

Asuntokaupan kuntotarkastus

Kohde:

Pysäkkitie 60, Keminmaa

Tarkastuspäivä:

11.03.2026



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	5
3. YHTEENVETO	5
4. OLEELLISIMMAT HAVAINNOT	7
5. HAVAINTOJEN ESITTÄMISTAPA	9
6. HAVAINNOT	10
6.1. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta	10
6.2. Sadevesijärjestelmät ja salaojat	13
6.3. Ulkoseinät, julkisivut ja julkisivun täydennysosat	14
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	30
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	Pysäkkitie 60, Keminmaa
Tarkastuspäivä	11.03.2026
Tarkastaja	Petri Buska Kuntotarkastaja Byggtask Oy
Tarkastuksen syy	Asuntokaupan kuntotarkastus

Tarkastuksen rajaukset

Tarkastushetkellä maassa ja katolla oli lunta. 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.

Talo on ollut tyhjiillään käyttämättömänä 3 vuotta, ylläpitolämpö pidetty koko ajan rakennuksessa.

Olosuhteet

Ulkona

Pilvistä, lämpötila -2,1 °C, suhteellinen kosteus RH 98 %, absoluuttinen kosteus 4.1 g/m³.

Sisällä

Lämpötila 9,8 °C, suhteellinen kosteus RH 44,9 %, absoluuttinen kosteus 4.1 g/m³.

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

Talon piirrustuksia

2. Rakennus- ja talotekniset tiedot

Rakennusvuosi	1980
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus
Pinta-ala m ²	-
Kerrosluku	1
Rakennustapa	Paikallarakennettu
Perustukset	Betonirakenteinen
Alapohjarakenteet	Maanvarainen teräsbetoni-laatta
Ulkoseinärakenteet	Puurakenteinen, villaeristeinen
Julkisivu	Tiiliverhoilu
Väliseinät	Levyrakenteiset väliseinät
Yläpohja	Puurakenteinen, villaeristeinen
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Varttikate (kuitusementtikate)
Lämmöntuotto	Suora sähkö
Lämmönjako	Ilmakanavalämmitys
Lämmin käyttövesi	Sähkötoiminen lämminvesivaraaja
Tulisijat	takka, puukiuas, puuhella
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto
Sähköistys	3x25 A pääsulake
Kunnallistekniikka	Jätevesiselvitys ei ollut käytössä tarkastushetkellä
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

Rakennus ollut käyttämättömänä 3 vuotta, peruslämmössä

2.2. Tiedossa olevat tehdyt korjaus- ja muutostyöt

Ei tiedossa olevia korjaus- tai muutostöitä.

3. Yhteenveto

Rakennuksen perustuksissa, sokkeleissa ja alapohjassa ei tarkastuksessa havaittu painumia tai rakenteellisia vaurioita, jotka viittaisivat perustusten liikkumiseen tai kantavuuden heikentymiseen. Perustus on toteutettu maanvaraisena betonilaatta-rakenteena, jonka alla on suunnitelmien mukaan styrox-eriste. Sokkelirakenne on pinnoittamatonta betonia, jossa havaittiin paikoin lievää pintarapautumista. Takapihan puolella talotikkaiden kohdalla sokkelissa havaittiin sammalkasvustoa, mikä viittaa kattovesien puutteelliseen ohjaukseen kyseisessä kohdassa, koska vesikouru puuttuu. Sokkelin ja maanpinnan välinen korkoero oli näkyviltä osin noin 10–20 cm, mikä on suosituksia pienempi. Maanpinnan ja sokkelin korkoero sekä vierustäyttöjen kallistukset tulee tarkastaa uudelleen lumien sulamisen jälkeen. Sokkelissa ei ole ulkopuolista vedeneristystä.

Sadevesijärjestelmät ovat rakennuksessa pääosin olemassa, mutta takapihan puolella sadevesikouru puuttuu. Sade- ja sulamisvesien ohjautuminen pois perustusten vierustalta on suositeltavaa tarkastaa sulan maan aikana ja korjata tarvittaessa. Salaojien olemassaolo on esitetty suunnitelmissa, mutta niitä ei voitu tarkastuksessa havaita tai tarkastaa, minkä vuoksi niiden olemassaolo ja toiminta suositellaan selvitettäväksi. Vierustan maanpintojen kaltevuutta rakennuksesta poispäin ei voitu arvioida lumen vuoksi, ja tämä tulee tarkistaa myöhemmin.

Ulkoseinät ovat puurunkoiset ja mineraalivillalla eristetyt, ja julkisivuna on tiiliverhous, jonka taakse on suunnitelmissa esitetty tuuletusväliksi noin 20 mm ilmarako. Tiiliverhouksen alaosassa ei kuitenkaan havaittu ilmaraon tuulettumista mahdollistavia ilmareittejä. Tallin puoleisessa nurkassa tiiliverhouksessa havaittiin värimuutosta, joka viittaa yläosasta seinärakenteeseen kohdistuvaan kosteusrasitukseen. Tämän vuoksi suositellaan tarkastamaan vesikatteen, sadevesien ohjauksen ja pellitysten tiiveys kyseisen ulkoseinän yläosassa sekä tarvittaessa varmistamaan rakenteen kunto rakenneavauksella. Julkisivun puuosat sekä sisäänkäynnin kaiteet ja pilarit ovat huoltomaalauksen tarpeessa.

Rakennuksen ikkunat ovat pääosin alkuperäiset MSK-tyyppiset kolmilasiset ikkunat, ja kylpyhuoneessa on uudempi puualumiinirakenteinen MSE-ikkuna. Ikkunoissa ei havaittu toimintahäiriöitä ja karmit sekä puitteet olivat pääosin ehjät. Ulko-ovet ovat lämmöneristettyjä ja toimintakuntoisia, mutta niissä havaittiin käytön jälkiä. Ikkunoiden vesipeltien kaltevuudet ovat riittämättömät, minkä vuoksi niiden kaltevuutta suositellaan korjattavaksi siten, että sadevesi ohjautuu paremmin pois rakenteista.

Vesikattoa ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Katon muoto on harjakatto ja katemateriaalina on varttikate. Kyseisen katemateriaalin tekninen käyttöikä on raportin mukaan ylitetty, minkä vuoksi vesikatteen uusimiseen on suositeltavaa varautua. Varttikate voi sisältää asbestia, mikä tulee huomioida mahdollisia korjaustoimenpiteitä suunniteltaessa. Katolla on teräsrakenteiset seinä- ja lapetikkaat sekä kulkusilta.

Väliseinärakenteet ovat pääosin levyrakenteisia kevyitä seiniä, jotka ovat puu- tai metallirunkoisia. Märkätiloissa väliseinät ovat osittain tiilimuurattuja. Saunan kiukaan vierellä havaittiin seinärakenteessa halkeama ja suihkun vierellä lattiarakenteessa halkeama. Yläpohjan ullakotilaa ei voitu tarkastaa, koska tilaan ei ollut kulkua. Ullakotilaan suositellaan järjestettäväksi kulku, jotta

rakenteen kunto voidaan tarkastaa.

Kylpyhuoneessa lattiat ja seinät ovat laatoitetut ja katto paneloitu. Saunassa lattia ja seinien alaosat ovat laatoitetut ja muutoin paneloidut. Saunan lauteiden alla havaittiin useita kopolaattoja ja suihkun kohdalla lattialaatoituksen saumassa halkeama. Märkätilojen pintarakenteiden arvioidaan ylittäneen teknisen käyttöikänsä, joten niiden uusimiseen on suositeltavaa varautua. Rakennusajankohdalle tyypillisesti laatoituksen alla ei todennäköisesti ole vedeneristystä. Tilassa on muovinen lattiakaivo, jossa on useita korokerenkaita, ja kaivo suositellaan uusittavaksi seuraavan märkätilaremontin yhteydessä, jotta vedeneristys voidaan toteuttaa nykyvaatimusten mukaisesti.

Erillisen WC-tilan lattia on muovimattoa ja seinäpinnat märkätilan muovitapettia. Tilassa ei havaittu vaurioita tai kosteuteen viittaavia merkkejä, eikä se edellytä välittömiä toimenpiteitä. Kodinhoitotila sijaitsee keittiön yhteydessä, eikä siitä kirjattu tarkastuksessa erillisiä havaintoja.

Keittiössä havaittiin allaskaappien pohjien tiivistysten puutteita sekä vesi- ja viemäriputkien kannakoinnin puutteellisuutta. Toisen allaskaapin ovi oli lähes irronnut. Toisessa allaskaapissa havaittiin vanhoja valumajälkiä, mutta tarkastushetkellä ei todettu kosteutta. Jääkaapin ja astianpesukoneen alla ei ole vuotoaltaita, joiden asentaminen parantaisi vuotovahinkojen havaittavuutta. Astianpesukoneen edessä lattiasta nouseva sähkökaapeli on turvallisuusriskin mahdollistava asennus, jonka turvallisuus tulee tarkastuttaa sähköalan asiantuntijalla.

Asuintiloissa ei havaittu kosteuteen viittaavia merkkejä eikä tuhoeläinhavaintoja. Rakenteet ja pintamateriaalit olivat kuivia, ja pintamateriaalit ovat ikänsä mukaisessa kunnossa. Lattioissa on parkettia ja mattopintoja, seinät ovat maalattuja tai tapetoituja ja katot puu- tai sisustuspaneelia.

Teknisessä tilassa havaittiin lämminvesivaraajan tihkuvuoto, jonka vuoksi varaajan edusta oli lattialla märkä. Varaajan putkiasennusten tiiveys tulee tarkastuttaa LVI-alan asiantuntijalla. Tilassa on muovilattiakaivo ja lattia on pinnoittamatonta betonilaattaa. Tilassa havaittiin lisäksi puutteita sisäverhouksessa: katosta puuttuu kipsilevytystä ja höyrynsulkumuovi on epätiivis. Kipsilevypinnoissa havaittiin vanhoja kosteusjälkiä, ja höyrynsulun tiiveys sekä yläpohjan kunto tulee tarkastaa.

Rakennuksessa on ilmakehän lämmitys, jota ohjataan termostaateilla, ja kylpyhuoneessa on sähköinen lattialämmitys. Lämmin käyttövesi tuotetaan sähköisellä 270 litran lämminvesivaraajalla, jonka valmistusvuosi on 2010. Varaajan arvioidaan ylittäneen teknisen käyttöikänsä, joten sen uusimiseen tulee varautua. Ilmalämmitysjärjestelmän kone ja kanavat ovat puhdistuksen tarpeessa, ja järjestelmän uusimiseen tai vaihtoehtoisen lämmitystavan toteuttamiseen suositellaan varautumaan. Rakennuksessa on takka ja savuhormi, jonka nuohouksen kerrottiin tapahtuneen noin kolme vuotta sitten, joten nuohous ja kunnon tarkastus tulee tehdä ennen tulisijan käyttöä.

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto, ja ilmanvaihtokone on alkuperäinen. Tarkastushetkellä koneessa ei havaittu poikkeavia ääniä, mutta laitteen tekninen käyttöikä on noin 20–25 vuotta, joten laite on käyttöikänsä loppupuolella tai sen ylittänyt. Tämän vuoksi merkittävämpiin huoltoihin tai ilmanvaihtokoneen uusimiseen on syytä varautua lähivuosina.

Käyttövesiputket ovat muoviputkia suojaputkessa ja viemärointi on toteutettu muoviviemärein. Tarkastuksessa ei havaittu putkistoissa vuotoihin viittaavia merkkejä, ja järjestelmien kerrottiin toimineen moitteettomasti. Tarkastus oli rakenteita rikkomaton, joten rakenteiden sisällä olevien putkien kuntoa ei voitu varmistaa.

Sähköjärjestelmissä havaittiin turvallisuuteen liittyviä puutteita. Etupihan puoleisen makuuhuoneen pistorasiasta puuttuu kansi, mikä aiheuttaa sähköiskun riskin. Keittiössä astianpesukoneen kohdalla sähkökaapelin reititys aiheuttaa riskin kaapelin vaurioitumiselle. Nämä puutteet tulee korjata ennen käyttöä.

4. Oleellisimmat havainnot

Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta: Sokkelit

- Rakennuksen sokkeli on pinnoittamatonta betonia. Näkyvillä osin sokkelipinnoissa havaittavissa lievää pintojen rapautumista. Takapihan puolella talotikkaiden kohdalla sokkelissa sammalkasvustoa joka on todennäköisesti aiheutunut kattovesien puutteellisesta ohjauksesta ko. kohdalla, vesikouru puuttuu.
 - Suositeltavaa korjata sadevesikourut puuttuvilta osin ja puhdistaa sokkeli ja seinäpinta rakenteen vaurioitumisen ehkäisemiseksi

Sadevesijärjestelmät ja salaojat: Sadevesijärjestelmät

- Rakennuksessa on pääosin asennettu sadevesikourut ja syksytorvet. Takapihan puolella puuttuu sadevesikourua.

Sadevesien ohjaus kauemmaksi perustusten vierustalta suositeltavaa tarkastaa sulan maan aikaan ja korjata tarpeen mukaan.

Sadevesijärjestelmät ja salaojat: Salaojat

- Suunnitelmissa on esitetty salaojat perustusten vierelle. Rakennuksen salaojia ei voitu tarkastuksen yhteydessä havaita tai tarkastaa.

Salaojien olemassaolo on suositeltavaa tarkastaa ja tutkia niiden kunto ja toiminta.

Sadevesijärjestelmät ja salaojat: Rakennuksen vierusta

- Rakennuksen vierustan maanpintojen kaltevuutta rakennuksesta poispäin ei voitu tarkastaa lumen vuoksi.

Maanpintojen kaltevuus on suositeltavaa tarkastaa sulan maan aikaan. Maanpinnat tulisi viettää 3 metrin matkalla kaltevuudella 1:20, joka on 15 cm kolmen metrin etäisyydellä.

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

- Ulkoseinät ovat puurunkoiset ja lämmöneristetyt mineraalivillalla, ja julkisivuna on tiiliverhous jonka taakse on suunnitelmissa esitetty 20 mm ilmarako. Tiiliverhouksen alaosassa ei havaittu ilmareittejä ilmaraon tuulettuvuuden mahdollistamiseksi.

Rakennuksen tallin puoleisella nurkalla tiiliverhouksessa on värimuutosta joka viittaa seinän yläosasta tiiliverhoukseen tulevaan kosteusrasitteeseen.

Rakennetiedot perustuvat kohteen piirustuksiin ja asiakirjoihin saatuihin tietoihin, ja kuntotarkastuksessa tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin.

Tarkastus on luonteeltaan rakenteita rikkomaton, joten rakennekerrosten sisäistä kuntoa ei voitu varmistaa ilman rakenneavauksia.

Suositellaan vesikatteen ja sadevesien ohjauksen ja pellitysten tiiveyden tarkastamista tallin viereisen ulkoseinän yläosan kohdalla.

On myös suositeltavaa tarkastaa ulkoseinärakenteen kunto tältä osin rakenneavauksella.

Ikkunat ja ulko-ovet: Vesi- ja kynnyspellit

- ikkunoiden vesipeltien kaltevuudet riittämättömät.

Ikkunoiden vesipeltien kaltevuus on suositeltavaa korjata jyrkemäksi johtamaan sadevedet pois ikkunalta.

-

Tekniset tilat, varastotilat ja autotalli: Lattiakaivot

- Teknisessä tilassa sijaitseva lämminvesivaraaja vuotaa tihkumalla lattialle jonka vuoksi lattia on varaajan edustalla vesimärkä.

Varaajan putkiasennusten tiiveys tulee tarkastuttaa LVI-alan asiantuntijalla.

Tilassa on muovilattiakaivo.

Tilan lattia on pinnoittamaton betonilaatta.

Tekniset tilat, varastotilat ja autotalli: Muut havainnot

- Tilan katosta puuttuu kipsilevytystä ja höyrynsulkumuovi on epätiivis. Tilan kipsilevytyksen pinnoilla havaittavissa vanhoja kosteusjälkiä.

Höyrynsulun tiiveys tulee korjata ja tarkastaa yläpohjan kunto.

Sähköjärjestelmät: Käyttöturvallisuuteen vaikuttavat puutteet

- Etupihan puoleisen makuunhuoneen pistorasiasta puuttuu kansi ja aiheuttaa sähköiskun riskin. Keittiössä astianpesukoneen edustalla sähkökaapelin reititys aiheuttaa riskin kaapelin kuoren vioittumiselle.

Nämä tulee korjata ennen käyttöä.

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 kursiivitekstillä.*

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

6. Havainnot

6.1. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

Tasoerot

- Sokkelin yläpinnan ja maanpinnan tasoero näkyviltä osin noin 10 - 20 cm.

(Ks. kuvat 1-2 ja toimenpide-ehdotus 1)

Perustukset

- Rakennuksen perustuksissa ei havaittu tarkastuksen aikana painumia tai muita vaurioita, jotka viittaisivat perustusten liikkumiseen tai kantavuuden heikentymiseen. Tämä osoittaa, että perustukset ovat säilyttäneet rakenteellisen vakauden, eikä tarkastuksessa havaittu merkkejä maaperän liikkumisesta tai rakenteiden epätasaisesta painumisesta.

Suunnitelmissa on esitetty routasuojaus styroxilla perustusten vierustalle.

(Ks. kuva 3)

Sokkelit

- ⚠ Rakennuksen sokkeli on pinnoittamatonta betonia. Näkyvillä osin sokkelipinnoissa havaittavissa lievää pintojen rapautumista. Takapihan puolella talotikkaiden kohdalla sokkelissa sammalkasvustoa joka on todennäköisesti aiheutunut kattovesien puutteellisesta ohjauksesta ko. kohdalla, vesikouru puuttuu. (Ks. kuva 4 ja toimenpide-ehdotus 2)

Alapohjat

- Talossa on maanvarainen betonilaatta jonka alle on suunnitelmissa esitetty styrox eriste.

Rakennuksen alapohjassa ei havaittu tarkastuksen aikana painumia tai rakenteellisia vaurioita.

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.

Lattiapinnoitteissa on havaittavissa käytöstä aiheutunutta kulumaa ja jälkiä.

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

- Sokkelissa ei ole ulkopuolista vedeneristettä

Toimenpide-ehdotukset

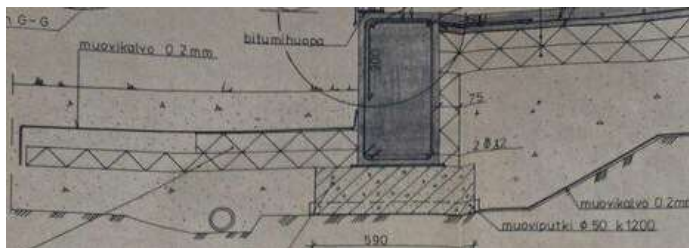
- Maanpinnan ja sokkelin korkoero on suositeltavaa tarkastaa myös muilta osin lumien poistuttua. Sokkelin ja maanpinnan korkoero olisi suositeltavaa olla 40-50 cm tällä turvataan ulkoseinärakenteen alaosan kosteustekninen toiminta.
- ▲ Suositeltavaa korjata sadevesikourut puuttuvilta osin ja puhdistaa sokkeli ja seinäpinta rakenteen vaurioitumisen ehkäisemiseksi



Kuva 1 Sokkelia



Kuva 2 Sokkelia ja julkisivua



Kuva 3 perustusleikkaus



Kuva 4 Takapihan julkisivussa sammalkasvustoa,
Vesikouru puuttuu ko. kohdalta.

6.2. Sadevesijärjestelmät ja salaojat

Sadevesijärjestelmät

- ▲ Rakennuksessa on pääosin asennettu sadevesikourut ja syksytorvet. Takapihan puolella puuttuu sadevesikourua.

Sadevesien ohjaus kauemmaksi perustusten vierustalta suositeltavaa tarkastaa sulan maan aikaan ja korjata tarpeen mukaan. (Ks. kuvat 5-6)

Salaojat

- ▲ Suunnitelmissa on esitetty salaojat perustusten vierelle. Rakennuksen salaojia ei voitu tarkastuksen yhteydessä havaita tai tarkastaa.

Salaojien olemassaolo on suositeltavaa tarkastaa ja tutkia niiden kunto ja toiminta.

Kaivot

- ei tietoa saatavilla

Rakennuksen vierusta

- ▲ Rakennuksen vierustan maanpintojen kaltevuutta rakennuksesta poispäin ei voitu tarkastaa lumen vuoksi.

Maanpintojen kaltevuus on suositeltavaa tarkastaa sulan maan aikaan. Maanpinnat tulisi viettää 3 metrin matkalla kaltevuudella 1:20, joka on 15 cm kolmen metrin etäisyydellä.



Kuva 5 syöksytorven alaosa



Kuva 6 Sadevesikourua ja syöksytorvea

6.3. Ulkoseinät, julkisivut ja julkisivun täydennysosat

Näkyvät runko- ja julkisivurakenteet ja rakennusosat

- ▲ Ulkoseinät ovat puurunkoiset ja lämmöneristetyt mineraalivillalla, ja julkisivuna on tiiliverhous jonka taakse on suunnitelmassa esitetty 20 mm ilmarako. Tiiliverhouksen alaosassa ei havaittu ilmareittejä ilmaraon tuulettuvuuden mahdollistamiseksi.

Rakennuksen tallin puoleisella nurkalla tiiliverhouksessa on värimuutosta joka viittaa seinän yläosasta tiiliverhoukseen tulevaan kosteusrasitteeseen.

Rakennetiedot perustuvat kohteen piirustuksiin ja asiakirjoihin saatuihin tietoihin, ja kuntotarkastuksessa tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin.

Tarkastus on luonteeltaan rakenteita rikkomaton, joten rakennekerrosten sisäistä kuntoa ei voitu varmistaa ilman rakenneavauksia.

Suositellaan vesikatteen ja sadevesien ohjauksen ja pellitysten tiiveyden tarkastamista tallin viereisen ulkoseinän yläosan kohdalla.

On myös suositeltavaa tarkastaa ulkoseinärakenteen kunto tältä osin rakenneavauksella. (Ks. kuva 7)

Pinnat ja pintarakenteet

- Julkisivun puuosat ovat huoltomaalauksen tarpeessa.

Rakennukseen liittyvät julkisivun rakenneosat

- Sisäänkäynnin kaiteet ja pilarit ovat huoltomaalauksen tarpeessa (Ks. kuva 8)



Kuva 7 Tiiliverhouksessa värimuutosta



Kuva 8

6.4. Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

- Rakennuksen ikkunat ovat alkuperäisiä rakennusvuodelta. Ikkunat ovat tyypiltään MSK-tyyppisiä kolmilasisia ikkunoita
Kylpyhuoneessa uudempi MSE- tyyppinen 2-puitteinen, 3-lasinen puualumiini-ikkuna, jossa sisin lasi on umpiolasi.

Tarkastushetkellä ikkunoissa ei havaittu toimintahäiriöitä. Puitteet ja karmit olivat pääosin ehjät ja toimivat.

Ulko-ovet

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

Havaituilta osin ulko-ovet olivat toimintakuntoiset. Käytönjälkeä havaittavissa.

Suositellaan ovien tiivisteiden ja heloituksen säännöllistä tarkastamista ja huoltoa sekä ovien käyntivälien seuranta. Mikäli huoltotoimia ei tehdä ajallaan, tiivisteiden ja heloituksen kuluminen voi heikentää tiiveyttä ja lisätä vedon sekä lämpöhäviöiden riskiä. (Ks. kuvat 9-10)

Vesi- ja kynnyksellit

- ⚠ ikkunoiden vesipeltien kaltevuudet riittämättömät.

Ikkunoiden vesipeltien kaltevuus on suositeltavaa korjata jyrkemmäksi johtamaan sadevedet pois ikkunalta. (Ks. kuva 11 ja toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) ⚠



Kuva 9 Etuovi



Kuva 10 Takaovi



Kuva 11 Vesipeltien kaltevuus puutteellinen

6.5. Vesikatto ja kattovarusteet

Vesikate

- Kohteessa vesikatetta ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Vesikatto on muodoltaan harjakatto ja katemateriaalina on varttikate.

Vesikatteen kunto tulee tarkastaa lumipeitteen poistuttua ja arvioida katteen toimivuus. Kyseisen katemateriaalin tekninen käyttöikä on ylitetty joten on suositeltavaa varautua vesikatteen uusimiseen ja koska kyseessä on varttikate joka voi sisältää asbestia on myös se huomioitava tulevia toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteuttaessa. (Ks. kuvat 12-13)

Kulkusillat, talotikkaat ja lapetikkaat

- Rakennuksessa on teräsrakenteiset seinätikkaat ja kulkusilta piipulle. (Ks. kuva 14)



Kuva 12 varttikate



Kuva 13 varttikate



Kuva 14 Piippu ja kulkusilta

6.6. Väliseinät ja välipohjat

Välipohjarakenteet sekä pinnat ja pintarakenteet

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

Märkätiloissa väliseinät ovat osittain tiilimuurattuja. Tiilimuurattu rakenne on hyvin vakaa ja kosteutta kestävä, minkä vuoksi se soveltuu märkätiloihin. Kiukaan vierellä halkeamaa ja suihkun vierellä lattiassa halkeamaa

6.7. Yläpohja ja ullakko

Yläpohjan ullakkotilaa ei voitu tarkastaa.

Suosittelavaa järjestää kulku ullakkotilaan ja tarkastaa sen toimivuus ja kunto.

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, kiintokalusteita, lattiakaivo, käsienpesuallas ja suihku.

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

Saunan lattialaatoituksessa havaittiin kopo laattoja (irti alustastaan) lauteiden alapuolella muutaman laatan osalla.

Suihkun kohdalla lattialaatoituksen saumassa halkeamaa.

Kylpyhuoneen ja saunan pintarakenteet ovat käyttöikänsä ylittäneet joten niiden uusimiseen on suositeltavaa varautua. (Ks. kuvat 15-16)

Veden/kosteudeneristys

- Rakennusajankohdalle tyypillisesti laatoituksen alla ei todennäköisesti ole vedeneristettä.

Lattiakaivot

- Tilassa on muovinen lattiakaivo jossa useita korokerenkaita. Se pitää uusia seuraavan remontin yhteydessä, että nykymääräysten mukainen vedeneriste saadaan sertifikaatin mukaisesti asennettua tiivistii lattiakaivon liitokseen ja samassa yhteydessä on suositeltavaa lisätä ns. kuivakaivo saunan puolelle. (Ks. kuva 17)

Lattian kallistukset

- Kylpyhuoneen lattian kallistukset näyttivät aistinvaraisessa tarkastelussa olevan riittävät. (Ks. kuva 18)

Ilmanvaihto

- Rakennuksen ilmanvaihto on koneellinen tulo-poisto.

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.

Mittaustuloksia arvioitaessa on myös huomioitava että tilat ovat olleet tarkastushetkellä käyttämättä ilman kosteusrasitusta 3 vuotta.



Kuva 15 Saunassa kopolaattoja



Kuva 16 Kylpyhuoneessa laatan saumoissa halkeamaa



Kuva 17



Kuva 18

6.9. WC

Pintamateriaalit

- Erillisen vessan pintamateriaalit ovat lattian osalta muovimattoja ja seinäpinnat on toteutettu märkätilan muovitapetilla. Pintamateriaalit vastaavat tilan käyttötarkoitusta ja rakennusajankohdan tavanomaisia ratkaisuja.

Varusteina tilassa on wc-istuin, käsienpesuallas sekä kiintokalusteita.

Pintamateriaaleissa tai varusteissa ei tarkastushetkellä havaittu vaurioita, kosteuteen viittaavia merkkejä tai toiminnallisia puutteita. Tila on kokonaisuutena peruskuntoinen eikä edellytä välittömiä toimenpiteitä. (Ks. kuva 19)



Kuva 19 erillinen wc

6.10. Kodinhoitotila

Sijaitsee keittiön yhteydessä jossa on pyykinpesukone.

Ei kirjattuja havaintoja.

6.11. Keittiö

Allaskaappi

- Allaskaappien pohjan tiivistykset toteuttamatta ja vesi ja viemäriputkien kannakointi puutteellinen.

Toisen allaskaapin ovi lähes irronnut. (Ks. kuvat 20-22)

Kosteushavainnot

- Keittiössä ei havaittu merkkejä kosteudesta. Toisessa allaskaapissa vanhoja valumajälkiä.

Muut havainnot

- Keittiössä on tavanomaiset kiintokalusteet ja kodinkoneet sekä puuhella. Kalusteissa on havaittavissa käytön jälkeä ja roiskeiden aiheuttamaa turpoamaa sekä puutteita mm. ovien toiminnassa

Jääkaappien ja astianpesukoneen alla ei ole vuotoaltaita

vuotoallas parantaa vuotovahinkojen havaitsemista ja vähentää rakenteisiin kohdistuvaa kosteusriskiä.

Astianpesukoneen etuosan kohdalla tulee lattiasta sähkökaapeli. Tämän asennuksen turvallisuus tulee varmistaa sähköalan asiantuntijan toimesta. (Ks. kuvat 23-24)



Kuva 20 Keittiö yleiskuva



Kuva 21 Allaskaappi



Kuva 22 toinen allaskaappi



Kuva 23 APK kaapeli lattiasta



Kuva 24 kaapistoa

6.12. Muut asuintilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet

- Asuintiloissa ei havaittu kosteushavaintoja. Tarkastuksen aikana ei ilmennyt viitteitä kosteuden kertymisestä, Rakenteet, pintamateriaalit ja liitoskohdat olivat kuivia.

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.

Muut havainnot

- Asuintilojen pintamateriaalit ovat ikänsä mukaisessa kunnossa. Lattioissa on käytetty parketti ja mattopinnoitetta, seinäpinnat ovat maalattuja tai tapetoituja ja katot puu- ja sisustuspaneloituja.

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

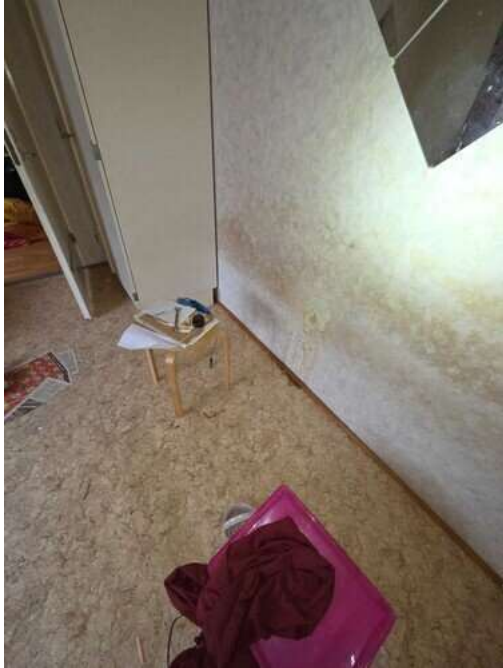
Makuuhuoneiden pintamateriaaleissa on havaittavissa roiskeiden aiheuttamia jälkiä (Ks. kuvat 25-28)



Kuva 25 makuuhuone



Kuva 26 MH



Kuva 27 MH jälkeä seinällä



Kuva 28 MH roiskeita lattialla

6.13. Tekniset tilat, varastotilat ja autotalli

Lattiakaivot

- ▲ Teknisessä tilassa sijaitseva lämminvesivaraaja vuotaa tiikumalla lattialle jonka vuoksi lattia on varaajan edustalla vesimärkä.

Varaajan putkiasennusten tiiveys tulee tarkastuttaa LVI-alan asiantuntijalla.

Tilassa on muovilattiakaivo.

Tilan lattia on pinnoittamaton betonilaatta. (Ks. kuvat 29-30)

Muut havainnot

- ▲ Tilan katosta puuttuu kipsilevytystä ja höyrynsulkumuovi on epätiivis. Tilan kipsilevytyksen pinnoilla havaittavissa vanhoja kosteusjälkiä.

Höyrynsulun tiiveys tulee korjata ja tarkastaa yläpohjan kunto. (Ks. kuva 31)



Kuva 29 Teknisen tilan lattiakaivo



Kuva 30 lämminvesivaraajan tiikuvuoto



Kuva 31

6.14. Lämmitysjärjestelmä ja lämmönjako

Lämmitysjärjestelmän osat

- Rakennuksessa ilmakehän lämmitys jota ohjataan termostaateilla. Kylpyhuoneessa on sähkölattia lämmitys

Lämpimän veden tuotto tulee sähkötoimiselta lämminvesivaraajalta 270 L, valmistusvuosi 2010.

Lämminvesivaraaja on teknisen käyttöiän ylittänyt joten sen uusimiseen tulee varautua.

Rakennuksen ilmalämmitysjärjestelmän kone ja kanavat ovat puhdistuksen tarpeessa. Suositeltavaa myös varautua tämän järjestelmän uusimiseen tai vaihtoehtoisen lämmitystavan toteutukseen. (Ks. kuvat 32-33)

Energiakulutustiedot

- ei saatavilla

Savuhormit

- Rakennuksessa on savuhormi, joka on saadun tiedon mukaan nuohottu noin 3 vuotta sitten.

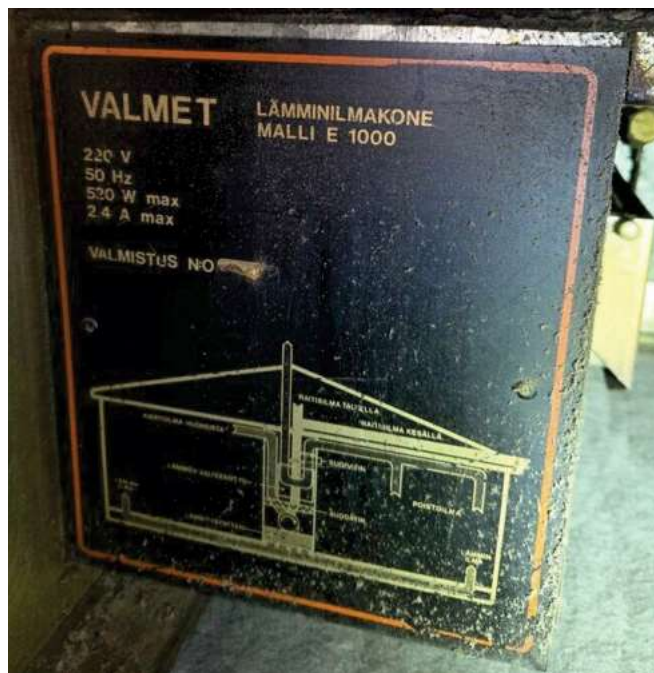
Savuhormien nuohous ja kunnon tarkastus tulee suorittaa ennen tulisijojen käyttöä.

Tulisijat

- Rakennuksessa on takka. Takan rakenteissa ei tarkastuksen yhteydessä havaittu näkyviä vaurioita, halkeamia eikä käytöstä johtuvia poikkeavia jälkiä.



Kuva 32 Lämminilmakone



Kuva 33 Lämminilmakoneen tietoja

6.15. Ilmanvaihto

Sisäilman laatu aistinvaraisesti

- Tarkastuksen perusteella rakennuksen sisäilman laatu on normaali. Tarkastuksella ilmanvaihto toimii moitteettomasti, eikä havaintoja tunkkaisuudesta, liiallisesta kuivumisesta tai muista sisäilmaongelmista ole ollut.

Ilmanvaihtokoneet

- Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Ilmanvaihtokone on alkuperäinen. Tarkastushetkellä koneen käynnissä ei havaittu poikkeavia ääniä tai tärinää, jotka viittaisivat välittömään huoltotarpeeseen.

Koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihtokoneen keskimääräinen tekninen käyttöikä on noin 20–25 vuotta RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, talotekniikka.

Mikäli ilmanvaihtokone on alkuperäinen ja rakennus on yli 20 vuotta vanha, laite on teknisen käyttöikänsä loppupuolella tai sen ylittänyt. Vaikka tarkastushetkellä ei havaittu häiriöääniä, varaudutaan lähivuosina merkittävämpiin huoltoihin tai koneen uusimiseen.

6.16. Vesi- ja viemärlaitteisto

Vesimittari

- Vesimittari sijaitsee teknisessä tilassa. Lukema ei muuttunut tarkastelun aikana. (Ks. kuva 34)

Vesi- ja viemäriputket

- Rakennuksen käyttövesiputket ovat muoviputkia suojaputkessa, ja viemärointi on toteutettu muoviviemärein. Järjestelmien alkuperäisyys ja rakenneratkaisut perustuvat kohteen piirustuksiin ja asiakirjoihin saatuihin tietoihin, ja toimivuustieto haastattelussa saatuihin tietoihin. Arvio perustuu tarkastuksessa tehtyihin rakenteita rikkomattomiin havaintoihin.

Havaituilta osin käyttövesi- ja viemärijärjestelmien kunto oli pääosin hyvä. Haastattelun perusteella järjestelmät ovat toimineet moitteettomasti, eikä niissä ole esiintynyt toimintahäiriöitä. Tarkastus on luonteeltaan rakenteita rikkomaton, joten putkistojen ja liitosten kuntoa rakenteiden sisällä ei voitu varmistaa ilman erillisiä tutkimuksia.

Suositellaan putkistojen ja näkyvien liitosten säännöllistä seuranta osana normaalia kunnossapitoa. Mikäli mahdollisia vuotoja tai materiaalien ikääntymisestä johtuvia heikentymiä ei havaita ajoissa, seurauksena voi olla äkillinen vuotoriski ja siitä aiheutuvien kosteusvaurioiden riski rakenteille.

Astian- ja pyykinpesukoneiden liitokset

- Ei havaittu puutteita tai vuotoja liitoksissa.

Näkyvät kosteusjäljet

- kts. Teknisen tilan havainnot

Vuotavat vesipisteet

- kts. Teknisen tilan havainnot

Jäte- ja käyttöveden käsittelylaitteistot

- Ei tietoa käytössä tarkastushetkellä



Kuva 34 Vesimittari

6.17. Sähköjärjestelmät

Käyttöturvallisuuteen vaikuttavat puutteet

- ▲ Etupihan puoleisen makuuhuoneen pistorasiasta puuttuu kansi ja aiheuttaa sähköiskun riskin. Keittiössä astianpesukoneen edustalla sähkökaapelin reititys aiheuttaa riskin kaapelin kuoren vioittumiselle.

Nämä tulee korjata ennen käyttöä.

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 kirvelystä 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).