



KUNTOTARKASTUS

Rekipellontie 104, 66600 Vöyri

16.09.2025



Sisällysluettelo

• Yleistietoa	3
• Kohteen tiedot	5
• Yläpohja ja vesikatto	6
• Perustukset ja alapohja	9
• Ulkoseinät ja julkisivut	11
• Ikkunat ja ulko-ovet	13
• Tekniset järjestelmät	14
• Keittiö	18
• Kylpyhuone	19
• Sauna	23
• WC-tila	25
• Kodinhoitohuone	27
• Kuivat tilat	29
• Yhteenveto rakennuksen kunnosta:	31
• Toimenpide-ehdotukset	32
◦ Åtgärdsförslag	32
• Muu tieto	34
• Paikka, päivämäärä ja allekirjoitus	38

Yleistietoa

Projektinumero:	8495
Kohteen osoite:	Rekipellontie 104, 66600 Vöyri
Tilaaaja:	Ulosottolaitos Länsi-Suomen laajan täytäntöönpanon toimintayksikkö
Tilaaajan yhteystiedot:	
Läsnäolijat:	Ulosottolaitoksen edustajat Optima LKV Investigo Oy Ab
Jakelu:	Ulosottolaitos
Tarkastaja(t)	Marika Kesti, 010 299 5133, marika.kesti@investigo.fi, Rakennusmestari, FISE Kosteudenhallintakoordinaattori
Raportin sisältö:	Jos raportissa on jotain epäselvää tai vaikeasti ymmärrettävää, älä epäröi ottaa yhteyttä tarkastajaan. Tarkastaja vastaa mahdollisiin kysymyksiin ja selventää sisältöä tarvittaessa. Huomioithan, että tarkastajamme eivät aina ole tavoitettavissa puhelimitse, mutta heidät saa kiinni sähköpostitse. Voit myös tilata lisätyönä raportin läpikäynti paikan päällä kohteessa tai esimerkiksi Teamsin välityksellä.
Tarkastuksen tiedot	
Päivämäärä:	12.09.2025
Sää:	Vesi- tai lumisade
Tarkastuksen syy:	Rakennus on tarkoitus myydä.
Tarkastuksen laajuus:	Perustason kuntotarkastus
Kartoitusmenetelmä:	<i>Kuntotarkastus. Kohteessa tehty tutkimus perustuu aistinvaraiseen systemaattiseen tarkasteluun. Rakenteiden kosteuden arvioinnissa käytettiin rakennekosteudenosoitinta, jolla voitiin pintamateriaalien läpi etsiä kohdat, joissa kosteus ylittää normaalin tason. Kosteuden osoittimia käytettiin systemaattisesti rakennuksen kosteissa tiloissa, sekä muissa kriittisissä paikoissa. Perustason kuntotarkastus tehdään rakenteita rikkomatta menetelmin. Laajassa tasossa rakenteet tarkastetaan rakenneavauksilla ja laaja plus tason kuntotarkastuksessa rakenteet tarkastetaan rakenneavauksilla sekä mikrobinäytteillä. Mikrobinäytteet viedään laboratorioon analysoitavaksi suoraviljelymenetelmällä. Kosteusmittaus kertoo tilanteen mittaushetkellä, eikä kosteusmittauksilla voida löytää vanhoja tai jo kuivuneita kosteusvaurioita. Kaikkien rakenteiden todellista kuntoa ei voida todeta edes avaamalla rakenteita muutamasta paikasta. Riskirakenteiden kunto on mahdollista selvittää</i>

tarkastusreikien ja materiaalinäytteiden avulla. Raportissa mahdollisesti mainittuja riskirakenteita suositellaan aina tutkittavaksi rakenneavauksilla ja tarvittaessa mikorinäytteenotolla.

Käytetyt mittalaitteet:

Trotec T3000 / TS250 / TS300, kalibroitu: 08 / 2024

Kohteen tiedot

Rakennustyyppi:	Omakotitalo
Rakennusvuosi:	1957
Rakennuksen pinta-ala, m²:	90 / 140m ²
Rakennuksen sijainti:	Tasamaa
Kerrosten lukumäärä:	1½
Rakennuksessa on kellari:	Kyllä

Yläpohja ja vesikatto

Vesikatto, rakennetyyppi: Rakennuksessa on harjakatto.

Vesikattorakenteet: Paikalla rakennetut

Vesikaton materiaali:

Vesikattomateriaalina on profiilipelti. Profiilipeltikatteen keskimääräinen tekninen käyttöikä on 40 vuotta. Profiilipeltikatteen kunto suositellaan tarkastamaan viiden vuoden välein.

Aluskate: Vesikatteen alla ei ole aluskatetta.

Havainnot:

Vesikatto on epätiivis.

Hormin läpivienti ei ole tiivis.

Hormissa ei ole piipunhattua.

Yläpohjan tuuletus on puutteellinen.

Yläpohjassa kosteusjälkiä.

Riskirakenteet:

Epätiivit läpiviennit, esimerkiksi kattoläpiviennit ja pellitykset aiheuttavat rakenteen vaurioitumisen riskin.

Yläpohjan puutteellinen tuuletus lisää kondenssiriskiä. Yläpohja ei pääse kuivumaan tarpeeksi nopeasti.

Puuttuva, tai puutteellisesti asennettu aluskate ei suojaa kondenssilta. Kondenssia voi muodostua vesikatteen sisäpuolelle, jolloin on mahdollista, että vesi pääsee tippumaan rakenteeseen aiheuttaen kosteusvaurion.



Vesikatto on harjakattoinen, katemateriaalina on profiilipelti. Hormissa ei ole sadehattua. Hormin juuripellitys on epätiivis.



Peltikatto on kiinnitetty naulaamalla. Naulat ovat nousseet irti alustastaan monin paikoin.



Vintillä on osa kylmää ullakkotilaa.



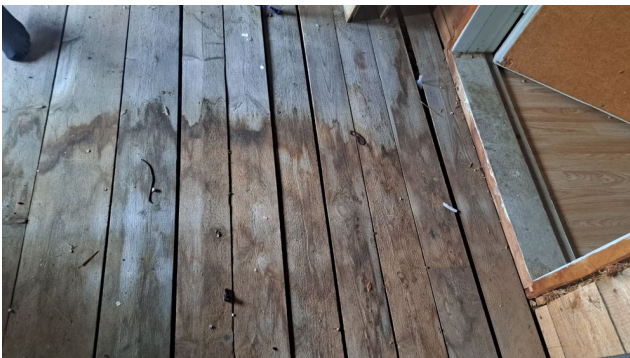
Aluskatetta ei ole.



Sahanpurueriste on kiinni vesikatteessa eikä tila pääse tuulettumaan.



Hormin ympärillä on valumajälkiä. Viemärin tuuletusputkea ei ole eristetty.



Ullakon lattiassa valumajälkiä.



Ruodelaudoissa ja kattorakenteissa kosteusjälkiä, todennäköisesti kondenssikosteuden aiheuttamia.



Vintin sisäpinnoilla valumajälkiä kattovuodoista.



Valumajälkiä sisäkatoissa.



Valumajälkiä sisäkatoissa.

Perustukset ja alapohja

Perustus:	Rakennuksen perustus on muurattu tai valettu perusmuuri.
Alapohjan rakennetyyppi:	Alapohja on maanvarainen betonilaatta. Rakennus on kellaritilainen.
Ulkopuolinen vedeneristys:	Rakennuksen perusmuurin/sokkelin ympärillä on vedeneristeenä kuumabitumisively, jonka keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20 vuotta.
Havainnot:	Sokkelissa havaittiin halkeamia.
Riskirakenteet:	Pohjalaatan yläpinta on maanpinnan tasolla tai sen alla. Mikäli ulkopuolista vedeneristystä ei ole, rakenteita rasittavan maakosteuden riski kasvaa. Puuttuva ulkopuolinen vedeneriste tai puuttuva perusmuurilevy saattavat aiheuttaa rakenteisiin kosteusrasitusta.
Sadevesi ja salaojitus	
Tekniset käyttöiät:	Vuonna 1950 - 2000 rakennetun salaojajärjestelmän tekninen käyttöikä on keskimäärin 40 vuotta. Tarkastusväli 2 vuotta ja huuhteluväli 5 vuotta. Vuonna 2000 jälkeen RakMK C2:n mukaan rakennetun salaojajärjestelmän tekninen käyttöikä on keskimäärin 50 vuotta. Tarkastusväli 2 vuotta ja huuhteluväli 5 vuotta. Muovisten sadevesikaivojen (1970...) keskimääräinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta.
Salaojitus:	Salaojajärjestelmää ei havaittu.
Sadevesijärjestelmä:	Rakennuksessa ei ole nykyaikaista sadevesijärjestelmää.



Sokkelissa paikoitellen halkeamia etenkin aukkojen ympärillä.



Sokkelissa halkeamia. Maanpinnan alapuolelle on tehty bitumisivelyä, jonka laskennallinen käyttöikä on kuitenkin saavutettu.



Sadevedet valuvat ränneistä suoraan perustuksiin. Kosteus pääsee rasittamaan rakenteita.



Sokkelissa viitteitä kosteusrasituksesta.



Kellarissa maakosteus rasittaa alapohjaa ja ulkoseinien alaosia. Lattiaa vasten varastoidut orgaaniset materiaalit saattavat vaurioitua kosteuden vaikutuksesta.



Kellaria.



Maanpinta kallistaa pääasiallisesti pois päin rakennuksesta. Salaojien tarkastuskaivoja ei ole, joten salaojien olemassaolosta ei ole tietoa. Perusmuurin ympärillä kosteuseristeenä on vanhaa bitumisivelyä, patolevyä ei ole.

Ulkoseinät ja julkisivut

**Pääasiallinen
rakennusmateriaali:**

Puu

Rakennetyyppi:

Rakennuksen ulkoseinä on puurakenteinen.

Julkisivumateriaali:

Rakennuksen julkisivu on rapattu. Rappauksen keskimääräinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Julkisivurappauksen kunto suositellaan tarkastamaan viiden vuoden välein.

Havainnot:

Julkisivun yleiskunto on hyvä.
Julkisivussa havaittiin halkeamia.
Julkisivussa havaittiin lahovaurioita.
Julkisivussa havaittiin epätiiveyksiä.

Riskirakenteet:

Epätiiviit läpiviennit, tiivistämättömät liitokset sekä muut epätiiviit rakennusosat aiheuttavat aina rakenteen vaurioitumisen riskin.
Pohjalaatan yläpinta lähellä maapintaa. Mikäli ulkopuolista vedeneristystä ei ole, maakosteusrasituksen riski kasvaa. Maakosteus voi rasittaa rakennuksen rakenteita.



Julkisivua.



Julkisivua.



Julkisivua.



Ikkunapellitykset on sidottu ulkoseinään rautalangalla ja naulalla. Roilotettuja kohtia ei ole rapattu päälle ja aiheuttavat rakenteeseen epätiiviyttä kohtia.



Kattolyhdyssä lahovaurioita.



Halkeamaa nurkassa.



Kellarin ikkunoiden kohdilla rappauksessa pieniä halkeamia.

Ikkunat ja ulko-ovet

Tekniset käyttöiät:

Puuikkunan keskimääräinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta.
Tarkastusväli 2 - 5 vuotta.

Puu-alumiini-ikkunan keskimääräinen tekninen käyttöikä on 60 vuotta.
Tarkastusväli 5 vuotta.

Puu-ulko-oven keskimääräinen tekninen käyttöikä on 40 vuotta.

Ikkunatyypit:

Rakennuksessa on MSU-ikkunat, eli sisään-ulos-aukeavat kaksipuitteiset kaksilasiset ikkunat.

Ikkunat:

Alkuperäiset

Ulko-ovet:

Alkuperäisiä

Havainnot ikkunoista ja ovista:

Ikkunapelleissä puutteelliset kaadot. Loivat tai rakennusta kohti kallistavat ikkunapellitykset aiheuttavat riskin rakenteen vaurioitumiselle.

Ulko-ovien kynnyspellitykset epätiivit. Epätiiviit ovien kynnyspellitykset aiheuttavat riskin rakenteen vaurioitumiselle.

Ikkunoiden ulko-osat huollon tarpeessa.

Ulko-ovissa huollon tarpeita.



MSU-ikkunat.



Ikkunoiden ulkopuitteet ovat huollon / korjauksen tarpeessa.



Ikkunapellityksissä puutteelliset kaadot.



Ikkunoiden ulkopokat paikoitellen huonokuntoiset.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysmuoto / lämmitysmuodot:

Öljy- tai puulämmitys
Ilmalämpöpumppu, ILP
Tulisija

Lämmönjakotapa:

Vesikiertoiset seinäpatterit

Lämmitysputkiston materiaali:

Lämmitysputket ovat terästä. Mikäli lämmitysputkistoon ei kohdistu ulkopuolista kosteusrasitusta, ne yleensä kestävät yhtä kauan kuin muu lämmitysjärjestelmää.

Käyttövesiputkien materiaali:

Muovia. Tekninen käyttöikä normaalisti noin 50 vuotta.

Viemäriputkien materiaali:

Viemäriputket ovat valurautaa, keskimääräinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta.

Lämmitysjärjestelmän ja putkistojen havainnot:

Putkissa ei havaittu aktiivista vuotoa.

Ilmanvaihtojärjestelmä:

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä on painovoimainen.

Ilmanvaihdon havainnot:

Rakennuksessa ei ole riittävästi korvausilmaventtiileitä. Korvausilmaventtiilien puuttuessa korvausilmaa saattaa imeytyä rakenteiden epätiivetyksistä.

Savupiipun nuohous:

Ei tietoa, koska viimeksi nuohottu.

Sähköjärjestelmä:

Muutoksia tehty.

Sähköjärjestelmä:

Sähköt ovat osittain alkuperäiset ja osittain muutoksia on tehty. Sähkövetoja tehty paikoitellen jatkojohdoilla. Suosittelemme, että sähköalan asiantuntija tarkastaa kaikki sähköasennukset ja tekee ehdotuksen tarvittavista toimenpiteistä käyttöturvallisuuden vuoksi.

Teknisten järjestelmien havainnot tai riskit:

Viemäriputkien tekninen käyttöikä on saavutettu.

Lattiakaivoja ovat puhdistuksen tarpeessa.



Pannuhuone kellarissa.



Pannuhuoneen ovi ei täytä paloturvallisuusvaatimuksia, ovi on puinen, jossa toisella puolella pelti naulattuna pintaan. Osastoivan palo-oven on oltava itsestään sulkeutuva ja salpautuva, jotta se sulkeutuu onnettomuustilanteessa. Palo-ovet valmistetaan materiaaleista, jotka kestävät korkeita lämpötiloja ja paloa.



Talolta lähtevät viemäriveredot ovat valurautaa. Ylöspäin asuinkerrokseen menevä viemäriputki on muovia. Kellarissa lattiakaivo valurautaa ja asuinkerroksessa muovia. Valurautaisten viemäriputkien laskennallinen tekninen käyttöikä on saavutettu. Viemäriputkien kuntoa voi selvittää esimerkiksi kuvaamalla putket. Valurautaiset viemäriputket voi korjata esimerkiksi sukittamalla tarpeen mukaan.



Käyttövesiputket ovat muovia suojaputkessa.



Vesimittarissa ei havaittu liikettä aiheutta.



Ilmalämpöpumppu.



Jatkojohtoasennuksia.



irralisia johtoja pannuhuoneessa. Ei ole tiedossa mitä johtoja on kyseessä tai tuleeko niihin virtaa.



Kaikkia sähkövetoja ei ole kiinnitetty seiniin, johdot ja rasiat roikkuvat.

Keittiö

Lattiapinnoite: Keraaminen laatta

Seinäpinnoite: Maalattu

Havainnot:

Silikonisaumat epätiivit.

Astianpesukoneen alta löytyy suojakaukalo.

Kylmälaitteiden alta ei löydy suojakaukaloa.

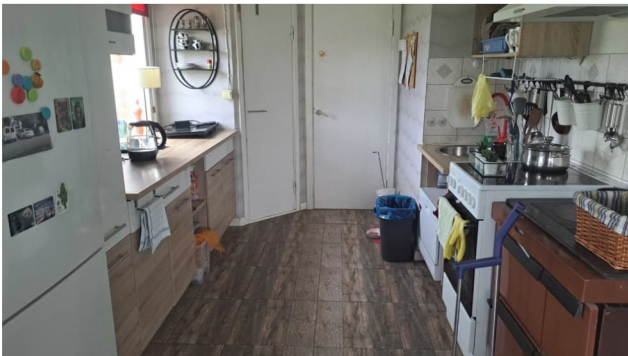
Astianpesukoneen poistoputkea ei ole kannakoitu esim. kaapin runkoon.

Pintamittaus

Kohde	Tulos / 200
Lattia, yleisesti	36-45
Seinä, välitila:	29-40

Tulosten tulkinta:

Ei kohonneita pinta-arvoja.



Keittiö.



Astianpesukoneen alla on vuotokaukalo, suosittelemme sellaisen asentamisen myös kylmäkoneiden alle.



Silikonisaumat rakoilevat.



Suosittelimme kiinnittämään astianpesukoneen poistoputken kaapin runkoon.

Kylpyhuone

Märkätilojen tekniset käyttöiät:

Pinnoite	Käyttöikä	Tarkastusväli
Muovimatto	20v	3v
Kosteussulkusively ja laatoitus	15v	3v
Bitumivedeneristys ja laatoitus	30v	3v
Nykyaikainen vedeneristys ja laatoitus (1999 jälkeen)	30v	3V
Muovitaпети	12v	3V
Muovipinnoitettu pelti	30v	3V
Pesuhuoneen panelointi	12v	3V

Lattiapinnoite: Keraaminen laatta

Seinäpinnoite: Keraaminen laatta

Seinärakenteet: Betoni

Havainnot:

Suosittelaa märkätilojen ajanmukaista ja perusparantavaa saneerausta nykyohjeistusten mukaisin vedeneristeasennuksin.

Silikonisaumat epätiivit.

Silikonisaumat tummuneet.

Laattasaumat kuluneet.

Pinnoitteet epätiivit.

Kosteusvaurion riski on olemassa.

Mikäli haluaa vähentää kylpyhuoneen pintoihin kohdistuvaa kosteusrasitusta ja pidentää kylpyhuoneen käyttöikää, suosittelemme suihkukaapin asentamista.

Mikäli kylpyhuone on rakennettu ennen 1998, on olemassa riski, että kylpyhuoneesta puuttuu yhtenäinen vedeneristys. Mikäli vedeneristys puuttuu, rakenteiden vaurioitumisen riski kasvaa.

Pintamittaus

Kohde	Tulos / 200
Lattia, yleisesti	55-118
Lattia, suihkutila	72-100
Lattia, muu poikkeava alue	78-102 (komero)
Seinä, yleisesti	41-56

Kohde	Tulos / 200
Seinä, suihkutila	41-56

Tulosten tulkinta:

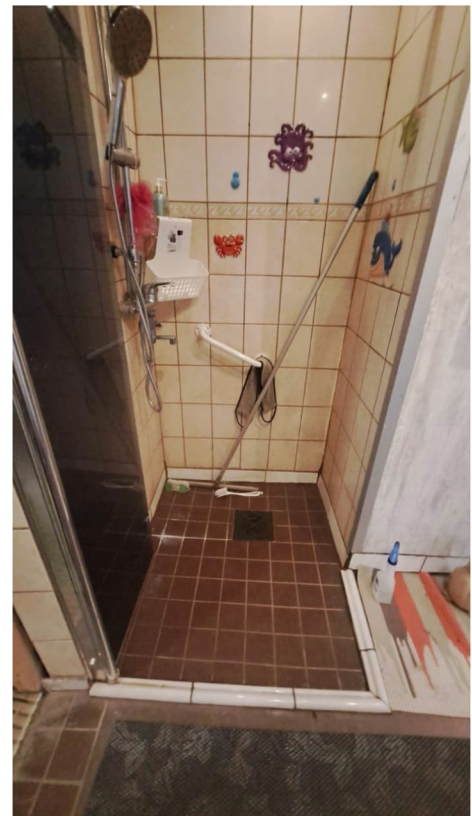
Kohonneita pinta-arvoja todettu.

Suihkunurkkauksen ja komeron lattiassa. Roiskeveden lisäksi maakosteus rasittaa alapohjan rakenteita.

Laatoitetuissa lattia- ja seinäpinnoissa esiintyy tavanomaisesti kosteutta kosteudentunnistimella havainnoitaessa, jos pinnat ovat olleet säännöllisesti roiskevedelle alttiina. Kyseiset kosteushavainnot eivät välttämättä tarkoita kosteusvaurioita tai korjaustarvetta. Mikäli laatoituksen alla on toimiva kosteuden- tai vedeneriste, saattaa kosteus olla pelkästään laattojen ja eristeen välissä, mikä on laattapinnoille ominaista. Vedeneristeiden olemassaoloa tai kuntoa ei pintapuolisessa tarkastelussa, kuten kuntotarkastuksessa, voida yleensä selvittää.



Kylpyhuone.



Suihkunurkkaus. Suihkunurkkauksen lattiassa todettiin kauttaaltaan kohonneita pintakosteusarvoja.



Oviaukossa pinnoitteet epätiiviit. Vedeneristettä ei havaittu.



Oviaukossa ei ole tulvakynnystä, suihkunurkkauksen reunat on korotettu laatoilla.



Suihkunurkkauksessa lattiassa reikä, jonka tarkoitus ei selvinnyt tässä tarkastuksessa. Silikonisaumat ovat uusimisen tarpeessa.



Suihkussa kuivakaivo, josta poistoputki menee saunan puolella olevalle kaivolle.



Silikonisaumat epätiiviitä.



Seinälaattoja halki.



Saunan ja kylpyhuoneen väliseinän alaosassa aukko.



Komeron / kuivakäymälän lattiassa kohonneita pintakosteusarvoja. Maakosteus todennäköisesti rasittaa alapohjaa.

Sauna

Seinäpinnoite: Puupaneeli
Pinnoitteet: Lattia betonipinnalla

Saunakiuas: Puu

Havainnot:

Pinnoitteet epätiivit.
Saunan käyttöikä saavutettu.
Lattiakaivossa korokerengas tai -renkaita.
Paneloinnin takana ilmarako.
Seinän hyörynsulku puutteellinen.
Lauteet huollon tarpeessa.

Pintamittaus

Kohde	Tulos / 200
Lattia, yleisesti	86-103

Tulosten tulkinta:

Kohonneita pinta-arvoja todettu.
Kauttaaltaan saunan lattiassa. Todennäköisesti maakosteus rasittaa alapohjan rakenteita.



Sauna.



Lauteiden runkopuut lahonneet lattiaa vasten.



Seinässä on höyrynsulku, lattiaa ei ole vedeneristetty, joten höyrynsulkua ei ole tiivistetty alareunastaan.



Lattiakaivo on valurautaa, kaivossa korokerengas. Kylpyhuoneen kaivolta tuotu poistoputki saunan kaivolle.



Lattiakaivo ruosteessa ja kuivunut.

WC-tila

Lattiapinnoite: Keraaminen laatta

Seinäpinnoite: Tapetti

Havainnot:

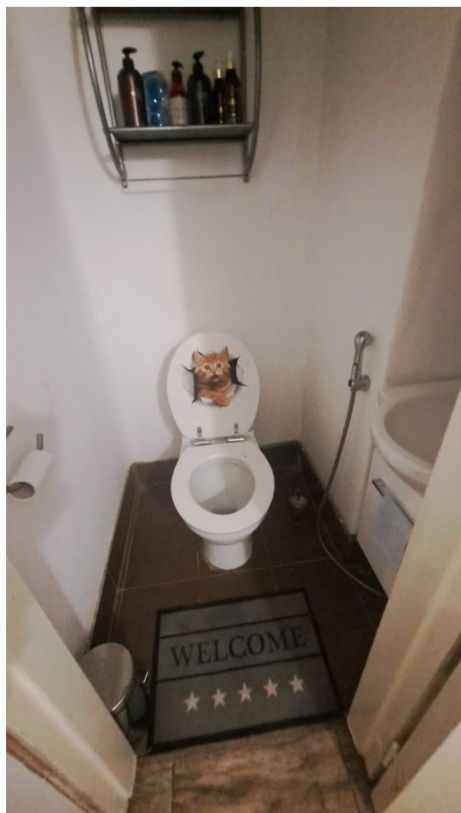
Pinnoitteet ehjät.
WC hyväkuntoinen.
Tilassa ei ole lattiakaivoa.
Tilassa on vedeneristys.

Pintamittaus

Kohde	Tulos / 200
Lattia, yleisesti	39-43
Seinä, yleisesti	29-40

Tulosten tulkinta:

Ei kohonneita pinta-arvoja.



Wc.



Aktiivisia putkivuotoja ei todettu. Lavuaarin poistoputki menee suoraan viemäriin, tilassa ei ole lattiakaivoa.



Lattiassa on vedeneriste havaittavissa.

Kodinhoitohuone

Lattiapinnoite: Keraaminen laatta

Seinäpinnoite: Tapetti

Havannot:

Pinnoitteet ehjät.

Tila on vedeneristetty. Vesieriste on havaittavissa.

Aktiivisia putkivuotoja ei todettu.

Pintamittaus

Kohde	Tulos / 200
Lattia, yleisesti	41-47
Lattia, kaivon ympärillä	62-80
Seinä, yleisesti	25-43

Tulosten tulkinta:

Kohonneita pinta-arvoja todettu.

Lattiassa kaivon ympärillä melko laajalla alueella.

Laatoitetuissa lattia- ja seinäpinnoissa esiintyy tavanomaisesti kosteutta kosteudentunnistimella havainnoitaessa, jos pinnat ovat olleet säännöllisesti roiskevedelle alttiina. Kyseiset kosteushavainnot eivät välttämättä tarkoita kosteusvaurioita tai korjaustarvetta. Mikäli laatoituksen alla on toimiva kosteuden- tai vedeneriste, saattaa kosteus olla pelkästään laattojen ja eristeen välissä, mikä on laattapinnoitteelle ominaista. Vedeneristeiden olemassaoloa tai kuntoa ei pintapuolisessa tarkastelussa, kuten kuntotarkastuksessa, voida yleensä selvittää.



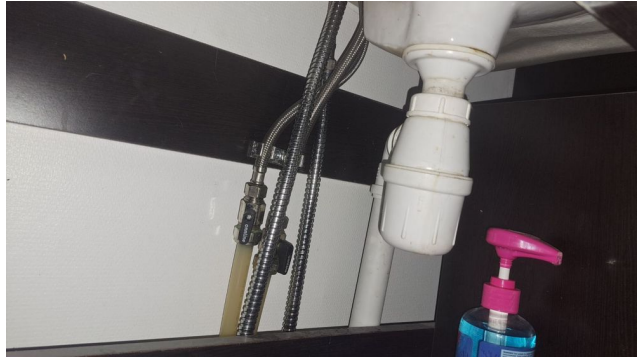
Kodinhoitohuone. Kuvaan on havainnollistettu aluetta, missä kohonneita pinta-arvoja todettiin.



Lattiakaivo on puhdistuksen tarpeessa.



Lattiassa on vedeneriste havaittavissa.



Aktiivisia putkivuotoja ei todettu.

Kuivat tilat

Havainnot

Kosteusvaurioita tai kosteusjälkiä havaittiin.

Kuivat tilat ovat pintaremontin tarpeessa.

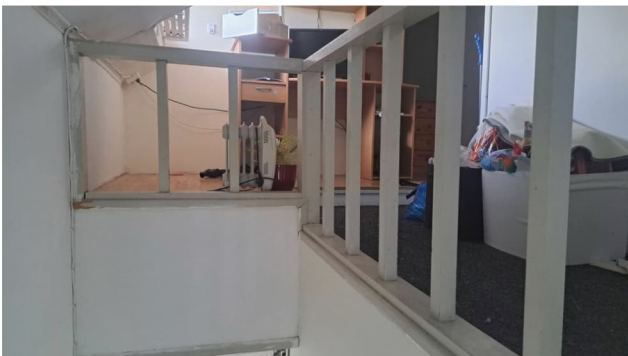
Kuivissa tiloissa ei havaittu vuotoja.



Makuuhuone yläkerrassa.



Valumajälkiä nurkassa.



Porrastasanteen kaiteet eivät täytä turvallisuusvaatimuksia. Pinnojen välistä putoamisriski.



Olohuone / ruokailutila.



Lattian laminaatti on huonokuntoinen.



Keittiössä ikkunan alla valumajälkiä.



Makuuhuone.



Tapetti revennyt paikoitellen.

Yhteenveto rakennuksen kunnosta:

Rakennuksessa on käyttöiän lopussa olevia rakennusosia. Käyttöiän päässä olevien rakennusosien kunnan säännöllinen arviointi ja oikea-aikainen uusiminen ehkäisevät suurempia vaurioita ja kustannuksia tulevaisuudessa.

Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa, mutta todetut puutteet ja/tai vauriot ovat korjattavissa.

Toimenpide-ehdotukset

Rakennus on huonossa kunnossa ja vaatii laajat peruskorjaukset, jotta rakennus olisi terveellinen ja turvallinen käyttäjilleen.

Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa.

Vesikatto on uusimisen tarpeessa.

Hormin läpivienti on tiivistettävä esim. elastisella massalla.

Suosittelimme piipunhatun asentamista.

Yläpohjan tuuletusta on parannettava.

Suosittelimme salaojituksen, sadevesijärjestelmän sekä ulkopuolisen vedeneristeen asentamista tai uusimista.

Julkisivu on huollon tarpeessa.

Ikkunat on syytä uusia.

Ikkunoiden pellitykset on syytä tiivistää.

Ikkunapellitysten kaadot korjataan.

Ulko-ovet huolletaan tarpeen mukaan.

Savupiipun nuohous tehdään vuosittain.

Suosittelimme lisäämään korvausilmaventtiilejä.

Silikonisaumat keittiössä uusittava.

Kylpyhuoneen käyttöikä saavutettu, suosittelemme lähiaikoina kylpyhuoneremonttia tai että tilaan asennetaan suihkukaappia.

Märkätilasta pois johtavan oven kohdalle suositellaan vähintään 15 mm korkeaa, tiivistä kynnystä (tai vedeneristeen ylösnosto oven kohdalla on oltava vähintään 15 mm).

Astianpesukoneen ja kylmäkoneiden alle suositellaan suojakaukaloa.

Astianpesukoneen poistoletku kannakoidaan kaapin runkoon.

Vanhat, myös kuivuneet, kosteusvauriot korjataan uusimalla vaurioituneet materiaalit.

Silikonisaumat ja elastiset massat tarkastetaan vuosittain ja uusitaan 3 - 5 vuoden välein tai tarvittaessa.

Saunan käyttöikä on saavutettu ja remontti on ajankohtainen.

Suosittelimme, että sähköalan asiantuntija tarkastaa kaikki sähkövedot.

Viemäreiden kunto voidaan tarkastaa kuvaamalla viemärit. Viemärit voidaan tarpeen mukaan sukittaa.

Porrastasanteen kaide on tehtävä turvalliseksi.

Pannuhuoneen ovi on uusittava paloturvallisuusvaatimukset täyttäväksi.

Åtgärdsförslag

Byggnaden är i dåligt skick och är i behov av omfattande reparationer, så att byggnaden skulle vara säker och hälsosam för användarna.

Byggnaden är i behov av grundrenovering.

Vattentaket bör förnyas.

Skorstensgenomföringen bör tätas, t.ex. med elastisk massa.

Vi rekommenderar montering av skorstenshatt.

Ventileringen av över bjälklaget/mellantaket bör förbättras.

Vi rekommenderar att dräneringen, regnvattenssystemet och yttre vattenisoleringen förnyas/monteras.

Fasaden ventilering förbättras.

Fasaden är i behov av underhåll.

Fönstren bör förnyas.

Fönsterplåtarna bör tätas.

Fönsterplåtarnas lutningar bör förbättras.

Ytterdörrarna bör underhållas efter behov.

Sotning av rökkanaler utförs årligen.

Vi rekommenderar att man monterar friskluftsventiler.

Silikonfogarna i köket bör förnyas.

Badrummets tekniska livslängd är uppnådd. Vi rekommenderar badrumsrenovering inom när framtid eller att man monterar ett duschskåp i utrymmet.

Vid en dörr som leder ut från ett våtrum rekommenderas en minst 15mm hög, tät tröskel (eller 15mm uppvik av vattenisoleringen).

Silikonfogarna i köket bör förnyas.

Vi rekommenderar läckageskydd under diskmaskin och kylmaskiner.

Diskmaskinens avloppsslang bör upphängas/fästas i skåpstommen.

Även gamla och intorkade fuktskador bör åtgärdas, genom att förnya skadade material.

Silikonfogar och andra elastiska massor granskas årligen och förnyas med 3 - 5 års mellanrum eller vid behov.

Bastuns tekniska livslängd är uppnådd och renovering är aktuell.

Vi rekommenderar att en eltekniker granskar alla eldragningar.

Avloppen kan kontrolleras genom filmning.

Vid behov kan avloppen relinas.

Räcket på trapplanet måste göras säkert.

Pannrumsdörren måste bytas ut så att den uppfyller brandsäkerhetskraven.

Muu tieto

Riskirakenne:

Riskirakenteella tarkoitetaan sellaisia aikaisemmin yleisesti käytettyjä rakenteita, jotka on myöhemmin havaittu kosteus- ja mikrobivaurioille alttiiksi rakenteiksi. Riskirakenne on yleensä rakentamisaajan määräysten ja ohjeiden mukainen. Riskirakenne ei ole aina vaurioitunut, mutta sillä on suurempi riski vaurioitua.

Kosteusmittauksista, yleistä:

Pintamittaus

Pintakosteuskartoitukset ovat ainetta rikkomattomia vertailututkimuksia, joissa samasta rakenteesta eri kohdista havaittuja arvoja verrataan keskenään. Näin saadaan kartoitettua arvoiltaan poikkeavat alueet. Epäilyt poikkeavasta kosteudesta tarkistetaan tarvittaessa rakennekosteusmittauksin. Pintakosteusilmaisoin ei mittaa materiaalin absoluuttista tai suhteellista kosteutta vaan ilmaisimen toiminta perustuu materiaalien sähkönjohtavuuteen, johon kosteuden lisäksi vaikuttavat useat tekijät, mm. rakenteiden sisässä olevat vesijohtoputket, teräkset, lämmityskaapelit sekä mitattavan materiaalin koostumus ja rakenteiden pintaosien vaihtelut. Mitä paremmin materiaali johtaa sähköä, sitä suurempia lukemia laite näyttää. Esimerkiksi suolakertymät nostavat lukemaa, ja alustasta irti oleva materiaali (esim. laminaatti ja alusmatto tai pinnoitteen irtoaminen ”kopolle” alustasta) madaltaa lukemaa. Pintakosteudenilmaisoin ilmaisee sähkönjohtavuuden koko mittaamaltaan syvyydeltä, eikä sen tulosten perusteella voi erotella kosteuspitoisuutta rakenteen eri syvyyksillä.

Puun kosteuskiintiön mittaus

Puun kosteuspitoisuutta voidaan mitata ns. piikkimittarilla, joka antaa mittaustuloksen painoprosentteina. Laitteen mittausalue valitaan mitattavan materiaalin tai puulajin mukaan. Kosteusmittarin toiminta perustuu kahden puuhun painettavan metallielektrodin välisen konduktanssin mittaamiseen. Kosteutta syvemmillä puumateriaalissa voidaan mitata ns. junta-anturilla, jonka elektrodien varret on eristetty ja mittaus tapahtuu haluttuun syvyyteen lyötyjen piikkien kärjistä. Mittauksessa on huomioitava, että tulos voi vaihdella riippuen siitä, onko metallielektrodit asennettu puun syiden suuntaisesti samaan syhyyn vai puun syiden vastaisesti. Myös mahdolliset kyllästysaineet tai puun suolapitoisuus vaikuttavat mittaustulokseen. Mikäli kosteus puussa on pitkäaikaisesti yli 18 p%, on riski, että puu mikrobivaurioituu. Mikäli kosteus puussa on pitkäaikaisesti yli 25 p%, on olemassa riski, että puu lahovaurioituu. Kosteuskiintiö on prosentteina kuivapainosta.

Viiltomittaus

Epäiltäessä kosteusongelmaa, esimerkiksi muovimaton alla, voidaan viiltomittauksella varmistaa kosteus muovimaton ja alustan välistä.

Porareikämittaus, kerroksellinen rakenne

Rakenteen hetkellisellä kosteusmittauksella tarkoitetaan suuntaa antavaa kosteusmittausmenetelmää, jota voidaan käyttää rakenteiden kosteuspitoisuuden selvittämiseen esimerkiksi sisätiloissa asentamalla mittapää tutkittavan kerroksellisen rakenteen sisälle rakenteeseen poratun reiän kautta. Menetelmällä mitataan

materiaalihuokosten ilmatilan suhteellista kosteuspitoisuutta. Mittapää tiivistetään vesihöyrytiivillä elastisella massalla porausreikään. Kosteusmittaus tehdään putkittamattomasta reiästä. Käytettävän mittapään tasaantumisaika on tyypillisesti lyhyt, noin 15...45 minuuttia.

Porareikämittaus, betoni

Porareikämittausmenetelmällä voidaan selvittää tutkittavan rakenteen kosteusprofiili. Menetelmä on tarkimmillaan rakenteen lämpötilan ollessa + 15 – + 25 °C. Rakenteeseen porataan valituille syvyyksille mittausreiät, jotka putkitetaan, puhdistetaan imuroimalla ja tiivistetään huolellisesti vesihöyrytiivillä elastista massaa käyttäen. Porauksessa tulee varoa vesiputkia ja sähköjohtoja. Porareikämittauspisteet tasaantuvat riittävän pitkän ajan tutkittavan materiaalin ominaisuuksista riippuen, tyypillisesti noin 2...3 vuorokautta, jonka jälkeen mittapisteisiin asennetaan mittapää huolellisesti tiivistäen ne mittausputkiin. Mittapäiden lukemat luetaan, kun mittapää on tasaantunut riittävän kauan ja saavuttanut kosteustasapainon ympäristönsä kanssa.

Asbesti:

Asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti, valmistus ja myynti on ollut kiellettyä 1.1.1993 alkaen. Asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa on kielletty kokonaan 1.1.1994. Asbestikartoitus pitää tehdä aina, kun, kun tehdään isompaa, purkavaa remonttia ennen 1994 valmistuneessa talossa. Asbesti on yleisnimitys kaikille kuitumaisille silikaattimineraaleille. Asbestia on käytetty paljon rakennusmateriaaleissa sen monien hyvien ominaisuuksien takia. Asbestipitoisia rakennusmateriaaleja purettaessa ja työstettäessä asbestikuituja vapautuu ilmaan, josta ne hengityksen mukana saattavat kulkeutua keuhkoihin ja kerääntyä sinne. Asbestipitoinen materiaali ei ole vaarallinen kun materiaali on ehjä. Asbestikuidut ovat niin pieniä, ettei niitä näe paljaalla silmällä.

PAH-yhdisteet:

Polysykliset aromaattiset hiilivedyt eli PAH-yhdisteet tunnetaan puhkielessä monesti yleisnimellä kreosootti. PAH-yhdisteitä on erityisesti kivihiilihiipissä ja -tervassa, joita on käytetty ja käytetään kosteuden- ja vedeneristeinä. Erilaisia PAH-yhdisteitä on satoja, mutta jätettä kaatopaikalle vietäessä on tutkittava tietyt 16 yhdistettä, joista osa on syöpävaarallisia ja perimää vaurioittavia. Kreosoottia sisältävää kivihiilitervaa ja -pikeä on käytetty rakennuksissa kosteuden- ja vedeneristeinä lattiarakenteissa, muuratuissa seinissä ja tiilisaumoissa. Käyttöajankohta on ollut 1800-luvulta lähtien ainakin vuoteen 1950 asti.

Radon:

Radon on maaperästä pääsevä väritön ja hajuton radioaktiivinen kaasu. Tietoa radonin esiintymisalueista ja alueella tehdyistä radonmittauksista on mahdollista saada joko Säteilyturvakeskuksesta tai kunnan rakennusvalvontavirastosta. Kuntotarkastus ei ota kantaa radonpitoisuuksiin kohteessa.

Mikrobivauriot:

Mikrobikasvusto rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voi olla terveyshaitta. Rakenteiden suhteellisen kosteuden ollessa pitkäaikaisesti yli 70 % RH ovat olosuhteet mikrobikasvuston syntymiselle olemassa. Ulko- ja sisäilmasta sekä rakenteista löytyy yleensä jonkun verran mikrobeja, mutta Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksen 545/2015 20 § asettaa rajat sille, mikä on sallittu mikrobitaso ja mikä on liikaa. Asumisterveysasetus on siis lakiteksti, joka määrittää, milloin jokin katsotaan

mikrobivaurioituneeksi (homevaurioituneeksi) ja milloin ei. Yksittäisten mikrobien esiintyminen pinnoilla, ilmassa tai materiaaleissa ei siis tarkoita, että rakennus olisi homevaurioitunut.

Kloorifenolit:

Kloorifenoleja sisältäviä puunsuoja-aineita on pääosin käytetty vuosina 1930–90 estämään puun lahoamista, sinistymistä ja homeen muodostumista. Yleisin kyllästysaine tunnetaan nimellä Ky-5, joka sisältää pääosin tetra- tri- ja pentakloorifenolien natriumsuoloja. Vastaava valmiste on tunnettu Ruotsissa nimellä KP-Cuprinol. Kloorianisoliin muodostuessa mikrobien aineenvaihduntaprosessissa kloorifenolista irtoaa yksi tai useampi klooriatomi ja hydroksyyliin liittyä metyyliin ja näin syntyy vastaava kloorianisoli. Nykyisin kloorifenolipohjaisten puunsuoja-aineiden käyttö on kielletty Suomessa. Kloorianisolit saattavat aiheuttaa tunkkainen, homeenkaltainen haju. Kloorianisoliin hajun ilmaantuminen voi kestää jopa kymmeniä vuosia.

Palovaroittimet:

Palovaroitin on pakollinen jokaisessa asunnossa. Palovaroitin on asennettava siten, että se reagoi tulipalosta aiheutuneeseen savuun mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60 m² kohden on oltava vähintään yksi palovaroitin. Palovaroittimien on täytettävä standardin SFS-EN 14604. Palovaroittimien vaatimustenmukaisuus osoitetaan CE-merkinnällä. Sähköverkkoon kytkettyihin uudisasuntoihin pitää asentaa sähköverkkoon kytkettävät palovaroittimet. Vaatimus koskee myös vapaa-ajan asuntoja.

Tuhoeläimet:

Hyönteiset ovat korvaamaton osa luonnon kiertokulkua. Vasta kun ne tunkeutuvat koteihimme, koemme ne riesana. Suomessa sisätilojen kutsumattomiin vieraisiin kuuluvat paitsi hyönteiset ja niiden toukat myös rotat ja hiiret.

Yleisimpiä kutsumattomia vieraita ovat sokeritoukat, turkiskuuoraiset ja muurahaiset. Vilkkaan matkustamisen ja ulkomaankaupan seurauksena myös lämpimistä maista peräisin olevat tuholaiset vierailevat yhä useammin kodeissamme.

Kaikki tuloeläimet eivät aiheuta tuhoa, vaan osa ainoastaan haittaa.

Tuholaiden torjunta on helpompaa, jos ne tunnistetaan ensin. Sisätilojen tuhohyönteiset ovat kiusallisia, mutta useimmiten niistä voi päästä eroon omin keinoin. Rotanmyrkkyä ja torjunta-aineita tuhohyönteisiä vastaan voi ostaa muun muassa apteekeista, rautakaupoista, tavarataloista ja puutarhamyymälöistä.

Ensisijainen ennaltaehkäisy menetelmä: Varmista, etteivät olosuhteet suosi tuholaisia. Poista mahdolliset ravinnonlähteet.

Tekninen käyttöikä, tarkastusväli ja kunnossapitajakso:

Rakennusosa, järjestelmän, laitteen tai rakenneosan tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen kyseisen tekijän kestävydestä. Tekninen käyttöikä on yleistävä määritelmä arvioitavasta osasta. Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jolloin rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.

Tarkastusvälin tulee olla sellainen, että tarkastettava kohde pysyy kunnossa tarkastusten välisen ajan. Tarkastusvälillä tarkoitetaan toistuvaa ajanjaksoa, jolloin rakenneosa, järjestelmä tai laite on tarkastettava.

Kunnossapitojaksolla tarkoitetaan aikaväliä, jolloin rakenneosia, järjestelmä tai laite vaatii huoltoa, korjaamista, osittaista uusimista, kunnostamista tai pinnoittamista. Kunnossapitajakso on keskimääräinen aikaväli, jolloin määritelty kunnossapitotoimenpide toistetaan.

Lisää tietoa käyttöikiin liittyen löytyy rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotus-ohjeesta (KH 90-00403).

Tarkastajan vastuu:

Kuluttajalle suoritettavassa tarkastuksessa tarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaisesti. Yritykselle suoritettavassa tarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE2013. Tarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista raportissa mahdollisesti havaittavat virheet. Kaikista virheistä tulee reklamoida tarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa tarkastuksen suorituspäivästä). Mittaus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana.

Muuta:

Raportissa on esitetty korjaussuosituksia havaittujen vaurioiden korjaamiseksi. Korjaussuositukset eivät ole sellaisenaan riittäviä työohjeita, vaan lähes aina vaurioiden oikean korjaamistavan määrittäminen vaatii yksityiskohtaisen korjaussuunnitelman laatimisen. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle.

Muistutamme vielä, että rakennuksen kuntoon ja näin ollen myös riskiin kosteusvaurioiden syntymiseen vaikuttaa suunnittelun ja rakentamisen jälkeen myös rakennuksen käyttö, siivous, kunnossapito ja korjaus.

Raportin jakaminen ja kopioiminen kokonaisuudessaan on sallittua tilaajan luvalla.

Paikka, päivämäärä ja allekirjoitus

Paikka: Vaasa
Päivämäärä 18.09.2025

Allekirjoitus:

