

TILAAJAN OHJE ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUKSEEN

Asuntokaupan kuntotarkastuksen tavoite ja laajuus Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa kohteen rakennusteknisestä kunnosta, vaurioturvallisuusriskeistä sekä korjaustarpeista. Kuntotarkastus perustuu asiakirjoista ja haastattelusta saatuihin tietoihin, kohteessa tehtyihin havaintoihin ja tarkastajan asiantuntemukseen. Kuntotarkastus tehdään ohjekortin KH 90-00349 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjeen mukaan. Kuntotarkastus tehdään pääosin aistinvaraisin, pintapuolisesti, rakenteita rikkomattomin menetelmin.

Rakennuksesta tarkistetaan muun muassa:

- vesikatto ja ullakko (Tarkastetaan, jos tilaan on järjestetty turvallinen kulku (tikkaat + kulkusillat)
- julkisivut ja ulkoseinät
- perustukset ja alapohjarakenteet
- salaoja- ja sadevesijärjestelmät
- ulko-ovet ja ikkunat
- märkätilat
- muut sisätilat

Asuntokaupan kuntotarkastukseen kuulumattomat toimenpiteet:

- tarkastus ei koske rakennuksesta erillään olevia tiloja, ellei niistä ole etukäteen sovittu (esim. autotallit, -katokset, varastot, piharakennukset ja ulkosaunat)
- tarkastuksessa ei arvioida osia, jotka ostaja voi itse havainnoida (riittävän tarkalla asuntokauppalaian ja maakaaren mukaisella ennakkotarkastuksella). Tällaisia ovat esim. kalusteet (keittiönkaapit, komerot), irtaimistoa, kodinkoneita, väliovia, pintamateriaaleja
- taloteknisiä laitteita (Ivis- järjestelmiä) arvioidaan vain haastattelun, näkyvin osin ja iän perusteella. Näiden toimintakunnon koestaminen ja testaaminen eivät kuulu tarkastukseen

Kuntotarkastuksen hinta sisältää yhden käyntikerran kohteessa ja se tehdään niillä edellytyksillä mitkä tarkastushetkellä kohteessa vallitsevat. Mikäli toimintaohjeita ei ole noudatettu tai sääolosuhteiden vuoksi ei voida tarkastaa kaikkia rakenneosia (esim. talvella vesikate) ja työn tilaaja haluaa, että ne tarkastetaan, ovat ne erikseen tilattavia ja lisähinnoin veloitettavia lisätöitä.

Havaitut riskit ja riskirakenteet

Mikäli kohteessa havaitaan mahdollisia riskialttiita rakenteita, tehdään tarkastuksen yhteydessä tarpeen mukaan pintakosteusmittauksia kevyisiin rakenteisiin.

Pienimuotoisia rakenneaukaisuja voidaan tehdä lisämaksusta (rasiaporalla 110 mm aukko) puurakenteisiin seiniin, ala- tai yläpohjiin), jos kohteen omistaja antaa niihin luvan tai jos niille nähdään tarvetta.

Rakenneavausten ja lisätutkimusten tarpeesta keskustellaan tutkimuskäynnin yhteydessä.

Osakehuoneistossa tulee lupa olla osakkeen omistajalta ja taloyhtiöltä. Työn tilaaja hankkii tarvittavat luvat. Rakenteiden paikkaaminen/ korjaaminen jää työn tilaajalle. Betoni- ja tiilirakenteiden avaaminen ei kuulu asuntokauppatarkastukseen.

Huomioitavaa on, että asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteydessä tehtävät pienet rakenneavaukset eivät ole kuntotutkimuksen laajuisia, pienistä aukoista ja vähäisellä avausmäärällä ei yleensä saada selville rakenteen kuntoa riittävästi tai riittävän kattavasti. Tutkimuskäynnillä käydään läpi tarkemmin rakenteen laajemman kuntotutkimuksen tarvetta. Laajemmat kuntotutkimukset tehdään eri käynnillä.

Haastattelu

Kuntotarkastuksen alussa haastatellaan kiinteistön omistajaa ja/ tai käyttäjää. Haastattelun tarkoituksena on saada tietoa kohteesta. Haastattelu osaltaan auttaa myös myyjää täyttämään asuntokauppalaissa ja maankaareissa myyjälle määriteltyä tiedonantovelvollisuutta. Haastattelun yhteydessä täytetään haastattelulomake, mikäli sitä ei ole täytetty etukäteen ennen tarkastusta. Asunto-osakeyhtiöissä haastatellaan mahdollisuuksien mukaan myös isännöitsijää. Työntilaaajan tulee selvittää yhtiöjärjestyksen mukainen kunnossapidon vastuunjako.

Asiakirjat

Työntilaaajan tulee mahdollisuuksiensa mukaan hankkia tarkastusta varten valmiiksi seuraavat asiakirjat:

- rakennuslupapiirustukset
- arkkitehti- ja rakennepiirustukset
- työselitykset
- mahdolliset muutospäätökset
- lvis-piirustukset ja työselitykset (lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähköpiirustukset) - loppukatselmuspöytäkirja(t)
- huoltokirjat
- aikaisemmin tehdyt kuntoarvio, tarkastus - ja tutkimusraportit, homekoiratarkastusraportit, kosteusmittausraportit, radon-mittaustulokset yms.
- energiatodistus
- öljysäiliön tarkastuspöytäkirja
- palotarkastusasiakirjat
- runko- ja hormikatselmuspöytäkirjat

Asunto-osakeyhtiössä:

- pohjapiirros
- huoltokirja
- isännöitsijätodistus

- energiatodistus
- ilmanvaihdon toiminnan tarkastusraportit ja ilmamäärämittausraportit
- muut mahdolliset tarkastuspöytäkirjat mikäli kohteeseen on tehty muita tarkastuksia (esim. palotarkastusasiakirjat ja terveydensuojeluviranomaisen tarkastuspöytäkirjat).

Työntilaajan toimenpiteet ennen tarkastusta

- työntilaajan tulee varmistaa, että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen
- taloyhtiössä tulee tarkastuksesta tiedottaa taloyhtiölle ja hankkia lupa tarkastusta varten taloyhtiöltä
- huoneiden ovet tulee pitää suljettuina ennen tarkastusta (normaali käyttö on sallittua)
- tiloja ei saa tuulettaa ennen tarkastusta eikä sen aikana ennen kuin tarkastaja antaa siihen luvan. Ilmanvaihto (ilmanvaihtokone yms. ns. normaalissa käyttötilanteessa).
- Irtokaapit, isot kalusteet ja tavarat yms. tarkastusta rajoittava materiaali siirretään mahdollisuuksien mukaan pois seinien vierustoilta (n. 0,5-1 m etäisyydelle seinistä).
- märkä- ja varastotilojen sekä vaatehuoneiden lattiapinnat ja allaskaapit tyhjennetään tavaroista mahdollisuuksien mukaan
- pesu- tai kylpyhuoneissa, suihku- ja saunatiloissa, kurapisteissä, tms. ei saa kastella lattia- ja seinäpintoja vuorokautteen ennen tarkastusta (wc-istuimia, pesualtaita ja pesukoneita voidaan käyttää normaalisti)
- lattiakaivot tulee puhdistaa
- ammeen/ suihkualtaan etulevy irrotetaan
- salaojien tarkastuskaivojen kannet kaivetaan esille, jotta kaivot voidaan tarkastaa (salaojaputkiston purkupaikka tulee selvittää ja kaivaa esille mikäli se on avo-ojassa tai muualla maastossa)
- hormikoteloissa, seinissä tai lattioissa mahdollisesti olevat tarkastusluukut on avattava valmiiksi mahdollisuuksien mukaan
- vesikatteelle, ullakkotiloihin ja alapohjan ryömintätilaan (mikäli on ryömintätila) tulee olla turvallinen pääsy (tikkaat ja varmistaa niiden kiinnitys) ja kyseisiin tiloihin olevat luukut avataan valmiiksi
- vesikatteella ja ullakkotiloissa tulee olla kulkusillat (turvallinen liikkua)
- Ryömintä- ja ullakkotilan kulkureitit tulee olla turvallisia ja vapaita, niin että tarkastaja voi liikkua vaarantamatta itseään tai vahingoittamatta rakenteita, putkistoja, kanavistoja yms. (huom. ampiasispesät)
- kohteet joissa ei ole kunnallistekniikkaa jäte- ja/ käyttövesikaivojen kansien avautuminen tulee varmistaa

HUOM! Kuntotarkastaja ei vastaa huonokuntoisten tai puutteellisten kulkuteiden tms. vuoksi rakennukselle tai sen irtaimistolle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista.

Tarkastuksen jälkeen tehtävä suullinen yhteenveto ja kirjallinen raportti

Tarkastuksen jälkeen käydään läpi suullisesti tarkastushavainnot ja niiden merkitys. Tarkastuksen jälkeen tehdään tarkastetusta kohteesta kirjallinen raportti, joka toimitetaan työntilaille. Työntilaajien tulee

huomioida, että kirjallisen raportin yhteydessä tehtävä tarkempi aineiston läpikäynti ja tarkastelu voi muuttaa ja tarkentaa huomattavastikin suullisessa yhteenvedossa annettuja tarkastushavaintoja ja niiden merkitystä. **Työntilaajien tulee odottaa, että he saavat käyttöönsä kirjallisen raportin ja varata sen läpikäymiseen riittävästi aikaa ennen kaupantekoa. Alustava yhteenveto tarkastuksen yhteydessä ei korvaa kirjallista raporttia.**

Kuntotarkastusta asuntokaupan yhteydessä käsittelevät ohjekortit ovat:

- KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje (2007). Sama ohjekortti julkaistaan myös LVI-kortistossa tunnuksella LVI 01-10413
- KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje (2007). Sama ohjekortti julkaistaan myös LVI-kortistossa tunnuksella LVI 01-10414
- Ohjekorttiin liittyy lomake KH 90023 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Tilaussopimus.