

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS

Putkarontie 20, Somero

05.03.2025



Sisällysluettelo

• 1. YHTEENVETO	4
◦ 1.1 YLEISKUVAUS KOHTEESTA	4
◦ 1.2 OLEELLISIMMAT HAVAINNOT	4
• 2. YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA	4
• 3. RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA	5
• 4. KÄYTTÄJÄN HAVAINNOT JA TIEDOT KORJAUKSISTA	5
◦ 4.1 Tehdyt korjaustoimenpiteet (omistajalta /asukkaalta saadut tiedot)	5
• 5. TARKASTUKSEN JA RAPORTIN SISÄLTÖ JA TULKINTA	6
◦ 5.1 Tarkastusmenettelystä	6
◦ 5.2 Luentaohje	6
◦ 5.3 Vaurioiden korjaamatta jättämisen riskit	6
◦ 5.4 Tekniset käyttöiät	6
◦ 5.5 Viittaukset nykyisiin rakentamishjeisiin	7
• 6. Asbesti ym. haitta-aineet	7
◦ 6.1 Asbesti	7
◦ 6.2 Kreosootti	7
• 7. Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta	8
◦ 7.1 Perustukset ja sokkelit	8
◦ 7.2 Maanpintojen muotoilu ja sadevesien poisjohtaminen	9
◦ 7.3 Salaojat	10
◦ 7.4 Alapohja	10
◦ 7.5 Kellari ja maan vastaiset seinärakenteet	11
• 8. Ulkoseinät ja julkisivut	11
◦ 8.1 Ulkoseinien rakenne	11
◦ 8.2 Julkisivuverhous / ulkopinnat	12
◦ 8.3 Parvekkeet ja terassit tms.	13
• 9. Ikkunat ja ulko-ovet	13
• 10. Vesikatto ja yläpohja	15
◦ 10.1 Vesikatto	15
◦ 10.2 Yläpohja ja ullakkotila	16
• 11. Sisätilat	17
◦ 11.1 Pesuhuone ja sauna	17
◦ 11.2 WC-tilat	18
◦ 11.3 Keittiö	18
◦ 11.4 Asuinhuoneet	18
• 12. Lämmitysjärjestelmä	18
◦ 12.1 Lämmityslaitteisto ja lämmönsiirto	18
◦ 12.2 Tulisijat	19
• 13. Vesi- ja viemärlaitteet	20
◦ 13.1 Tiedot vesi- ja viemärlaitteista	20

- 14. Ilmanvaihto..... 20
- 15. Sähköistys..... 21
- 16 Palovaroittimet..... 21
- ALLEKIRJOITUS 21

1. YHTEENVETO

1.1 YLEISKUVAUS KOHTEESTA

Kohteena on asuinrakennus, johon on tehty laajennusosa n. 2011.
Vanha osa peltiverhottu puurunkoinen
Päätyyn valuharkkorakenteisena tehtyä lisärakennusta ei ole lopputarkastettu ja rakennuslupa rauennut

1.2 OLEELLISIMMAT HAVAINNOT

Vanhan osan eteisen alla kellaritila, jossa seisoo vettä noin 20-30 cm lattialla /pohjalla.
Laajennukseen muurattu piippu loppuu yläpohjaan, ei ole jatkettu katolle
Takapihalle tehtyä terassia ei ole piirustuksissa ja sisäänkäynti kuisti tehty laajempaan kuin piirustuksissa.
Wc lattia on pintamittarilla kostea lavuaarin edestä / putken alta.
Pesuhuoneen lattian kallistukset osin puutteelliset, saunan lattia tasainen, ei kallistuksia, ph lattiakaivossa tiiviste osin pois paikoiltaan, ei ilmanvaihtoa pesutiloista
Vanhan osan ikkunat korjauksen tarpeessa. Laajennuksen yläikkunassa ja terassin ikkunoissa ei vesipenkkipeltejä. Päädyssä kosteuden valumajälkiä ikkunan alla.
Räystäskourut ja syöksytorvet puuttuu osittain.

Lisäksi huomioitava muut mahdolliset puutteet ja asiat, jotka käsitelty havaintojen yhteydessä

2. YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

Tarkastuksen tilaaja	Ulosottolaitos
Tarkastuspäivä	5.3.2025
Tarkastaja	Heikki Pöysti, rakennusinsinööri, talotarkastaja, 050 561 2356, heikki.poysti@talojatarkastus.fi
Ilmoitettu pinta-ala	Kerrosalat laajennuksen piirustuksesta Vanha osa 57,8 m2, laajennus 30,5 m2 Tilavuus vanha osa 156 m2, laajennus 105 m2
Ilmoitettu rakennusvuosi	Laajennus n. 2011 (rakennuslupa myönnetty 8.9.2009)
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus
Tarkastuksen syy	Kiinteistön myynti
Tarkastushetken sää	Tarkastuksen alussa pientä vesisadetta, sittemmin pilvipoutaa. Ulkoilman lämpötila + 5,2 C, kosteus 83,3 Rh% (noin klo 15)
Tarkastuksessa käytetyt apuvälineet	Trotec T660 (pintakosteusmittari) Gann Hydromette BL Compact (piikkimittari, puun kosteus) Vaisala Data logger RFL100 + HMP15 ilmankosteusanturi Sukotesteri
Tarkastuksen rajaukset ja epävarmuustekijät	Vanhan osan rakenteista ei tietoa.

3. RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA

Kerrosluku	1
Perustukset	Vanha osa ei tiedossa Laajennuksessa betonianturat
Alapohjarakenteet	Vanha osa ei tiedossa Laajennus maanvarainen betonilaatta
Ulkoseinärakenteet	Vanhassa osassa puurakenne, yläpohjassa näky 4 " runko. Laajennuksessa valuharkko LL400 (piirustus)
Julkisivupinnoite	Peltiverhous
Yläpohja	Puurakenteinen Vanhalla osalla purueriste, laajennuksessa puukuitu puhallusvilla
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Konesaumattu peltikate
Lämmöntuotto	Sähkölämmitys
Lämmönjako	Sähköpatterit + pesuhuone sähköinen lattialämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen / ei ole
Kunnallistekniikka	Kunnallinen vesi Viemäri; harmaat vedet omiin saostuskaivoihin, jätevedet umpisäiliö
Loppukatselmus	Laajennuksesta ei suoritettu loppukatselmusta (rakennusvalvonta toimiston ilmoitus) ja rakennuslupa rauennut
Käytettävissä olleet asiakirjat	Asema, pohja, julkisivu ja leikkauspiirustus laajennuksesta 1.6.2009

4. KÄYTTÄJÄN HAVAINNOT JA TIEDOT KORJAUKSISTA

4.1 Tehdyt korjaustoimenpiteet (saadut tiedot)

Ei rakennepiirustuksia tai tarkempia tietoja tehdyistä korjaustoimista

5. TARKASTUKSEN JA RAPORTIN SISÄLTÖ JA TULKINTA

5.1 Tarkastusmenettelystä

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä kohteesta otettuihin valokuviin. Kuntotarkastus on tehty pääosin aistinvaraisesti ja rakennetta rikkomattomin menetelmin Kuntotarkastus asuntokauppaa, suoritusohjeen (KH 90-00394) mukaisesti. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyyteen, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin. Rakennetta rikkomattomin menetelmin ei voi 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. Pintapuolisella tarkastelulla ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta, alapohjan kuntoa tai mahdollisen sokkelin ulkopuolisen vesieristyksen kuntoa tai korjaustarvetta. Tilaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

5.2 Luentaohje

Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti ohjaa jatkotoimenpiteitä, Raportti ei ole työselostus. Korjaustavan määrittely vaatii aina tarkempaa korjaussuunnittelua.

5.3 Vaurioiden korjaamatta jättämisen riskit

Rakenteet tulee korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden ja 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 pahenee ja hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle.

5.4 Tekniset käyttöiät

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.

5.5 Viittaukset nykyisiin rakentamisohjeisiin

Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamisohjeisiin. Rakennukset on yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden mukaan, eivätkä nykyiset määräykset ole jälkikäteen velvoittavia. Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan kuitenkin viitteitä siihen mitä nykyisin pidetään rakennuksen kestävyuden ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

6. Asbesti ym. haitta-aineet

6.1 Asbesti

Rakennus on rakennettu aikana, jolloin rakennusmateriaaleissa on mahdollisesti käytetty asbestia.

Asbestipitoisia materiaaleja käytettiin Suomessa yleisesti 1920-luvulta 1980-luvun lopulle. Asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti, valmistus on ollut kiellettyä 1.1.1993 lähtien. Asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa kiellettiin 1.1.1994.

Erillinen asbestikartoitus on tehtävä tarvittaessa ennen mahdollisesti asbestia sisältävien rakenteiden korjaus- ja purkutöiden aloittamista. Mahdollisesti asbestipitoisten rakenteiden purku- ja korjaustöissä on huolehdittava riittävästä suojauksista ja asbestipitoisen materiaalin toimittamisesta tähän tarkoitettuihin jätteisiin

6.2 Kreosootti

Kreosoottia eli kivihiilitervapikeä käytettiin 1950-luvun lopulle asti tehdyissä rakenteissa yleisesti kosteuseristeenä nykyisen bitumin asemasta. Kreosootista haihtuu PAH-yhdisteitä, jotka voivat aiheuttaa ihmiselle terveyshaittoja.

Mahdollisesti Kreosoottia sisältäviä rakenteita koskevissa korjaustöissä tai jos rakennukseen jätetään rakenteita, jotka mahdollisesti sisältävät kreosoottia, tulee rakenteiden kreosoottipitoisuus ja sen vaikutukset sisäilmaan ensin tarkastaa ja huolehdittava, ettei rakenteista pääse tulevaisuudessa haitallisessa määrin haihtumaan PAH-yhdisteitä sisäilmaan.

7. Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta

7.1 Perustukset ja sokkelit

Vanhalla osalla betonirakenteiset sokkelit.
Etusivulla sokkelissa halkeama (ks. kuva)

Laajennuksessa betoniharkkorakenne, ei pinnoitettu.



halkeama sokkelissa + sähköjohtoni suojakourua)



terassin sokkeli



sokkelin reunassa laajennuksessa patolevy, ei sokkelilistaa, sokkelia ei pinnoitettu



sokkeli vanha osa

7.2 Maanpintojen muotoilu ja sadevesien poisjohtaminen

Katon sadevedet jäävät pääosin syöksytorvien alle rakennuksen nurkille, etukulmassa kouru johtaa osin vesiä kauemmas. Laajennuksen osalla ei ole räystäskouruja tai syöksytorvia, vaan sadevedet räystäältä seinien viereen.

Toimenpidesuosituksset

Kattovedet tulisi johtaa katolta ja syöksytorvien alta pois rakennuksen vierestä ja maanpinnan kallistuksin pintavedet pois rakennuksen vierestä.



Maanpinnan kallistukset tulisi joka puolella johtaa rakennuksesta pois päin väh 3 metrin matkalla min. kallistuksella 1:20.

7.3 Salaojat

Vanhalla osalla ei salaojien tarkastuskaivoja tms. näkyvissä (ei salaojitusta tiedossa)
Laajennuksen osalla salaojat asennettu.
Takanurkan kokoojakaivossa seisoo vesi poistoputkien yläpuolella.

Toimenpidesuosituks

*Salaojitus tulisi olla kaikkialla rakennuksen ympärillä.
Sadevesien poistoputki tulee avata / huolehdittava jäätyamisen estosta / poiston toimivuudesta kaikkina vuodenaikoina.*



salaojan tarkastuskaivo, laajennusosa



kokoojakaivo, vesi seisoo poistoputkien yläpuolella



poistoputken pää ojan reunassa

Kellarikerroksen tai rinnetalon salaojituksen tekninen käyttöikä on n. 30 vuotta.
Salaojituksen tekninen käyttöikä on n. 40 (50) vuotta, kun kyseessä on matalaperusteisesta rakennuksesta saviperäisellä (soraperäisellä) maalla. (KH 90-00403, kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot)

7.4 Alapohja

Vanhan osan alapohjan rakenteesta ei tietoa.
Laajennusosassa piirustusten mukaan betonilaatta, jonka alla eriste EPS 200

7.5 Kellari ja maan vastaiset seinärakenteet

Eteisen alla kellaritila. Täällä seisoo vesi noin 30 cm lattialla.



veden alla puurakenteita



kellarin katossa pietty betonilaatta



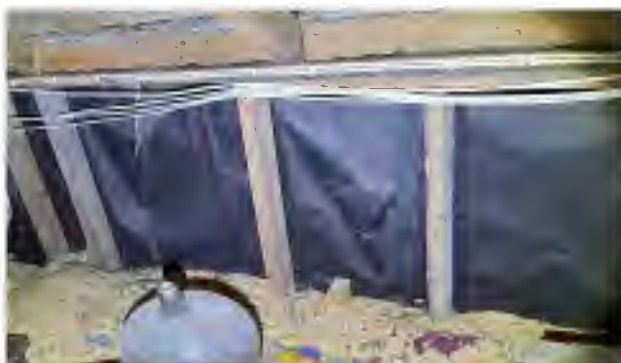
8. Ulkoseinät ja julkisivut

8.1 Ulkoseinien rakenne

Vanhalla osalla puurunko (yp. näkyy 4" runko + tervapaperi ulkopuolella)

Ulkopuolella laudoituksen alareunassa näkyy vanhan laudoituksen päällä vaakakoolaus ja julkisivupelti

Laajennuksessa valuharkko + ulkopuolella pelti



vanhan osan ulkoseinä rakenne yläpohjassa



vanhan osan ulkos. alareuna (takasivu)

8.2 Julkisivuverhous / ulkopinnat

Ulkopinnassa profiilipelti.
Ikkunoissa ei osin vesipenkkipeltejä.

Toimenpidesuositukset

Ikkunoiden vesipenkkipellit ym. peltiverhouksen saumakohdat tulee pellittää / tiivistää, jottei vesi ei pellitysten raoista / saumoista ym. pääse rakenteisiin.



8.3 Parvekkeet ja terassit tms.

Tehty katettu terassi ja katos talon taakse. Ei rakennuslupakuvissa. Terassissa harkkorakenteiset sokkelit (valuharkko / kevytsoraharkko) Terassin lattiassa betonilaatta. Terassissa asennettu ikkunat ja seinät, katossa valokate.



terassi + katos



terassin katto



terassin ikkunat, ei vesipenkkipeltejä



terassin sokkeli

9. Ikkunat ja ulko-ovet

Vanhan osan ikkunat puurakenteisia huonokuntoisia. Yläkerran laajennuksen ikkunassa ja terassin ikkunoissa ei ole vesipenkkipeltejä; kosteuden mahdollista päästä rakenteisiin. Mh ikkunan lasi rikki.

Toimenpiteet

Puuttuvien ikkunapeltien asennus
Vanhojen ikkunoiden korjaus / tai uusiminen



vanhan osan ikkuna ulkopuolelta





yläkerran päädyn ikkuna / vanha osa



laajennuksen yläkerran pätyikkuna



mh ikkuna lasi rikki



terassin ovi

Puuikkunoiden ja ulko-ovien tekninen käyttöikä 30-70 vuotta, huoltoväli 5-15 v, tiivistäminen 3-12 v. Puu-alumiini-ikkunoiden tekninen käyttöikä on 40-R vuotta, huoltoväli 8-15 vuotta, tiivistäminen 3-12 vuotta. (KH 90-00403, kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot)

10. Vesikatto ja yläpohja

10.1 Vesikatto

Rakennuksessa on harjakatto konesauma peltikatteella. Osin ei ole räystäskouruja ja syöksytorvia (etusivu, kuisti, terassi)
Aluskatteena vanhalla osalla pärekate, laajennuksessa aluskate. Piipussa osittaista rapautumista yläosassa. Ei piipunhattua.

Toimenpidesuosituks

*Puuttuvat räystäskourut ja syöksytorvet asennus
Piipun päälle sadehattu.
Vanhan peltikatteen maalaus*

takalappeella aurinkopaneelit

kuistin katto jatkettu

puiset tikkaat

etusivun räystäskouru ei puhdistettu

piippu päältä

10.2 Yläpohja ja ullakkotila

Vanhan osan päällä yläpohjassa eristeenä puru.

Aluskatteena pärekate. Pärekatteessa havaittiin aukko harjalla ja paikoittaisia tummentumia.

Piippu jää laajennuksessa yläpohjaan, ei muurattu katolle.

Laajennuksen päädyn ikkunan alla tuulensuojalevyn sisäpinnassa kosteuden valumajälkiä (ei ikkunapeltiä ikkunassa)



vanhan osan yläpohja

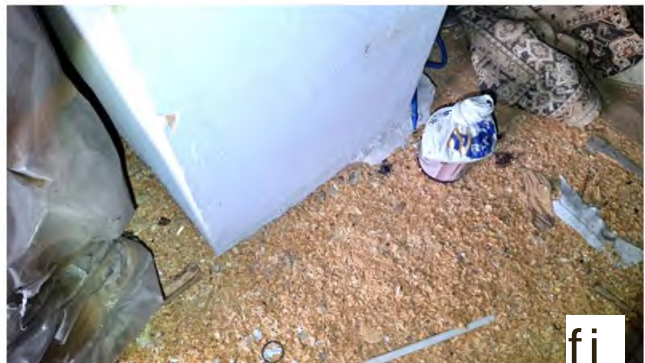


pärekate osin tummunut



harjalla aukko pärekatteessa, pelti näkyy

Huomioitava piipun paloeristys nykymääräysten mukaan väh 100mm palaviin materiaaleihin kuten puruun. Jos savuhormi (ei ilmahormi) lähempänä, tulisi piipun osa paloeristää yläpohjan osalta.



puru piipussa kiinni piipun päädyssä ja osin sivulla



laajennusosan yläpohjaa



piipun yläpää



ikkunan alla veden valumajälkiä ts-levyn sisäp.



aluskate laajennuksessa

11. Sisätilat

11.1 Pesuhuone ja sauna

Pesuhuoneen seinät ja lattia on laatoitettu / kivipinta



pesuhuone



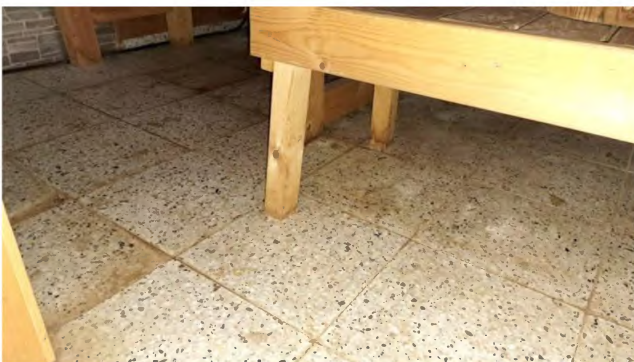
Ph:n lattiakaivo



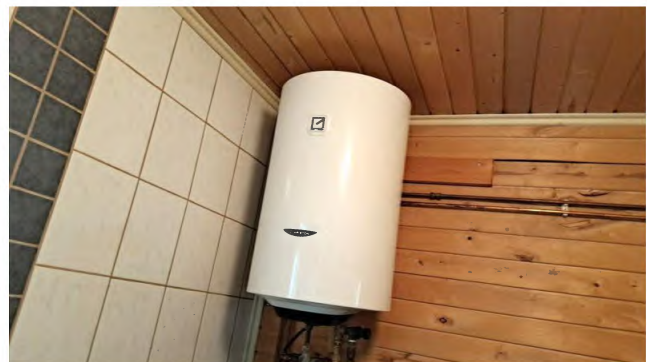
sinivihreä vesieriste (Kiilto Kerafiber)



sauna



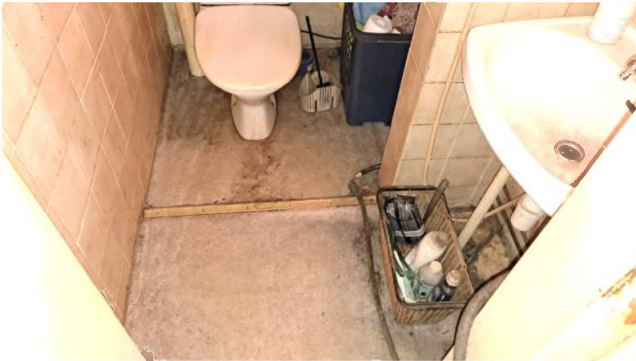
saunan lattian laatoitus, ei kallistuksia



vesivaraaja, kiinnitys seinään

11.2 WC-tilat

Wc:n lattia kostea / märkä pintamittarilla lavuaarin edestä / pesukoneelle johtavan putken alta. Lattiassa muovimatto.
Rakenne avattava ja tarkastettava vaurion laajuus



WC



wc lattia märkä

11.3 Keittiö

Keittiön hana vuotaa.
Pintakosteusmittarilla kosteus normaali allaskaapin edestä lattialta ja jk edestä lattia



Keittiö puuhella + liesituuletin



kt hana vuotaa

11.4 Asuinhuoneet

Asuintiloissa kunnostuksen tarvetta

12. Lämmitysjärjestelmä

12.1 Lämmityslaitteisto ja lämmönsiirto

Rakennuksessa on sähkölämmitys + puu-uunit.
Pesuhuoneessa lattialämmitys (termostaatti seinässä)

Patterien ja lattialämmityksen kunto ja toimivuus tarkastettava erikseen

erikseen

12.2 Tulisijat

Pystyuuneissa tulipesissä rapautumaa (ks. kuvat)
Makuuhuoneen uunin suuluukun saranasta luukku lähtee irti



uunin tulipesä



toinen uuni



tulipesä

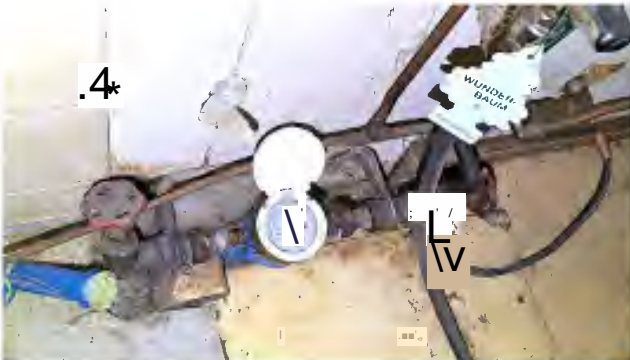
Toimenpidesuosituks *Tulipesien korjaus*

13. Vesi- ja viemärilaitteet

13.1 Tiedot vesi- ja viemärilaitteista

Rakennukseen tulee kunnallinen vesi. Vesimittari wc:ssä.
Lämminvesivaraaja Ariston Blue1 R80, tilavuus 80 l
Käyttövesiputket muoviputkia + kalusteputket kuparia tms

Harmaat vedet saostuskaivoihin 3 kpl, Wc-vedet umpisäiliöön



vesimittari



saostuskaivo



vesivaraaja

Vesi- ja viemäriputkiston tekninen käyttöikä on materiaalista ja olosuhteista riippuen noin 30-50 vuotta. Vesi- ja viemärikalusteiden tekninen käyttöikä on noin 20-25 vuotta. Lämminvesivaraajan tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta. (KH 90-00403, kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot)

14. Ilmanvaihto

Pesuhuoneessa tai saunassa ei ole lainkaan ilmanvaihtoventtiileitä. Keittiössä liesituuletin, poisto puhallus toiseen huoneeseen tms (saatu tieto)

Toimenpidesuosituksot

Etenkin kosteiden tilojen ilmanvaihto tulee järjestää poistamaan sinne kertyvä kosteus. Ilmanvaihdon korjaukset suunniteltava erikseen.

15. Sähköistys

Sukotesterillä tarkastettiin pistorasioita pistokokeellisesti; Terassin ulkopistorasiassa on maadoitus ja vikavirtasuojaus, (vikavirtasuojaa katkaisi 30 mA vikavirta annettaessa). Keittiön ja wc pistorasioissa on maadoitus.

Osin sähköistys vanhaa, huomioitava kellarissa kosteassa (lattialla vettä) ja mahdolliset rikkoontuneet rasiat tai katkaisimet

Toimenpidesuositukset

Sähköistys tulee kokonaisuudessaan tarkastaa ja huomioida /korjata määräysten mukaisesti

Sähkijärjestelmän ja laitteiden tekninen käyttöikä on noin 30-50 vuotta.

Erillinen sähköjärjestelmän tarkastus suositellaan tehtäväksi 15 vuoden välein asuinrakennuksiin.



sulaketaulut + invertteri aurinkopaneeleihin



mittaritaulu

16 Palovaroittimet

Varoittimien määrässä, sijoituksessa ja toiminnan testauksessa tulee noudattaa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön (SPEK) suositusohjeita. Palovaroittimia tulee olla vähintään 1 kpl / 60m²

ALLEKIRJOITUS

Salossa 05.03.2025

Heikki Pöysti

Talotarkastaja, rakennusinsinööri