

Asuntokaupan kuntotarkastus

Kohde:

Uittajantie 3, Keminmaa

Tarkastuspäivä:

24.02.2026



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	6
5. HAVAINTOJEN ESITTÄMISTAPA	7
6. HAVAINNOT	8
6.1. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta	8
6.2. Sadevesijärjestelmät ja salaojat	9
6.3. Ulkoseinät, julkisivut ja julkisivun täydennysosat	10
6.4. Ikkunat ja ulko-ovet	11
6.5. Vesikatto ja kattovarusteet	13
6.6. Yläpohja ja ullakko	14
6.7. Kylpyhuone ja sauna	15
6.8. WC	16
6.9. Keittiö	18
6.10. Muut asuintilat	20
6.11. Lämmitysjärjestelmä ja lämmönjako	21
6.12. Ilmanvaihto	22
6.13. Vesi- ja viemärlaitteisto	23
6.14. Sähköjärjestelmät	24
7. KUNTOTARKASTUKSEN TULKINTA	25
8. YLEISTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA	26

1. Yleistä tietoa tarkastuksesta

Tarkastuksen tilaaja	Ulosottolaitos
Kohteen tyyppi	Asuinrakennus
Kohteen osoite	Uittajantie 3, Keminmaa
Tarkastuspäivä	24.02.2026
Tarkastaja	Jon Kangas Byggtask Oy
Tarkastuksen syy	Asuntokaupan kuntotarkastus
Osallistujat	Jon Kangas, kuntotarkastaja

Tarkastuksen rajaukset

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

Lisätietoja

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

Olosuhteet

Ulkona

Lämpötila -13,2 °C, suhteellinen kosteus RH 86,0 %.

Sisällä

Lämpötila 20,9 °C, suhteellinen kosteus RH 27,8 %.

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

Ei käytettävissä olleita asiakirjoja

2. Rakennus- ja talotekniset tiedot

Rakennusvuosi	1992
Käyttötarkoitus	Asuinrakennus
Pinta-ala m ²	36
Kerrosluku	1
Rakennustapa	Paikallarakennettu
Perustukset	Betonirakenteinen
Alapohjarakenteet	Tuulettuva puurakenteinen alapohja
Ulkoseinärakenteet	Puurakenteinen, villaeristeinen
Julkisivu	Puurakenteinen julkisivu
Yläpohja	Puurakenteinen, villaeristeinen
Kattomuoto	Aumakatto
Vesikate	Huopakate
Lämmöntuotto	Suora sähkö
Lämmönjako	Sähköiset seinäpatterit
Lämmin käyttövesi	Sähkötoiminen lämminvesivaraaja
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen ilmanvaihto
Sähköistys	Ei tiedossa
Kunnallistekniikka	Liitetty kunnallistekniikkaan
Loppukatselmus	Ei tiedossa

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

Omistajaa ei päästy haastattelemaan, mutta vuokralainen osasi sanoa, että vesiliittymän sulanapitokaapeli oli mennyt oikosulkuun ja rikkonut pistorasian. Vesivahinko 2018 tai 2019 viemäritukoksen vuoksi, joka oli tulvinut lattialle. Vahinkoa ei kartoitettu tai korjattu ammattilaisten toimesta. 'Terassi on haastattelujen mukaan huonokuntoinen.

2.2. Tiedossa olevat tehdyt korjaus- ja muutostyöt

Ovet ja ikkunat

2014 Ikkunat uusittu

3. Yhteenveto

Rakennus on vuonna 1992 valmistunut yksikerroksinen, betoniperustuksille tehty pieni asuinrakennus, jossa on tuulettuva puurakenteinen alapohja, puurunkoiset ja villaeristetyt ulkoseinät, puuverhoiltu julkisivu, puurakenteinen yläpohja, aumakatto ja huopakate. Tarkastus tehtiin talviolosuhteissa, ja lumi sekä rakennuksen käyttö rajoittivat osin havainnointia. Perustuksissa ei havaittu painumia tai muita rakenteellisen liikkumisen merkkejä, mutta alapohjan tarkastusta rajoitti vuodenaika, ja aiemmin tapahtuneen viemäritukoksen aiheuttaman vesivahingon vuoksi vuotoalueen alapohjarakenne tulisi tutkia ja korjata. Raportin mukaan viemärivuodossa on voinut kastua eristeitä ja kantavia rakenteita, jolloin korjaustarpeeseen voi kuulua kastuneiden eristeiden vaihto ja rakenteiden desinfiointi. Myös laminaattilattiassa havaittiin turpoamista, mikä liitettiin samaan aiempaan viemäri vahinkoon, jota ei ole kartoitettu tai korjattu ammattilaisten toimesta. Rakennuksen vierustäyttöjen kallistuksia ei voitu lumen vuoksi arvioida, joten niiden toimivuus tulee tarkistaa sulan maan aikana. Sadevesijärjestelmä oli muutoin hyväkuntoinen, mutta takapihalta puuttuivat sadevesikourut, ja raportissa suositellaan sadevesikourujen asentamista kaikille lappeille. Salaojia ei voitu havaita tai tarkastaa.

Ulkoseinärakenteet ja julkisivu olivat havaituilta osin hyvässä kunnossa, eikä painumia, vaurioita tai maalipinnan merkittävää heikkenemistä havaittu. Julkisivun ja maalipinnan kunnon seuranta sekä huoltomaalausta tarpeen mukaan suositellaan. Ikkunat on uusittu vuonna 2014, ja ne olivat tarkastushetkellä ehjät ja toimivat. Ulko-ovi on alkuperäinen puuovi, iältään jo yli 30 vuotta vanha, mutta edelleen toimiva. Ikkunoiden vesipellitykset ovat puuta, ja ikkunat sijaitsevat pääosin pitkän katoksen alla, minkä vuoksi ne eivät ole suorassa saderasituksessa. Puupellityksissä ei havaittu toimintahäiriöön viittaavia vaurioita, mutta niiden kuntoa tulee seurata ja huoltokäsittelyjä tehdä tarvittaessa. Lisäksi osin ikkunalaudat olivat irti eivätkä tiivistäneet ikkunan ja ulkoseinän liitosta. Vesikatetta ei voitu lumipeitteen vuoksi tarkastaa. Katteen historiasta ei ollut tietoa, mutta mikäli huopakate on alkuperäinen, sen arvioitiin ylittäneen käyttöikänsä reilusti, joten vesikaton tarkastusta sulan maan aikaan ja uusimiseen varautumista suositellaan. Yläpohjaan ei ollut pääsyä, joten sitä ei voitu tarkastaa.

Rakennuksessa ei ole kylpyhuonetta eikä saunaa. WC-tilassa pintamateriaalit olivat pääosin ikäänsä vastaavassa kunnossa, mutta vesimittarin kohdalla havaittiin kostunutta seinä- ja lattiarakennetta sekä mikrobivaurio. Samalla alueella todettiin kohonneita kosteusarvoja seinärakenteessa ja lattiassa, ja vaurion aiheuttaja tulee selvittää sekä vauriot korjata. Myös WC:n pintamateriaalien todettiin olevan märkätiloihin suunniteltuja, mutta käyttöikänsä ylittäneitä. Keittiössä ei havaittu kosteuteen viittaavia poikkeamia, mutta allaskaappia ei voitu tarkastaa runsaan tavaramäärän vuoksi. Raportissa suositellaan allaskaapin pohjalevyn tiivistämistä ja putkistojen kannakointia, jotta mahdolliset vuodot tulisivat näkyviin eikä liitoksiin kohdistuisi liikettä. Työtason ja seinän välinen silikonisauma puuttui, ja sen asentamista suositellaan. Muut asuintilat olivat muutoin tyydyttäväkuntoiset, mutta niitä käytettiin parturitulana, ja aiempaan viemäritukokseen liittyvä lattian turpoaminen on edelleen olennainen

havainto.

Lämmitysjärjestelmänä on suora sähkölämmitys sähköisillä seinäpattereilla. Osa pattereista on uusittu, mutta järjestelmässä on edelleen alkuperäisiä pattereita, joiden uusimiseen on syytä varautua toimintahäiriöiden ilmetessä. Ilmanvaihto on painovoimainen, eikä siinä havaittu puutteita tai toimintahäiriöitä, mutta sen toimivuus edellyttää venttiilien ja hormien riittävää avoimuutta sekä säännöllistä puhdistusta. Vesikalusteet olivat pääosin alkuperäisiä, mutta tarkastetuilta osin hyvässä kunnossa eikä vuotoja havaittu. Vesiputket ovat kuparia ja viemärit muovia, molemmat alkuperäisiä, ja niillä arvioitiin olevan vielä käyttöikää jäljellä. Lämmin käyttövesi tuotetaan vessassa sijaitsevalla alkuperäisellä sähköisellä lämminvesivaraajalla, jonka tekninen käyttöikä alkaa olla täyttymässä, joten sen uusimiseen on syytä varautua lähivuosina. Sähköjärjestelmissä havaittiin käyttöturvallisuuteen vaikuttavia puutteita: sulanapitokaapeli oli rikkonut pistorasian, nykyinen sulanapitokaapeli oli kytketty jatkojohdolla vesipisteen yli, ja yhdestä valaisimesta puuttui kupu. Raportissa suositellaan näiden puutteiden korjaamista. Kokonaisuutena kohteen merkittävimmät riskit liittyvät aiempaan viemäri vahinkoon ja sen mahdollisiin vaikutuksiin alapohjassa ja lattiarakenteissa, WC-tilan todettuun kosteus- ja mikrobivaurioon, tarkastamatta jääneeseen ja mahdollisesti käyttöikänsä ylittäneeseen huopakatteeseen sekä sähköjärjestelmän yksittäisiin turvallisuuspuutteisiin.

4. Oleelliset havainnot

Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta: Alapohjat

- Talviolosuhteet rajoittavat alapohjan tarkastusta, mutta viemäri vuotovahingon vuoksi alapohjan rakenne vuotoalueella olisi syytä tutkia ja korjata asian mukaisesti. Viemäri vuodossa on liikaista bakteeripitoista vettä, joka yleensä vaatii kastuneiden eristeiden vaihdon ja kantavien rakenteiden desinfioinnin.
 - Alapohjan tutkiminen ja tarvittavat korjaukset.*

Vesikatto ja kattovarusteet: Vesikate

- Kohteessa vesikatetta ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Vesikatto on muodoltaan aumakatto ja katemateriaalina on huopakate.

Katteen historiaa ei ole tiedossa, mutta mikäli se on alkuperäinen, niin se on ylittänyt käyttöikänsä reilusti ja se pitäisi mahdollisesti uusida. Vesikatto suositellaan tarkastettavan sulan maan aikaan.

Huopakatteen keskimääräinen tekninen käyttöikä on noin 25 vuotta julkaisun RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot mukaan.

- Vesikaton tarkastus ja uusimiseen varautuminen*

Lämmitysjärjestelmä ja lämmönjako: Lämmitysjärjestelmän osat

- Rakennuksen lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys, ja lämmönjako on toteutettu sähköisillä seinäpattereilla. Osa pattereista on uusittu, mutta järjestelmässä on edelleen myös alkuperäisiä pattereita, joiden ikä alkaa olla sellainen, että niiden uusimiseen on syytä varautua toimintahäiriöiden ilmetessä. Tarkastushetkellä lämmitysjärjestelmässä ei havaittu puutteita tai välitöntä korjaustarvetta, mutta vanhimpien pattereiden ja niiden termostaattien toimintaa on perusteltua seurata käytön aikana ja uusia laitteita tarpeen mukaan.
 - *Uusiminen tarvittaessa*

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

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.

Sokkelit

- Rakennuksessa ei ole sokkelia, vaan perustustapa on betonipilareiden varaan rakennettu avoin tuulettuva puurakenteinen alapohja.

Alapohjat

- ⚠ Talviolosuhteet rajoittavat alapohjan tarkastusta, mutta viemärivuotovahingon vuoksi alapohjan rakenne vuotoalueella olisi syytä tutkia ja korjata asian mukaisesti. Viemärivuodossa on likaista bakteeripitoista vettä, joka yleensä vaatii kastuneiden eristeiden vaihdon ja kantavien rakenteiden desinfioinnin. (Ks. toimenpide-ehdotus 1)

Rakennuksen vierusta

- Tarkastushetkellä maassa ollut lumipeite häytti vierustäyttöjen kallistusten ja kunnan 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.

Toimenpide-ehdotukset

- 1) ⚠ Alapohjan tutkiminen ja tarvittavat korjaukset.

6.2. Sadevesijärjestelmät ja salaojat

Sadevesijärjestelmät

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

Takapihalta puuttuivat sadevesikourut.

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

Sadevesien ohjausta ei voitu talviolosuhteiden vuoksi varmistaa. (Ks. kuva 1 ja toimenpideehdotus 1)

Salaojat

- Rakennuksen salaojia ei voitu havaita tai tarkastaa.

Toimenpide-ehdotukset

- Sadevesikourujen asennus joka lappeelle suositeltavaa.*



Kuva 1 Sadevesijärjestelmää

6.3. Ulkoseinät, julkisivut ja julkisivun täydennysosat

Näkyvät runko- ja julkisivurakenteet ja rakennusosat

- Ulkoseinät ovat puurunkoiset ja lämmöneristetyt mineraalivillalla, ja julkisivuna on tuulettuva puurakenteinen paneeliverhous. Rakennetiedot perustuvat kohteen piirustuksiin ja asiakirjoihin saatuihin tietoihin, ja kuntotarkastuksessa tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin.

Havaituilta osin ulkoseinärakenteiden kunto oli hyvä. Rakenteita rikkomattomassa tarkastelussa ulkoseinien osalta ei havaittu painumia tai muita puutteisiin viittaavia havaintoja. Julkisivun maalipinta oli hyväkuntoinen, eikä ulkoverhouksessa havaittu vaurioita. Tarkastus on luonteeltaan rakenteita rikkomaton, joten rakennekerrosten sisäistä kuntoa ei voitu varmistaa ilman rakenneavauksia eikä rakenneavauksille nähty tarvetta.

Suositellaan julkisivun ja maalipinnan kunnon seurantaa ja huoltomaalausta tarpeen mukaan sekä liittymien ja läpivientien tiiveyden säännöllistä tarkastamista. Mikäli huoltotoimia ei tehdä ajallaan, pintakäsittelyn heikkeneminen voi lisätä kosteusrasitusta ja nopeuttaa ulkoverhouksen sekä taustarakenteiden vaurioitumista.

6.4. Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

- Rakennuksen ikkunat ovat vuonna 2014 uusittuja. Ikkunat ovat tyypiltään MSE-tyyppisiä eli sisään aukeavia ja 2-puitteisia, 3-lasisia puualumiini-ikkunoita, joista sisin lasi on umpiolasi.

Tarkastushetkellä ikkunoissa ei havaittu toimintahäiriöitä, heloitusongelmia tai muita puutteita. Puitteet ja karmit olivat ehjät ja toimivat käyttötarkoituksessaan moitteettomasti. (Ks. kuva 2)

Ulko-ovet

- Ulko-ovi on tavanomainen puuovi. Se on jo yli 30 vuotta vanha, mutta vielä toimiva. Havainnot perustuvat tarkastuksessa tehtyihin rakenteita rikkomattomiin ja toiminnallisiin havaintoihin.

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

Suositellaan ovien tiivisteiden ja heloituksen säännöllistä tarkastamista ja huoltoa sekä ovien käyntivälien seuranta. Mikäli huoltotoimia ei tehdä ajallaan, tiivisteiden ja heloituksen kuluminen voi heikentää tiiveyttä ja lisätä vedon sekä lämpöhäviöiden riskiä. (Ks. kuva 3)

Vesi- ja kynnyspellit

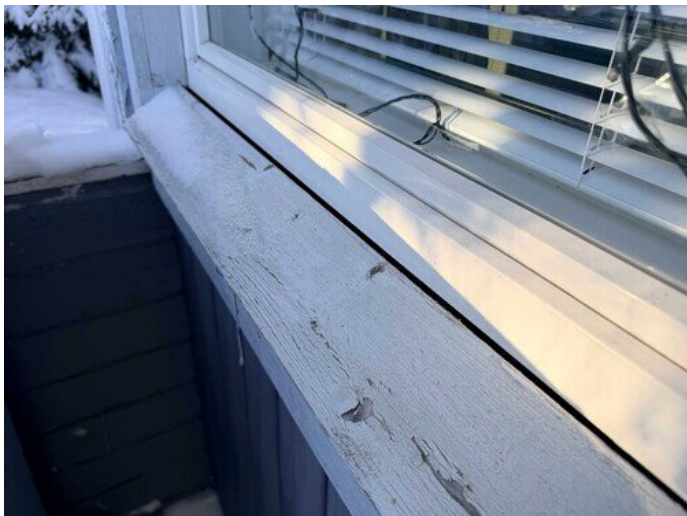
- Ikkunoiden vesipellitykset ovat puuta. Ikkunat sijaitsevat pääosin pitkän katoksen alla, minkä vuoksi ne eivät ole suorassa saderasituksessa. Katoksen voidaan arvioida vähentävän merkittävästi sateen ja roiskeveden aiheuttamaa rasitusta, mikä osaltaan hidastaa puisten pellitysten kulumista ja voi pidentää niiden käyttöikää. Tarkastushetkellä puupellityksissä ei havaittu sellaisia vaurioita, jotka viittaisivat rakenteen toimintahäiriöön, mutta puumateriaalin vuoksi niiden kuntoa on suositeltavaa seurata ja huoltokäsittelyt tehdä tarvittaessa. Osin ikkunalaudat olivat irti ja lauta ei tiivistänyt ikkunan ja ulkoseinän liitosta. (Ks. kuva 4)



Kuva 2 Ikkunamallia



Kuva 3 Ovimallia



Kuva 4 Ikkunalauta

6.5. Vesikatto ja kattovarusteet

Vesikate

- ▲ Kohteessa vesikatetta ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Vesikatto on muodoltaan aumakatto ja katemateriaalina on huopakate.

Katteen historiaa ei ole tiedossa, mutta mikäli se on alkuperäinen, niin se on ylittänyt käyttöikänsä reilusti ja se pitäisi mahdollisesti uusia. Vesikatto suositellaan tarkastettavan sulan maan aikaan.

Huopakatteen keskimääräinen tekninen käyttöikä on noin 25 vuotta julkaisun RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot mukaan. (Ks. toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) ▲ *Vesikaton tarkastus ja uusimiseen varautuminen*

6.6. Yläpohja ja ullakko

Yläpohjaan ei ollut pääsyä, niin sitä ei voitu tarkastaa.

Ei kirjattuja havaintoja.

6.7. Kylpyhuone ja sauna

Rakennuksessa ei ollut kylpyhuonetta

Ei kirjattuja havaintoja.

6.8. WC

Pintamateriaalit

- Vessa on toteutettu märkätilan muovimattoa lattian ja märkätilan seinätapettia seinien osalta.

Varusteina vessassa ovat wc-istuin, käsienpesuallas ja lämminvesivaraaja.

Pintamateriaalit olivat pääosin ikäänsä vastaavassa kunnossa eikä merkittäviä vaurioita havaittu, pl. vesimittarin kohdalla oli kostunut seinä- ja lattiarakenne ja siinä oli myös mikrobivaurio. Syy olisi hyvä selvittää.

(Ks. kuvat 5-7 ja toimenpide-ehdotus 1)

Veden/kosteudeneristys

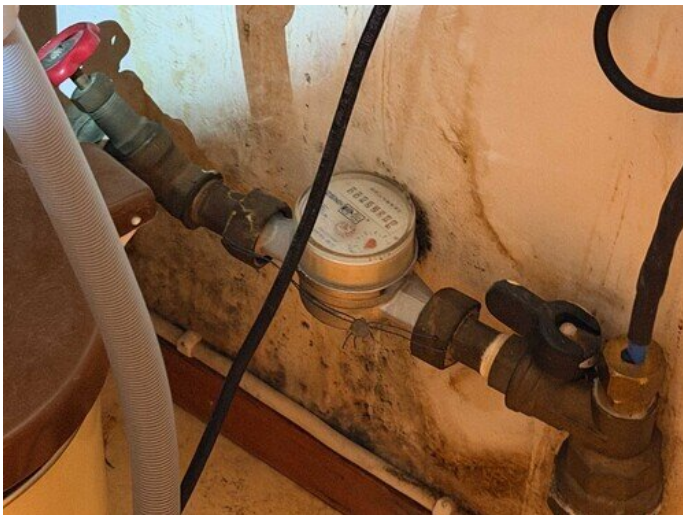
- Pintamateriaalit ovat märkätiloihin suunniteltuja, mutta käyttöikänsä ylittyneitä.

Kosteushavainnot

- Vesimittarin kohdalla havaittiin kohonneita kosteusarvoja seinärakenteessa ja lattiassa.

Toimenpide-ehdotukset

- Vaurion aiheuttajan selvittäminen ja vaurioiden korjaus*



Kuva 5 Vessan vaurioita



Kuva 6 Vessa



Kuva 7 Vessan vaurioita

6.9. Keittiö

Keittiö oli haastattelujen mukaan vuokralaisen asentamaa irtaimistoa.

Allaskaappi

- Allaskaapissa oli niin paljon tavaraa, ettei sitä voitu tarkastaa. Pohjalevy kannattaa yleisesti ottaen tiivistää että vuodot tuleva näkyviin ja putkistot kannakoida, jotta ne eivät pääse liikkumaan ja löysyttämään liitoksia. (Ks. kuva 8)

Kosteushavainnot

- Keittiössä ei havaittu merkkejä kosteudesta, eikä rakenteissa tai pinnoissa ollut viitteitä aiemmista vuoto-ongelmista.

Muut havainnot

- Keittiössä on tavanomaiset kiintokalusteet ja kodinkoneet. Tarkastuksessa ei havaittu ennenaikaista kulumaa, vaikka normaaleja käytönjälkiä esiintyy käytön myötä. Kalusteet, työtasot ja pinnat olivat ehjiä ja siistikuntoisia, eikä niissä todettu vaurioita tai toiminnallisia puutteita.

Työtason ja seinän välinen silikonisauma puuttui ja se suositellaan asennettavan. (Ks. kuvat 9-10)



Kuva 8 Allaskaappi



Kuva 9 Keittiö



Kuva 10 Pöytätason silikonisauma

6.10. Muut asuintilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet

- Laminaattilattia oli turvonnut. Kohteessa ollu 2018 tai 2019 viemäritukos, jossa viemärivettä oli päässyt rakenteisiin. Tätä ei ole kartoitettu tai korjattu ammattilaisten toimesta ja se olisi suositeltavaa tehdä. Asia on käsitelty kohdassa Alapohja.

Hyönteis- ja tuhoeläinhavainnot

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

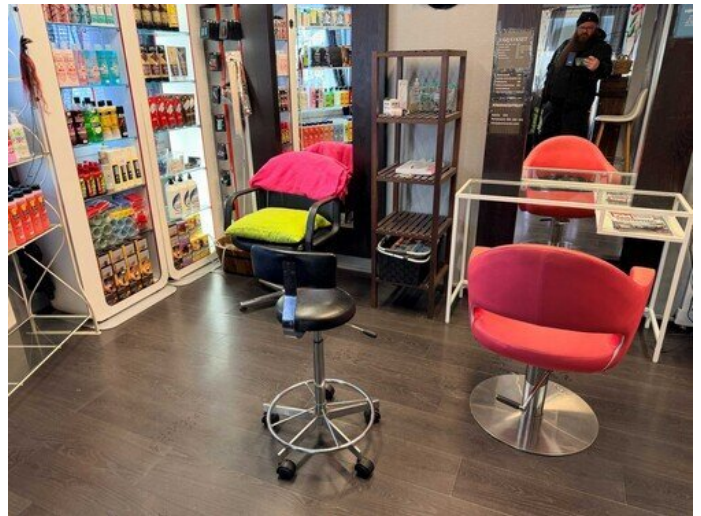
Tarkastettu ympäristö vaikutti siistiltä ja asianmukaisesti huolletulta. Jatkuva tilojen siisteyden ylläpitäminen ja säännöllinen seuranta vähentävät hyönteis- ja tuhoeläinongelmien riskiä jatkossakin.

Muut havainnot

- Muutoin tilat ovat parturikäytössä ja havaituilta osin olivat tyydyttäväkuntoiset. (Ks. kuvat 11-12)



Kuva 11 Liiketiloja



Kuva 12 Liiketiloja

6.11. Lämmitysjärjestelmä ja lämmönjako

Lämmitysjärjestelmän osat

- ▲ Rakennuksen lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys, ja lämmönjako on toteutettu sähköisillä seinäpattereilla. Osa pattereista on uusittu, mutta järjestelmässä on edelleen myös alkuperäisiä pattereita, joiden ikä alkaa olla sellainen, että niiden uusimiseen on syytä varautua toimintahäiriöiden ilmetessä. Tarkastushetkellä lämmitysjärjestelmässä ei havaittu puutteita tai välitöntä korjaustarvetta, mutta vanhimpien pattereiden ja niiden termostaattien toimintaa on perusteltua seurata käytön aikana ja uusia laitteita tarpeen mukaan. (Ks. kuva 13 ja toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) ▲ Uusiminen tarvittaessa



Kuva 13 Sähköpatteri

6.12. Ilmanvaihto

Rakennuksen ilmanvaihto on toteutettu painovoimaisena ilmanvaihtona. Ilmanvaihto perustuu sisä- ja ulkoilman lämpötilaeroihin sekä tuulen aiheuttamaan paine-eroon, joiden vaikutuksesta ilma vaihtuu rakennuksessa luonnollisen virtauksen avulla. Tarkastuksessa ei havaittu ilmanvaihtoon liittyviä puutteita tai toimintahäiriöitä, mutta painovoimaisen ilmanvaihdon toimivuus edellyttää venttiilien ja hormien riittävää avoimuutta sekä säännöllistä puhdistamista.

Ei kirjattuja havaintoja.

6.13. Vesi- ja viemärilaitteisto

Vesimittari

- Vesimittari sijaitsee vessassa. Lukema ei juossut tarkastuksen aikana, joten akuutteja putkivuotoja ei ollut. (Ks. kuva 14)

Vesikalusteet

- Rakennuksen vesikalusteet ovat pääosin alkuperäisiä. Kaikki tarkastetut vesikalusteet olivat hyvässä kunnossa eikä niissä havaittu vuotoja tai toimintahäiriöitä.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

- Vesiputket ovat kuparirakenteisia ja viemärit ovat muovirakenteisia. Molemmat järjestelmät ovat alkuperäisiä ja niillä on vielä käyttöikää jäljellä. Havaituilla osin ei todettu vuotoja.

Lämmin käyttövesi

- Rakennuksen lämmin käyttövesi tuotetaan sähköisellä lämminvesivaraajalla, joka sijaitsee vessassa. Varaaja on alkuperäinen, ja sen tekninen käyttöikä alkaa olla täyttymässä, minkä vuoksi sen uusimiseen on syytä varautua lähivuosina. Tarkastushetkellä varaajan toiminnassa ei havaittu puutteita tai vuotoihin viittaavia merkkejä. (Ks. kuva 15)



Kuva 14 Vesimittari



Kuva 15 Varaaja

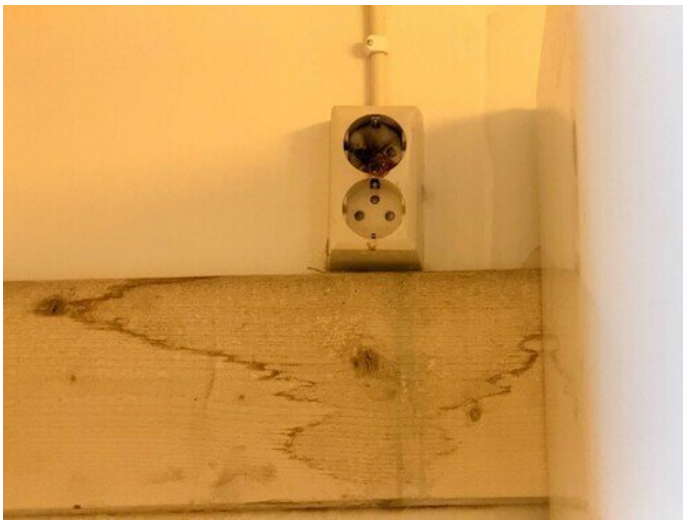
6.14. Sähköjärjestelmät

Käyttöturvallisuuteen vaikuttavat puutteet

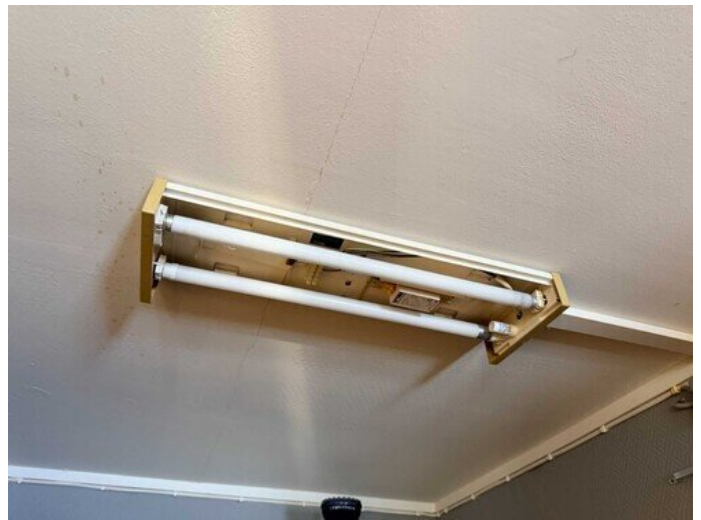
- Rakennuksen sähköjärjestelmissä oli jotain puutteita mm. sulanapitokaapeli oli rikkonut pistorasian ja nykyinen sulanapitokaapeli oli kytketty jatkojohdolla vesipisteen yli. Valaisimen kupu puuttui. Puutteet suositellaan korjattavan. (Ks. kuvat 16-19 ja toimenpide-ehdotus 1)

Toimenpide-ehdotukset

- 1) Puutteiden korjaus



Kuva 16 Rikkoutunut pistorasia



Kuva 17 Kupu puuttui



Kuva 18 Sulaketaulu



Kuva 19 Vääränlainen kytkentä

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 kestävyys- ja 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 lisätutkimussuosittelujen perusteena on tarkastajan kohteessa tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuosittelujen 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 tislauSJäännös, 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).



Jon Kangas, Byggtask Oy
13.3.2026