



ASUNTOKAUPAN KOSTEUSKARTOITUS

Tiilitehtaankatu 40 A4, 65100 Vaasa

02.04.2026



Kohteen tiedot

Rakennustyyppi:	Kerrostalo
Rakennusvuosi:	1942
Asunnon pinta-ala, m²:	50m ²
	2 h + K
Kerros:	2/3
Pääasiallinen rakennusmateriaali:	Puu
Vesikatto, rakennetyyppi:	Harjakatto
Julkisivumateriaali:	Puupaneeli
Välipohja:	Puurakenteinen
Ikkunatyyppi:	2 lasinen, jossa yksi lisälasi asennettu
Lämmönjakotapa:	Vesikiertoiset seinäpatterit
Lämmitysputkiston materiaali:	Teräs
Käyttövesiputkien materiaali:	Kupari
Viemäriputkien materiaali:	Valurauta
Viemäriputkien materiaali:	Pinnoitettu
Ilmanvaihtojärjestelmä:	Painovoimainen
Tiedossa olevat remontit:	Linjasaneeraus: 2021
Aiemmat vauriot:	2025 Allaskaapissa vuoto, korjattu taloyhtiön toimesta

Keittiö

Lattiapinnoite:	Keraaminen laatta
Seinäpinnoite:	Maalattu
Kattopinnoite:	Paneeli

Havainnot:

Astianpesukoneen alta löytyy suojakaukalo.
 Kylmälaitteiden alta ei löydy suojakaukaloa.
 Pöytätason silikonisaumat olivat tiiviitä.
 Keittiössä on ollut vesivahinko, taloyhtiö korjannut.

Pintamittaus

Kohde	Tulos / 200
Lattia, yleisesti	44-59
Lattia, astianpesukoneen edessä	45-60
Seinä, välitila:	39-45
Allaskaapin pohjalevy:	27-33

Tulosten tulkinta:

Ei kohonneita pinta-arvoja.



Keittiö



Allaskaapin alla on eri laatat. Todennäköisesti on vesivahinko korjauksen yhteydessä avattu lattiarakenne, jolloin pinnoitevalinnassa on tullut eri tyyppinen laatta kaapiston alle.



Allaskaapin alla havaittavissa uudempaa kipsilevyä. Vanhan kipsilevyn pinnassa on havaittavissa kosteusjälkiä. Jotka olisivat olleet syytä uusien vahinkokorjauksen yhteydessä.



Allaskaappi. Aktiivisia vuotoja ei havaittu.



Jääkaapin alla ei ole suojakaukaloa. Peitelevy jääkaapin vieressä turvonnut kosteudesta.

Kylpyhuone

Märkätilojen tekniset käyttöiät:

Kosteussulkusivelyn ja laatoituksen tekninen käyttöikä on 15 vuotta ja tarkastusväli 3 vuotta.

Nykyaikaisen vedeneristyksen ja laatoituksen (1999 jälkeen) tekninen käyttöikä on 30 vuotta ja tarkastusväli 3 vuotta.

Kylpyhuoneen ikä ja korjaushistoria ei ole tiedossa.

Lattiapinnoite:

Keraaminen laatta

Seinäpinnoite:

Keraaminen laatta

Havainnot:

Pinnoitteet ehjät.

Kopolaattoja ei havaittu suihkun roiskevesialueella.

Kylpyhuoneen kynnyks on matala tai puuttuu kokonaan. Märkätilasta pois johtavan oven kohdalle suositellaan vähintään 15mm korkeaa, tiivistä kynnystä (tai vedeneristeen ylönosto oven kohdalla olisi suositeltavaa olla vähintään 15mm).

Pintamittaus

Kohde	Tulos / 200
Lattia, yleisesti	51-67
Lattia, kaivon ympärillä	55-62
Lattia, suihkutila	55-60
Lattia, wc-istuimen ympärillä	59-62
Lattia, muu poikkeava alue	79-90
Seinä, yleisesti	35-37
Seinä, suihkutila	33-38
Seinä, muu poikkeava alue	99-119

Tulosten tulkinta:

Kohonneita pinta-arvoja todettu.

Kohonneita arvoja suihkunurkassa seinäpinnoilla ja wc istuimen vieressä lattiaalueella.

Suosittelaa että alemman kerrkosen tilassa tarkastetaan pinnoitteet jos siellä on jotakin poikkeavaa.

Kylpyhuoneen ikä ja tarkka toteutus ei ole tiedossa, oletus on että kylpyhuone on nykyaikaisella vedeneristyksellä jolloin kosteus olisi

vain kiinnityslaastissa. Normaalisti kosteus kiinnityslaastissa kuivuu muutamassa päivässä, kylpyhuone ei ole ollut käytössä jolloin siinä ei tulisi esiintyä paljon poikkeavia arvoja enää.

Jos alemman kerroksen tilassa ei havaita poikkeavuuksia niin on todennäköistä että poikkeavuudet johtuvat kiinnityslaastissa olevasta kosteudesta tai pinnoitteen takana olevasta materiaalista joka tekee mittavirheen. Olohuoneen ja porrashuoneen puolella ei havaittu poikkeavuuksia.



Kylpyhuone



Tiivis kynnyksen puuttuu ovenaukon kohdalla.



Suihkunurkassa tiivistettyjä vanhoja kiinnitysreikä. Tiivistysten uusiminen suotavaa.



Yksi vanha kiinnitysreikä tiivistämättä. Lattiasa vanhoja putkitulppauksia.



Kaivo muovia, uusitu joskus. Vuosileima 05 kaivossa -> valmistus vuonna 2005.



Pesualtaan viemärin liitos viemäriin epätiivis / paikoiltaan.



Allaskaappi.



Allaskaapin kyljessä pistorasia, uppoasennuksella. Pistorasia on riskialttiilla paikalla, suositus että pistorasia siirretään kauemmaksi vesipisteiltä.



Wc istuimen vieressä, seinä ja istuimen välissä kohonneita arvoja lattiassa. Merkitty kuvaan.



Suihkunurkassa, kohonneita pintakosteusarvoja seinässä.

Muut kuivat tilat

Havainnot:

Kosteusvaurioita tai kosteusjälkiä ei havaittu.
Asunnossa ei havaittu vuotoja.



Makuuhuone



Yleisnäkymä ikkunasta.



Seinissä yksittäisiä kolhuja



Olohuone



Olohuone, kylpyhuoneen vastainen seinä.

Toimenpide-ehdotukset

Keittiössä on suositeltavaa korjata levyt, joissa on kosteusjälkiä tai jotka ovat vahingoittuneet kosteudesta.

Korjaus tehdään normaalisti uusimalla vahingoittuneet materiaalit.

Kylpyhuoneeseen suositellaan huoltotoimenpiteitä.

Silikonisaumat ja tiivistyksen uusitaan.

Asennetaan suihkukaappi, jonka viemäri liitetään suoraan lattiakaivoon, jotta roiskevesirasitusta voidaan varmuuden vuoksi vähentää.

Pesualtaan viemäri liitetään paikoilleen.

Pesualtaan vieressä oleva pistorasia on suositeltavaa siirtää riittävän etäälle roiskevesistä.

Kylpyhuoneen oviaukkoon asennetaan tiivis kynnys.

Kohonneiden pintakosteusarvojen takia on suositeltavaa varmistaa, ettei kylpyhuoneen alapuolella sijaitsevassa naapurin huoneistossa ole katto- tai seinäpinnoilla mitään hälyttävää.

Muu tieto, päivämäärä ja allekirjoitus

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

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

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

Raportin jakaminen ja kopioiminen kokonaisuudessaan on sallittua tilaajan luvalla.

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

Paikka: Vaasa

Päivämäärä: 07.04.2026

Allekirjoitus:

