

# Kuntotarkastusraportti

Mariankatu 29 B3, 67100 KOKKOLA



## Sisällysluettelo

1. Tilaajatiedot
2. Lähtötiedot
3. Tarkastuskäynnin tarkoitus ja havainnot
  1. Tarkastusrajoitteet
  2. Korjaus- ja kunnossapitotarpeet
  3. Rakenteiden tekninen käyttöikä (ohjekortti KH-90-00403)
  4. Riskirakenteet
  5. Asbesti
4. Kosteusmittaukset
  1. Kuvat
  2. Tarkastusmenetelmät
  3. Mittauskalusto
  4. Pintakosteusilmaisimen rajoitteet
  5. Kosteusmittausten yhteenveto
5. Märkätilat
6. Ulkorakenteet
7. LVI-järjestelmät
8. Yhteenveto
9. Lisätietoa kuntotarkastuksesta
10. Allekirjoitus

## 1 TILAAJATIEDOT

<b>Omistaja:</b>	Kokkolan Kaupunki
<b>Osoite:</b>	Mariankatu 29 B3, 67100 KOKKOLA
<b>Kiinteistötunnus:</b>	Asunto Oy Kokkolan Mariankatu 29
<b>Yhteyshenkilö:</b>	Outi Wikström
<b>Tarkastaja:</b>	Ulf Hartell
<b>Tarkastusaika:</b>	24.2.2026
<b>Työnumero:</b>	072.2026

## 2 LÄHTÖTIEDOT

Seuraavat tiedot perustuvat omistajilta saatuihin tietoihin.

<b>Rakennustyyppi:</b>	Kerrostalo
<b>Käyttöönottovuosi:</b>	1987
<b>Rakennukset:</b>	1
<b>Kerrosluku:</b>	1/3
<b>Huoneiston pinta-ala:</b>	32,5 m <sup>2</sup> , ei tarkistusmittausta
<b>Runkorakenteet:</b>	Pääosin betonirakennetta
<b>Julkisivurakenteet:</b>	Ulkooverhouslauta ja maalattu betonielementti
<b>Alapohjarakenteet:</b>	TB-laatta (ei leikkauskuvaa)
<b>Väliseinärakenteet:</b>	Pääosin kivirakennetta
<b>Kattotyyppi:</b>	Harjakatto
<b>Katetyyppi ja aluskate:</b>	Pelti
<b>Ilmanvaihto:</b>	Koneellinen poistoilma
<b>Lämmitysmuoto:</b>	Kaukolämpö
<b>Lämmönjakotapa:</b>	Vesikeskuslämmitys / Huonekohtaiset patterit
<b>Käyttövesiputkisto:</b>	Kupari
<b>Viemärit:</b>	Muovi

### **Kunnostus- ja perusparannushistoria, huoneistolle merkittävät.**

Rakennus on otettu käyttöön vuonna 1987. Kohteessa on vuosien varrella toteutettu useita huolto-, korjaus- ja perusparannustoimenpiteitä, joista merkittävimmät on esitetty alla aikajärjestyksessä.

#### **1990-luku**

**1993** Peltikaton huoltomaalaus.

**1994** Liittyminen kaukolämpöverkkoon

**1997** Liikesiiven vesikatteen uusiminen sekä parveke- ja julkisivukorjauksia

#### **2000–2010**

**2002** Julkisivun panelointi.

**2005** Piilorännien uusiminen.

**2007** Salaojakaivojen uusiminen sekä ikkunoiden ja julkisivujen huoltomaalaus.

**2008** Lukituksen uudelleensarjoitus.

**2010** Parvekkeiden ja sokkelin kunnostus

#### **2011–2020**

**2011** Bauer-vedenkäsittelylaitteen hankinta

**2015** Asuntojen valurautaisten lattiakaivojen pinnoitus

**2017** Kaikkien asuntojen ja liiketilan patteritermostaattien uusiminen.

**2019** Vesikaton uusimishankkeen suunnittelun käynnistäminen

**2020** Vesikaton uusiminen

#### **2021–2025**

**2021** Laajempi korjaushanke, joka käsitti:

- sadevesi- ja salaojajärjestelmän kunnostuksen
- käyttövesiputkiston uusimista
- porraskäytävän sähköistyksen parantamista
- parvekeovien uusimisen
- julkisivujen huoltomaalausta

**2023** Nurmialueiden takuuistutukset

**2025** Energiatodistuksen laadinta

### 3 TARKASTUSKÄYNNIN TARKOITUS JA HAVAINNOT

Kuntotarkastus on rakennustekninen arviointi, jonka tavoitteena on selvittää huoneiston kunto tarkastushetkellä sekä tuottaa asuntokaupan osapuolille puolueetonta, objektiivista ja dokumentoitua tietoa kohteen teknisestä nykytilasta. Tarkastus perustuu pääosin aistinvaraiseen arviointiin, mittauksiin sekä tarkastushetkellä nähtävissä oleviin rakenteisiin ja järjestelmiin.

Tarkastuksessa hyödynnettiin tilaaljalta saatuja lähtötietoja sekä tarkastushetkellä tehtyjä havaintoja. Arvioinnissa on huomioitu rakennuksen ikä, rakennustapa sekä yleisesti hyväksytyt hyvän rakentamistavan periaatteet. Tarkastus ei ole luonteeltaan takuuluonteinen, eikä se poista huoneiston omistajan vastuuta rakennuksen asianmukaisesta huollosta ja kunnossapidosta.

#### 3.1 Tarkastusrajoitteet

Rakenteiden sisällä kulkevia putkistoja, johtoja tai muita asennuksia ei voida tarkastaa aistinvaraisesti ilman rakenteiden avaamista, eikä niiden kunto siten sisälly tämän kuntotarkastuksen laajuuteen.

Tarkastuksessa ei tehty rakenteita avaavia tai syventäviä lisätutkimuksia. Havainnot perustuvat näkyvillä oleviin ja tarkastettavissa olleisiin rakenteisiin, silmämääräiseen tarkasteluun, rakenteita rikkomattomiin mittauksiin sekä tarkastushetkellä käytettävissä olleisiin asiakirja- ja taustatietoihin, piirustuksia ei ollut käytettävissä.

Sääolosuhteet, kuten kevyt lumipeite, rajoittivat osittain ulkopuolisten rakenteiden sekä maanpintojen kallistusten havainnointia. Tästä huolimatta tarkastus voitiin suorittaa kokonaisuutena tavanomaisella kuntotarkastuksen tasolla rakennuksen ikä ja olosuhteet huomioiden.

#### 3.2 Korjaus- ja kunnossapitotarpeet

Tarkastushetkellä ei havaittu välittömiä rakenteellisia korjaustarpeita.

Keskeisin tuleva korjaustarve kohdistuu märkätilaan, joka on todennäköisesti alkuperäinen ja ylittänyt tavanomaisen teknisen käyttöikänsä. Märkätilan peruskorjaus suositellaan toteutettavaksi lähivuosina.

Muutoin huoneiston osalta suositellaan normaalia ylläpitoa ja pintojen kunnossapitoa tavanomaisen kulumisen mukaisesti.

#### 3.3 Tekninen käyttöikä

Rakennus on valmistunut vuonna 1987. Useita teknisesti merkittäviä järjestelmiä on uusittu taloyhtiötasolla, kuten vesikatko (2020) sekä käyttövesiputkisto (2021).

- Märkätilan rakenteet ovat todennäköisesti alkuperäisiä ja ylittäneet tavanomaisen 20–30 vuoden teknisen käyttöikänsä (viite: KH 90-00403).
- Pinnoitettu valurautainen lattiakaivo on iältään teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa ja suositellaan uusittavaksi märkätilan peruskorjauksen yhteydessä.

Muiden tarkastettujen rakennusosien osalta ei havaittu käyttöikänsä välittömästi ylittäneitä rakenteita tarkastushetkellä.

#### 3.4 Riskirakenteet

Tarkastuksessa ei havaittu sellaisia rakenteita tai rakenneratkaisuja, jotka luokiteltaisiin riskirakenteiksi nykyisen ohjeistuksen perusteella (viite: KH 90-00394).

On kuitenkin syytä huomioida seuraavat seikat, joilla on merkitystä rakennuksen pitkäaikaiseen kosteustekniseen toimivuuteen:

- Märkätila on alkuperäinen ja teknisen käyttöikänsä ylittänyt.
- Märkätilan vedeneristysratkaisu ei vastaa nykyisiä toteutusstandardeja.
- Pinnoitettu valurautainen lattiakaivo on iältään käyttöikänsä loppuvaiheessa.

Edellä mainitut tekijät eivät osoita tarkastushetkellä havaittua vauriota, mutta lisäävät rakenteen vaurioriskiä pitkällä aikavälillä.

### 3.5 Asbesti

Tarkastuksessa ei havaittu asbestia sisältäviä rakennusmateriaaleja. On kuitenkin huomioitava, että asbestin esiintyminen voidaan varmuudella todeta ainoastaan laboratoriotutkimuksella näytteenoton perusteella.

#### Yleistä

Asbestia käytettiin rakennusmateriaaleissa laajasti vuosina 1940–1990, jolloin monet suomalaiset rakennusmateriaalit sisälsivät asbestia. Suomessa rakennusmateriaaliteollisuus lopetti asbestia sisältävien tuotteiden valmistuksen vuonna 1988. Asbestia sisältävien tuotteiden maahantuonti, valmistus ja myynti kiellettiin 1.1.1993 alkaen, ja asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa kiellettiin kokonaan 1.1.1994.

Asbestia sisältävät rakennusmateriaalit eivät aiheuta terveyshaittaa, mikäli materiaali on ehjä eikä siitä pääse irtoamaan kuituja hengitysilmaan. Ehjät asbestipitoiset materiaalit eivät yleensä edellytä toimenpiteitä. Asbestin esiintyminen on kuitenkin huomioitava, mikäli rakennusta korjataan ja materiaaleja joudutaan purkamaan tai työstämään, tai jos niiden rikkoutuminen voi aiheuttaa kuitujen vapautumista.

Rakennus voi sisältää myös muita kyseisen aikakauden tyypillisiä haitta-aineita. Tämä kuntotarkastus ei sisällä asbestikartoitusta eikä muiden haitta-aineiden kartoitusta.

## 4 KUVAT



**Kuva 1.** Olohuone



**Kuva 2.** Keittiö ja eteinen



**Kuva 3.** Keittiö



**Kuva 4.** Vaatehuone

Rakenteiden kosteusteknistä kuntoa arvioitiin kohdealueilla suoritetuilla mittauksilla. Kosteusmittausten tulokset ja tarkemmat havainnot on esitetty raportin kohdissa **4** ja **5**.

### 4.1 Käytetyt merkinnät raportissa

- Ei huomautusta
- Vähäinen poikkeama tai huoltotarve, ei välittömiä toimenpiteitä
- Riski vauriolle tai muu riskitekijä
- Korjaus tarpeen
- Aluetta tai rakennetta ei voitu tarkistaa
- Ei tarkastusta

## 4.2 Tarkastusmenetelmät

Kohteen tutkimukset suoritettiin seuraavilla menetelmillä:

- Aistinvaraiset havainnot
- Lämpökamerakuvaukset
- Pintakosteusmittaus yksi mittapiste/huone

Tarkastukset toteutettiin rikkomattomia menetelmiä käyttäen, mikä tarkoittaa, että rakenteita ei vaurioitettu tutkimusten aikana.

## 4.3 Pintakosteusilmaisimen rajoitteet

Pintakosteusilmaisimen antamiin lukemiin voivat vaikuttaa useat tekijät, kuten:

- Rakenteen kosteuspitoisuus
- Materiaalin ominaisuudet ja laatu
- Pinnan epätasaisuudet ja kunto

Pintakosteusmittari pystyy arvioimaan rakenteen pinnan kosteuspitoisuutta enintään noin 6 cm:n syvyyteen asti. Yhdistettynä lämpökuvaukseen tämä mittausmenetelmä tarjoaa kuitenkin luotettavan ja kattavan kuvan erityisesti betonirakenteiden kosteusteknisestä kunnosta.

Käytetty pintakosteusmittari on kalibroitu betonirakenteille, mikä tarkoittaa, että mittarin näyttämät lukemat vastaavat todellisia kosteusarvoja ainoastaan betonissa. Muihin materiaaleihin mittari ei sovellu suoraan, vaan niiden kosteustilaa arvioidaan ns. vertailuarvon avulla eri mittarilla (Trotec T-610 / Gann Hydromette CH17). Vertailuarvon määrittämisessä tuloksia verrataan tavanomaiseen kosteustasoon, ja mahdolliset poikkeamat voivat viitata rakenteessa esiintyvään kosteusvaurioon.

## 4.4 Kosteusmittausten yhteenveto

### Asuintilat

Asuintiloissa suoritettiin huonekohtainen silmämääräinen tarkastus. Tarkastusta täydennettiin lämpökamerakuvauksella sekä rakenteita rikkomattomilla pintakosteusmittauksilla.

Tarkastuksessa ei havaittu poikkeavia kosteusarvoja eikä aistinvaraisia viitteitä kosteusvaurioista. Pintakosteusmittarilla saadut lukemat vaihtelivat välillä 32–35 (asteikko 0–100), kun asuintiloissa käytettävänä viitearvona voidaan pitää noin 55.

Mitattujen arvojen perusteella pintarakenteet olivat tarkastushetkellä tavanomaisella tasolla ja viittaavat rakenteiden kuivuuteen mittausalueilla.

### Märkätilat

Märkätiloissa suoritettiin silmämääräinen tarkastus sekä pintakosteusmittaukset. Tarkastuksessa ei havaittu poikkeavia kosteusarvoja eikä kosteusvaurioihin viittaavia merkkejä.

Pintakosteusmittarilla saadut lukemat vaihtelivat välillä 49–52 (asteikko 0–100). Märkätiloissa käytettävänä ohjeellisena viitearvona voidaan pitää noin 75, joten mitatut arvot olivat tavanomaisella tasolla.

Mittaushetkellä pintarakenteet olivat kuivat eikä tarkastuksessa ilmennyt viitteitä rakenteellisesta kosteusrasituksesta.

## 5 MÄRKÄTILA



Kuva 5. Kylpyhuone / Wc



Kuva 6. Epätiiveyttä saumoissa

### Havainnot ja mittaukset

Tarkastuksen yhteydessä märkätilassa ei havaittu kohonneita kosteusarvoja eikä aistinvaraisia viitteitä rakenteellisista kosteusvaurioista. Pintakosteusmittauksilla saadut lukemat vaihtelivat välillä **49–52 (asteikko 0–100)**, mikä alittaa märkätiloille yleisesti käytetyn ohjeellisen vertailuarvon (noin 75 yksikköä, laite- ja materiaalikohtainen). Mittaushetkellä pintarakenteet olivat kuivat eikä tarkastuksessa todettu viitteitä poikkeavasta kosteusrasituksesta.

Vedeneristysratkaisu on toteutettu lattian muovimatolla sekä seinien märkätilatapetilla. Vedeneristeen toimivuutta arvioitiin silmämääräisesti sekä pintakosteusmittauksin. Tarkastetuilla alueilla ei havaittu viitteitä vedeneristyksen välittömästä toimintahäiriöstä.

Märkätila on todennäköisesti alkuperäinen vuodelta 1987 eikä vastaa nykyisiä vedeneristysratkaisuja koskevia vaatimuksia. Lattiakaivo on alkuperäinen valurautainen kaivo, joka on myöhemmin pinnoitettu. Pinnoitus voi pidentää käyttöikä, mutta ei poista rakenteen ikääntymiseen liittyvää teknistä riskiä. Kaivon ja vedeneristyksen liitos ei vastaa nykyisiä toteutusratkaisuja.


Sauma- ja pintarakenteissa todettiin ikääntymiseen liittyvää kulumaa, ja pintamateriaalien liitokset ovat osin elinkaarensa loppuvaiheessa.

Kokonaisuutena märkätilan kosteustekninen riskitaso arvioidaan iän, rakenneratkaisun sekä lattiakaivoratkaisun perusteella kohonneeksi, vaikka tarkastushetkellä ei todettu aktiivista vauriota.

### Tekninen käyttöikä

Muovimatto- ja märkätilatapettirakenteisten kylpyhuoneiden tekninen käyttöikä on tavanomaisesti noin **20–30 vuotta**(viite: KH 90-00403).

 Tarkastushetkellä märkätila on ylittänyt tavanomaisen teknisen käyttöikänsä.

 Myös alkuperäinen valurautainen lattiakaivo on saavuttanut tai ylittänyt teknisen käyttöikänsä, vaikka se on pinnoitettu.

### Suosituksat

Märkätilan peruskorjaus on suositeltavaa toteuttaa lähivuosina.

- Peruskorjauksen yhteydessä suositellaan:
- vedeneristyksen uusimista nykyisten määräysten mukaiseksi
- lattiakaivon uusimista nykyaikaiseen, vedeneristysjärjestelmän kanssa yhteensopivaan kaivoon
- Korjaussuositus perustuu ensisijaisesti rakenteen ikään ja teknisen käyttöiän ylittymiseen, ei havaittuun aktiiviseen kosteusvaurioon.

## 6 ULKORAKENTEET



**Kuvat 7.** Julkisivupinnat, ikkunat ja ovet hyväkuntoisia.

### Havainnot

Taloyhtiössä on toteutettu useita teknisesti merkittäviä huolto- ja peruskorjaustoimenpiteitä. Keskeisimpiä näistä ovat vesikaton uusiminen vuonna 2020 sekä vuonna 2021 toteutettu laajempi korjaushanke, joka käsitti sadevesi- ja salaojajärjestelmän kunnostuksen, käyttövesiputkiston uusimisen, porraskäytävän sähköistyksen parantamisen, parvekeovien uusimisen sekä julkisivujen huoltomaalauksen.

Huoneiston yleiskunto arvioitiin tarkastushetkellä hyväksi.

Rakennuksen sokkelirakenne on varustettu patolevyllä. Ulkoverhouksen, ikkunoiden ja ulko-ovien kunto arvioitiin hyväksi, eikä tarkastuksessa havaittu rakenteellisiin vaurioihin viittaavia merkkejä näkyviltä osin.

### Yhteenveto

- ✔ Huoneiston osalta ulkopuolisten rakenteiden yleiskunto arvioitiin tarkastushetkellä hyväksi rakennusvuosi sekä toteutetut peruskorjaukset huomioiden. Toteutetut sadevesi- ja salaojatoimenpiteet parantavat rakennuksen kosteusteknistä toimintaa.

Tarkastuksessa ei havaittu ulkorakenteiden osalta välittömiä korjaustarpeita.

### Suosituksset

- Rakenteiden normaali kunnossapito ja säännöllinen huoltoseuranta suositellaan toteutettavaksi taloyhtiön kunnossapitosuunnitelman mukaisesti.

## 7 LVI-JÄRJESTELMÄT



**Kuva 8.** Käyttövesiputkisto ja näkyvät viemärit tarkastettiin



**Kuva 9.** Patterit sekä niiden lähialueet tarkastettiin

### Havainnot ja tarkastus

Käyttövesiputkisto on uusittu vuonna 2021 ja toteutettu kupariputkistolla. Vesipisteiden sekä niiden lähialueiden tarkastuksessa ei havaittu kohonneita kosteusarvoja eikä aistinvaraisia viitteitä vuodoista. Rakennuksen lämmöntuotto perustuu kaukolämpöön. Lämmönjako tapahtuu huonekohtaisella vesikiertoisella patterilämmityksellä. Patteritermostaatit on uusittu vuonna 2017. Järjestelmä todettiin tarkastushetkellä toimivaksi, eikä havaittu merkkejä epätasaisesta lämmönjaosta tai toimintahäiriöistä. Viemärointi on toteutettu muovisilla viemäriputkilla. Märkätilan lattiakaivo on alkuperäinen valurautainen kaivo, joka on pinnoitettu vuonna 2015. Näkyviltä osin järjestelmä todettiin ehjäksi. Tarkastuksessa käytiin läpi vesipisteet, lämpöpatterit, niiden lähialueet sekä lattiakaivo. Tarkastushetkellä ei havaittu kohonneita kosteusarvoja, vuotoja tai viitteitä järjestelmien toiminnallisista puutteista.

Rakennuksen ilmanvaihto on koneellinen poistoilmajärjestelmä.

### Yhteenveto

- ✓ LVI-järjestelmät ovat pääosin teknisesti ajanmukaistettuja käyttövesiputkiston ja patteritermostaatien osalta. Tarkastushetkellä ei havaittu vuotoihin, kosteuspoikkeamiin tai toiminnallisiin puutteisiin viittaavia merkkejä.
- ✎ Viemäroinnin osalta järjestelmä on pääosin muovinen, mutta märkätilan pinnoitettu valurautainen lattiakaivo on iältään teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa, mikä tulee huomioida tulevien peruskorjausten yhteydessä.

### Suosituks

- Lattiakaivon uusiminen suositellaan toteutettavaksi märkätilan peruskorjauksen yhteydessä.
- Ilmanvaihtojärjestelmän toimivuus ja puhtaus suositellaan tarkastettavaksi säännöllisin huoltovälein.
- Järjestelmien normaali huolto ja seuranta tulee toteuttaa valmistajan ja kiinteistön ylläpito-ohjeiden mukaisesti.

## 8 YHTEENVETO

### Yhteenveto osa-alueittain

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1987 valmistunut kerrostaloasunto. Lämmitysmuotona on kaukolämpö, lämmönjako vesikiertoisella huonekohtaisella patterilämmityksellä ja ilmanvaihto koneellinen poistoilma.

Taloyhtiössä on tehty useita teknisesti merkittäviä huolto- ja korjaustoimenpiteitä, joista keskeisimpiä ovat vesikaton uusiminen vuonna 2020 sekä laajempi korjaushanke vuonna 2021 (sadevesi- ja salaojajärjestelmän kunnostus, käyttövesiputkiston uusiminen, porraskäytävän sähköistyksen parantaminen, parvekeovien uusiminen sekä julkisivujen huoltomaalaus).

Kokonaisuutena huoneiston yleiskunto arvioitiin hyväksi.

### Sisätilat ja pintarakenteet

Sisätilat olivat silmämääräisesti hyväkuntoisia ja pintarakenteet todettiin ehjiksi. Tarkastuksessa ei havaittu kosteusjälkiä, vaurioita tai sisäilmaan viittaavia poikkeavuuksia.

Pintakosteusmittauksissa asuintilojen arvot olivat tavanomaisella tasolla ja viittasivat rakenteiden kuivuuteen tarkastushetkellä.

### Märkätilat

Märkätila on todennäköisesti alkuperäinen vuodelta 1987. Pintakosteusmittauksissa ei todettu kohonneita arvoja eikä tarkastuksessa havaittu aistinvaraisia viitteitä aktiivisesta kosteusvauriosta.

Rakenteet on toteutettu aikakaudelle tyypillisellä muovimattoratkaisulla lattian osalta sekä märkätilatapetilla seinissä. Sauma- ja pintarakenteissa todettiin ikääntymiseen liittyvää kulumaa. Märkätila ei vastaa nykyisiä vedeneristysratkaisuja koskevia vaatimuksia.

Alkuperäinen valurautainen lattiakaivo on pinnoitettu vuonna 2015. Kaivo on kuitenkin iältään teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa.

Märkätilan rakenteellinen riskitaso arvioidaan kohonneeksi iän ja rakenneratkaisun perusteella, vaikka tarkastushetkellä ei todettu vauriota.

### Ulkopuoliset rakenteet

Vesikatteenä on peltikatto, joka on uusittu vuonna 2020.

Julkisivut, ikkunat ja ulko-ovet olivat tarkastushetkellä hyvässä kunnossa. Vuonna 2021 toteutettu korjaushanke on parantanut rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta erityisesti sadevesi- ja salaojajärjestelmän osalta.

### LVI-järjestelmät

Käyttövesiputkisto on uusittu vuonna 2021 kupariputkistolla. Tarkastuksessa ei havaittu viitteitä vuodoista tai kosteuteen liittyvistä poikkeamista.

Lämmitysjärjestelmä todettiin toimivaksi, eikä tarkastuksessa havaittu epätasaisuuksia lämmönjaossa. Patteritermostaatit on uusittu vuonna 2017.

Viemäröinti on pääosin muovinen. Märkätilan pinnoitettu valurautainen lattiakaivo on teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa.

Ilmanvaihto on koneellinen poistoilmajärjestelmä.

### Kokonaisarvio

Huoneisto on yleiskunniltaan hyvä, ja taloyhtiössä on toteutettu useita merkittäviä perusparannuksia.

Keskeisin tuleva korjaustarve kohdistuu märkätilaan, joka on ylittänyt teknisen käyttöikänsä. Muilta osin tarkastushetkellä ei todettu rakenteellisia vaurioita tai välittömiä korjaustarpeita.

## 9 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

### Kuntotarkastuksen tavoite

Kuntotarkastuksessa arvioidaan huoneistolle tyypilliset riskirakenteet ja pyritään mahdollisimman hyvin vähentämään piilevien vaurioiden huomaamatta jäämisen riskiä kaupan yhteydessä. Tarkastuksessa selvitetään pintarakenteiden kosteustilannetta sekä putkistojen, vesikalusteiden ja lämmitysjärjestelmien kuntoa aistinvaraisesti. Havaitut vauriot ja puutteet raportoidaan sekä arvioidaan niiden mahdolliset riskitekijät.

### Tarkastuksen suorittaminen

Kuntotarkastus on tekninen arvio rakennuksen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä. Arvio perustuu tarkastajan asiantuntemukseen, kohteessa tehtyihin havaintoihin, käytävissä oleviin asiakirjoihin sekä käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastus tehdään rakenteita rikkomattomin menetelmin ja aistinvaraisesti.

Kohde tarkastetaan suoritusohjeen **KH 90-00394** mukaisesti. Tarkastajan vastuu määräytyy konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 2013) mukaisesti.

### Tarkastusmenettelystä

Tarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, omistajalta ja asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä tarkastuksen yhteydessä otettuihin valokuviin.

Asbestikartoitus ei sisälly kuntotarkastukseen, vaan on erikseen tilattava toimenpide. Kodinkoneet ja tekniset laitteet eivät ole osa tarkastusta. Tarkastusmenetelmät ovat aistinvaraisia ja rakenteita rikkomattomia, ellei raportissa toisin mainita. Tarkastuksessa kiinnitetään huomiota olennaisiin rakenteellisiin puutteisiin sekä asumisturvallisuuteen vaikuttaviin riskeihin.

### Huomioitavaa

Kuntotarkastus ei voi poissulkea piileviä vaurioita, joita ei ole mahdollista havaita käytössä olevilla menetelmillä. Nämä vauriot sijaitsevat tyypillisesti rakenteiden sisällä, eikä niitä voida havaita pintamittauksin tai silmämääräisesti.

### Märkätilat

Märkätiloissa pintakerroksena toimivat laatat eivät kerro vedeneristeen kunnosta. Vedeneristeen todellinen kunto voidaan varmistaa vain rakenteita avaamalla. Pintakosteusmittaukset antavat vain suuntaa antavaa tietoa. Tekniset käyttöiät (KH 90-00403) huomioidaan arvioinnissa.

### Rajoitukset

Ainetta rikkomattomilla menetelmillä ei voida havaita rakenteen sisäisiä kosteusvaurioita, jos materiaalien välissä on ilmakerros. Pintamittarit kuvaavat vain pintarakenteiden kosteustilannetta, eivätkä niiden tulokset ole eri mittareiden välillä vertailukelpoisia. Pintamittaus ei myöskään kerro, sijaitseeko kosteus vesieristeen ylä- vai alapuolella – tämä vaatii rakenteiden avaamista.

## 9 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

### Vauriot

Havaitut vauriot raportoidaan ja esitetään niiden perusteella suuntaa antavat toimenpidesuosituksset. Mikäli suosituksia ei toteuteta, vaurio voi laajentua ja korjauskustannukset kasvaa. Joissakin tilanteissa suositellaan jatkotutkimuksia, kuten rakenteiden avaamista tai materiaalinäytteitä.

### Vastuu

Tarkastuksen suorittajalla on oikeus oikaista mahdollinen tarkastusvirhe. Mahdollisista virheistä on reklamoitava kohtuullisessa ajassa ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa raportin päiväyksestä. Rakenteiden tila voi muuttua lyhyessäkin ajassa, eikä tarkastushetken olosuhteita voida aina verrata myöhemmin havaittuihin muutoksiin.

### Huomioitavaa talotekniikasta

Taloteknisten järjestelmien tarkastus koskee vain näkyviä osia sekä järjestelmien ikään ja käyttöön perustuvia arvioita. Viemärien, ilmanvaihdon ja muiden taloteknisten järjestelmien tarkempi tutkimus vaatii erillisiä kuntotutkimuksia.

Erilaiset kosteusrasitteet ovat yleisin vaurioiden aiheuttaja niin vesikatolla kuin alapohjissa.

### Tekninen käyttöikä

Tekninen käyttöikä tarkoittaa rakenneosan ohjekortissa (**KH 90-00403**) esitettyä arvioitua käyttöikää. Mikäli käyttöikä on lähestymässä tai jo saavutettu, tulee varautua rakenneosan uusimiseen tai peruskorjaukseen.

## 10 ALLEKIRJOITUS

Raportin laati tarkastuksen suorittaja.

Ulf Hartell  
Kokkola 2.3.2026  
Hartam Oy  
Puh. 0400 178 369  
hartam.tutkimukset@gmail.com  
Tutkimuksia ja tarkastuksia vuodesta 1986