävä (määritelmät: KH 90-00403 kortti). Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamishojeisiin. Rakennukset ovat yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden mukaan, eivätkä nykyiset määräykset ole jälkikäteen velvoittavia. Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan kuitenkin viitteitä siihen mitä nykyisin pidetään rakennuksen kestävyden ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

8. Yleistietoa kuntotarkastuksesta

VAURIOIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

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

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin.

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä asiakirjoista, omistajalta, isännöitsijältä tai käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyyteen, 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.

Milloin rakenteita ei avata, ei rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita välttämättä voida havaita, ellei niistä ole kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalle näkyvää viitettä. Epäilyttävissä tapauksissa esitetään lisätutkimustarve, mikäli rakenteiden kunto olisi syytä selvittää tarkemmin. Kuntotarkastusraportissa esitettyjen lisätutkimussuositusten perusteena on tarkastajan 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 Suoritusohjeen mukaan kuntotarkastuksen sisältöön. Rakennuksissa saattaa olla myös osia, joita ei ole voitu tarkastaa, koska niihin ei ollut pääsyä tai ne olivat lumipeitteen alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden salliessa on yleensä myös suositeltavaa.

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

ASBESTI

Asbestin käyttö rakentamisessa on ajoittunut pääasiassa ajanjaksolle 1930–1990, minä aikana useat suomalaiset rakennusmateriaalit ovat sisältäneet asbestia, mutta asbestia on käytetty suomalaisessa rakentamisessa ainakin 1910-luvulta lähtien. Suomen rakennusaineteollisuus lopetti asbestipitoisten tuotteiden valmistuksen 1988 jälkeen. Asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti, valmistus ja myynti on ollut kiellettyä 1.1.1993 alkaen. Asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa on kielletty kokonaan 1.1.1994.

Asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei ole terveydelle haitallinen, mikäli rakennusmateriaali on ehjä eikä siitä irtoa asbestikuituja hengitysilmaan. Ehjä, rakenteessa oleva, asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei normaalitapauksessa aiheuta mitään toimenpiteitä. Asbestin olemassaolo tulee

huomioida, mikäli rakennusta korjataan tai huolletaan ja asbestia sisältäviä materiaaleja puretaan tai työstetään, sekä silloin, jos asbestia sisältävä materiaali on rikkoutunut siten, että siitä voi irrota asbestikuituja. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu asbestikartoitusta.

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

KREOSOOTTI JA PAH-YHDISTEET

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

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

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

RADON

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

MIKROBIKASVUSTO

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

KUNTOTARKASTAJAN VASTUU, VIRHEEN OIKAISEMINEN JA KUNTOTARKASTUKSESTA REKLAMOINTI

Yritykselle suoritettavassa kuntotarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. Tarkemmin tarkastuksen osapuolten vastuista on kerrottu kuntotarkastuksen tilaajan ohjeessa (KH 90-00393, luku 8). Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa tapahtunut virhe. Kaikista virheistä tilaajan tulee reklamoida kirjallisesti kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (yleensä kolmen kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita).