

2025

KOSTEUSKARTOITUSRAPORTTI
Pellonpääntie 9 as 5 78500 Varkaus



RMK-Palvelu Ky
Ahlströminkatu 16 lh 28
78250 Varkaus
040-7598752
etunimi.sukunimi@rmk-palvelu.com
www.rmk-palvelu.com
13.11.2025

1 YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

Kohde	Rivitalohuoneisto: Pellonpääntie 9 as 5, 78500 Varkaus
Kohteen pinta-ala	54 m ²
Kohteen tilavuus	-
Rakennusvuosi	1968
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus
Tarkastuksen tilaaja	Ulosottolaitos, Pieksämäen ja Varkauden toimipaikka
Kohteen omistaja	-
Omistushistoria	-
Tarkastuksen syy	Kohteen myynti
Tarkastuspäivä	12.11.2025
Tarkastajat	RMK-PALVELU Ky
Tarkastushetken Olosuhteet	Pilvistä, ulkolämpötila 6,4°C, RH 97 %
Käytettävissä olleet asiakirjat	Isännöitsijän todistus
Loppukatselmus	-
Käytetyt mittalaitteet	☒ Gann Hydrotest LG 2 –kosteusmittari/lukulaite ☒ Gann B50 -kosteuden osoitin anturi ☐ Gann B30 -puupiikkianturi ☐ Gann RHT 37 –suhteellisen kosteuden anturi ☐ Trotec T2000S –kosteusmittari/lukulaite ☐ Trotec TS 240 SDI –suhteellisen kosteuden anturi
Tarkastuksessa käytetyt muut apuvälineet	Digitaalikamera kohteen kuvaamiseen. Vesivaaka 600mm märkätilojen lattioiden kallistusten tarkastukseen
Rajaukset kohteessa	Sisäpuolinen kosteuskartoitus ja -tarkastus
Muuta	Märkätilat olleet käyttämättä noin vuorokauden ennen tarkastusta

2 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA

Rakennustapa	Paikalla rakennettu puurakenteinen rivitalo
Perustamistapa	Maanvaraiset betonianturat
Perusmuurit	Betonirakenteinen perusmuuri
Alapohjarakenteet	Maanvarainen betonilaatta
Ulkoseinärakenteet	Puurakenteiset
Julkisivupinnoite	Tiiliverhous
Väliseinät	Puurunkoisia levyseiniä, huoneistojen väliseinät kivirakenteisia
Välipohja	-
Yläpohja	Puurakenteinen
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Profiilipeltikate
Lämmitysjärjestelmä	Maalämpö
Lämmönjako	Vesikiertoiset patterit
Ilmanvaihto-järjestelmä	Koneellinen poistoilmanvaihto
Kunnallistekniikka	Vesi ja viemäri on liitetty kunnallistekniikkaan
Suoritetut Korjaukset	-
Suunnitteilla olevat toteutumattomat korjaukset	-
Omistajan havaitsemat puutteet ja vauriot	-

3 TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Kosteuskartoitus on tehty rakennetta rikkomattomin menetelmin, eikä kodinkoneita tai kalusteita ole siirretty tässä tarkastuksessa. Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voi havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vauriota, ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteuden osoittimella 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 ja kuntotutkimuksia. Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta. Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista suoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kosteuskartoituksen suorituspäivästä). Tilaaajan on tiedostettava, että kosteuskartoitus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastus ajankohtana ja tilanne saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

Mittalaitteiden tulkinta

Yleisesti: tulokset ovat laitekohtaisia, suuntaa-antavia lukemia

- Gann Hydrotest LG 2 -kosteusmittari / lukulaite
- Aktiivielektrodi B50 –kosteuden osoitin

Esimerkkejä kosteusasteista rakenteissa

	Kuiva	kostea	märkä
Betoni sisätiloissa	< 75	75 - 100	100 <
Puu	< 40	40 - 90	90 <
Lastulevy	< 50	50 – 100	

4 HAVAINNOT KOHTEESTA JA TOIMENPIDE- EHDOTUKSET

Tulokset

Huoneistossa Pellonpääntie 9 as 5 tehtiin kosteuskartoitus kosteuden osoittimella 13.11.2025. Tulokset ovat seuraavilla sivuilla.

Märkätilojen pintamateriaalit ovat materiaaleista pääteltynä 1990-luvulta. Pinnoitteiden alla ei ole vedeneristettä.

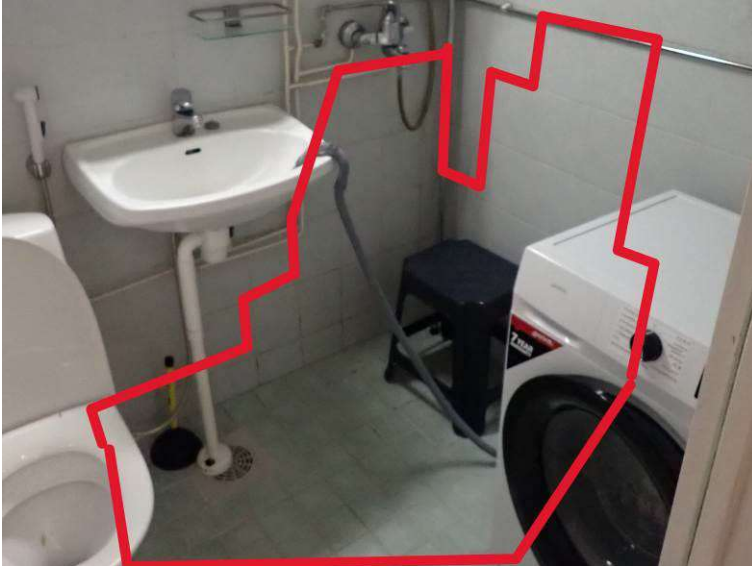
Kylpyhuone

Kylpyhuoneessa havaittiin kohonnoita kosteusarvoja (seinässä <140 ja lattiassa <125) suihkun roiskevesialueella (kuva 2). Muualla puurakenteisissa seinissä kosteusarvot olivat alle 40, kivirakenteisissa seinissä alle 75 ja lattiapinnoilla alle 75.

Seinä-laatat ovat ehjiä ja kiinni alustassaan. Lattialaatoista noin puolet on irti alustasataa. Lattiakaivossa ei näy vedeneristettä. Lattiakaivon korokerenkaan liitoksen tiiveydestä ei ollut mahdollista varmistua kaivon likaisuuden vuoksi. Korokerenkaan läpivienti on tulpattu metallisella kierrekorkilla. Lattian kallistukset kaivoon päin olivat oikeasuuntaiset ja riittävät. Laattojen saumauksissa havaittiin rapaumaa. Siliikonisaumoissa havaittiin epätiivelyskohtia. WC-istuimen takana laatoissa oli läpivienti reiät, joita ei ole tulpattu. Tilassa ei ole nykymääräysten mukaista tulvakynnystä eteiseen. Oven peitelistoissa oli havaittavissa kosteuden aiheuttamaa halkeilua ja maalipinnan lohkeilua. Sisäkatossa olevan ilmanvaihtoventtiilin ympärillä oli havaittavissa kosteuden aiheuttamaa värimuutosta ja turpoamista sisäkaton levyssä. Rakenteiden pinnoilla ei havaittu muita päällepäin näkyviä merkkejä kosteusvaurioista.



Kuva 1, yleiskuva kylpyhuoneesta.



Kuva 2, kylpyhuoneen pinnat, joilla havaittiin kohonneita kosteusarvoja.



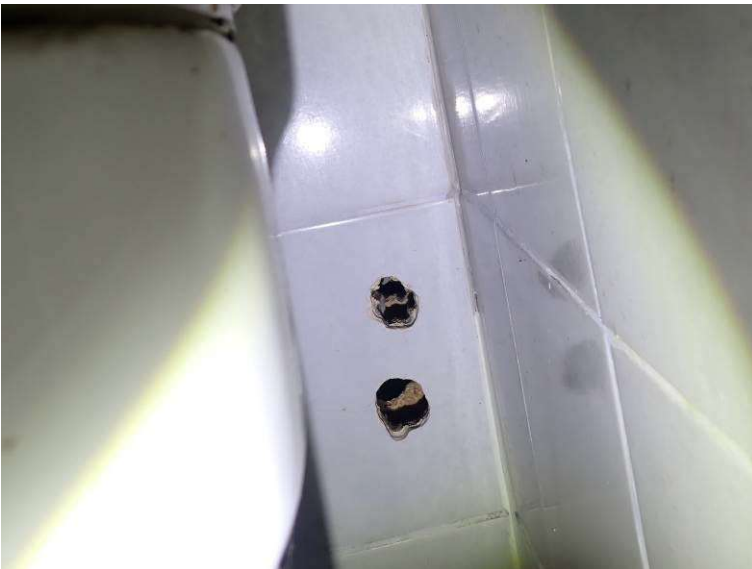
Kuva 3, kylpyhuoneen lattiakaivo. Koroke-
renkaan läpivienti on tulpattu korkilla.



Kuva 4, kylpyhuoneen oven peitelistoissa on
halkeamia ja maalipinnan vaurioita. Tulva-
kynnystä eteiseen ei ole.



Kuva 5, laattojen saumauksissa on rapaumaa ja silikonisaumoissa epätiivelys kohtia.



Kuva 6, WC-istuimen takana on avonaiset reiät laatoissa.



Kuva 7, ilmanvaihtoventtiilin ympärillä sisäkatossa on värimuutosta.

Keittiö

Keittiökalusteet ovat pääosin rakennusaikaisia. Keittiön laatoitetussa kalusteiden välitilassa eikä laminaatilla pinnoitetussa lattiassa havaittu kohonneita kosteusarvoja vesipisteiden läheisyydessä. Kosteusarvot olivat seinässä alle 35 ja lattiassa alle 65. Välitilan laattoja on haljennut ja osa on irti alustasta. Tason ja välitilalaatoituksen välisessä silikonisaumassa on rako. Altaan hana ei ole kunnolla kiinni tasossa vaan heiluu käytettäessä. Hanan vesiputket on kytketty väärin päin ja hanan lämpötilan säätö toimii väärin päin. Keittiökalusteiden allaskaapissa näkyvillä olevissa putkissa ei havaittu vuotoja tai merkkejä niistä. Allaskaapin läpivientien tiivistys on puutteellinen ja allaskaapin hyllyissä on kosteuden aiheuttamia jälkiä. Astianpesukoneen tai jääkaapin alla ei ole vuotokaukaloita. Hellassa ei ole kaatumissuojaa.



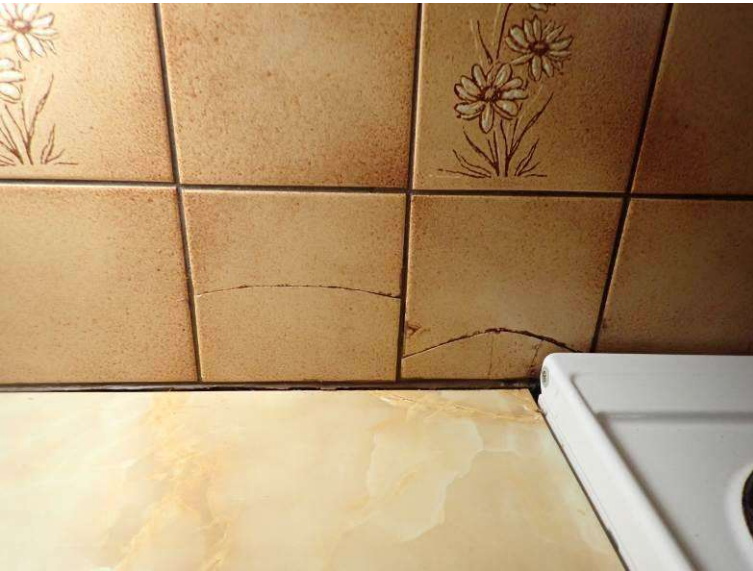
Kuva 8, yleiskuva keittiöstä.



Kuva 11, Allaskaapin läpiviennit eivät ole tiiviitä ja hyllylevyssä on kosteuden aiheuttamia muutoksia.



Kuva 12, silikonisaumassa on rako.



Kuva 13, osa välitilan laatoista on rikki.

Olohuone, eteinen/käytävä, makuuhuone, vaatehuone

Lattiapäällysteenä on laminaattia tai muovimattoa. Paikoitellen laminaattien saumakohdissa oli havaittavissa rakoja, haitta on lähinnä esteettinen.

Näiden tilojen lattioissa ei havaittu kohonnutta kosteutta kosteudenosoittimella.

Kosteusarvot olivat alle 60. Tilojen rakenteiden pinnoilla ei havaittu päällepäin näkyviä merkkejä ylimääräisestä kosteusrasituksesta tai kosteusvaurioista.

Yhteenveto havainnoista ja toimenpide-ehdotukset

Nykyään vedeneristämättömät puurakenteiset märkätilat luokitellaan riskirakenteeksi. Kylpyhuoneen pinnoitteet ovat saavuttaneet teknisen käyttöikänsä. Kylpyhuone tuli peruskorjata nykymääräysten mukaiseksi, jonka yhteydessä pinnoitteiden alle tulisi asentaa nykyaikainen vedeneriste. Kylpyhuoneen ja olohuoneen välinen seinä on puurakenteinen.

Keittiön allaskaappiin suositellaan läpivientien tiivistämistä, jotta mahdollinen vesivuoto tulee mahdollisimman nopeasti havaittavaksi.

Astianpesukoneen ja jääkaapin alle suositellaan asentamaan vuotoaltaat mahdollisen vesivuodon havaitsemiseksi. Keittiön hana tulisi korjata tai uusia.

Keittiön pinnat alkavat olla teknisen käyttöikänsä päänsä, joten peruskorjaukseen tulee varautua lähivuosina.

Ilmanvaihdon poistoilmaventtiilit ovat oikean tyyppisiä KSO-venttiilejä ja ne olivat auki tarkastushetkellä. Tuloilmaventtiilejä on olohuoneessa ja makuuhuoneessa.

Tämä raportti ei ole työselostus.

Varkaudessa 13.11.2025

RMK-Palvelu Ky

(Rakentamisen henkilösertifioitu Rakennusterveysasiantuntija - Sertifikaattinumero C-28567-26-25)