

Kuntotarkastus

Heikinkyläntie 533
07850 Heikinkylä

Tarkastuspäivä
23/04/2025



1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1932 rakennettu kaksikerroksinen rakennus Heikinkylässä Lapinjärvellä. Rakennus on entinen meijeri ja siihen on rakennettu useita asuntoja jälkikäteen. Rakentamattomat osat ovat varastotilaa.

Rakennus on näkyviltä osin perustettu betonirakenteisen perusmuurin varaan. Alapohja on betonirakenteinen. Ulkoseinät ovat tiili- / betonirakenteisia ja rapattuja. Välipohja on betonirakenteinen. Kattomuotona on aumakatto, harjakatto ja pulpettikatto. Katteena on saumattu peltikate. Yläpohja on betonirakenteinen. Lämmönlähteenä on maalämpö / sähkö. Lämmönjako tapahtuu vesikiertoisilla pattereilla ja lattialämmityksillä. Ilmanvaihto on painovoimainen, osin koneellinen.

Rakennukseen suoritettut korjaus ja huoltotoimenpiteet on lueteltu liitteenä olevassa alkuhaastattelulomakkeessa.

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.

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

2. Oleellisimmat havainnot

Viite	Havainto	Huolto	Lisä- tutkimus	Korjaus/ uusiminen	Tieto- kortti
9.	Rakennuksen vierustan toimenpiteet			●	
9.	Alakerran rakenteissa maakosteutta			●	
10.	Salaojitus, kattovesien poisohjaus			●	
11.	Julkisivuverhouksen korjaus / uusiminen, rappauksen tekninen käyttöikä lopussa			●	
12.	Vanhojen ikkunoiden ja ovien kunnostus tai uusiminen, tekninen käyttöikä lopussa			●	
13.	Vesikaton uusiminen vesivuotojen takia, tekninen käyttöikä lopussa			●	
14.	Vesivuodot ja kosteus ullakoilla / yläpohjissa		●	●	
15.	Ainakin osa märkätiloista on peruskorjattavassa kunnossa		●	●	
17.	Sisätilojen korjaus vesivahinkojen, vuotojen ja maakosteuden takia		●	●	
18.	Kohdat 18–21; LVIS-järjestelmien tarkastuttaminen alan ammattilaisen toimesta + tarvittavat korjaukset tai uusiminen		●	●	
18.	Pattereiden ja putkiston tekninen käyttöikä			✱	
19.	Sisäilmanlaatu			●	
21.	Sähköjärjestelmän vanhimpien osien tekninen käyttöikä			✱	

✱ 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. Rajaukset

- Rakennuksen perustamistapa ei selvinnyt tarkastuksen yhteydessä, koska rakennepiirustuksia ei ollut käytettävissä.
 - Lisäosan yläpohjatilaa ei ole mahdollista tarkastaa umpinaisen rakennustavan takia.
 - LVIS-järjestelmät eivät olleet käytössä, joten niiden toimintaa ei voitu tarkastaa.
-

4. Muuta

- Täytettyä alkuhaastattelulomaketta ei saatu eikä kohteen huolto- ja korjaushistoria ole tiedossa. Alkuhaastattelulomaketta ei ole raportin liitteenä.
- Piirustusten puuttuminen vaikeutti rakenteiden toteutustapojen arvioimista.
- Rakennus oli tarkastushetkellä asumattomana ja kylmillään, jonka takia olosuhteet eivät vastanneet normaaleja asumisen aikaisia olosuhteita.
- Rakennuksen suuren koon ja asuntojen ison määrän takia ei esim. märkätiloja, keittiöitä jne. ole käsitelty raportissa tilakohtaisesti vaan yleisesti kaikki yhdessä kohdassa. Tästä oli sovittu jo etukäteen tilaajan kanssa.

5. Yleistietoa tarkastuksesta

Tarkastuksen tilaaja

Kohteen omistaja

Ulosottolaitos Etelä-Suomi, Porvoon toimipiste

Tarkastuspäivä 23.04.2025

Tarkastaja

Insinööri AMK,
AKK (FISE)

Kohteen osoite Heikinkyläntie 533, 07850 Heikinkylä

Ilmoitettu pinta-ala 850 m²

Ilmoitettu
rakennusvuosi

1932

Kohdetyyppi Muu rakennus

Käyttötarkoitus

Asuinrakennus

Tarkastuksen syy

Rakennuksen kunnan selvittäminen ennen myyntiä.

Läsnä olleet

Ulosottolaitos Etelä-Suomi, Porvoon toimipiste

Ulosottolaitos Etelä-Suomi, Porvoon toimipiste

Sustera Group

Tarkastushetken sää

	RH %	°C	g/m ³	Sääolosuhde
Ulkoilma	82	6,7	6,2	Pilvinen
Huoneilma	83	7,7	6,7	
Olosuhteet ennen tarkastusta				

Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet

Puunkosteusmittari Tramex, 3/2025

Pintakosteudentunnistin Humitest MC-16OSA

Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittalaite Vaisala HMI41 ja HMP42, 3/2025

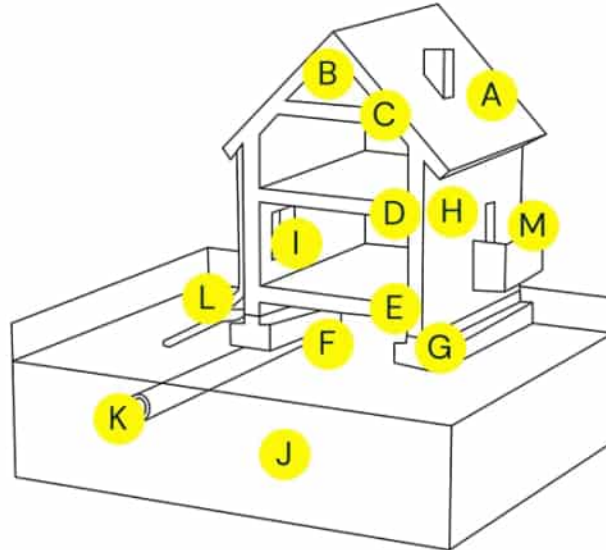
Käyttöveden lämpötilamittari

6. Rakenteet ja LVI-tekniikka

Kerrosluku	2
Rakennustapa	# Paikalla rakennettu
Perustukset ja alapohja	# Perustukset: Näkyviltä osin betonirakenteinen perusmuuri # Perusmuuri: Betonisokkelit # Alapohja: Betonirakenteinen
Ulkoseinät ja julkisivut	# Ulkoseinät: Tiili- / betonirakenteisia # Julkisivupinnoite: Rappaus # Väliseinät: Puu- / levyrakenteiset, Kiviainesrakenteiset Välipohjat: # 1.krs / 2.krs: Betonirakenteinen
Vesikatto	# Kattomuoto: Aumakatto # Vesikate: Saumattu peltikate
Yläpohja	# Betonirakenteinen, lämmöneristeenä purua ja osin mineraalivillaa
Tulisijat	# Ei tulisijoja
Lämmitysjärjestelmä	# Lämmöntuotto: Maalämpö, sähkö
Ilmanvaihto	# Painovoimainen ilmanvaihto, lisäksi poistopuhaltimia
Vesi- ja viemäri-laitteisto	Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Käyttövesiliittymä Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Jätevesiviemäriiliittymä
Loppukatselmus	Pöytäkirjoja ei ollut käytettävissä.
Käytettävissä olleet asiakirjat	Piirustuksia tai muita asiakirjoja 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.

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, laitteen tai järjestelmän kestävydestä ja on yleistävä (määritelmät: KH 90-00403 kortti).

Raportin lopussa olevassa kappaleessa "Tekniset käyttöiät, tarkastusvälit ja kunnossapitajaksot" on kerrottu yleisimpien järjestelmien ja rakenneosien tekninen käyttöikä, tarkastusväli ja kunnossapitajaksot.

Viittaukset nykyisiin rakentamishjeisiin

Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamishjeisiin. Rakennukset ovat yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden mukaan, eivätkä nykyiset määräykset ole jälkikäteen velvoittavia. Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan kuitenkin viitteitä siihen mitä nykyisin pidetään rakennuksen kestävyden ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

9. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

Rajaus:

- Rakennuksen perustamistapa ei selvinnyt tarkastuksen yhteydessä, koska rakennepiirustuksia ei ollut käytettävissä.

Suosittelaa perustamistavan selvittämistä.

Maanpinnan tasoerot rakenteisiin

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

Perustukset ja sokkelit:

- Lattiapintoja on eri tasoissa. Osa alakerran lattioista on ulkopuolisen maanpinnan alapuolella.
- Takapihan puolella oleva lisäosa saattaa olla silmämääräisen arvion perusteella hieman painunut. Tiiliseinässä on halkeamia ja päädyssä liikuntasauaman kohdalla on isohko rako.

Suosittelaa rakenteiden vaaitsemista. Mikäli rakenteissa todetaan painauma, ton niiden korjaus erillisen suunnitelman mukaan suositeltavaa.

- Sokkeleissa ei muuten havaittu perustusten liikkumiseen tai painumiseen viittaavaa halkeilua.
- Sokkelin pintakäsittelyissä havaittiin irtoilua. Pinnoissa havaittiin joitakin rapautumia.

Suosittelaa sokkelipintojen kunnostusta.

- Perusmuurin vedeneristyksestä ei tehty havaintoja sokkelin pinnasta maan rajassa. *Perusmuurin vedeneriste vähentää mm. perusmuurin, seinien alaosien ja alapohjan reuna-alueiden kosteusrasitusta.*

Suosittelaa perusmuurin vedeneristeen asentamista.

- Lisäosan liikuntasaumojen kohdat ovat avonaisia (sokkelissa, seinissä). Raoista pääsee rakenteisiin mm. kosteutta ja eläimiä.

Suosittelaa rakojen saamaamista tiiviiksi soveltuvin massoin.

Vierustat

- Maanpinnat rakennuksen ympärillä viettävät osin rakennuksesta poispäin. Osin on tasaista. *Nykyohjeiden mukaan suosituksena on muotoilla maanpinta viettämään 1:20 rakennuksesta poispäin, vähintään kolmen metrin matkalla (korkeusero vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla).*

Suosittelaa maanpintojen kallistuksien korjaamista puutteellisilta osiltaan siten, että pintavedet ohjautuvat rakennuksesta poispäin.

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

Suosittelaa 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.*

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

Alapohja maanvarainen betonilaatta

- Alakerran alapohjat ja seinien alaosat kartoitettiin kosteudentunnistimella pistokokeenomaisesti. Lattioista ja seinien alaosista havaittiin yleisesti kosteutta. Kosteutta havaittiin paikoin myös ylempää seinistä.
- Kosteus on todennäköisesti osittain rakenteisiin kapillaarisesti nousevaa maakosteutta. Rakenteissa näkyvien jälkien perusteella rakennuksessa on ollut lukuisia putkivuotoja ja osa kosteudesta voi myös olla näistä peräisin. Myös vesikatossa on vuotoja ja vettä voi valua rakenteissa pitkiäkin matkoja.
- Seinissä on yleisesti näkyvissä näkyvää mikrobikasvustoa, kosteuden aiheuttamaa pintojen kupruilua, suolahärmettä jne. Lattioihin on asennettu laminaattia ja parkettia, jotka ovat nousseet paikoin kaarelle kosteuksien vaikutuksesta. Alakerran lattioilla on lisäosalla paikoin näkyvää vettä, mikä on peräisin kattovuodoista.
- Maakosteuden ja muun kosteuden pääsy rakenteisiin tulee jatkossa estää. Toimenpidesuosituksat sisätilojen suhteen ks. kohta 16.
- Alapohjat ovat betonirakenteisia. Betonin alapuolisista rakenteista tai materiaaleista ei ole tietoa. Rakenneavaukset kiviainesrakenteisiin eivät kuulu kuntotarkastuksen sisältöön.

Suosittelaa alapohjan rakenteen selvitystä lattiaa avaamalla.



1. Rakennuksen vierustaa



2. Sokkeleissa kunnostustarve



3. Sokkeleissa kunnostustarve



4. Lisäosa saattaa olla silmämääräisesti tarkasteltuna hieman painunut



5. Vuotojälkiä



6. Maakosteuden aiheuttamia jälkiä



7. Parketti noussut koholle kosteuden vaikutuksesta



8. Laminaatti noussut koholle kosteuden vaikutuksesta



9. Suolahärmää betonilattiassa

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	-	
- = ei voitu arvioida tai mitata		

Salaojajärjestelmä

- Salaojituksesta ei tehty havaintoja tarkastuksella. Tämän aikakauden rakennuksia ei ole tyypillisesti salaojitettu. *Salaojajärjestelmä vähentää oleellisesti perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusvaurioriskiä.*
- Salaojitusten asentaminen on suositeltavaa, jotta alakerran rakenteisiin kohdistuvaa kosteusrasitusta saadaan pienennettyä. Nykyaikaisen salaojituksen soveltuvuus rakennukselle tulee ennen järjestelmän asentamista selvittää. Mikäli rakennuksen alapuoliset maakerrokset kuivuvat / kutistuvat liikaa salaojituksen seurauksena, saattaa se aiheuttaa rakenteiden liikkumista ja painumista. Suuret kivet tai kallio saattavat rakennuspaikasta riippuen rajoittaa salaojituksen asentamista. Työt on suositeltavaa toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.
- Rakennuksen vierustaan kohdassa 9 suositellut toimenpiteet on helpoin toteuttaa salaojaremontin yhteydessä, jolloin vierustat kaivetaan muutenkin auki.

Sadevesijärjestelmä

- Vesikaton sade- ja sulamisvesiä ei ole johdettu pois rakennuksen vierustoilta, mikä lisää perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusrasitusta.

Suositteluaan rännikaivojen ja sadevesiviemäreiden asennusta.



10. Kattovedet valuvat sokkelin viereen

11. Ulkoseinät, julkisivut ja terassit

Rappaus

- Rappauksessa havaittiin yleisesti halkeamia, rapautumaa ja kopoisuutta sekä maalipinnoissa irtoilua (= kiinnitys alustaan heikentynyt).

Suosittelaa rappauksen kunnostusta / uusimista tarvittavilta.

- Rappausta on joskus paikallisesti kunnostettu. Osa kunnostetuista kohdista on rikki uudestaan.

Runkorakenne

- Rakennus on näkyviltä osin betoni / tiilirunkoinen. Ulkoseinien toteutustavasta ei ole tarkempaa tietoa. Rakenneavaukset kiviainesrakenteisiin eivät kuulu kuntotarkastuksen sisältöön. Suositellaan rakenteen selvittämistä rakennetta avaamalla.

Tekninen käyttöikä

- Rappaus on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Rappauksen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 50 vuotta (RT 103765, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, 2025).*

12. Ikkunat ja ulko-ovet

Puitteet, karmit ja lasit

- Osa ikkunoista on 2-lasisia puuikkunoita, joiden ulkopuitteet ovat puuta.
- Osa ikkunoista on 3-lasisia puuikkunoita, joiden ulkopuitteet ovat puuta. Sisäpuitteessa on eristyslaselementti ja ulkopuitteessa ulkolasi.
- Alakerran ikkunoita on uusittu ja lämpölaseissa on valmistusleimoja vuodelta 2010. Muuten ikkunat ovat vanhoja. Kaksi ulko-ovea on uusittu, muut ovat vanhoja.
- Vanhoissa ikkunoissa havaittiin maalipintojen ja kittauksen irtoilua. Puuosissa on paikoin lahoa. Useita ikkunalaseja on rikki.

Suosittelaaan ikkunoiden kunnostusta tai uusimista.

- Vanhoissa ulko-ovissa havaittiin maalipintojen irtoilua. Puuosissa on paikoin lahoa.

Suosittelaaan ovien kunnostusta tai uusimista.

Vesipellit

- Ikkunoiden vesipeltien reunoilla havaittiin paikoin rakoja. Rakojen kautta saattaa päästä kosteutta peltien alapuolisiin rakenteisiin.

Suosittelaaan ikkunapeltien reunojen tiivistämistä vesitiiviiksi soveltuvin massoin.

- Osassa ikkunoita ei ole vesipeltejä. Ulko-ovissa ei ole kynnyospeltejä.

Suosittelaaan peltien asennusta.

Tekninen käyttöikä

- Vanhat ikkunat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Puurakenteisten ikkunoiden tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 50 vuotta (KH 90-00403, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, 2008).*
- Vanhat ulko-ovet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Puurakenteisten ulko-ovien tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 vuotta (KH 90-00403, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, 2008).*



11. Ikkuna ulkoa



12. Ikkuna ulkoa



13. Ikkuna ulkoa



14. Ulko-ovi



15. Lahoja vahassa ovesta

13. Vesikatto ja varusteet

Vesikate

- Vesikattona on aumakatto ja katteena on saumapeltikate. Siipiosassa on harjakatto ja lisäosassa pulpettikatto. Vesikatot ovat silmämääräisen arvion perusteella vanhoja.
- Vesikatteissa havaittiin ruostetta, maalipintojen irtoilua, reikiä, vuotavia saumoja jne. Ullakon puolelta on havaittavissa lukuisia akuutteja vesivuotoja ja alusrakenteissa paikoin lahoa. Kattolappeissa on paikoin vinoumia / painaumia.

Suosittelaa vesikattojen uusimista katteiden huonon kunnon ja vuotojen takia. Katteen alusrakenteet tulee tarkastaa työn yhteydessä ja korjauksia tehdä tarvittaessa. Kaikki kattovarusteet tulee uusia samalla.

- Kattoihin on tehty joitakin paikallisia korjauksia ja paikkauksia sekä peltejä parissa kohdassa uusittu.
- Vesikatot oli mahdollista tarkastaa vain lisäosan katolta käsin ja siipiosalta katteen liukkauden ja katon jyrkkyyden takia. Korkeammalle katolle ei fyysisesti päästy.

Mikäli katto halutaan paremmin tarkastaa, tulee se tehdä esim. henkilönostimella maasta käsin tai köysiä ja valjaita käyttämällä.

- Matalamman katon ylösnoston pellityksessä on rako pellin ja seinän välissä. Raon kautta voi päästä kosteutta yläpohjatilaan.

Suosittelaa raon tiivistämistä vesitiiviiksi, jos kattoremonttia ei tehdä lähiaikoina.

Hormi ja sadehattu

- Piippuja / hormoneja ei voitu tarkastaa, koska korkeammalle katolle ei päästy. Piiput eivät ole tulisijakäytössä.
- Vanha keskuslämmityksen savupiippu on huonossa kunnossa ja päästään vinossa.

Suosittelaa piipun purkamista turvallisuussyistä.

Sadevesikourut

- Kattovesijärjestelmissä on ruostetta ja reikiä. Jalkarännit ovat osin vääntyneet. Kattovesijärjestelmät tulee uusia seuraavan kattoremontin yhteydessä.

Vesikaton varusteet

- Vesikatolle on suositeltavaa asentaa tarvittavat kulkureitit huoltotoimia varten seuraavan kattoremontin yhteydessä.

Tekninen käyttöikä

- Vesikate on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Rivipeltikatteen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 60 vuotta (KH 90-00403, Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, 2008).*



16. Vesikattoa



17. Vesikattoa



18. Vesikattoa



19. Vesikattoa



20. Vesikattoa



21. Vanha savupiippu huonokuntoinen

14. Yläpohja, ullakko

Rajaus:

- Lisäosan yläpohjatilaa ei ole mahdollista tarkastaa umpinaisen rakennustavan takia.

Käynti yläpohjatilaa

- Ullakolle on kulku sisäkautta ovista ja portailla. Myös korkeammalla katolla on kattoluukkuja.

Yläpohjan tuuletus

- Ullakot tuulettuvat räystäiden alla olevien rakosien kautta. Tuuletus on riittävä.

Aluskate

- Aluskatetta ei ole eikä sitä kyseisenä rakennusajankohtana ole vaadittu tai yleisesti käytetty. Aluskatteen puuttuminen aiheuttaa katteen alle pääsevän veden valumista yläpohjarakenteisiin.

Aluskatteen asentaminen seuraavan kattoremontin yhteydessä on suositeltavaa.

Havainnot ullakko

- Vesikatossa on useita vesivuotoja. Vuotopaikoille on asennettu astioita ja muovia. Osa vuotovesistä valuu suoraan yläpohjan rakenteisiin.

Kattoremontti ja alusrakenteiden korjaus ks. kohta 13. Yläpohjarakenteiden kunto ja kosteuden levinneisyys tulee selvittää lisätutkimuksin. Kastuneet tai kosteuden vaurioittamat rakenteet ja materiaalit tulee yleisesti poistaa ja korvata uusilla.

- Siipiosan ullakolla on runsaasti irtaimistoa, mikä rajoittaa tilan tarkastamista.

Suosittelaa tilan tarkastusta kokonaisuudessaan, kun tavarat on tyhjennetty.

- Siipiosan ullakolla on puurakenteiden sisällä jokin vanha betonirakenteinen säiliö tai allas. Puurakenteet ovat kosteuden vaurioittamia.

Suosittelaa lahonneiden puurakenteiden poistamista.

- Siipiosan ullakolla on säiliön tai altaan takana kattorakenteissa isosti lahovaurioita. Lahovauriot tulee korjata seuraavan kattoremontin yhteydessä.
- Lisäosan yläpohjatilaa ei ole mahdollista tarkastaa umpinaisen rakennustavan takia. Katon alta tuli ulos ulkokierroksen aikana runsaasti naakkoja. Yläpohjatilassa on oletettavasti kosteutta / vaurioita, koska alapuolisessa betonikatossa näkyy kattovuodoista peräisin olevaa vettä sisätiloissa.

Suosittelaa yläpohjatilan tarkastamista kattoremontin yhteydessä. Korjauksia tulee tehdä tarvittavilta osin.

- Siipiosan ullakolta on avonainen ovi suoraan ulos. Aukosta on putoamisvaara.

Suosittelaa aukon rakentamista umpeen.

- Joitakin ilmanvaihtokanavia on päätetty ullakolle, jolloin riskinä on putkesta tulevan kosteuden tiivistyminen rakenteisiin.

Kaikki ilmanvaihtokanavat tulee jatkaa vesikatolle tai ilmanvaihtokanavistoon seuraavan kattoremontin yhteydessä.



22. Ullakkoa



23. Ullakkoa



24. Vesivuotoja / vaurioita



25. Vesivuotoja / vaurioita



26. Vesivuotoja / vaurioita



27. Vesivuotoja



28. Vesivuotoja



29. Vesivuotoja



30. Vesivuotoja



31. Vesivuotoja



32. Vesivuotoja

15. Märkätilat

Kosteushavainnot

- Lattiat ja seinien alareunat kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä ja pesuhuoneen seinien yläosat havaintopisteiden välillä 1 m. Osasta tiloja havaittiin kosteutta. Havaitut kosteudet voivat olla esim. peräisin putkivuodoista tai kattovuodoista. Rakennus oli tarkastushetkellä asumaton, joten käyttövesien aiheuttamista kosteuksista ei todennäköisesti ole kyse.

Märkätilat yleisesti

- Rakennuksessa on useita märkätiloja. Asunnoissa on erilliset kylpyhuoneet ja yläkerrassa yhteiskäytössä olevat saunatilat.
- Märkätiloja on silmämääräisen arvion perusteella eri aikakausilta; osa on uudempia ja osa vanhempia. Osassa tiloja on jo päällisin puolin havaittavissa vaurioita, joiden perusteella tilat vaativat peruskorjausta. Tilojen vedeneristyksistä ei ole tietoa. Lattiakaivojen asennuksissa on yleisesti puutteita. Osa tiloista on ikänsä puolesta teknisen käyttöään lopussa.
- Mikäli yksittäisten märkätilojen säilyttämistä harkitaan, tulee tilat tarkastaa ja tutkia tällöin tarkemmin. Vedeneristysten olemassaolo ja taustarakenteiden kunto tulee selvittää. Kosteudet rakenteiden sisällä tulee tarkemmin tutkia.
- Huonokuntoisimmat ja näkyvästi vaurioituneet märkätilat on suositeltavaa peruskorjata. Remontin yhteydessä tulee taustarakenteiden kunto ja kosteustilanne tarkastaa.

Yhteenveto, käyttöikä

- Nykyaikaisin / massamaisin vedeneristyksin (vuoden 1999 jälkeen rakennetut märkätilat), on tilan tekninen käyttöikä RT-kortiston mukaan 30 vuotta.

Ennen vuotta 1999 märkätiloissa käytettiin yleisesti kosteussulkusivelyjä, joilla toteutettujen rakenteiden tekninen käyttöikä on RT-kortin mukaan noin 15 – 18 vuotta.



33. Kylpyhuone



34. Kylpyhuone



35. Kylpyhuone



36. Kylpyhuone



37. Kylpyhuone



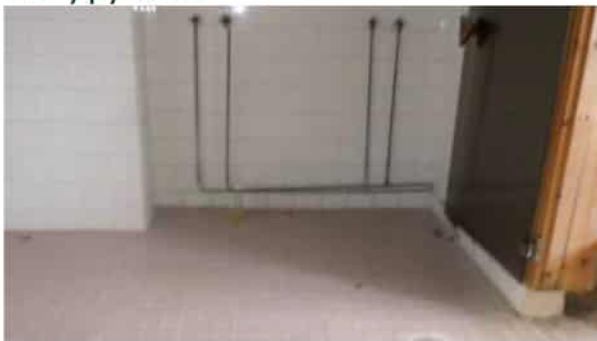
38. Kylpyhuone



39. Kylpyhuone



40. Kylpyhuone



41. Pesuhuone



42. Sauna



43. Lattia rikki / pehmenyt yhden asunnon kylpyhuoneessa



44. Seinälaatat irronneet kosteuden takia saunaosastolla



45. Saunaosaston lattia halki

16. Keittiöt

Allaskaappi

- Allaskaappien pohjat eivät ole tiiviitä. *Nykyisin suositellaan vuototilanteiden varalta että allaskaapin pohjan läpiviennit ja kaapin pohjalta saumat tiivistetään, jotta mahdollisessa vuototilanteessa vuoto voidaan havaita mahdollisimman pian.*

Suosittelaa allaskaappien pohjan tiivistämistä vesitiiviiksi.

Ilmanvaihto

- Tiloissa on liesituulettimia ja poistoreittejä hormiin.
- Osa liesituulettimista on varustettu aktiivihilisuodattimilla (ei poista ilmaa ulos).

Kosteushavainnot

- Allaskaapin ja 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.

Suosittelaa kaatumisesteen asentamista.

- Keittiöissä ei pääosin havaittu normaalista ikääntymisestä poikkeavaa vaurioitumista tai kulumaa.



46. Keittiöitä



47. Keittiöitä



48. Keittiöitä



49. Keittiöitä

17. Muut asuintilat ja asumista palvelevat tilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet muissa tiloissa

- Sisätiloissa on molemmissa kerroksissa runsaasti kosteuden aiheuttamia jälkiä. Rakenteissa on maakosteutta, putkivuotojen ja kattovuotojen aiheuttamaa kosteutta. Kosteutta on mittareilla havaittavissa molemmissa kerroksissa, mutta enemmän alakerrassa. Rakenteissa on kosteusvaurioita. Sisätiloissa on voimakas mikrobiperäinen haju. Sisätilat ovat laajoilta alueilta korjauksen / kuivatuksen tarpeessa kosteusvaurioiden takia.

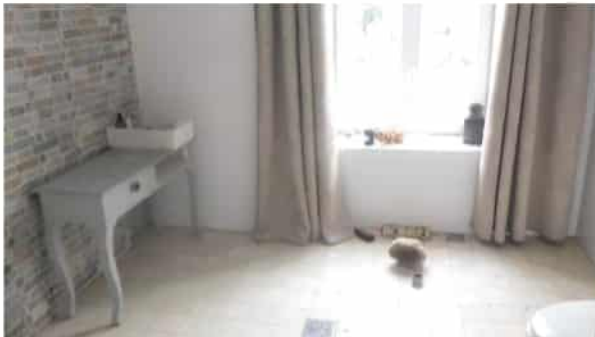
Suosittelaa tarkempien rakennekosteusmittausten tekemistä ja kosteuden levinneisyyden kartoittamista. Rakenteita tulee tarvittavilta osin koneellisesti kuivattaa. Kosteuden vaurioittamat materiaalit tulee yleisesti poistaa ja korvata uusilla. Korjaustyöt on suositeltavaa toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan. Ks. myös LVIS-järjestelmät ja niiden toimintakuntoon saattaminen.

- *Kosteus aiheuttaa mikrobitoimintaa materiaaleihin. Mikrobikasvusto materiaaleissa heikentää sisäilman laatua ja altistaa mikrobeille.*
- Rakennuksen lämmitys on poissa käytöstä. Tämä aiheuttaa sisäilman kosteuden nousua haitalliselle tasolle, mikä myös aiheuttaa mikrobikasvuston syntymistä materiaaleihin.

Hyönteiset/tuhoeläimet

- Sisätiloissa on jälkiä ainakin hiiristä, rostita ja linnuista.

Suosittelaa tuhoeläinten torjuntaa.



50. Sisätiloja



51. Sisätiloja



52. Kohonnutta kosteutta sisäpinnoissa



53. Kohonnutta kosteutta sisäpinnoissa



54. Kohonnutta kosteutta sisäpinnoissa



55. Kohonnutta kosteutta sisäpinnoissa



56. Kohonnutta kosteutta sisäpinnoissa



57. Kosteusjälkiä



58. Kosteusjälkiä



59. Kosteusjälkiä



60. Näkyvää mikrobikasvustoa sisäpinnoissa

18. Lämmitysjärjestelmä

Rajaus:

- LVIS-järjestelmät eivät olleet käytössä, joten niiden toimintaa ei voitu tarkastaa.

Yleistiedot

- Lämmönlähteenä on maalämpö / sähkö. Lämmönjako tapahtuu vesikiertoisilla pattereilla ja lattialämmityksillä.
- Lämmitysjärjestelmä on poissa käytöstä ja mm putkiliitoksia on irrotettu. Putkistot ovat jälkien perusteella mahdollisesti päässeet joskus jäätymään. Pattereissa ja putkissa on paikoin myös ruostetta. Yhdessä asunnossa olevien paperien mukaan vuotoja on ollut ainakin vuonna 2020 (ei tarkemmin tietoa, että onko lämmitysputki vai käyttövesiputki).
- Maalämpölaitteet ovat tyyppikilven mukaan valmistettu vuonna 2010. Patterit ja patteriputket näyttävät pääosin vanhoilta. Lattialämmitykset ovat todennäköisesti samalta ajalta maalämmön kanssa.
- Lämmitysjärjestelmä on suositeltavaa tarkastuttaa alan ammattilaisen toimesta ja kunnostaa käyttöön, jos se on mahdollista. Mikäli järjestelmä on liikaa vaurioitunut, eikä se ole enää kunnostettavissa tai se ei ole enää järkevää, tulee järjestelmä tällöin uusua.
- Rakennuksessa on ollut aikaisemmin öljylämmitys. Vanhoja käytöstä poistettuja öljysäiliöitä on sisällä ja ulkona maan alla.

Suosittelaa säiliöiden tarkastuttamista alan ammattilaisen toimesta. Säiliöt tulee vaadittaessa poistaa.

- Vanhojen lämmitysputkien eristeissä voi olla asbestia. Eristeet ovat osin rikki ja materiaalia on pudonnut lattialle.

Suosittelaa haitta-ainekartoituksen teettämistä ja tarvittaessa materiaalien purkamista asbestipurkuna. Ks. myös yleistekstit asbestista raportin lopussa olevissa liitteissä.

Tekninen käyttöikä

- Lämmitysputkisto ja patterit lähestyvät silmämääräisen arvion perusteella teknisen käyttöiän loppua. *RT-kortistossa ei putkille ja pattereille ole määritelty teknistä käyttöikää, mutta kokemukseräisesti voidaan todeta keskimääräisen käyttöiän olevan n. 50 vuotta.*



61. Mahdollisesti jäätyneen aiheuttamia vaurioita lämmitysputkissa



62. Maapiirin putket



63. Maalämpöpumppu



64. Vesivaraaja



65. Putkiliitoksia irrotettu



66. Ruostuneita lämmitysputkia



67. Konvektori

19. Ilmanvaihto

Sisäilmanlaatu

- Sisätiloissa havaittiin tarkastuksen yhteydessä kosteusvaurioiden aiheuttamaa mikrobiperäistä hajua.

Kaikki sisäilmaan heikentävästi vaikuttavat tekijät tulee paikantaa / poistaa.

Venttiileiden virtaus

- Ilmanvaihtoventtiilien ilman virtaussuunnat tarkastettiin merkkisavulla pistokokeenomaisesti. Merkkisavulla tarkasteltuna ei pääosin havaittu virtauksia. Sisällä oli käytännössä sama lämpötila, kuin ulkona ja painovoimaista vetoa ei synny.
- Asuntojen kylpyhuoneissa on poistopuhaltimia. Puhaltimien toimivuutta ei voitu todeta, koska sähköt oli katkaistu.

Havainnot

- Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä perustuu korkeus- ja lämpötilaerojen sekä tuulen aiheuttamiin paine-eroihin. Järjestelmän toimivuus riippuu ratkaisevasti sääolosuhteista.
- Oleskelutiloihin ei ole asennettu korvausilmaventtiilejä. Korvausilmaventtiilien puute saattaa heikentää ilmanvaihdon toimintaa ja sisäilman laatua. Seinissä on tuuletussäleiköitä, mutta niitä ei ainakaan kaikilta osin näy sisällä. *Ikkunoiden ja ovien ollessa suljettuina pääsee asuntoon korvausilmaa hallitsemattomina vuotovirtauksina ikkuna-, ovi- ja seinärakenteiden läpi.*

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

20. Vesi- ja viemärlaitteisto

Käyttövesijärjestelmä

Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan) Käyttövesiliittymä

Käyttövesiputket (näkyvillä osin) Muovia suojaputkessa Kuparia

- Vesijohtojen ja viemäreiden toimintaa ei voitu arvioida, koska vesi oli katkaistu. Vesijohtoja ja viemäreitä on näkyviltä osin uusittu. Mahdollisista vanhoista putkistojen osista ei ole tietoa. Yhdessä asunnossa olevien paperien mukaan vuotoja on ollut ainakin vuonna 2020 (ei tarkemmin tietoa, että onko lämmitysputki vai käyttövesiputki).
- Nykyinen vesi- ja viemärijärjestelmä on suositeltavaa tarkastuttaa alan ammattilaisen toimesta ja tarvittaessa tehdä korjauksia.

Jätevesijärjestelmä

Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan) Jätevesiviemäri

Viemäriputket (näkyvillä osin) Muovia näkyvillä osilla



68. Uudehkoja vesiputkia ja viemäri



69. Uudehkoja vesiputkia

21. Sähköt

- Sähköjärjestelmät on silmämääräisen arvion perusteella osin uusittu. Joitakin vanhoja sähköjä on jäljellä. Sähköjärjestelmän toimintaa ei voitu arvioida, koska sähköt oli katkaistu.
- Sähköjärjestelmiin on suositeltavaa teettää alan ammattilaisen tekemä tarkastus mahdollisten piilevien vikojen paikallistamiseksi.

Tekninen käyttöikä

- Sähköjärjestelmän vanhimmat osat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Sähköjärjestelmän osien tekninen käyttöikä on pääosin noin 30-50 vuotta. (ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2005).*



70. Ryhmäkeskus



71. Ryhmäkeskus

Porvoossa 29.04.2025



Insinööri AMK, AKK (FISE)
0306705569

Liitteet

Alkuhaastattelulomake

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 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.

YLEISTÄ TARKASTUKSEN SISÄLLÖSTÄ

Jotta raportin lukija ymmärtäisi kuntotarkastuksen sisällön ja periaatteet, tulisi lukijan tutustua myös Rakennustieto Oy:n julkaisemaan KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Tilaajan ohjeeseen. Ohje on toimitettu tilaajalle tilauksen yhteydessä tai se on luettavissa osoitteessa www.sustera.fi. Tilaajan 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 kestävyYTEEN, turvallisuuteen ja asumisterveellisyyteen oleellisesti vaikuttaviin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Kuntotarkastuksesta huolimatta ei voida pois sulkea sitä mahdollisuutta, että rakennuksessa voi esiintyä piileviä vaurioita, joita ei tarkastusmenetelmien tai -olosuhteiden rajoissa ja tarkastuksen pääasiallisen pintapuolisuuden vuoksi ole voitu havaita. Kuntotarkastusmenettelyllä ei yleensä voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa, toimivuutta tai olemassaoloa. 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 lisätutkimussuositusten perusteena on tarkastajan kohteessa tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuositusten noudattaminen on tärkeää, jotta rakenteiden todellinen kunto saadaan selvitettyä eikä kaupan osapuolille jää epäselvyyttä rakennuksen mahdollisista korjaustarpeista. Raportissa suositellut tutkimukset tai tarkastukset suoritetaan eri tilauksesta, mikäli ne eivät kuulu KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaan kuntotarkastuksen sisältöön. Rakennuksissa saattaa olla myös osia, joita ei ole voitu tarkastaa, koska niihin ei ollut pääsyä tai ne olivat lumipeitteen alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden salliessa on yleensä myös suositeltavaa.

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 kosteusvaurioituneita 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 kylästyksessä, valuasfalteissa, kattohuovissa sekä rakennuspaperieissa 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 kreosoottin 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).

Tekniset käyttöiät, tarkastusvälit ja kunnossapitojaksot

KÄSITTEET

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, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kestävyydestä ja on yleistävä.

Tarkastusväli on aikaväli, jonka kuluttua rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kunto ja toimivuus on tarkastettava. Tarkastusvälien tulee olla sellaisia, että tarkastuskohde pysyy kunnossa tarkastusten välisen ajan.

Kunnossapitojaksolla tarkoitetaan keskimääräistä aikaväliä, jonka jälkeen määrätty kunnossapitotoimenpide toistetaan. Kunnossapito on rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen korjaamista osittain uusimalla, täydentämällä, kunnostamalla tai pinnoittamalla.

NIMIKE	Tekninen käyttöikä / v	Tarkastusväli / v	Kunnossapitojakso / v
--------	------------------------	-------------------	-----------------------

RAKENNUSTEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT

PIHA-ALUEEN RAKENTEET

Salaojajärjestelmä, rakennettu ennen vuotta 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä, rakennettu v. 1999 jälkeen	50	2	5
Piha-alueen asfalttipinnoitteet	20		5 - 12
Betoniset pihakiveykset	25		4 - 10
Roudaneristys (perusmuurin ulkopuolinen)	50		

ALAPOHJARAKENTEET

Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei lämmöneristettä betonilaatan alapuolella	40	5 - 10	
Maanvarainen betonilaatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, lämmöneriste myös betonilaatan alapuolella	50	5 - 10	
Kantava betonilaatta - yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei alapuolista lämmöneristettä	40	5 - 10	
Puurakenteinen kantava alapohja (ns. rossipohja)	50	5	
Perusmuurin vedeneristys - kumibitumikermieriste	30		
Perusmuurin vedeneristys - kuumabitumisively	20		
Perusmuurin vedeneristys - muovinen perusmuurilevy	50		

JULKISIVUT

Lautaverhous	50	5	5 - 20
Rappaus	50	5	10 - 20
Metallilevyverhous	40	5	15 - 20
Kuitusementtilevy	50	5	20

IKKUNAT JA ULKO-OVET

Puuikkunat	50	2	6 - 10
Puu-alumiini-ikkuna	60	5	10
Puu-ulko-ovet	40		5 - 15

PARVEKKEET JA TERASSIT

Puurakenteiset parvekkeet	50		5 - 20
Puiset pihatason ja ulkoterassit	20		12 kk

VESIKATOT JA VESIKATON VARUSTEET

Kumibitumikermi, 1-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	25	1	10
Kumibitumikermi, 2-kerroskate, tasakatto	30	1	10
Kumibitumikermi, 2-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	30	1	10
Kumibitumikermi, 3-kerroskate	35	1	10
Bitumikermikate (käyttöikä saavutettu, poistunut tuotannosta 1980-luvulla)	saavutettu		
Sinkitty ja maalattu rivipeltikate	60	1 - 5	10 - 15
Profiilipeltikate	40	5	10 - 15
Tiilikate	45	5	10
Kuitusementtikate	30	1	5 - 10
Räystäskourut ja syöksytorvet	25 - 40	12 kk	10
Kattokuvut	30	3	5 - 7
Kattoikkunat	50	5	5 - 7

KUIVIEN TILOJEN PINNOITTEET

Lattia, muovimatto, vinyylilaatta, korkkipinnoite tai linoleum	30		
Lattia, tekstiilimatto	20		
Keraaminen laatta	50		
Lattia, lautaparketti	25		5 - 15
Lattia, alustaansa liimattu parketti tai lautalattia	40		5 - 15
Lattialaminaatti	15		
Seinien maalaus ja tapetointi	20		
Kattopinnoitteiden pintakäsittely	30		

MÄRKÄTILOJEN LATTIARAKENTEET JA -PINNOITTEET

Muovimatto	20	3	5 - 10
Kosteussulkusively ja laatoitus	15	3	
Bitumivedeneriste ja laatoitus	30	3	
Nykyaikainen vedeneriste ja laatoitus, rakennettu v. 1999 jälkeen	30	3	

MÄRKÄTILOJEN SEINÄRAKENTEET JA -PINNOITTEET

Kosteussulkusively, levyrakenne ja laatoitus	15	3	tarvittaessa
Kosteussulkusively, kiviainesrakenne ja laatoitus	18	3	tarvittaessa
Vedeneriste ja laatoitus	30	3	tarvittaessa
Muovitapetti	12	3	
Muovipinnoitettu pelti	30	3	
Pesuhuoneen panelointi	12	3	
Saunan panelointi	20	3	

MÄRKÄTILOJEN KATTOPINNOITTEET

Katon pintakäsittely (pesuhuone, kylpyhuone tms.)	20	5	10 - 15
---	----	---	---------

KIINTOKALUSTEET

Kuivissa tiloissa olevat kaapistot	25
Märkätilojen kaapistot	15

LVI-TEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT

Öljysäiliö, muovia, sisätiloissa	50	10	10
Öljysäiliö, muovia, maassa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, sisätiloissa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, maassa betonibunkkerissa	30	10	10
Öljysäiliö, terästä, ulkona	40	10	10
Savupiiput, tiilipiippu	50	12 kk	
Savupiiput, elementeistä tehty keraaminen piippu	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, teräsputket, lattialämmitys	saavutettu		
Lämmitysputkisto, kupariputket, lattialämmitys märkätilassa	40	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovipinnoitetut kupariputket, lattialämmitys	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovi- ja komposiittiputket	50	12 kk	
Käyttövedenlämmittimet	20 – 30		
Vesijohdot, kupariputket	40 – 50	10 – 15	
Vesijohdot, muoviputket	50	10 – 15	
Vesijohdot, galvanoidut teräsputket (käyttöikä saavutettu)	saavutettu		
Jätevesiviemärit, valurautaputket	50		
Jätevesiviemärit, muovi- tai komposiittiputket	50		

Niiden rakenteiden osalta, joita ei ole mainittu tässä taulukossa, löytyy lisätietoa Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotus-ohjeesta (KH 90-00403)

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).

