

Kuntotarkastus

Muinaislinnantie 4 F, 00950 Helsinki

Tarkastuspäivä
08/01/2026



1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1984 rakennettu rivitalossa sijaitseva huoneisto.

Rakennus on perustettu maanvaraisten betonianturoiden varaan harkkorakenteisella perusmuurilla. Alapohjana on alapuolelta lämmöneristetty maanvastainen betonilaatta. Ulkoseinät ovat puu- ja kiviainesrakenteisia ja puuverhoiltuja. Välipohja on kiviainesrakenteinen. Kattomuotona on harjakatto profiilipeltikatteella. Yläpohja on puurakenteinen. Lämmönlähteenä on kaukolämpö ja lämmönjako tapahtuu vesikiertoisilla pattereilla sekä sähkölattialämmityksellä. Ilmanvaihtojärjestelmänä on koneellinen poistoilmanvaihto.

Täytettyä alkuhaastattelulomaketta ei ollut käytettävissä.

Merkittävin korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpide kohdistuu pesuhuoneen ja saunan remontoimiseen.

Merkittävimmät jatkotutkimustarpeet liittyvät vierustojen, vesikaton ja salaojien tarkastuskaivojen tarkastamiseen olosuhteiden salliessa, salaojien toiminnan selvittämiseen, yläpohjatilan tarkastamiseen kulkureitin järjestämisen jälkeen ja rakenteiden tutkimiseen ulkovaraston katon kosteudenjälkien kohdilta.

Ikääntymisestä johtuen tulee varautua maanvastaisen sisäpuolelta lämmöneristetty rakenteen, salaojajärjestelmän, kuparisten vesijohtojen, muovisien viemäriputkien ja sähköjärjestelmän uusimattomien osien uusimistarpeeseen.

Kohteen maanvastaisilla seinillä on sisäpuolelta lämmöneristettyjä rakenteita. Riskinä on perusmuurin sisäpuolisten rakenteiden vaurioituminen, mikäli rakenteeseen pääsee siirtymään kosteutta maaperästä. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa. Suositellaan rakenteen kunnon selvittämistä esimerkiksi märkätilojen uusimisen yhteydessä.

Rakenteiden sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei voida täysin poissulkea pääosin rakenteita rikkomattomin menetelmin tehdyssä tarkastuksessa.

2. Oleelliset havainnot

Viite	Havainto	Huolto	Lisätutkimus	Korjaus / Uusiminen	Tietokortti
9.	Vierustoja ei voitu tarkistaa lumipeitteen vuoksi		●		
9.	Maanvastainen sisäpuolelta eristetty seinä, jatkotutkimus		●	*	
9.	Maanvastainen sisäpuolelta lämmöneristetty rakenne on ylittänyt teknisen käyttöikänsä			*	
10.	Salaojien tarkastuskaivoja ei voitu tarkistaa lumipeitteen vuoksi		●		
10.	Salaojien toiminnan selvittäminen		●	*	
10.	Salaojajärjestelmä on ylittänyt teknisen käyttöikänsä			*	
13.	Vesikaton tarkastaminen olosuhteiden salliessa		●	*	
14.	Yläpohjatilaa ei voitu tarkistaa kulkureitin puuttumisen takia		●	*	
15.	Pesuhuoneen ja saunan remontoiminen			●	
18.	Kosteudenjälkiä ulkovaraston katossa		●	*	
21.	Kupariset vesijohdot ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä			*	
21.	Muoviset viemäriputket ovat saavuttamassa teknisen käyttöikänsä			*	
22.	Sähköjärjestelmän uusimattomat osat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä			*	

* mahdollinen korjaustarve riippuu lisätutkimuksissa tai käytössä esille tulevista asioista

⚠ Tietoa rakenteeseen liittyvistä riskitekijöistä on liitteenä olevassa tietokortissa.

Taulukkoon on koottu vain olennaisimmat riskit, sekä lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty pelkästään havaintojen yhteydessä.

3.Yleistietoa tarkastuksesta

Tekijät

[REDACTED]

Päivämäärä

08.01.2026

Tilaaajat

[REDACTED] Ulosottoyrittäjä

Kohteen tiedot

Lähiosoite	Muinaislinnantie 4	Huoneisto	F
Postinumero	00950	Kaupunki	Helsinki
Tyyppi	Rivitalossa sijaitseva huoneisto	Rakennusvuosi	1984
Kiinteistötunnus	91-45-475-9		

Tarkastushetken sää

	RH (%)	T (°C)	g/m3
Ulkoilma	70,4	-14,2	1,2
Sisäilma	16,3	24,0	3,5

Sääolosuhde

Selkeä

Olosuhteet ennen tarkastusta

Talviset

Tarkastuksen syy

Tilaaaja halusi selvittää rakennuksen kunnon ennen asuntokauppaa.

Läsnäolleet

[REDACTED] Ulosottoyrittäjä / Tilaaaja

Ulosottoyrittäjä [REDACTED]

Käytetyt mittarit

Pintakosteudentunnistin Gann 2 + B 50 + Gann M 20 puuanturi	kalibroitu 8 / 2025
Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittalaite Vaisala HM42PROBE	kalibroitu 8 / 2025
Käyttöveden lämpötilamittari	
Kamera	
Virtaamakuppi	
Työkaluja	

4. Rajaukset

- Rakennuksen vierustoja ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi.
- Lumipeitteen vuoksi salaojituksen olemassaoloa ei voinut arvioida.

- Vesikattoa ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Omistajalta saatujen tietojen mukaan vesikatto on puhdistettu ja maalattu noin vuonna 2019.
- Yläpohjatilaa ei päästy tarkastamaan, koska tilaan ei ollut kulkureittiä tarkastushetkellä.

5. Muuta

- Täytettyä alkuhaastattelulomaketta ei saatu. Alkuhaastattelulomaketta ei ole raportin liitteenä.

6. Rakenteet ja LVI-tekniikka

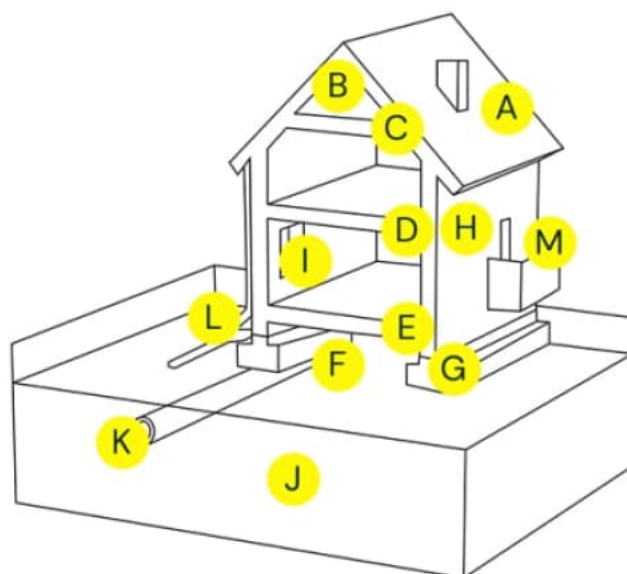
Kerrokset	1 + Kellari
Rakennustapa	Paikalla rakennettu ja Elementtirakenteinen
Perustukset, sokkeli ja alapohja	Perustukset: Maanvaraiset betonianturat Perusmuuri: Harkkoperusmuuri Alapohja: Maanvastainen betonilaatta, lämmöneristys alapuolella
Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet	Ulkoseinät: Puurakenteisia ja Kiviainesrakenteisia Julkisivupinnoite: Puuverhous
Välipohjat	1.krs / 2.krs: Kiviainesrakenteinen
Vesikatto ja varusteet	Kattomuoto: Harjakatto Vesikate: Profiilipeltikate
Yläpohja, ullakko	Yläpohja: Puurakenteinen
Tulisijat	Ei tulisijoja
Lämmitysjärjestelmä	Lämmöntuotto: Kaukolämmönsiirrin Lämmönjako: Vesikiertoiset patterit ja Sähkövastuslattialämmitys
Ilmanvaihto	Koneellinen poistoilmanvaihto
Vesi- ja viemärilaitteisto	Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Käyttövesiliittymä Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Jätevesiviemäriliittymä
Loppukatselmus	Ei tietoa.

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Rakennepiirustuksia

Kappaleen 6 tiedot eivät ole tarkastajan havaintoja, vaan ne on saatu asiakirjoista, jotka on lueteltu yllä tai mikäli tiedot perustuvat johonkin muuhun tietolähteeseen on tietolähde esitetty. Tähdellä (*) merkityt rakennetiedot perustuvat asiakkaalta saatuihin tietoihin. Risuaidalla (#) merkityt rakennetiedot perustuvat tarkastajan rakenteiden pinnoilta tehtyihin arvioihin sekä rakenneavauksien kohdilta tehtyihin havaintoihin. Kappaleessa 6 ei oteta kantaa siihen mitkä ovat todelliset rakenteet tai järjestelmät.

Talon rakenteita ja järjestelmiä ovat mm.



- A. Vesikate
- B. Yläpohjatila
- C. Yläpohja
- D. Välipohja
- E. Alapohja
- F. Ryömintätila
- G. Perustukset
- H. Ulkoseinät
- I. Ikkunat ja ovet
- J. Täyttömaa
- K. Salaojat
- L. Sadevesijärjestelmät
- M. Parveke

Kuvan tarkoituksena on esitellä yleisesti talon rakenteita ja järjestelmiä, eikä se vastaa välttämättä tarkastettua kohdetta.

Kuvassa olevat talon rakenteet ovat esimerkinomaisia, eikä kaikkia kuvassa olevia rakenteita/järjestelmiä ole jokaisessa talossa. Taloissa voi olla myös rakenteita/järjestelmiä, joita ei ole esitetty tässä esimerkissä. Kuvan tarkoituksena on esitellä yleisesti talon rakenteita/järjestelmiä, eikä se vastaa välttämättä tarkastettua kohdetta.

7. Käyttäjän havainnot ja tiedot korjauksista

Alkuhaastattelu

Tilaajalle on tilauksen yhteydessä toimitettu kirjallinen haastattelulomake ennen tarkastusta täytettäväksi. Lomakkeesta ilmenevät haastattelussa esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset käyttäjän havainnoista kohteen käytön aikana sekä kohteeseen tehdyistä korjauksista. Lomake on raportin liitteenä.

8. Havaintojen esittämistapa ja tulkinta

Luentaohje

Kuntotarkastushavainnot otsikon alla käsitellään asiapapereista saatuja tai esim. tilaajan ilmoittamia rakennetyyppejä, sekä kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja ja toimenpide-ehdotuksia. Raportissa käytetään termiä "kuntotarkastuksen suoritusohje", jolla tarkoitetaan Rakennustiedon Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjetta KH 90-00394 vuodelta 2007. Mahdolliset perusteet suositellulle toimenpiteelle, kuten viittaukset ohjeisiin tai määräyksiin on esitetty kursiivitekstillä.

Sisältöön liittyvää

Korjausohjeiden tulkinta	Raportti ohjaa jatkotoimenpiteitä, mutta ei ole korjaustyöselitys, minkä vuoksi korjaustavan määrittely vaatii aina tarkempaa korjaussuunnittelua.
Tekniset käyttöiät	"Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on yleistävä. Kun rakenteen, rakenneosan, järjestelmän ja laitteen tekninen käyttöikä täyttyy ja tulee uusimistarve, niin usein tässä yhteydessä joudutaan uusimaan tai on teknistaloudellisesti perusteltua uusia myös ympäröivät/liittyvät rakenteet." (määritelmä: RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. Talotekniikka. ja RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. Rakennustekniikka.) Sähköjärjestelmän osalta tekniset käyttöiät (elinkaari) on esitetty julkaisussa ST 97.00 Sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien kuntoarvio ja -tutkimus.
Viittaukset nykyisiin rakentamisohjeisiin	Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamisohjeisiin. Rakennukset ovat yleensä tehty oman aikakautensa ohjeiden mukaan, eivätkä nykyiset määräykset ole jälkikäteen velvoittavia. Nykyisistä määräyksistä ja ohjeista saadaan kuitenkin viitteitä siihen mitä nykyisin pidetään rakennuksen kestävyys- ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

9. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

Rajaus:

- Rakennuksen vierustoja ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi.

Suosittelaa rakennuksen vierustojen tarkastamista olosuhteiden salliessa.

Maanpinnan tasoerot rakenteisiin

Tasoerot (tarkkuus ± 5 cm)	Ei tarkastettavissa	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Maanpinta-sokkelin yläreuna		25	
Maanpinta-lattiataso		25	
Maanpinta-seinän puurungon alareuna		25	

Riskirakenteet

- Kohteessa on sisäpuolelta lämmöneristettyjä maanvastaisia seinä. Riskinä on rakenteen vaurioituminen, mikäli rakenteeseen pääsee kosteutta. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa (KH 90-00394). Kyseistä rakennetta on etusivun osalla maanvastaisissa seinissä portaiden ja märkätilojen kohdalla. Märkätilojen kohdalla kyseinen rakenne olisi suositeltavaa poistaa remontin yhteydessä ja korvata esimerkiksi maanvastaisille seinille soveltuvilla märkätilalevyillä, jotka toimivat myös lämmöneristeenä.

Suosittelaa rakenteen kunnon selvittämistä esimerkiksi märkätilojen uusimisen yhteydessä.

Tekninen käyttöikä

- Maanvastainen sisäpuolelta lämmöneristetty rakenne on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. Maanvastaisen sisäpuolelta lämmöneristetyt seinä, jonka sisäpinnalla on lämmöneristeenä lastuvilla (ns. Toja-levy), korkki tai mineraalivilla, tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).

10. Sadevesien poistojärjestelmä ja salaojat

Rajaus:

- Lumipeitteen vuoksi salaojituksen olemassaoloa ei voinut arvioida.

Suosittelaa salaojituksen olemassaolon selvittämistä.

Salaojien tasoerot mitattuna tarkastuskaivoista

Tasoerot	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Salaojan yläpinta – maanpinta	–	
Salaojan yläpinta – perustustaso (perustuu rakennepiirustuksiin)	–	
Salaojan yläpinta – kellarin lattiapinta	–	

Salaojajärjestelmä

- Salaojien toimintaa ei ole saatujen tietojen mukaan tarkastettu viimeiseen viiteen vuoteen. *Salaojat suositellaan tarkastettavaksi ja huollettavaksi säännöllisesti viiden vuoden välein esimerkiksi painehuuhtelemalla salaojaputket ja tarkastamalla tarkastuskaivot kahden vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Suosittelaa salaojien toiminnan selvittämistä kuvaamalla tai painehuuhtelemalla salaojat.

Sadevesijärjestelmä

- Vesikaton sade- ja sulamisvedet on johdettu syöksytorvien alla sijaitseviin rännikaivoihin, joista vedet on johdettu pääosin pois rakennuksen viereltä. Varastojen katon sadevesiä ei ole johdettu havaintojen mukaan pois rakennuksen viereltä.

Suosittelaa varastojen katon sadevesien johtamista kauemmaksi rakennuksesta.

Tekninen käyttöikä

- Salaojajärjestelmä on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Vuosien 1950–2000 välillä rakennettujen kellarillisten ja rinnetalojen salaojituksen tekninen käyttöikä on normaalisitauksessa 30 vuotta. Huoltamattomana salaojituksen käyttöikä on noin 25% lyhyempi (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



1. Sadevesien ohjausta

11. Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet

Puuverhous

- Ulkoverhouskassa ei havaittu merkittäviä puutteita tai vaurioita. Ei toimenpiteitä.
- Ulkoverhouksen taustalla havaittiin tuuletusrako seinien alaosissa. Verhous on tehty ns. lomalaudoituksena, jossa joka toisen laudan takana on tuuletusrako. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Yleistä

- Räystäään alaosan laudoituksen ja kantavien rakenteiden maalipinnat ovat haalistuneet *Julkisivujen puuosat suositellaan huoltomaalattavaksi 5 – 20 vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Suosittelaa julkisivun puuosien huoltokäsittelyä.

Terassit

- Terassissa ei havaittu huomautettavaa. Ei toimenpiteitä.



2. Julkisivua



3. Julkisivua



4. Terassia



5. Puuosien pinnoitteet haalistuneet

12. Ikkunat ja ulko-ovet

Puitteet, karmit ja lasit

- Rakennuksen ikkunat ovat puu- ja metallirakenteisia. Ikkunoissa on sisäpuitteessa eristyslaselementti ja ulkopuitteessa yksi lasi.
- Ikkunoissa ja ulko-ovissa ei havaittu huomautettavaa.

Vesipellit

- Ikkunoiden vesipeltien asennuksessa ei havaittu huomautettavaa.



6. Ikkuna



7. Ulko-ovi

13. Vesikatto ja varusteet

Rajaus:

- Vesikattoa ei voitu tarkastaa lumipeitteen vuoksi. Omistajalta saatujen tietojen mukaan vesikatto on puhdistettu ja maalattu noin vuonna 2019.

Suositellaan katon tarkastamista olosuhteiden salliessa.



8. Rajaus: vesikatolla lunta

14. Yläpohja, ullakko

Rajaus:

- Yläpohjatilaa ei päästy tarkastamaan, koska tilaan ei ollut kulkureittiä tarkastushetkellä.

Suositellaan tilan tarkastamista, kun tilaan on järjestetty kulku.

15. Pesuhuone ja sauna

Rakenteet ja pinnoitteet

Lattiarakenteet ja -pinnoitteet

Kiviainesrakenteinen ja pinnoitteena laatat.

Kattopinnoitteet

Kiviainesrakenteinen ja pinnoitteena paneeli.

Seinärakenteet ja -pinnoitteet

Kivi-/puurakenteisia. Pinnoitteena pesuhuoneessa laatat sekä saunassa paneeli ja alareunassa laatoitus.

Vedeneristys

- Vedeneristystä ei havaittu. Omistajalla ei ollut tietoa vedeneristyksen asentamisesta. *Vedeneristyksen olemassaoloa ei voida tyypillisesti tarkastaa rakennetta rikkomatta.*

Lattiakaivo

- Lattiakaivoissa ei havaittu puutteita tai vaurioita.

Suositellaan uusimaan lattiakaivo remontin yhteydessä.

Lattiakallistus

- Lattian kallistuksissa havaittiin puutteita wc-istuimen lähellä ja saunan oven kohdalla. Riittämätön kaato vaatii veden poistamista lattiakaivoon esimerkiksi lastalla. *'Märkätilan lattian kaltevuuden on mahdollistettava veden valuminen lattiakaivoon. Märkätilan lattian kaltevuuden suositellaan olevan yleensä vähintään 1:100 ja suihkun alueella 1:50 noin 0,5 m:n säteellä lattiakaivosta.'* (Rakennusten kosteustekninen toimivuus, Ympäristöministeriö, 2020)

Suositellaan lattian kuivaamista esimerkiksi lastalla käytön jälkeen sekä lattian kaltevuuksien korjaamista tilan seuraavan remontoimisen yhteydessä.

Ilmanvaihto

- Pesuhuoneessa on ilmanvaihtuventtiili. Saunassa on kaksi ilmanvaihtuventtiiliä.

Kosteushavainnot

- Pesuhuoneen ja saunanlattiat ja seinien alareunat kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä ja pesuhuoneen seinien yläosat havaintopisteiden välillä 1 m. Kosteutta ei havaittu saunassa tai pesuhuoneen seinien yläosissa. Kosteutta havaittiin pesuhuoneen suihkunurkassa seinässä alimmassa laattarivissä ja lattiassa suihkun roiskevesialueella sekä lattiakaivon ympärillä. Suihkujen roiskevesialueella havaitaan tyypillisesti kosteudentunnistimella kosteutta muutamien laattojen osalla. Laatan kiinnityslaasti sekä laatan taustapinta kastuvat saumoista taustalle imeytyvän veden vaikutuksesta. Kosteudentunnistimella ei pystytä määrittelemään kosteuden sijaintia rakenteessa, mutta tarvetta rakenteiden kosteusmittauksiin ei arvioitu havaintojen perusteella olevan.

Havainnot pesuhuone

- Laatoituksessa havaittiin alustaansa puutteellisesti kiinnittyneitä tai irronneita 'kopolaattoja'. *Kopolaatat eivät aiheuta toimenpiteitä niin kauan kuin saumat ovat ehjät ja laatat eivät irtoa kokonaan. Laatat suositellaan kiinnitettäväksi mikäli ne irtoavat kokonaan.*

Havainnot sauna

- Laatoituksessa havaittiin alustaansa puutteellisesti kiinnittyneitä tai irronneita 'kopolaattoja'. *Kopolaatat eivät aiheuta toimenpiteitä niin kauan kuin saumat ovat ehjät ja laatat eivät irtoa kokonaan. Laatat suositellaan kiinnitettäväksi mikäli ne irtoavat kokonaan.*

Yhteenveto, käyttöikä

- Märkätiloissa (pesuhuone ja sauna) ei tarkastuksen yhteydessä havaittu viitteitä rakenteellisista vaurioista, mutta märkätilan lattian ja seinien mahdolliset vedeneristeet/kosteussulut ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Uusimisen yhteydessä on suositeltavaa korvata maanvastaisilla osilla oleva riskirakenne toimivammalla rakenteella.

Suositellaan tilojen korjaamista nykymääräyksiä mukaisesti. Korjauksen yhteydessä tulee taustarakenteiden kunto tarkastaa.



9. Pesuhuonetta



10. Pesuhuoneen lattiakaivo



11. Saunaa

16. WC

Lattiakaivo

- Tilassa ei ole lattiakaivoa.

Ilmanvaihto

- Tilassa on poistoilmaventtiili.

Kosteushavainnot

- Lattiat ja seinien alareunat sekä seinäpinnat vesipisteen ympärillä kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä. Ei havaittu kosteutta.

Havainnot

- Tilassa ei havaittu huomautettavaa.



12. WC-tilaa

17. Keittiö

Allaskaappi

- Allaskaapissa ei havaittu huomautettavaa. Vuotovahti on asennettu allaskaapin alapuolelle.

Ilmanvaihto

- Tilassa on liesituuletin.

Kosteushavainnot

- Lattiarakenteesta johtuen lattiaa ei voida luotettavasti kartoittaa. Seinäpinnat pesualtaan kohdalta kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä. Ei havaittu kosteutta.

Havainnot

- Astianpesukoneen alapuolelle ei ole asennettu valumasuojakaukaloa. *Rakenteellisilla ja LVI-teknisillä ratkaisulla estetään veden tunkeutuminen rakenteisiin ja ohjataan vuotovedet näkyville, jotta ne ovat varhain havaittavissa. Esimerkiksi astianpesukoneen alle sijoitetaan lattiamateriaali, joka estää vuotovesien tunkeutumisen ympäröiviin rakenteisiin ja ohjaa vuotovedet näkyville. Lisäksi vuotovesien havaitsemiseen voidaan lisävarusteena käyttää sähköistä vuodonilmaisinta tai lattiamateriaalin päälle asennettavaa vuotokaukaloa, joka ohjaa vuotovedet näkyville. (Ympäristöministeriön ohje rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta, 2020)*

Suositellaan valumasuojakaukalon asentamista astianpesukoneen alle.

- Lieden kaatumisestettä ei ole asennettu. *Tämä aiheuttaa käyttöturvallisuusriskin.*

Suositellaan kaatumisesteen asentamista.



13. Keittiötä



14. Allaskaapin kuva

18. Muut asuintilat ja asumista palvelevat tilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet muissa tiloissa

- Ulkovaraston katossa havaittiin mahdollisesti kosteuteen viittaavia jälkiä. Jälkien syy ei selvinnyt tarkastuksella.

Suositellaan rakenteiden tutkimista kosteudenjälkien kohdalta rakennetta avaamalla.

Varastotila portaiden alla

- Ei havaittu huomautettavaa.

Muut tilat

- Ei havaittu huomautettavaa.



15. Muita tiloja



16. Portaiden alustilaa



17. Ulkovarastoa



18. Mahdollisesti kosteuden aiheuttamia jälkiä ulkovarastossa

19. Lämmitysjärjestelmä

Yleistiedot

- Lämmitysjärjestelmässä ei havaittu pintapuolisessa tarkastelussa vauriota tai huomautettavaa.
- Lämmitysjärjestelmän näkyvillä osilla (patterit sekä niille tulevat putket) ei havaittu vuotoja tai vaurioita.



19. Lämmityslaitetta



20. Lämmityslaitetta

20. Ilmanvaihto

Sisäilmanlaatu

- Sisätiloissa ei ollut havaittavissa poikkeavia hajuja tarkastuksen aikana.

Havainnot

- Ilmanvaihtojärjestelmän toiminnan kannalta on oleellista, että järjestelmä on aina päällä. Samoin kanavisto ja venttiilit tulee pitää puhtaina.



21. Korvausilmaventtiili ikkunassa

21. Vesi- ja viemärlaitteisto

Käyttövesijärjestelmä

Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)

Käyttövesiliittymä

Käyttövesiputket (näkyvillä osin)

Kuparia

- Vesijohdoissa ei havaittu viitteitä vaurioista tai puutteita näkyvillä osilla.

Jätevesijärjestelmä

Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)

Jätevesiviemäriliittymä

Viemäriputket (näkyvillä osin)

Muovia

- Viemäreissä ei havaittu näkyvillä osilla viitteitä vaurioista tai puutteita.

Vesimittari

- Huoneistossa ei ole vesimittaria. Yhteinen vesimittari sijaitsee taloyhtiön tiloissa.

Vedenvirtaama

- Sekoittajien virtaamissa ei havaittu oleellisia eroja RakMK D1:n ohjearvoihin. Suositusvirtaama suihkuille, kodinhoituhuoneen ja keittiön sekoittajille on 12 l/min ja lavuaareille 6 l/min. Ei havaittu huomautettavaa.

Veden lämpötila

- Veden lämpötilaksi mitattiin 56,4 °C. ns. Asumisterveysasetuksen (Sosiaali- ja terveysministeriö 545/2015) mukaan: 'Lämminvesilaitteistosta saatavan lämpimän vesijohtoveden lämpötilan tulee olla vähintään + 50 Celsius-astetta ja vesikalusteesta saatava vesi saa olla korkeintaan + 65 Celsius-astetta'.

Tekninen käyttöikä

- Kupariset vesijohdot ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. Kuparisten vesijohtojen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa, riippuen asennusvuodesta ja -tavasta, 40–50 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, talotekniikka, 2025).
- Muoviset viemärit lähestyvät teknisen käyttöikänsä ylittämistä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. Muoviviemäriputkien tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 50 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, talotekniikka, 2025).

22. Sähköt

- Silmämääräisesti tarkasteltuna ei havaittu vaurioita tai puutteita sähköjärjestelmässä.

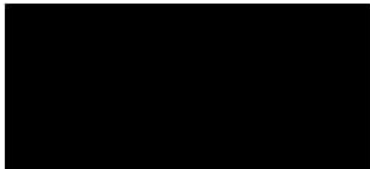
Tekninen käyttöikä

- Sähköjärjestelmän uusimattomat osat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. Sähköjärjestelmän osien tekninen käyttöikä on pääosin noin 30–50 vuotta. (ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2024).



22. Ryhmäkeskus

Helsinki 09.01.2026



RI AMK

Kuntotarkastaja AKK

Rakennustekninen asiantuntija

Rakennusten lämpökuvaaja Eurofins

Rakennusten tiiviydennmittaaja Eurofins

Energiatodistuksen laatija

Liitteet

Tietokortti: Maanvastaiset sisäpuolelta lämmöneristetyt seinät

23. Yleistä kuntotarkastuksesta

Yleistä kuntotarkastuksesta RS3

VAURIOIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Kuntotarkastusraportissa on esitetty korjaussuosituksia havaittujen vaurioiden korjaamiseksi. Korjaussuositukset eivät ole sellaisenaan riittäviä työohjeita, vaan lähes aina vaurioiden oikean korjaamistavan määrittelemiseen vaatii yksityiskohtaisen korjaussuunnitelman laatimisen. Yleisenä lähtökohtana korjaamisessa ovat nykyiset rakennusmääräykset ja -ohjeet, joita sovelletaan käyttötarkoituksen ja kohteen vaatimusten mukaan. Ennakoivat huoltotoimet ja vaurioiden korjaaminen viipymättä säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli tarkastuksessa on havaittu vaurioita tai puutteita, eikä ehdotettuihin korjauksiin ryhdytä, vaurio yleensä laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi myös muodostaa haitan asumiselle.

YLEISTÄ TARKASTUKSEN SISÄLLÖSTÄ

Jotta raportin lukija ymmärtäisi kuntotarkastuksen sisällön ja periaatteet, tulisi lukijan tutustua myös Rakennustieto Oy:n julkaisemaan KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Tilaaajan ohjeeseen. Ohje on toimitettu tilaajalle tilauksen yhteydessä tai se on luettavissa osoitteessa www.sustera.fi. Tilaaajan ohjeessa on esitetty mm. tarkastuksen sisältö, epävarmuustekijät, vastuut ja rajaukset. Kuntotarkastustilauksen yhteydessä tilaajalle on toimitettu myös Sustera Kuntotarkastuksen RS³ Palvelukuvaus, jossa on määritelty lyhyesti Kuntotarkastuksen RS³ suoritustapa.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohjetta ja Kuntotarkastuksen RS³ Palvelukuvausta. Suoritusohje on saatavissa mm. Rakennustiedon kirjakaupoista.

Kuntotarkastusraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä asiakirjoista, omistajalta, isännöitsijältä tai käyttäjältä saatuihin tietoihin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyys- ja turvallisuuteen ja asumisterveellisyyteen oleellisesti vaikuttaviin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Kuntotarkastuksesta huolimatta ei voida pois sulkea sitä mahdollisuutta, että rakennuksessa voi esiintyä piileviä vaurioita, joita ei tarkastusmenetelmien tai -olosuhteiden rajoissa ja tarkastuksen pääasiallisen pintapuolisuuden vuoksi ole voitu havaita. Kuntotarkastusmenettelyllä ei yleensä voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa, toimivuutta tai olemassaoloa. Koska rakenteita ei avata, ei rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita välttämättä voida havaita, ellei niistä ole kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalle näkyvää viitettä. Epäilyttävissä tapauksissa esitetään lisätutkimustarve, mikäli rakenteiden kunto olisi syytä selvittää tarkemmin. Kuntotarkastusraportissa esitettyjen lisätutkimussuosituksien perusteena on tarkastajan kohteesta tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuosituksien noudattaminen on tärkeää, jotta rakenteiden todellinen kunto saadaan selvitettyä eikä kaupan osapuolille jää epäselvyyttä rakennuksen mahdollisista korjaustarpeista. Raportissa suositellut tutkimukset tai tarkastukset suoritetaan eri tilauksesta, mikäli ne eivät kuulu KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaan kuntotarkastuksen sisältöön. Rakennuksissa saattaa olla myös osia, joita ei ole voitu tarkastaa, koska niihin ei ollut pääsyä tai ne olivat lumipeitteen alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden salliessa on yleensä myös suositeltavaa.

Laatoitetuissa lattia- ja seinäpinnoissa esiintyy tavanomaisesti kosteutta kosteudentunnistimella havainnoitaessa, jos pinnat ovat olleet säännöllisesti roiskevedelle alttiina. Kyseiset kosteushavainnot eivät välttämättä tarkoita kosteusvaurioita tai korjaustarvetta. Mikäli laatoituksen alla on toimiva kosteuden- tai vedeneriste, saattaa kosteus olla pelkästään laattojen ja eristeen välissä, mikä on laattapinnoitteelle ominaista. Vedeneristeiden olemassaoloa tai kuntoa ei pintapuolisessa tarkastelussa, kuten kuntotarkastuksessa voida yleensä selvittää.

Tilanteessa, jolloin märkätilat ovat olleet hyvin pitkään käyttämättöminä, ei kosteudentunnistimella voida arvioida rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä kosteusvaurioituneita rakenteita eikä rakenteen kosteusteknistä toimivuutta normaalin käytön aikana.

Johtopäätöksissä esiintyvät viittaukset nykyisiin rakennusmääräyksiin tai ohjeisiin eivät tarkoita, että ne olisivat vanhassa rakennuksessa voimassa takautuvasti ja jälkikäteen velvoittavia. Viittaukset määräyksiin ovat ohjeena siihen tasoon, mitä nykyisin pidetään hyvänä rakennustapana ja niiden noudattaminen on siksi yleisesti suositeltavaa pyrittäessä hyvään ja turvalliseen rakennuksen ylläpitoon.

ASBESTI

Asbestin käyttö rakentamisessa on ajoittunut pääasiassa ajanjaksolle 1930 – 1990, minä aikana useat suomalaiset rakennusmateriaalit ovat sisältäneet asbestia, mutta asbestia on käytetty suomalaisessa rakentamisessa ainakin 1910-luvulta lähtien. Suomen rakennusaineteollisuus lopetti asbestipitoisten tuotteiden valmistuksen 1988 jälkeen. Asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti, valmistus ja myynti on ollut kiellettyä 1.1.1993 alkaen. Asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa on kielletty kokonaan 1.1.1994.

Asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei ole terveydelle haitallinen, mikäli rakennusmateriaali on ehjä eikä siitä irtoa asbestikuituja hengitysilmaan. Ehjä, rakenteessa oleva, asbestia sisältävä rakennusmateriaali ei normaalitapauksessa aiheuta mitään toimenpiteitä. Asbestin olemassaolo tulee huomioida, mikäli rakennusta korjataan tai huolletaan ja asbestia sisältäviä materiaaleja puretaan tai työstetään, sekä silloin, jos asbestia sisältävä materiaali on rikkoutunut siten, että siitä voi irrota asbestikuituja. RS³ Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu asbestikartoitusta.

Ennen korjauksien tai remontointien aloittamista tulee selvittää sisältävätkö purettavat tai korjattavat rakenteet asbestia ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tai muun, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta on huolehdittava, että asbestipurkutyötä varten tehdään asbestikartoitus.

KREOSOOTTI JA PAH-YHDISTEET

Kreosoottia ja PAH-yhdisteitä sisältävien materiaalien käyttö rakentamisessa on ollut yleisintä vuosien 1890 – 1960 välillä. Kreosoottia ja PAH-yhdisteitä sisältäviä tuotteita on käytetty erityisesti veden- ja kosteudeneristeenä, puutavaran kyllästyksessä, valuasfalteissa, kattahuovissa sekä rakennuspapereissa ja –pahveissa.

Kreosootti (kivihiilipiki) on kivihiilitervan tislauSJäännös, joka sisältää satoja orgaanisia ja epäorgaanisia yhdisteitä. Kivihiilipikeä purettaessa työilmaan vapautuu hiukkasmaisia ja höyrymäisiä aineosia, joista haitallisimpia ovat syöpää aiheuttavat polysykliset aromaattiset hiilivedyt (PAH-yhdisteet) sekä lisäksi iholle joutuessaan aine saattaa aiheuttaa kirvelyä ja punoitusta sekä ärsyttää hengitystä.

Rakenteissa olevista kreosoottia tai PAH-yhdisteitä sisältävistä materiaaleista ei aiheudu haittaa, ellei niistä siirry epäpuhtauksia sisäilmaan. Korjauksien ja remontointien yhteydessä kivihiilipikeä ja PAH-yhdisteitä sisältävät materiaalit on ensisijaisesti pyrittävä poistamaan. Kuntotarkastuksen sisältöön ei kuulu kreosootin tai PAH-yhdisteiden kartoitus.

RADON

Radon on maaperästä ilmaan ja esim. kaivoveteen tietyissä olosuhteissa pääsevä väritön ja hajuton radioaktiivinen kaasu. Suomessa on joitakin alueita, joilla radonia esiintyy yleisesti. Tietoa radonin esiintymisalueista ja alueella tehdyistä radonmittauksista on mahdollista saada joko Säteilyturvakeskuksesta tai kunnan rakennusvalvontavirastosta. Mikäli kohde sijaitsee radon-alueella, on yleensä suositeltavaa selvittää, onko kohteessa tai kohteen ympäristössä mitattu kohonneita radonpitoisuuksia. Kuntotarkastuksen RS³ sisältöön ei kuulu radonmittauksia.

MIKROBIKASVUSTO

Mikäli rakenteissa on kosteutta tai kosteusvaurioita, voi rakenteissa mahdollisesti olla mikrobikasvustoa (kansanomaisesti "hometta"). Mikrobikasvusto rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voi olla terveyshaitta tai esimerkiksi pelkästään ulkonäköhaitta. Mahdollinen haitallisuus riippuu mm. mikrobikasvuston sijainnista, laajuudesta ja lajistosta. Rakenteiden suhteellisen kosteuden ollessa pitkäaikaisesti yli 70 % RH ovat olosuhteet mikrobikasvuston syntymiselle olemassa.

KUNTOTARKASTAJAN VASTUU, VIRHEEN OIKAISEMINEN JA KUNTOTARKASTUKSESTA REKLAMOINTI

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaisesti. Yritykselle suoritettavassa kuntotarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. Tarkemmin tarkastuksen osapuolten vastuista on kerrottu kuntotarkastuksen tilaajan ohjeessa (KH 90-00393, luku 8).

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa tapahtunut virhe. Kaikista virheistä tilaajan tulee reklamoida kirjallisesti kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (yleensä neljän kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita).

Maanvastaiset sisäpuolelta lämmöneristetyt seinät

Maanvastaisia sisäpuolelta lämmöneristettyjä seiniä on yleisesti rakennettu 1950–1990 luvuilla. Kellarikerrosten käyttötarkoitusta jälkikäteen muutettaessa kyseistä rakennetta on myös tyypillisesti käytetty mm. 1950-luvun ns. rintamamiestaloissa. Mikäli kosteutta pääsee ulkopuolelta seinärakenteeseen voi seinää vasten asennettuihin lämmöneristeisiin ja puurakenteisiin syntyä vaurioita. Lisäksi sisäilman vesihöyryn on mahdollista tiivistyä rakenteessa kiviainesrakenteisen maanvastaisen seinän ja lämmöneristeen rajapintaan. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto tulee selvittää rakennetta avaamalla.

Riskirakenne

Pelkkä pintapuolinen ja aistinvarainen arviointi, pintojen kosteuskartoitus kosteudentunnistimella tai rakenteen eristetilan suhteellisen kosteuden mittaaminen eivät ole riittäviä menetelmiä riskirakenteen kunnon selvittämiseksi, ellei rakenteessa ole selvästi pinnoilta tai eristetilan mittauksissa todettavia vaurioita tai merkittävää poikkeavaa kosteutta.

Maanvastaisen sisäpuolelta lämmöneristetyt seinän vaurion aiheuttajia

- Ulkopuolisen kosteuden siirtyminen ulkoseinän alaosan rakenteisiin. Syynä tähän on yleensä puutteellisesti toimiva tai kokonaan puuttuva salaojitus, perusmuurin ulkopinnan vedeneristysten puutteet tai puuttuminen ja liian hienojakoinen (kapillaarinen) täyttömaa-aines perustusten ja alapohjan alla sekä maanvastaisen seinän vierellä.
- Ulkopuolisen kosteuden siirtyminen perusmuurin sisäpuolisiin rakenteisiin. Syynä tähän on yleensä puutteellisesti toimiva tai kokonaan puuttuva salaojitus, perusmuurin ulkopinnan vedeneristysten puutteet tai puuttuminen ja liian hienojakoinen (kapillaarinen) täyttömaa-aines perustusten ja alapohjan alla sekä maanvastaisen seinän vierellä.
- Maanpintojen kallistuksien sekä kattovesien poisjohtamisen puutteet rakennuksen ulkopuolella lisäävät kyseisten rakenteiden kosteusrasitusta ja vaurioitumisriskiä.
- Sisäilman kosteuden tiivistyminen

lämmöneristeen ja maanvastaisen kiviainesrakenteisen seinän rajapintaan. Tilojen ilmanvaihdon puutteet sekä tilojen ilman korkea kosteuspiitoisuus, esimerkiksi märkätiloissa, lisäävät kosteuden tiivistymisen riskiä rakenteessa.

Riskirakenteen tutkiminen erillisellä kuntotutkimuksella

Maanvastaisen sisäpuolelta lämmöneristetyt seinärakenteen selvittäminen ja kunnon tutkiminen sekä siihen mahdollisesti liittyvän riskin realisoidumisen toteaminen edellyttää aina rakenteen avausta ja sen tarkastamista riittävässä laajuudessa.

Koska vaurioituminen tämän tyyppisessä rakenteessa alkaa lämmöneristeen ja sen takana olevan kiviainesrakenteisen seinän rajapinnasta, vaatii rakenteen kunnon tarkempi selvittäminen rakenteen avaamista.

Rakenteen avausten määrä ja paikat tulee määritellä aina tapauskohtaisesti.

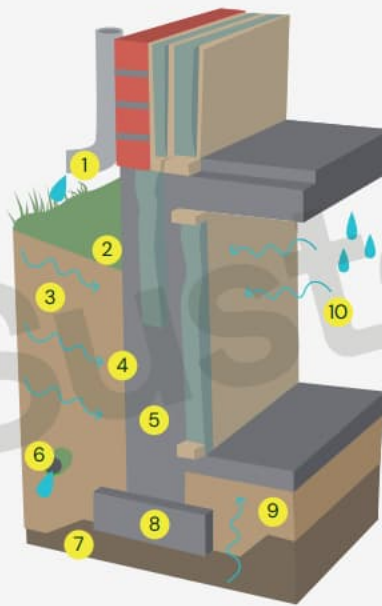
Kuntotutkimukseen voidaan tarpeen mukaan sisällyttää erilliset mikrobitutkimukset. Niiden tarpeellisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntotutkimuksen yhteydessä.

Rakenteen kuntotutkimuksessa rakenneavauksista tutkitaan mm.:

- Rakenteen toteutustapa ja materiaalit
- Rakenteeseen liittyvät erityiset riskitekijät
- Aistinvarainen kunto (jäljet, laho, hajut)
- Rakenteiden kosteustilanne tarkoituksen mukaisella mittauksella
- Ilmavuotoreitit sisätiloihin päin
- Tarpeen mukaan materiaalien mikrobinäytteet
- Tarpeen mukaan haitta-ainenäytteet

ESIMERKKI RISKIRAKENTEESTA:

(kuva on periaatteellinen, ei vastaa tarkalleen kohteen rakennetta)



1. Rännivedet
2. Pintavedet
3. Maaperän kosteus
4. Puutteet perusmuurin ulkopinnan vedeneristyksessä
5. Betoni / kevytsoraharkko Perusmuuri
6. Puutteet salaojituksessa
7. Täyttömaa
8. Antura
9. Veden kapillaarinen nousu
10. Kosteuden tiivistyminen

TALOUDELLISTA TURVAA JA MIELENRAUHAA ASUNTOKAUPAN JÄLKEISELLE AJALLE KAUPPATURVALLA

Kauppaturva-piilovirhevakuutus on ainoa Suomessa asunnon tai kiinteistön myyjälle tarjolla oleva vakuutus piilovirheiden varalta. Piilovirheet tarkoittavat virheitä, joita ei kuntotarkastuksen tai kosteuskartoituksen yhteydessä ole havaittu, ja joista myyjä ei ole ollut tietoinen.

- Vakuutus kattaa ostajan myyjälle esittämät vaateet siitä päivästä lukien, kun ostaja on ottanut kohteen haltuunsa.
- Vakuutuksen voimassaoloaika on kaksi tai viisi vuotta kohteen tyypin mukaan.
- Maksimikorvaus vakuutuskaudelle on jopa 75.000 €.

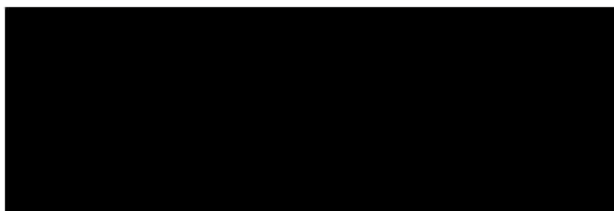
Vakuutushakemus pitää tehdä ennen kuin ostaja on ottanut kohteen hallintaansa – eli vakuutusta voi hakea myös kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen. Tarkastusraportti voi olla enintään kahdeksan kk:n ikäinen kauppakirjan allekirjoitushetkellä.*

Kiinnostuitko?

Tutustu ja hae vakuutusta osoitteessa:

www.piilovirhevakuutus.fi

tai ota yhteyttä vakuutuksen myöntäjään:



*Kuntotarkastuksen päivitys: 50 %:n alennus voimassa olevan hinnaston mukaisesta kuntotarkastuksen hinnasta (enintään 24 kk vanha tarkastus).

