

# Kuntotarkastus

Ahmankuja 12  
55420 Imatra

Tarkastuspäivä  
19/03/2026



Sustera Group

—  
030 670 5500  
asiakaspalvelu@  
sustera.com

—  
sustera.fi

## 1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1955 rakennettu kaksikerroksinen omakotitalo, jota on laajennettu n. vuonna 1979.

Rakennus on perustettu maanvaraisten betonianturoiden varaan. Perusmuuri on betonirakenteinen, ja alapohjana on maanvastainen betonilaatta. Ulkoseinät ovat puurakenteisia, laajennusosalta tiiliverhoiltuja ja alkuperäiseltä osalta rapattuja. Kattomuotona on harjakatto ja katteena on saumattu peltikate. Yläpohja on puurakenteinen. Lämmönlähteenä on öljylämmityskattila, ja lämmönjako tapahtuu vesikiertoisilla pattereilla. Ilmanvaihto on painovoimainen.

Alkuhaastattelulomaketta ei ollut käytössä tarkastuksella. Rakennuksen huoltohistoriaa selvitettiin aistinvaraisesti tarkastellen ja asukasta haastatteleamalla.

Merkittävimmät korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteet kohdistuvat vierustojen kosteudenhallinnan parantamiseen, vesikatteen huoltokäsittelyyn, kosteusvaurion korjaamiseen yläkerran varastotilassa, sekä asuintilojen ilmanvaihdon tehostamiseen.

Merkittävimmät jatkotutkimustarpeet liittyvät mm. öljysäiliön tarkastamiseen.

Ikääntymisestä johtuen tulee varautua rappausverhouksen, ikkunoiden, vesikatteen, saunan, savupiipun, vanhimpien kuparisten vesijohtojen, valurautaisten viemäriputkien sekä sähköjärjestelmän uusimattomien osien uusimis- tai kunnostustarpeeseen.

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

## 2. Oleellisimmat havainnot

Viite	Havainto	Huolto	Lisä- tutkimus	Korjaus/ uusiminen	Tieto- kortti
9.	Vierustojen kosteudenhallinnan parantaminen			●	
11.	Ulkooverhous on ylittänyt teknisen käyttöikänsä			✱	
12.	Ikkunat ovat saavuttamassa teknisen käyttöikänsä			✱	
13.	Vesikatteen maalipinnan huolto	●			
13.	Vesikate on ylittänyt teknisen käyttöikänsä			✱	
15.	Saunan remontoiminen nykymääräysten mukaiseksi			●	
19.	Kosteusvaurion korjaaminen yläkerran varastotilassa			●	
20.	Öljysäiliön tarkastaminen		●	✱	
20.	Savupiippu on ylittänyt teknisen käyttöikänsä			✱	
21.	Sisätilojen ilmanvaihdon tehostaminen			●	
22.	Vanhimmat vesijohdot ovat ylittämässä teknisen käyttöikänsä			✱	
22.	Valurautaiset viemäriputket ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä			✱	
23.	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. Rajaukset

Ei rajauksia

## 4. Muuta

-

## 5. Yleistietoa tarkastuksesta

### Tarkastuksen tilaaja

Sanna Simonen  
Etelä-Karjalan ulosottovirasto  
Pormestarinkatu 1 A  
53100 Lappeenranta

### Kohteen omistaja

Tarkastuspäivä	19.03.2026	Tarkastaja	Aleksi Arola, Rakennusinsinööri
Kohteen osoite	Ahmankuja 12, 55420 Imatra		
Ilmoitettu pinta-ala		Ilmoitettu rakennusvuosi	1955
Kohdetyyppi	Omakotitalo	Käyttötarkoitus	Asuinrakennus

### Tarkastuksen syy

Muu

### Läsnä olleet

Kuntotarkastaja Aleksi Arola, Sustera Group

### Tarkastushetken sää

	RH %	°C	g/m <sup>3</sup>	Sääolosuhde
Ulkoilma	84	4	5,3	Pilvinen
Huoneilma	35	20	6	
Olosuhteet ennen tarkastusta	Normaalit			

### Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet

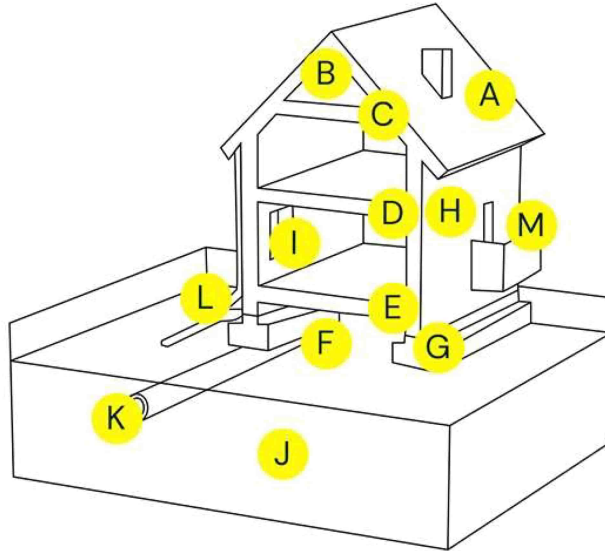
Gann Hydrotest LG1, 10/2025

## 6. Rakenteet ja LVI-tekniikka

Kerroslukku	2
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustukset ja alapohja	Perustukset: Maanvaraiset betonianturat Perusmuuri: Betoniperusmuuri Alapohja: Maanvastainen betonilaatta
Ulkoseinät ja julkisivut	Ulkoseinät: Puurakenteisia Julkisivupinnoite: Tiiliverhous, Rappaus
Vesikatto	Kattomuoto: Harjakatto Vesikate: Saumattu peltikate
Yläpohja	Puurakenteinen Lämmöneristeen tyyppi: Mineraalivilla
Tulisijat	Takka, Saunan kiuas
Lämmitysjärjestelmä	Lämmöntuotto: Lämmityskattila Lämmönjako: Vesikiertoiset patterit
Ilmanvaihto	Painovoimainen ilmanvaihto
Vesi- ja viemärilaitteisto	Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Käyttövesiliittymä Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Jätevesiviemäriiliittymä
Loppukatselmus	Ei tietoa.
Käytettävissä olleet asiakirjat	Pääpiirustuksia

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.

## 7. Käyttäjän havainnot ja tiedot korjauksista

### Alkuhaastattelu

Tilaaajalle 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 uusida myös ympäröivät/liittyvät rakenteet." (määritelmä: RT 103766 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset. Talotekniikka. ja RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset. Rakennustekniikka.)

Sähköjärjestelmän osalta tekniset käyttöiät (elinkaari) on esitetty julkaisussa ST 97.00 Sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien kuntoarvio ja -tutkimus.

#### Viittaukset nykyisiin rakentamishojeisiin

Raportissa on viittauksia nykyisin voimassa oleviin rakentamishojeisiin. 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 kestävyden ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

## 9. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

### Maanpinnan tasoerot rakenteisiin

Tasoerot (tarkkuus $\pm 5$ cm)	Ei tarkastettavissa	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Maanpinta-sokkelin yläreuna		30	Riittävä kaikkialla
Maanpinta-seinän puurungon alareuna		30	Riittävä kaikkialla

### Perustukset ja sokkelit:

- Sokkeleissa ei havaittu silmämääräisesti tarkasteltuna rakenteellisesti merkittävää halkeilua tai viitteitä painumisesta.
- Sokkelissa ei havaittu merkittäviä kosteuteen viittaavia jälkiä.
- Perusmuurin vedeneristyksestä ei tehty havaintoja. *Toimiva perusmuurin vedeneriste vähentää perusmuurin ja alapohjan kosteusrasitusta.*

Suosittelaa perusmuurin vedeneristeen asentamista.

### Vierustat

- Maanpintojen kallistuksissa rakennuksen ympärillä ei havaittu merkittäviä puutteita. Ei toimenpiteitä.
- Rakennuksen vierustalla on kasvillisuutta ja multapenkkejä. *Kasvillisuus ja multapenkit lisäävät rakenteiden kosteusrasitusta, heikentävät kuivumista ja juuret saattavat tukkia salaojia.*

Suosittelaa kasvillisuuden poistamista rakennuksen vierustoilta.

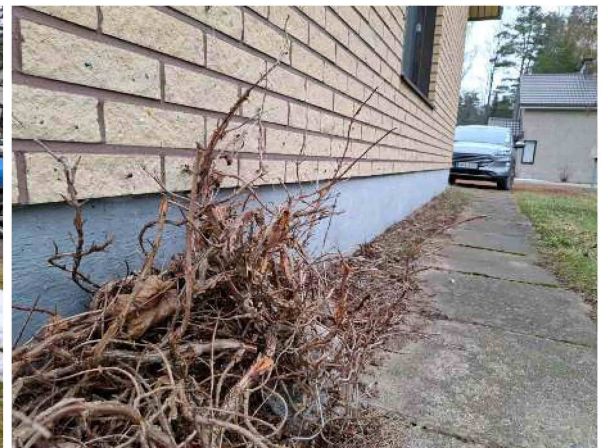
### Alapohja maanvarainen betonilaatta

- Lattia ja seinien alaosat kartoitettiin kosteudentunnistimella (havaintopisteiden väli 1–2 m, jota tarkennettiin riskihavaintojen alueilla 0,2–0,5 m havaintopisteväliin). Kosteutta havaittiin kellarikerroksessa autotallin ja varastotilan ulkoseinien alaosissa. Muualla maaperäistä kosteutta ei havaittu.

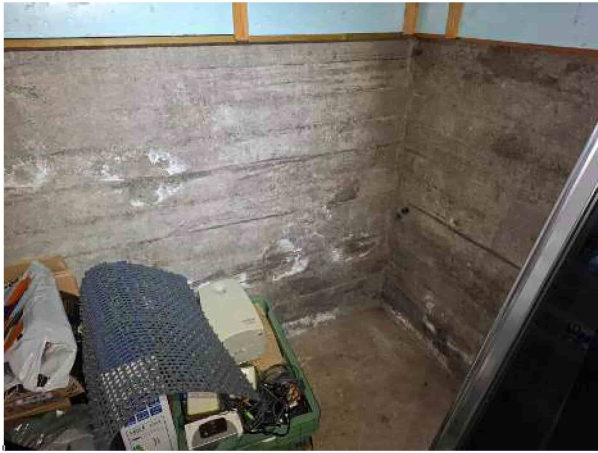
Vierustojen kosteudenhallintaa suositellaan parantamaan.



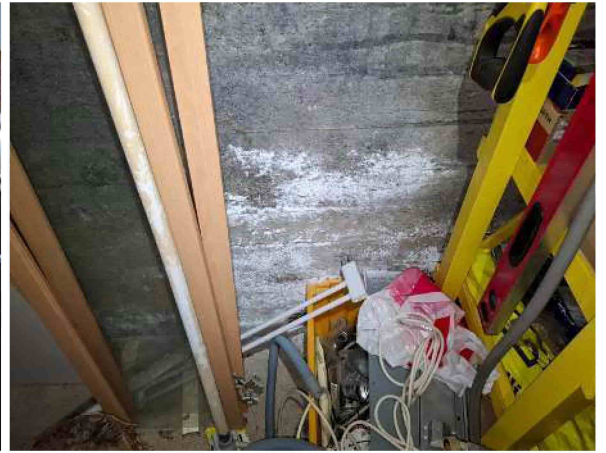
1. Vierusta ja sokkeli



2. Vierusta ja sokkeli



3. Kosteusjäljet alakerroksessa



4. Kosteusjäljet alakerroksessa

## 10. Sadevesien poistojärjestelmä ja salaojat

### Salaojajärjestelmä

- Salaojituksesta ei tehty havaintoja tarkastuksella. *Toimiva salaojajärjestelmä vähentää oleellisesti perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusvaurioriskiä.*

Suositellaan salaojajärjestelmän asentamista kellarikerroksessa havaitun maaperästä siirtyvän kosteuden vuoksi.

### Sadevesijärjestelmä

- Vesikaton sade- ja sulamisvedet on pääasiassa johdettu syöksytorvien alla sijaitseviin rännikaivoihin, joista vedet on johdettu pois rakennuksen viereltä. Tien puoleisella nurkalla sadevedet valuu rakennuksen vierustalle aiheuttaen kosteusrasitusta rakenteisiin.

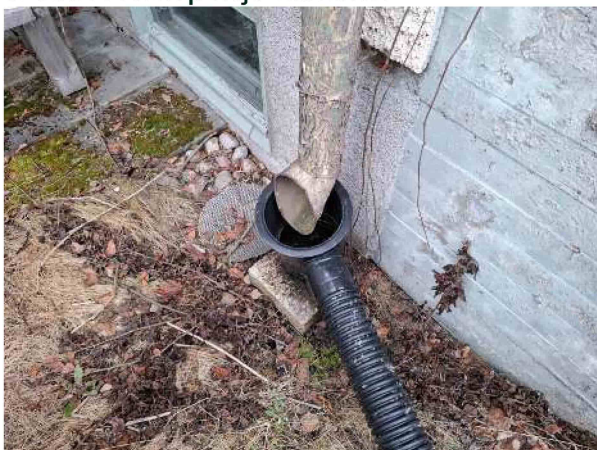
Suositellaan sadevesien ohjaamisen parantamista.



5. Sadevesien poisjohtaminen



6. Sadevesien poisjohtaminen



7. Sadevesien poisjohtaminen



8. Sadevesien poisjohtaminen

## 11. Ulkoseinät ja julkisivut

### Tiiliverhous

- Tiiliverhouksessa ei havaittu merkittäviä puutteita tai vaurioita. Tiiliverhouksen alaosien tuuletusaukoissa havaittiin pistokokeen omaisesti tarkastellen tuuletusta heikentäviä laastipurseita.

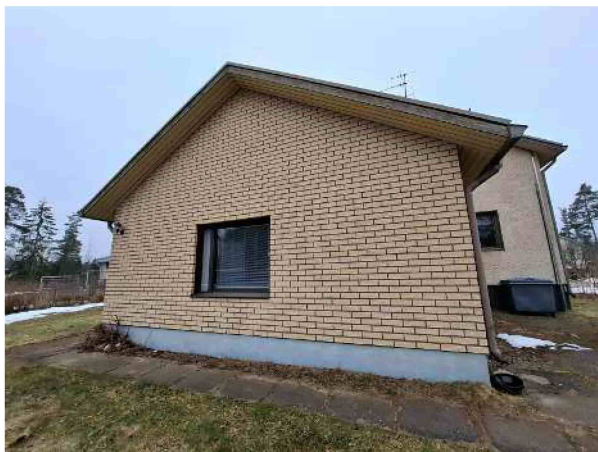
Suosittelaa tuuletusaukkojen läpikäyntiä ja avaamista.

### Rappaus

- Rappausverhouksessa ei havaittu merkittäviä puutteita tai vaurioita. Ei toimenpiteitä.

### Tekninen käyttöikä

- Ulkoverhous on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen mahdolliseen kunnostus- tai uusimistarpeeseen tulee varautua. *Rappauksen (kiviaines- tai levyalusta) tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 - 50 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



9. Tiiliverhous



10. Tuuletusaukko



11. Julkisivua



12. Rappaus

## 12. Ikkunat ja ulko-ovet

### Puitteet, karmit ja lasit

- Rakennuksen ikkunat ovat puurakenteisia. Ikkunat ovat 3-puitteisia ja 3-lasisia.
- Ikkunoissa ja ulko-ovissa ei havaittu merkittävää huomautettavaa. Ikkunoiden ulkopokissa havaittiin paikoitellen ikääntymisestä johtuvaa halkeilua.

Ikkunoiden säännöllinen huoltomaalaus on suositeltavaa.

### Vesipellit

- Ikkunoiden vesipeltien asennuksessa ei havaittu huomautettavaa.

### Tekninen käyttöikä

- Ikkunat lähestyvät teknisen käyttöikänsä ylittämistä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Puurakenteisten ikkunoiden tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa ja oikein huollettuna 50 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



13. Ikkuna



14. Kellarin ikkuna



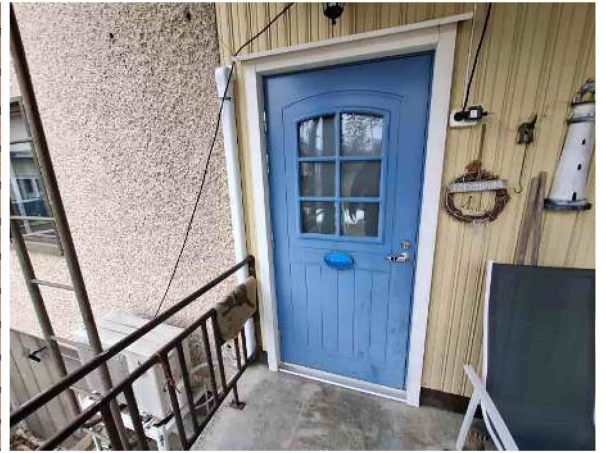
15. Vesipellit



16. Ikkunan tyyppi



17. Ulko-ovi



18. Ulko-ovi

## 13. Vesikatto ja varusteet

### Vesikate

- Katteen maali on paikoin irronnut ja samoilla kohdilla kateessa havaittiin ruostetta. *Vesikatteen suositellaan huoltomaalattavaksi 10–15 vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Suosittelaa kateen huoltokäsittelyä.

### Tekninen käyttöikä

- Vesikate on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen mahdolliseen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Rivipeltikateen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 60 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



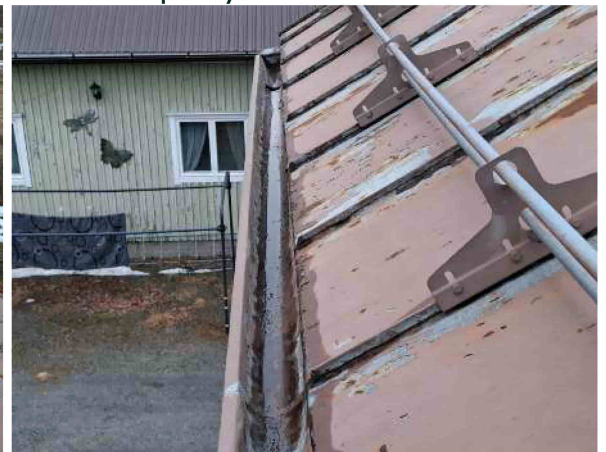
19. Vesikatto



20. Hormin pellitys



21. Vesikatto



22. Sadevesikouru

## 14. Yläpohja, ullakko

### Käynti yläpohjatilaan

- Käynti yläpohjatilaan on järjestetty vesikatolla sijaitsevan luukun kautta.

### Yläpohjan tuuletus

- Vinon osan tuuletusraosta tehtiin havaintoja yläpohjatilasta käsin. Lisäksi tuuletusta on tehostettu päätykolmioissa olevien venttiilien kautta. Yläpohjan puurakenteissa havaittiin kuitenkin tuuletuksen puutteisiin viittaavaa tummentumaa. Lisäksi sisätiloissa yläkerran ulkonurkassa havaittiin todennäköisesti tuuletuksen puutteista johtuvaa kondensoitumiseen viittaavaa kosteutta.

Yläpohjan tuuletusta suositellaan tehostamaan esim. lisäämällä räystäiden tuuletusaukkoja.

### Aluskate

- Aluskatetta ei havaintojen mukaan ole eikä sitä kyseisenä rakennusajankohtana ole vaadittu.

### Havainnot yläpohjatila

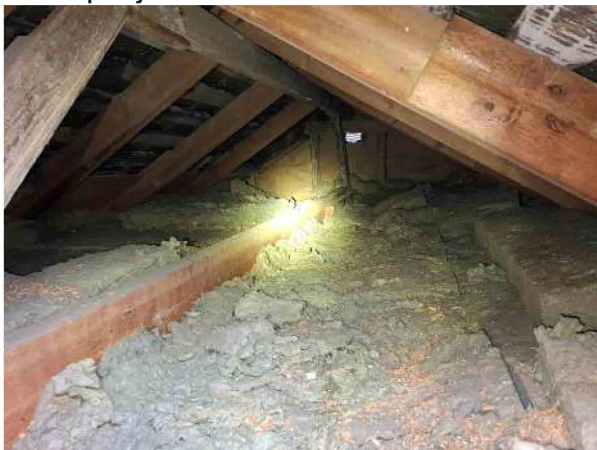
- Yläpohjatilassa ei havaittu viitteitä vesikatteen vuodoista.



23. Yläpohjatilán vino-osan tuuletusrako



24. Tuuletusrako ja kosteusjäljet



25. Yläpohjatila



26. Yläpohjatila



27. Yläpohjatila



28. Räystään tuuletusritilä

## 15. Sauna

### Vedeneristys

- Vedeneristystä ei havaittu, eikä sitä ole rakennusaikana vaadittu/käytetty.  
*Vedeneristyksen olemassaoloa ei voida tyypillisesti tarkastaa rakennetta rikkomatta.*

### Lattiakaivo

- Saunan lattiakaivossa ei havaittu puutteita tai vaurioita.

### Lattiakallistus

- Lattian kallistukset tarkastettiin vesivaa'alla. Ei havaittu huomautettavaa.

### Kosteushavainnot

- Lattiat ja seinien alareunat kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä ja pesuhuoneen seinien yläosat havaintopisteiden välillä 1 m. Ei havaittu kosteutta.

### 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

- Saunatilassa ei tarkastuksen yhteydessä havaittu merkittävästi kosteutta tai viitteitä rakenteellisista vaurioista, mutta märkätilan lattian ja seinien mahdolliset vedeneristeet/kosteussulut ovat teknisen käyttöikänsä päässä. Korjauksen yhteydessä tulee taustarakenteiden kunto tarkastaa.

Suosittelaa tilan korjaamista nykymääräyksien mukaisesti.



29. Sauna



30. Saunan lattiakaivo

## 16. Laajennusosan Kylpyhuone

### Vedeneristys

- Vedeneristyksestä tehtiin havaintoja lattiakaivosta ja läpivienneistä. *Vedeneristyksen laajuutta ja kuntoa ei voida tarkastaa rakennetta rikkomatta.*

### Lattiakaivo

- Lattiakaivossa ei havaittu puutteita tai vaurioita.

### Lattiakallistus

- Lattian kallistukset tarkastettiin laskemalla vettä lattialle. Ei havaittu huomautettavaa.

### Ilmanvaihto

- Kylpyhuoneessa on poistoilmaventtiili.

### Kosteushavainnot

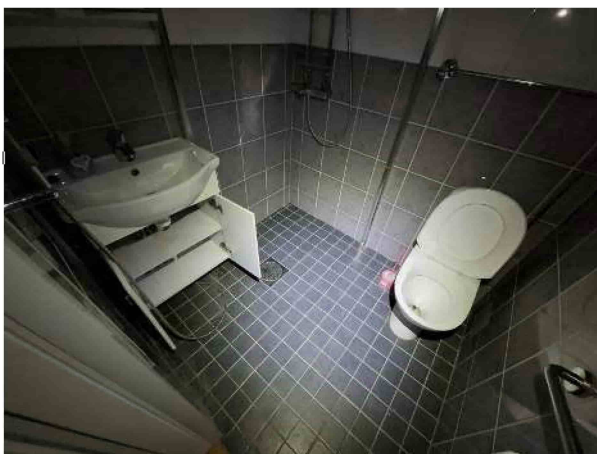
- Lattiat ja seinien alareunat kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä ja kylpyhuoneen seinien yläosat havaintopisteiden välillä 1 m. Ei havaittu kosteutta.

### Havainnot kylpyhuone

- Allaskaapin hajulukon liitos vuotaa.

Suositteluaan liitoksen tiivistämistä.

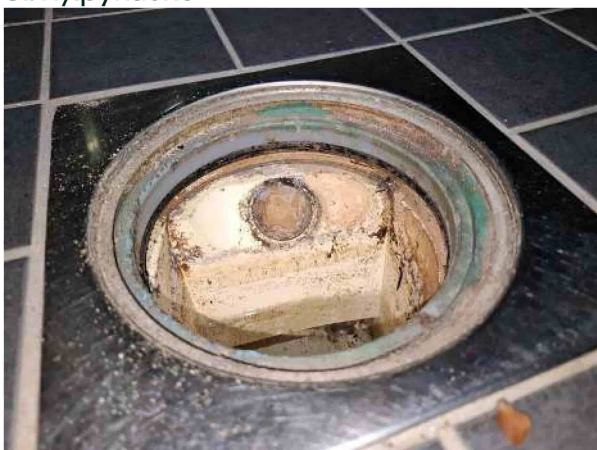
- Ei havaittu muuta huomautettavaa.



31. Kylpyhuone



32. Allaskaappi



33. Lattiakaivo



34. Ilmanvaihto

## 17. WC

### Lattiakaivo

- Lattiakaivossa ei havaittu puutteita tai vaurioita.

### Ilmanvaihto

- Keskikerroksen WC-tilassa on poistoilmaventtiili, mutta asukkaan kertoman mukaan venttiiliä ei ole kytketty mihinkään kanavaan.

Suosittelaa ilmanvaihdon parantamista.

- Yläkerran WC-tilassa ei ole ilmanvaihtoventtiiliä.

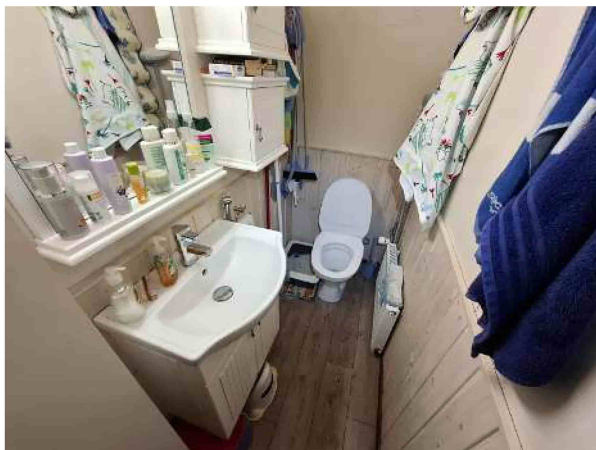
Suosittelaa ilmanvaihdon järjestämistä tilaan.

### 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 muuta huomautettavaa.



35. WC-tila



36. Allaskaappi



37. Yläkerran WC-tila



38. Yläkerran WC:n lattiakaivo

## 18. Keittiöt

### Allaskaappi

- Allaskaapeissa ei havaittu huomautettavaa.

### Ilmanvaihto

- Tiloissa on liesituulettimet.

### Kosteushavainnot

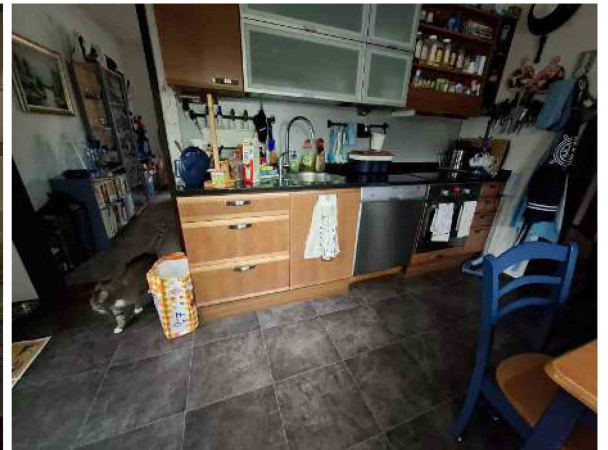
- Allaskaapin ja tiskikoneen edustan lattia, kylmälaitteiden edustan lattia ja seinäpinnat pesualtaan kohdalta kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä. Ei havaittu kosteutta.

### Havainnot

- Tiloissa ei havaittu huomautettavaa.



39. Laajennusosan keittiö



40. Alkuperäisen osan keittiö



41. Laajennusosan keittiön allaskaappi



42. Alkuperäisen osan keittiön allaskaappi

## 19. Muut asuintilat ja asumista palvelevat tilat

### Kosteuden aiheuttamat jäljet muissa tiloissa

- Yläkerran sivu-ullakolle tehdyn kylmän varastotilan nurkassa havaittiin kosteuden aiheuttamaa levyn turpoamista ja tummia homepilkkuja. Kohdassa havaittiin kohonneita kosteusarvoja pintakosteudentunnistimella tarkastellen.

Suositellaan verhou levyjen purkamista sekä kosteuden aiheuttajan selvittämistä ja poistamista.

### Hyönteiset/tuhoeläimet

- Tiloissa ei havaittu viitteitä hyönteisistä tai tuhoeläimistä tai niiden aiheuttamista vahingoista.

### Autotalli

- Autotallissa havaittiin kosteutta lähes kauttaaltaan lattiassa ja seinän alaosassa. Havaitut kosteudet voivat aiheutua maaperästä rakenteisiin siirtyvästä kosteudesta ja käytöstä johtuvaa. Kosteus ei yleensä heikennä kiviaineisten rakenteiden kestävyyttä, mutta kosteiden rakenteiden päällä olevat pinnoitteet saattavat kosteusvaurioitua ja niihin voi muodostua mikrobikasvustoa. Tilojen käyttötarkoituksen ja rakenteet huomioiden ei kosteus nykyisessä laajuudessaan aiheuta toimenpiteitä. Jos tilaan tehdään korjaustöitä tai sen käyttötarkoitus muuttuu, tulee rakenteiden kosteus huomioida.

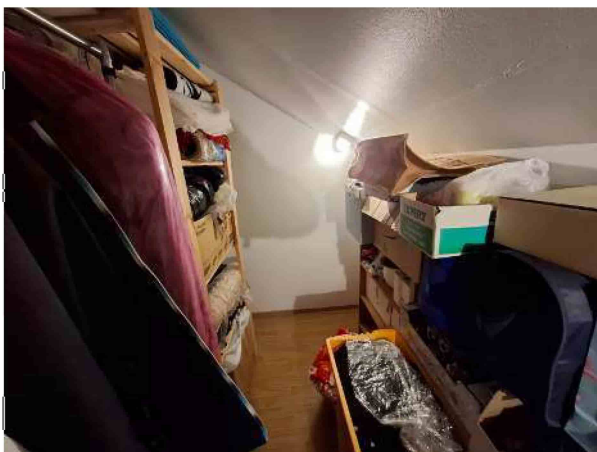
### Tulisijat

- Takassa ei havaittu huomautettavaa.
- Kiukaan tulipesän takalevyssä havaittiin halkeama.

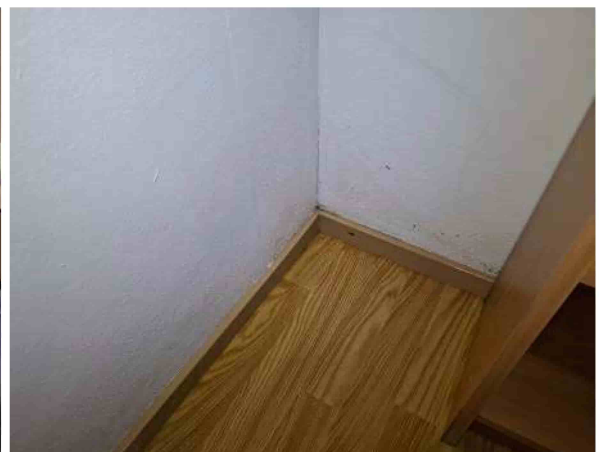
Suositellaan kiukaan tulipesän halkeaman korjaamista.

### Muut tilat

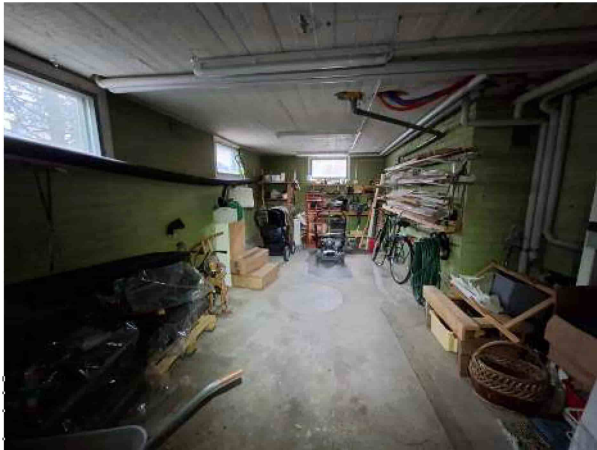
- Ei havaittu huomautettavaa.



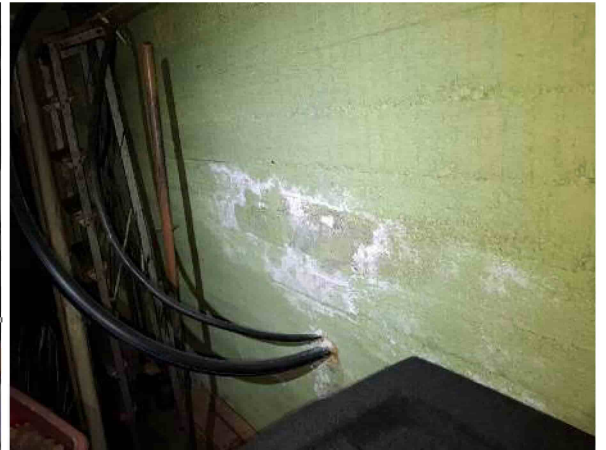
43. Kosteuden aiheuttamat jäljet muissa tiloissa



44. Kosteuden aiheuttamat jäljet sivu-ullakolla



45. Autotalli



46. Autotallin ulkoseinän kosteusjäljet



47. Autotallin lattiakaivo



48. Autotallin lattiakaivo



49. Kiuas



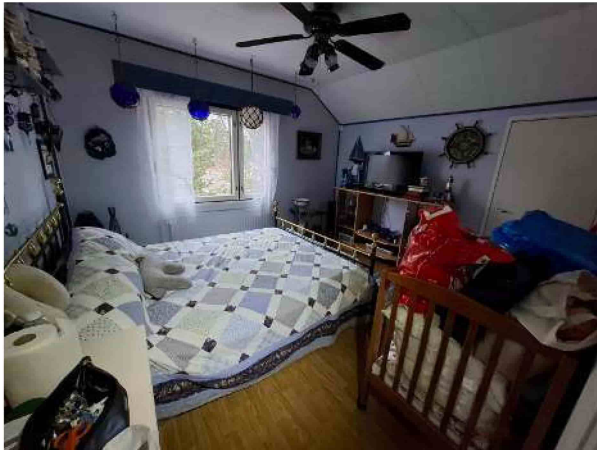
50. Kiukaan tulipesän halkeama



51. Tulisija



52. Takan tulipesä



53. Muita asuintiloja



54. Muita asuintiloja



55. Muita asuintiloja



56. Muita asuintiloja

## 20. Lämmitysjärjestelmä

### Yleistiedot

- Lämmityskattila on asennettu saadun tiedon mukaan vuonna 2007 ja sijaitsee pannuhuoneessa. Ei havaittu huomautettavaa.
- Lämmitysjärjestelmän näkyvillä osilla (patterit sekä niille tulevat putket) ei havaittu vuotoja tai vaurioita.
- Öljysäiliötä ei ole saadun tiedon mukaan tarkastettu. *Maanalaiset öljysäiliöt tulee tarkastaa ensimmäisen kerran 10 vuoden kuluttua käyttöönotosta ja sen jälkeen tarkastuksessa annetun kuntoluokan mukaan, metallisäiliöt kuitenkin vähintään 5 vuoden välein ja muut kuin metallisäiliöt vähintään 10 vuoden välein. Nämä ovat suosituksia (KTM päätös N:o 344 / 10 §), mutta määräyksiä jos kohde sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.*

Suosittelaa öljysäiliön tarkastamista.

### Tekninen käyttöikä

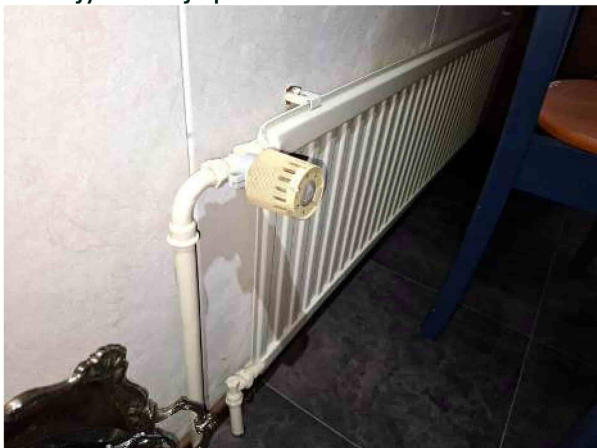
- Savupiippu on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen mahdolliseen kunnostustarpeeseen tulee varautua. *Tiilipiippujen tekninen käyttöikä normaalirasituksessa on 50 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, talotekniikka, 2025).*
- Lämpöpattereiden termostaatit ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Lämmitysputkistoihin liittyvien osien (venttiilit, pumput, paisunta-astiat) tekninen käyttöikä normaalirasituksessa on 20-30 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, talotekniikka, 2025).*



57. Öljykattila ja poltin



58. Lämpöpatteri



59. Lämpöpatterin termostaatti



60. Rakennuksessa on kaksi ilmalämpöpumppua

## 21. Ilmanvaihto

### Sisäilmanlaatu

- Yläkerran kylmässä varastohuoneessa havaittiin kosteusvauriosta johtuvaa ummehtunutta hajua. Muissa sisätiloissa ei ollut havaittavissa poikkeavia hajuja tarkastuksen aikana.

### Venttiileiden virtaus

- Ilmanvaihtoventtiilien ilman virtaussuunnat tarkastettiin merkkisavulla pistokokeenomaisesti. Merkkisavulla tarkasteltuna ei havaittu puutteita venttiilien ilman virtaussuunnissa.

### Havainnot

- Painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä perustuu korkeus- ja lämpötilaerojen sekä tuulen aiheuttamiin paine-eroihin. Järjestelmän toimivuus riippuu ratkaisevasti sääolosuhteista.
- Asuintiloihin ei ole pääosin asennettu korvausilmaventtiilejä. Korvausilmaventtiilien puute heikentää ilmanvaihdon toimintaa ja sisäilman laatua. *Ikkunoiden ja ovien ollessa suljettuina pääsee asuntoon korvausilmaa hallitsemattomina vuotovirtauksina ikkuna-, ovi- ja seinärakenteiden läpi.*

Suosittelaa korvausilmaventtiilien asentamista kaikkiin makuu- ja olohuoneisiin.

## 22. Vesi- ja viemärlaitteisto

### Käyttövesijärjestelmä

Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)      Käyttövesiliittymä

Käyttövesiputket (näkyvillä osin)      Kuparia  
Muovia suojaputkessa

- Vesijohdoissa ei havaittu viitteitä vaurioista tai puutteita näkyvillä osilla.

### Jätevesijärjestelmä

Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)      Jätevesiviemäriliittymä

Viemäriputket (näkyvillä osin)      Valurautaa

- Viemäreissä ei havaittu näkyvillä osilla viitteitä vaurioista tai puutteita.

### Vesimittari

- Vesimittari sijaitsee kellarikerroksen varastotilassa.

### Vedenvirtaama

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

### Veden lämpötila

- Veden lämpötilaksi mitattiin 55 °C. ns. Asumisterveysasetuksen (Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö 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

- Vesiputkia on uusittu eri aikakausilla, ja paikoitellen rakennuksessa on havaittavissa vielä vanhempia kuparisia putkia. Kupariset vesijohdot lähestyvät teknisen käyttöikänsä ylittämistä ja niiden mahdolliseen uusimistarpeeseen tulee varautua. Kuparisten vesijohtojen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa, riippuen asennusvuodesta ja -tavasta, 40–50 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, talotekniikka, 2025).
- Valurautaiset viemärit ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. Valurautaisten viemäriputkien tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa riippuen liitoksien tyypistä 40 – 50 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, talotekniikka, 2025).



61. Vesimittari



62. Käyttövesijohdot

## 23. Sähköt

- Silmämääräisesti tarkasteltuna ei havaittu vaurioita tai puutteita sähköjärjestelmässä.

### Tekninen käyttöikä

- Sähköjärjestelmää on osittain uusittu eri aikakausilla. Sähköjärjestelmän uusimmat/vanhimmat 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).*



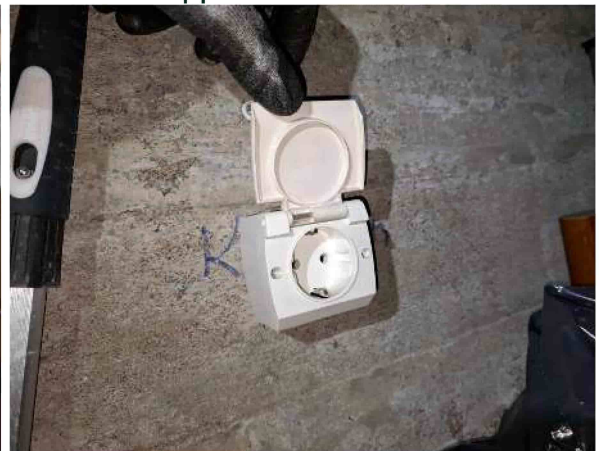
63. Sähkökaappia



64. Sähkökaappia



65. Vanha sähkörasia



66. Maadoittamaton pistorasia

## 24. Ulkorakennus

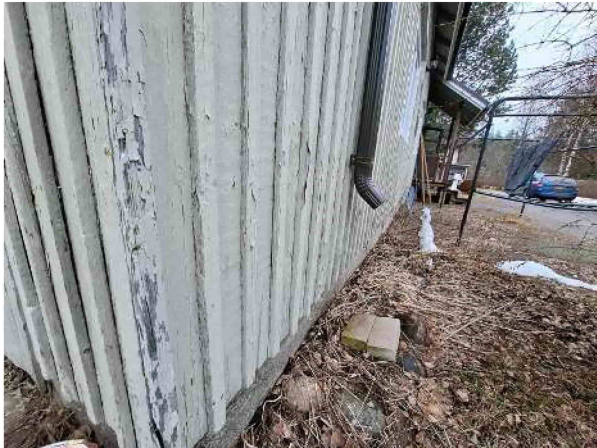
- Ulkorakennuksen ulkoverhouksen maalipinnassa havaittiin hilseilyä ja kulumaa.  
Suositellaan ulkoverhouksen huoltokäsittelyä.
- Ulkorakennuksen yläpohjatilassa ei havaittu huomautettavaa. Sisätilat olivat tarkastushetkellä remontin alla, ja niiden kuntoon ei oteta kantaa tässä raportissa.



67. Ulkorakennus



68. Ulkorakennuksen ulkoseinä



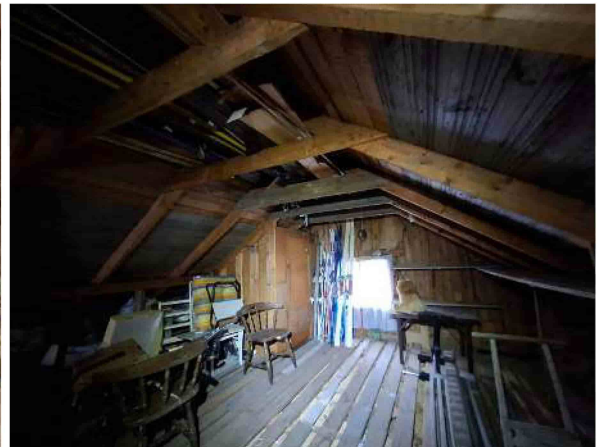
69. Ulkorakennuksen ulkoseinä



70. Kuva



71. Putkilähdöt



72. Yläpohjatila

Lappeenranta 23.03.2026



Alexi Arola  
Rakennusinsinööri  
030 670 5423

**Liitteet**  
Alkuhaastattelulomake

## 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 määrittäminen 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](http://www.sustera.fi). Tilaaajan ohjeessa on esitetty mm. tarkastuksen sisältö, epävarmuustekijät, vastuut ja rajaukset. Kuntotarkastustilauksen yhteydessä tilaajalle on toimitettu myös Sustera Kuntotarkastuksen RS<sup>3</sup> Palvelukuvaus, jossa on määritelty lyhyesti Kuntotarkastuksen RS<sup>3</sup> suoritustapa.

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin noudattaen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohjetta ja Kuntotarkastuksen RS<sup>3</sup> Palvelukuvasta. 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 kestävyYTEEN, 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 lisätutkimussuositusten perusteena on tarkastajan kohteessa tekemä riskihavainto tai yleisesti käytössä oleva tieto kyseisen rakenteen vaurioriskialttiudesta. Lisä- tai jatkotutkimussuositusten 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 hengitysilmään. 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. RS<sup>3</sup> 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 asbestipurkutöitä 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 kylästyksessä, valuasfalteissa, kattohuovissa sekä rakennuspapereissa ja –pahveissa.

Kreosootti (kivihiilipiki) on kivihiilitervan tislauksjäännös, 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 kirjelyä 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 RS<sup>3</sup> 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).

# 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](http://www.piilovirhevakuutus.fi)

tai ota yhteyttä vakuutuksen myöntäjään:

**InSure Group Oy**

Puh. 020 746 3900 (arkisin klo 9-16)

Sähköposti [info@insuregroup.fi](mailto:info@insuregroup.fi)

[www.insuregroup.fi](http://www.insuregroup.fi)

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

