

Kiinteistön vauriot ja huolto

Kiinteistöjen kunnosta huolehtiminen on taloudellisesti erittäin kannattavaa. Mahdollisten vaurioiden tarkkailulla ja näin havaittujen puutteiden välittömällä korjauksella pystytään estämään suuret vauriot ja niistä aiheutuvat kalliit korjauskustannukset.

Seuraavassa on mainittu muutamia yleisimpiä helposti havaittavia vaurioita ja niiden aiheuttajia. Riittävän ajoissa havaittuina korjaustoimenpiteet ovat paljon helpompia ja edullisempia, kuin jos vaurioiden annetaan edetä liian pitkälle. Silloin edessä on yleensä suuret korjaukset tai jopa koko rakennusosan uusiminen.

Kiinteistön tärkein osa on vesikatto. Katon ja sadevesijärjestelmän kuntoa on jatkuvasti seurattava. Katto ja vesikourut on aina syksyisin puhdistettava puiden lehdistä ja mahdollisista kasvaneista sammaleista. Lehdet ja sammal pitävät kattopinnat kosteina ja vaurioittavat alustaa olipa katemateriaali mikä tahansa. Täyttyneistä tai vaurioituneista räystäskouruista vesi tulee yli ja vaurioittaa nopeasti seinärakenteita.



Vaurioituneesta räystäsrakenteesta valuva vesi tuhoaa nopeasti seinärakenteet.

Pakkassäällä katossa näkyvät sulat kohdat kertovat yläpohjan lämpövuodoista. Runsaat lämpövuodot saattavat aiheuttavat kosteuden tiivistymistä yläpohjaan ja kattorakenteisiin aiheuttaen mahdollisesti kosteusvaurioita. Vesikatteen materiaalin kunto tulisi tarkastaa säännöllisesti ja korjata mahdollisesti havaitut vauriot välittömästi.

Talviaikaan pystyy myös tekemään havaintoja huonetilojen mahdollisista lämpövuodoista. Ne voidaan havaita joko käsin tunnustelemalla, tai vielä tarkemmin pintalämpömittarilla tai lämpökameralla.



Pintalämpötilamittarilla pystytään havaitsemaan rakenteiden vuotokohtat.

Ikkunanpuitteet ovat rasituksille alttiimpia rakennusosia. Kuitenkin hyvälaatuisesta puusta valmistettuina, ja oikein huollettuina ne kestävät jopa satoja vuosia. Ikkunanpuitteiden kunnosta ja ikkunarakenteista on kuitenkin pidettävä erityistä huolta. Maalin irtoaminen tai edes ikkunanpuitteen yksittäinen lahovika ei ole peruste ikkunoiden vaihdolle. Tekemällä tarvittavat puuosakorjaukset sekä maalaustyöt ja käyntisovitus ikkunanpuitteista saadaan lähes uuden veroiset.



Yli kuusikymmentä vuotta käytössä ollut hyvälaatuisesta puusta valmistettu ikkunanpuite on puuosiltaan vielä aivan virheetön.

Myös asunnon sisäpuolelta tuleva lämpö ja kosteus rasittavat ikkunanpuitteita. Ikkunavälien huurtuminen ja jäätyminen talvisaikaan kertoo vääränlaisesta tai huonosta tiivistyksestä. Asia tulee korjata mitä pikimmin, sillä huurtumisesta tai jäätymisestä tuleva kosteus vaurioittaa ikkunanpuitteita nopeasti. On myös huomioitava, että esimerkiksi tänä päivänä runsaasti käytössä olevien solukumitiivisteiden käyttöikä on kohteesta riippuen vain muutama vuosi. Muiden markkinoilla olevien tiivistemateriaalien käyttöikä vaihtelee parista vuodesta reiluun kymmeneen vuoteen. Kun tiivistyskyky heikkenee, tiivisteet on uusittava.

Puisen seinärakenteen vauriot johtuvat yleensä rakenteellisista seikoista, joiden johdosta seinäpinta kastuu normaalia enemmän tai sen kuivuminen estyy. Syynä saattaa olla liian lyhyet räystäät, jatkokset lautaverhouksissa, vuotavat rakenteiden yksityiskohdat, huonolaatuinen tai virheellisesti asennettu ulkoverhous, huono tai virheellinen pintakäsittely, liian matala sokkeli, tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä olevat pensaat ja puut.



Liian matala kivijalka aiheuttaa lautaverhouksen alaosan kastumisen

Mikäli rakenteissa ja pinnoissa on normaalia kulumista suuremmat vauriot, pitää vaurion aiheuttajan syy selvittää ja poistaa ennen kuin varsinaiset vauriot voidaan korjata pysyvästi.

Korjausvaihtoehtoja on yleensä useita, niistä kannattaa valita kiinteistölle sopivin ja välttää ns. ylikorjausta. Sopivimman korjausvaihtoehdon löytymiseksi kannattaa apuna käyttää rakennusalan todellista asiantuntijaa.

Rakenteiden ennakoiva huolto ja nopeasti toteutetut korjaukset pienentävät korjauskustannuksia huomattavasti sekä parantavat asumismukavuutta.

Kirjallisuutta:

Ahonen T. 1995. Remontti Maalaus- ja korjaustyöt. Rakennusalan kustantajat. Saarijärven Offset Oy. Saarijärvi.

Ahtiainen A. & Leppänen P. 1999. Ekologinen puutalo. Kokemuksia rakentamisesta ja asumisesta. Rakennustieto Oy. Tammer-Paino Oy Tampere.

Jormalainen P. 1994. Korjausrakennustyöt. Rakennusalan kustantajat. Gummerus kirjapaino Oy. Jyväskylä

Järvinen K. 1999. Puutalon ulkomaalaus. Rakennustieto Oy. Karisto Oy Hämeenlinna.

Kaila P. 1997. Talotohtori. Rakentajan pikkujättiläinen. WSOY. WSOY-Kirjapainoyksikkö Porvoo

Koskenvesa A., Nissinen S., Olenius A., Penttilä H., Tiula M. 2002. Asunnon remonttiopas. Rakennustieto Oy. Karisto Oy Hämeenlinna.

Laaksonen M. Valoa ikkunoista. Alfamer Kustannus Oy

Niskala E. 1986. Puutalon perusparannus. Rakenteet ja ulkonäkö. Asuntohallitus, teknillinen osasto. Valtion Painatuskeskus. Helsinki

Tulla K. 1992. Ikkunat kuntoon. Rakentajain kustannus Oy. Gummerus Osakeyhtiön Kirjapaino Jyväskylä