

ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS



Mallitalo 90
1.1.200X

1. YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

- 1.1. Kohde Pientalo
- Osoite Mallitalo
Kohteen pinta-ala 187 m²
Tontin pinta-ala 785 m²
Kohteen tilavuus n. 600 m³
Kohteen kerrosluku 1
Rakennusvuosi 1998
Käyttötarkoitus Asuinrakennus
- 1.2. Tarkastuksen tilaaja Kiinteistön omistajat XXXX ja YYYYY
- 1.4 Omistushistoria Itselle rakennettu / rakennutettu.
- 1.5. Tarkastuksen syy Kiinteistön kauppa
- 1.6. Tarkastuspäivä 1.1.200X
- 1.7. Tarkastaja RI XXXX / Insinööritoimisto 4TP
- 1.8. Läsnaolijat Myyjänä edustaja
- 1.9. Sää tarkastusajankohtana
Aurinkoinen. Lämpötila mittaushetkellä +1,7 °C, ilman suhteellinen kosteus 48 %.
- 1.10. Käytettävissä olleet asiakirjat
”kaikki” rakennusaikaisen piirrokset ja suunnitelmat yms.
- 1.11. Loppukatselmus
Osaloppu-12 / 1998 ja loppukatselmus 5 / 2000
- 1.12. Tarkastuksessa käytetyt apuvälineet:

Trotec T650 pintakosteudenosoitin, mittalaitteet: Vaisala HMI 41, HMP 42, ja HMP 44, suhteellinen mittaustarkkuus valmistajan ilmoittama +/- 2% ja Raynger ST infrapuna-pintalämpötilamittari.
- 1.13. Rajaukset kohteessa:
Autotallissa ja varastossa oli muuton vuoksi niin paljon tavaraa, että niitä ei voitu tarkastaa, kuin ovelta näkyvin osin.
- 1.14. Muuta
-

2. RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA

Rakennustapa	Paikalla rakennettu, pientaloelementtejä.
Perustamistapa	Betonipaaluperustus
Perusmuurit	Betoniset anturapalkit
Alapohjarakenteet	Maanvarainen betonilaatta
Ulkoseinärakenteet	Puurunkoiset mineraalivillaeristetyt ulkoseinäelementit.
Julkisivupinnoite	Kalkkihiekkatiili / lauta
Väliseinät	Kevyitä levyseiniä
Yläpohja	Puurakenteinen, puiset kattotuolit ja mineraalivillaeriste
Välipohja	-
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Betonitiili
Lämmitysjärjestelmä	Sähkölattia- / kattolämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto.
Kunnallistekniikka	On
Suoritettut korjaukset	-
Omistajan havaitsemat puutteet ja vauriot	Sisäseinissä levysaumahalkeilua, mm. erkkerissä. Lattialaattoja irti eri paikoissa.

Mittaustulokset

Kohde	Lämpötila/ °C	Ilman suhteellinen kosteus / %
Ulkolämpötila	+1,7	48
Sisäilma, keittiö	24,4	23
Sisäilma, MH	22,7	25
Sisäilma, pesuhuone	24,0	25
Sisäilma, sauna	23,2	25

Saadut mittaustulokset eivät oleellisesti poikkea tavanomaisista, vastaavissa ulkoilmaolosuhteissa saaduista mittaustuloksista.

3. YHTEENVETO HAVAINNOISTA KOHTEESTA

Tarkastuksen kohteena ollut 1-kerroksinen puurakenteinen pientalo on rakennettu melko tasaiselle tontille. Maaperä on hienoaineista, puustoa on niukasti. Käytetyt materiaalit ja rakenneratkaisut ovat ajankohdan rakentamisessa melko tyyppillisiä. LVIS –järjestelmät ovat nykyaikaisia. Käytettävyyden kannalta oleellisia virheitä tai puutteita ei havaittu. Yleiskunnoltaan ja ryhdiltään rakennus on hyvä.

4. OLENNAISIMMAT EPÄKOHDAT JA RISKIT

-

5. VAURIOIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisesti siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Jos vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle. Kohdan 8 tummalla pisteellä ● merkityistä havainnoista suurin osa kaippaa toimenpiteitä, vähintäänkin asiaan huolellista perehtymistä.

6. RAKENNUKSESSA ESIINTYVIÄ HAITALLISIA AINEITA

Rakennuksessa ei havaittu sellaisia kohtia, joista olisi suoranaista haittaa asumiselle. Tiettyjen tarkempia tutkimuksia ja mittalaitteita vaativien toimenpiteiden, kuten esim. radonkartoitus, tekeminen on kiinteistönomistajan vastuulla.

7. TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin ja kohteesta otettuihin valokuviiin.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin asuntokauppaa varten tehtävän suoritusohjeen mukaisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyYTEEN, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin. Kaikkia rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä vaurioita ei tarkastusmenettelyllä voida pois sulkea. Tämän vuoksi on muutamin paikoin mahdollisesti suositeltu rakenteiden kunnan selvittämistä esimerkiksi avaamalla rakenteita.

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kuntotarkastuksen suorituspäivästä). Kuntotarkastus koskee tilannetta tarkastusajankohtana ja se saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta

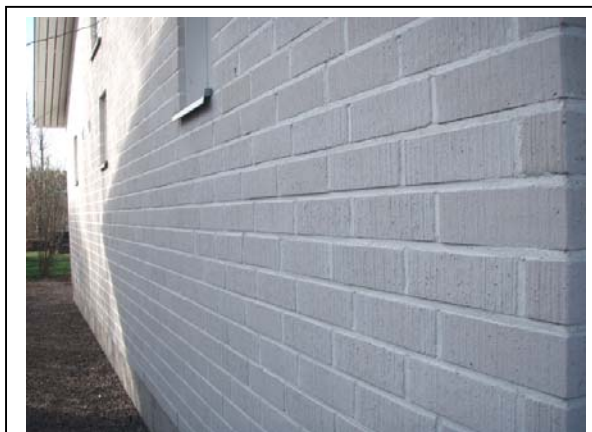
8.2 Ulkoseinät ja julkisivu

Ulkoseinät ovat puurunkoisia ja mineraalivillaeristettyjä (200 mm) tehdasvalmisteisia elementtejä. Rakenteessa on lisäksi sisäpuolella rakennuslevy ja höyrynsulku, lämmöneristeen ulkopinnassa on tuulensuojalevy, tuuletusrako sekä julkisivuverhoilu kalkkihiekkä- (Kahi)tiili ja maalattu lauta.

- Julkisivu on hyvin ryhdissään, silmin havaittavia painumia, tai muita merkkejä oleellisista vaurioista ei havaittu. Muutama tavanomaiseksi katsottava tiiliverhouksen halkeama oli näkyvissä.
- Talotikkaat ovat tukevat ja hyvin kiinnitetyt
- Osa tiiliseinän alaosien auki jätetyistä pystysaumoista oli tukkiutunut joko valuneesta muurauslaastista tai niihin tuulen mukana kulkeutuneesta kasvijätteistä.



Julkisivua kadulle päin



Tiiliverhousta

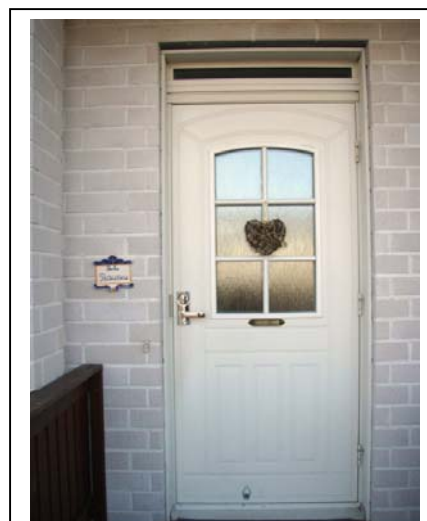
8.3 Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat ovat 1 + 2 -lasisia sisään aukeavia puuikkunoita. Sisemmässä puitteessa on lämpöelementti. Ulko-ovet ovat puurakenteisia ja lämpöeristettyjä tyyppiovia.

- Ikkunat ja ovet ovat hyväkuntoisia, seinän korkeuteen nähden leveähkö räystääs suojaa niitä melko hyvin. Joidenkin peitelistöjen alapäissä näkyi maalipinnan kulumista.
- Tuuletusikkunoiden ulkopuitteet jäivät lukitusmekanismin säätöjen vuoksi hiukan raolleen, kun ne suljettiin.
- Ikkunoiden ja ovien käynnit olivat hyvät.



Peitelistöissä vähäistä halkeilua



Pääsisäänkäynnin ovi

8.4 Yläpohja ja vesikatto

Yläpohja on puurakenteinen, lämmöneristyksenä on 250 / 300 mm mineraalivillaa. Kattotuolit ovat tehdasvalmisteisia, puurakenteisia naulalevyin kiinnitettyjä. Kattomuoto on harjakatto, vesikatteena on puisille ruoteille ladottu betonikattotiili. Aluskate on ruoteiden alla.

- Lumiesteitä ei ollut terassin uloskäynnin kohdalla.
- Noin kymmenkunta kattotiilen kulmaa oli lohjennut irti
- Harjakappaleen alla ei rakennusajankohdan tavan mukaan ollut harjatiivistettä, minkä vuoksi tuulen vaikutuksesta aluskatteen päälle kulkeutuu lunta, vettä ja mm. kasvinosia.
- Lämmöneriste oli yläpohjatilassa paikoin epätasainen, mistä saattaa aiheutua lämmönhukkaa.
- Vesivuotoja, tai niiden jälkiä ei havaittu.

Suosittelaa lumisteen asentamista räystäälle, kaikkien ulko-ovien kohdille



Yleiskuvaa katolta



Yläpohjatilaa



Räystäärakennetta.

8.5 Märkä- tai kosteat tilat

Rakennuksen märkätiloja ovat sauna ja sen yhteydessä oleva pesutila. Lisäksi on erillinen pesuhuone-WC, jossa suihkua ei oltu käytetty juuri lainkaan. Lattioissa on betonilaatan päällä vesieriste vahvikekankain ja pinnoitteena klinkkerilaatoitus. Seinät ovat vesieristettyjä, keraamisilla laatoilla pinnoitettuja, saunassa puupanelointia. Pesuhuoneissa on lattialämmitys.

- Pintakosteudenosoittimella ei havaittu kuivasta vastaavasta rakenteesta oleellisesti poikkeavia arvoja, paitsi kiukaan alla oli pienehkö kostea alue, johon löylyvettä valuu.
- Lattian kaadot olivat riittävät pesuhuoneessa.
- Lattian ja seinän yhtymäkohdassa käytetty silikonirirtoili.



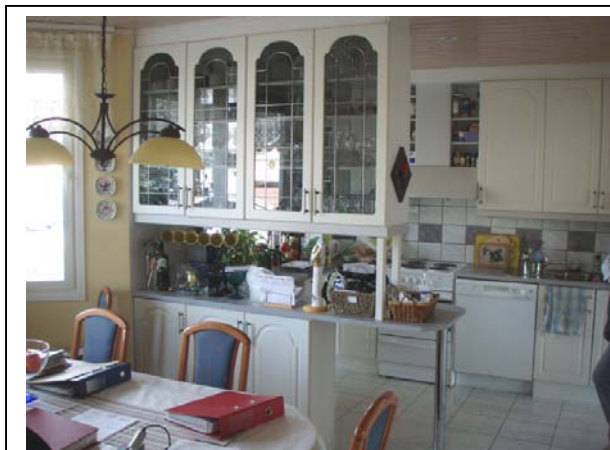
8.6 Muut sisätilat

Sisätiloissa pintamateriaaleina on lattialaattaa ja laminaattia, seinissä kipsilevyä ja tiilimuurausta; katoissa puupanelia ja kipsilevyä. Olohuoneessa on varaava takka.

- Sisäpinnat olivat pääasiassa ehjiä ja siistejä, merkittäviä tummentumia, halkeilua tai muita vauriojälkiä ei ollut näkyvissä, paitsi joitakin tavanomaisiksi luokiteltavia rakennusosien tai -materiaalien välisiä halkeamia.
- Eri huoneissa oli ”irtonaisia / kopoja” lattialaattoja, ilmeisesti kiinnityslaastin tartunta oli ollut alun perin heikko. Ilmiöstä ei sinänsä ole haittaa, ainakaan niin kauaa, kun laatat tai saumalaasti eivät irtoile.



Olohuoneesta



Keittiötä

8.7 Lämmitys

Rakennus on varustettu suoralla sähkölämmityksellä. Laatoitetuissa tiloissa lämmönluovuttajina ovat termostaattiohjatut lattialämmityskaapelit, muissa tiloissa on kattolämmitys, paitsi varastossa tavallinen ”seinäpatteri”. Varaavaa takkaa voidaan käyttää lämmityksen lisänä.

- Sisäilman lämpötilat asuinhuoneissa (n. $+22 - +24$ °C) olivat suosituksia korkeammat, märkätilatarkastusta varten oli vahingossa nostettu kaikkien tilojen lattialämmitysteho.
- Muista rakenteista merkittävästi poikkeavia lämpötiloja ei asuinhuoneissa havaittu pintalämpömittarilla, alimmillaan joidenkin ikkunoiden viereisillä seinä- tai ulkonurkkapinnoilla n. $+17$ °C.



Lattialämmitystermostaatti.

Yleisohjeena pidetään, että asumisviihtyvyyden ja terveyden kannalta paras huonelämpötila on noin $+21 - +22$ °C, makuuhuoneessa lämpötila voisi olla asteen pari alhaisempikin. Lattian pintalämpötilan tulisi olla vähintään $+18$ °C.

8.8 Vesi- ja viemärilaitteet

Rakennus on liitetty XXXX kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Vesi- ja viemäriputket ovat pääasiassa muovia, käyttövesiputket ovat muovia / kuparia. Lämmin käyttövesi tuotetaan 300-litraisella lämminvesivaraajalla, vesimittari ja paineenalennusventtiili sijaitsevat kodinhoituhuoneessa.

- WC: n lämmin ja kylmä käyttövesi mitattiin n. 10 sekunnin odotusajalla $+55$ °C ja $+9$ °C.
- Kalusteissa, suluissa tai näkyvillä olleissa putkissa ei havaittu merkkejä vuodoista. WC-istuimin huuhtelut toimivat moitteetta
- Lämminvesivaraajan alla olevaa kaivoa ei oltu puhdistettu pitkään aikaan.



Lämminvesivaraajan alapuolisia asennuksia. Lattiakaivo pölyssä.



Vesimittari ja paineenalennusventtiili KHH:n allaskaapissa.

8.9 Ilmanvaihto

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, joka on varustettu lämmön talteenotolla. Itse toimilaitte sijaitsee kodinhoitohuoneessa. Poistoventtiilit sijaitsevat WC:ssä, vaatehuoneessa ja märkätiloissa, keittiössä on liesituuletin, jossa on oma paikan päältä ohjattava poistopuhallin. Tuloilmaventtiilejä on asuinhuoneissa ja märkätiloissa. Saunan korvausilma tulee suoraan ulkoa.

- Poistoilmaventtiilit toimivat suunnitellusti ja olivat melko puhtaita.
- Siirtoilmareittinä toimiva WC:n ovirako oli ahdas.

8.10 Sähköistys

Rakennuksen pääsulakkeet ovat kokoa 3 x 35A. Ryhmäkeskus sijaitsee eteisen seinällä. kaikki sulakkeet ovat ns. automaattisulakkeita. Syöttöjohtona on maakaapeli. Rakennus on varustettu kiinteällä TV- ja puhelinkaapeloinnilla sekä -pistorasioilla. Saunassa on 8 kW seinälle asennettu kiuas. Vuosikulutusarvio oli ollut 23.000 kWh.

- Käsien kokeillen kaikki asennetut kalusteet olivat hyvin kiinni.
- Silmin näkyviä, tai schukotesterillä kokeilemalla todetuissa asennuksissa ei havaittu vikoja.
- Varaston katosta puutu yksi jakorasian kansi.



Ryhmäkeskus

8.11 Palovaroittimet

1 –kerroksisessa asunnossa riittää pelastuslain mukaan yksi toimiva palovaroitin, mutta esim. useimmat pelastuslaitokset suosittelevat palovaroittimen asentamista mm. kaikkiin makuuhuoneisiin ja kulkureitille.

Helsingissä 1.1.200X



Juha Miikkola, RI, AKK