



Hallittu asunnon ostaminen





HALLITTU ASUNNON OSTAMINEN

Sertifioitu rakennusterveysasiantuntija, rakennusmestari,
Asumisterveysliitto AsTe ry:n toiminnanjohtaja
Hannele Rämö

OSTAJAN KAUPPALISTA

- Jos et hallitse ostamista, niin älä osta ollenkaan.
- Jos kuitenkin päätät ostaa asunnon, älä pidä kiirettä. Sellaista tilannetta on todellisuudessa erittäin harvoin, että ”kun päätät nyt, niin saat jotain sellaista, mitä et muualta löydä”.
- Palkkaa oma rakentamista tunteva asiantuntija, jolla on vankka kokemus rakentamisesta ja perustiedot kosteus- ja homevaurioista. Mikäli asunnosta on jo tehty kuntoarvio myyjän tilaamana, pyydä asiantuntijaasi lukemaan se ja arvioimaan tilanne itsellesi.
- Kuntoarvion tilaaminen kannattaa tehdä yhdessä. Silloinkin keskeisin tehtävä on toimeksiannon sisällön määrittely. Mitkä ovat ne seikat, joihin kannattaa kiinnittää erityistä huomiota, kuten riskirakenteet.
- Pyydä myyjältä kaikki asiakirjat, joilla saattaa olla merkitystä rakennuksen kannalta. Kyse on kiinteistön rakentamista, korjausta ja kunnossapitoa koskevista asiakirjoista.
- Kun olet ostoaikeissa, tutustu seuraavaan luetteloon, mihin asioihin ostajan on ennen ostopäätöstä perehdyttävä.

HANKITTAVAT ASIAKIRJAT

Rakennusta ja rakentamista koskevaa aineistoa ja asiakirjoja

- Rakennuslupa ja päätös sekä rakennuslupa-asiakirjat.
- Rakentamisen aikana hyväksytyt poikkeamat piirustuksista, niiden dokumentoinnit sekä poikkeamien vaikutukset kiinteistön arvoon.
- Rakennuslupaehojen edellyttämät (mm. perus-, runko-, hormi-, käyttöönotto- ja loppukatselmus) ja suoritettut katselmukset sekä niitä koskevat pöytäkirjat tai merkinnät piirustuksissa
- Muut mahdolliset lupa-asiakirjat koskien ko. kiinteistöä.

Muita mahdollisia selvityksiä ja todistuksia

- Rasitustodistus, kiinteistörekisteriote
- Yhtiöjärjestyksestä selviää mm. yhtiön ja osakkaan keskinäinen vastuunjako.
- Isännöitsijätodistus, selvitä yhtiölainojen suuruus ja kesto
- Ympäristökeskuksesta ja kunnan kaavoittajilta saat tiedot suunnitteilla olevista hankkeista alueella (tiet, palvelut jne)

OSTOKOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Sisäilman laatu ja aistein havaittavia tunnusmerkkejä

- Onko sisäilman laatu raikas vai jotain muuta, sisäilmassa saattaa olla havaittavissa kellarimaista, tunkkaista, pistävää ja /tai imelää hajua, onko huoneistossa ilmanraikastimia tai hajusteita – miksi?
- Onko asunnossa kylmä tai kuuma, tuntuuko vetoa?
- Näkykö pinnoilla muodon muutoksia, värjäytymiä, valumia tms.?
- Selvitä, millainen ilmanvaihtoratkaisu ko. rakennuksessa on. Huono ilmanvaihto tai ilmanvaihdon kustannuksella säästäminen ovat voineet aiheuttaa ongelmia.
- Esiintykö tuohyönteisiä (hevos- ja sokerimuurahaisia, sokeritoukkia, ihrakuoriaisia, kuolemankelloja, tupajumeja tms.)?

Sisäkatto ja sisäseinät

- Onko sisäkatoissa havaittavissa painumista tai värimuutoksia?
- Onko useita kattomateriaaleja päällekkäin – miksi?
- Esiintykö hilseilyä tai mikrobikasvustoa?
- Onko seinissä kosteuden jättämiä jälkiä, esimerkiksi värimuutoksia?
- Pullistuvatko seinärakenteet?

Lattiat

- Onko lattiapinnoitteissa värivikoja (erityisesti kodinkoneiden luona), ja onko se hyvin kiinni?
- Jos lattiapinnat on uusittu niin selvitä, poistettiinke vanha pinnoite.

Märkätilat, kodinhoitohuone, sauna

- Selvitä, onko sauna rakennettu oikein, lämmöneristeen molemmiin puolin ei voi olla kahta tiivistä kalvoa.
- Saunan lauteiden, paneeleiden, oven ja ovenkarmin alareunojen tummentumat saattavat olla merkki puutteellisesta ilmanvaihdosta tai homeongelmasta.

- Tarkista pinnoitteiden kunto; laatoitukset, saumat, ylösnostot, liittymät laatoitusten ja tapettien kiinnitykset, repeämät, halkeamat.
- Tarkista, että märkätiloissa lattioiden kaadot (kallistukset) ovat riittävät ja että vesi valuu esteettä lattiakaivoihin, eikä jää kaivon ympärille seisomaan tai paineelliseksi seinän vierelle.
- Varmistu kosteiden tilojen ilmanvaihdesta.
- Tarkista vesikalusteiden kunto (suihkut, hanat, pesualtaat, WC).

Pinnanmuodot, korkeusasema, sijainti, perustukset

- Onko tehty maaperä- tai pohjatutkimuksia? Perustamistapa on riippuvainen muun muassa maaperän laadusta ja kuormituksen suuruudesta.
- Onko rakennus radonalueella?
- Maaston tulee viettää rakennuksesta pois päin.
- Rakennuksen painuminen ja muut perustuksiin liittyvät ongelmat ilmenevät halkeamina perustuksissa sekä perustuksen yläpuolisissa rakenteissa.
- Routivalla alueella routaeristeiden puuttumista voi epäillä muun muassa sokkelin murtumien perusteella. Huomioi kuistien ja kylmien rakenneosien liikkuminen.
- Onko perustus toteutettu vaaditun suunnitelman mukaisesti?
- Varmista, että lattiapinnan ja runkojen alaosien korkoasema on maanpintaan nähden riittävän korkealla.
- Mikäli rakennuksessa on valesokkeli (= riskirakenne), on erittäin tärkeää selvittää puurungon alaosan korkeusasema lattiapintaan ja maan pintaan nähden. Puurunkojen alaosien ja lattiapinnan on aina oltava ylempänä kuin ympäröivä maan pinta.
- Valesokkeliratkaisussa on tärkeää varmistua lämpöeristyksen sekä rakenteen tuuletuksen riittävydestä valesokkeli alueella. Valesokkeli on kyseessä silloin, kun esim. polkupyörällä voi ajaa esteettä sisään.
- Varmista, että vesieristys ulottuu sekä riittävän ylös että riittävän alas perustuksissa.

Salaojitus

- Selvitä, onko rakennus salaojitettu ja miten se on toteutettu.
- Tarkista, onko salaojaputkien ja tarkastuskaivojen asennuskorkeus oikea.
- Onko salaojien ja tarkastuskaivojen puhdistuksesta ja toimivuudesta huolehdittu.
- Kukkapenkkejä, puita ja pensaita ei saa olla perustuksen välittömässä läheisyydessä, salaojat saattavat täyttyä juurista, juuret kasvavat myös rakennuksen alle halkaisten perustuksen.
- Jos salaojat puuttuvat, selvitä onko tehty maaperätutkimus, joka osoittaa sen, että salaojat voidaan jättää pois.

Ulkoseinärakenteet

- Onko seinärakenteissa asianmukaiset ja toimivat tuuletusraot?
- Onko eristepaksuus suunnitelmien mukainen ja riittävä?
- Huomioi rakennuksen ulkoverhouksen muutokset, mm. sokkelin hilseily, sammaloituminen, pinnoitteen kupruilu tai läikkäisyys, ulkoverhouksen lahoaminen yms.

Yläpohja

- Esiintyykö yläpohjan puurakenteissa värimuutoksia, hometta tai lahoa?
- Tarkista yläpohjan kunnollinen tuulettuvuus, varmista myös harja- ja räystästuuletus.
- Onko savupiippu rapautunut?
- Paloturvallisuus; halkeamat, tulisijat > nuohous.
- Tarkista, että poistoilma- ja viemärituuletusputket on johdettu vesikatolle asti kunnolla eristettyinä. Yläpohjaan ei saa päättää minkäänlaisia ilmanvaihtoputkia.
- Tarkista eristekerrosmateriaali ja paksuus useasta kohdasta.

Alapohja

- Onko alapohjaan miesluukku? Jos ei ole, se on sinne tehtävä.
- Selvitä alapohjarakenteen toteutus (multa-alapenkki, paalutus, rossipohja, tuulettuva alapohja, laattaperustus l. maan varaan rakennettu laatta ns. maanvaralaatta, reunavahvistettu kantava laatta, valesokkeliratkaisu) ja mitä se käytännössä merkitsee.
- Jos alapohja on suunniteltu ja rakennettu tuulettuvaksi, niin tarkista, ovatko tuuletusaukot avoimia ja onko niitä riittävästi.
- Varmista, ettei alapohjassa ole: vesilammikoita tai rakennusjätteitä, jotka edesauttavat homeiden ja lahon kehittymistä tuhoten aikaa myöden koko alapohjan ja pilaten sisäilman.
- Selvitä mikä on alapohjan ja ympäröivän maanpinnan korkeusero.

Ikkunat, ovet

- Varmista ikkunapeltien kunto, kaltevuus ja kiinnitykset.
- Tarkista ikkunapuitteiden ja ovien maalipintojen kunto.
- Huurtuvatko ikkunat > valumajäkkiä ikkunoiden alla.
- Aukeavatko ovet ja ikkunat vaivatta, onko kynnyksiä höylätty?

Vesikattorakenteet, vedenpoistojärjestelmät

- Sadevedet tulee johtaa räystäskourulla syöksytorviin ja edelleen esim. kouruilla rakennuksesta pois päin. Sadevesiä ei jaa johtaa salaojitusjärjestelmään!

- Selvitä onko järjestelmässä saattokaapeleita syöksytorvien lämmittämiseen.
- Tarkista kattopinnoitteen kiinnitykset, liittymät ja muu kunto sekä reunapellitusten kiinnitys: pienetkin raot tai halkeamat voivat aiheuttaa ongelmia. Onko aluskatetta? Mikä on aluskatteen kunto?
- Ovathan räystäät riittävän pitkät, leveät ja oikein asennetut, ettei vesi valu pitkin seinää?
- Onko ollut vesivuotoja? Ovatko vuodot aiheuttaneet vaurioita yläpohjarakenteisiin (kosteusjäljet, värimuutokset, home- ja lahovauriot)?
- Tarkista kondenssivesistä aiheutunut vaurioita.
- Onko itse vuoto ja sen aiheuttamat vauriot korjattu, ja millä tavoin?
- Onko piipun päällä suojahattu?

Lyhennelmä Hannele Rämön tekstistä, joka julkaistiin vuonna 2009 ilmestyneessä *Homehelvetti*-kirjassa.

Lisätietoja asunnonhankintaan saam. Asumisterveysliiton oppaista:

- Asunnon ostajan, myyjän ja asukkaan opas
- Virheselvityksissä ja korjauksissa huomioitavaa



Asumisterveysliitto AsTe ry neuvoo ja auttaa asukkaita asuntojen homeongelmista ja muissa asumiseen liittyvissä vaikeuksissa.

Järjestö on valtakunnallinen, ja sen toiminta jakaantuu aktiivisesti yhteiskunnalliseen vaikuttamiseen, tiedottamiseen ja hyvinvoinnin edistämiseen.

Asumisterveysliitto AsTe ry
Kaivokatu 8, 2. krs, 18100 Heinola
Maksuton neuvonta- ja opastuspuhelinpalvelu
arkisin klo 9–15, puh. (03) 877 5413
info@asumisterveysliitto.fi
www.asumisterveys.fi



Hometalollisesta hometalojen uhrien auttajaksi



Asumisterveysliitto AsTe ry

Kaivokatu 8, 2. krs, 18100 Heinola
Info puh. (03) 877 5413 tai 044 551 8542, 044 551 8551, 044 551 8543
info@asumisterveysliitto.fi • www.asumisterveysliitto.fi



Löydät meidät
Facebookista!