



PÄVITETTY ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUS

Tarkastajan näkökulma

Webinaari 12.6.2026

Esa Perho

Rakennustöiden valvonta
Asiantuntijatehtävät
Sisäilmatutkimukset

Insinööritoimisto Esa Perho Oy
www.esaperho.fi
Koulutus

Vastaavan työnjohtajan tehtävät
HTT-tarkastukset
Kuntotarkastukset ja –tutkimukset



Alkuhaastattelun lisäykset

- laajennukset luvat ja piirustukset
- peruskorjaukset ja perusparannukset tarkemmin
- asunnon kylmillään olo
- alkuhaastattelu toimitetaan etukäteen.



Tarkastuksen sisällön lisäykset

- lattiakaivolliset tilat käsitellään erikseen
- mahdolliset hajuhavainnot selkeästi
- kondenssivesien ohjaukset
- pieniä tarkennuksia sisältöön.



Riskirakenteet

- muutoksia mitoissa ja vuosiluvuissa
- tiili-villa-tiiliseinät, missä ei tuuletusrakoa
- välipohjat, missä alla viileä kellari
- kattoikkunat ja kattokuvut
- puutteelliset korjaukset.



Riskihavainnot

- alkuhaastattelun perusteella
- kosteusjäljet tai tehty havainto kosteudesta
- tuuletuksen puutteet
- epätiivetyys märkätilan rakenteissa
- laajennukset (ulkoseinä sisäseinäksi tai yläpohja välipohjaksi)
- lisätutkimuksen merkitystä korostetaan.



Arvio myös käyttöiän perusteella

- rakenteille on määritelty enemmän teknisiä käyttöiä
- tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.
- kohdekotaisesti merkittävimmät tekniset käyttöiät esitetään
- kun rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekninen käyttöikä on saavutettu, on tarkoituksenmukaista selvittää sen todellinen kunto korjaus tai uusimistarve.



Mitä vaikuttaa raporttiin

- johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset selkeästi
- varautumistarpeet ja ennakointi
- lisätutkimussuositukset
- havaintojen luotettavuus
- selkeä kieli maallikolle
- selkeät rajaukset, mitä ei päästä tarkastamaan.



Kiitos ja hyvää alkavaa kesää !

Esa Perho, Inststo Esa Perho Oy
Tavarantarkastajayhdistys HTT ry