

Kuntotarkastus

Kaskitie 28, 06150 Porvoo

Tarkastuspäivä
02/03/2026



1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1983 rakennettu rakennettu kaksikerroksinen omakotitalo Porvoossa. Rakennus on rakennettu viettävälle tontille ja kellarikerros on maanpintojen alapuolella.

Rakennus on näkyviltä osin perustettu harkkorakenteisen perusmuurin varaan. Alapohjana on maanvastainen betonilaatta. Ulkoseinät ovat puurakenteisia ja puuverhoiltuja, kellarikerros on harkkorakenteinen. Kellarin ja ensimmäisen kerroksen välinen välipohja on betonirakenteinen. Kattomuotona on harjakatto ja katteena on profiilipeltikate. Yläpohja on puurakenteinen. Rakennuksessa on sähkö- / puulämmitys. Ilmanvaihto on painovoimainen.

Merkittävimmät lisäselvitys-, korjaus-, kunnostus- ja huoltotarpeet on lueteltu seuraavalla sivulla olevassa taulukossa. Pienemmät toimenpiteet on käsitelty raportin tekstiosuudessa.

Rakennuksen tulevan käytön ja kunnossapidon kannalta tulee huomioida myös ikääntymisen mukanaan tuoma korjaustarpeeseen varautuminen. Osia taloteknisistä järjestelmistä ja talon rakenneosista lähestyy teknisen käyttöikänsä loppua ja niiden uusimistarpeeseen / kunnostuksiin tulee tulevaisuudessa yleisesti varautua. Merkittävimmät teknisen käyttöiän päässä olevat rakenteet ja järjestelmät on taulukoitu seuraavalle sivulle.

Tarkastuksella havaittiin seuraavia kuntotarkastuksen suoritusohjeessa määriteltyjä riskirakenteita: koolaus / lämpöeristys kellarin maanvastaisissa seinissä, ulkoseinä lähellä maanpintaa takasivulla. Rakenteet ovat aikakaudelleen tyypillisiä ja rakentamisajankohtana yleisesti käytettyjä. Rakenteita, niihin liittyviä riskejä ja toimenpidesuosituksia on käsitelty tarkemmin raportin tekstiosuudessa ja liitteenä olevissa tietokorteissa.

Rakenteiden sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei voida täysin poissulkea pääosin rakenteita rikkomattomin menetelmin tehdyssä tarkastuksessa.

2. Oleelliset havainnot

Viite	Havainto	Huolto	Lisätutkimus	Korjaus / Uusiminen	Tietokortti
9.	Maanvastainen sisäpuolelta lämpöeristetty seinä kellarissa, ulkoseinä lähellä maanpintaa takasivulla		●	✱	
9.	Parannustoimet rakennuksen vierustassa, kellarin rakenteissa kosteushavaintoja	●		●	
10.	Kattovesien poisohjaus			●	
10.	Salaojituksen toimintakunnon selvitys ja tarvittaessa huolto, tekninen käyttöikä		●	✱	
12.	Ikkunoiden ja ovien huolto- / korjaustoimet, tekninen käyttöikä	●		●	
13.	Vesikaton tarkastaminen olosuhteiden salliessa, tekninen käyttöikä		●	✱	
13.	Kohdat 13 ja 14; korjaustarpeet vesikatolla ja yläpohjatilassa			●	
15.	Pesuhuoneen ja saunan tekninen käyttöikä			●	
19.	Alkuperäisten sähkölämmityslaitteiden tekninen käyttöikä			✱	
20.	Ilmanvaihto			●	
22.	Osia sähköjärjestelmistä lähestyy teknisen käyttöiän loppua			✱	

✱ mahdollinen korjaustarve riippuu lisätutkimuksissa tai käytössä esille tulevista asioista

⚠ Tietoa rakenteeseen liittyvistä riskitekijöistä on liitteenä olevassa tietokortissa.

Taulukkoon on koottu vain olennaisimmat riskit, sekä lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty pelkästään havaintojen yhteydessä.

3.Yleistietoa tarkastuksesta

Tekijät

[REDACTED] AMK), AKK (FISE), Sustera Group

Päivämäärä

02.03.2026

Tilaajat

Ulosottolaitos, Porvoo

Kohteen tiedot

Lähiosoite	Kaskitie 28	Postinumero	06150
Kaupunki	Porvoo	Tyyppi	Omakotitalo
Pinta-ala	119 + kellar	Rakennusvuosi	1983
Kiinteistötunnus	638-12-971-12		

Tarkastushetken sää

	RH (%)	T (°C)	g/m3
Ulkoilma	90	+1,1	4,7
Sisäilma	41	+16,1	5,6

Sääolosuhde

Pilvinen

Tarkastuksen syy

Rakennuksen kunnon selvittäminen ennen myyntiä.

Läsnäolleet

Mikael Nyberg, RI (AMK), AKK (FISE), Sustera Group
Ulosottolaitoksen henkilökuntaa
Omistaja
Kiinteistövälittäjä

Käytetyt mittarit

Puunkosteusmittari Tramex	kalibroitu 8 / 2025
Pintakosteudentunnistin Humitest MC-16OSA	
Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittalaite Vaisala HMI41 ja HMP42	kalibroitu 2 / 2026
Käyttöveden lämpötilamittari	

4. Rajaukset

- Rakennuksen perustamistapa ei ole tarkemmin tiedossa, koska rakennepiirustuksia ei ollut käytettävissä (esim. maanvaraiset betonianturat, suoraan kalliolle tms.).
- Lumipeite rajoitti rakennuksen vierustojen tarkastamista.
- Vesikattoa ei voitu tarkastaa lumipeitteen ja kulkureittien puuttumisen takia.

5. Muuta

- Sisälämpötila oli tarkastushetkellä tyypillistä asumislämpötilaa alhaisempi ks. olosuhdetaulukko aikaisemmin raportissa.
- Piirustusten puuttuminen vaikeutti rakenteiden toteutustapojen arvioimista.
- Alkuhaastattelulomaketta ei oltu täytetty ja se on raportin liitteenä tyhjänä.

6. Rakenteet ja LVI-tekniikka

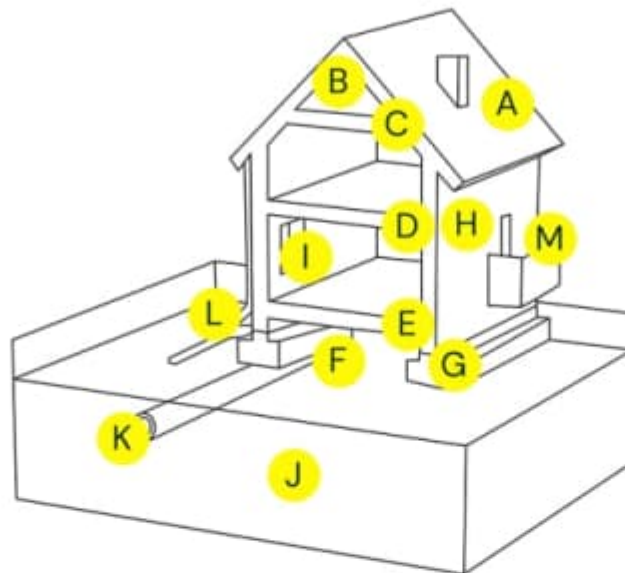
Kerrokset	1 + Kellari
Rakennustapa	Paikalla rakennettu, mahdollisista tehdasvalmisteisista osista ei ole tietoa
Perustukset, sokkeli ja alapohja	# Perustukset: Näkyviltä osin harkkorakenteinen perusmuuri, perustuksista ei tarkempaa tietoa Perusmuuri: Harkkosokkelit # Alapohja: Maanvastainen betonilaatta
Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet	# Ulkoseinät: Puurakenteisia # Julkisivupinnoite: Puuverhous
Välipohjat	# Kellari/Lkrs.: Betonirakenteinen
Vesikatto ja varusteet	# Kattomuoto: Harjakatto Vesikate: Profiilipeltikate
Yläpohja, ullakko	# Yläpohja: Puurakenteinen # Lämmöneristeen tyyppi: Mineraalivilla
# Tulisijat	Takka ja Hella / leivinuuni
Lämmitysjärjestelmä	# Lämmöntuotto: Sähkölämmitys, puulämmitys (tulisijat) # Lämmönjako: Sähkökattolämmitys (omistajan mukaan toimintakunto epävarma) ja Sähkövastuslattia- lämmitys
# Ilmanvaihto	Painovoimainen ilmanvaihto
Vesi- ja viemärlaitteisto	# Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Käyttövesiliittymä # Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Jätevesiviemäri- liittymä
Loppukatselmus	Pöytäkirjoja ei ollut käytettävissä.

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Piirustuksia ei ollut käytettävissä.

Kappaleen 6 tiedot eivät ole tarkastajan havaintoja, vaan ne on saatu asiakirjoista, jotka on lueteltu yllä tai mikäli tiedot perustuvat johonkin muuhun tietolähteeseen on tietolähde esitetty. Tähdellä (*) merkityt rakennetiedot perustuvat asiakkaalta saatuihin tietoihin. Risuaidalla (#) merkityt rakennetiedot perustuvat tarkastajan rakenteiden pinnoilta tehtyihin arvioihin sekä rakenneavauksien kohdilta tehtyihin havaintoihin. Kappaleessa 6 ei oteta kantaa siihen mitkä ovat todelliset rakenteet tai järjestelmät.

Talon rakenteita ja järjestelmiä ovat mm.



- A. Vesikate
- B. Yläpohjatila
- C. Yläpohja
- D. Välipohja
- E. Alapohja
- F. Ryömintätila
- G. Perustukset
- H. Ulkoseinät
- I. Ikkunat ja ovet
- J. Täyttömaa
- K. Salaojat
- L. Sadevesijärjestelmät
- M. Parveke

Kuvan tarkoituksena on esitellä yleisesti talon rakenteita ja järjestelmiä, eikä se vastaa välttämättä tarkastettua kohdetta.

Kuvassa olevat talon rakenteet ovat esimerkinomaisia, eikä kaikkia kuvassa olevia rakenteita/järjestelmiä ole jokaisessa talossa. Taloissa voi olla myös rakenteita/järjestelmiä, joita ei ole esitetty tässä esimerkissä. Kuvan tarkoituksena on esitellä yleisesti talon rakenteita/järjestelmiä, eikä se vastaa välttämättä tarkastettua kohdetta.

7. Käyttäjän havainnot ja tiedot korjauksista

Alkuhaastattelu

Tilaaajalle on tilauksen yhteydessä toimitettu kirjallinen haastattelulomake ennen tarkastusta täytettäväksi. Lomakkeesta ilmenevät haastattelussa esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset käyttäjän havainnoista kohteen käytön aikana sekä kohteeseen tehdyistä korjauksista. Lomake on raportin liitteenä.

8. Havaintojen esittämistapa ja tulkinta

Luentaohje

Kuntotarkastushavainnot otsikon alla käsitellään asiapapereista saatuja tai esim. tilaajan ilmoittamia rakennetyyppejä, sekä kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja ja toimenpide-ehdotuksia. Raportissa käytetään termiä "kuntotarkastuksen suoritusohje", jolla tarkoitetaan Rakennustiedon Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjetta KH 90-00394 vuodelta 2007. Mahdolliset perusteet suositellulle toimenpiteelle, kuten viittaukset ohjeisiin tai määräyksiin on esitetty kursiivitekstillä.

Sisältöön liittyvää

Korjausohjeiden tulkinta	Raportti ohjaa jatkotoimenpiteitä, mutta ei ole korjaustyöselitys, minkä vuoksi korjaustavan määrittely vaatii aina tarkempaa korjaussuunnittelua.
Tekniset käyttöiät	"Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on yleistävä. Kun rakenteen, rakenneosan, järjestelmän ja laitteen tekninen käyttöikä täyttyy ja tulee uusimistarve, niin usein tässä yhteydessä joudutaan uusimaan tai on teknistaloudellisesti perusteltua uusia myös ympäröivät/liittyvät rakenteet." (määritelmä: RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. Talotekniikka. ja RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. Rakennustekniikka.) Sähköjärjestelmän osalta tekniset käyttöiät (elinkaari) on esitetty julkaisussa ST 97.00 Sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien kuntoarvio ja -tutkimus.
Viittaukset nykyisiin rakentamisohjeisiin	Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamisohjeisiin. 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 kestävyys- ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

9. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

Rajaus:

- Rakennuksen perustamistapa ei ole tarkemmin tiedossa, koska rakennepiirustuksia ei ollut käytettävissä (esim. maanvaraiset betonianturat, suoraan kalliolle tms.).

Suosittelaa perustamistavan selvittämistä.

- Lumipeite rajoitti rakennuksen vierustojen tarkastamista.

Suosittelaa rakennuksen vierustojen tarkastamista olosuhteiden salliessa.

Maanpinnan tasoerot rakenteisiin yläkerran osalta. Kellarikerros on maanpintojen alapuolella.

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	Ei tarkastettavissa	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Maanpinta-sokkelin yläreuna		10	Takasivulla ja osin päädyssä
Maanpinta-lattiataso		10	Takasivulla ja osin päädyssä
Maanpinta-seinän puurungon alareuna		10	Takasivulla ja osin päädyssä

Perustukset ja sokkelit:

- Sokkelin pinnoitteessa havaittiin paikoin halkeamia.

Suosittelaa halkeamien korjausta.

- Perusmuurin kosteuseristyksenä toimivasta patolevystä tehtiin havaintoja sokkelin pinnasta maan rajassa.
- Takasivulla oven kohdalla oleva betonilaatta on rapautunut ja siinä on halkeamia sekä pinnassa olevia betoniteräksiä.

Suosittelaa betonilaatan korjausta tai uusimista.

- Putoamissuojaus on puutteellinen tukimuurien kohdilla.

Suosittelaa kaiteiden rakentamista.

- Pääsisäänkäynnin betoniportaan kohdalla ei ole kaiteita.

Suosittelaa kaiteiden rakentamista.

- Toisessa päädyssä on maanrajassa tuuletusputki. Putkeen saattaa valua vettä.

Suosittelaa ylösnoston ja hatun asennusta putkeen.

Vierustat

- Maanpintojen kallistuksia ei voitu kunnolla tarkastaa lumipeitteen takia. Osa maanpinnoista kuitenkin näyttää tasaisilta. *Nykyohjeiden mukaan suosituksena on muotoilla maanpinta viettämään 1:20 rakennuksesta pois päin, vähintään kolmen metrin matkalla (korkeusero vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla).*

Suosittelaa maanpintojen kallistuksien tarkastamista lumien sulettua ja korjaamista tarvittaessa.

- Kellarin ovien kohdilla on luiska ja portaikko. Mahdollisesta vedenpoistosta ovien edustoilla ei ole tietoa.

Suosittelaa asian selvittämistä olosuhteiden salliessa ja poistojärjestelmän asennusta tarvittaessa.

Kellarin ikkunoita on lähellä maanpintoja, mikä lisää niihin kohdistuvaa kosteusrasitusta. Maanpintoja on mahdollisuuksien mukaan suositeltavaa madaltaa / muotoilla siten, että ikkunat saadaan korkeammalle maasta. Ikkunoiden kohdille ei kuitenkaan saa kaivaa monttuja, joihin vesi kerääntyy.

- Rakennuksen vierustalla on jonkin verran kasvillisuutta. *Kasvillisuus ja multapenkit lisäävät rakenteiden kosteusrasitusta, heikentävät kuivumista ja juuret saattavat tukkia salaojia.*

Suositellaan kasvillisuuden ja multapenkien poistamista rakennuksen vierustoilta.

- Sokkelin vierustat on täytetty hienojakoisella maa-aineksella, mikä kastuessaan lisää rakenteisiin kohdistuvaa kosteusrasitusta. *Nykyohjeiden mukaan vierustat tulisi täyttää pestyllä sepelillä, mikä kuivattaa reuna-alueita.*

Suositellaan vierustäytöt vaihdettavan sepeliin. Täyttökerros tulee ulottaa salaojiin saakka, jotta sokkelin viereen ei muodostu sepelillä täytettyä "ojaa", josta vesi ei pääse pois.

Kellari

- Kellarin lattia ja kiviainespinnoilla olevien seinien alaosat kartoitettiin kosteudentunnistimella pistokokeenomaisesti. Kosteutta havaittiin takanurkalla olevan huoneen lattiasta ja seinistä (sisäportaikosta alaspäin tultaessa vasemman puoleinen huone). Rakenteista havaittu kosteus on maakosteutta tai sokkelin viereen ohjautunutta sade-/pintavettä.
- Maanvastaisiin seiniin on sisäpuolelle asennettu koolaus, lämpöeristys ja sisäverhous, mikä estää näiden seinien kartoittamisen kosteudentunnistimella. Runsas irtaimisto rajoitti merkittävästi kellarikerroksen pinnoilta tehtäviä kosteusmittauksia.

Suositellaan kellarin tarkastusta kokonaisuudessaan, kun tavarat on tyhjennetty.

- Mikäli kosteutta pääsee imeytymään haitallisissa määrin esim. seinien puurakenteisiin saattaa se aiheuttaa kellariin haju- / mikrobihaittaa.

Kellarin rakenteista havaitun kosteuden syy on suositeltavaa selvittää ja kosteuden pääsy rakenteisiin estää. Rakenteita tulee tarvittaessa kuivattaa. Kellarin rakenteiden kosteudet on suositeltavaa kartoittaa uudestaan, kun irtaimisto on tyhjennetty.

Riskirakenteet

- Ulkoseinän alaosan puurakenteiden ja maanpinnan välinen korkeusero on n. 10 cm takasivulla ja osin päädyssä. Muuten sokkelin korkeus on selvästi suurempi. Nykyrakentamisessa riittävänä etäisyytenä pidetään vähintään 30cm. Riskinä matalassa sokkelissa on ulkoseinärakenteen alaosien vaurioituminen, mikäli rakenteeseen pääsee nousemaan maaperästä kosteutta. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa (KH 90-00394). Tarkastuksella kerrottiin mahdollisuudesta selvittää rakenteen kuntoa rakenneavauksilla. Tarkastuksen tilaajan päätöksellä avauksia ei tehty.

Suositellaan rakenteen kunnon selvittämistä erillisellä kuntotutkimuksella. Maanpintoja on mahdollisuuksien mukaan suositeltavaa madaltaa / muotoilla siten, että ulkoseinien puurakenteet saadaan korkeammalle maasta.

- Kellarin maanvastaisiin seiniin on asennettu sisäpuolelle koolaus, lämpöeristys ja pintaverhoilu. Riskinä on rakenteen vaurioituminen, mikäli rakenteeseen pääsee maaperästä kosteutta tai rakenteeseen tiivistyy kosteutta. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa (KH 90-00394). Rakenne on aikakaudelleen tyypillinen ja rakentamisajankohtana yleisesti käytetty. Tarkastuksella kerrottiin mahdollisuudesta selvittää rakenteen kuntoa rakenneavauksilla. Tarkastuksen tilaajan päätöksellä avauksia ei tehty.

Suositellaan rakenteen kunnon selvittämistä erillisellä kuntotutkimuksella.

Tekninen käyttöikä

- Maanvastainen sisäpuolelta lämmöneristetty rakenne on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Maanvastaisen sisäpuolta lämmöneristetyin seinän, jonka sisäpinnalla on lämmöneristeenä lastuvilla (ns. Toja-levy), korkki tai mineraalivilla, tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



1. Runsas irtaimisto haittasi kellarin tarkastusta ja kosteusmittauksia



2. Runsas irtaimisto haittasi kellarin tarkastusta ja kosteusmittauksia



3. Kosteutta kellarin rakenteissa



4. Rakennuksen vierustaa



5. Sokkelin vierustäyttö hienojakoista



6. Halkeilua sokkelin pinnoitteessa



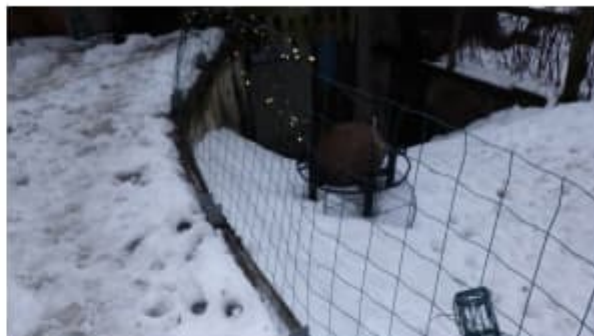
7. Ikkuna maanpinnan tasolla



8. Patolevy



9. Takasivulla oleva betonilaatta huonokuntoinen



10. Tukimuurien putoamissuojaus puutteellinen

10. Sadevesien poistojärjestelmä ja salaojat

Salaojien tasoerot mitattuna tarkastuskaivoista

Tasoerot	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Salaojan yläpinta – maanpinta	-	
Salaojan yläpinta – perustustaso (perustuu rakennepiirustuksiin)	-	
Salaojan yläpinta – kellarin lattiapinta	-	

Salaojajärjestelmä

- Perustusten läheisyydessä mahdollisesti olevista salaojituksista ei tehty havaintoja tarkastuksella. Salaojajärjestelmä vähentää oleellisesti perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusvaurioriskiä. Omistajan mukaan rakennuksen ympärillä on alkuperäinen salaojitus.

Suositellaan selvittämään salaojien olemassaolo esim. kaivamalla rakennuksen vierustalle koekuoppia. Mahdollisesti olemassa olevan järjestelmän toimintakunto on suositeltavaa selvittää. Jos järjestelmä on olemassa ja todetaan toimintakuntoiseksi, on tarkastuskaivojen asentaminen suositeltavaa, jotta salaojituksen toimintaa on mahdollista seurata ja järjestelmää huoltaa.

- Rakennuksen vierustaan kohdassa 9 suositellut toimenpiteet on helpoin toteuttaa seuraavan salaojaremontin yhteydessä, jolloin rakennuksen vierustat kaivetaan muutenkin auki.
- Salaojat suositellaan tarkastettavaksi ja huollettavaksi säännöllisesti viiden vuoden välein esimerkiksi painehuuhtelemalla salaojaputket ja tarkastamalla tarkastuskaivot kahden vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).

Sadevesijärjestelmä

- Vesikaton sade- ja sulamisvesiä ei ole johdettu pois rakennuksen vierustoilta, mikä lisää varsinkin kellarin rakenteiden kosteusrasitusta. Syöksytorvien kautta valuvat vedet johdetaan rakennuksen vierestä sadevesiverkostoon, avo-ojaan tai vähintään 3 m etäisyydelle rakennuksesta niin, ettei rakennuksen rakenteille eikä naapuritonteille aiheudu haittaa. Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katoilta valuvia vesiä. Kattovesien poisjohtaminen voidaan järjestää esimerkiksi betonisilla pintakouruilla tai rännikaivoilla + maanalaisilla umpinaisilla putkilla.

Suositellaan vesikaton sade- ja sulamisvesien poisjohtamisen järjestämistä.

- Yhden syöksytorven läheisyydessä on betoninen putki, mutta sen pohjalla ei näy mitään.
- Ks. myös kohta 13; kattovesijärjestelmät ovat uusittavassa kunnossa.

Tekninen käyttöikä

- Salaojajärjestelmä on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. Vuosien 1950–2000 välillä rakennettujen rakennuksien salaojituksen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 vuotta. Huoltamattomana salaojituksen käyttöikä on noin 25% lyhyempi (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).

11. Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet

Puuverhous

- Julkisivuverhouksessa havaittiin paikoin maalipinnan irtoilua ja likaantumista. Osa verhouksesta näyttää hiljattain maalatulta ja osa ei. *Julkisivujen puuosat suositellaan huoltomaalattavaksi 5 – 20 vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Suosittelaa verhouksen huoltokäsittelyä.

- Ulkoerhousken taustalla havaittiin tuuletusrako seinien alaosta tarkasteltuna.
- Verhouslautojen päihin ei ole sahattu tippaviisteitä. Viisteiden puuttuminen aiheuttaa seinää pitkin valuvan veden imeytymistä lautoihin ja voi aiheuttaa lautojen päiden pehmentymistä. Lautojen päät on syytä pitää aina hyvin maalattuna, mikä estää veden imeytymistä niihin.

Yleistä

- Räystäiden puuosissa havaittiin pintakäsittelyiden kulumaa. Puuosissa saattaa olla joitakin vaurioituneita kohtia maasta käsin tarkasteltuna. Takasivun katoksessa havaittiin vinoumaa.

Suosittelaa räystäiden kunnostusta ja katoksen rakenteiden korjausta / oikaisua.



11. Julkisivua



12. Julkisivua



13. Julkisivua



14. Julkisivuverhouksen taustan tuuletusrako

12. Ikkunat ja ulko-ovet

Puitteet, karmit ja lasit

- Ikkunat ovat 3- ja 4-lasisia puuikkunoita, joiden ulkopuitteet ovat puuta. Osassa ikkunoita on eristyslaselementtejä.
- Ikkunoiden ja ulko-ovien puuosissa havaittiin haalistumaa. Eristyslaselementeissä havaittiin harmaantumista.

Suosittelaa puuosien huoltokäsittelyä. Harmaantuneet ikkunat on suositeltavaa uusida.

- Kellarin ikkunoiden ja ulko-ovien alaosissa havaittiin lahoa. Autotallin oven paneelit ovat käpristyneet.

Suosittelaa kellarin ikkunoiden ja ovien uusimista tai kunnostusta.

- Ikkunoiden ja ulko-ovien tiivisteillä on taipumusta painua kasaan ajan saatossa tai rikkoutua.

Suosittelaa tiivisteiden tarkistamista ja uusimista tarvittaessa.

- Pääulko-oven ympäristö on keskeneräinen. Ovi on "harva"

Suosittelaa puuttuvien peitelautojen asennusta ja oven tiivistämistä / säätämistä mahdollisuuksien mukaan.

Vesipellit

- Osasta ikkunoita puuttuu vesipellit. Osassa ikkunoita on pellit, mutta niiden reunoilla on rakoja. Puutteet pellityksissä voivat aiheuttaa veden pääsyä seinärakenteisiin.

Suosittelaa ikkunapeltien asennusta puuttuvilta osin. Olemassa olevat pellitykset tulee tiivistää vesitiiviiksi. Seinärakenteet ikkunoiden alapuolelta on suositeltavaa tarkastaa rakenteita avaamalla.

- Ikkunapeltien maalipinnoissa havaittiin irtoilua.

Suosittelaa peltien huoltomaalausta.

- Ulko-ovien alaosa ei ole pellitetty.

Suosittelaa kynnyspeltien asennusta.

Tekninen käyttöikä

- Ikkunoiden eristyslaselementit ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. Eristyslaselementtien ikääntyessä riski niiden harmaantumisesta kasvaa. *Eristyslaselementtien tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta (Sustera Oy:n tarkastuksissa tehtyihin havaintoihin perustuva tieto).*
- Ulko-ovet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Puurakenteisten ulko-ovien tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



15. Oven alaosissa lahoa



16. Ikkunapellin reunoilla rakoja

13. Vesikatto ja varusteet

Rajaus:

- Vesikattoa ei voitu tarkastaa lumipeitteen ja kulkureittien puuttumisen takia.

Suosittelaa katon tarkastamista olosuhteiden salliessa.

Vesikate

- Vesikattona on harjakatto ja katteena on profiilipeltikate. Vesikate on alkuperäinen.
- Kattopellit on kiinnitetty nauloilla. Naulakiinnitykset löystyvät tyypillisesti ajan saatossa, jolloin niiden kohdille voi muodostua epätiiveyskohtia ja kosteutta saattaa päästä katteen alapuolisiin rakenteisiin.
- Katteen reunoissa havaittiin pinnoitteen irtoilua ja ruostetta. Em. asiat ovat ko. tyyppiselle katteelle tyypillisiä ja ne ovat lähinnä esteettinen haitta, jos pellit eivät ruostu puhki. Jos pinnoitteen irtoilu ja ruostuminen on voimakasta, ei katon kunnostaminen ole yleensä järkevää. Jos katto halutaan esteettisesti paremman näköiseksi kannattaa pellit tällöin yleensä uusia.

Hormi ja sadehattu

- Piipun päällä ei ole sadehattua.

Suosittelaa sadehatun asentamista.

- Piippua ei ole pellitetty.

Suosittelaa piipun pellittämistä.

- Savuhormeja ei voitu tarkastaa, koska piipulle ei päästy. Nuohooja tarkastaa hormistot nuohouksen yhteydessä ja on ilmoitusvelvollinen, mikäli havaitsee käyttöturvallisuuteen vaikuttavia vaurioita tai puutteita.

Sadevesikourut

- Kattovesijärjestelmät ovat uusittavassa kunnossa.

Suosittelaa kourujen ja syöksyjen uusimista.

Vesikaton varusteet

- Kulkureittien kohdilla ei ole lumiesteitä.

Suosittelaa lumiesteiden asentamista.

- Talotikkaita, kulkusilloja, lapetikkaita jne. ei ole.

Suosittelaa kulkureittien asennusta.

Tekninen käyttöikä

- Vesikate on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Profiilipeltikatteen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset, rakennustekniikka, 2025).*



17. Vesikattoa



18. Pinnoitteen irtoilua ja ruostetta peltien reunoissa

14. Yläpohja, ullakko

Käynti yläpohjatilaan

- Käynti yläpohjatilaan on järjestetty päädyssä sijaitsevan luukun kautta.

Yläpohjan tuuletus

- Yläpohjatilaa tuuletetaan avonaisten räystäiden kautta.
- Villaläpyskeet ovat paikoin pitkällä räystäällä kiinni aluskatteessa, mikä haittaa tuuletumista.

Suositellaan tuuletuspuutteiden korjausta tarvittavilta osin.

Aluskate

- Peltikaton alle on asennettu aluskate. Aluskatteessa havaittiin puutteita: aluskate näyttää useassa kohdassa päättyvän ulkoseinän kohdalla, aluskate puuttuu yhdestä kattoristikkovälisestä kokonaan, aluskatteessa on joitakin reikiä, aluskatteen läpivienttiä savupiipun kohdalla ei ole tiivistetty.
- Tiiviys puutteet aiheuttavat vuotoriskin, jos aluskatteelle pääsee vettä. *'Aluskatteen on johdettava sitä pitkin valuvat vedet riittävän pitkälle ulkoseinän ulkopuolelle. Aluskatteen limitykset, lävistyksiset ja liittymät tehdään siten, että aluskatteen päältä valuvat vedet ohjautuvat aluskatetta pitkin.'* (Rakennusten kosteustekninen toimivuus, Ympäristöministeriö, 2020)

Suositellaan aluskatteen asennuksen korjausta / tiivistämistä mahdollisuuksien mukaan. Aluskate tulee uusua seuraavan kattoremontin yhteydessä. Yläpohjarakenteet ja ulkoseinien yläosat tulee tarkastaa lämpöeristykseen siirtelemällä kohdista, joissa aluskatteessa on puutteita. Kattoläpivienttien kohdilla olevat yläpohjarakenteet tulee tarkastaa.

Havainnot yläpohjatilasta

- Savupiipun ympäriltä puuttuu palovillaa. Yläpohjan höyrynsulkua ei ole tiivistetty piippuun, mikä aiheuttaa ilma- ja lämpövuotoja rakenteisiin.

Suositellaan palovillan asennusta ja höyrynsulun tiivistystä piippuun.

- Yläpohjatilassa ei ole kulkusilloja, mikä vaikeuttaa tilassa liikkumista.

Suositellaan kulkusiltojen rakentamista.

- Yläpohjatilassa on rakennusjätettä.

Suositellaan ylimääräisen rakennusmateriaalin siivoamista.

- Viemärin tuuletusputkea ei ole lämmöneristetty yläpohjatilassa osalla. *Lämmöneristeiden puuttuminen aiheuttaa kylminä vuodenaikoina riskin tuuletusputken jääytymisestä umpeen sekä kosteuden tiivistymisestä tuuletusputken sisään ja veden valumisesta rakenteisiin, mikäli putkien liittokseen tiiveydessä on puutteita.*

Suositellaan viemärin tuuletusputken lämmöneristämistä yläpohjatilassa osalla.



19. Yläpohjatilaa



20. Aluskate puuttuu yhdestä ristikkovälisestä



21. Aluskatteen läpiviennit puutteellisia



22. Aluskatteessa reikiä



23. Palovilla puuttuu piipun kohdalta

15. Pesuhuone ja sauna

Rakenteet ja pinnoitteet

Lattiarakenteet ja -pinnoitteet

Kattopinnoitteet

Seinärakenteet ja -pinnoitteet

Kiviainesrakenteinen ja pinnoitteena laatat.

Kiviainesrakenteinen ja pinnoitteena paneeli.

Kiviainesrakenteisia ja levy-/puurakenteisia. Pinnoitteena pesuhuoneessa laatat sekä saunassa paneeli ja alareunassa laatoitus. Kiukaan kohdalla on laatoitus.

Vedeneristys

- Vedeneristyksistä ei tehty havaintoja, eikä niistä välttämättä rakenteita rikkomatta voikaan tehdä. Tilojen ikä huomioiden vedeneristystä ei välttämättä ole.

Lattiakaivo

- Lattiakaivoissa ei havaittu puutteita tai vaurioita.
- Lattiakaivo on suositeltavaa uusia seuraavan remontin yhteydessä, jotta nykyaikaiset vedeneristykset saadaan liitettyä siihen määräysten mukaisesti.

Lattiakallistus

- Lattian kallistukset tarkastettiin vesivaa'alla. Kallistuksissa on puutteita suihkunurkassa ja saunassa lattian keskivaiheilla. Riittämätön kaato vaatii yleensä veden poistamista lattiakaivoon esimerkiksi lastalla. *'Märkätilan lattian kaltevuuden on mahdollistettava veden valuminen lattiakaivoon. Märkätilan lattian kaltevuuden suositellaan olevan yleensä vähintään 1:100 ja suihkun alueella 1:50 noin 0,5 m:n säteellä lattiakaivosta.'* (Rakennusten kosteustekninen toimivuus, Ympäristöministeriö, 2020)

Suosittelaa lattian kuivaamista esimerkiksi lastalla käytön jälkeen sekä lattian kaltevuuksien korjaamista tilan seuraavan remontoimisen yhteydessä.

Ilmanvaihto

- Pesuhuoneessa on poistoilmaventtiili. Saunassa on poisto- ja tuloilmaventtiili.
- Saunan tuloilmaputkessa ei ole säädettävää venttiiliä.

Suosittelaa venttiilin asennusta.

Kosteushavainnot

- Lattiat ja seinien alareunat kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä ja pesuhuoneen seinien yläosat havaintopisteiden välillä 1 m. Pesuhuoneesta havaittiin kosteutta lattiasta ja seinistä suihkun roiskevesialueelta. Saunasta havaittiin kosteutta lattiasta pesuhuoneen seinän läheisyydestä ja seinän alaosista. Lisäksi kosteutta havaittiin seinän alaosaan takkahuoneen puolelta.
- Kosteudesta ei vedeneristetyssä rakenteessa ole varsinaista haittaa, vaan kosteus kuuluu laattarakanteen normaaliin toimintaan. Laatan ja vedeneristeen välissä oleva kiinnityslaasti sekä laatan taustapinta kastuvat saumoista taustalle imeytyvän veden vaikutuksesta. Kosteudentunnistimella ei pystytäkään määrittelemään kosteuden sijaintia rakenteessa. Koska kosteutta havaittiin myös takkahuoneen puolelta, on todennäköistä, että kosteutta on päässyt imeytymään myös syvemmälle rakenteisiin.

Havainnot pesuhuone

- Laatoituksissa havaittiin alustaansa puutteellisesti kiinnittyneitä tai irronneita 'kopolaattoja'. Kopolaatat eivät aiheuta toimenpiteitä niin kauan kuin saumat ovat ehjät ja laatat eivät irtoa kokonaan. Laatat suositellaan kiinnitettäväksi mikäli ne irtoavat kokonaan. Seinien laatoituksissa on joitakin halkeamia.
- Nurkkien tiivistyksissä havaittiin paikoin puutteita.

Suosittelaa nurkkien saumaamista silikonilla.

Vesijohtojen läpivientien tiiviys on puutteellinen.

Suositellaan läpivientien tiivistämistä.

- Muilta osin ei havaittu huomautettavaa päällisin puolin tarkasteltuna.

Havainnot sauna

- Saunassa havaittiin, ettei jalkalistaosan laatoitusta ja seinien alumiinitivistyspaperia ole liitetty toisiinsa. Jalkalistaosan laatoitus on liitettävä vedenpitävästi seinän alumiinipaperiin estämään kosteuden (roiskevedet, ilman kosteus) pääsy seinärakenteisiin. Paneloinnin takana ei ole mainittavaa tuuletusrakoa. Asia tulee huomioida seuraavan remontin yhteydessä.
- Laatoituksissa havaittiin alustaansa puutteellisesti kiinnittyneitä tai irronneita 'kopolaattoja'. Kopolaatat eivät aiheuta toimenpiteitä niin kauan kuin saumat ovat ehjät ja laatat eivät irtoa kokonaan. Laatat suositellaan kiinnitettäväksi mikäli ne irtoavat kokonaan. Oviaukon kohdalta puuttuu laattoja.
- Muilta osin ei havaittu huomautettavaa päällisin puolin tarkasteltuna.

Yhteenveto, käyttöikä

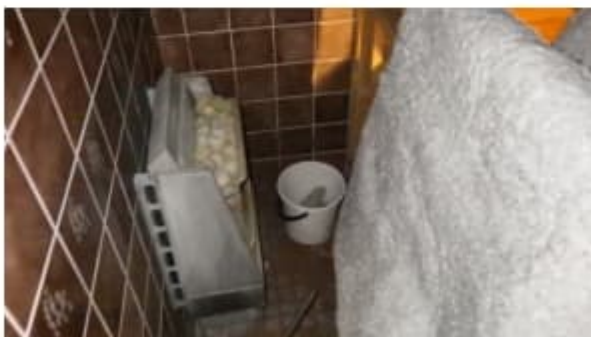
- Märkätilat ovat alkuperäiskuntosia. Tilojen rakenteet ovat teknisen käyttöikänsä lopussa ja niiden remontoiminen nykyvaatimustasolle on suositeltavaa. Remontin yhteydessä tulee taustaraenteiden kunto ja kosteustilanne tarkemmin tutkia. 1980-luvulla ja 1990-luvun alkupuolella rakennetuissa märkätiloissa käytettiin yleisesti kosteussulkusivelyjä. (tekninen käyttöikä 15–18 vuotta, RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025). Remontin yhteydessä tulee huomioida nykyiset määräykset.
- Pesutilojen maanvastaisissa seinissä riskirakenteita, mikä tulee huomioida remontissa. Riskirakenteet ks. tarkemmin kohta 9.



24. Pesuhuone



25. Pesuhuoneen lattiakaivo



26. Sauna

16. WC

Lattiakaivo

- Tilassa ei ole lattiakaivoa.

Ilmanvaihto

- Tilassa on poistoilmaventtiili. Venttiilissä ei havaittu virtausta merkkisavulla.

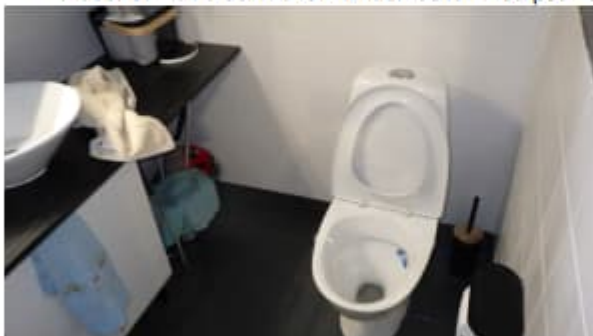
Suositellaan syyn selvitystä ja korjausta.

Kosteushavainnot

- Lattiat ja seinien alareunat sekä seinäpinnat vesipisteen ympärillä kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä. Lattiasta havaittiin pieneltä alueelta kosteutta allaskaapin kohdalta. Omistajan mukaan käsisuihkussa on ollut vuotoa ja se on sen jälkeen vaihdettu.

Havainnot

- Lattian laatoituksessa havaittiin joitakin alustaansa puutteellisesti kiinnittyneitä tai irronneita "kopolaattoja". *Kopolaatat eivät aiheuta toimenpiteitä niin kauan kuin saumat ovat ehjät ja laatat eivät irtoa kokonaan. Laatat suositellaan kiinnitettäväksi mikäli ne kokonaan irtoavat.*
- Tilassa ei muilta osin havaittu huomautettavaa päällisin puolin tarkasteltuna.



27. Wc

17. Keittiö

Allaskaappi

- Allaskaapissa olevia vesijohtoja ei ole kiinnitetty.

Suositellaan vesijohtojen kiinnittämistä.

- Allaskaapin pohjalla olevat läpiviennit ovat avoimia. Nykyisin suositellaan vuototilanteiden varalta että allaskaapin pohjan läpiviennit ja kaapin pohjalta saumat tiivistetään, jotta mahdollisessa vuototilanteessa vuoto voidaan havaita mahdollisimman pian.

Suositellaan allaskaapin pohjan tiivistämistä vesitiiviiksi.

Ilmanvaihto

- Tilassa on huuva / poistoilmareitti hormiin. Poistoventtiilin säätönaru on katki.

Suositellaan poistoventtiilin kunnostusta tai uusimista.

Kosteushavainnot

- Allaskaapin ja tiskikoneen edustan lattia, kylmälaitteiden edustan lattia ja seinäpinnat pesualtaan kohdalta kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä. Ei havaittu kosteutta.

Havainnot

- Lieden kaatumisestettä ei ole asennettu.

Suositellaan kaatumisesteen asentamista.

- Omistajan mukaan viemärin liitoksesta on valunut vettä allaskaappiin pari kuukautta sitten. Kaapin rakenteita ei havaittu kosteutta kosteudentunnistimella.

Kaapin alapuoliset rakenteet on suositeltavaa tarkastaa mahdollisesti kaapin alle päässeeseen kosteuden varalta.

- Viemäri vetää huonosti.

Suositellaan viemärin aukaisua soveltuvien menetelmin.

- Tilassa ei muilta osin havaittu huomautettavaa päällisin puolin tarkasteltuna.

18. Muut asuintilat ja asumista palvelevat tilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet muissa tiloissa

- Sisätiloissa ei havaittu kosteuteen viittaavia jälkiä.

Hyönteiset/tuhoeläimet

- Sisätiloissa ei havaittu viitteitä hyönteisistä tai tuhoeläimistä tai niiden aiheuttamista vahingoista.

Autotalli

- Autotalli on kellarissa. Kellarin havainnot ks. kohta 9. Runtas irtaimisto rajoitti tallin tarkastamista ja kosteusmittauksia.

Suositellaan tallin tarkastamista, kun tavarat on tyhjennetty.

- Autotallin lattiakaivossa ei ole öljynerostusta, mikä tulee huomioida tilan käytössä.
- Autotallin ilmanvaihdosta ei tehty havaintoja. Venttiileitä saattaa olla tavaroiden takana.

Suositellaan ilmanvaihdot tarkastusta, kun tavarat on tyhjennetty ja parantamista tarvittaessa.

Varastot

- Kellarissa varastotilaa. Kellarin havainnot ks. kohta 9.

Tulisijat

- Hellan tulipesässä havaittiin rapautumista.

Suositellaan varautumaan tulipesän kunnostukseen.

- Tulisijoissa ei muuten havaittu huomautettavaa päällisin puolin tarkasteltuna.
- Omistajan mukaan mukaan savuhormi on nuohottu viimeksi kolme vuotta sitten. *Tulisija ja savupiippu savupiippu tulee nuohota kerran vuodessa, mikäli tulisijaa käytetään.*

Suositellaan savuhormin ja tulisijan nuohouttamista.

Muut tilat

- Sisäportaiden kaiteet ovat harvat verrattuna nykyohjeiden mukaiseen kaiteeseen.

Suositellaan kaiteiden rakentamista tiiviimmäksi.

- Irtaimisto rajoitti yleisesti sisätilojen tarkastamista.

Suositellaan sisätilojen tarkastamista kokonaisuudessaan, kun irtaimisto on tyhjennetty.

19. Lämmitysjärjestelmä

Yleistiedot

- Rakennuksessa on sähkölämmitys. Lämmönjako tapahtuu sähkölattialämmityksillä ja kattolämmityksillä.
- Omistajan muukan kattolämmitysten toimintakunto on epävarma.

Suositellaan kattolämmitysten tarkastuttamista alan ammattilaisella.

- Kattolämmitykset ja saunatilojen lattialämmitys ovat saadun tiedon mukaan alkuperäisiä. Muut lattialämmitykset on asennettu vuosina 2005–2006.
- Saunatilojen lattialämmityksen säätimestä puuttuu suojakansi.

Suositellaan suojakannen asennusta.

Tekninen käyttöikä

- Alkuperäiset sähkölämmityslaitteet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Sähkölämmityslaitteiden elinkaari normaalirasituksessa on 25–30 vuotta (ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2024).*

20. Ilmanvaihto

Sisäilmanlaatu

- Sisätiloissa oli havaittavissa eläinperäistä hajua (sisällä pidetään useita koiria). Eläimen haju saattaa peittää alleen muita mahdollisia hajuja.

Venttiileiden virtaus

- Piipun hormoneihin johdettujen poistovenktiilien ilman virtaussuunnat tarkastettiin merkkisavulla. Merkkisavulla tarkasteltuna ei havaittu puutteita venttiilien ilman virtaussuunnissa. Wc:n poisto ei toimi ks. kohta 16.

Havainnot

- Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä perustuu korkeus- ja lämpötilaerojen sekä tuulen aiheuttamiin paine-eroihin. Järjestelmän toimivuus riippuu ratkaisevasti sääolosuhteista. Poistoilmanvaihtoa voi tarvittaessa tehostaa koneellisesti puhaltimilla.
- Oleskelutiloihin ei ole asennettu korvausilmaventtiilejä. Korvausilmaventtiilien puute saattaa heikentää ilmanvaihdon toimintaa ja sisäilman laatua. Ikkunoiden ja ovien ollessa suljettuina pääsee asuntoon korvausilmaa hallitsemattomina vuotovirtauksina ikkuna-, ovi- ja seinärakenteiden läpi.

Suosittelaa korvausilmaventtiilien asentamista tarpeen mukaan esim. makuuhuoneisiin ja olohuoneeseen. Myös riittävästä siirtoilmaraoista väliovien kohdilla tulee huolehtia.

- Kellarikerroksen ilmanvaihto on niukka.

Suosittelaa kellarikerroksen ilmanvaihdon tehostamista.

21. Vesi- ja viemärlaitteisto

Käyttövesivaraaja

- Lämminvesivaraaja on kellarissa. Varaajassa ei havaittu vuotoja, eikä sen alustatilassa kosteutta kosteudentunnistimella. Ylivuotovedet on johdettu kaivoon. Varaaja on tyyppikilven mukaan valmistettu vuonna 2010. Varaajan alustaa ei ole suojattu mahdollista vuoto vastaan.

Suositellaan vedeneristetyin ja viemäroidyn kaukalon rakentamista varaajan alle.

Käyttövesijärjestelmä

Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)

Käyttövesiliittymä

Käyttövesiputket (näkyvillä osin)

Kuparia

Muovia suojaputkessa

- Vesijohdoissa ei havaittu viitteitä vaurioista tai puutteita näkyvillä osilla. Vesijohdot ovat omistajan mukaan alkuperäisiä.

Jätevesijärjestelmä

Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)

Jätevesiviemäri

Viemäriputket (näkyvillä osin)

Muovia

- Viemäreissä ei havaittu näkyvillä osilla viitteitä vaurioista tai puutteita. Keittiön viemäri vetää huonosti ks. kohta 17. Viemärit ovat saadun tiedon mukaan alkuperäisiä.

Vesimittari

- Rakennus on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkkoon.

Vedenvirtaama

- Sekoittajien virtaamissa ei havaittu oleellisia eroja RakMK D:n ohjearvoihin. Suositusvirtaama suihkuille, kodinhoituhuoneen ja keittiön sekoittajille on 12 l/min ja lavuaareille 6 l/min.

Veden lämpötila

- Veden lämpötilaksi mitattiin 58 °C. ns. Asumisterveysasetuksen (Sosiaali- ja terveysministeriö 545/2015) mukaan: 'Lämminvesilaitteistosta saatavan lämpimän vesijohtoveden lämpötilan tulee olla vähintään + 50 Celsius-astetta ja vesikalusteesta saatava vesi saa olla korkeintaan + 65 Celsius-astetta'.



28. Varaajan alusta

22. Sähköt

- Silmämääräisesti tarkasteltuna ei havaittu vaurioita tai puutteita sähköjärjestelmässä. Sähköjärjestelmä on saadun tiedon mukaan alkuperäinen.
- Määräaikaistarkastusten teettäminen pientaloihin ei ole lakisääteisesti pakollista.

Sähköjärjestelmiin on suositeltavaa teettää alan ammattilaisen tekemä tarkastus mahdollisten piilevien vikojen paikallistamiseksi.

Tekninen käyttöikä

- Osia sähköjärjestelmistä lähestyy teknisen käyttöikänsä loppua ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. Sähköjärjestelmän osien tekninen käyttöikä on pääosin noin 30–50 vuotta. (ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2005).



29. Sulaketaulu

Porvoossa 06.03.2026



AMK), AKK (FISE), Sustera Group

Liitteet

Alkuhaastattelu

Tietokortti: Maanvastaiset sisäpuolelta lämmöneristetyt seinät

Tietokortti: Ulkoseinän alajuoksupuun korkeus

23. Yleistä kuntotarkastuksesta

Yleistä kuntotarkastuksesta RS3

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 määrittäminen 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.

YLEISTÄ TARKASTUKSEN SISÄLLÖSTÄ

Jotta raportin lukija ymmärtäisi kuntotarkastuksen sisällön ja periaatteet, tulisi lukijan tutustua myös Rakennustieto Oyn julkaisemaan KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Tilaaajan ohjeeseen. Ohje on toimitettu tilaajalle tilauksen yhteydessä tai se on luettavissa osoitteessa www.sustera.fi. Tilaaajan ohjeessa on esitetty mm. tarkastuksen sisältö, epävarmuustekijät, vastuut ja rajaukset. Kuntotarkastustilauksen yhteydessä tilaajalle on toimitettu myös Sustera Kuntotarkastuksen RS³ Palvelukuvaus, jossa on määritelty lyhyesti Kuntotarkastuksen RS³ suoritustapa.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohjetta ja Kuntotarkastuksen RS³ Palvelukuvausta. Suoritusohje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirjakaupoista.

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. Koska 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 lisätutkimussuosituksien perusteena on tarkastajan kohteesta tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuosituksien 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 lumipeitteiden alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden sallimassa on yleensä myös suositeltavaa.

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.

Tilanteessa, jolloin märkätilat ovat olleet hyvin pitkään käyttämättöminä, ei kosteudentunnistimella voida arvioida rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä kosteusvaurioita rakenteita eikä rakenteen kosteusteknistä toimivuutta normaalin käytön aikana.

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. RS³ 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, kattahuovissa 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 kirvelyä 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 radon-alueella, on yleensä suositeltavaa selvittää, onko kohteessa tai kohteen ympäristössä mitattu kohonneita radonpitoisuuksia. Kuntotarkastuksen RS³ sisältöön ei kuulu radonmittauksia.

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

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaisesti. 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 neljän kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita).

Alkuhaastattelu

Vastaathan alla oleviin kysymyksiin huolellisesti etukäteen ennen tarkastusta, jotta saat kuntotarkastuksesta suurimman mahdollisen hyödyn. Täytetty haastattelulomake liitetään kuntotarkastusraporttiin.

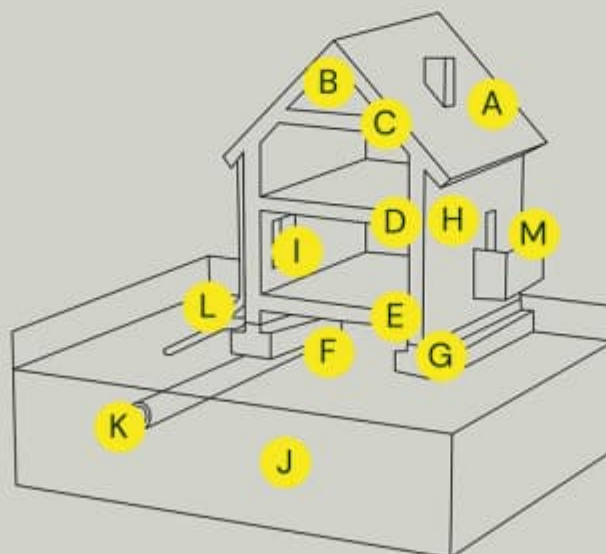
Kiinteistötunnus (vain kiinteistöt)

Kohteen osoite

Omistushistoria nykyisellä omistajalla

All rights reserved © Sustera Group | 0112024

Talon rakenteita ja järjestelmiä ovat mm.



- A. Vesikate
- B. Yläpohjatila
- C. Yläpohja
- D. Välipohja
- E. Alapohja
- F. Ryömintätila
- G. Perustukset
- H. Ulkoseinät
- I. Ikkunat ja ovet
- J. Täyttömaa
- K. Salaojat
- L. Sadevesijärjestelmät
- M. Parveke

Kuvan tarkoituksena on esitellä yleisesti talon rakenteita ja järjestelmiä, eikä se vastaa välttämättä tarkastettua kohdetta.

1. Rakenteet, tehdyt korjaukset yms.

1.1 Rakennuksen vierustan työt

(maanpinnan kaltevuuden tai korkeusaseman korjaaminen, sokkelin vierustäyttöjen uusiminen yms.)

Onko salaojajärjestelmää? ☐ Ei ☐ Kyllä ☐ Osin, millä osalla?
☐ En osaa sanoa _____

Onko perusmuurin vedeneristystä? ☐ Ei ☐ Kyllä
☐ En osaa sanoa _____

	Ei ole tehty	On tehty korjauksia tai huoltotöitä; toimenpiteet	Korjaus / vuosi
1.2 Salaojituksen korjaus / huolto (salaojien uusiminen, huuhtelu, kaivojen tyhjennys, putkiston kuvaus yms.)	☐		
1.3 Sadevesijärjestelmä (räystäskourut, syöksytorvet, pintavesikourut, sadevesiviemärit yms.)	☐		
1.4 Julkisivukorjaukset (maalaukset, rappaukset, julkisivuverhouksen uusiminen yms.)	☐		
1.5 Lisälämmöneristys (ulkoseiniin, yläpohjaan tai lattiaan tehdyt lisälämmöneristykset)	☐		
1.6 Ikkunat (maalaaminen, uusiminen, korjaaminen, lisäikkunoiden as. – peltien korjaus yms.)	☐		

	Ei ole tehty	On tehty korjauksia tai huoltotöitä; toimenpiteet	Korjaus / vuosi
1.7 Ulko-ovet (maalaaminen, uusiminen, korjaaminen, huoltomaalaus yms.)	☐	_____ _____ _____ _____	_____
1.8 Vesikaton korjaukset (katon maalaus, katteen uusiminen, vuotojen korjaaminen, kaltevuuden korjaaminen yms.)	☐	_____ _____ _____ _____	_____
1.9 Märkätilaremontit (pesuhuone, sauna, wc-tilat: pinnoitteiden uusiminen, vedeneristys, rakenteiden korjaaminen yms.)	☐	_____ _____ _____ _____	_____
Märkätilossa: ☐ On vedeneriste ☐ Osin vedeneristys tai kosteussulku. Millainen ja millä osin: ☐ Ei ole kosteussulkua tai vedeneristettä ☐ En osaa sanoa ☐ On kosteussulku			
1.10 Laajennukset (rakennukseen tehdyt laajennukset, lisätilat, ullakon, kellarin tai tilojen käyttötarkoituksen muutoksia)	☐	_____ _____ _____ _____	_____
1.11 Onko tilojen käyttötarkoituksen muutokseen haettu lupa? ☐ Ei ☐ Kyllä ☐ En osaa sanoa			
1.12 Muut korjaus- ja huoltotyöt (korjatut vesivahingot, seinä-, lattia- tai kattopinnoitteiden uusiminen yms.) _____			

2. Korjaamattomat vauriot tai epäkohdat rakenteissa			
	Ei ole tehty	On tehty korjauksia tai huoltotöitä; toimenpiteet	Korjaus / vuosi
2.1 Kosteushavainnot <i>(kosteusjäljet tai veden valumajäljet sisäpinnoilla, pinnoitteiden tummuminen, näkyvät vesivuodot yms.)</i>	☐		
2.2 Kellarin kosteus <i>(veden valuminen kellariin esim. keväisin, sateella ja/tai lumien sulaessa, kellarin rakenteiden kosteushavainnot)</i>	☐		
2.3 Kylmyys ja vetoisuus <i>(havaitut kylmät nurkat, lattiat, huoneet, seinäpinnat, onko vetoisuutta nurkissa, ikkunoissa tai ovissa yms.)</i>	☐		
2.4 Jäätymisongelmat <i>(ovatko vesijohdot, viemärit tai kattovesien poistoputket koskaan jäätyneet, kerääntyykö vesikatolle tai räystäälle jäätä yms.)</i>	☐		
2.5 Haju- ja meluhavainnot <i>(onko havaittu maakellarimaista tai muuta poikkeavaa hajua, rakenteisiin tai laitteisiin liittyviä meluongelmia yms.)</i>	☐		

[illegible]

3. Suunnitteilla olevat korjaukset uudistukset / perusparannukset

3.1 Päätetyt / suunnitellut tulevat korjaukset

As Oy:ssä, toteuttamatta olevat korjaussuunnitelmat yms. myös LVIS-järjestelmiin liittyvät asiat.

4. Rakennuksen käyttö

Tarkempi selvitys asiasta

Ajankohta

4.1 Märkätilojen käyttö

(Onko märkätiloja käytetty säännöllisesti ja milloin niitä on viimeksi käytetty?)

4.2 Asumattomuus

(Onko asunto ollut asumattomana, peruslämmöllä tai kylmillään?)

Asumattomana: ☐ Ei ☐ Kyllä
 Peruslämmöllä: ☐ Ei ☐ Kyllä
 Kylmillään: ☐ Ei ☐ Kyllä

4.3 Tulisijojen toimivuus

(Onko tulisijoja käytetty ja ovatko ne toimineet normaalisti?)

4.4 Savuhormin nuohous

- Kuinka usein hormi on nuohottu?

- Milloin hormi on nuohottu viimeksi?

4.5 Muuta käyttöön liittyvää

(lumien kasaaminen rakennuksen vierustalle, jäätymisriskien vuoksi talvisin tehtävät suojaustoimenpiteet, lumien pudottaminen vesikatolta, sokkelin tuuletusaukkojen sulkeminen talvisin, lämmittimien käyttö, tms.)

5A. Lämmitysjärjestelmä				
	Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustöidenpöytäkirjoista ja suoritusajasta ja uusimisvuosi. Erityisen tärkeitä ovat laitteiden ja järjestelmän osien ikätiedot	Ei ole tehty korjaus- toimenpiteitä	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä
5A.1 Sähkölämmitys				
Sähkölämmityspatterit				
Sähköinen lattialämmitys				
Kattolämmityselementit				
Ilmalämpöpumppu				
5A.2 Vesikiertoiset lämmitysjärjestelmät				
Öljypoltinkattila				
Öljynpoltin				
Öljysäiliön tarkastus + seur. tarkastusaika				
Lämmönvaihdin (kaukolämpö)				
Lämpöpumppu				
Maalämpöpumppu				
Ilmavesilämpöpumppu				

5B. Lämmitysjärjestelmä

Lämmitysjärjestelmän putket _____

Vesikiertoiset patterit _____

Vesikiertoinen lattialämmitys _____

☐ Kupari ☐ Muovi ☐ En osaa sanoa

Muu järjestelmä. Mikä?

[illegible]

6. Vesi- ja viemärijärjestelmä

	Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustöidenmenpiteistä ja suoritusaika ja uusimisvuosi. Erityisen tärkeitä ovat laitteiden ja järjestelmän osien ikätiedot	Ei ole tehty korjaus-toimenpiteitä	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteen tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä
Käyttövesivaraaja	_____ _____	☐	_____ _____	☐
Vesijohdot	_____ _____	☐	_____ _____	☐
Viemäriputket	_____ _____	☐	_____ _____	☐
Vesikalusteet (hanat, sekoittajat yms.)	_____ _____ _____	☐	_____ _____ _____	☐

Jos ei kunnallistekniikkaa:

Käyttövesikaivo:

☐ Rengaskaivo ☐ Porakaivo ☐ Lähdekaivo ☐ Muu, mikä

- Onko käyttöveden laatua tutkittu? ☐ Ei ☐ Kyllä

- Onko vesi riittänyt kaikissa tilanteissa? ☐ Ei ☐ Kyllä

- Onko kaivoa huollettu? ☐ Ei ☐ Kyllä

Jätevesikaivo: ☐ Umpikaivo
☐ Saostuskaivot ja imeytys
☐ Saostuskaivot ja purku maastoon
☐ Kaksiviemärijärjestelmä

☐ Jäteveden pienpuhdistamo ☐ Muu, mikä: _____

- Tyhjennysväli kuukauden tarkkuudella? ____ kk

- Havaitut toimintahäiriöt + tehdyt korjaukset?

7. Ilmanvaihtolaitteet

- Ilmanvaihtojärjestelmän tyyppi:
- ☐ Koneellinen poistoilmanvaihto
 - ☐ Painovoimainen ilmanvaihto
 - ☐ Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto
 - ☐ Lämmön talteenottojärjestelmä
 - ☐ Ilmalämmitys toimii ilmanvaihtojärjestelmänä
 - ☐ Poistoilmalämpöpumpun yhteydessä

	Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusaika ja uusimisvuosi. Erityisen tärkeitä ovat laitteiden ja järjestelmän osien ikätiedot	Ei ole tehty korjaustoimenpiteitä	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteet tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä
Ilmanvaihtokone - Onko konetta korjattu, huollettu, suodattimia vaihdettu yms.?		☐		☐
Ilmanvaihtokanavat - Milloin kanavat nuohottu? - Onko ilmanvaihtojärjestelmän virtaamia säädetty? Ei koske painovoimaista ilmanvaihtojärjestelmää		☐		☐

Muuta

8. Sähköjärjestelmän osa tai laite				
	Selvitys suoritetuista huolto- tai korjaustoimenpiteistä ja suoritusaika ja uusimisvuosi. Erityisen tärkeitä ovat laitteiden ja järjestelmän osien ikätiedot	Ei ole tehty korjaustoimenpiteitä	Havaitut toimintahäiriöt, viat, puutteen tai vauriot	Ei toiminnallisia häiriöitä
Sähköpääkeskus ja sulaketaulut		☐		☐
Sähköpistorasiat, sähköjohdot, kytkimet, valaisimet yms.		☐		☐
9. Muut tarkastukset		Onko kohteessa tehty seuraavia tutkimus tms. toimenpiteitä?		
	Ei ole tehty	Tiedot suoritetuista toimenpiteistä, tutkimusten tuloksista ja tutkimusten suorittajasta	Tutkimusjankohdan vuoden tarkkuudella	
Radonmittauksia	☐			
Asbestikartoituksia	☐			
Kuntotarkastuksia tai -arvioita	☐			
Kosteusmittauksia	☐			
Raksystems Groupin / Sustera Groupin toimenpiteitä?				
Muita tutkimuksia				

10. Allekirjoitukset ja taloyhtiön yhteystiedot

Kyllä Ei

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|--|
| ☐ | ☐ | Olen tutustunut Kuntotarkastus Asuntokauppaa Varten Tilaajan ohjeeseen KH 90-00393 |
| ☐ | ☐ | Olen tutustunut Susteran Asuntokaupan Kuntotarkastus Valmistautumisohjeeseen |
| ☐ | ☐ | Olen tietoinen piilovirhevakuuttamisen mahdollisuudesta. |

HUOM! Vakuutus tulee hakea erillisellä vakuutushakemuksella.

Lisätietoja-sivu liitteenä.

Tulosta riittävä määrä kopioita (itsellesi, tarkastajalle ja esim. taloyhtiöllesi). Voit halutessasi palauttaa tämän lomakkeen ja Tilaussopimuksen kuntotarkastuksen yhteydessä.

Allekirjoitus

Lomakkeen täyttäjän nimi, allekirjoitus ja pvm

As Oy:n nimi ja postiosoite (täytä vain taloyhtiömuotoisissa kohteissa)

Asunto-osakeyhtiön tai hallituksen puheenjohtajan yhteystiedot

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Maanvastaiset sisäpuolelta lämmöneristetyt seinät

Maanvastaisia sisäpuolelta lämmöneristettyjä seiniä on yleisesti rakennettu 1950–1990 luvuilla. Kellarikerrosten käyttötarkoitusta jälkikäteen muutettaessa kyseistä rakennetta on myös tyypillisesti käytetty mm. 1950-luvun ns. rintamamiestaloissa. Mikäli kosteutta pääsee ulkopuolelta seinärakenteeseen voi seinää vasten asennettuihin lämmöneristeisiin ja puurakenteisiin syntyä vaurioita. Lisäksi sisäilman vesihöyryn on mahdollista tiivistyä rakenteessa kiviainesrakenteisen maanvastaisen seinän ja lämmöneristeen rajapintaan. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto tulee selvittää rakennetta avaamalla.

Riskirakenne

Pelkkä pintapuolinen ja aistinvarainen arviointi, pintojen kosteuskartoitus kosteudentunnistimella tai rakenteen eristetilän suhteellisen kosteuden mittaaminen eivät ole riittäviä menetelmiä riskirakenteen kunnon selvittämiseksi, ellei rakenteessa ole selvästi pinnolta tai eristetilän mittauksissa todettavia vaurioita tai merkittävää poikkeavaa kosteutta.

Maanvastaisen sisäpuolelta lämmöneristetyt seinän vaurion aiheuttajia

- Ulkopuolisen kosteuden siirtyminen ulkoseinän alaosan rakenteisiin. Syynä tähän on yleensä puutteellisesti toimiva tai kokonaan puuttuva salaojitus, perusmuurin ulkopinnan vedeneristysten puutteet tai puuttuminen ja liian hienojakoinen (kapillaarinen) täyttömaa-aines perustusten ja alapohjan alla sekä maanvastaisen seinän vierellä.
- Ulkopuolisen kosteuden siirtyminen perusmuurin sisäpuolisiin rakenteisiin. Syynä tähän on yleensä puutteellisesti toimiva tai kokonaan puuttuva salaojitus, perusmuurin ulkopinnan vedeneristysten puutteet tai puuttuminen ja liian hienojakoinen (kapillaarinen) täyttömaa-aines perustusten ja alapohjan alla sekä maanvastaisen seinän vierellä.
- Maanpintojen kallistuksien sekä kattovesien poisjohtamisen puutteet rakennuksen ulkopuolella lisäävät kyseisten rakenteiden kosteusrasitusta ja vaurioitumisriskiä.
- Sisäilman kosteuden tiivistyminen

lämmöneristeen ja maanvastaisen kiviainesrakenteisen seinän rajapintaan. Tilojen ilmanvaihdon puutteet sekä tilojen ilman korkea kosteuspitoisuus, esimerkiksi märkätiloissa, lisäävät kosteuden tiivistymisen riskiä rakenteessa.

Riskirakenteen tutkiminen erillisellä kuntotutkimuksella

Maanvastaisen sisäpuolelta lämmöneristetyt seinärakenteen selvittäminen ja kunnon tutkiminen sekä siihen mahdollisesti liittyvän riskin realisoidumisen toteaminen edellyttää aina rakenteen avausta ja sen tarkastamista riittävässä laajuudessa.

Koska vaurioituminen tämän tyyppisessä rakenteessa alkaa lämmöneristeen ja sen takana olevan kiviainesrakenteisen seinän rajapinnasta, vaatii rakenteen kunnon tarkempi selvittäminen rakenteen avaamista.

Rakenteen avausten määrä ja paikat tulee määritellä aina tapauskohtaisesti.

Kuntotutkimukseen voidaan tarpeen mukaan sisällyttää erilliset mikrobitutkimukset. Niiden tarpeellisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntotutkimuksen yhteydessä.

Rakenteen kuntotutkimuksessa rakenneavauksista tutkitaan mm.:

- Rakenteen toteutustapa ja materiaalit
- Rakenteeseen liittyvät erityiset riskitekijät
- Aistinvarainen kunto (jäljet, laho, hajut)
- Rakenteiden kosteustilanne tarkoituksen mukaisella mittauksella
- Ilmavuotoreitit sisätiloihin päin
- Tarpeen mukaan materiaalien mikrobinäytteet
- Tarpeen mukaan haitta-ainenäytteet

ESIMERKKI RISKIRAKENTEESTA:

(kuva on periaatteellinen, ei vastaa tarkalleen kohteen rakennetta)



1. Rännivedet
2. Pintavedet
3. Maaperän kosteus
4. Puutteet perusmuurin ulkopinnan vedeneristyksessä
5. Betoni / kevytsoraharkko Perusmuuri
6. Puutteet salaojituksessa
7. Täyttömaa
8. Antura
9. Veden kapillaarinen nousu
10. Kosteuden tiivistyminen

Ulkoseinän alajuoksupuun korkeus maanpinnasta riittämätön (<10 cm)

Mikäli puurunkoisen ulkoseinärakenteen alimmat puuosat ovat lähempänä maanpintaa kuin 10 cm, on rakenne herkkä kosteusvaurioille. Nykykäsityksen mukaan puurakenteiden tulisi yleensä olla vähintään 30 cm:n korkeudella maanpinnasta.

Riskirakenne

Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi KH 90-00394 (Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, suoritusohje, 2007) kortissa, jossa on annettu ohjeet kuntotarkastuksen suorittamisesta. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto tulee selvittää rakennetta avaamalla. Pelkkä pintapuolinen ja aistinvarainen arviointi, pintojen kosteuskartoitus kosteudentunnistimella tai rakenteen eristetilän suhteellisen kosteuden mittaaminen eivät ole riittäviä menetelmiä riskirakenteen kunnon selvittämiseksi.

Ulkoseinän alaosan vaurion aiheuttajia

- Ulkopuolisen kosteuden siirtyminen ulkoseinän alaosaan rakenteisiin. Syynä tähän on yleensä puutteellisesti toimiva tai kokonaan puuttuva salaojitus, perusmuurin ulkopinnan vedeneristysten puutteet tai puuttuminen ja liian hienojakoinen (kapillaarinen) täyttömaa-aines perustusten ja alapohjan alla sekä maanvastaisen seinän vierellä.
- Maanpintojen kallistuksien sekä kattovesien poisjohtamisen puutteet rakennuksen ulkopuolella lisäävät ulkoseinän alaosaan rakenteiden kosteusrasitusta ja vaurioitumisriskiä.
- Ulkoseinän alajuoksupuun ja sen alla olevan kiviainesrakenteen välistä puuttuu kosteuseristys.

- Ulkoseinän alaosaan puu- ja levyrakenteet sijaitsevat alapohjan alapuolista täyttöä tai lämmöneristeitä vasten, jolloin kosteus pääsee siirtymään alapohjan alapuolisesta täytöstä väliseinän rakenteiden alaosiin.

- Rakenteessa on ilma- tai lämpövuotoja tai lämmöneristyksissä ns. kylmäsiltoja, jolloin rakenteeseen voi aiheutua vaurioita kosteuden tiivistymisestä.

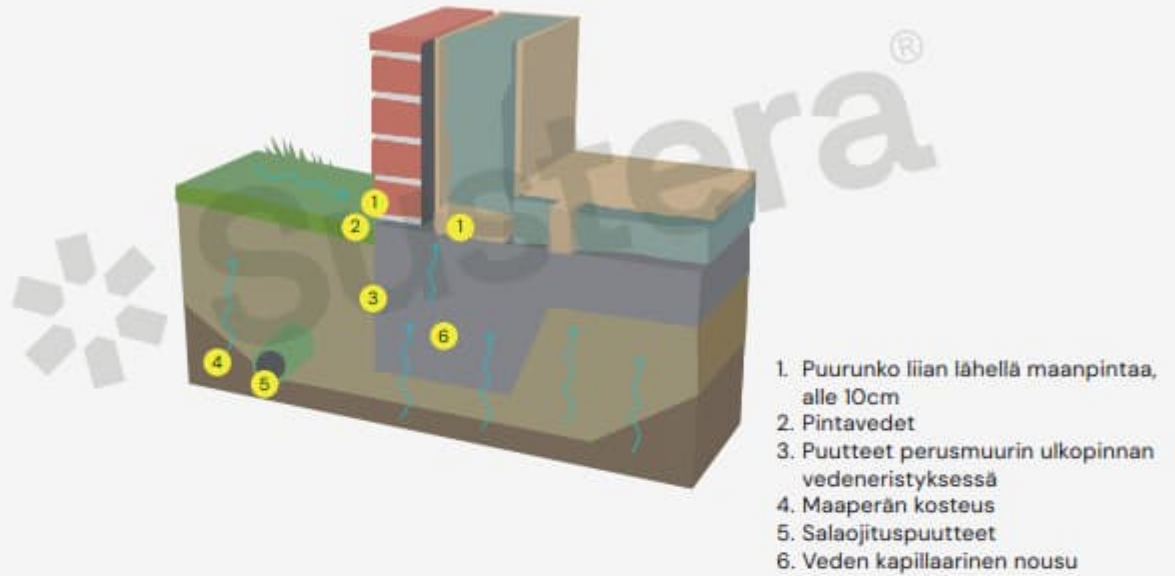
Riskirakenteen tutkiminen erillisellä kuntotutkimuksella

Ulkoseinärakenteen alaosaan toteutustavan selvittäminen ja kunnon tutkiminen sekä siihen mahdollisesti liittyvän riskin realisoitumisen toteaminen edellyttää aina rakenteen avausta ja sen tarkastamista riittävässä laajuudessa.

Vaurioituminen rakenteessa alkaa yleensä alajuoksupuun alapinnasta, minkä vuoksi alajuoksupuun alapinnan kunto sekä sen alapuolisen veden- tai kosteuseristysten olemassa olo tulee päästä toteamaan. Rakenteen avausten määrä ja paikat tulee määritellä aina tapauskohtaisesti. Kuntotutkimukseen voidaan tarpeen mukaan sisällyttää erilliset mikrobitutkimukset. Niiden tarpeellisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntotutkimuksen yhteydessä.

Esimerkki riskirakenteesta:

(kuva on periaatteellinen, ei vastaa tarkalleen kohteen rakennetta)



TALOUDELLISTA TURVAA JA MIELENRAUHAA ASUNTOKAUPAN JÄLKEISELLE AJALLE KAUPPATURVALLA

Kauppaturva-piilovirhevakuutus on ainoa Suomessa asunnon tai kiinteistön myyjälle tarjolla oleva vakuutus piilovirheiden varalta. Piilovirheet tarkoittavat virheitä, joita ei kuntotarkastuksen tai kosteuskartoituksen yhteydessä ole havaittu, ja joista myyjä ei ole ollut tietoinen.

- Vakuutus kattaa ostajan myyjälle esittämät vaateet siitä päivästä lukien, kun ostaja on ottanut kohteen haltuunsa.
- Vakuutuksen voimassaoloaika on kaksi tai viisi vuotta kohteen tyypin mukaan.
- Maksimikorvaus vakuutuskaudelle on jopa 75.000 €.

Vakuutushakemus pitää tehdä ennen kuin ostaja on ottanut kohteen hallintaansa – eli vakuutusta voi hakea myös kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen. Tarkastusraportti voi olla enintään kahdeksan kk:n ikäinen kauppakirjan allekirjoitushetkellä.*

Kiinnostuitko?

Tutustu ja hae vakuutusta osoitteessa:

www.piilovirhevakuutus.fi

tai ota yhteyttä vakuutuksen myöntäjään:

InSure Group Oy

Puh. 020 746 3900 (arkisin klo 9-16)

Sähköposti info@insuregroup.fi

www.insuregroup.fi

*Kuntotarkastuksen päivitys: 50 %:n alennus voimassa olevan hinnaston mukaisesta kuntotarkastuksen hinnasta (enintään 24 kk vanha tarkastus).

