

Kuntotarkastusraportti

Salmenhaantie 19 as 2, 67300 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. Tarkastusmenetelmät
 2. Mittauskalusto
 3. Pintakosteusilmaisimen rajoitteet
 4. Kosteusmittausten yhteenveto
5. Märkätilat
6. Vesikatto
7. Yläpohja
8. Ulkorakenteet ja alueosat
9. Perustus
10. LVI-järjestelmät
11. Yhteenveto
12. Lisätietoa kuntotarkastuksesta
13. Allekirjoitus

1 TILAAJATIEDOT

Tilaaaja: Ulosottolaitos
Länsi-Suomen laajan täytäntöönpanon toimintayksikkö
Osoite: Salmenhaantie 19 as 2, 67300 Kokkola
Kiinteistötunnus: Asunto Oy Salmenpari
Yhteyshenkilö: [REDACTED]
Tarkastaja: [REDACTED]
Tarkastusaika: 3.10.2025
Työnumero: 415.2025

2 LÄHTÖTIEDOT

Seuraavat tiedot perustuvat omistajalta sekä tilaajalta saatuihin tietoihin.

Rakennustyyppi: Paritaloasunto
Käyttöönottovuosi: 1981
Rakennukset: 1
Kerrosuku: 1
Asuntojen pinta-ala: 83,5m², ei tarkistusmittausta
Runkorakenteet: Puu
Julkisivurakenteet: Ulkoverhouslauta
Alapohjarakenteet: TB-laatta, sokkeli betonirakenteinen.
Salaojajärjestelmä: Asennettu
Maanpinnan vietto: Maanpinnat viettävät loivasti pois perustuksesta
Väliseinärakenteet: Puurakenne
Yläpohjarakenteet: Rakennuksessa on tuulettuva yläpohja
Kattotyyppi: Harjakatto
Katetyyppi ja aluskate: Varttikatto, ei aluskatetta.
Ilmanvaihto: Painovoimainen
Lämmitysmuoto: Suora sähkölämmitys
Lämmönjakotapa: Huonekohtaiset patterit, märkätiloissa lattalämmitys.
Käyttövesiputkisto: Muovi
Viemärit: Muovi
Korjaushistoria:

- Sakokaivo uusittu vuonna 2004.
- Ulko-ovet ja ikkunat uusittu vuonna 2009.
- Ilmalämpöpumppu asennettu vuonna 2010.(uusittu noin 2016)
- Piha-aita rakennettu vuonna 2013.

3 TARKASTUSKÄYNNIN TARKOITUS JA HAVAINNOT

Kuntotarkastus on tekninen tarkastus jonka tavoitteena on selvittää kiinteistön rakennustekninen kunto tarkastushetkellä, sekä tuottaa asuntokaupan osapuolille puolueetonta tietoa tarkastuskohteesta. Tarkastuskohteen tietoja on täydennetty kuntotarkastuksen yhteydessä tehtyjen havaintojen pohjalta alla.

3.1 Tarkastusrajoitteet

Jos raportissa ei muuta mainita on tarkastuksen kohteena paritaloasunto.

3.2 Korjaus- ja kunnossapitotarpeet

Rakenteiden tai rakenneosien osalta havaittiin merkittäviä korjaus- tai kunnostustarpeita seuraavasti:

- Lähivuosien merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät vesikatteen uusimiseen

3.3 Tekninen käyttöikä:

Ikääntymisestä johtuvia kunnostustarpeita havaittiin seuraavasti (ohjekortti KH-90-00403):

- Märkätilat
- Varttikatto
- Lämminvesivaraaja

3.4 Riskirakenteet

Kohteessa ei tarkastuksessa havaittu riskirakenteiksi luokiteltavia rakenteita.

3.5 Asbesti

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

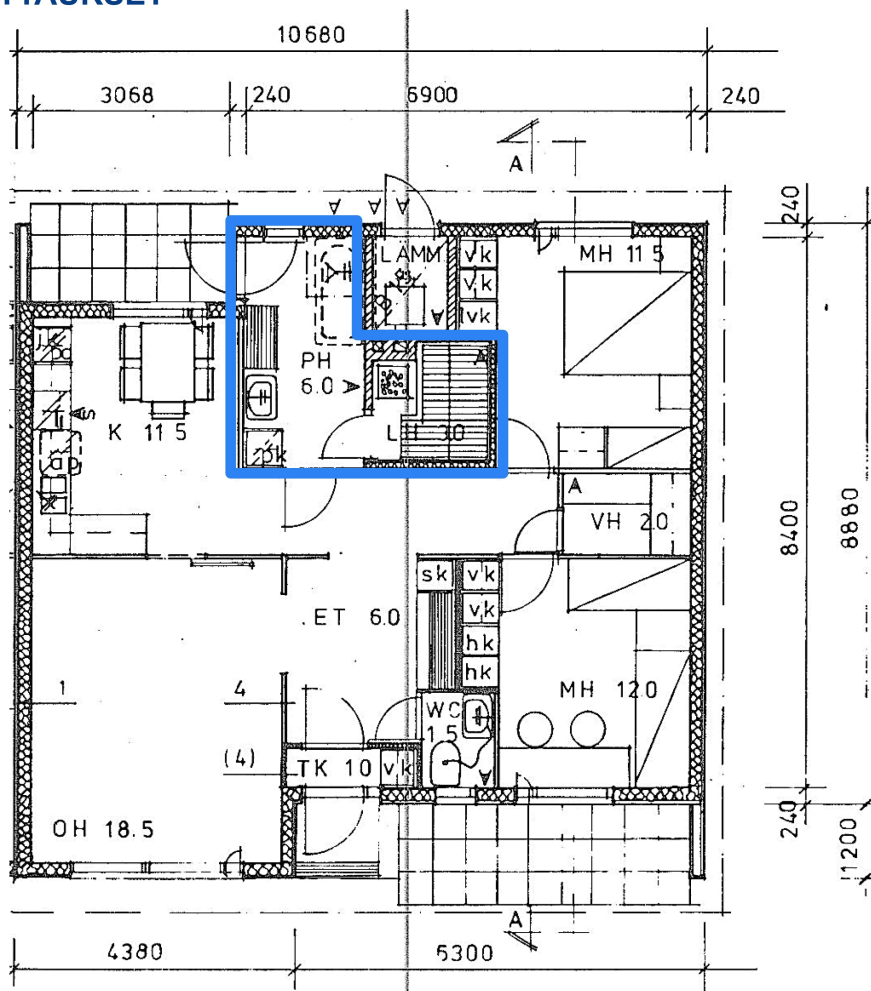
Yleistä

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 KOSTEUSMITTAUKSET



Kuva 1. Pohjakuva.

Sinisellä merkityt alueet osoittavat märkätilat.

Rakenteiden kosteusteknistä kuntoa arvioitiin kohdealueilla suoritetuilla mittauksilla.

Kosteusmittausten tulokset ja tarkemmat havainnot on esitetty raportin kohdissa **4.4** ja **5**.

Kosteusmittauksen Raja-arvot

Asuinhuoneet: 55 - Rakennusmateriaalit sitovat kosteutta ja pyrkivät tasapainoon ilman suhteellisen kosteuden (35-55 % RH vuodenajasta riippuen) kanssa.

Kosteat tilat: 75 - Kosteiden tilojen korkeampi kosteuspitoisuus on hyväksyttävää niiden käyttötarkoituksen vuoksi.

Käytetyt merkinnät ja symbolit

Raportin merkinnät		Kuvaus
Ei huomautettavaa	✓	Kaikki on kunnossa, ongelmia ei havaittu.
Huomautus	🔍	Pieni poikkeama, ei välittömiä toimenpiteitä tarpeen.
Vaurio tai muu riski	⚠️	Todettu riski vauriolle tai muulle ongelmalle.
Vaatii lisätutkimuksia	🔍	Suositellaan tarkempia tutkimuksia.
Korjattava	🔧	Korjaus tarpeen vaurioiden estämiseksi.
Ei tarkastettu	?	Aluetta tai kohdetta ei tarkastettu.

4.2 Tarkastusmenetelmät

Kohteen tutkimukset suoritettiin seuraavilla menetelmillä:

- Aistinvaraiset havainnot
- Lämpökamerakuvaukset
- Pintakosteuskartoitus
- Tarkastukset toteutettiin rikkomattomia menetelmiä käyttäen, mikä tarkoittaa, että rakenteita ei vaurioitettu tutkimusten aikana. Lisäksi käytettiin seuraavia menetelmiä:

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). Vertailuarvon määrittämisessä tuloksia verrataan tavanomaiseen kosteustasoon, ja mahdolliset poikkeamat voivat viitata rakenteessa esiintyvään kosteusvaurioon.

4.4 Kosteusmittausten yhteenveto

Asuintilat:

Asuintiloissa ei havaittu poikkeamia kosteusarvoissa tai viitteitä kosteusvauriosta.

Asuintiloissa mitatut lukemat olivat tasaisesti välillä 37-41, kun raja-arvo asuintiloissa on 55. Poikkeamia ei havaittu.

Märkätilat:

Märkätiloissa ei havaittu poikkeamia kosteusarvoissa tai viitteitä kosteusvauriosta.

Pintakosteusmittarin lukemat olivat märkätiloissa välillä 50-55, kun raja-arvo märkätiloissa on 75.

5 MÄRKÄTILAT

Märkätiloissa ei pintakosteusmittauksessa havaittu raja-arvon (75) ylittäviä kosteusarvoja, vaan mitatut arvot vaihtelivat 50–55 välillä. Tilat ovat alkuperäisessä kunnossa ja vastaavat rakennusvuoden 1981 rakentamistapaa. Märkätilojen tekninen käyttöikä on kuitenkin ylitetty, mikä lisää kosteusvaurioriskiä. Kunnostukseen on syytä varautua lähivuosina. Väliaikaisena ratkaisuna kosteusrasitusta voidaan vähentää suihkukaappia käyttämällä, ja kohteessa suihkukaappi onkin ollut käytössä.










Kuva 2. Yleiskuva märkätilasta.



Kuva 3. Sauna

Lausunnot:

-  • **Tekninen käyttöikä:** Tekninen käyttöikä on ylitetty.
-  • **Märkätilojen kosteusmittaukset:** Ei havaittu kohonnutta kosteutta.
-  • **Vedeneristävä kerros:** Vesieristekerros on tuntematon.
-  • **Lattiakaivot:** Muovimateriaalia
-  • **Käyttövesiputket:** Ei havaittu huomautettavaa.
-  • **Seinien pintamateriaalit:** Ei havaittu huomautettavaa.
-  • **Lattioiden pintamateriaalit:** Ei havaittu huomautettavaa.

6 VESIKATTO

Havainnot

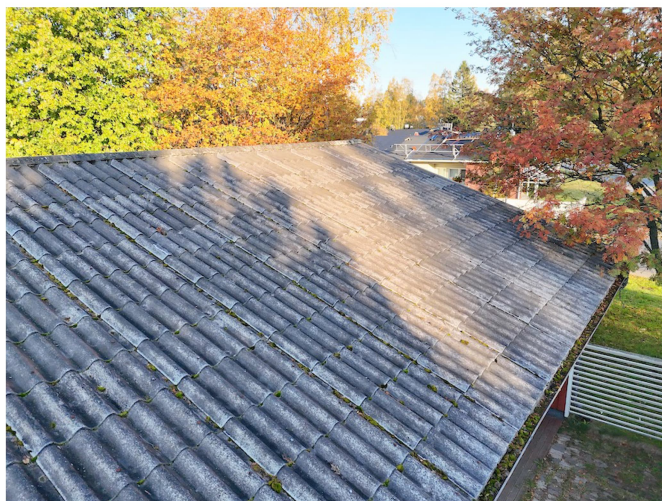
Vesikaton katteena on varttikatto, jonka tekninen käyttöikä on noin 40 vuotta ja se on nyt saavutettu. Katto on kuitenkin ehjä ja säilynyt tyydyttävässä kunnossa. Tarkastuksessa ei havaittu merkkejä merkittävistä vaurioista, mutta katepinta on selvästi kulunut. Aluskatetta ei ole asennettu, mikä on huomioitava, sillä varttikatto ei ole täysin vedenpitävä ilman aluskatetta. Vesikatteen läpiviennit todettiin ehjiksi. Sadevesijärjestelmässä ei havaittu puutteita. Katolta puuttuvat turvavarusteet, kuten kattotikkaat ja lumiesteet.

Johtopäätös

Katto on edelleen käyttökelpoinen, mutta sen tekninen käyttöikä on saavutettu ja uusimiseen tulee varautua lähitulevaisuudessa. Aluskatteen puuttuminen lisää kosteusriskin tasoa pitkällä aikavälillä



Kuva 4. Varttikatossa ei havaittu halkeamia tai rikkoutumaa



Kuva 5. Katon sammalkasvusto tulee poistaa.

Lausunnot:

- ✘ • **Tekninen käyttöikä:** Varttikaton tekninen käyttöikä on saavutettu (KH 90-00403, *Rakennusten tekniset käyttöiät*). Lisäksi on huomioitava, että varttikatto ei ole täysin vedenpitävä ilman aluskatetta, mikä lisää rakenteiden kosteusrasituksen riskiä pitkällä aikavälillä.
- ✔ • **Rännit ja syöksytorvet:** Tarkastuksessa ei havaittu huomautettavaa. Vaikka rännit ja syöksytorvet ovat iäkkäät, ne arvioitiin edelleen toimiviksi ja käyttökelpoisiksi.
- ✔ • **Vesikatteen läpäisevät asennukset:** Läpivientien tarkastuksessa ei havaittu huomautettavaa.
- ✘ • **Vesikatteen pinta:** Varttikatteen pinta on selvästi kulunut, pinnoitus voi pidentää katon teknistä käyttöikää.
- ✎ • **Vesikaton turvavarusteet:** Katolta puuttuvat turvavarusteet, kuten kattotikkaat ja lumiesteet.

7 YLÄPOHJA

Havainnot

Yläpohjan rakenteet todettiin hyväkuntoisiksi, eikä niissä havaittu vaurioita tai virheitä. Yläpohja on tuulettuva, eikä ilmanvaihdossa havaittu näkyviä puutteita. Läpiviennit vaikuttivat silmämääräisesti tiiviiltä.

Rakenteissa ei ollut merkittäviä viitteitä ulkopuolisen kosteuden tunkeutumisesta. Harjan kohdalta on kuitenkin ajoittain päässyt pyry- tai sulamisvettä, mutta ei haitallisessa määrin. Haitallisen kondenssiveden muodostumisesta ei tehty havaintoja.

Eristys vastaa rakennusajankohdan vaatimuksia (noin 250-300 mm).

Johtopäätös

Yläpohja on tarkastushetkellä hyväkuntoinen. Pyrylumen tai sadeveden vähäiset jäljet eivät edellytä välittömiä toimenpiteitä.

Yleistä kondenssin muodostumisesta: Kondenssia syntyy, kun lämmin ja kostea ilma kohtaa kylmän pinnan. Ilmassa olevan vesihöyryn määrä riippuu ilman lämpötilasta; lämpimämpi ilma pystyy sitomaan enemmän kosteutta. Kun lämmin ja tyydyttymätön ilma joutuu kosketuksiin kylmän pinnan kanssa, vesihöyry tiivistyy pinnalle kondenssiksi. Ilmiö korostaa tehokkaan tuuletuksen merkitystä yläpohjassa.



Kuva 6. Kuva yläpohjasta. Vesikaton kantavien rakenteiden kunto on hyvä.



Kuva 7. Putkisto on eristetty asianmukaisesti

Suositukses:

- Seuraavan vesikaton uusimisen yhteydessä suositellaan aluskatteen asentamista, jotta vesikaton vedenpitävyys ja rakenteiden suoja paranevat..

8 ULKORAKENTEET JA ALUEOSAT

Rakennuksen ulkopuoliset rakenteet, kuten pystypaneelit, todettiin yleiskunnonaltaan hyväkuntoisiksi. Ikkunat ja ovet on uusittu, eikä tarkastuksessa havaittu merkittäviä huomautuksia.

Maanpintojen kallistukset eivät kaikilta osin vastaa nykyisiä ohjeistuksia, mutta rakennuspaikan olosuhteisiin nähden niitä voidaan pitää riittävinä, ja pintavesien ohjautuminen arvioitiin toimivaksi. Sadevedet johdetaan rakennuksen läheisyydestä pois keräimillä ja putkistolla. Takapihan puolella veden poisto tapahtuu kuitenkin avokourun avulla, minkä vuoksi suositetaan jatkoputken asentamista veden ohjautumisen parantamiseksi ja perustusten kosteusrasituksen vähentämiseksi. Sokkelin näkyvä osa on ympäröivään maanpintaan nähden riittävän korkea, eikä se aiheuta kosteusrasitusta seinärakenteiden puuosille.



Kuva 8. Ulkoverhouksen kunto on hyvä, samoin ikkunoiden ja ovien.



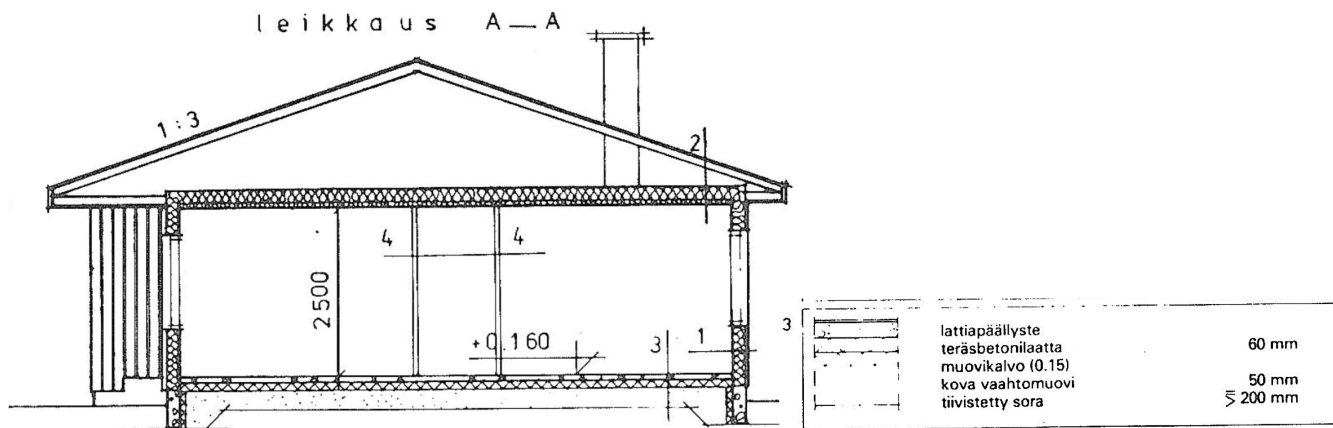
Kuva 9. Takapihan puolella veden poisto tapahtuu avokourun avulla.

Lausunnot:

- ✔ • **Ulkoverhous:** Ulkoverholaudoitus, sen kunto on hyvä.
- ✔ • **Ikkunat:** Uusittujen ikkunoiden ja ovien kunto on hyvä, eikä havaittu huomautettavaa.
- ✔ • **Sokkelin edusta:** Sokkelin välitön läheisyys on vapaa kasvillisuudesta,
- ? • **Salaojitus:** Ei tiedossa
- ⬅ • **Sadevesiviemäröinti:** Suositetaan takapihalle jatkoputken asentamista veden ohjautumisen parantamiseksi
- ✔ • **Maanpintojen kallistukset:** Maanpintojen kallistukset eivät ole aivan vaatimusten mukaiset, mutta rakennuspaikka ei aiheuta rakennukselle sellaista kosteusrasitusta, että vieton puute aiheuttaisi riskiä kosteusrasitukselle.

9 PERUSTUKSET

Sokkeli on betonirakenteinen. Tarkastuksessa ei havaittu merkkejä poikkeamista tai merkittävästä kosteusrasituksesta. Perustukset ovat hyväkuntoiset ja rakenteellisesti eheitä.



Kuva 10. Leikkauskuva

Kuva 11. Lattian rakenne

Perustus:

Rakennus on perustettu anturaperustukselle, joka on yleisesti käytetty ja kestävä perustustapa. Kuormat siirretään maaperään perustuspaikkien eli anturoiden kautta. Perustus on toteutettu betonisokkelilla, jonka sisäpuolelle on asennettu lämmöneriste. Tämä rakennratkaisu vähentää kylmäsiltojen muodostumista ja parantaa alapohjarakenteen energiatehokkuutta.

Sisäpuolinen betonilaatta on valettu lämmöneristyksen päälle, joka puolestaan on asennettu tiivistetyn sorapedin yläpuolelle. Rakennetyyppi on tyypillinen 1980-luvun alapohjaratkaisuissa ja muodostaa yhtenäisen, lämpötekniisesti toimivan rakenteen.

Lausunnot:

- ✓
 - Perustusten kosteusmittaus:** Sisätiloissa vaipan ulkoreunan kosteustutkimuksissa ei havaittu merkittäviä poikkeamia tai merkkejä kosteusrasituksesta.
- ✓
 - Sokkeli:** Sokkelissa ei havaittu merkittäviä merkkejä kosteusrasituksesta.

10 LVI-JÄRJESTELMÄT

Käyttövesiputkisto on muoviputkea ja asennettu suojaputkeen. Lämmöntuotto perustuu sähköön, ja lämmönjako tapahtuu huonekohtaisesti joko pattereiden tai lattialämmityksen avulla (märkätilat). Viemärointi on toteutettu muovisilla viemäriputkillä ja lattiakaivoilla.

Tarkastuksessa käytiin läpi vesipisteet, lämminvesivaraaja sekä niiden lähialueet. Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu kohonnutta kosteutta tai vuotoja, mutta keittiön käyttövesiputkista puuttuvat kannakkeet, mikä voi pitkällä aikavälillä aiheuttaa putkien liikkumista ja mekaanista rasitusta. Lämminvesivaraaja on alkuperäinen, ja sen tekninen käyttöikä (noin 30 vuotta) on ylitetty. Varaajan uusiminen on siten ajankohtaista.

Ilmanvaihto on painovoimainen. Tarkastuksen perusteella LVI-järjestelmissä ei havaittu poikkeamia tai toiminnallisia puutteita.



Kuva 12. Keittiön käyttövesiputkista puuttuvat kannakkeet



Kuva 13. Alkuperäinen lämminvesivaraaja

Lausunnot:

- 🔗 • **Käyttövesiputkisto:** Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu kohonnutta kosteutta tai vuotoja. Keittiön käyttövesiputkista puuttuvat kuitenkin kannakkeet, ja niiden asentaminen on suositeltavaa.
- ✅ • **Viemäriputket:** Tarkastuksessa arvioitiin näkyvät viemäriputket ja lattiakaivot, eikä havaittu puutteita tai toiminnallisia ongelmia.
- ⚠️ • **Lämminvesivaraaja;** Lämminvesivaraaja on alkuperäinen, ja sen tekninen käyttöikä – noin 30 vuotta- on ylitetty. Varaajan uusiminen on ajankohtaista.

11 YHTEENVETO

Yleistiedot

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1981 valmistunut, puurunkoinen kahden perheen paritalo. Rakennus on noin 44 vuoden ikäinen ja yleiskunnoltaan hyvä. Kuntotarkastuksessa ei havaittu rakenteellisia vaurioita, eikä rakennuksen säilyvyydelle nähty esteitä nykyisessä käytössä.

Vesikatto

Vesikaton katteena on varttikatto, joka on saavuttanut teknisen käyttöikänsä. Kate on edelleen ehjä ja käyttökelpoinen, mutta pinta on kulunut. Aluskatteen puuttuminen lisää kosteusriskin tasoa pitkällä aikavälillä, ja katon uusimiseen tulee varautua lähivuosina. Katolta puuttuvat turvavarusteet. Sammalkasvuston poisto ja vuosittainen sadevesijärjestelmän tarkastus ovat suositeltavia huoltotoimenpiteitä.

Ulkopinnat ja piharakenteet

Rakennuksen ulkopuoliset pinnat, kuten pystypaneelit, todettiin hyväkuntoisiksi. Ikkunat ja ulko-ovet on uusittu. Sokkelin korkeus on riittävä suhteessa ympäröivään maanpintaan, eikä kosteusrasitusta havaittu. Pintavesien ohjautuminen toimii pääosin riittävästi, mutta takapihan vedenohjauksen parantamiseksi suositellaan jatkoputken asentamista avokouruun.

Märkätilat

Märkätilat ovat alkuperäisessä kunnossa ja vastaavat rakennusajankohdan rakentamistapaa. Pintakosteusmittauksessa ei havaittu raja-arvon ylittäviä kosteuksia, mutta tekninen käyttöikä on ylitetty, mikä lisää kosteusvaurioriskiä. Kunnostukseen on syytä varautua. Kohteessa on käytössä suihkukaappi, joka vähentää kosteusrasitusta väliaikaisesti.

Perustukset ja alapohja

Perustukset ja alapohjarakenne vastaavat 1980-luvun tyypillistä ratkaisua ja ovat tarkastuksessa todettu teknisesti toimiviksi.

LVI-järjestelmät

Käyttövesiputkisto on muoviputkea ja asennettu suojaputkeen. Keittiön vesiputkista puuttuvat kannakkeet, joiden asentaminen on suositeltavaa. Viemäröinti on muoviputkea. Lämminvesivaraaja on alkuperäinen ja sen tekninen käyttöikä on ylitetty, joten uusiminen on ajankohtaista. Lämmöntuotto perustuu sähköön, ja lämmönjako tapahtuu huonekohtaisesti pattereilla tai lattialämmityksellä. Ilmanvaihto on painovoimainen. Tarkastuksessa ei havaittu toiminnallisia puutteita LVI-järjestelmissä.

Johtopäätös

Kokonaisuutena rakennus on ikäisekseen hyvässä kunnossa. Lähivuosien merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät vesikatteen uusimiseen, märkätilojen peruskorjaukseen sekä lämminvesivaraajan vaihtoon. Lisäksi suositellaan keittiön käyttövesiputkien kannakkeiden asentamista ja sadevesien hallinnan parantamista takapihalla.

12 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

Kuntotarkastuksen tavoite

Kuntotarkastuksessa arvioidaan aina kohteelle tyypilliset riskirakenteet. Tutkimuksen perimmäinen tarkoitus on vähentää mahdollisimman paljon piilevän epäkohdan tai vaurion huomaamatta jäämisen riskiä kaupan yhteydessä. Kuntotarkastuksessa tarkastellaan pintarakenteiden kosteustilannetta, tarkistetaan putkistojen, vesikalusteiden ja lämmitysjärjestelmien kuntoa aistinvaraisesti, sekä raportoidaan havaitut vauriot ja puutteet.

Tarkastuksen suorittaminen

Kuntotarkastus on tekninen arvio kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä. Se perustuu kuntotarkastajan asiantuntemukseen ja kuntotarkastajan kohteessa tekemiin havaintoihin, rakennus- tai rakennepiirustuksiin sekä kohteen muista asiakirjoista ja kohteen käyttäjältä saatuihin tietoihin. Kuntotarkastuksessa tulee olla varovainen, jotta rakenteisiin ei tehdä uusia vaurioita. Tarkastus perustuu yleensä aistinvaraisiin ja ainetta rikkomattomiin menetelmiin.

Kohde tarkastetaan suoritusohjeen KH 90-00394 mukaisesti, näkyviltä osiltaan arvioimalla kohdetta pääosin aistienvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin.

Kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013) noudattaen.

Tarkastusmenettelystä

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

Asbestikartoitus on erikseen tilattava työ. Tarkastuksen yhteydessä asbestia todennäköisesti sisältävät materiaalit on mainittu raportissa. Kodinkoneet ja/tai tekniset laitteet eivät sisälly tarkastukseen. Tarkastus on suoritettu raportissa mainituin mittausten menetelmin sekä aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin.

Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota rakenteelliseen kestävyYTEEN, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Huomioitavaa

Tulee kuitenkin huomioida, että kuntotarkastuksesta huolimatta ei voida pois sulkea, että rakennuksessa on piileviä vaurioita joita tarkastusmenetelmin ei voida havaita. Tällaiset virheet ja vauriot ovat yleensä piilossa rakenteiden sisällä, eikä niitä ole voitu päälle päin tai muilla tarkastusmenetelmillä havaita.

Märkätilat

Pesuhuone/saunan laatat toimivat märkätiloissa pintakerroksena ja tiivistekerros on laattojen alla. Siksi ei ole mahdollista arvioida eristemateriaalin kuntoa kokonaisuutena, kosteusmittauksen lisäksi tekninen käyttöikä (KH-90-00403) huomioidaan osana lausuntoa.

12 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

Rajoitukset

Ainetta rikkomattomalla pintamittauksella ei voida havaita rakenteen sisällä olevaa kosteutta jos materiaalien välissä on ilmakerros. Pintamittarin näyttämä kertoo pintarakenteiden kosteustilanteesta suuntaa antavan tuloksen. Eri pintamittareiden mittaustulokset eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Pintamittauksessa ei myöskään ilmene, onko ilmaisimen näyttämä kosteus pesutilojen vesieristeen ja pintamateriaalin välissä vai vesieristeen alla. Kyseinen tilanne vaatii rakenteiden avaamista tarkentuaakseen.

Vauriot

Kohteessa saatetaan havaita vaurioita, joista raportoidaan. Raportoinnin yhteydessä annetaan suuntaa antava toimenpidesuositus. Toisinaan suositellaan jatkotutkimuksia rakenteita avaamalla, näytteenotolla tai muulla teknisellä menetelmällä. On huomioitava, että mikäli toimenpidesuosituksia ei oteta huomioon, voi syntyä tilanne jossa vaurion laajuus käytön aikana pahenee ja korjaamiskustannukset lisääntyvät merkittävästi.

Vastuu

Tutkimuksen suorittanut pidättää oikeuden oikaista tarkastuksessa tapahtunut virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida suorittajaa kohtuullisessa ajassa ja heti ristiriidan tultua ilmi. Mahdollinen reklamaatio tulee tehdä 3 kuukauden sisällä tämän raportin päiväyksestä. Tilaajan on otettava huomioon, että rakenteiden tila ja olosuhteet voivat toisinaan muuttua hyvinkin lyhyessä ajassa, eikä alkuperäinen tilanne ole enää vertailtavissa uuteen tilanteeseen rakenteessa Tutkimuksen suorittanut pidättää oikeuden oikaista tarkastuksessa tapahtunut virhe.

Huomioitavaa

Vauriot on helpoimmin havaittavissa näkyvien osien, kuten lattia-, katto- ja seinäpintojen vaurioituminen. Jopa ne rakennuksen osat, joita et näe, ovat päivittäin rasituksen alaisia, kuten kosteuseristyksiset, salaojat, perusmuurit vesikate, tmv. Taloteknisten järjestelmien osalta tarkastus rajautuu vain näkyville osille sekä järjestelmän iän perusteella ja haastatteluista saatuihin tietoihin. Tarkemmat selvitykset taloteknisten järjestelmien osalta, johon lukeutuu myös viemärit, tulee aina tehdä erillisin kuntotutkimuksin.

Erinäiset kosteusrasitteet ovat talojen yleisin ongelman aiheuttaja. Vesikattojen vuodot ovat yleisimpiä, mutta myös alapohjaan kohdistuvien kosteusrasitteiden osuus on kasvamassa.

Tekninen käyttöikä

Teknisellä käyttöiällä tarkoitetaan rakennetta tai rakenneosaa, jolle on ohjekortissa **KH 90-00403** määritelty ohjeellinen käyttöikäraja. Mikäli raportissa todetaan, että tekninen käyttöikä on lähestymässä tai jo saavutettu, tulee varautua rakenteen tai rakenneosan uusimiseen tai kunnostukseen.

13 ALLEKIRJOITUS

Raportin laati tarkastuksen suorittaja.



Kokkola 6.10.2025

Hartam Oy

Puh. 0400 178 369

hartam.tutkimukset@gmail.com

Tutkimuksia ja tarkastuksia vuodesta 1986