

KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ



**KURENSUONTIE 32
16710 HOLLOLA KK**

12.2.2026

I. YHTEENVETO

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1973 valmistunut I - kerroksinen omakotitalo.

Kohteen perustukset ovat betonirakenteisia. Alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta/ns. kaksoisbetonilaatta (eristeenä oletuksen mukaan styroksi). Ulkoseinät ovat havaintojen perusteella puurakenteisia ja osin täystiilirakenteisia, eristeenä ulkoseinissä on villa. Julkisivuverhouksena on pääosin tiiliverhous. Vesikatteenä on bitumikermikate. Lämmitysjärjestelmänä on vesi-ilmalämpöpumppu-/sähkölämmitys vesikiertopattereilla sekä ilmalämpöpumppu ja tulisijat. Ilmanvaihto on painovoimainen.

Saatujen tietojen perusteella rakennusta on huollettu ja korjattu vuosien varrella mm. lämmitysmuodon, suoritettujen pintaremonttien sekä asennetun takkasydämen osalta.

Kohteessa havaittiin huolto-, korjaus- ja lisätutkimustarvetta mm. lumettomana ajankohtana vesikatteen ja rakennuksen vierustojen tarkastamisen, yläpohjan tarkastamisen ja kuntotutkimuksen, ulkoseinien kuntotutkimuksen sekä tarvittavilta osin huolto-/korjaustoimenpiteiden, ikkunoiden ja ulko-ovien, kohteessa havaitun hajun syyn ja merkittävyyden selvittämisen, pesutilojen peruskorjaustarpeen, asuintilojen korvausilman saannin tehostamisen sekä alan urakoitsijoiden toimesta LVIS-järjestelmien tarkastamisen/kuntotutkimuksen osalta.

Saatujen havaintojen perusteella kohteen väliseinät alkaisivat ainakin osin rakennusajankohdalleen tyyppilliseen tapaan lattianpinnan alapuolelta. Lattianpinnan alapuolelta alkavat väliseinät luokitellaan nykyisin riskirakenteiksi, koska seinien alaosiin voi kohdistua helpommin maakosteusrasitusta ja kosteuden tiivistymistä. Vaatehuoneen ja eteisen välisen seinän alaosaan tehtiin rasiapora-avaus. Avauksen kohdalta ei näkyviltä osin havaittu aistinvaraisesti merkkejä selvistä vaurioista. Seinän alimmaisten villaeristeiden suhteellisen kosteuden mittauksen lukema oli avauksesta mitattuna lähellä raja-arvoa, mutta kohteen lämmittämättömyys vaikuttaa mittausten lukemiin.

Saatujen tietojen perusteella tiloissa on havaittu aiemmin poikkeavaa ”hajua”. Tarkastushetkellä tilojen ilmanlaatua ei voitu aistinvaraisesti lämmittämättömyydestä johtuen kunnolla havainnoida. Usein havaittu haju saattaa olla peräisin rakenteista ja saattaa viitata mahdolliseen mikrobivaurioihin, mutta tietoa asiasta ei voitu saada. Havaitun hajun syy ja merkittävyys tulee selvittää erillisellä rakenteellisella kuntotutkimuksella. Mahdolliset tarvittavat korjaustyöt tulee toteuttaa erikseen laadittavan korjaustyösuunnitelman mukaisesti. Saatujen tietojen perusteella rakennus on ollut huhtikuusta 2025 asti ilman lämmitystä, mikä voi aiheuttaa helpommin kosteuden tiivistymistä rakenteisiin ja niiden pinnoille. Lämmitys on syytä ottaa paikaisesti käyttöön kosteuden tiivistymisen ehkäisemiseksi.

Rakennuksen ulkopuolelta ei saatu viitteitä nykyisin riskirakenteeksi luokiteltavasta valesokkelirakenteesta. Täyttä varmuutta sokkelirakenteista ei kuitenkaan voitu saada, eikä rakenneleikkauspiirustuksia ollut tarkastushetkellä saatavilla. Julkisivun tiiliverhoilu ja ulkoseinärakenteet ovat pääosin ilman räystäitä, mikä altistaa ne helpommin jatkuvalla säärasitukselle. Paikoin tiiliverhouksessa havaittiin merkkejä kosteus- ja säärasituksesta. Asuinrakennusosan toisessa päädyssä täystiilirakenteisen ulkoseinän yläosassa oli havaittavissa kaarevuutta ja vaurioita. Suoritettavan kuntotutkimuksen yhteydessä myös ulkoseinien laajamittaista kuntotutkimusta, sokkelirakenteiden selvittämistä sekä tarvittavia huolto-/korjaustoimenpiteitä suositellaan.

Yläpohjaa ei voitu kattomuodon ja tarkastusluukun puuttumisen vuoksi tarkastaa. Paikoin tilojen sisäkaatoissa oli havaittavissa muutamia vanhoja jälkiä, jotka voivat olla kattovuotojen aiheuttamia. Autotallin sisäkattoa on osin purettu. Autotallin kohdalla kulkeva kattokaivon viemäriputki on mahdollisesti joskus vuotanut. Autotallin puretun sisäkaton kohdalla havaittiin paikoin tummentumia ja pistokokein tarkastettuna yhden kattokannattimen pinnalla havaittiin selvemmin mahdollisen kosteusrasituksen aiheuttamaa vauriota/pehmentymää. Yläpohjan laajamittaista tarkastamista, rakenteiden ja eristeiden kuntotutkimusta sekä tarvittavia korjaustoimenpiteitä suositellaan.

Lumipeite hankaloitti rakennuksen vierustojen tarkastamista. Vesikatetta ei voitu lumipeitteen vuoksi tarkastaa. Rakennuksen vierustat ja vesikate suositellaan tarkastettavaksi lumettomana ajankohtana.

Kohde on rakennettu rakennusajankohtana saatavilla olevilla materiaaleilla ja menetelmillä, eikä kaikilta alkuperäisiltä osiltaan vastaa nykyisiä rakennusten tasovaatimuksia ja määräyksiä. Kohtaan 2 on koottu olennaisimmat lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat seikat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty havaintojen yhteydessä. Asuntokaupan yhteydessä tehtävän kuntotarkastuksen menettelytapa ja epävarmuustekijät on selitetty tämän raportin lopussa olevassa liitteessä.

2. OLEELLISIMMAT HAVAINNOT JA JATKOTOIMENPITEET

Havainto	Riski-rakenne	Korjaus/huolto	Varautuminen/tarkkailu	Jatkotutkimus	Ks. kohta
Lumipeite hankaloitti rakennuksen vierustojen ja sokkelin tarkastamista				x	7
Vierustojen kasvillisuus, salaojat ja perusmuurin vedeneristys		x			7-8
Saatujen tietojen perusteella tiloissa on havaittu poikkeavaa "hajua"		x		x	7
Ulkoseinät	x	x		x	9
Saatujen havaintojen perusteella kohteen väliseinät alkaisivat ainakin osin rakennusajankohdalleen tyypilliseen tapaan lattianpinnan alapuolelta	x			x	10
Ikkunat ja ulko-ovet		x			11
Vesikatetta ei voitu lumipeitteen vuoksi tarkastaa. Yläpohjaa ei voitu kattomuodon ja tarkastusluukun puuttumisen vuoksi tarkastaa. Yläpohjan laajamittaista rakenteiden ja eristeiden kuntotutkimusta suositellaan		x		x	12-13
Pesuhuone ja sauna		x		x	14
Paikoin tiloissa havaittiin selvemmin peruskorjauksen tarvetta. Tilat suositellaan paremmin tarkastettavaksi, kun ne on kaikilta osin tyhjenetty		x		x	15
Saatujen tietojen perusteella rakennus on ollut huhtikuusta 2025 asti ilman lämmitystä	x	x			16
LVIS-järjestelmien tarkastamista/kuntotutkimusta alan urakoitsijoiden toimesta sekä tarpeen mukaan korjaustoimenpiteitä suositellaan. Vesimittari on jäänyt/rikkoutunut. Viemäriputket ovat alkuperäisiltä osiltaan saavuttaneet teknisen käyttöikänsä. Asuintilojen korvausilmansaanti ei ole riittävää. Sähköjärjestelmä-/johdot ovat alkuperäisiltä osin saavuttaneet teknisen käyttöikänsä		x	x	x	16-19

3. YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

Kohde		Tarkastuksen tilaaja			
Kurensuontie 32, 16710 Hollola kk		Ulosottolaitos/Lahden toimipaikka			
Tarkastuspäivä	12.2.2026	Tarkastaja	Esa Hinkkanen, päteväytynyt asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK), FISE		
Raportointipäivät	12.-16.2.2026				
Ilmoitettu pinta-ala	106 m ²	Ilmoitettu rakennusvuosi	1973		
Kohdetyyppi	Omakotitalo	Käyttötarkoitus	Asuinrakennus		
Läsnä olleet	Ulosottolaitoksen työntekijät				
Tarkastushetken sää		RH %	°C	g/m ³	Sääolosuhde
	Ulkoilma	86	-9	2,1	Pilvinen
	Huoneilma	61	-5	2,0	
	Olosuhteet ennen tarkastusta	Pakkassäättä			
Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet	<ul style="list-style-type: none"> Pintakosteushavainnot suoritettiin Gann Hydrotest UNI2 mittarilla, joka oli varustettuna B 50 -mittapäällä. Rakenneausten ja -mittausten yhteydessä rakenteiden kosteus mitattiin Gann UNI2 mittalaitteella varustettuna puukosteus- ja RHT-37 suhteellisen kosteuden mitta-antureilla (kalibroitu 9/2025). 				
Käytettävissä olleet asiakirjat	<ul style="list-style-type: none"> Kohteen asiakirjoja 				
Rajaukset	<p>Asuinrakennus.</p> <p>Alkuhaastattelua ei voitu suorittaa. Lumipeite hankaloitti rakennuksen vierustojen tarkastamista. Vesikatetta ei voitu lumipeitteen vuoksi tarkastaa. Sähköt ja vesi olivat katkaistu, eikä rakennuksessa ollut lämmitystä, mikä hankaloitti tarkastamista. Tämän vuoksi mm. vesikalusteiden sekä niiden läheisten putkistojen ja putkiliitosten tiiveyttä ei voitu tarkastaa. Rakenneleikkauspiirustuksia ei ollut saatavilla/ei mahdollisesti ole olemassa. Paikoin irtaimisto hankaloitti lähinnä rakennuksen siipiosuuden tarkastamista.</p>				

4. Rakennetyypit ja LVI-tekniikka yleisluontoisesti

(Perustuvat tarkastuksessa saatuihin tietoihin ja havaintoihin)

Kerrosluke	I + autotallin alapuolella sijaitseva kellaritila
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustukset	Betoniperustus, betoniperusmuuri
Alapohjarakenne	Alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta/ns. kaksoisbetonilaatta (eristeenä oletuksen mukaan styroksi)
Ulkoseinärakenteet	Puurakenteisia ja osin täystiilirakenteisia, eristeenä ulkoseinissä on villa
Julkisivupinnoite	Pääosin tiiliverhous
Väliseinät	Puurunkoisia ja kiviainesrakenteisia
Yläpohja	Puurakenteinen, eristeenä villa
Kattomuoto	Ns. tasakatto
Vesikate	Bitumikermikate
Lämmitys	Vesi-ilmalämpöpumppu-/sähkölämmitys vesikiertopattereilla sekä ilmalämpöpumppu ja tulisijat
Ilmanvaihtojärjestelmä	Painovoimainen
Käyttövesiputkisto	Havaituilta osin komposiittia, kuparia ja muovia
Viemäriputkisto	Havaituilta osin muovia
Kunnallistekniikka	Kunnallistekniikkaan liittymisestä ei saatu tarkkaa tietoa, eivätkä mahdollinen oma kaivo ja jätevesijärjestelmä kuulu tarkastuksen laajuuteen. Teknisessä tilassa havaittu vesimittari viittaisi siihen, että kiinteistö olisi liitetty kunnan tai vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston. Teknisessä tilassa on myös vanhoja painelaitteita

5. ALKUHAASTATTELU

Omistajan alkuhaastattelua ei voitu suorittaa

Suoritetut korjaukset ja huoltotoimenpiteet:

- Saadun tiedon perusteella öljylämmityksestä on siirrytty vesi-ilmalämpöpumppuun vuonna 2021 sekä tiloja on pintaremontoitu ja olohuoneen takkaan on asennettu takkasydän.

Tiedossa olevat rakennuksessa esiintyneet kosteushavainnot / -vahingot:

- Ei saatu tietoa.

Tiedossa olevat viat, puutteet, vauriot tai epäilyt niistä:

- Ei saatu tietoa.

Suunnitteilla olevat korjaukset:

- Ei saatu tietoa.

Kohteeseen tehdyt aikaisemmat tutkimukset:

- Ei saatu tietoa.

Havaittu kylmyys, vetoisuus tai jäätymisongelmat:

- Ei saatu tietoa.

Tiedossa olevat taloteknisten laitteiden toimintahäiriöt, yleiskunto:

- Ei saatu tietoa.

Havaitut epätavalliset hajut:

- Saatujen tietojen perusteella tiloissa on havaittu aiemmin poikkeavaa ”hajua”. Hajun alkuperästä ei kuitenkaan saatu varmaa tietoa.

Havaitut tuhoeläimet tai -hyönteiset:

- Ei saatu tietoa.

Havainnot ilmanvaihdon puutteista:

- Ei saatu tietoa.

6. YLEISTÄ RAPORTIN SISÄLLÖSTÄ JA TULKINTAOHJEITA

	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).
	Viittaukset nykyisiin rakentamishjeisiin	Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamishjeisiin. Rakennukset on 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.
	Mittaustulokset	<p>Kosteudentunnistimen (pintakosteusilmaisimien) lukemia ei ilmoiteta raportissa, koska lukemat eivät ole yksiselitteisesti tulkittavia mittaustuloksia (vrt. suhteellisen kosteuden mittaus). Lisäksi mittausarvot vaihtelevat eri mittareiden ja eri materiaalien välillä, jolloin mittaustulosten esittäminen raportissa saattaa aiheuttaa väärinkäsityksiä. Pintakosteudenilmaisimella tutkitaan lähinnä kosteuseroja rakenteiden pinnoilta kuivaan alueeseen verrattuna. Pintakosteuslukemien tulkinta perustuu laitteen käytössä kertyneeseen kokemukseen esimerkiksi siitä, kuinka kosteusalueet esiintyvät kosteusvaurioituneessa pesuhuoneessa. Pintakosteushavainnoissa on ymmärrettävä mittausmenetelmään liittyvät epävarmuustekijät. Tarkempi tulos rakenteen kosteuspitoisuudesta saadaan vain rakenteen sisälle porattujen suhteellisen kosteuden mittausten avulla.</p> <p>Rakenteiden suhteellisen kosteuden raja-arvona pidetään yleensä 70 prosenttia suhteellista kosteutta. Suhteellisen kosteuden tuloksia arvioitaessa on ymmärrettävä, että rakenteiden kosteus saattaa vaihdella vuodenaikojen ja muiden olosuhteiden mukaan. Puunkosteuden raja-arvona pidetään yleensä 18 - 20 prosenttia puun kuivapainosta. Näiden kosteusarvojen ylityessä pitkäaikaisesti puu vaurioituu. Lisäksi on huomioitava, että puu tasaantuu yleensä ympäröivään ilmankosteuteen. Mikäli puun kosteus on suurempi kuin vallitsevat olosuhteet osoittaisivat sen olevan, katsotaan puun imevän itseensä kapillaarisesti kosteutta rakenteista, esimerkiksi perustuksista. Tätä tapahtumaketjua pidetään myös rakenteen kannalta yleisenä riskinä, vaikkakaan puun kosteus ei ylittäisi edellä kuvattua raja-arvoa.</p> <p>Kuntotarkastuksen aistinvaraisuuden vuoksi mikrobivaurioita (kansankielellä "homevaurioita") ei voi varmuudella todentaa aistinvaraisilla havainnoilla eikä kosteusmittauksilla. Mikrobivaurioiden todentaminen varmuudella vaatii rakennusmateriaalin tutkimisen laboratoriossa ns. mikrobi tutkimuksella tai rakennuksen sisäilmasta otettavilla näytteillä. Nämä tutkimukset eivät sisälly kuntotarkastukseen vaan ovat erillisiä ns. kuntotutkimuksia.</p>

KUNTOTARKASTUSHAVAINNOT

7. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

KORKEUSASEMA	<ul style="list-style-type: none">• Rakennuksen ulkopuolelta havainnoituna asuintilojen ulkoseinien alaosat sijaitsevat alimmillaan noin 100-200 mm ja lattiapinta noin 200-300 mm maanpinnan yläpuolella.• Nykyisin suositeltu vähimmäiskorkeus ko. rakenteille on 300 mm ja asuntokaupan kuntotarkastusohjeessa riskirajana pidetään 100 mm.• Autotallin ulkoseinien alaosat sijaitsevat lähempänä maanpinnan tasoa.
PERUSTUKSET JA PERUSMUURIT (SOKKELIT)	<ul style="list-style-type: none">• Lumipeitteen vuoksi sokkeleiden kuntoa ei voitu kunnolla tarkastaa.• Perusmuurin vedeneristyksestä ei saatu havaintoa. Mahdollinen bitumisively on saavuttanut teknisen käyttöikänsä.• Rakennuksen ulkopuolelta ei saatu viitteitä nykyisin riskirakenteeksi luokiteltavasta valesokkelirakenteesta. Täyttä varmuutta sokkelirakenteista ei kuitenkaan voitu saada, eikä rakennelikkkauspiirustuksia ollut tarkastushetkellä saatavilla.
RAKENNUKSEN VIERUSTA	<ul style="list-style-type: none">• Lumipeitteen vuoksi rakennuksen vierustoja ei voitu kunnolla tarkastaa. Havaintojen perusteella sokkelin vierustoilla olisi ainakin paikoin kasvillisuutta. Kasvillisuus lisää helpommin sokkeliin kohdistuvaa kosteusrasitusta ja hidastaa sokkelin vierustan maa-aineksen kuivumista esimerkiksi sateen jälkeen.
MUUTA	<ul style="list-style-type: none">• Saatujen tietojen perusteella tiloissa on havaittu aiemmin poikkeavaa "hajua". Tarkastushetkellä tilojen ilmanlaatua ei voitu aistinvaraisesti lämmittämättömyydestä johtuen kunnolla havainnoida. Usein hajua saattaa olla peräisin rakenteista ja saattaa viitata mahdolliseen mikrobivaurioihin, mutta tietoa asiasta ei voitu saada.
TEKNISET KÄYTTÖIÄT	<ul style="list-style-type: none">• Betonisten perustusrakenteiden tekninen käyttöikä on sama kuin rakennuksen käyttöikä.• Kuumabitumisivelyn tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta.
TOIMENPIDESUOSITUS	<ul style="list-style-type: none">• Tiloissa havaitun hajun syy ja merkittävyys tulee selvittää erillisellä rakenteellisella kuntotutkimuksella. Mahdolliset tarvittavat korjaustyöt tulee toteuttaa erikseen laadittavan korjaustyösuunnitelman mukaisesti. Suoritettavan kuntotutkimuksen yhteydessä myös ulkoseinien laajamittaista kuntotutkimusta, sokkelirakenteiden selvittämistä sekä tarvittavia huolto-/korjaustoimenpiteitä suositellaan.• Rakennuksen vierustojen ja sokkelin kunnan tarkastaminen lumettomana ajankohtana. Sokkelin normaali kunnan tarkkailu ja huoltotoimenpiteet aina tarpeen mukaan.• Perusmuurin ulkopuolisen vedeneristyksen asentamista/uusimista suositellaan vierustoille kohdistuvien töiden yhteydessä.• Kasvillisuus suositellaan poistettavaksi rakennuksen vierustoilta. Vierustoille suositellaan asennettavaksi esim. noin 0,5 metriä leveä sepelikaistale tai vastaava.



Vierustaa.



Vierustaa.



Yleiskuva.



Vierustaa.