

Kuntotarkastusraportti

Ulvintie 69, 68370 ULLAVA



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. Vesikatto
6. Yläpohja
7. Ulkorakenteet ja alueosat
8. Perustus
9. Yhteenveto
10. Lisätietoa kuntotarkastuksesta
11. Allekirjoitus

1 TILAAJATIEDOT

Tilaaja: Ulosottolaitos
Länsi-Suomen laajan täytöntöönpanon toimintayksikkö
Osoite: Ulvintie 69, 68370 ULLAVA
Kiinteistötunnus: 272-418-35-8
Yhteyshenkilö: [REDACTED]
Tarkastaja: Ulf Hartell
Tarkastusaika: 10.2.2026
Työnumero: 049.2026

2 LÄHTÖTIEDOT

Tarkastuksessa käytetyt lähtötiedot perustuvat tilaajalta saatuihin asiakirjoihin, tarkastushetkellä saatavilla olleisiin tietoihin sekä tarkastuksen yhteydessä tehtyihin havaintoihin. Kaikkia lähtötietoja ei ole voitu varmistaa asiakirjoin tai mittauksin.

Rakennustyyppi: Vapaa-ajan asunto
Käyttöönottovuosi: 1920 (arvioitu)
Rakennusten lukumäärä: 1
Kerrosuku: 1 kerros sekä sisustamaton vinttikerros
Kerrosala: noin 45 m² (ei tarkistusmitattu)
Runkorakenteet: Puurunko, osittain hirsirakenteinen
Julkisivurakenteet: Lautaverhous
Alapohjarakenteet: Eristämätön puurakenteinen alapohja.
Salaojajärjestelmä: Ei tiedossa / ei esitetty asiakirjatietoa.
Rakennuksen ikä huomioon ottaen salaojituksen olemassaoloa tai toimivuutta ei voida varmuudella todeta ilman erillisiä selvityksiä.
Maanpinnan kallistukset: Maanpintojen vietossa rakennuksesta poispäin havaittiin puutteita ja parannustarvetta.
Väliseinärakenteet: Puurakenteiset
Yläpohjarakenne: Sisustamaton vinttikerros
Kattotyyppi: Harjakatto
Kattomateriaali ja aluskate: Peltikate, alla alkuperäinen pärekatto
Ilmanvaihto: Painovoimainen ilmanvaihto
Lämmitysmuoto: Puuhella
Lämmönjako: Ei erillistä lämmönjakojärjestelmää
Käyttövesiputkisto: Ei käyttövesiliittymää
Viemärointi: Ei viemärointiä
Sähkö: Asennettu 1-vaihe, mutta ei käytössä
Korjaushistoria: Ei tiedossa / asiakirjoja ei esitetty

3 TARKASTUSKÄYNNIN TARKOITUS JA HAVAINNOT

Kuntotarkastus on rakennustekninen arviointi, jonka tavoitteena on selvittää kiinteistön 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 tilaajalta 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 kiinteistön 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.

Tässä tarkastuksessa ei tehty rakenteita avaavia tai syventäviä lisätutkimuksia. Havainnot perustuvat näkyviin pintoihin, silmämääräiseen tarkasteluun sekä tarkastushetkellä käytettävissä olleeseen mittaus- ja taustatietoon.

Piirustuksia ei ollut käytettävissä.

Sääolosuhteet, kuten kevyt lumipeite, rajoittivat osittain ulkopuolisten rakenteiden ja maanpintojen havainnointia. Tästä huolimatta tarkastus voitiin suorittaa kokonaisuutena rakennuksen ikä, rakenneratkaisut ja vallitsevat olosuhteet huomioon ottaen tavanomaisella ja luotettavalla tasolla.

3.2 Korjaus- ja kunnossapitotarpeet

Tarkastuksessa ei havaittu sellaisia korjaus- tai uusimistarpeita, jotka edellyttäisivät välittömiä toimenpiteitä.

Rakennuksen rakenteet olivat tarkastushetkellä pääosin toimintakuntoisia, ja niiden kunto vastaa rakennusajankohdan mukaista tasoa. Rakennuksen ikä huomioon ottaen on kuitenkin varauduttava normaaleihin elinkaaren mukaisiin huolto- ja korjaustoimenpiteisiin.

Seuraavat kunnossapitotarpeet ja toimenpidesuosituksukset tulee huomioida osana rakennuksen tavanomaista ylläpitoa ja pitkän aikavälin korjaussuunnittelua:

- Vesikatteen kunnon seuranta ja varautuminen uusimiseen keskipitkällä aikavälillä
- Ulkovuorilautojen kunnostus ja paikoin uusiminen tarpeen mukaan
- Sadevesien hallinnan parantaminen (rännit ja pintavesien ohjaus)

3.3 Tekninen käyttöikä

Rakennus on valmistunut noin vuonna 1920, ja sen rakenteet edustavat pääosin rakennusajankohdan mukaisia rakenneratkaisuja. Useiden rakenneosien tekninen käyttöikä on iän perusteella arvioiden saavutettu tai ylitetty, vaikka tarkastushetkellä ei havaittu välittömiä toimintahäiriöitä.

Rakennusosien teknisten käyttöikäen arvioinnissa on hyödynnetty yleisesti käytettyjä ohjearvoja (viite: KH 90-00403).

- Teknisen käyttöiän ylittyminen lisää korjaus- ja uusimistarpeen todennäköisyyttä tulevaisuudessa, mutta ei sellaisenaan tarkoita välitöntä vauriota tai toimintahäiriötä.

3.4 Riskirakenteet

Tarkastuksessa havaittiin rakenneratkaisuja, jotka nykyisen ohjeistuksen perusteella luokitellaan kosteusteknisesti riskialttiiksi.

- Keskeisin riskirakenne on alkuperäinen multapenkkialapohja, jossa kantavat hirret ovat osittain suorassa kosketuksessa maaperään. Rakenne on herkkä maaperän kosteudelle ja pintavesien ohjautumiselle perustusten läheisyyteen.
- Lisäksi rakennuksessa ei ole nykyaikaista aluskatetta, ja sadevesijärjestelmä on puutteellinen.
- Rakennuksen iän ja rakenneratkaisujen vuoksi seuraaviin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen pitkäaikaisen kosteusteknisen toimivuuden varmistamiseksi:
- Sadevesien hallittu ohjaus riittävän etäälle perustuksista
- Maanpintojen kallistusten korjaaminen rakennuksesta poispäin
- Alapohjan tuuletuksen toimivuuden varmistaminen
(viite: KH 90-00394)

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. Tupa



Kuva 2. Makuuhuone



Kuva 3. Keittiö



Kuva 4. Keittiö

4.1 Käytetyt merkinnät raportissa

-  Ei huomautusta
-  Huomautus (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 tai GANN CH 17). Vertailuarvon määrittämisessä tuloksia verrataan tavanomaiseen kosteustasoon, ja mahdolliset poikkeamat voivat viitata rakenteessa esiintyvään kosteusvaurioon.

4.4 Kosteusmittausten yhteenveto

Asuintilat

Rakennuksessa ei ole kiinteää lämmitystä, ja tarkastusajankohtana sisäilman lämpötila oli pakkasen puolella. Tästä johtuen tarkastus voitiin suorittaa ainoastaan huonekohtaisena silmämääräisenä tarkastuksena. Rakenteiden kosteusteknistä toimintaa tai mahdollisia kosteuseroja ei voitu arvioida normaalin asuinkäytön edellyttämässä olosuhteissa.

- ✓ Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu poikkeavia kosteuteen viittaavia vaurioita, pintarakenteiden kosteusjälkiä eikä aistinvaraisia viitteitä aktiivisesta kosteusrasituksesta.
- ✎ Alapohja koostuu lautalattiasta ilman varsinaista eristetilaa. Rakenteen arvioidaan olevan alkuperäinen multapenkkiratkaisu, jossa kantavat palkit ovat reuna alueilla maanvaraisia. Kyseinen rakenne on rakennusajankohdalle tyypillinen. Rakenteen toimivuus perustuu maaperän kuivana pysymiseen sekä riittävään tuulettuvuuteen.

Märkätilat

Rakennuksessa ei ole varsinaisia märkätiloja.

5 VESIKATTO



Kuvat 5. Profiloitu peltikatto



Kuva 6. Savupiipun kylmässä osassa ei merkittävää pakkasrapautumaa

Havainnot

Rakennuksen vesikatteena on profiloitu peltikate. Vesikatteen alla ei ole varsinaista aluskatetta, vaan alkuperäinen pärekatto on jätetty peltikatteen alle. Rakennerratkaisu on iäkkäissä rakennuksissa tavanomainen, mutta teknisesti riskialttiimpi verrattuna nykyaikaiseen aluskatteelliseen rakenteeseen.

Vesikatteen yleiskunnon arviointia ei voitu suorittaa kattopinnan osalta lumipeitteen vuoksi. Sisustamattoman vinttikerroksen tarkastuksessa ei kuitenkaan havaittu selkeitä vuotojälkiä, kosteuden aiheuttamia värimuutoksia tai muita vesivuotoon viittaavia poikkeamia tarkastushetkellä.

Vesikate on uusittu jossain vaiheessa rakennuksen elinkaaren aikana. Savupiipun läpivientiasennus vaikutti silmämääräisesti asianmukaisesti toteutetulta, mutta savupiipun kauluspellin tiivistämistä suositellaan vuotoriskin hallitsemiseksi ja liitoksen pitkäaikaiskestävyyden varmistamiseksi.

Välitöntä vesikatteen uusimistarvetta ei tarkastushetkellä todettu. Sadevesijärjestelmän osalta takapihan lappeelta puuttuvat rännit. Etupihan ränneissä ei tarkastushetkellä havaittu toiminnallisia puutteita. Takapihan rännien puuttuminen lisää perustuksiin ja alapohjarakenteisiin kohdistuvaa kosteusriskiä.

Katon huoltokulkuyhteydet koostuvat seinätikkaista ja lapetikkaista. Savupiipulle johtavaa huoltosiltaa ei ole asennettu, mikä heikentää turvallista kulkua sekä rajoittaa katon ja hormin huollettavuutta.

Yhteenveto

 Vesikate on elinkaarensa aikana uusittu, eikä tarkastushetkellä havaittu välittömiä vuotoon viittaavia vaurioita. Rakenteessa ei kuitenkaan ole aluskatetta, ja peltikatteen alla oleva pärekatto toimii ainoastaan toissijaisena suojakerroksena.

 Sadevesien hallinnassa on puutteita takapihan osalta rännien puuttumisen vuoksi. Lisäksi savupiipun liitoksen tiiviyyttä sekä katon huoltoturvallisuutta tulee parantaa.

Kokonaisuutena vesikate on käyttökelpoinen, mutta edellyttää normaalia ylläpitoa ja yksittäisiä parannustoimenpiteitä.

Suositukses

- Savupiipun kauluspellin liitoksen tiivistäminen.
- Sadevesirännien asentaminen takapihan lappeelle sekä sadevesien hallittu poisjohtaminen rakennuksesta.
- Huoltosillan asentaminen savupiipulle työturvallisuuden ja huollettavuuden parantamiseksi.
- Vesikatteen kunnon tarkempi arviointi lumettomana aikana.

6 YLÄPOHJA



Kuva 7. Vesikaton kantavien rakenteiden kunto on hyvä.



Kuva 8. Alkuperäinen pärekatto jätetty peltikaton alle.

Havainnot

Yläpohjarakenteet todettiin tarkastushetkellä pääosin hyväkuntoisiksi, eikä niissä havaittu laaja-alaisia vaurioita. Tarkastuksessa ei todettu kosteusvaurioihin viittaavia merkkejä, kuten tummentumia, lahovaurioita tai poikkeavaa hajua. Haitallista kondenssiveden muodostumista ei tarkastushetkellä havaittu. Rakennuksessa ei ole erillistä aluskatetta, mikä vastaa rakennusajankohdalle tyypillistä rakenneratkaisua. Vesikatteen alle on jätetty alkuperäinen pärekatto, joka toimii toissijaisena suojakerroksena. Lisäksi paikoin havaittiin huopakatetta.

Yläpohjan tuuletuksen arvioitiin olevan pääosin riittävä tarkastushetkellä.

Yläpohjan lämmöneristeenä on rakennusajankohdalle tyypillinen purueristys. Purueristeen kosteustekninen toiminta perustuu rakenteen hengittävyyteen ja toimivaan tuuletukseen.

Yleistä kondenssin muodostumisesta

Kondenssivettä muodostuu, kun lämmin ja kosteutta sisältävä sisäilma joutuu kosketuksiin kylmän rakenteen pinnan kanssa. Lämmin ilma sitoo enemmän kosteutta kuin kylmä ilma, ja ilman jäähtyessä vesihöyry tiivistyy vedeksi rakenteiden pinnoille.

Riittämätön tai estynyt yläpohjan tuuletus lisää kondenssiveden muodostumisen riskiä. Pitkäaikainen kosteusrasitus voi heikentää rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta ja lyhentää niiden käyttöikää. Toimiva ja esteetön tuuletus on keskeinen tekijä yläpohjarakenteiden pitkäaikaisen toiminnan kannalta.

Yhteenveto

- ✓ Yläpohjarakenteissa ei tarkastushetkellä havaittu merkkejä aktiivisesta kosteus- tai vauriokehityksestä. Rakenneratkaisut ovat rakennusajankohdalle tyypillisiä ja teknisesti yksinkertaisia.
- ✎ Rakenteen toimivuus perustuu riittävään tuuletukseen ja vesikatteen tiiveyteen. Koska erillistä aluskatetta ei ole, vesikatteen kunto ja läpivientien tiiveys korostuvat rakenteen kosteusteknisen toiminnan kannalta.

Suosituksset

- Vesikatteen ja läpivientien kunnon säännöllinen tarkastus.
- Yläpohjan tuuletusaukkojen esteettömyyden varmistaminen.
- Purueristeen kunnon seuranta erityisesti mahdollisten vuoto- tai kondenssiepäilyjen yhteydessä.

7 ULKORAKENTEET JA ALUEOSAT



Kuva 9. Pystypaneeliverhoukset, ikkunat ja ovet, ovat heikossa tai tyydyttävässä kunnossa



Kuva 10. Sokkelin levennys lisää kostumisen riskiä seinien alaosalle

Havainnot

Rakennuksen ulkopuoliset rakenteet, kuten pystypaneeliverhoukset, ikkunat ja ovet, ovat havaintojen perusteella pääosin alkuperäisiä. Rakenteet ovat ikä huomioon ottaen heikossa tai tyydyttävässä kunnossa. Julkisivujen sekä ikkunapuitteiden huolto ja huoltomaalaus ovat ajankohtaisia rakennuksen säilyvyyden ja käyttöiän turvaamiseksi.

Rakennuksen sokkelia on jälkikäteen levennetty valamalla. Sokkelirakenne ulottuu ulkonevasti seinäpinnasta, mikä lisää ulkoseinärakenteen alaosan kosteusrasitusta ja roiskeveden vaikutusta.

Rakennusta ympäröivien maanpintojen kallistukset arvioitiin loiviksi ja osin rakennusta kohti viettäviksi. Tarkastusta rajoitti paikoin lumipeite, minkä vuoksi maanpintojen muotoilua ei voitu kaikilta osin arvioida.

Rakennuksessa ei ole sadevesijärjestelmää. Sade- ja sulamisvedet tulisi johtaa hallitusti vähintään noin kolmen (3) metrin etäisyydelle rakennuksen perustuksista kosteusrasituksen vähentämiseksi.

Rakennuksen salaojajärjestelmästä ei ole käytettävissä tietoa.

Yhteenveto

 Rakennuksen ulkopuoliset rakenteet ovat ikäänsä nähden tavanomaisessa kunnossa, mutta niissä on selkeitä huolto- ja parannustarpeita. Erityistä huomiota tulee kiinnittää julkisivujen ylläpitoon, sokkelirakenteen kosteustekniseen toimivuuteen sekä maanpintojen kallistuksiin ja sadevesien hallintaan.

Perustusten ympärillä esiintyvä kosteusrasitus on kohonnut sadevesijärjestelmän puuttumisen, osittain puutteellisten kallistusten sekä sokkelin ulkonevan rakenteen vuoksi.

Suositukset

- Julkisivujen ja ikkunapuitteiden huoltomaalaus sekä vaurioituneiden osien kunnostus.
- Sokkelirakenteen liittymien tarkempi tarkastus ja tarvittaessa roiskevesisuojaus parantaminen.
- Maanpintojen muotoilu siten, että vietto on selkeästi rakennuksesta poispäin.
- Sadevesijärjestelmän (rännit ja syöksytorvet) asentaminen sekä vesien ohjaus vähintään 3 m etäisyydelle perustuksista.

8 PERUSTUKSET



Kuva 11. Alapohjan rakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita



Kuva 12. Lankkulattian kunto on hyvä

Havainnot

Alapohja koostuu lautalattiasta ilman varsinaista eristetilaa. Rakenteen arvioidaan olevan alkuperäinen multapenkkiratkaisu, jossa kantavat palkit ovat reuna alueilla maanvaraisia. Kyseinen rakenne on rakennusajankohdalle tyypillinen.

Rakenteen toimivuus perustuu maaperän kuivana pysymiseen sekä riittävään tuulettuvuuteen. Alapohjan tuuletusta on myöhemmin parannettu poistamalla rakennuksen keskiosasta maata ja asentamalla sokkeliin muutamia tuuletusaukkoja. Reuna-alueilla on kuitenkin edelleen alkuperäinen multapenkkirakenne.

Kantavat rakenteet koostuvat hirsistä, jotka reuna-alueilla ovat suorassa kosketuksessa maaperään. Rakennuksen keskiosassa hirret on tuettu parrurakenteilla. Hirsien päälle on rakennettu lautalattia ilman lämmöneristystä. Lautalattiassa ei tarkastushetkellä havaittu vaurioita, ja lattiarakenne on ilmeisesti uusittu jossain vaiheessa.

Rakenteet todettiin tarkastushetkellä pääosin hyväkuntoisiksi. Etupihan puolella yhdessä kantavassa hirressä havaittiin vähäistä pintavauriota. Vaurio viittaa mahdolliseen kohonneeseen kosteusrasitukseen, joka voi liittyä maanpinnan kallistuksiin ja pintavesien ohjautumiseen perustusta kohti.

Yhteenveto

-  Alapohjarakenne on rakennusajankohdalle tyypillinen multapenkkiratkaisu, jossa kantavat hirret ovat osittain suorassa kosketuksessa maaperään. Rakenne on kosteusteknisesti riskialtis, erityisesti reuna-alueilla, joissa puuosat ovat maanvaraisia.
-  Tarkastushetkellä ei havaittu laaja-alaisia vaurioita, mutta paikallinen pintavaurio viittaa kosteusrasituksen mahdollisuuteen. Rakenteen pitkäaikainen toimivuus on riippuvainen pintavesien hallinnasta ja riittävästä tuuletuksesta.

Suositukset

- Maanpintojen kallistusten korjaaminen siten, että pintavedet ohjautuvat selkeästi pois perustusten viereltä.
- Mikäli rakennuksessa tehdään laajempia peruskorjauksia tai käyttötarkoitusta muutetaan, alapohjarakenteen kosteustekninen parantaminen on syytä arvioida erikseen.

9 YHTEENVETO

Yhteenveto osa-alueittain

Tarkastuksen kohteena oli noin vuonna 1920 valmistunut vapaa-ajan rakennus, jonka runkorakenne on puuta ja julkisivu lautaverhoiltu. Rakennus edustaa rakennusajankohdalleen tyypillistä rakennustapaa ja rakenneratkaisuja.

Kokonaisuutena rakennuksen kunto arvioidaan ikäänsä nähden tyydyttäväksi, paikoin heikentyneeksi. Arvio perustuu rakennuksen ikään, pääosin alkuperäisiin tai teknisen käyttöikänsä ylittäneisiin rakenneratkaisuihin sekä tarkastuksen laajuuteen ja siihen liittyviin rajoituksiin.

Vesikatto

Vesikatteenä on profiloitu peltikate, joka on uusittu rakennuksen elinkaaren aikana. Katteen yleiskuntoa ei voitu täysin arvioida lumipeitteen vuoksi. Vinttillassa ei havaittu vuotojälkiä tarkastushetkellä. Rakenteessa ei ole varsinaista aluskatetta, vaan alkuperäinen pärekatto toimii toissijaisena suojakerroksena.

Vesikatteen kunto edellyttää säännöllistä seurantaa. Sadevesijärjestelmä puuttuu osittain, mikä lisää kosteusrasitusta rakennuksen ulkovaipalle ja perustuksille.

Yläpohja

Yläpohjarakenteet todettiin tarkastushetkellä pääosin hyväkuntoisiksi. Laaja-alaisia kosteus- tai lahovaurioita ei havaittu. Lämmöneristeenä on purueriste, joka on rakennusajankohdalle tyypillinen.

Rakenne ei sisällä nykyaikaista aluskatetta, joten vesikatteen tiiveys ja tuuletuksen toimivuus ovat rakenteen kosteusteknisen toiminnan kannalta keskeisiä.

Julkisivut ja ulkopuoliset rakenteet

Julkisivut, ikkunat ja ovet ovat pääosin alkuperäisiä ja ikäänsä nähden heikossa tai tyydyttävässä kunnossa. Huoltomaalaus ja kunnossapitotoimet ovat ajankohtaisia.

Maanpintojen kallistuksissa on puutteita, ja sadevesijärjestelmä puuttuu, mikä lisää kosteusrasitusta rakennuksen alaosiin.

Perustukset ja sokkeli

Alapohjarakenne on alkuperäinen multapenkkiratkaisu, jossa kantavat hirret ovat osittain maanvaraisia. Rakenne on kosteusteknisesti riskialtis, erityisesti reuna-alueilla, joissa puuosat ovat suorassa kosketuksessa maaperään.

Rakenteet todettiin pääosin hyväkuntoisiksi, mutta etupihan puolella havaittiin vähäistä pintavauriota yhdessä kantavassa hirressä. Sokkelia on jälkikäteen valettu ja se ulottuu ulkonevasti seinäpinnasta, mikä voi lisätä roiskevesirasitusta ulkoseinän alaosassa.

Salaojituksen olemassaolosta tai toimivuudesta ei ole tietoa.

Sisätilat ja pintarakenteet

Sisätilat olivat silmämääräisesti tyydyttävässä kunnossa. Pinnat ja rakenteet todettiin ehjiksi, eikä kosteuteen, rakenteellisiin vaurioihin tai sisäilmaongelmiin viittaavia poikkeavuuksia havaittu tarkastushetkellä.

12 LISÄTIETOA KUNTOTARKASTUKSESTA

Kuntotarkastuksen tavoite

Kuntotarkastuksessa arvioidaan kohteelle 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, käytettävissä 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 silmäämällä.

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.

12 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.

13 ALLEKIRJOITUS

Raportin laati tarkastuksen suorittaja.

Ulf Hartell
Kokkola 12.2.2026
Hartam Oy
Puh. 0400 178 369
hartam.tutkimukset@gmail.com
Tutkimuksia ja tarkastuksia vuodesta 1986