

Kuntotarkastus

Vanha Porvoontie 513, 01490 Vantaa

Tarkastuspäivä
18/03/2026



1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 2002 rakennettu omakotitalo. Rakennus on ollut nykyisessä omistuksessa sen valmistumisesta lähtien.

Rakennus on perustettu kalliolle maanvaraisten betonianturoiden varaan ja perusmuuri on harkkorakenteinen. Alapohjana on alapuolelta lämmöneristetty maanvastainen betonilaatta. Ulkoseinät ovat kiviainesrakenteisia ja rapattuja sekä puuverhoiltuja. Välipohjat ovat kiviainesrakenteisia. Kattomuotona on jaettu harjakatto ja katteena tiilikate. Yläpohja on kiviainesrakenteinen. Lämmönlähteenä on lämmityskattila (puu, öljy, sähkö) ja lämmönjako tapahtuu vesikiertoisella lattialämmityksellä. Ilmanvaihtojärjestelmänä on koneellinen poistoilmanvaihto.

Merkittävimmät korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteet kohdistuvat parvekkeen ja terassien kaiteiden puutteiden korjaamiseen sekä vesikaton kattoturvatuotteiden asentamiseen.

Jatkotutkimustarpeet liittyvät salaojien toiminnan selvittämiseen.

Ikäänymisestä johtuen tulee varautua pesuhuoneen ja saunan, lämmityskattilan ja ilmanvaihdon poistopuhaltimen uusimistarpeeseen.

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
10.	Salaojien toiminnan selvittäminen		●	✱	
11.	Parvekkeen ja terassien kaiteissa puutteita			●	
13.	Vesikaton kattoturvatuotteissa puutteita			●	
15.	Pesuhuoneen ja saunan tekninen käyttöikä lähestyy			✱	
20.	Lämmityskattila on saavuttamassa 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

Päivämäärä

18.03.2026

Tilaja

Ulosottolaitos

Omistajat

Ulosottolaitos

Kohteen tiedot

Lähiosoite

Vanha Porvoontie 513

Postinumero

01490

Kaupunki

Vantaa

Tyyppi

Omakotitalo

Rakennusvuosi

2002

Kiinteistötunnus

753-409-5-52

Tarkastushetken sää

	RH (%)	T (°C)	g/m3
Ulkoilma	92,9	1,1	4,9
Sisäilma	39,4	21,7	7,5

Sääolosuhde

Pilvinen

Olosuhteet ennen tarkastusta

Normaalit

Tarkastuksen syy

Tilaja halusi selvittää rakennuksen kunnan ennen asuntokauppaa.

Läsnäolleet

Omistaja

Käytetyt mittarit

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

4. Rajaukset

- Salaojien tarkastuskaivot ovat pääosin maan alla, eikä niitä voitu kaikkia tarkastaa.
- Yläpohjan vino-osien kuntoa ei voida tarkastaa rakenteen umpinaisuudesta johtuen.
- Pukuhuoneessa sijaitsevaa jakotukkia ei voitu tarkastaa, koska sen kotelo oli liimattu kiinni.

5.Muuta

- Kohteen loppukatselmusta ei ole pidetty.
- Täytettyä alkuhaastattelulomaketta ei saatu.
Alkuhaastattelulomaketta ei ole raportin liitteenä.

6. Rakenteet ja LVI-tekniikka

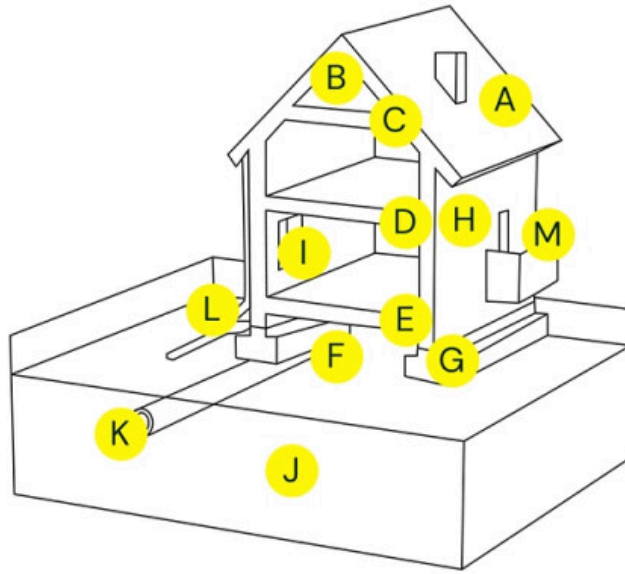
Kerrokset	1½ + Kellari
Rakennustapa	Paikalla rakennettu ja Elementtirakenteinen
Perustukset, sokkeli ja alapohja	Perustukset: Kalliolle perustettu ja Maanvaraiset betonianturat Perusmuuri: Harkkoperusmuuri Alapohja: Maanvastainen betonilaatta, lämmöneristys alapuolella
Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet	Ulkoseinät: Kiviainesrakenteisia Julkisivupinnoite: Rappaus ja Puuverhous
Välipohjat	Alakerta/1.krs.: Kiviainesrakenteinen 1.krs / 2.krs: Kiviainesrakenteinen
Vesikatto ja varusteet	Kattomuoto: Jaettu harjakatto Vesikate: Tiilikate
Yläpohja, ullakko	Yläpohja: Kiviainesrakenteinen
Tulisijat	Takka ja Saunan kiuas
Lämmitysjärjestelmä	Lämmöntuotto: Lämmityskattila * Lämmönjako: Vesikiertoinen lattialämmitys muoviputket
Ilmanvaihto	Koneellinen poistoilmanvaihto
Vesi- ja viemärilaitteisto	* Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Käyttövesiliittymä * Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Jätevesiviemäriliittymä
Loppukatselmus	Ei ole pidetty.

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Pääpiirustuksia
- Vesi- ja viemäripiirustuksia

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. Talossa 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

Tilajalle 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 suosittelulle 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 kestävyydestä 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 kunnossapitojaksot. Talotekniikka. ja RT 103765 Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot. 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 kestävyuden ja turvallisuuden kannalta hyvänä rakennustapana.

9. Perustukset, sokkelit, alapohjat ja rakennuksen vierusta

Perustukset ja sokkelit:

- Sokkeleissa ei havaittu silmämääräisesti tarkasteltuna rakenteellisesti merkittävää halkeilua tai viitteitä painumisesta.
- Sokkelissa ei havaittu merkittäviä kosteuteen viittaavia jälkiä.
- Perusmuurin vedeneristyksenä toimivasta patolevystä tehtiin havaintoja maanpinnan yläpuolelta rakennuksen vierustoilta. Toimiva perusmuurin vedeneriste vähentää perusmuurin ja alapohjan kosteusrasitusta.

Vierustat

- Maanpintojen kallistuksissa rakennuksen ympärillä ei havaittu merkittäviä puutteita. Ei toimenpiteitä.
- Rakennuksen vierustoilla ei ole kasvillisuutta tai multapenkkejä. Ei havaittu huomautettavaa.
- Pääoven etupuolella olevissa puisissa portaissa on käsijohde, mutta se ei ulotu koko portaikon matkalle.

Suosittelaa käsijohteen jatkamista portaiden alapäähän asti.



1. Patolevyä ja reunalistaa



2. Ulkoportaita, käsijohde ei ulotu alas saakka



3. Rakennuksen vierustaa



4. Rakennuksen vierustaa



5. Rakennuksen vierustaa



6. Rakennuksen vierustaa

10. Sadevesien poistojärjestelmä ja salaojat

Rajaus:

- Salaojien tarkastuskaivot ovat pääosin maan alla, eikä niitä voitu kaikkia tarkastaa.

Suositellaan salaojien tarkastuskaivojen sijaintien selvittämistä sekä niiden jatkamista maanpinnan yläpuolelle huoltotöiden ja salaojien toiminnan seuraamisen mahdollistamiseksi.

Salaojien tasoerot mitattuna tarkastuskaivoista

Tasoerot	cm min	Alueet, missä tasoero on riittämätön
Salaojan yläpinta – maanpinta	260	

Salaojajärjestelmä

- Salaojien tarkastuskaivoissa ei havaittu huomautettavaa.
- 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 kunnossapitajaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Suositellaan salaojien toiminnan selvittämistä kuvaamalla tai painehuuhtelemalla salaojat.

Sadevesijärjestelmä

- Vesikaton sade- ja sulamisvedet on pääosin johdettu syöksytorvien alla sijaitseviin rännikaivoihin, joista vedet on johdettu pois rakennuksen viereltä. Etunurkalla ja puuvajan kohdalla vesiä ei ole johdettu pois rakennuksen viereltä, mikä lisää perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusrasitusta. *Syöksytorvien kautta valuvat vedet johdetaan rakennuksen vierestä sadevesiverkoston, avo-ojaan tai vähintään 3 m etäisyydelle rakennuksesta niin, ettei rakennuksen rakenteille eikä naapuritonteille aiheudu haittaa. Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katoilta valuvia vesiä. Kattovesien poisjohtaminen voidaan järjestää esimerkiksi betonisilla kouruilla tai maanalaisilla umpinaisilla putkilla.*

Suositellaan vesikaton sade- ja sulamisvesien poisjohtamisen järjestämistä puutteellisilta osin.



7. Salaojajärjestelmän tarkastuskaivoa



8. Sadevesien ohjausta



9. Sadevesien ohjausta, vesiä ei ole johdettu kauemmas rakennuksesta



10. Sadevesien ohjausta, vedet ohjautuvat puuvajan seinään

11. Ulkoseinät, julkisivut ja parvekkeet

Puuverhous

- Puu-ulkoerhousessa ei havaittu merkittäviä puutteita tai vaurioita. Ei toimenpiteitä.

Rappaus

- Rappauksessa terassin kiinnityskohdan lähellä havaittiin pientä lohkeamaa. Havaintojen perusteella kyseessä on esteettinen vaurio. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Parvekkeet

- Parvekkeen ja terassin kaiteissa on vaakasuuntaiset rimoitukset. Vaakasuuntainen rimoitus mahdollistaa esimerkiksi lapsien kiipeämisen kaiteita pitkin. Parvekkeen kaide ei täytä turvallisuusvaatimuksia. Kaiteen sisäpintaan voidaan esimerkiksi asentaa jokin levy. Parvekkeen alemmalle katolle johtavasta sivusta puuttuu kaideosia ja siitä pääsee siirtymään katolle helposti.

Suosittelaa terassin ja parvekkeen kaiteiden turvallisuuspuutteiden korjaamista.

Terassit

- Paikoin terassin reunalta on matkaa maahan yli 50cm, jolloin reunalle tulisi asentaa suojakaide. Tämä aiheuttaa käyttöturvallisuusriskin.

Suosittelaa kaiteiden asentamista puuttuville osille.



11. Julkisivua



12. Julkisivua



13. Terassia



14. Terassia



15. Parvekettä



16. Terassin kaiteen vaakalautoitusta



17. Lohkeamaa julkisivussa



18. Terassia

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 vesipellit on asennettu samaan uraan kuin ikkunoiden vedenpoistoreiät, jonka vuoksi vesi saattaa päästä pellin alle.

Suositellaan ikkunapeltien asennusten korjaamista ja peltien alustan rakenteiden tarkastamista pistokokeen omaisesti.



19. Ikkuna



20. Ulko-ovi



21. Vesipellit samassa urassa kuin vedenpoistoreiät

13. Vesikatto ja varusteet

Vesikate

- Tiilikatteen pinnalla havaittiin sammaloitumista. *Tiilikatteen sammaloituminen voi lyhentää katteen käyttöikää.*

Suositellaan vesikatteen puhdistamista sammaleesta.

Sadevesikourut

- Räystäskouruissa havaittiin lehtiä, neulasia ja vastaavaa roskaa. *Lehdet ja neulaset voivat tukkia räystäskourun tai syöksytorven ja aiheuttaa vesien tulvimisen kourun yli.*

Suositellaan räystäskourujen puhdistamista.

Vesikaton varusteet

- Talotikkaiden yläpään kiinnitys on puutteellinen, joka aiheuttaa käyttöturvallisuusriskin.

Suositellaan talotikkaiden yläpään kiinnityksen parantamista.

- Lumiesteiden vaakasuuntaisten putkien päistä sekä liitoksista puuttuvat 'lukitusruuvit'. Ruuvien puuttuminen voi aiheuttaa lumiesteputkien liikkumista sivusuunnassa irti kattokiinnikkeistä tai putkien liitoksien aukeamisen.

Suositellaan 'lukitusruuvien' asentamista lumiesteen putkiin.

- Rakennuksessa ei ole lapetikkaita eikä kulkusiltoja vesikatolla.

Suositellaan lapetikkaiden ja kulkusiltojen asentamista.



22. Vesikattoa



23. Vesikattoa



24. Vesikattoa



25. Vesikattoa



26. Lumiesteen vaakaputki lukitsematta



27. Sadevesikouruissa roskaa lehtiä yms.



28. Talotikkaiden yläpään kiinnitys puutteellinen



29. Hormia

14. Yläpohja, ullakko

Rajaus:

- Yläpohjan vino-osien kuntoa ei voida tarkastaa rakenteen umpinaisuudesta johtuen.

Käynti yläpohjatilaan

- Ei ullakkotilaa tai yläpohjatilaa.

Yläpohjan tuuletus

- Piirustuksien mukaan vino-osille on järjestetty tuuletus noin 125 mm.

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

- Tilaan on omistajan mukaan asennettu nykyaikainen vedeneristys. *Vedeneristyksen laajuutta ja kuntoa ei voida tarkastaa rakennetta rikkomatta.*

Lattiakaivo

- Lattiakaivoissa ei havaittu puutteita tai vaurioita.

Lattiakallistus

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

Ilmanvaihto

- Pesuhuoneessa on poistoilmaventtiili. Saunassa on poisto- ja tuloilmaventtiili.

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 pesuhuone

- Ei havaittu huomautettavaa.

Havainnot sauna

- Kiukaan edustalla ei ollut kaidetta. Tämä aiheuttaa käyttöturvallisuusriskin.

Suosittelaa kaitteen asentamista kiukaan eteen. Suojaetäisyydet on otettava huomioon.

Yhteenveto, käyttöikä

- Vedeneristys lähestyy teknistä käyttöikänsä ja tilojen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Massamaisen vedeneristeen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 30 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



30. Pesuhuonetta



31. Pesuhuoneen lattiakaivo



32. Pesuhuoneen lattiakaivo



33. Saunaa



34. Saunan lattiakaivo

16. Kodinhoitohuone

Lattiakaivo

- Tilassa ei ole lattiakaivoa eikä vedeneristystä.

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

- Hanan kääntösädettä ei ole rajoitettu ja hana pääsee kääntymään tason päälle.

Suositellaan kääntösäteen rajoittamista.



35. Kodinhoitohuonetta



36. Hana kääntyy tason päälle

17. WC:t

Lattiakaivo

- Tiloissa ei ole lattiakaivoja.

Ilmanvaihto

- Tiloissa on ilmanvaihtoventtiilit.

Kosteushavainnot

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

Havainnot

- Tiloissa ei havaittu huomautettavaa.



37. Alakerran WC-tilaa



38. Yläkerran WC-tilaa

18. Keittiö

Allaskaappi

- Kaikkia allaskaapissa olevia vesijohtoja ei ole kannakoitu.

Suositellaan vesijohtojen kannakoimista puutteellisilta osin.

- Allaskaapin pohjalla läpiviennit ovat avoimia. *Nykyisin suositellaan vuototilanteiden varalta että allaskaapin pohjan läpiviennit ja kaapin pohjalta saumat tiivistetään, jotta mahdollisessa vuototilanteessa vuoto voidaan havaita mahdollisimman pian.*

Suositellaan allaskaapin pohjan tiivistämistä tai allaskaapin pohjalle voidaan asentaa vuotovahti.

Ilmanvaihto

- Tilassa on liesituuletin.

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

- Astianpesukoneen alapuolelle ei ole asennettu valumasuojakaukaloa. *Rakenteellisilla ja LVI-tekniisillä 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.



39. Keittiötä



40. Allaskaapin kuva

19. Muut asuintilat ja asumista palvelevat tilat

Kosteuden aiheuttamat jäljet muissa tiloissa

- Tiloissa ei havaittu kosteuteen viittaavia jälkiä.

Havainnot kosteudentunnistimella

- Seinien alareunat, lattiat ja vesipisteiden lähellä olevat seinä ja lattiapinnat kartoitettiin kosteudentunnistimella 1–3 m havaintopisteiden välillä. Kosteutta ei havaittu.

Autotalli

- Autotallissa havaittiin kosteutta paikoin lattiassa. Havaitut kosteudet ovat tilan käytöstä johtuvaa. Kosteus ei yleensä heikennä kiviaineisten rakenteiden kestävyttä, 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.

Tekninen tila

- Seinien alareunat ja lattiat kartoitettiin kosteudentunnistimella 1–3 metriä havaintopistevälillä. Kosteutta ei havaittu.

Tulisijat

- Tulisijassa ei havaittu huomautettavaa.

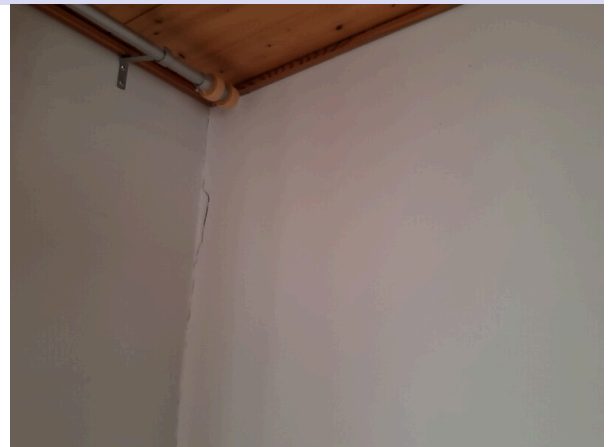
Muut tilat

- Nurkkasaumoissa sekä rakenteiden liittymissä havaittiin halkeamia. Kyseiset havainnot eivät viittaa rakenteellisiin vaurioihin, vaan halkeamat aiheutuvat mm. rakenteiden "elämisestä". Ei toimenpiteitä.
- Saatujen tietojen mukaan loppukatselmusta ei ole pidetty.

Suosittelaa loppukatselmuksen järjestämistä.



41. Autotallia



42. Halkeamaa



43. Halkeamaa



44. Halkeamaa

20. Lämmitysjärjestelmä

Rajaus:

- Pukuhuoneessa sijaitsevaa jakotukkia ei voitu tarkastaa, koska sen kotelo oli liimattu kiinni.

Yleistiedot

- Lämmityskattila on asennettu saadun tiedon mukaan vuonna 2002 ja sijaitsee pannuhuoneessa. Ei havaittu huomautettavaa.
- Jakotukkien kohdalla ei havaittu vedeneristettä tai vuotohälytintä. Vuotohälyttimen ja paikallisen vedeneristeen tarkoitus on havaita mahdollisessa vuototilanteessa vuoto mahdollisimman nopeasti, ennen kosteusvaurioiden syntymistä. Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu viitteitä vuodoista.

Suosittelaa vuotohälyttimen sekä vedeneristeen asentamista jakotukkien kohdalle.

- Metalliseen suojakaukaloon asennettu muovinen öljysäiliö sijaitsee pannuhuoneessa. Säiliön pinnoilla tai ympärillä näkyvissä osissa ei havaittu viitteitä vuodoista tai vaurioista.

Tekninen käyttöikä

- Lämmityskattila lähestyy teknisen käyttöikänsä ylittämistä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Lämmityskattiloiden tekninen käyttöikä normaalirasituksessa on lämmityskattilan tyypistä riippuen 30–40 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, talotekniikka, 2025).*



45. Yläkerran jakotukkia



46. Kodinhoituhuoneen jakotukkia



47. Teknisen tilan jakotukkia

21. Ilmanvaihto

Sisäilmanlaatu

- Sisätiloissa ei ollut havaittavissa poikkeavia hajuja tarkastuksen aikana.

Havainnot

- Suunnitelmien mukaan rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla. Ilmanvaihtojärjestelmäksi on toteutettu koneellinen poistoilmanvaihto. Ilmanvaihtokanavien venttiilit ovat painovoimaiseen ilmanvaihtoon tarkoitettuja.

Suositellaan ilmanvaihtoventtiileiden vaihtamista koneelliseen poistoilmanvaihtoon tarkoitetuiksi.

- Ilmanvaihtojärjestelmän toiminnan kannalta on oleellista, että järjestelmä on aina päällä. Samoin kanavisto ja venttiilit tulee pitää puhtaina.
- Ilmanvaihtojärjestelmän toiminnan kannalta on oleellista, että järjestelmä on aina päällä. Samoin kanavisto ja venttiilit tulee pitää puhtaina, varsinkin tulopuolen kanavisto ja venttiilit. Laitteiston suodattimet tulee puhdistaa ja vaihtaa valmistajan ohjeen mukaisesti.

Tekninen käyttöikä

- Ilmanvaihdon poistopuhallin lähestyy teknisen käyttöikänsä ylittämistä ja puhaltimen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Ilmanvaihdon puhaltimien tekninen käyttöikä on 25 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, talotekniikka, 2025).*



48. Painovoimaiseen ilmanvaihtoon tarkoitettu venttiili



49. Korvausilmaventtiiliä

22. Vesi- ja viemärlaitteisto

Käyttövesijärjestelmä

Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan)

Käyttövesiliittymä

Käyttövesiputket (näkyvillä osin)

Muovia suojaputkessa

- 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

- Vesimittari sijaitsee teknisessä tilassa.
- Vesimittarissa ei havaittu silmämääräisesti tarkasteltuna puutteita tai vaurioita.

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 42,8 °C, joka alittaa asumisterveysasetuksen raja-arvon. *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. Lämminvesilaitteistosta saatavan lämpimän vesijohtoveden tulee aina olla vähintään + 50 °C, jaksottainen veden tulistus ei täytä tätä vaatimusta, jos veden lämpötila jää syklin jossakin vaiheessa alle + 50 °C.'*

Suosittelaa vedenlämpötilan säätämistä asetuksen mukaiseksi.



50. Vesimittari

23. Sähköt

- Silmämääräisesti tarkasteltuna ei havaittu vaurioita tai puutteita sähköjärjestelmässä.



51. Ryhmäkeskus

Helsinki 19.03.2026

RI AMK
Kuntotarkastaja AKK
Rakennustekninen asiantuntija
Rakennusten lämpökuvaaja Eurofins
Rakennusten tiiviysmittaaja Eurofins
Energiatodistuksen laatija

24. 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 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 Tilaajan ohjeeseen. Ohje on toimitettu tilaajalle tilauksen yhteydessä tai se on luettavissa osoitteessa www.sustera.fi. Tilaajan ohjeessa on esitetty mm. tarkastuksen sisältö, epävarmuustekijät, vastuut ja rajaukset. Kuntotarkastustilauksen yhteydessä tilaajalle on toimitettu myös Susteran 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-, 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 salaajien 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 esitetyjen 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 lumipeitteiden alla. Nämä osat jäävät tarkastuksen ulkopuolelle, koska tarkastusraportti koskee vain tilannetta tarkastushetkellä. Niiden tarkastuttaminen tilanteen tai olosuhteiden sallissa 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 kosteudeneristeinä, puutavaran kyllästyksessä, 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 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).

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:

InSure Group Oy

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

Sähköposti info@insuregroup.fi

www.insuregroup.fi

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

