



RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

KETUNKORVENTIE 44, 40950 MUURAME 1(37)
Omakotitalot 1980-luku

Asuntokaupan kuntotarkastus

Kohde:

Ketunkorventie 44, 40950 Muurame

Tarkastuspäivä:

10.03.2026





RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ TIETOA TARKASTUKSESTA	3
2. RAKENNUS- JA TALOTEKNISET TIEDOT	4
2.1. Tietoa omistajalta	4
3. OLEELLISIMMAT HAVAINNOT	5
4. HAVAINTOJEN ESITTÄMISTAPA	8
5. HAVAINNOT	9
5.1. Riskirakenteet	9
5.2. Rakennuksen vierustat, perustukset/sokkeli, salaojat ja kattosadevedet	9
5.3. Ulkoseinät ja julkisivut	14
5.4. Ikkunat ja ulko-ovet	15
5.5. Vesikatto	19
5.6. Yläpohja ja ullakko	20
5.7. Asuintilat yleisesti	20
5.8. Keittiö	23
5.9. Wc-tilat	25
5.10. Pesuhuone	27
5.11. Sauna	28
5.12. Savuhormit ja tulisijat	30
5.13. Lämmitys	31
5.14. Vesi- ja viemärilaitteisto	31
5.15. Ilmanvaihto	32
5.16. Sähköjärjestelmät	33
5.17. Palovaroittimet	34
6. YLEISTÄ TARKASTUKSESTA JA TARKASTUKSEN RAJOITUKSET	35
7. OLENNAISIMMAT RISKIT JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT	36
8. ASBESTIN ESIINTYMINEN, RADON JA MIKROBIKASVUSTO	36



RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

1. Yleistä tietoa tarkastuksesta

Tarkastuksen tilaaja	Ulosottolaitos
Kohteen tyyppi	Omakotitalo
Kohteen osoite	Ketunkorventie 44, 40950 Muurame
Tarkastuspäivä	10.03.2026
Tarkastaja	 RI (AMK) Rakennusvalvonta S. Ahokas Oy
Tarkastuksen syy	Asunnon myynti
Osallistujat	Ulosottolaitoksen henkilökuntaa

Tarkastuksen rajaukset

Tarkastus rajautui asuinrakennuksen tarkastamiseen. Tavarat rajoittivat osittain pintojen tarkastamista.

Lumi rajoitti vesikaton ja maanpintojen tarkastamista.

Tarkastuksen yhteydessä ei ollut käytössä rakennuspiirustuksia tai muita asiakirjoja.

Olosuhteet

Ulkona

Lämpötila 2,2 °C, suhteellinen kosteus RH 83,7 %, absoluuttinen kosteus 4,7 g/m³.

Sisällä

Lämpötila 20,7 °C, suhteellinen kosteus RH 25,3 %, absoluuttinen kosteus 4,6 g/m³.

Käytetyt mittalaitteet

Pintakosteusmittaus / mittalaite; GANN RTU600 + mitta-anturit B50, jossa mittaustulos lukuarvona. Suhteellinen kosteus: VaisalaHMI4I + HMP42. (Kalibroitu 2/2026). Mittaustulos suhteellista kosteutta RH %. Mittaustarkkuus: RH 0...90 %, +/- 2 %. 90- 100 % +/- 3 %. Tarkkuus +20 °C +/- 0,2 °C. Digitaalikamera, käsityökaluja, sekä aistinvaraiset menetelmät.

Käytettävissä olleet asiakirjat

Tarkastuksen yhteydessä ei ollut asiakirjoja käytettävissä

Tarkastuksen jälkeen käytössä oli: alkuperäiset sekä laajennuksen julkisivu-, pohja ja yleisleikkauspiirustukset.



RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

2. Rakennus- ja talotekniset tiedot

Rakennusvuosi	1983 haettu rakennuslupa. 2003 laajennettu
Käyttötarkoitus	Omakotitalo
Pinta-ala m²	Kerrosala noin 140 m². Ei tarkistusmitattu, ajantasaisia mittoja ei löydy kuvista
Kerrosluku	3
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustukset	Betoni / harkko
Ulkoseinärakenteet	Hirsiseinät, sisäpuolinen lämmöneristys. Alakerrassa betoni
Julkisivu	Hirsi
Väliseinät	Puurunkoiset väliseinät, kellaritiloissa muurattuja seiniä
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Peltikate, alla aluskate
Lämmöntuotto	Sähkö
Lämmönjako	Irtopatterit + ilmalämpöpumppu. Lattialämmitys pesutiloissa.
Lämmin käyttövesi	Sähkövaraaja
Tulisijat	Leivinuuni
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen tulo- ja poisto
Kunnallistekniikka	Käyttövesi- ja viemäri liittymät.
Loppukatselmus	On pidetty 2007 laajennusosan yhteydessä / osalta

Huom! Edeltävän kappaleen tiedot eivät ole tarkastajan havaintoja, vaan ne on saatu edellä luetelluista asiakirjoista tai jos tiedot perustuvat johonkin muuhun tietolähteeseen, on lähde esitetty. Kappaleessa ei oteta kantaa siihen, mitkä ovat todelliset rakenteet tai järjestelmät.

2.1. Tietoa omistajalta

Ei tietoja omistajalta.

Rakennus ei vastaa alkuperäisiä suunnitelmia / piirustuksia.
2003 asuinrakennusta on laajennettu. Sen jälkeen on rakennettu alakerran "kuisti" josta ei ole piirustuksia.



3. Oleellisimmat havainnot

Rakennuksen vierustat, perustukset/sokkeli, salaojat ja kattosadevedet: Maanpinnan kallistukset talon vierustassa

- Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön alla ei ole viemärointiä tai keruustastia kondenssi- ja sulamisvesille (vedet valuvat rakennuksen vierustaan).
 - *Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön alle suositellaan lisäämään viemärointi tai keruustastia*

Rakennuksen vierustat, perustukset/sokkeli, salaojat ja kattosadevedet: Maanpinnan korkeustaso rakennuksen vierustoilla

- Alakerran laajennusosalla puuverhous on liian lähellä maanpintaa. Samalla kohdalla sokkelissa käytetty vanerilevy kiinni maassa.
 - *Nykyohjeen mukaan maanpinnan tason ja puurakenteiden välinen etäisyys tulisi olla >30cm. Rakenteita on suositeltavaa varautua uudistamaan/korjaamaan laajennuksen osalta (mahdollinen puurakenteinen alapohja)*

Rakennuksen vierustat, perustukset/sokkeli, salaojat ja kattosadevedet: Sokkelin vierustat

- Kasvillisuus ja multava maa-aines on kiinni sokkelissa.
 - *Multava maa-aines ja kasvillisuus olisi suositeltavaa poistaa rakennuksen vierustasta ja korvata kivetyksellä, sepelikaistalla tai vastaavalla.*

Rakennuksen vierustat, perustukset/sokkeli, salaojat ja kattosadevedet: Perustukset (Sokkeli)

- Routimiseen tai epätasaiseen painumiseen viittaavia murtumia ei havaittu. Maakosteuden siirtymiseen viittaavaa kalkkeutumaa ja hilseilyä ei esiinny. Sokkelin ulkopinta on suojattu yläpihan osalta patolevyllä ja bitumilla. Patolevyn yläreunasta puuttuu reunalista. Alapihan puolella ei havaittu kosteuskatkoa.
 - *Patolevyn yläreunaan tulisi varautua asentamaan reunalista. (Estää roskien ja hiekan pääsyn levyn taustaan).*
Alapihan osalta patolevyn yläreuna tulisi varautua korottamaan maanpinnan tason yläpuolelle. Mikäli patolevyä ei ole, on se suositeltavaa lisätä.
- Tukimuuri pettänyt ja kallistunut
 - *Tukimuurin korjaukseen tulee varautua.*

Rakennuksen vierustat, perustukset/sokkeli, salaojat ja kattosadevedet: Kattosadevesien ohjaus

- Kattosadevedet on ohjattu rakennuksen vierustaan.
 - *Kattosadevesien poisohjausta tulisi varautua korjaamaan. (Rännikaivot ja putkitukset vesien pois ohjaamiseksi talon vierustoilta).*



RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

Ulkoseinät ja julkisivut: Ulkoverhous

- Hirsissä ja puuverhouksessa huollon tarvetta
 - *Ulkopuolen puuosien huoltomaalaukseen tulee varautua.*

Ikkunat ja ulko-ovet: Ikkunoiden kunto

- Alkuperäiset puupuitteelliset 3-lasiset ikkunat. Alakerrassa "kuistilla" 2-lasiset. Ikkunat ovat silmämääräisesti ehjät, ulkopuolen puuosissa normaalia ikääntymistä. Alakerrassa ikkunoista puuttuu pielilautoja, puurakenteissa kastumisjälkiä ikkunan vierustalla.
 - *Alakerran ikkunoihin tulee varautua lisäämään puutuvat pielilaudat. Kastunut rakenne suositellaan avaamaan ja tutkimaan samalla. Huoltomaalauksia ja kunnostuksia, (esim tiivisteiden uusimisia) on suositeltavaa varautua toteuttamaan.*
- Ikkunoita on tiivistetty sisäpuolelta teippaamalla.
 - *Ikkunoiden liittymien tiivistämiseen tulee varautua.*

Ikkunat ja ulko-ovet: Ikkunoiden vesipellit

- Ikkunavesipeltien liittymät ovat yleisesti tiiviit, kallistus ja tippanokka ovat riittävät. Alakuistin vesipelleissä kallistus niukka, yläpuolelta pesuhuoneen ikkunan vesipellin liitokset epätiivit.
 - *Vesipeltien liitoskohtia tulee varautua tiivistämään, sekä peltien kallistuksia parantamaan puutteellisilta osin.*

Vesikatto: Vesikate, taitteet yms.

- Kuistin vesikatteen liittymä seinään epätiivis
 - *Liitos tulee varautua korjaamaan*

Yläpohja ja ullakko: Tuuletus

- Rakennuksessa on vesikaton mukaisesti rakennetut vinot sisäkatot. Lämmöneristeen ja vesikatteen välisestä tuuletusraosta ei ole tietoa.
 - *Vinokattojen tuuletus ja rakenteen kunto suositellaan selvittämään rakenneavauksin.*

Asuintilat yleisesti: Kosteuden aiheuttamat jäljet

- Alakerrassa kuistin liittymäkohdassa kastumajäljet katossa.
 - *Vesikatteen liittymän korjaamiseen tulee varautua. Samalla suositellaan avaamaa ja tarkastamaan alusrakenteen kunto.*



Asuintilat yleisesti: Muut havainnot

- Yläkerrassa savupiipun vierustalla höyrynsulkumuovi ei ole tiivis
 - Höyrynsulkumuovi tulee varautua korjaamaan/tiivistämään. Samalla suositellaan tarkastamaan alusrakenteen kunto.
- Alakerran lattiassa on epätasaisuutta, rikkolaattoja sekä osittain kopolaattoja

Keittiö: Allaskalusteen vuotosuojaus

- Allaskalusteen kohdalla ei ole vuotosuojausta, joka ohjaisi mahdollisen vuotoveden esille. Kaapissa vuotojälkiä.
 - Allaskalusteen korjaukseen/uusimisen tulee varautua, samalla vuotosuojaus on suositeltavaa lisätä

Keittiö: Kylmälaitteiden vuotosuojaus

- Kylmälaitteen alla ei ole vuotosuojaa.
 - Vuotosuojaus on suositeltavaa lisätä, jotta mahdollinen vuotovesi voisi valua esille aiheuttamatta piilevää vahinkoa.

Wc-tilat: Pintamateriaalit (laatat, saumat ja silikonitiivistykset, laattojen kiinnitys)

- Alakerran wc tila: Lattia ja seinät on laatoitettu. Silikonisaumauksissa ja laattasaumoissa esiintyy ikääntymistä ja epätiiveyttä.
 - Laattasaumojen ja silikonien huoltotiivistykseen/uusimiseen on suositeltavaa varautua.
- Lattia ja seinät on laatoitettu. Silikonisaumauksissa esiintyy ikääntymistä ja huollon tarvetta.
 - Silikonien uusimiseen on suositeltavaa varautua. (vanhaa silikonista poistaessa tulee varoa alla olevaa vedeneristettä)

Pesuhuone: Pintamateriaalit (Laatat, saumat, silikonitiivistykset)

- Lattia ja seinät on laatoitettu, katossa puupaneeli. Silikonisaumauksissa esiintyy ikääntymistä ja huollon tarvetta. Kopokokeen perusteella laatat hyvin kiinni alustassaan.
 - Silikonisaumojen uusiminen on suositeltavaa. Tilan remontoimiseen tulee varautua lähinnä käyttöön ja kunnon perusteella.

Pesuhuone: Lattiakaivot

- Kaivon kiristysrengas on irti. Lattiakaivon likaisuus rajoitti tarkastelua.
 - Lattiakaivon liitos tulee varautua korjaamaan tiiviiksi.

Pesuhuone: Kosteushavainnot

- Pintamittauksessa havaittiin kosteuspoikkeamaa lattiakaivon ympärillä noin 1 m2 alueella



Savuhormit ja tulisijat: Savuhormien ja tulisijojen nuohous

- Edellisen nuohouksen ajankohdasta ei ollut tarkastuksessa tietoa. Käytössä olevat hormit ja tulisijat tulisi nuohouttaa vuosittain.

Sähköjärjestelmät: Käyttöturvallisuuteen vaikuttavat puutteet

- Keittiön kulmalla pistorasia irti seinästä ja puutteellisesti kiinnitetty/suojattu.

Muilta osin sähköjärjestelmässä ei huomioitavaa (arvioitiin näkyviltä osin). Sähköasennuksien maadoituksissa ei havaittu puutteita schuko-testerillä.

- *Sähkörasian ja johtojen asennus tulee varautua korjaamaan asianmukaiseksi.*

Palovaroittimet: Varoittimen lukumäärä

- Palovaroittimien määrä puutteellinen.
 - *Palovaroittimia on suositeltavaa lisätä määräysten mukaisesti.*
Palovaroittimia tulee olla asunnossa vähintään 1kpl/60m²/kerros, keskeisesti sijoitettuna.
Palovaroitin tulee asentaa kattoon >0,5m etäisyydelle seinästä tai muusta esteestä.

Varoittimien toiminta olisi hyvä koestaa määräajoin valmistajan ohjeen mukaan. Palovaroittimia tulee varautua myös uusimaan käyttöiän päätyttyä.

4. Havaintojen esittämistapa

"Havainnot"-otsikon alla käsitellään asiapapereista saatuja tai esimerkiksi tilaajan ilmoittamia rakennetyyppejä, sekä kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja ja toimenpide-ehdotuksia.

- Havainnot on esitetty normaalilla fonttityypillä.
- Tarkastuksessa on saattanut tulla esille havaintoja, joita halutaan korostaa. Näiden oleellisimpien havaintojen yhteydessä on symboli ▲ ja ne on lisäksi lueteltu omassa luvussaan "oleelliset havainnot"-otsikon alla.
- *Toimenpide-ehdotukset on esitetty kursiivitekstillä.*

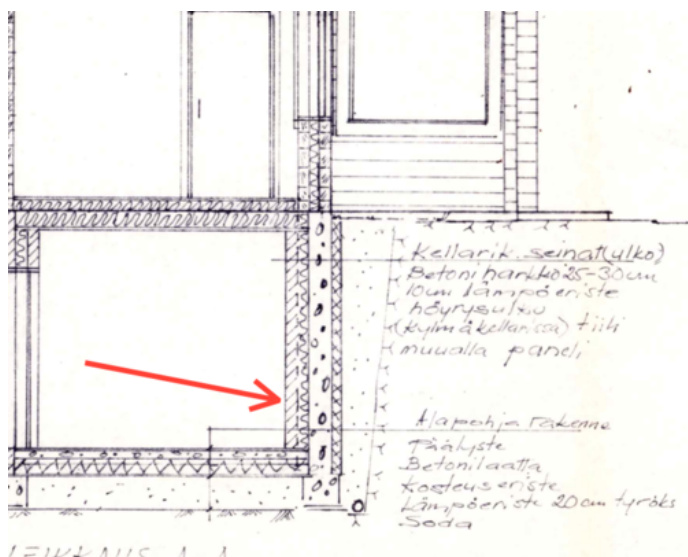
Raportti ohjaa jatkotoimenpiteisiin, mutta ei ole rakennustyöselitys. Korjaustavan määrittely vaatii aina tarkempaa korjaussuunnittelua.

5. Havainnot

5.1. Riskirakenteet

Kohteessa havaitut riskirakenteet

- Alkuperäisen leikkauskuvan perusteella kellarikerroksessa maanvastaisen seinän sisäpuolelle on asennettu betonisokkelin ja muurauksen väliin lämmöneriste. Sokkelin sisäpuolelle asennettu lämmöneristys muodostaa kosteusvaurioitumiselle herkän rakenteen, jossa jo vähäinen kosteuslisä aiheuttaa rakenteen kosteusvarioitumista. Rakenteita ei avattu, eristeen olemassaolosta tai sen tyypistä ei ole tietoa. (Ks. kuva 1)
- Toimenpide-ehdotus: Rakenne suositellaan selvittämään rakenneavauksin. Riskirakenteiksi luokiteltavien rakenteiden todellisen kunnon voi selvittää luotettavasti ainoastaan rakenteiden avaamisella ja tarvittaessa materiaalinäytteillä. Riskirakenteiden korjaamiseen / uusimiseen tulee lähtökohtaisesti varautua.



Kuva 1

5.2. Rakennuksen vierustat, perustukset/sokkeli, salaojat ja kattosadevedet

Maanpinnan kallistukset talon vierustassa

- Maanpinta on talon vierustalla melko tasainen. Pinta- ja sulamisvesiä ei pääse merkittävässä määrin rakennuksen vierustaan. (Ks. kuvat 2-4)

- **⚠** Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön alla ei ole viemäröintiä tai keruuastiaa kondenssi- ja sulamisvesille (vedet valuvat rakennuksen vierustaan). (Ks. kuvat 5-6)
- Toimenpide-ehdotus: Ilmalämpöpumpun ulkoyksikön alle suositellaan lisäämään viemäröintiä tai keruuastia



Kuva 2



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6

Maanpinnan korkeustaso rakennuksen vierustoilla

- ⚠ Alakerran laajennusosalla puuverhous on liian lähellä maanpintaa. Samalla kohdalla sokkelissa käytetty vanerilevy kiinni maassa. (Ks. kuva 7)

- *Toimenpide-ehdotus: Nykyohjeen mukaan maanpinnan tason ja puurakenteiden välinen etäisyys tulisi olla >30cm.*

Rakenteita on suositeltavaa varautua uudistamaan/korjaamaan laajennuksen osalta (mahdollinen puurakenteinen alapohja)



Kuva 7 Alakerran laajennusosalla puuverhous on liian lähellä maanpintaa. Samalla kohdalla sokkelissa käytetty vanerilevy kiinni maassa.

Sokkelin vierustat

- ▲ Kasvillisuus ja multava maa-aines on kiinni sokkelissa. (Ks. kuva 8)
- *Toimenpide-ehdotus: Multava maa-aines ja kasvillisuus olisi suositeltavaa poistaa rakennuksen vierustasta ja korvata kivetyksellä, sepelikaistalla tai vastaavalla.*



Kuva 8

Perustukset (Sokkeli)

- ▲ Routimiseen tai epätasaiseen painumiseen viittaavia murtumia ei havaittu. Maakosteuden siirtymiseen viittaavaa kalkkeutumaa ja hilseilyä ei esiinny.
Sokkelin ulkopinta on suojattu yläpihan osalta patolevyllä ja bitumilla. Patolevyn yläreunasta puuttuu reunalista. Alapihan puolella ei havaittu kosteuskatkoa. (Ks. kuvat 9-12)
- *Toimenpide-ehdotus: Patolevyn yläreunaan tulisi varautua asentamaan reunalista. (Estää roskien ja hiekan pääsyn levyn taustaan).
Alapihan osalta patolevyn yläreuna tulisi varautua korottamaan maanpinnan tason yläpuolelle. Mikäli patolevyä ei ole, on se suositeltavaa lisätä.*
- ▲ Tukimuuri pettänyt ja kallistunut (Ks. kuva 13)
- *Toimenpide-ehdotus: Tukimuurin korjaukseen tulee varautua.*



Kuva 9



Kuva 10



Kuva 11 Patolevyn yläreunasta puutuu reunalista



Kuva 12 Alapihan puolella ei havaittu kosteuskatkoa.



Kuva 13 Tukimuuri pettänyt ja kallistunut

Salaojat

- Salaojista ei ole tietoa. Tarkastuskaivoja ei ole näkyvillä rakennuksen kulmilla. Salaojia ei kaivettu esille, ei tarkastettu.

Kattosadevesien ohjaus

-  Kattosadevedet on ohjattu rakennuksen vierustaan. (Ks. kuva 14)
- *Toimenpide-ehdotus: Kattosadevesien poisohjausta tulisi varautua korjaamaan. (Rännikaivot ja putkitukset vesien pois ohjaamiseksi talon vierustoilta).*



Kuva 14

5.3. Ulkoseinät ja julkisivut

Ulkoverhous

-  Hirsissä ja puuverhouksessa huollon tarvetta (Ks. kuvat 15-18)
- *Toimenpide-ehdotus: Ulkopuolen puuosien huoltomaalaukseen tulee varautua.*



Kuva 15



Kuva 16



Kuva 17 otsalauta lahonnut



Kuva 18 Alimman hirren alla on kosteuskatko

5.4. Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunoiden kunto

- ⚠ Alkuperäiset puupuitteelliset 3-lasiset ikkunat. Alakerrassa "kuistilla" 2-lasiset. Ikkunat ovat silmämääräisesti ehjät, ulkopuolen puuosissa normaalia ikääntymistä. Alakerrassa ikkunoista puuttuu pielilautoja, puurakenteissa kastumisjälkiä ikkunan vierustalla. (Ks. kuvat 19-24)

- Toimenpide-ehdotus: Alakerran ikkunoihin tulee varautua lisäämään puutuvat pielilaudat. Kastunut rakenne suositellaan avaamaan ja tutkimaan samalla. Huoltomaalauksia ja kunnostuksia, (esim tiivisteiden uusimisia) on suositeltavaa varautua toteuttamaan.

-  Ikkunoita on tiivistetty sisäpuolelta teippaamalla. (Ks. kuva 25)
- *Toimenpide-ehdotus: Ikkunoiden liittymien tiivistämiseen tulee varautua.*



Kuva 19 Alakerrassa ikkunoista puutuu pielilautoja, puurakenteissa kastumisjälkiä ikkunan vierustalla.



Kuva 20 Alakerrassa ikkunoista puutuu pielilautoja, puurakenteissa kastumisjälkiä ikkunan vierustalla.



Kuva 21



Kuva 22 Ikkunat tiivisteet irti, keskikerroksen makuuhuone.



Kuva 23 Alakerran kuistilla 2- lasiset ikkunat



Kuva 24 Ikkunan rakennetta asuintiloissa



Kuva 25

Ikkunoiden vesipellit

- ⚠ Ikkunavesipeltien liittymät ovat yleisesti tiiviit, kallistus ja tippanokka ovat riittävät. Alakuistin vesipelleissä kallistus niukka, yläpihan puolelta pesuhuoneen ikkunan vesipellin liitokset epätiivit. (Ks. kuvat 26-28)

- Toimenpide-ehdotus: Vesipeltien liitoskohtia tulee varautua tiivistämään, sekä peltien kallistuksia parantamaan puutteellisilta osin.



Kuva 26 pesuhuoneen ikkunan vesipellin liitokset epätiiviit.



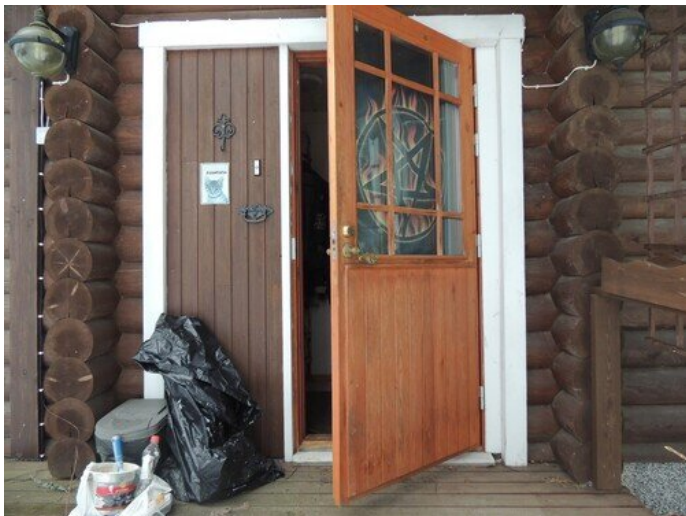
Kuva 27



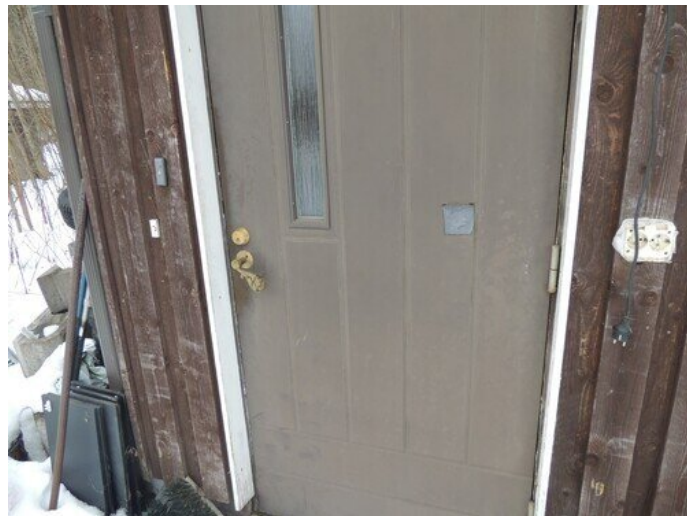
Kuva 28 Alakuistin vesipelleissä kallistus niukka

Ulko-ovet

- Ulko-ovissa esiintyy normaalina pidettävää ikääntymistä. Ulko-ovien toiminnassa ei tarkastetuilta osin havaittu puutteita (Ks. kuvat 29-30)



Kuva 29



Kuva 30

5.5. Vesikatto

Vesikate, taitteet yms.

- Lumen vuoksi vesikattoa ei tarkastettu. (Ks. kuvat 31-32)
 - *Toimenpide-ehdotus: Katon tarkastaminen lumettomana aikana on suositeltavaa.*
- ⚠ Kuistin vesikatteen liittymä seinään epätiivis (Ks. kuva 33)
 - *Toimenpide-ehdotus: Liitos tulee varautua korjaamaan*



Kuva 31



Kuva 32



Kuva 33

5.6. Yläpohja ja ullakko

Ei tarkastettavaa yläpohjatilaa

Tuuletus

- ⚠ Rakennuksessa on vesikaton mukaisesti rakennetut vinot sisäkatot. Lämmöneristeen ja vesikatteen välisestä tuuletusraosta ei ole tietoa.
- Toimenpide-ehdotus: Vinokattojen tuuletus ja rakenteen kunto suositellaan selvittämään rakenneavauksin.

5.7. Asuintilat yleisesti

Kosteuden aiheuttamat jäljet

- ⚠ Alakerrassa kuistin liittymäkohdassa kastumajäljet katossa. (Ks. kuva 34)
- Toimenpide-ehdotus: Vesikatteen liittymän korjaamiseen tulee varautua. Samalla suositellaan avaamaa ja tarkastamaan alusrakenteen kunto.
- Muilta osin asuintilojen pinnoilla ei havaittu kastumiseen viittaavia värjäytymiä. (Ks. kuvat 35-40)



RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

KETUNKORVENTIE 44, 40950 MUURAME 21(37)
Omakotitalot 1980-luku



Kuva 34



Kuva 35



Kuva 36



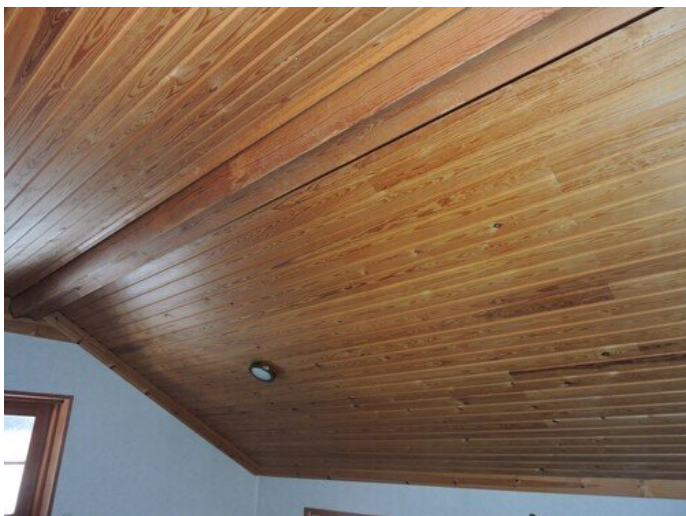
Kuva 37



Kuva 38



Kuva 39



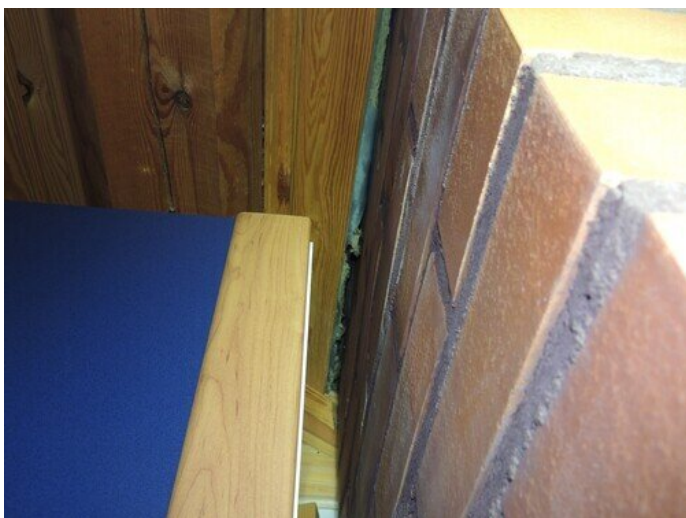
Kuva 40

Hyönteis- ja tuhoeläinhavainnot

- Asuintiloissa ei havaittu hyönteis- tai tuhoeläinvaurioita.

Muut havainnot

- ⚠ Yläkerrassa savupiipun vierustalla höyrynsulkumuovi ei ole tiivis (Ks. kuva 41)
- Toimenpide-ehdotus: Höyrynsulkumuovi tulee varautua korjaamaan/tiivistämään. Samalla suositellaan tarkastamaan alusrakenteen kunto.
- ⚠ Alakerran lattiassa on epätasaisuutta, rikkolaattoja sekä osittain kopolaattoja (Ks. kuvat 42-44)



Kuva 41



Kuva 42 Lattiassa korkeuseroa ja laatat halki



Kuva 43 Lattiassa korkeuseroa/epätasaisuutta

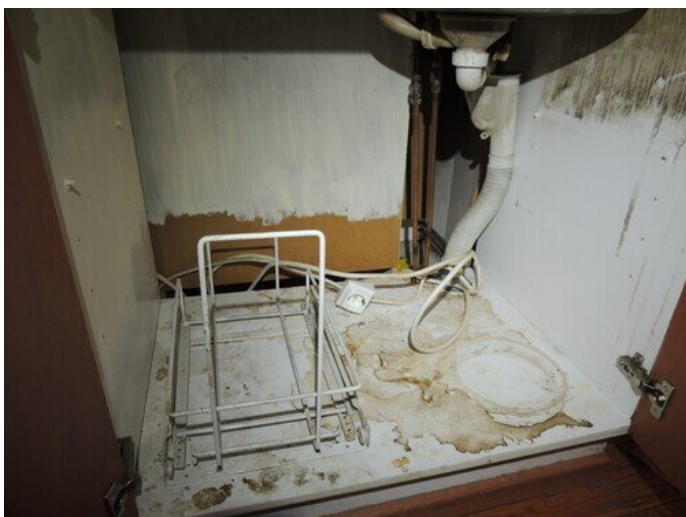


Kuva 44 Rikkolaattoja

5.8. Keittiö

Allaskalusteen vuotosuojaus

- ⚠ Allaskalusteen kohdalla ei ole vuotosuojausta, joka ohjaisi mahdollisen vuotoveden esille. Kaapissa vuotojälkiä. (Ks. kuvat 45-46)
- Toimenpide-ehdotus: Allaskalusteen korjaukseen/uusimisen tulee varautua, samalla vuotosuojaus on suositeltavaa lisätä



Kuva 45



Kuva 46

Kylmälaitteiden vuotosuojaus

- ⚠ Kylmälaitteen alla ei ole vuotosuojaa. (Ks. kuva 47)
- Toimenpide-ehdotus: Vuotosuojaus on suositeltavaa lisätä, jotta mahdollinen vuotovesi voisi valua esille aiheuttamatta piilevää vahinkoa.



Kuva 47

Kosteushavainnot

- Pintamittauksessa ei havaittu kosteuspoikkeamaa allaskalusteen ja kylmälaitteiden edustalla. (Ks. kuva 48)



Kuva 48

5.9. Wc-tilat

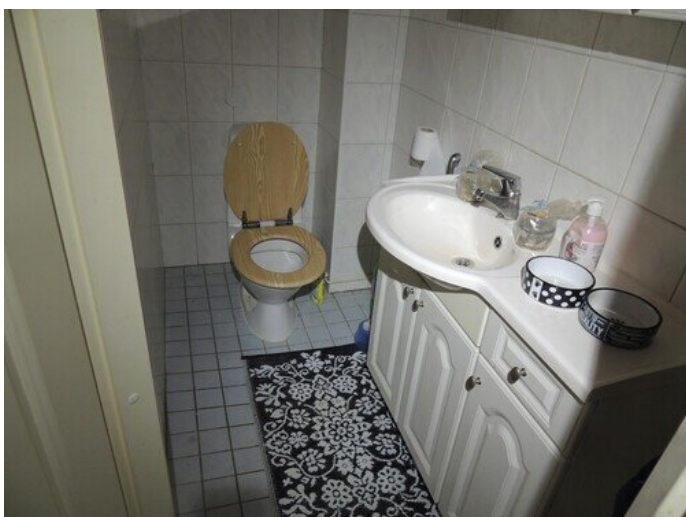
Ala- ja yläkerrassa erilliset wc-tilat

Pintamateriaalit (laatat, saumat ja silikonitiivistykset, laattojen kiinnitys)

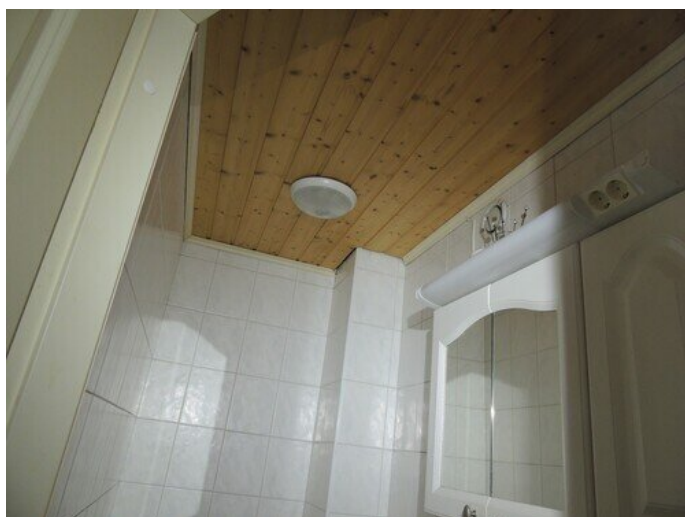
- ▲ Alakerran wc tila: Lattia ja seinät on laatoitettu. Silikonisaumauksissa ja laattasaumoissa esiintyy ikääntymistä ja epätiiveyttä. (Ks. kuvat 49-51)

- Toimenpide-ehdotus: Laattasaumojen ja silikonien huoltotiivistykseen/uusimiseen on suositeltavaa varautua.
- ▲ Lattia ja seinät on laatoitettu. Silikonisaumauksissa esiintyy ikääntymistä ja huollon tarvetta. (Ks. kuvat 52-54)

- Toimenpide-ehdotus: Silikonien uusimiseen on suositeltavaa varautua. (vanhaa silikonista poistaessa tulee varoa alla olevaa vedeneristettä)



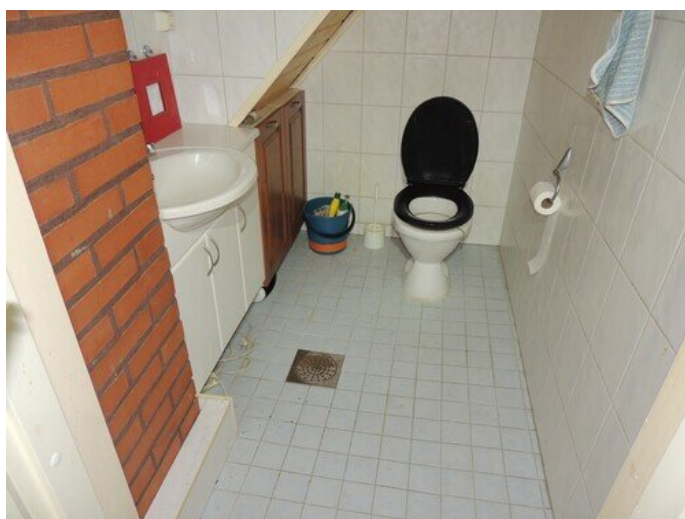
Kuva 49



Kuva 50



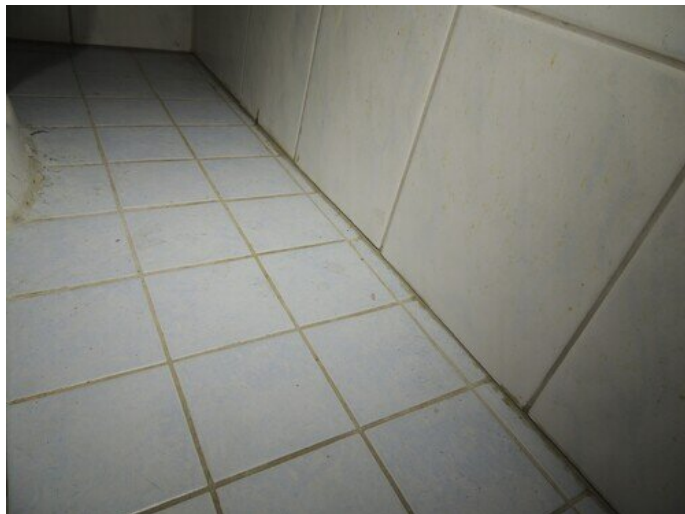
Kuva 51 Laattasaumoissa ikääntymistä ja halkeilua



Kuva 52



Kuva 53



Kuva 54

Kosteushavainnot

- Alakerran wc-tila: Pintamittauksessa havaittiin kosteuspoikkeamaa lattiakaivon oikealla puolella. (laattasaumoissa epätiiveyttä)
- *Toimenpide-ehdotus: Laattasaumojen ja silikonien huoltotiivistys / uusiminen on suositeltavaa.*
- Yläkerran wc-tila: Pintamittauksessa havaittiin kosteuspoikkeamaa lattiakaivon vierustalla.

Lattiakaivot

- Alakerran lattiakaivon kansiosissa halkeamia sekä vesilukon tulppa puuttuu. Muilta osin lattiakaivojen liittymät ovat silmämääräisesti tiiviit. (Ks. kuvat 55-56)
- *Toimenpide-ehdotus: Alakerran wc-tilan kaivon muoviosia tulee varautua uusimaan*



Kuva 55 Alakerran lattiakaivon kansiosissa halkeamia



Kuva 56 Yläkerran wc-tila

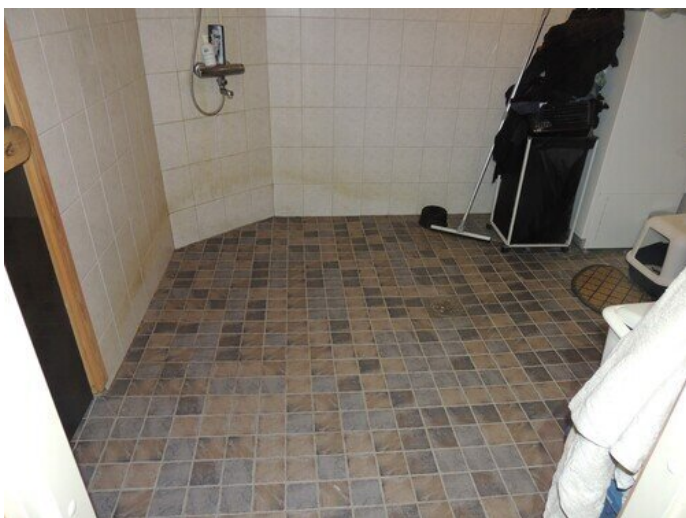
5.10. Pesuhuone

Pintamateriaalit (Laatat, saumat, silikonitiivistykset)

- ▲ Lattia ja seinät on laatoitettu, katossa puupaneeli. Silikonisaumauksissa esiintyy ikääntymistä ja huollon tarvetta. Kopokokeen perusteella laatat hyvin kiinni alustassaan. (Ks. kuvat 57-59)

- Toimenpide-ehdotus: Silikonisaumojen uusiminen on suositeltavaa.

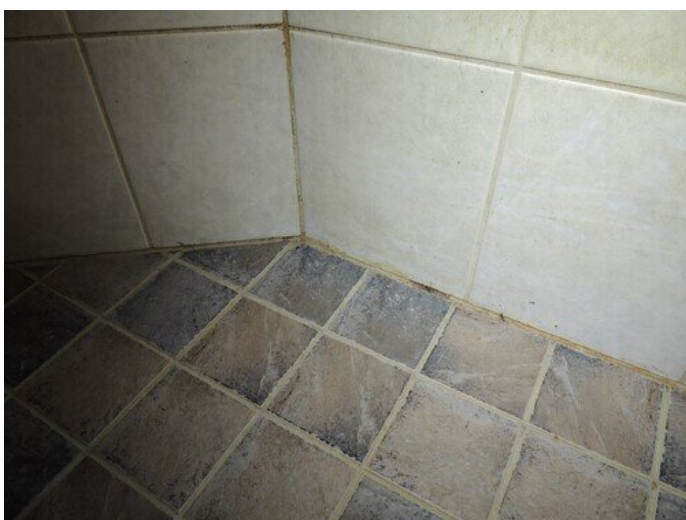
Tilan remontoimiseen tulee varautua lähinnä käyttöiän ja kunnan perusteella.



Kuva 57



Kuva 58



Kuva 59

Lattian kallistukset

- Lattian kallistukset ovat silmämääräisesti riittävät.

Lattiakaivot

-  Kaivon kiristysrengas on irti.
Lattiakaivon likaisuus rajoitti tarkastelua. (Ks. kuva 60)
- Toimenpide-ehdotus: Lattiakaivon liitos tulee varautua korjaamaan tiiviiksi.



Kuva 60 Kaivon kiristysrengas on irti.

Kosteushavainnot

-  Pintamittauksessa havaittiin kosteuspoikkeamaa lattiakaivon ympärillä noin 1 m² alueella

5.11. Sauna

Pintamateriaalit (Laatat, saumat, silikonitiivistykset)

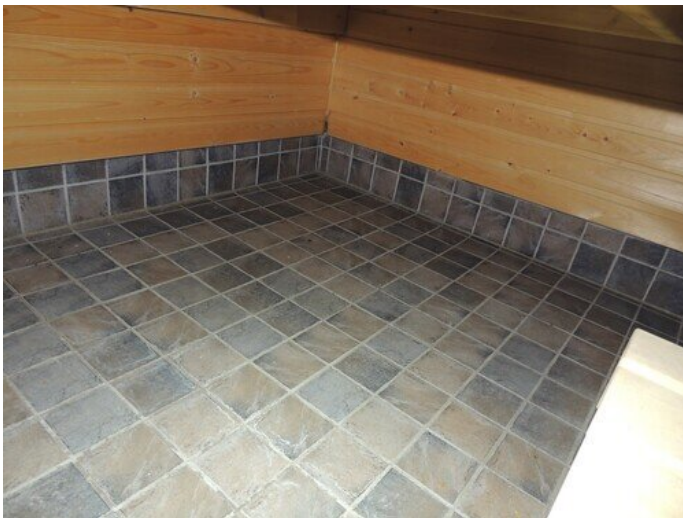
- Lattia ja seinien alaosat laatoitettu, seinät ja katto puupaneelia. Pintarakenteissa ei havaittu akuuttia korjausta vaativia puutteita. Kopokokeen perusteella laatat ovat hyvin kiinni alustassaan. (Ks. kuvat 61-63)



Kuva 61



Kuva 62



Kuva 63

Kiuas

- Kiukaasta ei huomautettavaa.

Lattiakaivo

- Saunassa ei ole lattiakaivoa
- *Toimenpide-ehdotus: Lattia suositellaan kuivaamaan käytön jälkeen kumilastalla pesuhuoneen kaivoon.*

Kosteushavainnot

- Pintamittauksessa ei havaittu kosteuspoikkeamaa.

Yleiset toimenpide-ehdotukset

- 1) Tila on suositeltavaa remontoida samalla kun pesuhuone remontoidaan.

5.12. Savuhormit ja tulisijat

Savuhormit

- Tarkastuksessa ei havaittu paloturvallisuutta heikentäviä puutteita.

Tulisijat

- Luukun kehys heiluu/väljä, muilta osin tarkastuksessa ei havaittu puutteita. (Ks. kuvat 64-66)
- Toimenpide-ehdotus: Luukun kehyksen kiinnitystä tiilimuuraukseen suositellaan parantamaan.



Kuva 64



Kuva 65



Kuva 66

Savuhormien ja tulisijojen nuohous

- ⚠ Edellisen nuohouksen ajankohdasta ei ollut tarkastuksessa tietoa. Käytössä olevat hormit ja tulisijat tulisi nuohouttaa vuosittain.

5.13. Lämmitys

Lämmitysmuoto

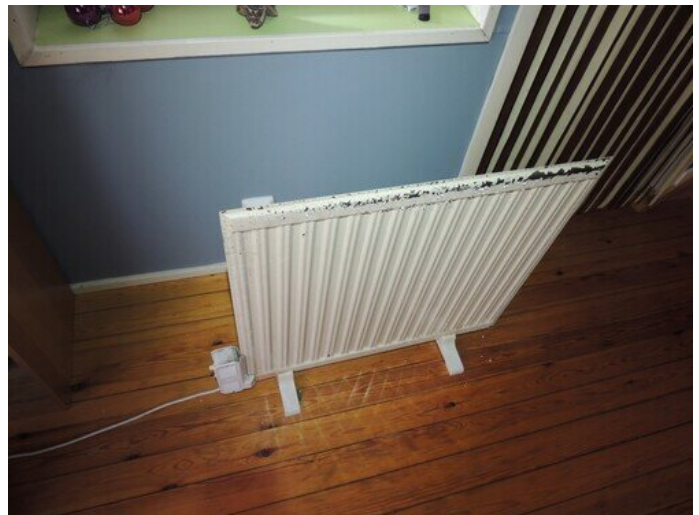
- Talossa on sähkölämmitys.

Lämmönjako

- Alakerrassa ilmalämpöpumppu, keskikerroksessa irtopattereita, pesutiloissa lattialämmitys. Olohuoneessa mahdollisesti lattia- tai kattolämmitys. Lämmitysjärjestelmien toimintaa ei koestettu. (Ks. kuvat 67-68)
- *Toimenpide-ehdotus: Ilmalämpöpumpun huolto on suositeltavaa tilata.*



Kuva 67 Alakerrassa ilmalämpöpumppu, sisäyksikössä laakeri tms pitää ääntä.

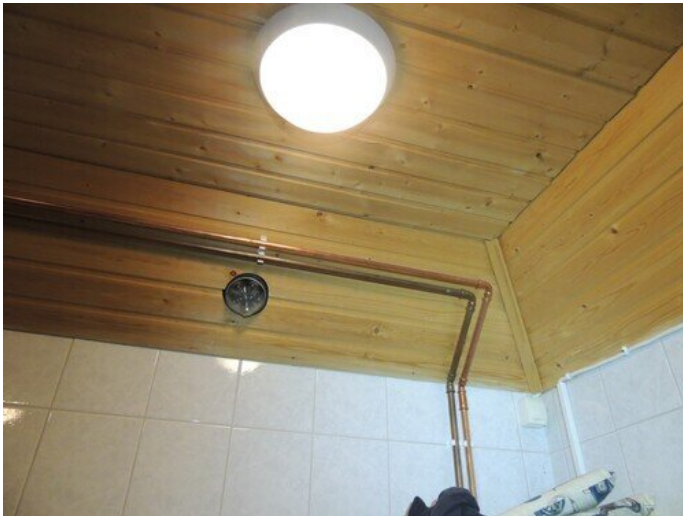


Kuva 68 keskikerroksessa irtopattereita

5.14. Vesi- ja viemärlaitteisto

Käyttövesiputket

- Käyttövesiputket ovat näkyviltä osin kupariputkia (Ks. kuva 69)



Kuva 69

Viemäriputket

- Viemäriputket ovat näkyviltä osin muoviputkia.

Yleiset toimenpide-ehdotukset

- 1) *Vesi- ja viemärijärjestelmien tarkempi kuntoarvio voidaan toteuttaa lvi-ammattilaisen toimesta.*

5.15. Ilmanvaihto

Talon ilmanvaihtojärjestelmä

- Talossa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Suodattimien vaihdoista sekä kanavien puhdistuksista ei saatu tarkastuksen yhteydessä tietoja.

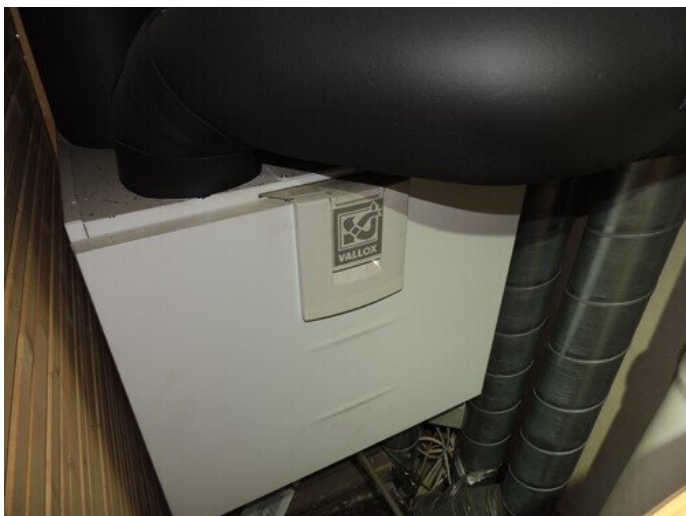
- Toimenpide-ehdotus: Koneen ja kanaviston nuohouspuhdistus olisi suositeltavaa teettää 5-10 vuoden välein / tarpeen mukaan. Koneen suodattimet on suositeltavaa vaihtaa 2-3 kertaa vuodessa / tarpeen mukaan.

Sisäilman laatu aistinvaraisesti

- Sisäilmassa ei havaittu poikkeavia hajuja.

Ilmanvaihtokoneet

- Ilmanvaihtokoneesta ei huomautettavaa. (Ks. kuva 70)



Kuva 70

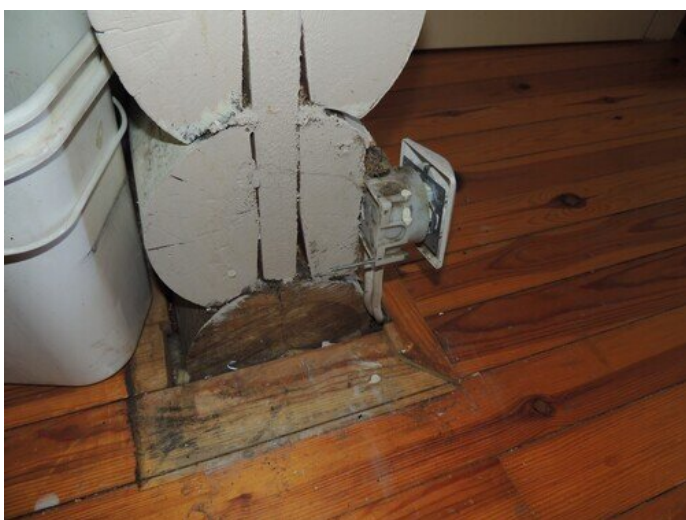
5.16. Sähköjärjestelmät

Käyttöturvallisuuteen vaikuttavat puutteet

- ⚠ Keittiön kulmalla pistorasia irti seinästä ja puutteellisesti kiinnitetty/suojattu.

Muilta osin sähköjärjestelmässä ei huomioitavaa (arvioitiin näkyviltä osin). Sähköasennuksien maadoituksissa ei havaittu puutteita schuko-testerillä. (Ks. kuva 71)

- *Toimenpide-ehdotus: Sähkörasian ja johtojen asennus tulee varautua korjaamaan asianmukaiseksi.*



Kuva 71

Sähköpääkeskukset

- Sähköpääkeskus sijaitsee alakerran aulassa, ei huomautettavaa. (Ks. kuva 72)



Kuva 72

5.17. Palovaroittimet

Varoittimen lukumäärä

-  Palovaroittimien määrä puutteellinen.
- Toimenpide-ehdotus: Palovaroittimia on suositeltavaa lisätä määräysten mukaisesti.
Palovaroittimia tulee olla asunnossa vähintään 1kpl/60m²/kerros, keskeisesti sijoitettuna.
Palovaroitin tulee asentaa kattoon >0,5m etäisyydelle seinästä tai muusta esteestä.

Varoittimien toiminta olisi hyvä koestaa määräajoin valmistajan ohjeen mukaan. Palovaroittimia tulee varautua myös uusimaan käyttöiän päätyttyä.



RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

6. Yleistä tarkastuksesta ja tarkastuksen rajoitukset

Tarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti aistinvaraisesti ja rakennetta rikkomattoimin menetelmin noudattaen KH 90- 00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Suoritusohjetta ja Kuntotarkastuksen tuotekuvausta. Suoritusohje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirjakaupoista. Lausunnot on esitetty riippumattomasti tilaajaan ja/ tai eri osapuolien suhteesta tarkastajaan. – Puolueettomasti -.

Kustannukset virheiden ja puutteiden osalta tulee selvittää tapauskohtaisesti.

Raportti perustuu kohteessa tehtyihin pintapuolisiin havaintoihin, sekä tarkastuksen yhteydessä mahdollisesti tehtyihin mittauksiin ja saatuihin lähtötietoihin, sekä mahdollisista piirustuksista / rakennusaisakirjoista saatuihin tietoihin. Tarkastus on suoritettu pintapuolisesti ulottuen sellaisiin rakennuksen osiin, joiden tarkastaminen rakennetta purkamatta on ollut mahdollista.

Tarkastuksessa keskitytään rakennusosien muodon - ja/tai värimuutoksiin, sekä seikkoihin, jotka vaikuttavat rakenteen tai rakennusosan kestoon ja/tai käyttäjän turvallisuuteen, terveellisuuteen. Epäilyttävissä olevissa tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä ja kuntotutkimuksia.

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kuntotarkastuksen suorituspäivästä).

Tilaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

Rajoitukset tarkastuksessa

Rakenteiden sisällä olevia osia ja rakennusosia, joidenka tarkastaminen purkamatta ei ole mahdollista voi esiintyä ns. piileviä vaurioita. Mikäli rakenteiden pinnoilla esiintyy muodonmuutoksia, värimuutoksia tai muita pinnoitevaurioita ovat ne yleensä merkkejä rakenteen ja/tai sen osan puutteellisesta toiminnasta. Vauriolaajuus voidaan osoittaa luotettavasti vasta tekemällä tarkempia kuntotutkimuksia ja lisäselvityksiä ja purkamalla rakennetta.



7. Olennaisimmat riskit ja korjaamatta jättämisen riskit

Kuntotarkastusraportissa on esitetty korjaussuosituksia havaittujen vaurioiden korjaamiseksi. Korjaussuositukset eivät ole sellaisenaan riittäviä työohjeita, vaan lähes aina vaurioiden oikean korjaamistavan määrittelemiseen vaatii yksityiskohtaisen korjaussuunnitelman laatimisen. Yleisenä lähtökohtana korjaamisessa ovat nykyiset rakennusmääräykset ja -ohjeet, joita sovelletaan käyttötarkoituksen ja kohteen vaatimusten mukaan. Ennakoivat huoltotoimet ja vaurioiden korjaaminen viipymättä säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli tarkastuksessa on havaittu vaurioita tai puutteita, eikä ehdotettuihin korjauksiin ryhdytä, vaurio yleensä laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi myös muodostaa haitan asumiselle.

8. Asbestin esiintyminen, radon ja mikrobikasvusto

Asbesti rakennusmateriaaleissa

Asbestin käyttö rakentamisessa on ajoittunut pääasiassa ajanjaksolle 1940 – 1990, minä aikana useat suomalaiset rakennusmateriaalit ovat sisältäneet asbestia. 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 ja asbestia sisältäviä materiaaleja puretaan tai työstetään, sekä silloin, jos asbestia sisältävä materiaali on rikkoutunut siten, että siitä voi irrota asbestikuituja. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu asbestikartoitusta.

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 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.



RAKENNUSVALVONTA
S.AHOKAS OY

KETUNKORVENTIE 44, 40950 MUURAME 37(37)
Omakotitalot 1980-luku



 Rakennusvalvonta S. Ahokas Oy, RI
(AMK)
12.3.2026