

# Kuntotarkastus

Eskonkatu 22 B  
53100 Imatra

Tarkastuspäivä  
31/03/2026



Sustera Group

—  
030 670 5500  
asiakaspalvelu@  
sustera.com

—  
sustera.fi

## 1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1978 rakennettu kaksikerroksinen paritaloasunto.

Rakennepiirroksia ei ollut käytettävissä tarkastuksella, ja rakenteita arvioitiin tarkastuksella tehtyjen havaintojen perusteella. Rakennus on perustettu maanvaraisten betonianturoiden varaan. Perusmuuri on betonirakenteinen, ja alapohjana on maanvastainen betonilaatta. Ulkoseinät ovat puurakenteisia ja tiiliverhoiltuja. Kattomuotona on harjakatto ja katteena on profiilipeltikate. Yläpohja on puurakenteinen. Lämmönlähteenä on öljylämmityskattila, ja lämmönjako tapahtuu pääasiassa vesikiertoisilla pattereilla. Ilmanvaihtojärjestelmänä on koneellinen poistoilmanvaihto.

Omistajan alkuhaastattelukaavaketta ei ollut käytettävissä tarkastuksella. Rakennuksen kunnossapitohistoriasta saatiin tietoa naapuriasunnon asukasta haastatteleamalla.

Asukkaan kertoman mukaan käyttövesiputkisto ja märkätilat on uusittu vesivahingon yhteydessä vuonna 2023, ja öljypoltin on uusittu n. vuonna 2009.

Merkittävimmät korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteet kohdistuvat, julkisivuverhouksen puuosien huoltokäsittelyyn, vesikatteen huoltoon ja asuintilojen ilmanvaihdon tehostamiseen.

Merkittävimmät jatkotutkimustarpeet liittyvät mm. asuintilojen yläpohjatilan tarkastamiseen kun tilaan on järjestetty kulku, sekä öljysäiliön tarkastamiseen. Rakennekuvia ei ollut käytössä tarkastuksella, ja niiden olemassaolo suositellaan selvitettäväksi.

Ikääntymisestä johtuen tulee varautua perusmuurin vedeneristeen, vesikatteen, uusimattomien viemäriputkien sekä sähköjärjestelmän uusimattomien osien uusimistarpeeseen.

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.	Perusmuurin vedeneristys on ylittänyt teknisen käyttöikänsä			✱	
11.	Julkisivun puuosien huoltomaalaus	●			
13.	Vesikatteen maalipinnan huoltokäsittely	●			
13.	Vesikate on ylittänyt teknisen käyttöikänsä			✱	
14.	Asuinosan yläpohjatilaa ei voitu tarkastaa turvallisen kulkureitin puuttumisesta johtuen.		●	✱	
20.	Öljysäiliön tarkastaminen		●	✱	
21.	Ilmanvaihdon tehostaminen.			●	
22.	Viemäriputket ovat saavuttamassa 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

- Vesikate tarkastettiin vain autotallin osalta havainnoiden, sillä kulkutaso ei jatku sen edemmäs.
- Asuinosan yläpohjatilaa ei päästy tarkastamaan, koska tilaan ei ollut kulkua. Yläpohjatilaa tarkasteltiin autotallin siiven osalta.
- Rakennedetaljipiirroksia ei ollut käytettävissä tarkastuksella.

## 4. Muuta

- Piirustuksista käytössä oli vain pohjapiirustus. Varsinaisten rakennedetaljipiirustusten puuttuminen vaikeutti rakenteiden arvioimista.

## 5. Yleistietoa tarkastuksesta

### Tarkastuksen tilaaja

Sanna Simonen  
 Etelä-Karjalan ulosottovirasto  
 Pormestarinkatu 1 A  
 53100 Lappeenranta

### Kohteen omistaja

Tarkastuspäivä	31.03.2026	Tarkastaja	Aleksi Arola, Rakennusinsinööri
Kohteen osoite	Eskonkatu 22 B, 53100 Imatra		
Ilmoitettu pinta-ala		Ilmoitettu rakennusvuosi	1978
Kohdetyyppi	Paritaloasunto	Käyttötarkoitus	Asuinrakennus

### Tarkastuksen syy

Muu

### Läsnä olleet

Kuntotarkastaja Aleksi Arola, Sustera Group

### Tarkastushetken sää

	RH %	°C	g/m <sup>3</sup>	Sääolosuhde
Ulkoilma	83	6	6	Sateinen
Huoneilma	35	19	5,7	
Olosuhteet ennen tarkastusta	Normaalit			

### Tarkastuksessa käytetyt mittalaitteet

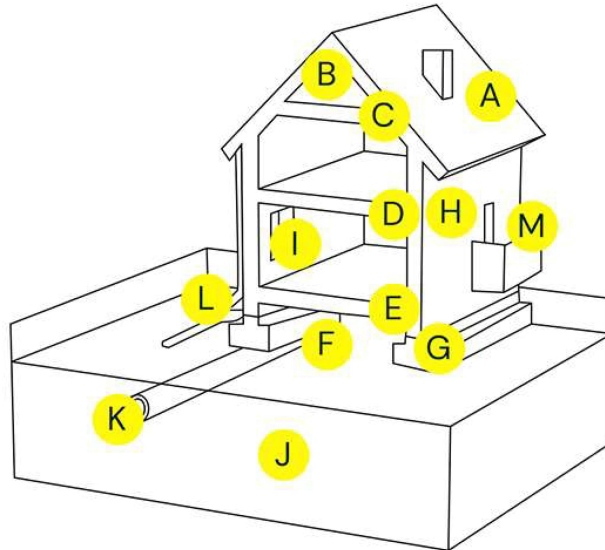
Gann Hydrotest LG1, 10/2025

## 6. Rakenteet ja LVI-tekniikka

Kerrosluku	2
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustukset ja alapohja	# Perustukset: Maanvaraiset betonianturat Perusmuuri: Betoniperusmuuri Alapohja: Maanvastainen betonilaatta
Ulkoseinät ja julkisivut	Ulkoseinät: Puurakenteisia Julkisivupinnoite: Tiiliverhous
Vesikatto	Kattomuoto: Harjakatto Vesikate: Profiilipeltikate
Yläpohja	Puurakenteinen Lämmöneristeen tyyppi: Mineraalivilla
Lämmitysjärjestelmä	Lämmöntuotto: Lämmityskattilan polttimet Lämmönjako: Vesikiertoiset patterit
Ilmanvaihto	Koneellinen poistoilmanvaihto
Vesi- ja viemäri-laitteisto	Käyttövesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Käyttövesiliittymä Jätevesijärjestelmä (saatujen tietojen mukaan): Jätevesiviemäri-liittymä
Loppukatselmus	Ei tietoa.

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

Tarkastuksella ei ollut käytettävissä omistajan alkuhaastattelulomaketta. Rakennuksen korjaushistoriasta saatiin tietoa viereisen asunnon asukasta haastattelemalla.

## 8. Havaintojen esittämistapa ja tulkinta

### Luentaohje

Kuntotarkastushavainnot otsikon alla käsitellään asiapapereista saatuja tai esim. tilaajan ilmoittamia rakennetyyppejä, sekä kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja ja toimenpide-ehtotuksia. 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 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 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		25	

### Perustukset ja sokkelit:

- Sokkelissa ei havaittu merkittäviä kosteuteen viittaavia jälkiä.
- Perusmuurin vedeneristysenä toimivasta bitumisivelystä tehtiin havaintoja maanpinnan yläpuolelta rakennuksen vierustoilta. *Toimiva perusmuurin vedeneriste vähentää perusmuurin ja alapohjan kosteusrasitusta.*

### 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 ei havaittu.

### Tekninen käyttöikä

- Perusmuurin vedeneristys on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Perusmuurin vedeneristysnä tekninen käyttöikä on bitumisivelyllä toteutettuna 20 vuotta sekä kumibitumikermillä toteutettuna 30 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



1. Vierusta ja sokkeli



2. Perusmuurin vedeneristysnä toimiva bitumisively

## 10. Sadevesien poistojärjestelmä ja salaojat

### Salaojajärjestelmä

- Salaojituksesta ei tehty havaintoja tarkastuksella. *Toimiva salaojajärjestelmä vähentää oleellisesti perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusvaurioriskiä.* Rakenteiden pinnoilta ei tehty havaintoja, jotka viittaisivat salaojituksen todennäköisen puuttumisen aiheuttamiin vaurioihin. Rakennuksen perustamistapa sekä maaperän laatu eivät ole tiedossa ja salaojituksen asentaminen ilman perustamistavan selvittämistä ja maaperän laadun tutkimista ei ole suositeltavaa.

Suosittelaa salaojajärjestelmän olemassaolon selvittämistä esim. kaivamalla koekuoppia.

### Sadevesijärjestelmä

- Vesikaton sade- ja sulamisvedet on johdettu syöksytorvien alla sijaitseviin rännikaivoihin tai kouruihin, joista vedet on johdettu pois rakennuksen viereltä.



3. Sadevesien poisjohtaminen



4. Sadevesikaivo

## 11. Ulkoseinät, julkisivut, parvekkeet ja terassit

### Tiiliverhous

- Verhouksessa havaittiin paikoitellen hiushalkeamia. Tiiliverhoukseen syntyy tyypillisesti hiushalkeamia pitkille liikuntasaumattomille seinille sekä ikkuna- ja oviaukkojen ympärille.

Suosittelaa hiushalkeamien paikkaamista, jotta halkeamien etenemistä voidaan seurata. Mikäli halkeamia syntyy lisää, suositellaan halkeamien syyn selvittämistä.

### Yleistä

- Räystään alaosan laudoituksen maalipinta on haalistunut/irronnut. *Julkisivujen puuosat suositellaan huoltomaalattavaksi 5 - 20 vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Suosittelaa puuosien huoltokäsittelyä.

### Parvekkeet

- Parvekkeen puuosien maalipinta on vaurioitunut. *Julkisivujen puuosat suositellaan huoltomaalattavaksi 5 - 20 vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).* Lisäksi parvekkeen muovimatossa havaittiin kosteuden aiheuttamaa tummumaa ja kupruilua. Matto suositellaan poistettavaksi ja sen alla olevat rakenteet suositellaan tarkastamaan.

Suosittelaa parvekkeen huoltokäsittelyä.



5. Julkisivua



6. Julkisivua



7. Otsalaudoitus



8. Hiushalkeama tiiliverhouksessa



9. Parveketta



10. Parveketta

## 12. Ikkunat ja ulko-ovet

### Puitteet, karmit ja lasit

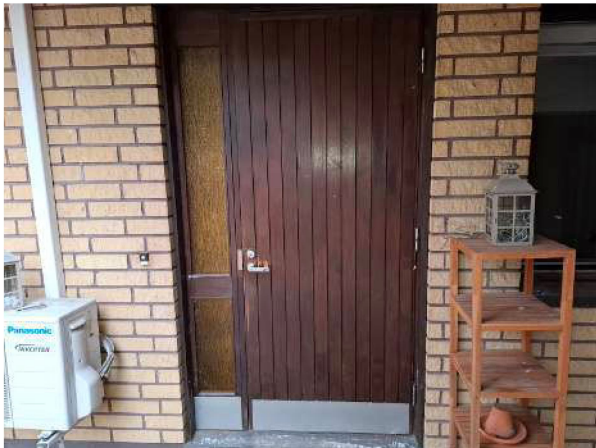
- Ikkunoissa ja ulko-ovissa ei havaittu merkittävää huomautettavaa. Ikkunoiden ja ovien ulko-osia tulee huoltomaalata säännöllisesti.

### Vesipellit

- Ikkunoiden vesipeltien asennuksessa ei havaittu huomautettavaa.

### Tekninen käyttöikä

- Eristyslaselementit lähestyvät teknisen käyttöikänsä ylittämistä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. Eristyslaselementtien ikääntyessä riski niiden harmaantumisesta kasvaa. *Eristyslaselementtien tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta (Sustera Oy:n tarkastuksissa tehtyihin havaintoihin perustuva tieto). Ikkunat on uusittu 2000-luvun alussa.*



11. Ulko-ovi



12. Terrassin ovi ja ikkunat



13. Ikkunoiden tyyppi



14. Ikkuna

## 13. Vesikatto ja varusteet

### Rajaus:

- Vesikate tarkastettiin vain autotallin osalta havainnoiden, sillä kulkutaso ei jatku sen edemmäs.

### Vesikate

- Katteen maalipinta on laajalti irronnut ja paikoitellen katteessa havaittiin ruostetta. *Vesikatteen suositellaan huoltomaalattavaksi 10–15 vuoden välein (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*

Suosittelaa katteen huoltokäsittelyä.

- Öljypolttimen piipun läpivienti ei ole tiivis.

Suosittelaa läpiviennin tiivistämistä.

### Sadevesikourut

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

Suosittelaa räystäskourujen puhdistamista sekä räystäskourujen kallistuksien tarkastamista puhdistamisen yhteydessä.

### Tekninen käyttöikä

- Vesikate lähestyy teknisen käyttöikänsä ylittymistä ja sen mahdolliseen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Profiilipeltikatteen tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 40 vuotta (RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, rakennustekniikka, 2025).*



15. Vesikattoa



16. Vesikattoa



17. Horni



18. Lämpivienti on epätiivis

## 14. Yläpohja, ullakko

### Rajaus:

- Asuinosan yläpohjatilaa ei päästy tarkastamaan, koska tilaan ei ollut kulkua. Yläpohjatilaa tarkasteltiin autotallin siiven osalta.

Suosittelaa kulun järjestämistä yläpohjatilaan ja tilan tarkastamista.

### Käynti yläpohjatilaan

- Käynti yläpohjatilaan on järjestetty aluslaudoituksessa sijaitsevan luukun kautta.

### Yläpohjan tuuletus

- Yläpohjan tuuletuksen toiminnalle on edellytykset ja se tapahtuu räystäään ja päätykolmion raoista.

### Aluskate

- Aluskatetta ei havaintojen mukaan ole eikä sitä kyseisenä rakennusajankohtana ole vaadittu. Peltikatto on todennäköisesti koolattu suoraan umpilaudoituksen päälle. Aluskatteen puuttuminen voi aiheuttaa kosteuden tiivistymistä katteen alapintaan. Aluslaudoituksessa ei havaittu viitteitä kosteuden tiivistymisestä. Ei toimenpiteitä.

### Havainnot yläpohjatila

- Hormin liitoskohdassa havaittiin liitoskohdan epätiivyyteen viittaavia valumajälkiä. Yläpohjatilassa ei havaittu muita viitteitä vaurioista tai vesikatteen vuodoista.

Suosittelaa läpiviennin tiivistämistä.

- Kohteessa on kattoikkuna, joka on rakenneratkaisultaan riskialtis mahdollisille vesivuodoille. Kattoikkunan kuvussa havaittiin alkava halkeama, jonka etenemistä suositellaan tarkkailemaan. Ikkunan kuilun sisäpinnoilla ei havaittu viitteitä kosteutta.

Suosittelaa kattoikkunan rakenteiden tarkastusta myös yläpohjatilasta käsin kun tilaan on järjestetty kulku.

### Riskirakenteet



19. Yläpohjatila



20. Öljypolttimen hormi



21. Hornin läpiviennin valumajäljet



22. Yläpohjattilan tuuletusrako



23. Kattoikkuna



24. Kattoikkunan kuvun halkeama

## 15. Pesuhuone ja sauna

### Vedeneristys

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

### Lattiakaivo

- Lattiakaivoissa ei havaittu puutteita tai vaurioita.

### Lattiakallistus

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

### Ilmanvaihto

- Pesuhuoneessa ja saunassa on poistoventtiilit.

### 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

- Ei havaittu huomautettavaa.

### Yhteenveto, käyttöikä

- Pesutilat on saneerattu saatujen tietojen mukaan vuonna 2023.



25. Pesuhuone



26. Pesuhuoneen lattiakaivo



27. Sauna



28. Saunan lattiakaivo

## 16. Kodinhoitohuone

### Lattiakaivo

- Tilassa ei ole lattiakaivoa.

### Kosteushavainnot

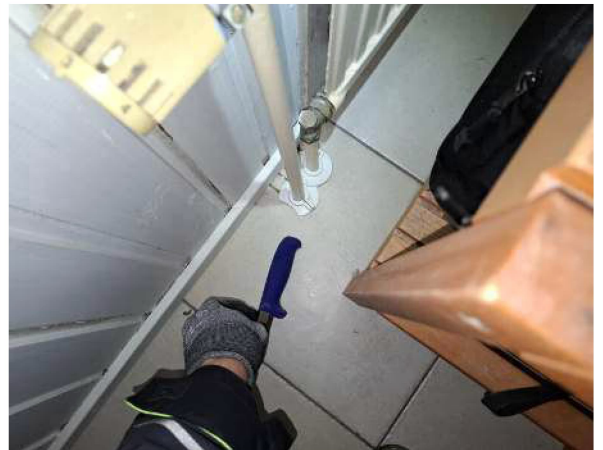
- Lattiat ja seinien alareunat sekä seinäpinnat vesipisteen ympärillä kartoitettiin kosteudentunnistimella 0,2–0,5 m havaintopisteiden välillä. Ei havaittu kosteutta.

### Havainnot

- 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 kokonaan irtoavat.*



29. Kodinhoitohuone



30. Kopolaatta

## 17. WC

### 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.



31. WC-tila



32. Allaskaappi

## 18. Keittiö

### Allaskaappi

- Allaskaapissa ei havaittu huomautettavaa.

### Ilmanvaihto

- Tilassa on liesituuletin.

### Kosteushavainnot

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

### Havainnot

- Tilassa ei havaittu huomautettavaa.
- Astianpesukoneen alapuolelle on asennettu valumasuojakaukalo.



33. Keittiötä



34. Allaskaappia

## 19. Muut asuintilat ja asumista palvelevat tilat

### Autotalli

- Autotallissa havaittiin kosteuden jälkiä seinien ja katon pintalevyjen pinnoilla. Pintakosteudentunnistimella ei havaittu kohonneita kosteusarvoja. Kosteusjälkien syy ei selvinnyt tarkastuksella.

Yleinen suositus on uusita kastuneet rakennelevyt ja tarkastaa niiden alle jäävät rakenneosat.

### Tekninen tila

- Rakenteiden pinnoilla ei havaittu kosteuteen viittaavia jälkiä tai viitteitä vaurioista.

### Muut tilat

- Ei havaittu huomautettavaa.



35. Autotalli



36. Kosteusjälki autotallin katossa



37. Kosteusjälki autotallin seinässä



38. Kosteusjälki autotallin seinässä



39. Tekninen tila



40. Teknisen tilan lattiakaivo



41. Muita asuintiloja



42. Muita asuintiloja



43. Muita asuintiloja



44. Muita asuintiloja

## 20. Lämmitysjärjestelmä

### Yleistiedot

- Lämmitysjärjestelmässä ei havaittu pintapuolisessa tarkastelussa vauriota tai huomautettavaa. Öljypoltin on vuodelta 2009, ja kattila on uusittu arviolta 1990-luvulla.
- Ilmalämpöpumppu on vuodelta 2008. Laitteen toimintakuntoa ei testattu tarkastuksella.
- Lämmitysjärjestelmän näkyvillä osilla (patterit sekä niille tulevat putket) ei havaittu vuotoja tai vaurioita.

Patteritermostaatit ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden uusimistarpeeseen suositellaan varautumaan.

- Öljysäiliön tarkastusajankohdasta ei saatu tietoa tarkastuksella. *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

- Öljysäiliö on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja sen mahdolliseen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Teräksisten maahan asennettujen öljysäiliöiden tekninen käyttöikä normaalirasituksessa on 20 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, talotekniikka, 2025).*



45. Lämmityslaitetta



46. Lämmityslaitetta



47. Ilmalämpöpumppu



48. Ilmalämpöpumppu



49. Lämpöpatteri



50. Patteritermostaatti

## 21. Ilmanvaihto

### Sisäilmanlaatu

- 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

- Ilmanvaihtopuhallin sijaitsee pesuhuoneen alakatossa. Puhallin on todennäköisesti uusittu remontin yhteydessä 2023.
- Ilmanvaihtojärjestelmän toiminnan kannalta on oleellista, että järjestelmä on aina päällä. Samoin kanavisto ja venttiilit tulee pitää puhtaina.
- 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.*

Suositellaan korvausilmaventtiilien asentamista kaikkiin makuu- ja olohuoneisiin.



51. IV-puhallin

## 22. Vesi- ja viemärlaitteisto

### Käyttövesijärjestelmä

Käyttövesijärjestelmä Käyttövesiliittymä  
(saatujen tietojen mukaan)

Käyttövesiputket (näkyvillä osin) Komposiitti

- Vesijohdoissa ei havaittu viitteitä vaurioista tai puutteita näkyvillä osilla. Käyttövesiputket on uusittu saatujen tietojen mukaan vuonna 2023.

### Jätevesijärjestelmä

Jätevesijärjestelmä Jätevesiviemäriliittymä  
(saatujen tietojen mukaan)

Viemäriputket (näkyvillä osin) Muovia näkyvillä osilla

- Viemäreissä ei havaittu näkyvillä osilla viitteitä vaurioista tai puutteita.

### 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 53 °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

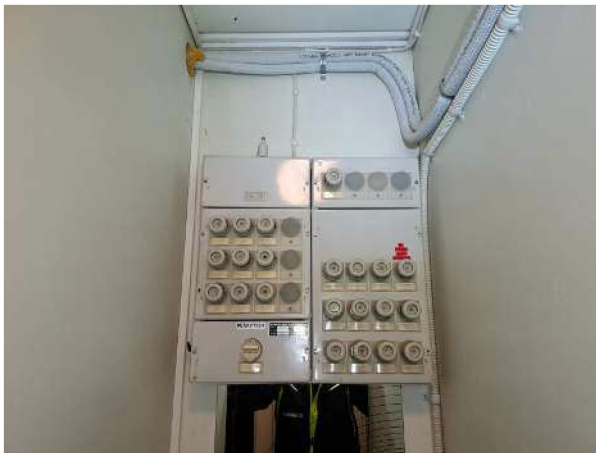
- Muoviset viemärit lähestyvät teknisen käyttöikänsä ylittämistä ja niiden uusimistarpeeseen tulee varautua. *Muoviviemäriputkien tekninen käyttöikä on normaalirasituksessa 50 vuotta (RT 103766, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot, talotekniikka, 2025).*

## 23. Sähköt

- Makuuhuoneessa havaittiin keskeneräinen sähköasennus pistorasiassa. Suositellaan asennuksen viimeistelyä.
- Silmämääräisesti tarkasteltuna ei havaittu muita puutteita sähköjärjestelmässä.

### Tekninen käyttöikä

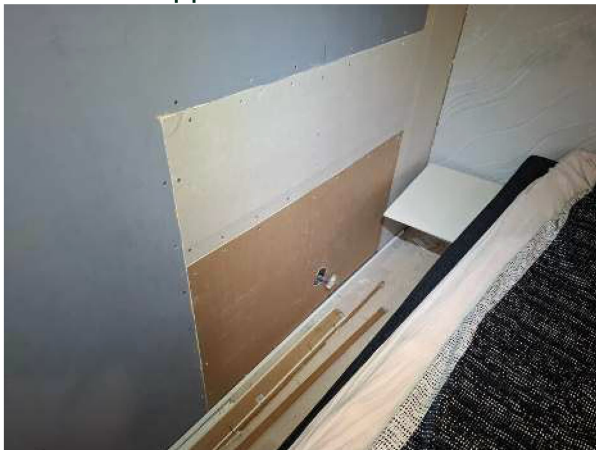
- Sähköjärjestelmän uusimattomat osat ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja niiden mahdolliseen uusimistarpeeseen tulee varautua. *Sähköjärjestelmän osien tekninen käyttöikä on pääosin noin 30–50 vuotta. (ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2024).*



52. Sähkökaappi



53. Sähkömittarit



54. Keskeneräinen sähköasennus



55. Maadoittamaton pistorasia

Lappeenranta 01.04.2026



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 Susteraan 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 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. 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, kattouuvissa sekä rakennuspaperieissa ja –pahveissa.

Kreosootti (kivihiilipiki) on kivihiilitervan tislauksjäänös, 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 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).

