

Asuntokaupan kuntotarkastus

Osoite Leväkoskentie 163, Suomussalmi

06.10.2025



Sisällysluettelo

• 1. YLEISTÄ.....	4
◦ 1.1 Asuntokaupan kuntotarkastus	4
◦ 1.2 Rajaukset.....	4
◦ 1.3 Kohdekohtaiset rajaukset	4
◦ 1.4 Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet ja kalusto	4
• 2. TOIMEKSIANNON TIEDOT	6
• 3. RAKENNETYYYPIT JA LVI-TEKNIikka	7
• 4. KÄYTTÄJÄN HAVAINNOT JA TIEDOT KORJAUKSISTA.....	8
◦ 4.1 Alkuhaastattelu	8
◦ 4.2 Tiedot tehdyistä korjauksista	8
• 6. Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta	9
◦ 6.1 Perustukset, ulkopuolen kosteudenhallinta, tontti	9
◦ 6.2 Alapohja	11
◦ 6.4 Maan vastaiset seinärakenteet	12
• 7. Ulkoseinät ja julkisivut	14
◦ 7.1 Ulkoseinärakenne, rakenteiden suoruus	14
◦ 7.2 Julkisivut	15
• 8. Väliseinät ja välipohjat	18
◦ 8.1 Väliseinät	18
◦ 8.2 Välipohjat	18
• 9. Ikkunat ja ulko-ovet	19
◦ 9.1 Ikkunat	19
◦ 9.2 Ulko-ovet	20
• 10. Katokset, parvekkeet, terassit yms. julkisivun osat	23
• 11. Vesikatto, yläpohja, ullakkotilat	25
◦ 11.1 Vesikatto	25
◦ 11.2 Yläpohja ja ullakkotilat	27
◦ 11.3 Sisäkatot	27
• 12. Märkätilat.....	28
◦ 12.1 Kylpyhuone	28
◦ 12.2 Sauna	29
◦ 12.3 Wc-tilat.....	30
• 13. Muut sisätilat	34
◦ 13.1 Keittiö.....	34
◦ 13.2 Kuivat asuintilat	35
• 14. Talotekniikka	38
◦ 14.1 Lämmitysmuoto ja lämmönjakotapa	38
◦ 14.2 Tulisijat.....	39
◦ 14.3 Vesi- ja viemärlaitteet.....	41
◦ 14.4 Ilmanvaihto	42

◦ 14.5 Sähköjärjestelmät	42
• 15. Tarkastuksessa tehdyt mittaukset	44
• 16. Yhteenveto ja keskeisimmät toimenpidesuosituksset	45
• 18. ALLEKIRJOITUS	46

1. YLEISTÄ

1.1 Asuntokaupan kuntotarkastus

Asuntokaupan kuntotarkastus on asuntokaupan yhteydessä toimitettava puolueeton rakennustekninen arvio. Tarkastuksen tarkoitus on tuottaa asuntokaupan osapuolille tietoa rakennuksen kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista tarkastushetkellä. Kuntotarkastuksesta toimitetaan aina kirjallinen raportti.

Tarkastus tehdään Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteisen toimintamallin (YTM) ja suoritusohjeen KH 90-00394 mukaisesti.

1.2 Rajaukset

Asuntokaupan kuntotarkastus on pääosiltaan aistinvarainen tarkastus. Pintoja rikkomattomalla menetelmällä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä, piileviä vaurioita, ellei niistä tarkastushetkellä ole aistinvaraisesti havaittavia merkkejä. Myöskään käytetyt mittalaitteet eivät kykene havaitsemaan rakenteissa olevaa, kuivunutta kosteusvauriota.

Tämän vuoksi rakennuspiirustuksissa tai tarkastuksen aikana havaittuihin tunnettuihin riskirakenteisiin ja/tai riskihavaintoihin voidaan tehdä tarkastuksen aikana pienimuotoisia rakenneavauksia rakennuksen omistajan erillisellä suostumuksella. Näillä avauksillakaan ei saada täydellistä varmuutta rakenteiden lopullisesta kunnosta, vaan siihen vaaditaan laajamittaisempi kuntotutkimus. Tarkastuksessa voidaan suoraan suositella kuntotutkimusta, mikäli on riittävin perustein todettavissa, että kuntotarkastukseen liittyvällä rakenneavauksella/avauksilla ei voida tavoittaa riittävää hyötyä rakenteiden kunnan selvittämiseksi. Tällaisia voivat olla esimerkiksi sellaiset rakennukset, joissa voidaan todeta rakennuspiirustusten ja/tai aistinvaraisen tarkastelun perusteella useita riskihavaintoja ja -rakenteita.

Kuntotarkastuksessa tehtävällä pintapuolisella tarkastusmenettelyllä ei voida luotettavasti arvioida maanalaisten järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa tai toimintaa, tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Lämpö-, vesi-, ilmanvaihto-, sähkö- ja taloautomaatiotekniikka arvioidaan vain näkyviltä osin sekä laitteistojen teknisen käyttöiän perusteella.

Raportissa mainitut tekniset käyttöiät tarkoittavat 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 on yleistävä, ja perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen. Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti, ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu. Tarkastuksessa ja raportissa mainitut tekniset käyttöiät esitetään RT-kortissa 18-10922.

1.3 Kohdekohtaiset rajaukset

Muu raja, erittele alla

Talosta ei ole saatavilla tarkastuksessa rakennuspiirustuksia tai muitakaan dokumentteja. Rakennuksen historia tai muu vastaava ei ole tiedossa.

1.4 Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet ja kalusto

Trotec T3000 ja anturit TS250SDI, TS660SDI ja TS60

Gann BL Uni 11 ja anturit B 55 BL ja RH-T 37 BL 320

Testo 510 Paine-eromittari

Björnax savukynä

Pistelämpökamera Flir TG267

2. TOIMEKSIANNON TIEDOT

Tarkastuksen tilaaja, nimi ja osoite, posti ja puhelinnumero	Ulosottolaitos
Tarkastuspäivä	6.10.2025
Tarkastuksen syy	Asuntokauppa
Tarkastushetken sää	Pilvinen, suhteellinen kosteus 99%
	Tarkastaja: Joonas Kinnunen, rakennustekniikan insinööri AMK, työkokemus yli 10 vuotta.

3. RAKENNETYYPIT JA LVI-TEKNIikka

Tarkastuksessa käytössä olleet lähtötiedot

Ilmoitettu rakennusvuosi/ laajennusvuosi	Rakennuslupa vuodelta 1996, käyttöönottokatselmuspöytäkirja on vuodelta 1998, mutta koskee vain 1. kerrosta - muilta osin rakennuksen on tuolloin todettu olevan keskeneräinen.
Ilmoitettu pinta-ala	Ei tiedossa
Käyttötarkoitus/kohdetyyppi	Omakotitalo, yhden asunnon talot
Kerros-luku	3
Rakennustapa	Paikallarakennettu
Perustukset	Harkkomuurattu kellariperusmuuri
Alapohjarakenteet	Maanvarainen betonilaatta
Ulkoseinärakenteet	Alakerrassa osin harkkomuurattuja ulkoseiniä, muualla höylähirsi
Julkisivupinnoite	Hirsi
Väliseinät	Muurattuja väliseiniä, kevyitä väliseiniä ja hirsirunkoisia väliseiniä
Yläpohja	Alkuperäinen, yläkolmioon ei ole tarkastusluukkuja
Välipohja	Kellariholvi valettu, 1. ja 2. kerroksen välipohja puurakenteinen
Kattomuoto	Jyrkkä harjakatto
Vesikate	Palahuopakate
Lämmöntuotto	Rakennus on ollut jo jonkin aikaa kylmillään. Kellarissa on massavaraaja, ja sen lisäksi erikoinen vuolukivitulisija, ja tiedossa ei ole, onko massavaraajaa voitu käyttää sähkön lisäksi jollakin tapaa puulla.
Lämmönjako	Vesikiertoinen lattialämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Ei ole
Kunnallistekniikka	Ei. Kiinteistöllä lupa-asiakirjojen perusteella oma porakaivo ja jätevesijärjestelmä, jossa saostuskaivo ja imeytyskenttä.
Käytettävissä olleet asiakirjat	Pääpiirustuksia

4. KÄYTTÄJÄN HAVAINNOT JA TIEDOT KORJAUKSISTA

4.1 Alkuhaastattelu

Ei alkuhaastattelua

4.2 Tiedot tehdyistä korjauksista

Ei tietoja rakennusajasta tai korjauksista

6. Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta

6.1 Perustukset, ulkopuolen kosteudenhallinta, tontti

Talon perustukset on harkkomuurattu, ns. kellariperustus. Talo on ns. rinneratkaisu, joten kellarin seinät ovat osittain maanpaineisiin - takapihan puolella lattiapinta on maantasassa. Harkkomuuraus on pinnoittamaton, eikä myöskään havaintojen perusteella maanpinnan alapuolisilla osilla ole ulkopinnassa perusmuurin vedeneristystä, esim. patolevy. Harkkomuurattu perustus tulisi aina kauttaaltaan pinnoittaa, sillä harkko on hyvin huokoinen materiaali, joka pitkällä aikajänteellä murenee ja rapautuu kosteuden ja jäätyksen seurauksena.

Harkkomuurauksessa on yksittäisiä, pystysuuntaisia halkeamia, mikä voi viitata täyttöjen vähäiseen painumiseen. Takapihan puolella perusmuuri jatkuu kellarin ulkopuolella siten, että saman muurin päälle on perustettu parvekerakenteet. Nämä muurin jatkokset ovat kääntyneet sisäänpäin, maanpaine työntää niitä. Jos tätä ei korjata, niin pitkällä aikajänteellä tämä johtaa vaurioihin, ja aiheuttavat parvekerakenteiden pettämisen - parvekerakenteissa on myös muita korjaamista vaativia havaintoja.

Salaojista ei ole tietoa, tarkastuskaivoja ei ole.

Sadevedet kerätään koko vesikaton alalta, ja johdetaan rännikaivoista etäämmälle maastoon.

Tontti on metsäinen, ja kasvillisuus on osittain kiinni perustuksissa.

Toimenpidesuositukset

Perustusten ulkopinta tulee pinnoittaa, ja tässä yhteydessä on talon elinkaari huomioiden erittäin suositeltavaa asentaa perusmuurin vedeneristys (esim. patolevy) ja nykyaikainen salaojajärjestelmä. Jos perustusten ympärille on asennettu alunperin salaojat, ovat ne tarkasteluhetkellä lähes 30 vuoden ikäiset. Kellarillisen, rinnetontilla sijaitsevan talon salaojien tekninen käyttöikä on 30 vuotta, joten mahdolliset alkuperäiset salaojat ovat käyttöikänsä päässä. Tätä puoltaa myös se, että tarkastuskaivoja ei ole, joten salaojia ei ole tarkastettu eikä huollettu.

Suosittelen poistamaan kaiken kasvillisuuden noin 50cm etäisyydeltä perustuksista, ja kaikki suuremmat kasvit 3 metrin etäisyydellä talosta.

Takapihan puolella parvekkeen perustuksissa on ajan myötä romahdusvaara, maanpaineen työntäessä perustuksia sisäänpäin. Parvekkeen perustukset tulee korjata. Tämä todennäköisesti vaatii näiltä osin perustusten purkamista ja uudelleen muuraamista, mikä aiheuttaa parvekkeelle laajamittaiset tuentatarpeet.





Nurkan pystysuuntainen halkeama



Maanpaine on työntänyt parvekkeen perustukset vinoon

6.2 Alapohja

Alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta. Rakenne on osin näkyvissä kellarissa, nurkassa jossa tulovesiputki on johdettu sisään. Betonivalun alla on 50 mm EPS-eriste ja sen alla täyttöhiekka. Rakenne poikkeaa rakennuksen leikkauspiirustuksesta, jossa eristeen alle on merkitty tiivistetty sora, joka osaltaan estäisi kapillarista kosteuden nousua. Hiekka on sen sijaan hyvin kapillaarinen materiaali.

Toimenpidesuositukset

Alapohjarakenteen osalta todetaan, että kellarin lattiaa ei tule pinnoittaa tiiviillä, vesihöyryä tai vettä läpäisemättömällä pinnoitteella. Tällainen pinnoite voisi olla esimerkiksi lattiamaa: tiivis maalipinta ei päästä kosteutta lävitseen, mikä johtaa maalipinnan nopeaan kupruiluun ja hilseilyyn.

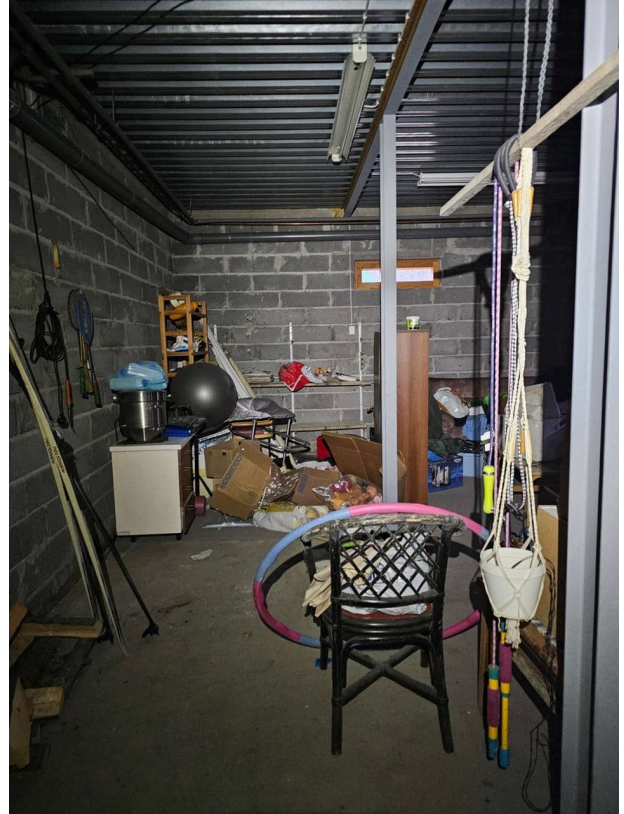


6.4 Maan vastaiset seinärakenteet

Maanvastaiset seinärakenteet kellarissa ovat harkkopinnalla. Näissä seinissä ei aistinvaraisesti havaittu kantavuuteen vaikuttavia vikoja tai vaurioita. Rappusten alla harkkosaumoista puskee runsaasti kalkkihärmää, mikä viittaa tällä kohden voimakkaaseen kosteusrasitukseen.

Toimenpidesuositukset

Maanvastaisen seinien mahdollinen pinnoittaminen tulee toteuttaa vesihöyryä läpäisevällä pinnoitteella. Kellarin ilmanvaihto on oltava riittävällä tasolla, jotta maaperästä sisäilmaan päätyvä kosteus pääsee tuulettumaan ulos.



7. Ulkoseinät ja julkisivut

7.1 Ulkoseinärakenne, rakenteiden suoruus

Ulkoseinärakenne on rakenneleikkauksen perusteella höylähirsi 180 mm - 50x100 mm koolaus + lämmöneriste 100 mm - muovi - hirsipaneli. Sisäpinnat ovat piirustuksista poiketen levypinnalla. Ulkoseinärakenteita ei avattu tarkastuksen yhteydessä.

Hirsirungon suoruutta arvioitiin ulkopuolelta. Rungon yläosan sekä alaosan liitoksissa on merkkejä epätasaisesta painumasta, sekä pientä pullistumaa ulospäin. Liitoksissa ei havaittu kierretankoja, eikä ulkoseinillä ole käytetty ns. följareita, jotka tukisivat hirsirakennetta pullahtamiselta kattorakenteiden painaessa ulkoseiniä. Rakennus on suhteellisen laajarunkoinen, joten näiden lisääminen on perusteltua. Ikkunoissa tai ovissa ei kuitenkaan havaittu poikkeavia epätasaisesta painumisesta johtuen.

Toimenpidesuositukset

Suosittelen rakenneavauksia levytettyihin ulkoseiniin 1. kerroksessa. Rakennusajankohdalle tyypillisesti usein sisäverhouksen takana on muovi, mutta se on vain harvoin tiivis liitoksistaan. Tällöin sisäilman kosteus voi päästä tiivistymään liitoskohdissa viileän hirren pintaan. Hirsirakennuksissa lämmöneristeen oikea sijoituspaikka nykytiedon mukaan on ulkopinnassa, jolloin kosteuden tiivistymisen mahdollisuus hirren ja lämmöneristeen välistä poistuu. Riskiä voidaan tässä kohteessa pitää normaalia suurempana, koska ilmanvaihtoa ei käytännössä ole - ilmanvaihdon tehtävä on poistaa sisäilmasta asumisen aiheuttamaa ylimääräistä kosteutta.

Hirsirungolle olisi hyvä toteuttaa riittävät tuennat.



Epätasaisesta painumasta johtuva nurkkaliitoksen avautuminen



Liitoksessa merkkejä epätasaisesta painumisesta, ja mahdollisesti hirsirungon vähäinen pullistuminen ulospäin



7.2 Julkisivut

Julkisivu on hirsipinnalla, ja pinnassa on alkuperäinen pinnoite, puunsuoja tai vastaava. Aurinko on kuluttanut pintaa kovemman säärasituksen puolella voimakkaasti. Paikoin on pihkoittumista ja pinnan nokihometta. Lahovaurioita ei havaittu.

Toimenpidesuositukset

Julkisivun huolto on ajankohtainen. Järkevää olisi sijoittaa ulkoseinien lämmöneristys ulkopintaan, ja asentaa siihen ulkoverhous (sekä tuulensuojalevy ja tuuletusrako). Tämä kuitenkin voi vaatia räystäiden jatkamista, mikä voidaan toteuttaa vain kattoremontin yhteydessä.





8. Väliseinät ja välipohjat

8.1 Väliseinät

Rakennuksessa on muurattuja ja kevyitä väliseiniä. Näissä ei poikkeavia havaintoja.

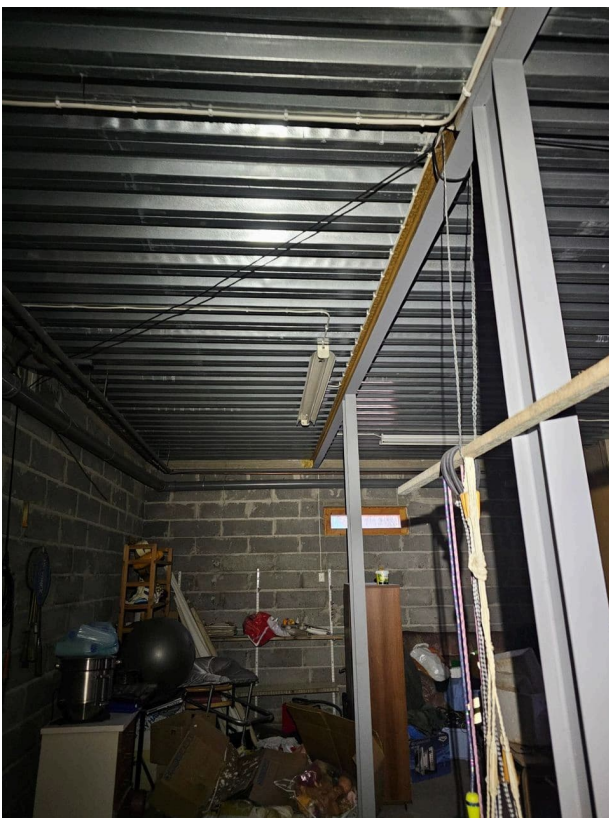
8.2 Välipohjat

Kellarin ja 1. kerroksen välipohja on ns. liittolaatta, jossa kantavan peltirakenteen päälle on tehty valu. Leikkauspiirustuksesta poiketen laatan päälle ei kuitenkaan ole toteutettu puukoolattua lattiaa. Rakenteessa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota kuitenkin ei ole tyhjennetty siinä vaiheessa, kun rakennus on jätetty kylmilleen. Näin ollen on olemassa riski sille, että lattialämmitys on rikkoutunut, ja kastellut välipohjan betonia.

Ensimmäisen ja toisen kerroksen välipohja on puurakenteinen, siinä ei tehty poikkeavia havaintoja.

Toimenpidesuositukset

Lattialämmitys tulee koeponnistaa, jotta voidaan saada selville sen mahdolliset vauriot.



Liittolaatan alapinta näkyy kellarissa

9. Ikkunat ja ulko-ovet

9.1 Ikkunat

Ikkunat ovat alkuperäiset puuikkunat, jossa sisemmässä puitteessa on lämpölasi. Ikkunat ovat havaituilla osin ehjät. Ikkunoita ei avattu, joten tiivisteiden kuntoa ei voida todentaa. Tiivisteiden käyttöikä on max. 10 vuotta, joten niiden uusiminen on ajankohtainen.

Ulkopuitteet ovat puupinnalla, ja osa ikkunoista raskaamman säärasituksen puolella on jo heikkokuntoisia. Puu on harmaantunutta, varsinaisia lahovaurioita ei vielä havaittu.

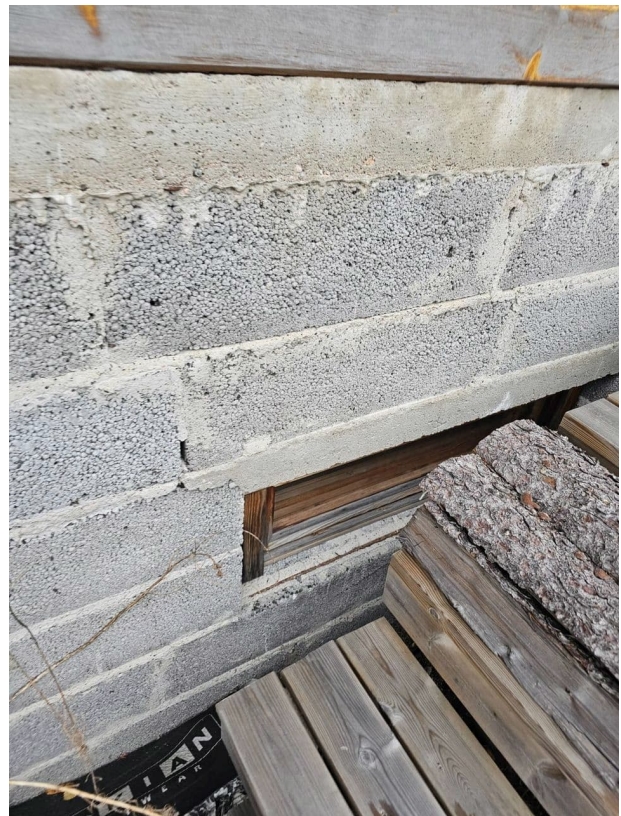
Ikkunapeltejä ei ole asennettu. Tämä mahdollistaa sade- ja sulamisvesien pääsyn ikkunan karmirakenteisiin ja hirsiseinään ikkunan alla. Kellarin osalla ikkunapelttien puuttuminen altistaa seinän raudoitteita ruostumiselle.

Toimenpidesuositukset

Ikkunoiden huolto on ajankohtainen. Tämä sisältää ikkunapuitteiden käsittelyn, ja tiivisteiden uusimisen. Ikkunapellit tulee asentaa. Rakenteiden kuntoa (karmit, hirsirungon sisäpinta sisäverhouksen takana) olisi hyvä tarkastaa ainakin raskaamman säärasituksen puolella.

Kellarin ikkunoiden osalta raudoitteet tulee ruostesuojausta ruosteenpoiston jälkeen.





9.2 Ulko-ovet

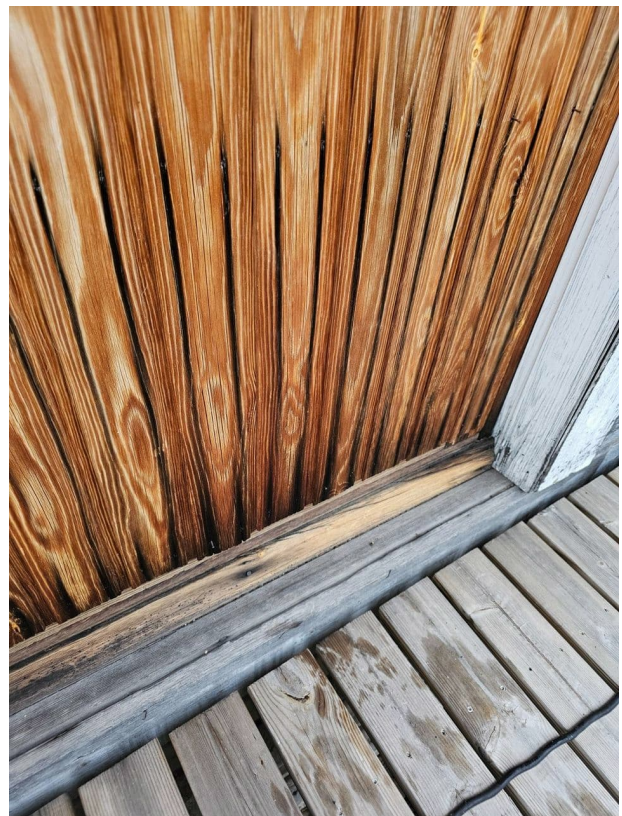
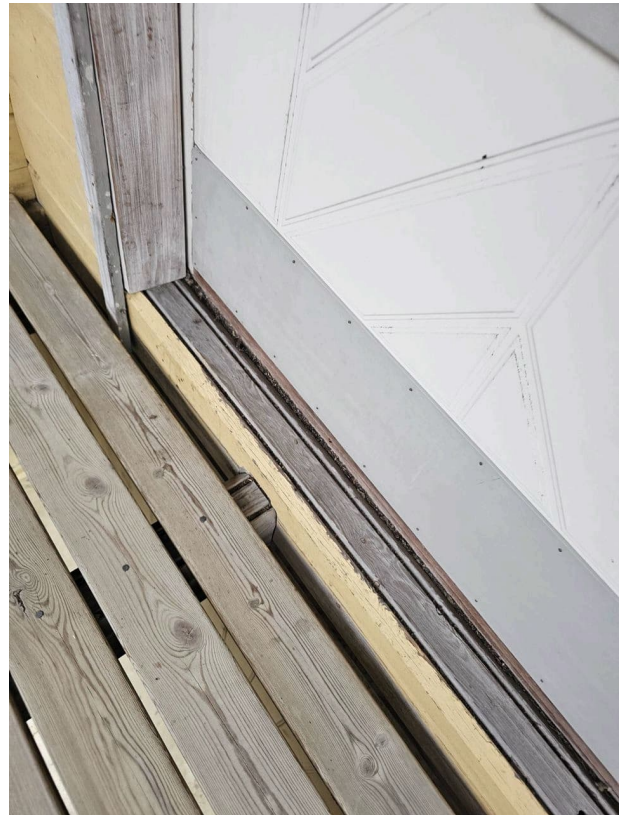
Talossa on neljä ulko-ovea. Pääovi on uudempi, lämmöneristetty ulko-ovi, muut ovat 1990-luvun kevyempiä ulko-ovia.

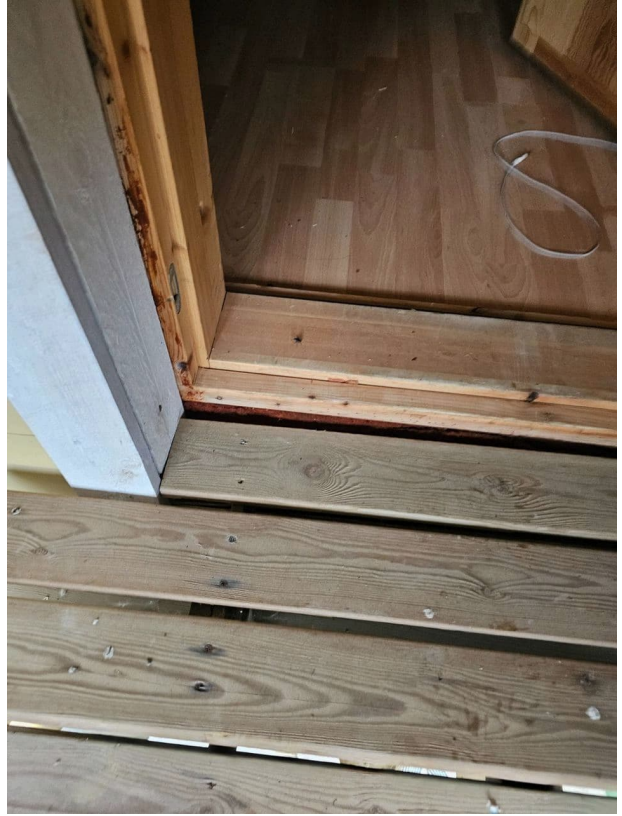
Alkuperäiset ulko-ovet ovat ulkopinnoiltaan heikkokuntoisia, ja huollon tarpeessa. Ovien kynnysspeltejä

ei ole asennettu, mikä johtaa siihen, että sade- ja sulamisvesiä pääsee kynnyksen alle ja ulkoseinän sekä lattian rakenteisiin.

Toimenpidesuosituks

Ovien huolto on ajankohtaista, sisältäen alkuperäisten ovien maalauksen tai muun pinnoitteen, sekä tiivisteiden uusimisen. Vesitiiviit kynnykset tulee asentaa paikalleen.





10. Katokset, parvekkeet, terassit yms. julkisivun osat

Rakennuksen päädyssä on käytännössä kaksikerroksinen parveke, joka on perustettu jo mainittujen perusmuurin jatkosten päältä, ja tuettu keskiosaltaan pilareilla. Alhaalta päin on lisätty maasta päin tukemaan tukki. Parvekkeiden rakenteissa on voimakasta taipumaa ja muodonmuutoksia, jotka tukevat havaintoja siitä, että parvekkeiden rakenteissa on käytetty mitoitukseltaan liian kevyttä puutavaraa.

Parvekkeiden pystypilareissa on säätövarat, jotka ovat ruosteessa, ja ne on naulattu kiinni huopanauloilla, jotka eivät sovellu kantavaan rakenteeseen. Naulan kannat ovat pystyssä.

Toimenpidesuosituks

Parvekkeet muodostavat ison sortumariskin, ja vaaran niillä ja niiden alla liikkuville ihmisille. Parvekkeiden rakenteet on tuettava siihen saakka, kunnes rakenteille on tehty korjaussuunnitelma asiantuntevan rakennusinsinöörin toimesta.



Alempi parveke on tuettu alkuperäisen pilarin lisäksi tukilla.



Alemmalle parvekkeelle on otettu tuki harkkomuurauksen päältä, ja muurauksen liikkumisen myötä tuki on nurjahtanut



Parveke on pullahtanut nuolen osoittamassa suunnassa. Kaide ja pilarit heiluvat käsin heiluttamalla. Tämä on aiheuttanut taipumaa ylemmän parvekkeen rakenteisiin.



Ruosteinen säätöjalka, joka on naulattu huopanauloilla

11. Vesikatto, yläpohja, ullakkotilat

11.1 Vesikatto

Kattomuoto on harjakatto, katemateriaalina on palahuopa.

Kate tarkastettiin lapetikkaiden alaosaan tähyttämällä, koska tikkailla havaittiin, että ne eivät ole yläpäästään kiinni. Lapetikkaat eivät ole turvalliset.

Kate on havaituilla osin ehjä, mutta kaipaa laajaa perushuoltoa. Katolla on sammalta, ja huovan reunoja on paikoin irti. Parvekkeella huovan aluslaudoitus on harmaantunut, ja paikoin siinä on voimakkaampaa tummumaa, mikä voi viitata katon vuotoihin. Huovan reunojen sammaloituminen johtaa pitkällä aikajänteellä tihkuvuotoihin, koska sammal pidättää kosteutta saumoissa. Tällöin pakkasella sammaleeseen jääneen kosteuden jäätyminen avaa saumoja, ja tämä toistuu vuosia, se lopulta johtaa vuotoihin.

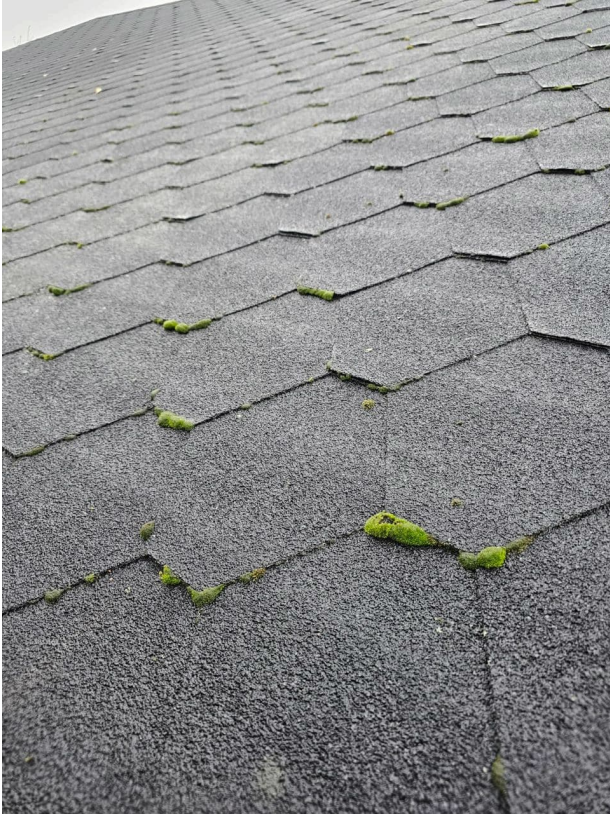
Huopa on nostettu tiilipiippua vasten, mutta huovan ylösnosto ei ole vesitiivis, ja mahdollistaa sadeveden pääsyn katon rakenteisiin. Tiilipiippua ei ole pellitetty, eikä sen päällä ole sadehattua. Talo - ja piippu - on ollut kylmillään, ja piippuun on satanut vettä ja lunta. Kun tulisi jaa ei käytetä, päätyy vesi hormin tai hormien pohjalle, kastellen piipun perustukset ja lattiarakenteen sen ympärillä. Sisällä piipussa näkyy erityisesti hormin peltien kohdalla runsasta kalkkihärmää, mikä on merkki kosteudesta piipussa.

Toimenpidesuositukset

Lapetikkaat tulee kiinnittää.

Katon perushuolto on ajankohtainen. Sisältää katteen pinnan puhdistamisen ja huovan saumojen tiivistämisen. Piipun ylösnoston toteutus tulee miettiä uudelleen, ja piippu varustaa pellityksellä sekä sadehattulla.

Koska piipun juuri todennäköisesti on vuotanut pitkäaikaisesti yläkolmion rakenteisiin, on tästä syystä yläkolmion rakenteet ja eristeet tarkastettava.



Vesi pääsee parhaiten huovan alle piipun pystysaumojen kohdalta, mutta toteutus on tehtyjen havaintojen mukaan muutoinkin epätiivis.



11.2 Yläpohja ja ullakkotilat

Yläkolmioon ei ole tarkastusluukkua, ei voitu tarkastaa. Vinojen lappeiden toteutus ei ole tiedossa, leikkauspiirustuksessa ei esitetä katteen suuntaisia rakenteita.

Toimenpidesuositukset

Vinojen lappeiden toteutus tulisi varmistaa rakenneavauksella. Edellä on annettu suositus tarkastaa yläkolmion rakenteiden ja eristeiden kunto piipun juuren ylösnoston toteutuksen vuoksi.

11.3 Sisäkatot

Sisäkatot ovat paneloituja. Niissä ei havaittu vaurioita.

12. Märkätilat

12.1 Kylpyhuone

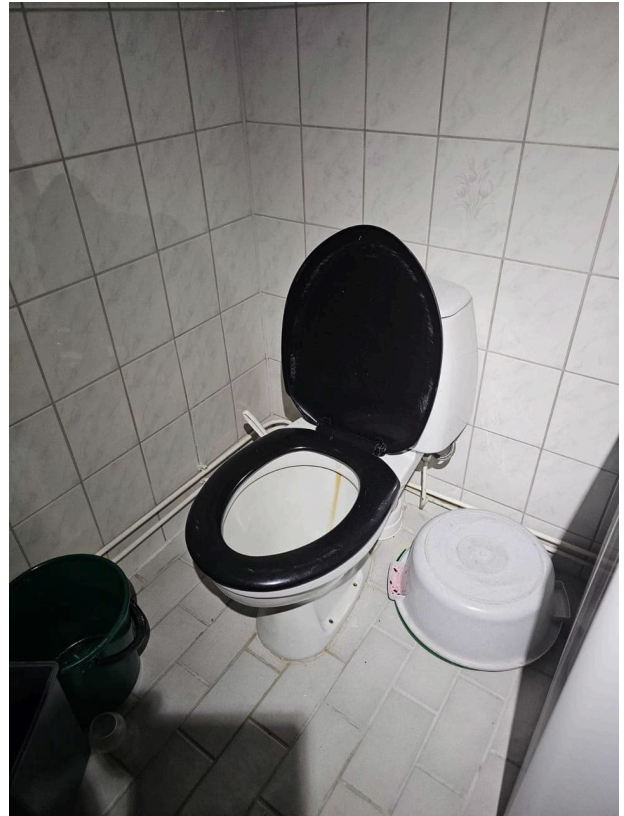
Kylpyhuone on alkuperäinen, vuodelta 1996. Seinät ja lattia ovat laattapinnalla. Rakennusajankohtana ei ole ollut käytössä nykyaikaisia, massamaisia vedeneristeitä. Rakenteessa voi olla ns. kosteussulkusively, joka vastaa nykyaikaisia primereitä.

Lattiakaivo on alkuperäinen muovikaivo, joka on havaituilta osin ehjä. Hajulukossa ollut vesi on voinut jäätyä rakennuksen ollessa kylmillään, mikä on voinut rikkoa muovia. Lavuaarin vesiputkien liitokset ovat jäätyä seurauksena irronneet.

Toimenpidesuositukset

Märkätila on lähes 30 vuoden ikäinen, eikä siinä ole käytetty nykyaikaista vedeneristystä. Märkätilan tekninen käyttöikä on päättynyt, ja sen saneeraus on suositeltavaa. Lattiakaivo on suositeltavaa vaihtaa saneerauksen yhteydessä.



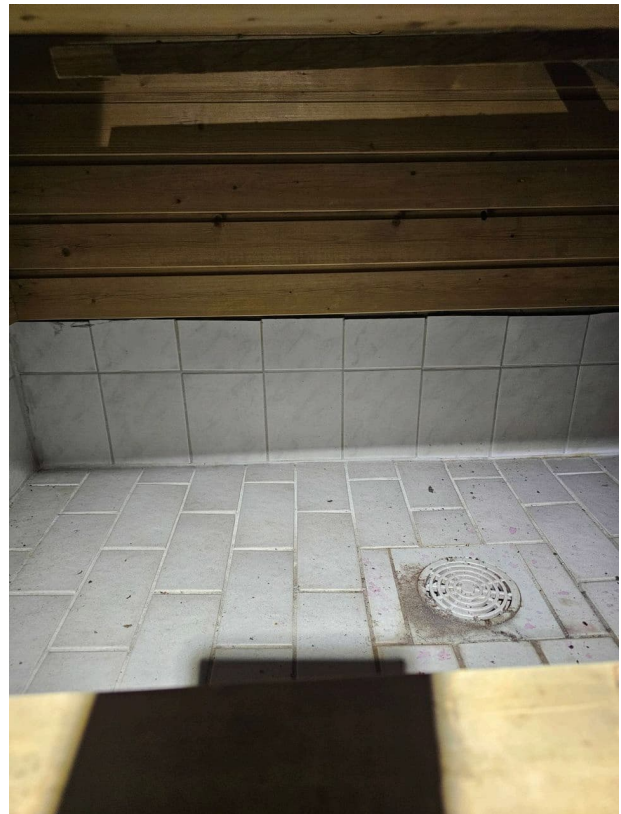


12.2 Sauna

Sauna on alkuperäinen. Lattia on laattapinnalla. Tilassa on puukiuas. Piipussa on kalkkihärmää erityisesti pellin kohdalla, mikä johtuu piippuun päässeestä sadevedestä.

Toimenpidesuosituks

Saunan saneeraus on ajankohtainen samanaikaisesti kylpyhuoneen kanssa, jotta lattian vedeneristyksestä saadaan yhtenäinen.

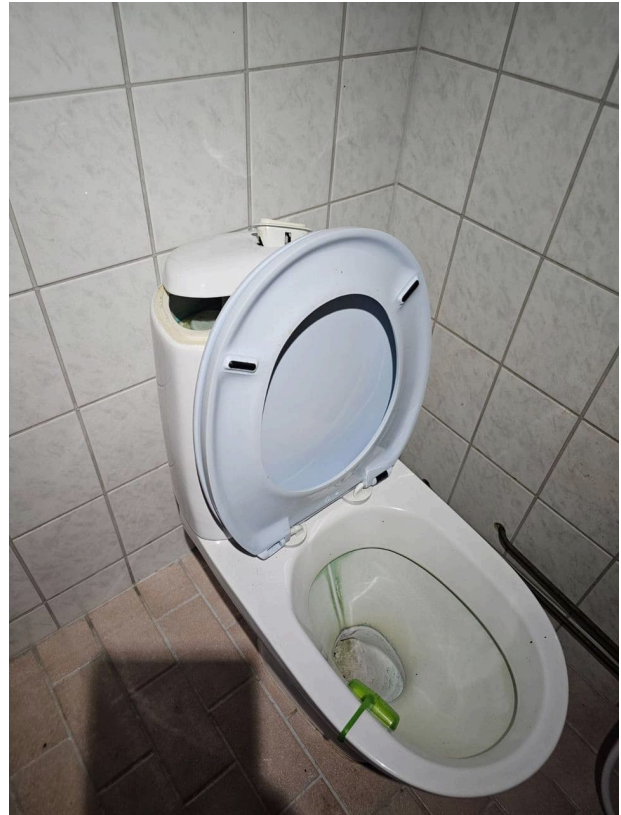
**12.3 Wc-tilat**

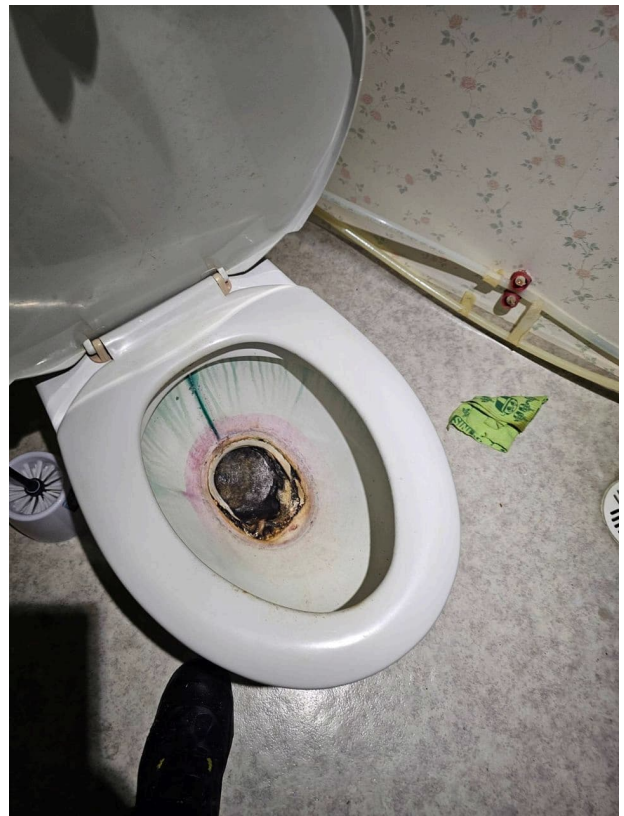
Ensimmäisen kerroksen wc on alkuperäiskuntoinen. Vesiputket ovat jäätyneet lavuaarin alla, ja liitos on

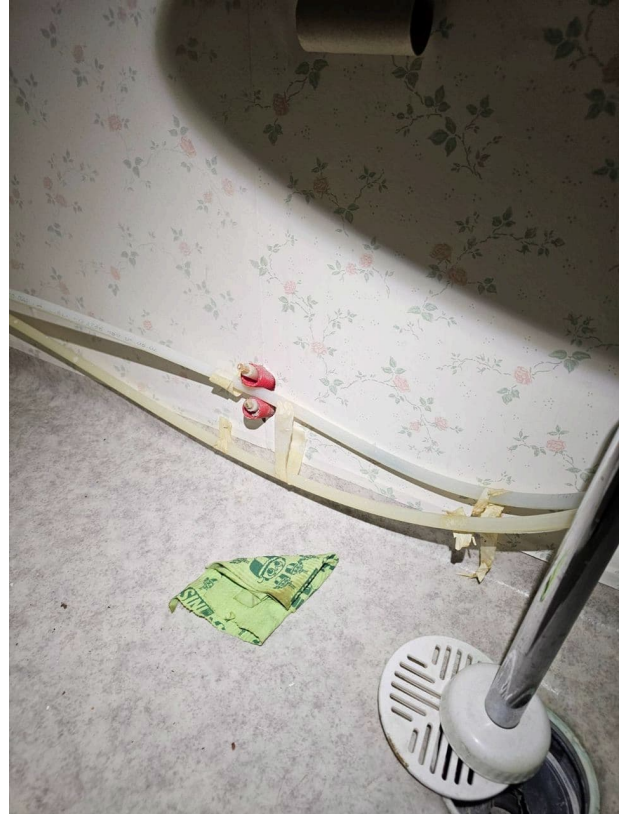
irronnut.

Toisen kerroksen wc on samoin alkuperäiskuntoinen. Vesiputket on uusittu jossain vaiheessa muoviputkelle, eikä putkia ole kannakoitu seinään.

Wc-istuimissa ei havaittu jäätymisestä johtuvaa halkeamista - vauriot ovat kuitenkin mahdollisia esimerkiksi huuhtelusysteemissä.







13. Muut sisätilat

13.1 Keittiö

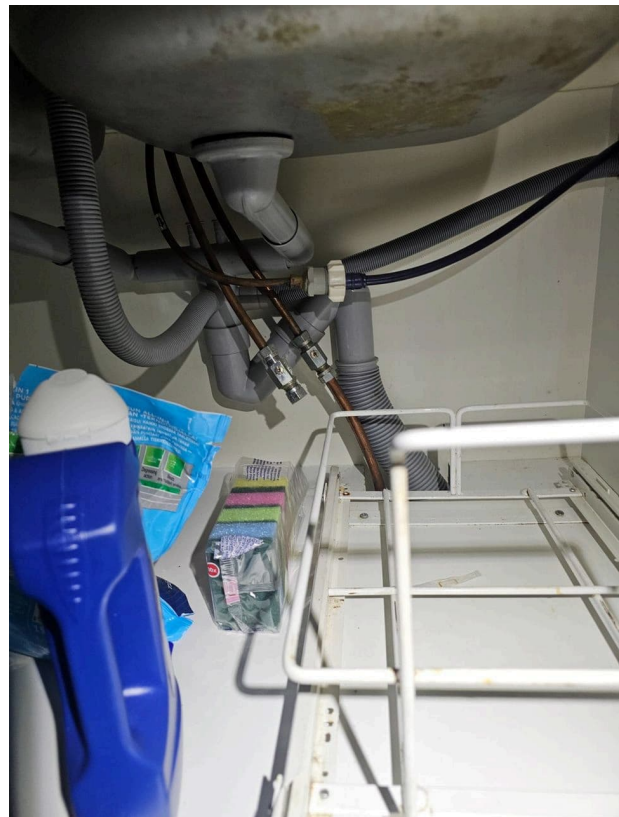
Keittiö on alkuperäiskuntoinen. Mm. välitilan laatoituksen saumaus ja silikonit ovat jääneet tekemättä.

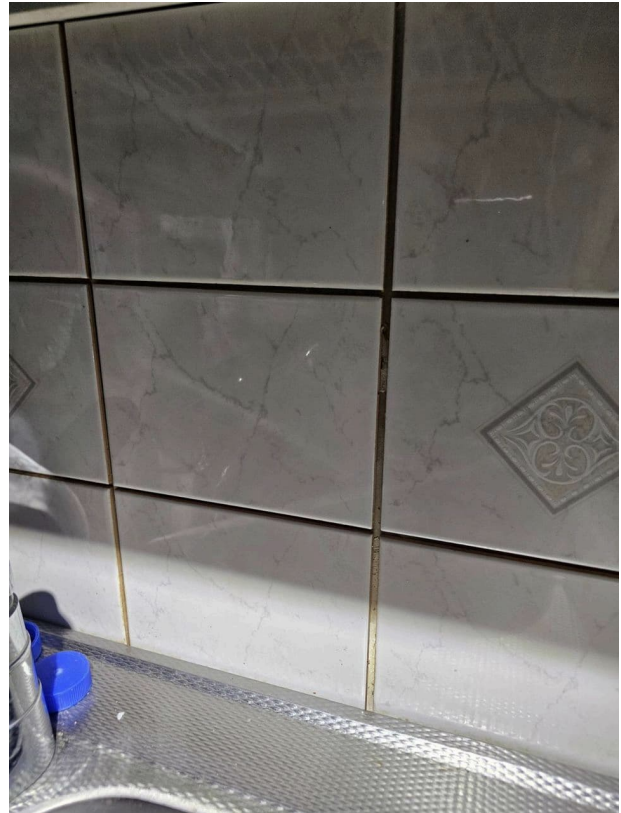
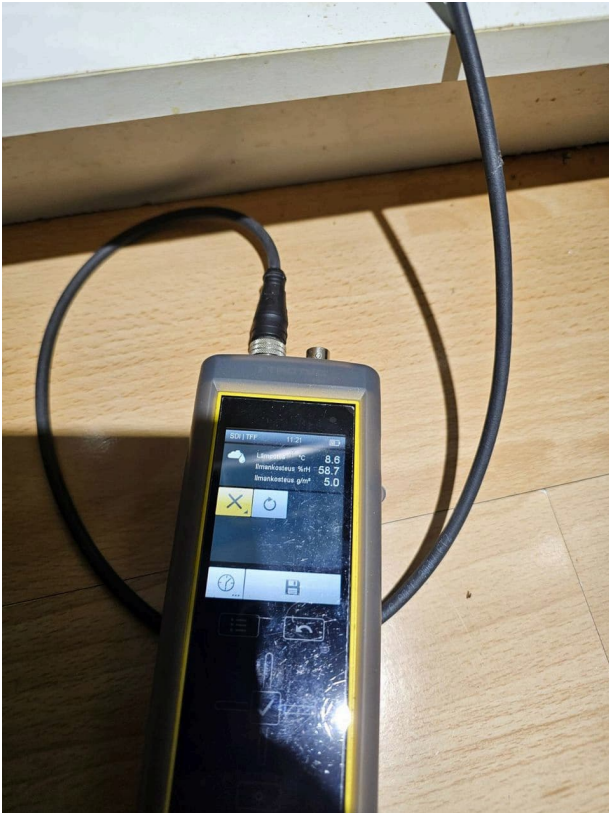
Koska rakennus on ollut kylmillään, voi kaapiston takana putkissa sekä esimerkiksi astianpesukoneessa olla jäätymisestä johtuvia vaurioita.

Allaskaapin sokkelitilasta mitattiin lämpötila ja ilman suhteellinen kosteus. Nämä mukailevat ulkoilman ja sisäilman olosuhteita tarkasteluhetkellä, eikä niiden pohjalta voida todentaa mahdollisia vesiputkien jäätymisestä johtuvia vuotoja.

Toimenpidesuositukset

Keittiön osalta tulee kaapistoja ja lattiamateriaalia purkaa vähintään vesipisteen alueelta siten, että varmistutaan siitä, ettei piiloon jää jäätymisestä johtuvia vaurioita.

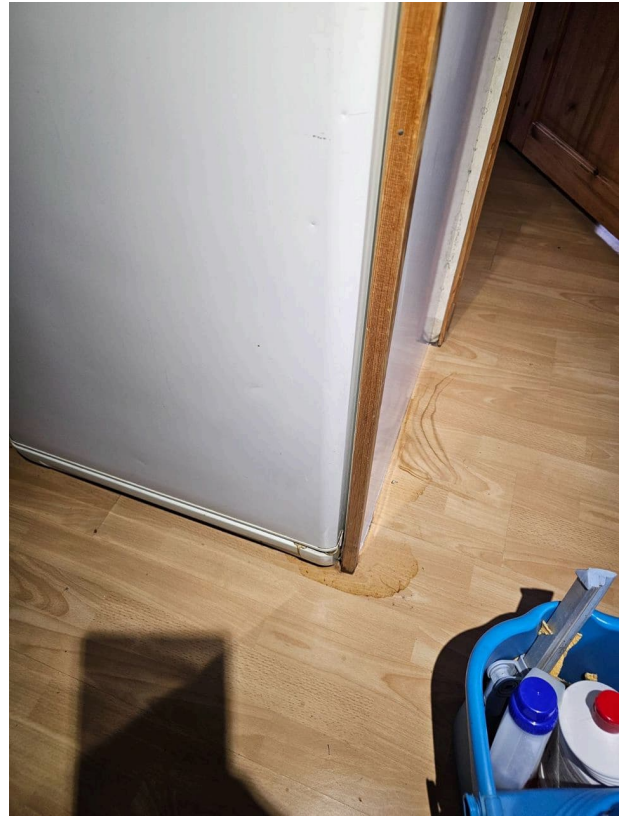




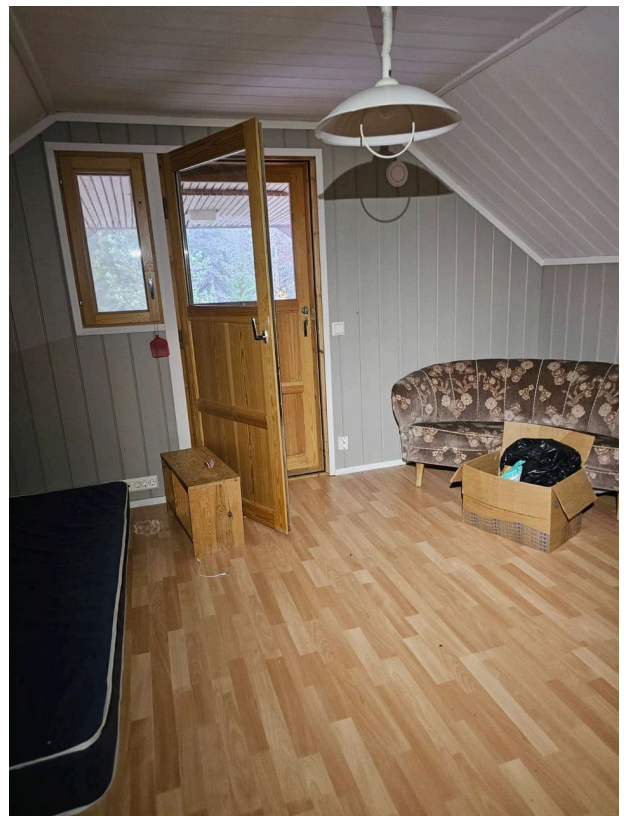
13.2 Kuivat asuintilat

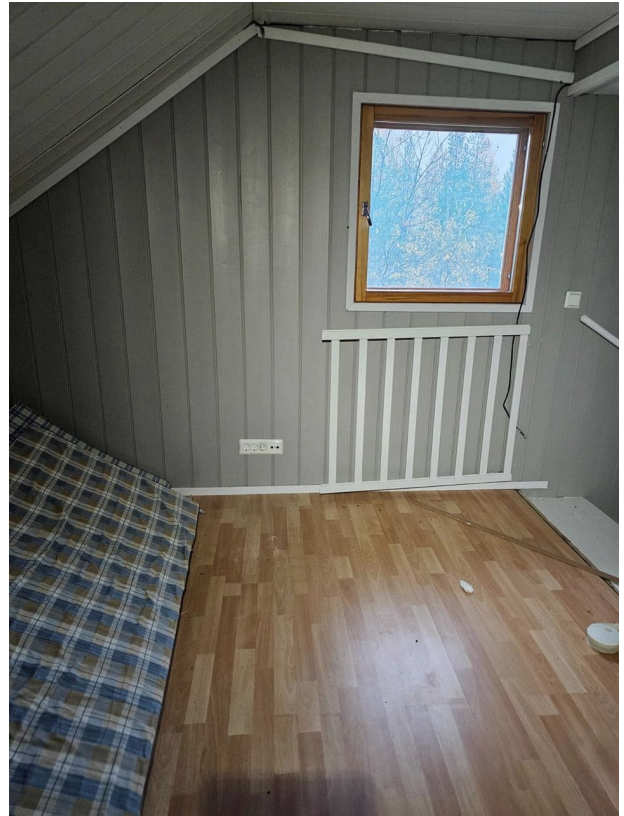
Kuivat asuintilat ovat peruskuntoiset, mutta on oletettavaa, että pintoja joudutaan purkamaan laajamittaisesti sen vuoksi, että rakennus on jätetty kylmilleen, ja mm. lattialämmitysputkistossa voi olla jäätyneen aiheuttamia vaurioita. Yläkerrassa voidaan joutua purkamaan sisäkattoja, koska vesikatteessa on todennäköisesti ainakin tiikuvuotoja, eikä yläpohjan eristeiden kuntoa voida purkamatta todentaa. Toisaalta rakennusta ei ole toteutettu hyvää rakennustapaa noudattaen, joten purkaessa on olemassa riski sille, että joudutaan tekemään aiottua laajamittaisempia korjauksia.

Toimenpidesuositukset -



Kosteusjälkiä lattiassa





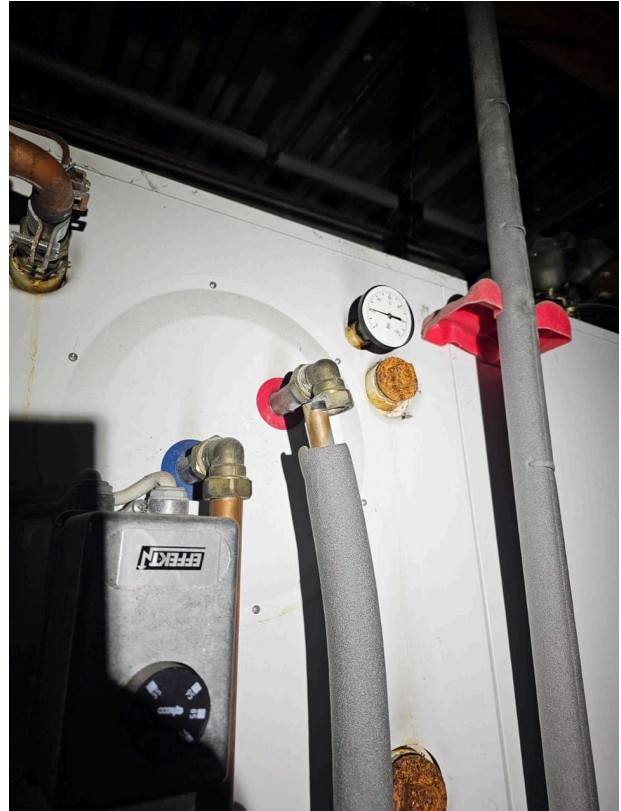
14. Talotekniikka

14.1 Lämmitysmuoto ja lämmönjakotapa

Rakennus lämpenee sähkökäyttöisellä massavaraajalla, joka sijaitsee kellarissa. Varaajan kuntoa ei voida todentaa - se on jäänyt, ja jos sen sisällä on ollut vettä, on se voinut rikkoutua, samoin kuin vesikiertoisen lattialämmityksen putket. Varaajalta on jäätyksen vuoksi mm. liitoksia auki, joten vauriot ovat todennäköisiä.

Toimenpidesuositukset

Lämmityksen osalta tulee varautua siihen, että lämmitysjärjestelmä on uusittava kokonaisuudessaan.





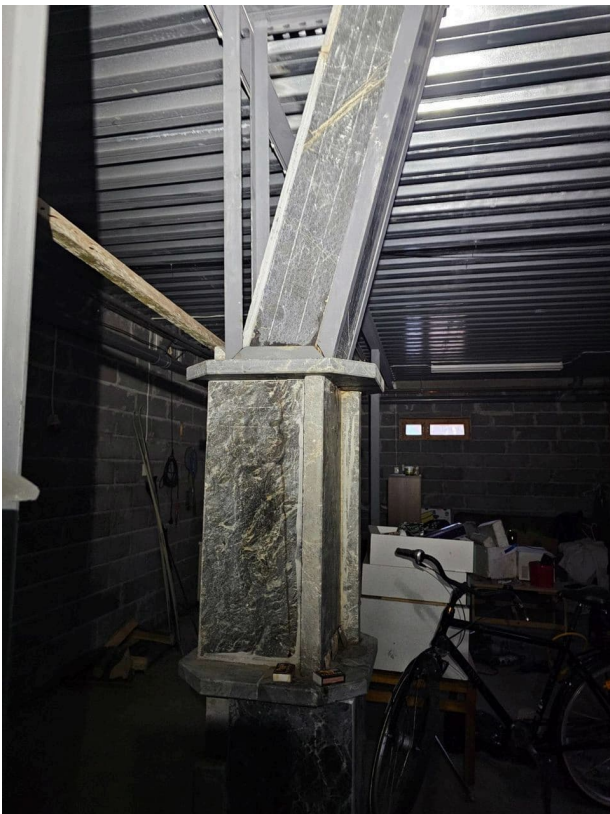
14.2 Tulisijat

Kellarissa on tulikivestä muurattu tulisija, joka on kasattu noin 2 tai 3 eri tulisijan kappaleista, ja osa kivistä on ruuvattu kiinni. Tulisijaa ei voida pitää paloturvallisena, ja sen käyttöä ei suositella. Tulisijan hormi on muurattu tulikivikappaleista, eikä sitä voida pitää paloturvallisena.

Toimenpidesuosituks

Suosittelen kellarin tulisijan ja sen kellarissa sijaitsevan hormin purkua. Jos tulisijaa ja hormia halutaan käyttää, tulee ne hyväksyttää viranomaisella (palotarkastaja).





14.3 Vesi- ja viemärlaitteet

Käyttövesiputkissa on jätymisestä johtuvia vaurioita.

Viemärien kunnosta ei ole tietoa.

Toimenpidesuosituks

Käyttövesiputket suositellaan uusittavaksi.

Suosittelen viemärikuvausta ennen viemärien käyttöä.
Jätevesijärjestelmän kunto ja sen määräystenmukaisuus on niin ikään tarkastettava ennen sen käyttöä.

14.4 Ilmanvaihto

Ilmanvaihdolle ei ole tarkasteluhetkellä toimintaedellytyksiä: painovoimainen ilmanvaihto vaatii toimiakseen lämpötilaeron ulko- ja sisäilman välille. Ilmanvaihto ei ole toiminut, koska talossa ei ole ylläpidetty asumislämpöä.

Ilmanvaihtoa ei kuitenkaan alunperinkään ole rakennusvaiheessa suunniteltu toimimaan kuten sen kuuluisi. Painovoimainen ilmanvaihto vaatii poistoja vastaavan määrän hallittua tuloilmaa. Korvausilmaventtiileitä ei ole, joten poistoja vastaava määrä tuloilmaa on virrannut vuotoilmana rakenteiden epätiivetyyskohdista. Vuotoilman mukana on aina epäpuhtauksia, kuten eriste villapölyä ja maaperän mikrobistoa.

Toimenpidesuosituks

Suosittelen, että rakennuksen ilmanvaihto suunnitellaan toimivaksi muiden remonttien yhteydessä.

14.5 Sähköjärjestelmät

Sähköjärjestelmät ovat osin keskeneräiset.

Toimenpidesuosituks

Sähköjärjestelmät tulee tarkastuttaa luvat omaavalla urakoitsijalla.



Talotekniikan osalta järjestelmän tyyppi, materiaali, ikä (jos tiedossa) kirjataan, samoin jos on selkeitä vikoja tai puutteita, jotka voidaan tarkastuksen aikana aistinvaraisesti havaita. Muutoin esimerkiksi sähköjärjestelmien tarkastukset ja mittaukset kuuluvat sen alan ammattilaisille.

Kuntotarkastuksen yhteydessä ei tarkisteta palovaroittimien toimintaa, määrää tai sijoittelua. Kuntotarkastaja havainnoi myös paloturvallisuuteen liittyviä asioita, mutta Pelastuslain (379/2011) tarkoittama valvontavastuu on kiinteistön omistajalla/haltijalla ja pelastusviranomaisilla.

Kuntotarkastuksen yhteydessä havainnoidaan aistinvaraisesti myös mahdollisesti terveyshaittaa tuottavia riskitekijöitä, kuten haitta-aineita tai mikrobivaurioituneita rakenteita. Lain mukaan rakennuksen omistajalla on vastuu kartoittaa omistamansa rakennuksen haitta-aineet. Kuntotarkastuksen yhteydessä voidaan suositella esimerkiksi asbestikartoitusta, tai rakenneavauksen yhteydessä mikrobinäytteenottoa. Sekä haitta-ainekartoitukset että mikrobinäytteenotto sovitaan rakennuksen omistajan kanssa erikseen.

15. Tarkastuksessa tehdyt mittaukset

Mittauspaikka	Lämpötila, C°	Suhteellinen kosteus, Rh %	Absoluuttinen kosteus, a g/m3
Ulkoilma	7,5	99,0	7,98
Sisäilma	8,7	73,8	6,42
Allaskaapin sokkelitila	8,6	58,7	5,08
Mittaus 1			
Mittaus 2			
Mittaus 3			
Mittaus 4			
Mittaus 5			
Mittaus 6			
Mittaus 7			
Mittaus 8			
Mittaus 9			
Mittaus 10			

Sisäilman ja allaskaapin mittaustuloksissa näkyy se, että rakennus on kylmillään. Sisäilman suhteellinen kosteus mukailee ulkoilman kosteutta. Rakenteisiin voi syntyä kosteus- ja mikrobivaurioita olosuhteiden vaihdellessa.

16. Yhteenveto ja keskeisimmät toimenpidesuosituksset

Tarkastuksen kohteena olevaa taloa on aloitettu rakentamaan vuonna 1996, ja joiltakin osin se on edelleen keskeneräinen. Rakennus on ollut ennen tarkastusta ainakin edellisen talven kylmillään, ja siitä johtuen pakkaneen on vaurioittanut mm. käyttövesiputkia ja lämmitysjärjestelmää. Vesiputkia tai lämmitysjärjestelmää ei ole tyhjennetty ennen kuin rakennus on jätetty kylmilleen, joten joiltakin osin pakkasvauriot ovat niissä näkyvillä, ja vettä on päässyt talon rakenteisiin.

Rakennuksen vesikate on heikkokuntoinen, ja siinä on todennäköisesti ainakin tihkuvuotoja, ja piipun juuri on vuotanut pitempään. Tämän vuoksi yläpohjan rakenteet ja eristeet on tarkastettava vaurioiden varalta rakenteita avaamalla. Lisäksi piipun sadehatun puuttuessa ja hormien ollessa käyttämättömänä on niihin päässyt runsaasti sadevesiä.

Rakennuksen päädyssä on kahdessa kerroksessa parveke. Se on perustettu osin perusmuurin jatkosten päälle, jotka ovat maanpaineesta kääntyneet sisään päin. Parvekkeiden rakenteissa ei ole käytetty riittävän järeää puutavaraa, ja parvekkeissa on näistä johtuen vakava sortumisriski, joka aiheuttaa vaaraa ihmisille.

Rakennus on vain noin 30 vuoden ikäinen, mutta vaatii laajaa peruskorjausta. Suosittelen, että korjaussuunnitelmat tekee kokenut suunnittelija.

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista suoritteeseen liittyvistä virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa raportin päiväyksestä). Tilaaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta. Kuntotarkastaja ei vastaa asunnon tai kiinteistön virheistä, vaan niistä vastaa asunnon/kiinteistön omistaja.

Kuntotarkastajalla on vahingon vastuuvakuutus tarkastuksen aikana mahdollisesti syntyvien vahinkojen varalta. Toimeksiannoissamme noudatamme konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

18. ALLEKIRJOITUS

Raportin päiväys

3.11.2025



Nimen selvennös

Joonas Kinnunen

JK RAKENNUSKONSULTIT OY Y-3311335-1 KAJAANI