

6.2.2026

Kuntoarvio, Prännärin maja

Majatie 8, 95450 TORNIO



Sisällysluettelo

1	Yleistiedot	4
2	Johdanto	5
3	Yhteenveto, suositellut lisätutkimukset ja muut jatkotoimenpiteet.....	8
3.1	Yhteenveto kiinteistöstä ja kiireellisimmät toimenpiteet.....	8
3.2	Yhteenveto kunnossapitotoimenpiteistä ja lisätutkimustarpeesta	11
4	Kuntoarvion lähtötiedot.....	12
4.1	Kiinteistön perustiedot.....	12
4.2	Korjaushistoria.....	12
4.3	Asiakirjaluettelo.....	12
5	Aluerakenteiden ja rakennusosien kuntoarvio	13
5.1	11 Alueosat.....	13
5.2	113 Päällysteet.....	13
5.3	114 Alueen varusteet	14
5.4	115 Alueen rakenteet.....	15
5.5	116 Kuivatusosat.....	17
5.6	121 Perustukset.....	18
5.7	122 Alapohjat.....	19
5.8	123 Runko.....	20
5.9	1232 Kantavat seinät ja pilarit.....	20
5.10	1236 Yläpohjat	21
5.11	1241 Ulkoseinät.....	21
5.12	1242 Ikkunat	23
5.13	1243 Ulko-ovet	25
5.14	126 Vesikatot.....	26
5.15	13 Tilojen rakennustekninen kuntoarvio	27
5.16	131 Tilan jako-osat	27
5.17	132 Tilat ja tilapinnat	28
5.18	Asuintilat.....	28
5.19	Kosteat tilat	31

5.20	133 Tilavarusteet.....	33
6	LVI-järjestelmien kuntoarvio	34
6.1	21.11 Lämmityksen keskusosat	34
6.2	21.2 Vesi- ja viemärijärjestelmät	34
6.3	Viemärit.....	34
6.4	Vesijohdot.....	36
6.5	21.23 Vesi- ja viemärijärjestelmien pääteosat	37
6.6	21.31 Ilmastoinnin keskusosat.....	38
6.7	21.5 Palontorjuntajärjestelmät	39
7	Sähkötekniisten järjestelmien kuntoarvio	40
7.1	S221/S222 Keskiännite-/pääjakelujärjestelmä	40
7.2	S241 Pistorasiat ja kytkimet	41
7.3	S251 Sisävalaistusjärjestelmä.....	43
7.4	S252 Ulkovalaistusjärjestelmä	44
7.5	S26 Sähkölämmitysjärjestelmät	45
8	Teletekniisten järjestelmien kuntoarvio	47
8.1	T610 Paloilmoitinjärjestelmä ja T620 Palovaroitinjärjestelmä.....	47
8.2	T810 Rakennusautomaatiojärjestelmä.....	47
9	Energiatalous	49
10	Allekirjoitukset.....	49

1 Yleistiedot

Työn tilaaja:

Tornion kaupunki

Ulla-Maija Koskenranta

ulla-maija.koskenranta@tornio.fi

Kohteen nimi: Prännärin maja

Kohteen osoite: Majatie 8, 95450 TORNIO

Tutkimusajankohta: 2026-01-20

Työryhmä:

Projektipäällikkö:

Henri Käyrä, Tiimiesimies, INS (Yamk)

Sertifioitu rakennusterveysasiantuntija RTA, Sertifioitu kosteusvaurion kuntotutkija KVKT, Sertifioitu kuntoarvioitsija PKA

Paulaharjuntie 20, 90530 Oulu

Puh. 040 1979 555

henri.kayra@caverion.com

Muu työryhmä:

Rakennustekniikka

Kati Lehto, Asiantuntija

puh. 050 344 7640

kati.lehto@caverion.com

LVI-tekniikka

Markus Sunnari, Asiantuntija

Puh. 050 597 3870

markus.sunnari@caverion.com

Sähkötekniikka

Jukka Annala, Tekninen asiantuntija

Puh. 050 476 4338

jukka.annala@caverion.com

Projektinumero: 38545876

Liitteet: LIITE 1, PTS Taulukko

© Caverion Suomi Oy

Caverion Suomi Oy vastaa tästä raportista sen tilaajalle konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen mukaisesti (KSE 2013). Raportti ei ole julkisesti saatavilla, vaan se on jaettu vain hankkeen tilaajalle. Mitään raportin osaa ei saa muokata, jäljentää taikka julkaista missään muodossa tai millään tavoin ilman Caverionin antamaa kirjallista lupaa. Caverion on tehnyt raportin tilaajan toimeksiannon pohjalta Caverionin ja tilaajan välisessä sopimuksessa sovittuun tarkoitukseen, eikä sitä saa käyttää muihin tarkoituksiin. Caverionilla ei ole mitään vastuuta kolmansia tahoja kohtaan, jotka mahdollisesti näkevät tämän dokumentin. Tämän dokumentin tekijänoikeudet kuuluvat Caverionille.

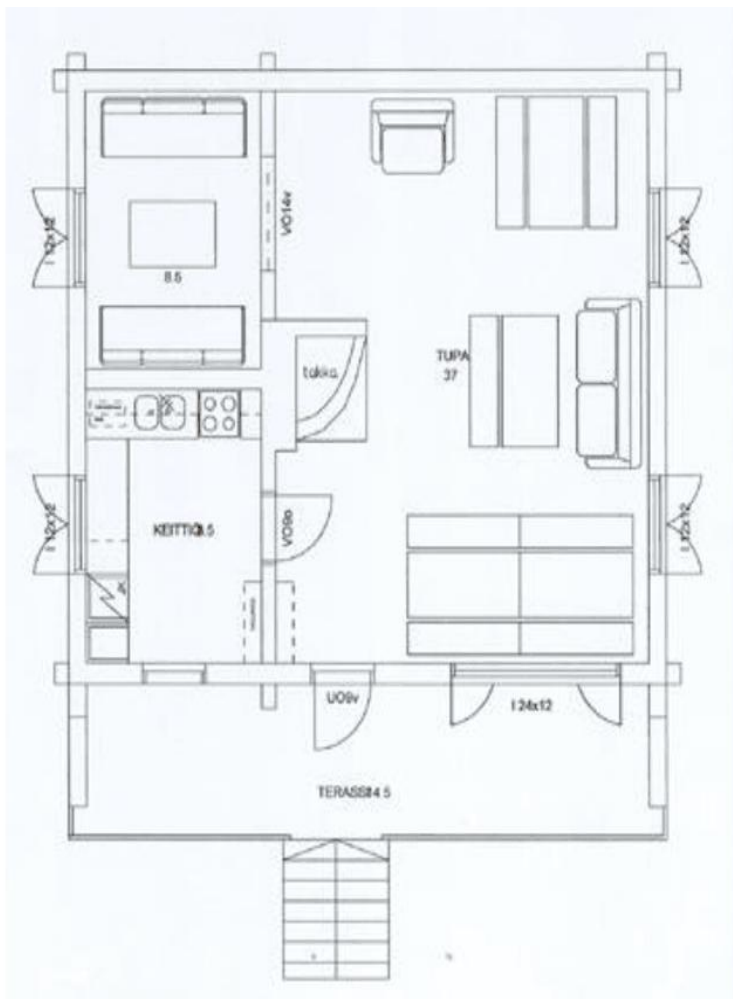
2 Johdanto

Tällä kuntoarviolla on tavoitteena selvittää kohteen kiinteistön rakenteiden ja rakennusosien sekä lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähkötekniesten järjestelmien silmämääräinen kunto sekä uusimistarve, korjaustoimenpiteet, niiden aikataulu ja kustannusarviot.

Huomiota on myös kiinnitetty rakennusten turvallisuuteen, terveellisyyteen ja viihtyvyyteen. Kuntoarviota on täydennettävä kuntotutkimuksilla, jolloin rahoituksen kannalta tärkeät rakennusosien ja järjestelmien korjausajankohdat ja -kustannukset tarkentuvat. Ajoissa tehty korjaus säästää aina kunnossapidon kokonaiskustannuksia. Kustannusarviot on laadittu viimeisimpiä "ROK Rakennusosien kustannuksia" ja "KOR Korjausrakentamisen kustannuksia" -teoksia sekä kokemusperäistä hintatietoutta apuna käyttäen.

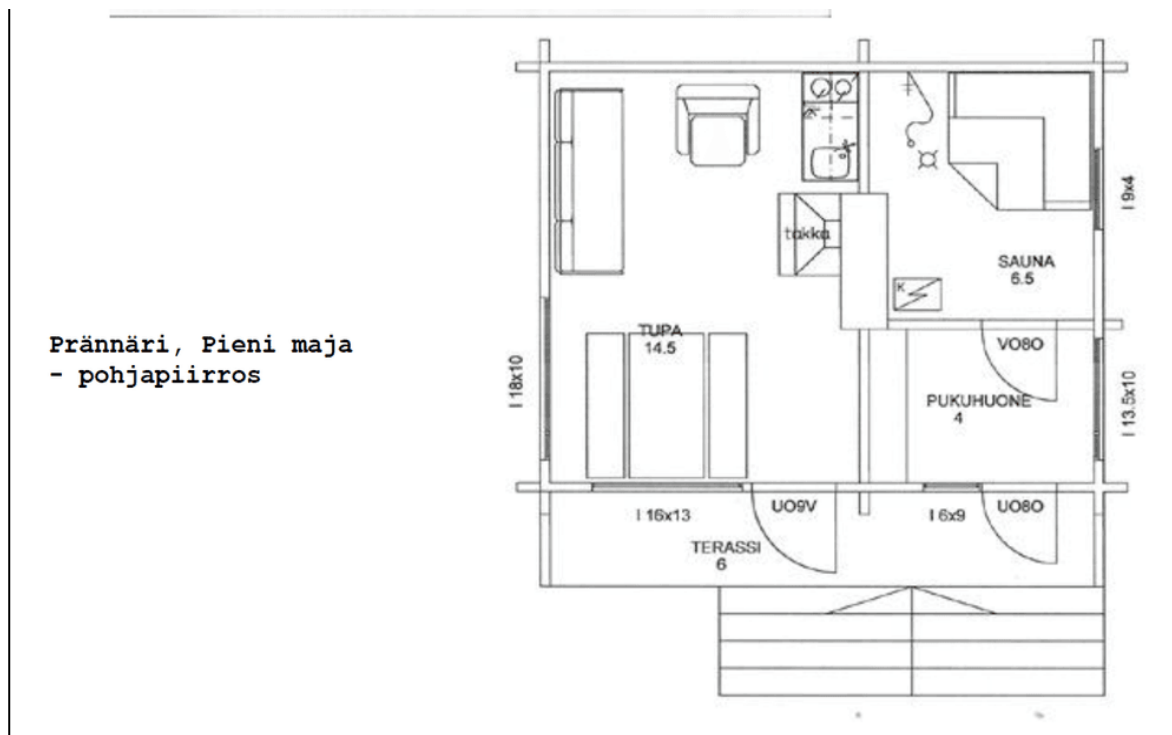
Raporttiin liitetyn PTS-ehdotuksen tavoitteena on kiinteistön arvon säilyttäminen, käyttöviihtyvyyden lisääminen sekä huolto- ja ylläpitokustannuksien säästöt.

- Kohteen kuntoarvio suoritettiin 'RT 103003: Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje' -ohjekortin periaatteita ja nimikkeistöä mukaillen. Kustannusarvioissa on mukana arvonlisävero 25,5%.



**Prännäri, Iso maja
- pohjapiirros**

Kuva 1. Pohjakuva, päämökki.



Kuva 2. Pohjakuva saunamökki.



Kuva 3. Julkisivukuva (ylhällä päämökki ja alhaalla saunamökki).

3 Yhteenvedo, suositellut lisätutkimukset ja muut jatkotoimenpiteet

Tämä kuntoarvioraportti koostuu yhteenvedosta, 10 vuoden elinkaariennusteesta ja rakennusosakuntoarvioista, joita voidaan täydentää kuntotutkimuksilla ja tarvittaessa jalostaa huoltokirjaksi.

Suosittelimme raportissa mainittujen kuntotutkimusten teettämistä täydentämään tehtyä silmämääräistä kuntoarviota sekä huoltokirjan laatimista kiinteistön huollon ja ylläpidon apuvälineeksi. PTS-ohjelman ajan tasalla pitämiseksi kuntoarviota tulee päivittää noin 5-7 vuoden välein.

Rakennusosien kunto on arvioitu RT 103098 Kiinteistön kuntoarvio, kuntoluokan määräytyminen apuna käyttäen.

5 = uusi tai uutta vastaava, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

2 = välttävä, kunnostustarvetta tai uusimistarvetta 1...5 vuoden kuluessa

1 = heikko, välitön uusimis- tai korjaustarve tai lisätutkimustarve

3.1 Yhteenvedo kiinteistöstä ja kiireellisimmät toimenpiteet

Tarkastuksen kohteena on Torniossa sijaitseva vapaa-ajan rakennus. Kohdekiinteistö sisältää tupa, makuuhuone- ja keittiötilat sekä saunarakennus tilat. Piha-alueella on myös grillikatos, ulkokäymälät ja piharakennus. Rakennukset ovat yksikerroksisia. Kohteet ovat valmistuneet vuonna 1960 (mökki) ja 1970 (saunarakennus).

Piha-alueet ja ulkopuoliset osat:

Pihan kulkualueet on sorapinnalla tai osin niissä on liuskekiveä. Viheralueet ovat pääosin nurmipinnalla ja tontilla on erilaista puustoa. Piha-alueet olivat tarkastus hetkellä lumen peitossa, kulkutiet olivat perille olivat aurattu. Kohteen rakennuksissa on sadevesikourut ja syöksyt, sadevesien ohjaus tapahtuu syöksyistä imeyttämällä maaperään. Sadevesien ohjausta kauemmas rakennuksien perustusrakenteista on syytä parantaa esimerkiksi lisäämällä loiskekourut. Piha-alueella on pieniä erilliskäymälätiloja, joiden kunto oli päällisin puolin hyvä eikä niihin kohdistu korjausta vaativia toimenpiteitä tarkastelujaksolla. Kiinteistöllä oli jäteastiat, jäteastioiden suositellaan rakentamaan jätekatos.

Rakennustekniikka:

Rakennuksissa on anturaperustus ja alapohjat ovat ryömintätilallisia tuulettuvia rakenteita. Rakennusrungot muodostuvat hirsirakenteisista seinistä ja palkeista. Alapohjat ovat puurakenteisia ja tarkastuksen perusteella lämmöneristettyjä. Alapohjiin suositellaan asentamaan pieneläinverkot suojaamaan eristeitä ja puhdistamaan ne roskista. Päämökkin alapohjan levytyksen loppuun saattaminen. Vesikatto on harjakaton mallinen ja katteena on rivipeltikate. Ikkunat ovat pääosin alkuperäisiä kaksilehtisiä sisäänpäin aukeavia ikkunoita, yksi ikkuna uusittu kiinteä kaksilasinen ikkuna. Alkuperäisten ikkunoiden tekninen käyttöikä on päättymässä ja uusimiseen/ kunnostukseen on syytä varautua tarkastelujaksolla. Piha-ovet ovat umpipuu ovia, saunarakennuksessa lasiaukollinen puuovi. Alkuperäiset ovet ovat teknisen käyttöikänsä päässä ja uusiminen/ kunnostus on ajankohtaista tarkastelujaksolla. Ovien ja ikkunoiden uusimisella voidaan saavuttaa myös energiasäästöjä. Muun rakennustekniikan osalta lähivuosina kohteeseen kohdistuu lähinnä pieniä huolto- ja kunnossapitotöitä.

Sisätilat:

Päämökissä ja saunamökissä kuivien tilojen lattiat ovat puulattioita ja muilta osin pinnat ovat pääasiassa maalattuja hirsipintoja, keittiön ja makuusopen väliseinässä levytystä. Saunan märkätilojen lattiapinnat ovat levytettyjä ja katto sekä saunan seinät on paneloitu. Kuivien tilojen pintarakenteet ovat hyvässä kunnossa, ja niihin ei kohdistu laajempaa korjaustarvetta. Tilapintoja on uudelleen pintakäsitelty lähivuosina mutta materiaalit ovat pääosin alkuperäisiä. Kalusteita uusittu 2020-luvulla. Päämökissä ei tarkastushetkellä ollut sähköjä eikä tilat olleet lämmitettyjä, pitkäaikainen altistus kylmälle lyhentää tilapintojen kunnossa pysymistä. Kummassakin rakennuksessa oli takka, takat olivat päällisin puolin siistikuntoisia. Saunarakennuksen piipussa havaittiin saunan puolella halkeamia. Rakennukselle suositellaan asbesti- ja haitta-aine kartoituksen tekemistä mikäli muutostöihin tai korjaustoimenpiteisiin ryhdytään.

Turvallisuus ja esteettömyys:

Rakennukset eivät ole esteettömiä. Rakennuksiin kulku tapahtuu portaiden kautta.

Ilmanlaatu ja vaihtuvuus:

Ilman laadussa tai sen vaihtuvuudessa ei suurelta osin havaittu puutteita.

Sisäilman epäpuhtaudet:

Tarkastuksessa ei havaittu sisäilmassa epäpuhtauksia tai poikkeavaa hajua.

Melu:

Rakennukseen ei kulkeudu ulkopuolinen liikenteen melu.

Sisävalaistustasot:

Sisävalaistustaso on kohtalaisen hyvällä tasolla. Valaisimia on uusittu 2000-luvuna aikana.

LVI-tekniikka:

Kiinteistö on sähkölämmitteinen. Sauna ja päärakennuksessa on molemmissa erilliset sähköiset lämminvesivaraajat. Lämminvesivaraajilla on käyttöikää jäljellä oletettavasti yli 10 vuotta, joten niihin ei tiettävästi kohdistu uusimistarpeita.

Käyttövesiputkistot on rakennettu kupariputkin rakennuksen sisätiloissa. Rakennuksen käyttövesiputkien iästä ei ole tietoa, putkistot kulkevat näkyvissä ja ovat rakenteeltaan erittäin yksinkertaiset, joten ne on tarpeen mukaan helppo uusia. Tonttivesijohto on havaituilta osin muovia, mahdollinen päävesimittari oli tarkastushetkellä poistettu.

Havaituilta osin rakennuksen viemärit ovat muovia (pesualtaiden kytkentäviemärit). Jätevesiviemäreiden ikä ei selvinnyt aistinvaraisin tarkasteluin. Asemapiirustuksen perusteella viemärit laskevat mahdollisesti ainakin osin umpisäiliöön, umpisäiliön olemassa oloa ei saatu kuitenkaan varmistettua keliolosuhteista (maassa lumi) johtuen. Mahdollisuuksien mukaan tulee selvittää umpisäiliön ja sinne laskevien viemäreiden ikä ja olemassa olo sekä umpisäiliön kunto. Todennäköisesti vesi- ja viemärijärjestelmiin ei kohdistu merkittäviä uusimistarpeita tulevalla 10 vuoden tarkastelujaksolla. Vesi- ja viemärijärjestelmien laskennallinen käyttöikä on noin 40-50 vuotta.

Vesi- ja viemärikalusteet olivat vastikään uusittuja eikä niihin kohdistu uusimistarpeita. Saunan pesutiloista puuttui suihkusekoittaja, mahdollisesti tarkoituksen mukaisesti.

Sähkö- ja automaatiojärjestelmät:

Kiinteistön vanhimmat sähköjärjestelmät ovat arvioiden 80-luvulta ja niitä on osin uusittu/ lisätty muutostöiden myötä (90-2000 luvuilla).

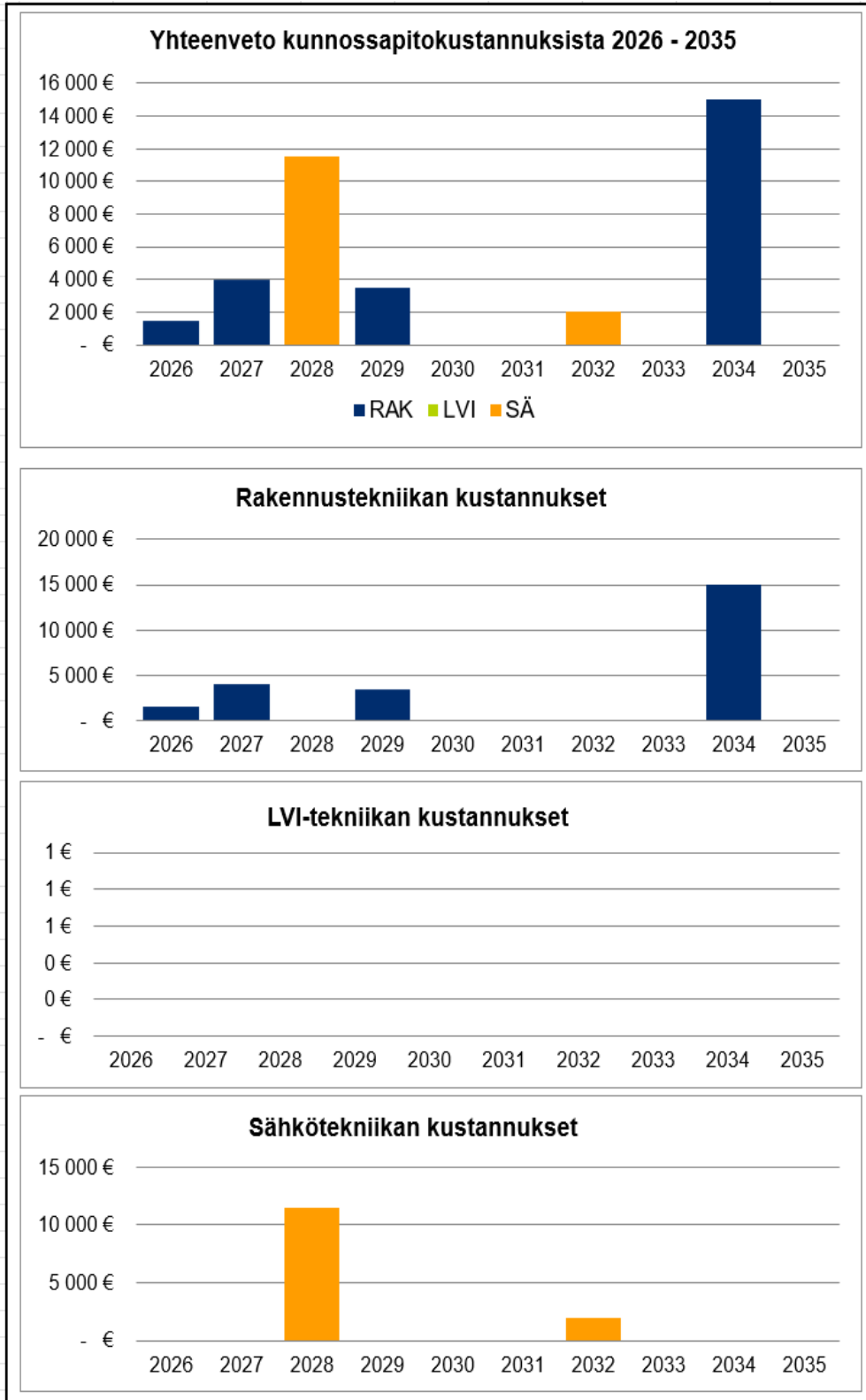
Keskukset ovat automaatti- ja tulppasulakekeskuksia (pääkeskus on uusittu 2020 ja saunamökissä on vanhempi keskus). Valaistus on toteutettu sekalaisesti LED- ja hehkulamppuvalaisimin sisätiloissa- ja osin ulkotiloissa. Kiinteistö on sähkölämmitteinen ja olemassa olevia lämmityslaitteita ovat (tasolämmitys, sulanapitolämmitys, kiuas). Muita sähköisiä laitteita ovat keittiölaitteet, varaajat. Kiinteistössä on yksittäisiä ohjainlaitteita (termostaatteja, säätimiä, hämäräkytkin). Kiinteistössä oli yksittäisiä paristokäyttöisiä palovaroittimia (saunamökki).

Sähkö- ja telejärjestelmät palvelevat nykyistä käyttötarkoitusta kohtalaisen hyvin ja ovat hyvässä kunnossa. Sähköjärjestelmän toiminnallisia häiriöitä ei ole tiedossa. Alkuperäiset ja vanhemmat järjestelmät ovat ylittäneet teknisen käyttöiän tai loppupuolella. Alkuperäisten ja vanhempien järjestelmien uusimista suositellaan seuraavassa perusparannuksessa. Niiden uusimisella saavutetaan osittain myös energiasäästöä.

Energiatalous:

Kohteeseen ei tehty energiakulutusvertailu ,mutta raportissa on otettu kantaa mahdollisiin energiasäästöihin. Kiinteistössä ei ole suuria säästömahdollisuuksia laitteistojen uusimisella, mutta ilmalämpöpumpulla on mahdollista saavuttaa energiasäästöä.

3.2 Yhteenveto kunnossapitotoimenpiteistä ja lisätutkimustarpeesta



Kuva 4. Kunnossapitosuunnitelman yhteenvetotaulukko (2026-2035), PTS-taulukko, LIITE 1.

Suosittelvat kuntotutkimukset ja selvitykset

- Kuntoarvion päivitys 10 vuoden kuluessa
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
- Viemäröinnin tarkastus lumettomana ajankohta mm. umpisäiliön olemassa olo

Heti tehtävät ja huoltoluonteiset toimenpiteet

- Alapohjan tuuletustilan puhdistaminen roskista
- Lipputangon suoristaminen
- Suositellaan lisäämään rännisyöksyjen alle loiskekourut
- Ulkovalaisimien kytkentäkotelon uusiminen/ korjaus

4 Kuntoarvion lähtötiedot

4.1 Kiinteistön perustiedot

Kiinteistön nimi:	Prännärin maja
Kiinteistön osoite:	Majatie 8, 95450 TORNIO
Rakennuksen tyyppi:	Kokoontumisrakennus (kulttuuri, liikunta tai muu yhteisö)
Kerrosluku:	1
Kerrosala:	Mökki 62 m ² ; Saunarakennus 30 m ²
Valmistumisvuosi:	Päämökki 1960; Saunamökki 1970
Pääasiallinen rakennusaine:	Puu
Julkisivumateriaali:	Puu
Kattotyyppi:	Harjakatto
Katemateriaali:	Rivipeltikate
Lämmitysjärjestelmä:	Sähkölämmitys
Ilmanvaihto:	Painovoimainen

4.2 Korjaushistoria

- Kalusteita ja tekniikkaa on osittain uusittu 2009-2020.

4.3 Asiakirjaluettelo

- ARK-piirustuksia

5 Aluerakenteiden ja rakennusosien kuntoarvio

5.1 11 Alueosat



Kuva 5. Asemapiirustus, Majatie 8, Tornio

5.2 113 Päälysteet

Kuntoluokka 4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Rakennekuvaus:

- Piha-alueen pysäköinti- ja liikennealueet ovat pääosin hiekka/sorapinnalla.
- Viheralueilla on erilaisia istutuksia sekä puustoa.

Havainnot:

- Pihan päälysteet olivat tarkastushetkellä lumen peitossa, joten niiden kuntoa ei voitu tarkastaa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Pihan päälysteiden tarkastus lumien sulettua.



Kuva 6. Piha-alueet lumenpeitossa.

5.3 114 Alueen varusteet

Kuntoluokka 4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Alueen varusteita ovat:

- Lipputanko

Havainnot:

- Lipputanko on hieman vinossa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Lipputangon suoristaminen.



Kuva 7. Lipputanko hieman vinossa.

5.4 115 Alueen rakenteet

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Alueen rakenteita ovat:

- Jäteastiat
- Grillikatos
- Ulkokäymälät 2 kpl

Havainnot:

- Aluerakenteissa on pienimuotoista huolto- ja kunnostustarvetta.
- Päämökkin terassilaudoituksen uusimiseen / huoltotoimenpiteisiin on syytä varautua tarkastelujaksolla.
- Jäteastioilla ei ole jätekatosta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Aluerakenteiden pienimuotoiset kunnostus- ja uusimistyöt (pintojen puhdistukset, huoltomaalaus, paikkakorjaukset).
- Suositellaan rakentamaan jätekatos.



Kuva 8. Biojäteastia.



Kuva 9. Jäteastiat. Jäteastioille ei ole jätekatosta.



Kuva 10. Grillikatos.



Kuva 11. Kiinteistöllä 2 kpl ulkokäymälöitä, jotka olivat päällisin puolin siistikuntoiset.



Kuva 12. Ulkokäymälöiden pinnat siistissä kunnossa.



Kuva 13. Saunamökin terassin laudoitus huoltokäsittelyn tarpeessa, muutoin vielä hyväkuntoinen.



Kuva 14. Piharakennus päällisin puolin siistikuntoinen.



Kuva 15. Päämökin terassilaudoitus päällisin puolin siistikuntoinen, mutta uusimiseen on syytä varautua 10 vuoden jaksolla.

5.5 116 Kuivatusosat

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Rakennekuvaus:

- Kattovesien poisto on toteutettu räystäskouruin ja rännisyöksyin.

Havainnot:

- Syöksytorvien vesi ohjautuu suoraan maahan.
- Piha-alueen kallistuksia ei pystytty tarkastamaan keliolosuhteista johtuen.

Toimenpide-ehdotukset:

- Suositellaan vedenpoiston parantamista pois päin rakennuksesta, esimerkiksi loiskekouruilla.



Kuva 16. Päämökissä räystäskourut ja syöksytorvet.



Kuva 17. Rännikourut nyt lumen peitossa.



Kuva 18. Vesi ohjautuu syöksytorvista maaperään, suositellaan vedenohjauksen parantamista kauemmas rakennuksesta.



Kuva 19. Syöksytorvet ohjautuvat suoraan maahan, veden ohjausta rakennuksen perustuksien vierustoilta tulisi parantaa.



Kuva 20. Saunamökissä veden poisto tapahtuu syöksytovista maaperään, myös saunamökin vedenpoistoa kauemmas rakennuksesta suositellaan parantamaan.

5.6 121 Perustukset

Kuntoluokka 5 = uusi tai uutta vastaava, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

Rakennekuvaus:

- Rakennuksessa on betoninen anturaperustus.

Havainnot:

- Perustusrakenteissa ei havaittu laajempaa korjaustarvetta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpiteitä.



Kuva 21. Päämökin alapohja on siistissä kunnossa. Mökin betoniperustukset päällisin puolin siistit. Takan kohdalla betonijalka.

5.7 122 Alapohjat

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Rakennekuvaus:

- Rakennuksen alapohja on puurakenteinen tuulettuva alapohja.
- Alapohjarakenteet ovat lämmöneristettyjä.

Havainnot:

- Päämökin terassin kohdalla merkkejä kosteusrasituksesta, mikä johtuu mitä ilmeisimmin terassille kulkeutuvasta vedestä.
- Saunamökin alapohjan puuosissa paikoin merkkejä kosteudesta, mikä johtuu mitä ilmeisimmin saunaosalta tulevasta kosteudesta.
- Saunamökin alapohjassa jonkin verran roskaa.
- Päämökin alapohjan alapinnan levytys on havaintojen mukaan jäänyt vajaaksi, suositellaan levytyksen loppuun saattamista.

Toimenpide-ehdotukset:

- Päämökin terassin uusiminen 10 vuoden jaksolla.
- Saunamökin alapohjan kastuneiden puuosien uusiminen seuraavan saunaremontin yhteydessä.
- Alapohjan alapuolen puhdistus roskista.
- Päämökin alapohjan levytyksen loppuun saattaminen.



Kuva 22. Alapohjan eristeitä paikoin näkössä. Levytys osin jäänyt vajaaksi ja roskaa alapohjan tuuletustilassa.



Kuva 23. Päämökin terassin kohdalla merkkejä kosteusrasituksesta, mikä johtuu mitä ilmeisimmin terassille kulkeutuvasta vedestä. Pitkäaikainen kosteusrasitus voi vaurioittaa rakenteita.



Kuva 24. Saunamökin alapohja on rossipohjarakenne. Alapohjassa jonkin verran roskia. Alapohjan puuosissa paikoin merkkejä kosteudesta, mikä johtuu mitä ilmeisimmin saunaosalta tulevasta kosteudesta.

5.8 123 Runko

Kuntoluokka

4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

5.9 1232 Kantavat seinät ja pilarit

Rakennuksen kantava runkorakenne:

- Hirsirakenteet.

Havainnot:

- Kantavien rakenteiden osalta ei havaittu korjaustarvetta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpiteitä.



Kuva 25. Rakennuksen kantavissa hirsirakenteissa ei päällisin puolin havaittu merkkejä vaurioista.



Kuva 26. Sisäpuolelta tarkasteltuina hirret olivat hyväkuntoisia.

5.10 1236 Yläpohjat

Kuntoluokka 1 = heikko, välitön uusimis- tai korjaustarve tai lisätutkimustarve

Rakennekuvaus:

- Rakennekuvia yläpohjarakenteista ei ollut käytettävissä.
- Yläpohjat ovat puurakenteisia.
- Yläpohjaa ei tarkastuksen yhteydessä pystytty tarkastamaan lumen ja jään vuoksi ja kulku yläpohjaan tapahtuu vesikaton kautta, mutta mitä ilmeisimmin eristeenä on villaeriste.

Havainnot:

- Alapuolelta tarkasteltuna ei havaittu vuotoja yläpohjassa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Yläpohjiin on suositeltavaa tehdä kuntotarkastus kesäaikaan.

5.11 1241 Ulkoseinät

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Ulkoseinän runko:

- Hirsirakenne

Julkisivuverhouksen materiaali:

- Pintakäsitelty puu

Havainnot:

- Päämökin ja saunamökin räystääidenaluslaudoituksien sekä otsalaudoituksien maalipinta on huoltomaalauksen tarpeessa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Räystääslaudoituksien huoltomaalaus päämökkiin sekä saunamökkiin.



Kuva 27. Yleiskuva päämökistä.



Kuva 28. Rakennuksen takaosan julkisivujen pinnat ovat siistikuntoiset.



Kuva 29. Hirsien pinnat siistit.



Kuva 30. Julkisivujen pinnat päämökissä olivat siistissä kunnossa. Räystään laudoituksessa paikoin tummentumaa ja huoltotoimenpiteet ovat ajankohtaisia.



Kuva 31. Alaosa julkisivusta verhoiltu rimoilla.



Kuva 32. Yleiskuva saunamökistä.



Kuva 33. Saunamökin hirsipinnat siistissä kunnossa.



Kuva 34. Räystääiden alapuolen ja otsalauoituksissa huoltomaalauksen tarve.

5.12 1242 Ikkunat

Kuntoluokka 2 = välttävä, kunnostustarvetta tai uusimistarvetta 1...5 vuoden kuluessa

Rakennekuvaus:

Pääasiallinen ikkunatyyppe on: MS Sisäänaukeava kaksipuitteinen kaksilasinen ikkuna

Lisäksi on myös seuraavanlaisia ikkunoita: MEK Kiinteä ikkuna, joka on lasitettu kaksi- tai kolmilasilla kiinteällä umpiolasielementillä.

Ikkunoiden ikä Alkuperäiset

Havainnot:

- Päämökin ja saunamökin ikkunat ovat teknisen elinkaarensa loppupäässä, mutta yleiskunniltaan siistit, joten akuuttia korjaustarvetta ei ole ja ikkunoiden kunnostamisella käyttöikä voidaan jatkaa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ikkunoihin kohdistuu pieniä huoltoluonteisia kunnostustarpeita (paikkamaalaus, yksittäiset tiivistekorjaukset), ei laajempaa korjaustarvetta.



Kuva 35. Päämökkin ikkunat ovat alkuperäiset rakennusvuodeltaan.



Kuva 36. Alkuperäisten ikkunoiden sisäpuoliset osat olivat siistikuntoiset. Ikkunoiden välisissä puuosissa havaittiin merkkejä kosteudesta.



Kuva 37. Keittiöön vaihdettu ikkuna keittiö remontin yhteydessä. Ikkuna on hyväkuntoinen.



Kuva 38. Saunamökkin ikkunoiden puuosat altistuneet kosteudelle.



Kuva 39. Saunamökkin ikkunoissa käytön ja iän aiheuttamaa kulumaa.



Kuva 40. Saunamökkin ikkunoissa merkkejä kosteudelle altistumisesta.



Kuva 41. Saunan ikkunan puuosat kunnostuksen tarpeessa.

5.13 1243 Ulko-ovet

Kuntoluokka ulko-ovet 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Rakennekuvaus:

- Ulko-ovet ovat puuvia.

Havainnot:

- Ulko-ovet teknisesti elinkaarensa loppupäässä, mutta yleiskunniltaan siistit ja vielä käyttökelpoiset, joten akuuttia uusimistarvetta ei ole ja kunnostuksella voi käyttöikää vielä jatkaa.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ulko-ovien tiivisteiden uusiminen.
- Ulko-ovien huoltomaalaus ja kunnostus.
- Ovien lukituksen uusiminen.



Kuva 42. Päämökkin ulko-ovi on hyväkuntoinen ikäisekseen.



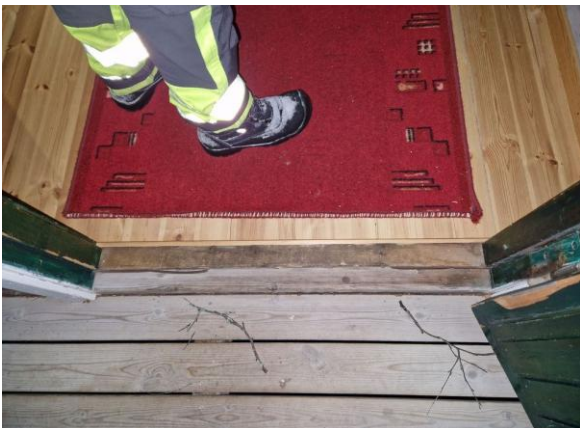
Kuva 43. Saunamökin ovet huoltomaalattu. Ovet ovat mitä ilmeisimmin alkuperäiset rakennusvuodeltaan ja ovien kunnostus sekä lukitusjärjestelmien uusiminen alkaa olla ajankohtaista tarkastelujaksolla.



Kuva 44. Saunamökin tuvan oven ulkopuoli huoltomaalattu lähivuosina uudelleen, ovi alkaa olla teknisen käyttökänsä loppupäässä, mutta on kuitenkin siistikuntoinen.



Kuva 45. Saunamökin tuvan oven maalipinta on huollon tarpeessa. Lukitusjärjestelmä vanhanaikainen.



Kuva 46. Saunamökin tuvan oven kynnyksen altistuminen kosteudelle.

5.14 126 Vesikatot

Kuntoluokka 2 = välttävä, kunnostustarvetta tai uusimistarvetta 1...5 vuoden kuluessa

Kohteessa on seuraavia vesikattomuotoja:

- Harjakatto

Vesikaton kantavat rakenteet:

- Kappaletavarasta tehty puuristikko ja aluslaudoitus

Vesikatemateriaali(t) kohteessa:

- Rivipeltikate

Vedenpoisto ja muut varusteet:

- Räystäskourut, syöksytorvet
- Talotikas
- Kattoluukut yläpohjaan

Havainnot:

- Vesikaton kuntoa ei voitu tarkistaa katolla olevan lumen vuoksi.
- Sadevesikourut olivat pistokokeena tarkastetuilta kohdilta puhtaat.
- Vesikate on käyttöikänsä lopussa seuraavan 10-vuoden jaksolla.
- Vesikatteen pinnassa on sammaloitumista ainakin vesikatteen reuna alueilla.

Toimenpide-ehdotukset:

- Vesikate suositellaan puhdistamaan sammaleesta ainakin reuna alueisen osalta. Lumien sulettua kun vesikaton kuntoa voi täysin arvioida tarkentuu vesikaton uusimisen tarve. Vesikaton uusimiseen on kuitenkin syytä varautua tarkastelujakson loppupuolella.
- Räystäskourut tarkastetuilta osin puhtaat.
- Vesikaton uusimisen yhteydessä tarkistettava onko alle jätetty vanhoja katemateriaaleja, esimerkiksi bitumikermejä, jotka saattavat sisältää haitta-aineita.



Kuva 47. Päärakennuksen vesikattoa ei lumen ja jään vuoksi pystytty tarkastamaan. Vesikatolla piippu, vesikattoluukku sekä viemäri tuuletusputki.



Kuva 48. Vesikatteenä peltikate, katteessa reuna alueilla runsaasti sammalkasvustoa, jonka puhdistamista suositellaan vesikatteen kunnossa pysymisen edistämiseksi.

5.15 13 Tilojen rakennustekninen kuntoarvio

Kuntoluokka 4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

5.16 131 Tilan jako-osat

Kuntoluokka 4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Väliseinärakenteet ovat:

- Rankarakenteisia levyseiniä

Havainnot:

- Merkittävää korjaustarvetta ei havaittu.

- Pintarakenteiden kuntoa on käsitelty seuraavassa kohdassa 132 Tilat ja tilapinnat.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpiteitä.



Kuva 49. Väliseinät osin hirsi ja osin levyrakenteisia.

5.17 132 Tilat ja tilapinnat

Kuntoluokka

3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

5.18 Asuintilat

Rakennekuvaus:

- Tilojen seinäpinnat ovat pääasiassa maalattuja pintoja.
- Lattiat ovat lakattuja puulattioita.
- Päämökissä ja saunamökissä varaavat takat.

Havainnot:

- Tilojen pintarakenteet ovat pääasiassa hyvässä kunnossa ja niihin ei kohdistu laajempia kunnostustarpeita seuraavan 10 vuoden jaksolla.
- Rakennuksien takat olivat päällisin puolin siistikuntoiset.
- Mikäli rakennukseen tehdään muutostöitä tai korjauksia tulee ensin tehdä asbesti- ja haittakartoitukset.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei laajempia korjaustarpeita seuraavan 10 vuoden jaksolla.
- Asbesti- ja haitta-aine kartoitus koko kiinteistöön.
- Tulisijojen nuohous ja hormitarkastus ennen käyttöönottoa.



Kuva 50. Oleskelutilat olivat siistikuntoiset. Seinät maalattu lähivuosina, lattia on puulattiaa, jossa on paikoin kulumisen jälkiä.



Kuva 51. Tilapinnat päällisin puolin olivat siistikuntoiset.



Kuva 52. Makuutilassa lattiassa puulattiaa ja hirsipinnat käsitelty.



Kuva 53. Katto pintakäsitelty puukatto.



Kuva 54. Lattiat mökissä olivat puulattioita joiden pinta pääosin siisti.



Kuva 55. Päämökkiin uusittu kalusteita 2020-luvulla.



Kuva 56. Saunamökin tuvan tilapinnat olivat siistikuntoiset.



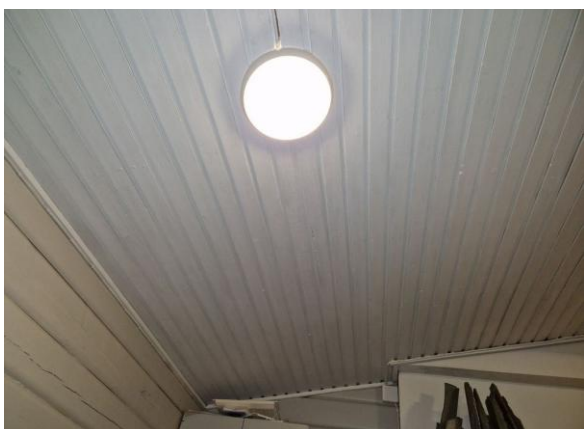
Kuva 57. Saunamökissä tuvan puolen seinien hirret pintakäsittely. Lattiassa puulattia.



Kuva 58. Hirspinnat olivat siistikuntoiset.



Kuva 59. Takka oli päällisin puolin siistissä kunnossa. Takan edellisestä käyttökerrasta ei ole tietoa, tilassa sähkölämmitys.



Kuva 60. Saunamökissä katto pintakäsittelyä paneelikattoa.



Kuva 61. Päämökin takka. Takka on päällisin puolin siistissä kunnossa.

5.19 Kosteat tilat

Rakennekuvaus:

- Pukuhuonetilojen seinät ovat käsiteltyä hirsipintaa ja lattiassa laualattia.
- Saunatilassa seinät ovat osin paneloituja ja osin levytettyjä, lattiat ovat levylattioita.

Havainnot:

- Pukuhuonetilan laualattiassa kosteuden ja käytön aiheuttamaa kulumaa.
- Suihkutilan levytyksessä paikoin kulumisen jälkiä. Levytys ei ole tarkoitettu vedeneristeenä käytettäväksi ja näin ollen levytyksen tekninen käyttöikä kosteissa tiloissa on lyhyt ja uusimiseen on syytä varautua lähivuosina.
- Suihkusta poistettu sekoittaja eikä suihkua ole kytketty. Tiedossa ei ole onko suihku poistettu käytöstä tarkoituksella, valmius kuitenkin suihkun kytkentään on olemassa. Tarkastuksen yhteydessä ei voitu varmistua onko suihkun vedenpoistoa kytketty viemäriverkostoon vai tapahtuuko vedenpoisto vapaasti mökin alapuolelle maaperään.
- Kiukaan takaseinässä rappauksessa halkeama. Piipun yläosassa katon rajassa rappauksesta lohjennut palainen. Rappauksen kunto suositellaan tarkastamaan.

Toimenpide-suositukset:

- Tilojen pintarakenteissa on tavanomaista kulumaa ja yksittäisiä vaurioita. Seuraavan 10 vuoden jaksolla on pieniä yksittäisiä kunnostustarpeita, ei kuitenkaan laajamittaisempaa kunnostustarvetta.



Kuva 62. Pukuhuonetilan seinät käsiteltyä hirsipintaa ja pinnat siistikuntoiset.



Kuva 63. Pukuhuonetilassa lattiassa pintakäsitelty laualattia. Lattiassa kosteuden ja käytön aiheuttamaa kulumaa.



Kuva 64. Saunan tilapinnat osin paneloituja/levytyistä. Tilapinnat siistit.



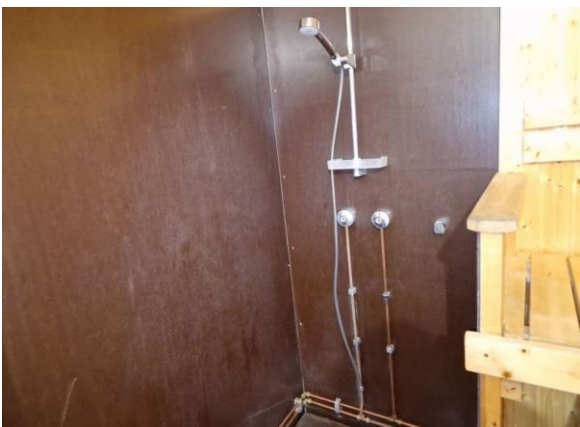
Kuva 65. Kiuas seinällä piippu muurattu ja pintakäsitelty ja osin sivustalla levytys.



Kuva 66. Saunan puolella muurauksessa halkeama ja pintavaurioita. Tilassa sähkökiuas.



Kuva 67. Saunan puolella yläosassa muurauksesta lohjennut palainen.



Kuva 68. Suihkun nurkkauksessa levytys. Levytyksen pinta paikoin kulunut.



Kuva 69. Vedenpoisto saunasta sekä suihkun alueelta toteutettu levyjen väliin tehdyllä raolla. Veden ohjauksesta ei ole varmuutta (ei päästy havainnoimaan lumitilanteesta johtuen).

5.20 133 Tilavarusteet

Kuntoluokka 5 = uusi tai uutta vastaava, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

Rakennekuvaus:

- Tilavarusteita ovat keittiöiden kaapistot, komerot ja muut kiinteät kalusteet.

Havainnot:

- Päämökin ja saunamökin keittiökalusteet uusittu 2020-luvulla ja kalusteet ovat siistikuntoisia.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei laajempia korjaustarpeita seuraavan 10 vuoden jaksolla.



Kuva 70. Päämökin keittiö uusittu 2020-luvulla.



Kuva 71. Päämökin uusitut keittiökalusteet ja kodinkoneet ovat siistikuntoiset.



Kuva 72. Saunamökin keittiö uusittu myös lähivuosina.

6 LVI-järjestelmien kuntoarvio

6.1 21.11 Lämmityksen keskusosat

Järjestelmien kuvaus:

Kiinteistössä on sähkölämmitys. Käyttöveden lämmitys tapahtuu sähköisten lämminvesivaraajien avulla.

6.2 21.2 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Kuntoluokka 4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

6.3 Viemärit

Järjestelmien kuvaus:

Rakennuksen jätevesiviemärit ovat havaituilta osin muovia. Viemäreiden iästä ei ole varmuutta. Käytössä olevan asema-
piirustuksen perusteella viemärit laskevat mahdollisesti ainakin osin pihalla sijaitsevaan umpisäiliöön (5m³). Säiliötä ei
pystytty tarkastelemaan keliolosuhteista johtuen, joten kunto ja ikä ei ole tiedossa. Todennäköisesti viemäriin ei koh-
distu merkittäviä saneeraustarpeita tulevilla 10 vuoden tarkastelujaksolla. Viemäreiden laskennallinen käyttöikä on noin
50 vuotta.

Havainnot:

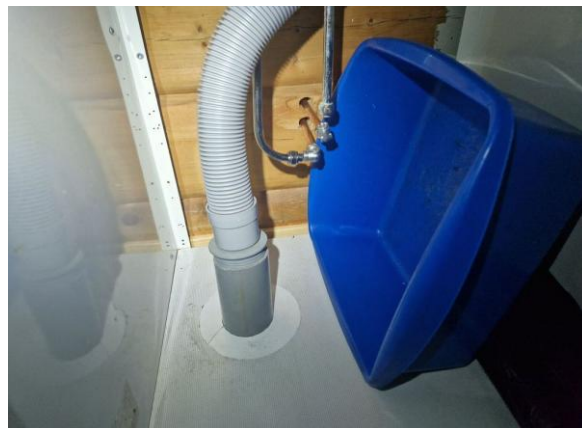
- Viemäreitä oli kiinteistössä näkyvillä niin vähän, että varmaa tietoa niiden iästä ei voitu saada tarkastuskäynnillä.
- Kuntoarviomenetelmin ei saatu selviä onko säiliö olemassa tai minkä ikäinen se on. Varmuutta ei ole myöskään
sinne laskevien putkien iästä tai lukumäärästä.
- Sauna- ja päärakennuksessa havaittiin muovista kytkentäviemäriä. Tiedossa ei ole laskevatko viemärit maahan
vai onko ne ohjattu mahdollisesti pihalla sijaitsevaan umpisäiliöön. Suositellaan tarkastamaan mahdollisuuksien
mukaan.

Toimenpide-ehdotukset:

- Säiliön olemassa olon ja kunnon tarkastus lumettomana ajankohtana.
- Mahdollisuuksien mukaan viemäröinnin selvitykset.



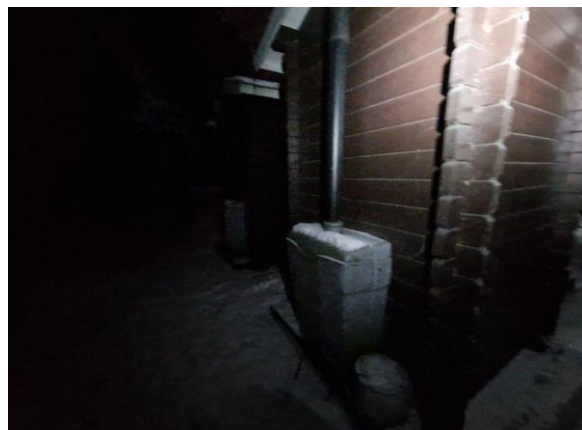
Kuva 73. Päärakennuksen allaskaapin viemärintiä.



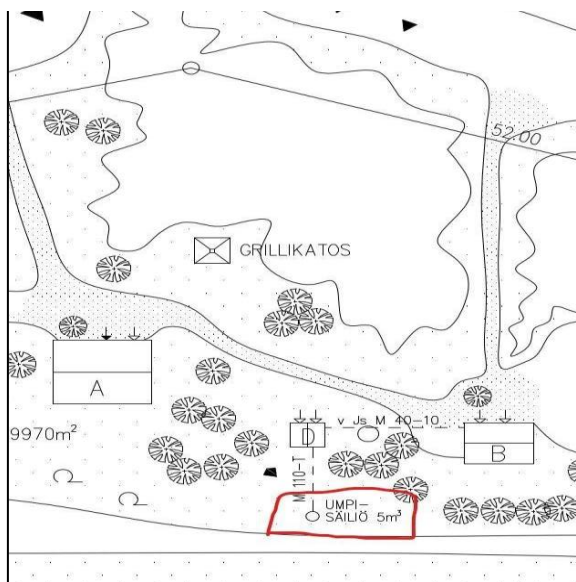
Kuva 74. Astianpesualtaan viemärintiä saunamökissä.



Kuva 75. Saunamökin pesualtaan viemärintiä.



Kuva 76. Huussit.



Kuva 77. Kuvakaappaus asemakuvasta.

6.4 Vesijohtot

Järjestelmien kuvaus:

Käyttöveden lämmitys tapahtuu sähköisillä lämminvesivaraajilla. Saunamökin ja päärakennuksissa on molemmissa erilliset lämminvesivaraajat.

Havainnot:

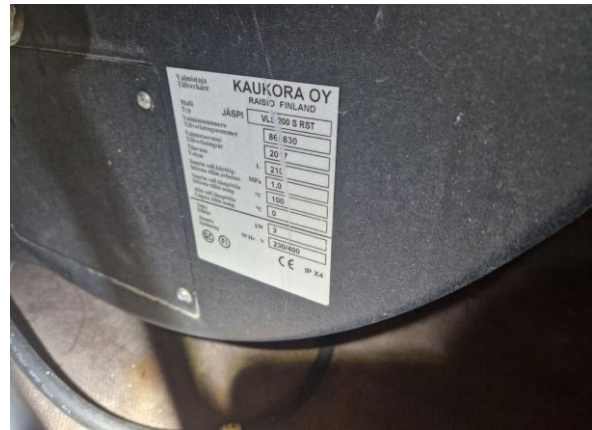
- Käyttövesiputkistot ovat jossain vaiheessa uusittuja, putkistot ovat rakenteeltaan erittäin yksinkertaisia ja niiden tarpeen mukainen uusiminen on helposti toteutettavissa. Käyttövesiputkistot ovat havaituilta osin rakennettu kupariputkin.
- Lämminvesivaraajien laskennallinen käyttöikä on noin 30 vuotta, niillä on käyttöikää jäljellä yli 10 vuotta, eikä niihin tiettävästi kohdistu uusimistarpeita. Varaajat on vuosilta 2020 sekä mahdollisesti 2017. Toisen varaajan tunnistelaatta on epäselvä.
- Tonttivesijohto on havaituilta osin muovia.
- Rakennuksien sisäiset putket kuparia.
- Päämökin varaajalta poistettu mahdollinen vesimittari.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpiteitä.



Kuva 78. Saunan varaaja.



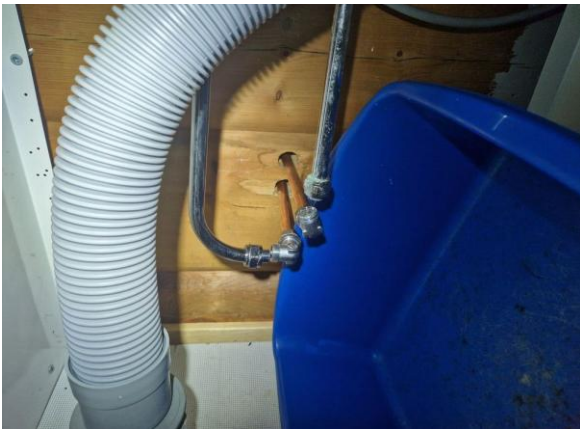
Kuva 79. Saunan varaajan ikä on joko vuodelta 2007 tai 2017. Tunnistekyltti epäselvä.



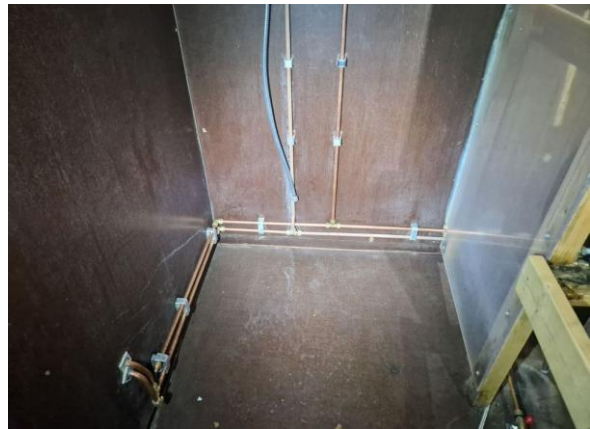
Kuva 80. Päämökin varaaja vuodelta 2020.



Kuva 81. Uusittuja käyttövesijohtoja, mahdollinen vesimittari puuttuu. Mahdollinen tonttivesijohto.



Kuva 82. Saunamökin allaskaapin käyttövesiä.

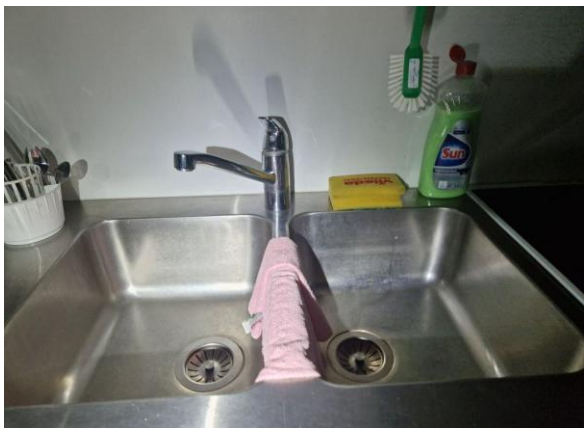


Kuva 83. Saunamökin käyttövesiä.

6.5 21.23 Vesi- ja viemärijärjestelmien pääteosat

Järjestelmien kuvaus:

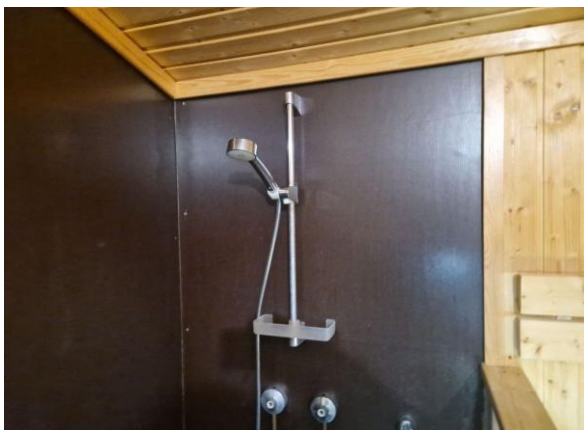
Vesikalusteiden pääteosat ovat vuosilta 2017 ja 2021. Saunasta puuttui suihkusekoittaja. Vesi- ja viemärikalusteilla on oletettavasti käyttöikää jäljellä runsaasti.



Kuva 84. Päärakennuksen keittiön hana.



Kuva 85. Saunan pesualtaan hana.



Kuva 86. Saunasta puuttui suihkusekoittaja, poistettu mahdollisesti tarkoituksen mukaisesti.

6.6 21.31 Ilmastoinnin keskusosat

Järjestelmien kuvaus:

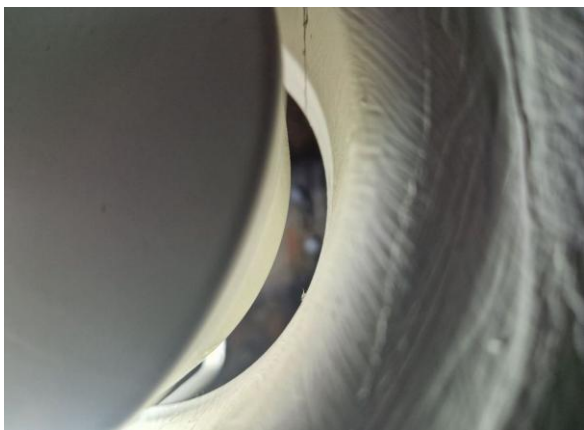
Rakennuksissa on painovoimainen ilmanvaihto. Päärakennuksen puolella mahdollisesti rakenneainesta kanavaa.



Kuva 87. Saunatilän tuuletusräppänä.



Kuva 88. Päärakennuksen painovoimaisen ilmanvaihdon poistoventtiili.



Kuva 89. Mahdollista rakenneainesta kanavaa.



Kuva 90. Hormia vesikatolla.

6.7 21.5 Palontorjuntajärjestelmät

Järjestelmien kuvaus:

Kiinteistössä/ mökeissä ei havaittu alkusammutuskalustoa.

7 Sähkötekniisten järjestelmien kuntoarvio

7.1 S221/S222 Keskijännite-/pääjakelujärjestelmä

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Järjestelmien kuvaus:

- Kiinteistön sähköjärjestelmä on TN-C-S mukainen.
- Kiinteistö on liitetty sähköyhtiön 0,4 kV:n pienjänniteverkkoon pääkeskuksen kautta.
- Keskukset on varustettu tulppa- ja automaattisulakkein.
- Pääkeskus on sijoitettu päämökin ulkoseinustalle.

Havainnot:

- Keskukset ja siihen liittyvät järjestelmät ovat hyvässä kunnossa.
- Vanhimmat keskukset ja liittyvät järjestelmät ovat teknisen käyttöiän lopussa.
- Keskustilasta puuttui sähköpiirustukset.
- Keskusten tekninen käyttöikä (40 vuotta) on lopussa saunarakennuksen keskuksen osalta.
- Pääkeskuksella käyttöikää on jäljellä runsaasti.

Toimenpide-ehdotukset:

- Normaalit huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet.
- Vikavirtasuojien testaus säännöllisesti.
- Piirustusten järjestäminen keskustilaan huoltoa ja ylläpitoa varten.
- Alkuperäiset keskukset on kustannustehokasta uusia seuraavan perusparannuksen yhteydessä.
- Alkuperäisten keskuksien ja niihin liittyvien järjestelmien uusiminen 1 - 5 vuoden kuluessa.



Kuva 91. Pääkeskus näkymää ulkoseinustalla.



Kuva 92. Uusittu pääkeskus 2020 (päämökin takaseinustalla).



Kuva 93. Päämökkin sisällä oleva releketelo (ohjauskontaktori).



Kuva 94. Saunamökin vanhempi keskus (arviolta 80-luvulta).

7.2 S241 Pistorasiat ja kytkimet

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Järjestelmien kuvaus:

- Kiinteistössä on sähkökalusteita, pistorasioita ja kytkimiä eri aikakausilta.
- Kalusteet ovat pinta asenteisia.

Havainnot:

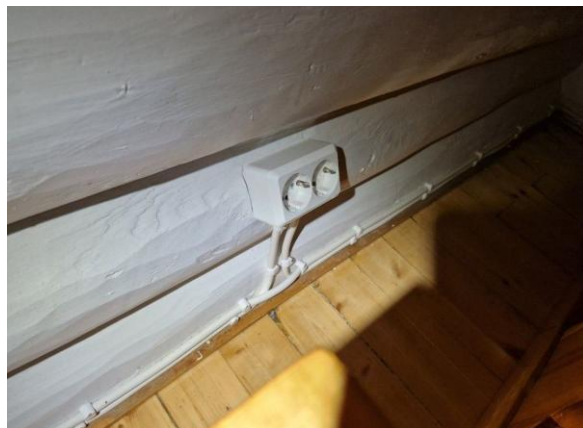
- Maadoitukset olivat tarkastetuilta osin kunnossa.
- Pistorasiat ovat maadoitettuja tarkastetuilta osin.
- Pistorasioita ja kytkimiä on uusittu perusparannuksen aikaan, mutta alkuperäisiä on vielä jäljellä.
- Vanhempien kalusteiden tekninen käyttöikä on loppupuolella.
- Uusituilla kalusteilla on teknistä käyttöikää runsaasti (asennuksilla, kaapeloinneilla ja kalusteilla keskimääräinen tekninen käyttöikä on yleisesti noin 40-50 vuotta).

Toimenpide-ehdotukset:

- Normaalit huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet.
- Alkuperäisten kalusteiden ja asennusten uusiminen 1 - 5 vuoden kuluessa.



Kuva 95. Uusittuja kalusteita päämökissä.



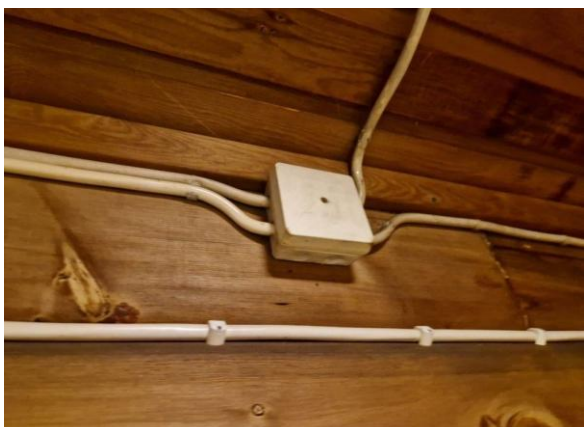
Kuva 96. Pintapistorasias päämökissä.



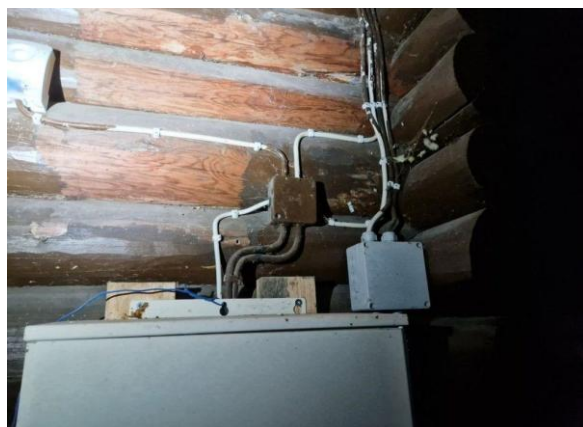
Kuva 97. Saunamökin kytkinkalusteita.



Kuva 98. Saunamökin pistorasia.



Kuva 99. Pinta-asennuksia ja jakorasias.



Kuva 100. Ulkopuolen asennuksia.

7.3 S251 Sisävalaistusjärjestelmä

Kuntoluokka 4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Järjestelmien kuvaus:

- Sisätilojen valaistus on toteutettu pääosin LED-valaisimin ja osin hehkulamppu/ E27-kantavalaisimin.
- Valaistusta ohjataan kytkimin ja himmentimin.

Havainnot:

- Valaisimet ovat pääosin uusittuja.
- Valaisimet olivat kunnossa tarkastetuilta osin.
- Valaisimien teknistä käyttöikää on yleisesti noin 25-30 vuotta ja uusimiseen tulee varautua (vanhimmat).

Toimenpide-ehdotukset:

- Normaalit huolto- ja kunnossapitotyöt.
- Valaisimien uusimista tarpeen mukaan, pientyö.



Kuva 101. Saunatilan valaisin.



Kuva 102. Saunamökin tuvan valaisin.



Kuva 103. Työtasovalaisin.



Kuva 104. Päämökin työtasovalaisin (Led).



Kuva 105. Päämökin tuvan uusittu valaisin.

7.4 S252 Ulkovalaistusjärjestelmä

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Järjestelmien kuvaus:

- Kiinteistön aluevalaistuksena toimivat pylväsväläisimet ja rakenteisin asennetut valaisimet.
- Ulkovalaistusta ohjataan hämäräkytkimellä ja osin liiketunnistimella.

Havainnot:

- Valaisimet ovat tarkastelun perusteella eri lampputyypein varustettuna.
- Ulkovalaisimia oli osin rikki tai asennukseltaan puutteellisia (ks. kuvat).
- Ulkovalaisimia on eri aikakausilta.
- Valaisinten tekninen käyttöikä on loppupuolella alkuperäisten osalta.

Toimenpide-ehdotukset:

- Rikkinäisten ja puutteellisten valaisinten kunnostus.
- Normaalit huolto- ja kunnossapitotyöt.
- Vanhempien ulkovalaisimien uusimiseen on syytä varautua tarkastelujaksolla.



Kuva 106. Ulkokäymälän valaisin.



Kuva 107. Pylväsvalaisimia.



Kuva 108. Julkisivuvalaisin.



Kuva 109. Pylväsvalaisimen kotelo rikki/ vääntynyt.

7.5 S26 Sähkölämmitysjärjestelmät

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Järjestelmien kuvaus:

- Kiinteistössä on sulanapitolämmityksiä.
- Kiinteistössä on tasolämmityksiä.
- Saunatilassa on kiuas erillisellä ohjauskeskuksella.
- Lämmityksiä ohjataan erillisillä tai lämmittimen kiinteillä termostaateilla.

Havainnot:

- Tarkastelun perusteella lämmitysjärjestelmät ovat toimintakuntoisia.
- Kaapeleilla on käyttöikää yli 10 vuotta.
- Vanhimmilla lämmitysjärjestelmillä on käyttöikää jäljellä alle 10 vuotta ja uusimisiin on suositeltavaa varautua.
- Lämmittimiä on eri aikakausilta (2000-2020).

Toimenpide-ehdotukset:

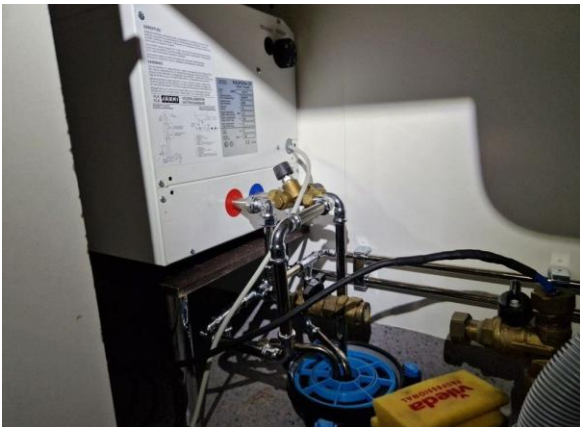
- Normaalit huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet/testaukset.
- Laitteistoja uusitaan niiden rikkoutuessa tai toimintahäiriöiden ilmaantuessa.
- Lämmittimien osittaista uusimista 10 vuoden kunnossapitajaksolla (vanhimmat).



Kuva 110. Kiuas näkymää.



Kuva 111. Kiukaan ohjauskeskus.



Kuva 112. Päämökkin lämminvesivaraajan sähköistystä ja vesiputken sulanapitokaapeli.



Kuva 113. Tuvan tasolämmitin.



Kuva 114. Tuvan tasolämmitin (2020).



Kuva 115. Saunatilan lämmitin.

8 Teleteknisten järjestelmien kuntoarvio

8.1 T610 Paloilmoitinjärjestelmä ja T620 Palovaroitinjärjestelmä

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Järjestelmien kuvaus:

- Kiinteistössä on paristokäyttöisiä palovaroittimia.

Havainnot:

- Järjestelmä on hyvässä kunnossa.
- Varoittimien teknistä käyttöikää on alle 10 vuotta.
- Varoittimia oli ainoastaan saunarakennuksessa.

Toimenpide-ehdotukset

- Normaalit huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet.
- Palovaroittimien uusimista ja lisäystä tarpeen mukaisesti.



Kuva 116. Palovaroitin saunarakennuksessa.



Kuva 117. Palovaroitin saunarakennuksen pöydällä irrallaan.

8.2 T810 Rakennusautomaatiojärjestelmä

Kuntoluokka 3 = tyydyttävä, huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

Järjestelmien kuvaus:

- Kiinteistössä ei ole keskitettyä automaatiojärjestelmää.
- Laitteistoja ohjataan säätimillä ja termostaateilla.
- Ulkovaistusta ohjataan hämäräkytkin ja osin liiketunnistin ohjauksella.

Havainnot:

- Järjestelmä ja laitteistot ovat hyvässä kunnossa, mutta pienempiä päivityksiä on odotettavissa.

- Järjestelmiä on uusittu tarpeen mukaan perusparannusten / muutosten myötä.
- Järjestelmän keskimääräistä teknistä käyttöikää on jäljellä alle 10 vuotta (alkuperäiset ja vanhimmat laitteet).

Toimenpide-ehdotukset:

- Normaalit huollot ja kunnossapitotoimenpiteet.
- Laitteita uusitaan niiden rikkoutuessa.
- Alkuperäisien/vanhojen ohjainlaitteiden uusiminen seuraavan 10 vuoden jaksolla.



Kuva 118. Päämökin termostaatteja.



Kuva 119. Hämäräkytkin päärakennuksen ulkoseinustalla.



Kuva 120. Saunamökin ohjainlaitteita.



Kuva 121. Saunatuvan termostaatti.

9 Energiatalous

- Kiinteistöstä ei ollut käytettävissä energiatodistusta tai toteutuneita kulutustietoja.
- Sähkötekniikan osalta valaistuksen uusimisella on saavutettavissa energiasäästöä (määrä vähäinen).
- Rakenteiden osalta energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä on saavutettavissa ikkunoiden ja ovien uusimisella energiatehokkaampiin, sekä mahdollisesti lisäämällä alapuolen ja yläpohjan eristystä.

10 Allekirjoitukset

Paikka Oulussa

Aika 2026-02-04

Allekirjoitus:



Nimenselvennys

Jukka Annala

Raportin tarkastaja:

Henri Käyrä

ALV 25,5 %

Nimike	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yht.
Rakennetekniikka											
Räystäslaudoituksien ja otsalaudoituksien huoltomaalaukset		1 000									1000
Terassien korjaus ja huoltotoimenpiteet		3 000									3000
Päämökkin alapohjan levytyksen ja mahdollisesti eristyksien korjaukset	500										500
Ikkunoiden kunnostustoimenpiteet (päärakennus ja saunarakennus)				2 000							2000
Ovien kunnostustoimenpiteet (päärakennus ja saunarakennus)				1 000							1000
Lukitusjärjestelmien uusiminen				500							500
Vesikatkojen uusimista									15 000		15000
Saunarakennuksen piipunkorjaukset ja pukutilan tilapintojen uusimista	1 000										1000
Yhteensä, rakennustekniset korjaustoimenpiteet	1500	4000	0	3500	0	0	0	0	15000	0	24000
€/m²	16,30	43,48	0,00	38,04	0,00	0,00	0,00	0,00	163,04	0,00	261
LVIÄ-järjestelmät											
Ainoastaan huoltoluonteisia tehtäviä (ei 10-vuotisjaksolle uusimista)											0
Yhteensä, LVI korjaustoimenpiteet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
€/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Sähkö- ja tietotekniset järjestelmät											
Alkuperäisen keskuksen uusiminen			3 500								3500
Asennusten, kalusteiden ja kaapeleiden uusimista (vanhimmat ja alkuperäiset)			6 000								6000
Ulkoväläistuksen osittainen uusiminen/ perusparannus			500								500
Lämmittimien ja kiukaan uusimista							2000				2000
Verkkovirtaomistien tai akkupalvoarottimien asennus			500								500
Alkuperäisten/vanhojen ohjainlaitteiden uusiminen			1 000								1000
Yhteensä, Sähkö ja tietotekniset korjaustoimenpiteet	0	0	11500	0	0	0	2000	0	0	0	13500
€/m²	0,00	0,00	125,00	0,00	0,00	0,00	21,74	0,00	0,00	0,00	147
Lisätutkimukset ja selvitykset											
AHA-kartoitus	1 000										1000
Kuntoarvion päivitys 7...10 vuoden sisällä									1 500		1500
Yhteensä, Lisätutkimukset ja selvitykset	1000	0	0	0	0	0	0	0	1500	0	2500
€/m²	10,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,30	0,00	27
Yhteensä, RAK + LVIS toimenpiteet sekä lisätutkimukset	2500	4000	11500	3500	0	0	2000	0	16500	0	40000
€/m²	27,17	43,48	125,00	38,04	0,00	0,00	21,74	0,00	179,35	0,00	435
Pinta-ala (molemmat mökit)	92										

= Suositeltu ajankohta korjaustoimenpiteille
 = Kustannus/ajankohta tarkentuu vasta lisätutkimuksien myötä

PTS-ehdotus on laadittu kiinteistön kunnostus- ja korjaustarpeiden mukaisesti. Kustannuksiin ei ole sisällytetty kiinteistön normaaliin vuosibudjettiin kuuluvia ylläpito- tai pieniä korjauskustannuksia. Kustannustasona on käytetty vuoden 2026 rakennuskustannusindeksiä. Kustannuksia myöhemmin tarkasteltaessa tulee huomioida rakennuskustannusten kehitys ja tarkasteltavan ajankohdan mukainen kilpailutilanne sekä tutkimusten jälkeen selviävät kustannukset