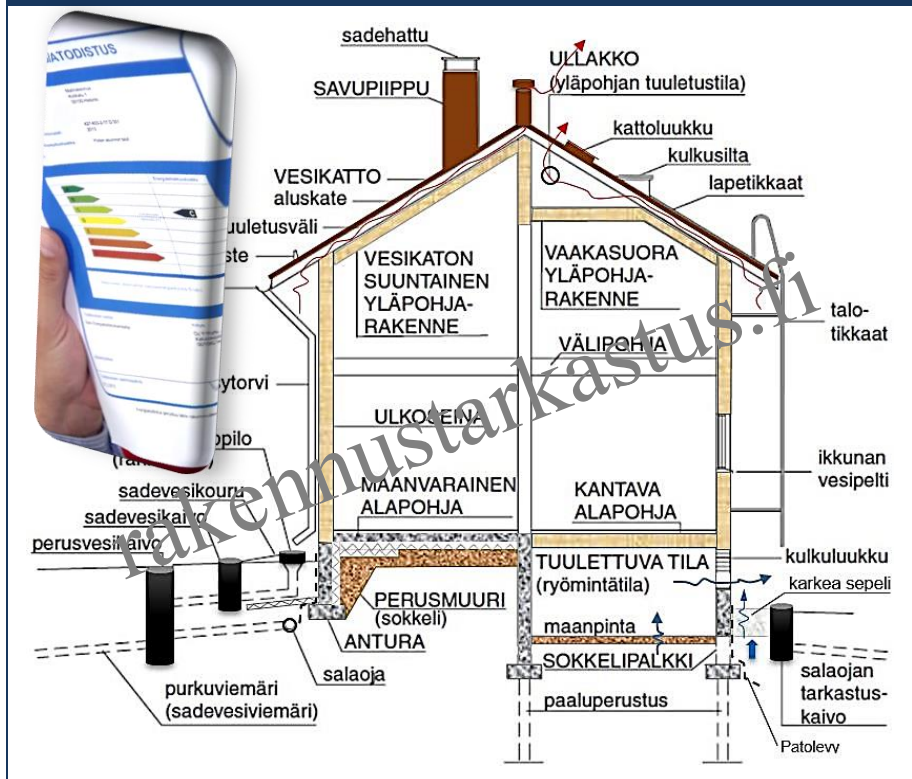


TILAAJAN OHJEISTUS KUNTOTARKASTUS ja ENERGIATODISTUS Valmistautumishoje tarkastustilaisuuteen



Kiitos luottamuksesta Rakennustarkastus Oy:n palveluja kohtaan. Toimintamme perustuu palveluihin, jotka suoritetaan luotettavasti, asiantuntevasti ja ehdottoman puolueettomasti

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto Ry:n suosittelema yhteistyökumppani



Tuotteen sisällön osittainenkin kopioiminen, lainaaminen tai julkaisu, muuhun kuin tilaajan omaan käyttöön on kielletty tekijän- ja omistusoikeuksien nojalla! © Suomen Rakennustarkastus Oy

1. TILAUS-, TOIMITUS- JA LASKUTUSEHDOT

1. Tilaus vahvistetaan sähköpostitse.
2. Tilaaajaksi merkitään laskun maksaja tai jaetussa laskussa maksajaosapuolet. Tilaaaja(t) vahvistetaan kuntotarkastuksen alussa.
3. Kuntotarkastusraportti toimitetaan allekirjoitettuna pdf-tallennusmuotona.
4. Tilaaaja vastaa, että valmistautumisohjeita on noudatettu ja tarkastajien on mahdollisuus suorittaa tarkastustyö työturvallisuusmääräyksiä ja -ohjeita noudattaen. Mikäli ohjeistusta ei ole voitu noudattaa, on siitä ilmoitettava tarkastuksen alussa.
5. Tilaaajaosapuolet tilauksellaan vakuuttavat, ettei kuntotarkastusraporttia käytetä kaupanteon tai myynnin asiakirjana, mikäli lasku on avoinna molemmilta tai toiselta tilaajaosapuolelta. Osapuolet ovat yhteisvastuullisia jaetussa laskussa laskun suorittamisesta, mikäli muuta ole toisin sovittu ja/tai vahvistettu.
6. Mikäli tilaajat osallistuvat vaaralliseen tai tapaturma-alttiiseen tarkastusvaiheeseen, esim. vesikatteen tai alapohjan tarkastukseen, tapahtuu osallistuminen kunkin osallistujan omalla vastuulla. Rakennustarkastus Oy ei voi taata muiden osapuolten työturvallisuutta.

**HUOM! Kiinteistön omistajalla on ensisijainen vastuu myös tarkastajan työturvallisuudesta. Huolehdi-
han osaltasi, että kattoturvatuotteet, mukaan lukien tikkaat ja kulkuaukot ylä- ja alapohjaan, ovat kun-
nossa ja määräysten mukaiset.**

2. YLEISET TOIMINTAOHJEET VALMISTAUTUESSA KUNTOTARKASTUKSEEN

- sisätiloja ei tuuleteta
- huonetilojen ovet pidetään suljettuina
- suihku- ja pesutilojen pintoja ei kastella vuorokauteen
- ammeen ja lämminvesivaraajan alustojen tulee olla tarkastettavissa
- lattiakaivot on puhdistettu
- irtaimisto siirretään mahdollisuuksien mukaan niin, että tilat voi tarkastaa
- suuret esteet siirretään ulkoseinien viereltä, sekä märkätilojen, vaatehuoneiden ja asunnon sisäpuolisten varastojen lattiapinnoilta seinustalta
- ulkoseinien vierustojen tyhjennys
- kaapit, joiden kautta kulkee tai on sijoitettu vesijohtoja ja viemäreitä, tyhjennetään
- salaojien tarkastuskaivojen kannet kaivetaan esiin
- salaojien purkupaikka paikallistetaan ja huolehditaan, että putken pää on näkyvässä
- maanpinnan alla oleva ryömintätilan kulkuaukko kaivetaan esiin tai luukku avataan
- avataan kulkuluukut esimerkiksi ala- ja yläpohjaan ja huolehditaan työturvalliset tikkaat yläpohjaan ja vesikatolle
- varmistetaan, että yläpohjatilassa on kulkusillat tai vastaavat
- jos rakennuksessa tai kiinteistön alueella on jäte- ja käyttöveden käsittelylaitteistoja (kunnallistekniikan ulkopuolella) huolehditaan siitä, että laitteistojen kaivojen kannet ovat avattavissa
- asuntoyhtiössä (vast.) tilaaajan on ilmoitettava osakehuoneiston tarkastuksesta yhtiölle
- mikäli talon katolle tai yläpohjaan ei ole turvallista kulkumahdollisuutta, kiinteistön omistaja huolehtii tarkastusedellytykset, kuten työturvalliset tikkaat, nosturin tms:n tarkastusapulaitteen

3. KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ (Tilaaajan ohje)

Kuntotarkastusta asuntokaupan yhteydessä käsittelevät ohjekortit ovat:

KH 90-00393, LVI 01 -10413, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaaajan ohje.

KH 90-00394, LVI 01-10414 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje.

Ohjeistukset ovat Rakennustieto Oy:n levittämiä kaupallisia julkaisuja, eikä niillä ole varsinaista juridista asemaa vaikkakin ohjeistukseen yleisesti tukeudutaan. Myös Rakennustarkastus Oy tukeutuu ohjeistuksiin virallisen normiston, muun virallisen normiston, kuten lain tai asetuksen puuttuessa.

Ohjekortissa käsitellään asuntokaupan yhteydessä tehtävää kuntotarkastusta tilaaajan näkökulmasta. Ohjekortissa määritellään tarkastuksen tavoitteet, laajuus, raportointi ja osapuolten vastuut. Lisäksi opastetaan tarkastuksen sopimisesta ja tilaaajan osallistumisesta tarkastukseen ja selvitetään tarkastukseen liittyviä rajoituksia ja epävarmuustekijöitä. Ohje soveltuu omakotitalojen, rivi-, erillis- ja paritalo- huoneistojen kaupan yhteydessä tehtäviin kuntotarkastuksiin. Kerrostalo- huoneistoissa tarkastus rajoittuu huoneiston sisäpuolisiin osiin.

YLEISTÄ

Kuntotarkastuksen vaiheet ovat:

1. kuntotarkastuksesta sopiminen
2. tarkastussuunnitelman laatiminen
3. asukkaan haastattelu ja asiakirjoihin tutustuminen
4. tarkastus
5. alustava yhteenveto
6. tarkastusraportin laadinta

KÄSITTEITÄ

Asuntokaupan yhteydessä tehtävän aistienvaraisen ja rakennetta rikkomattoman kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveystarpeista sekä toimenpide-ehdotuksista. Kuntotarkastuksen tekee yleensä vain rakennustekninen asiantuntija.

Talotekniikkaa arvioidaan näkyviltä osilta sekä iän ja käyttäjältä saatavan informaation perusteella. Kuntotarkastuksessa käydään kohteesta läpi kaikki rakenteet, tilat ja rakennusosat suoritusohjeen mukaisessa laajuudessa.

Huom! Kuntotarkastus ei ole kuntotutkimus! Kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen raportti.

KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITEENA ON SAADA SELVITYS:

1. rakennusteknisestä kunnosta
2. korjaustarpeista
3. vaurioriskeistä
4. käyttöturvallisuusriskeistä
5. terveystarpeista

KUNTOTARKASTUKSESTA SOPIMINEN

Kuntotarkastuksen tilaaja voi olla myyjä tai myyjän suostumuksella joku muu osapuoli. Tilaaajan velvollisuus on huolehtia siitä, että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen. Kuntotarkastuksesta ja sen yhteydessä erikseen tehtävistä toimituksista sovitaan kirjallisesti etukäteen.

Sopimusasiakirjoihin kirjataan vähintään seuraavat tiedot:

- tarkastuksen kohde ja tarkastusajankohta, osapuolet: tilaaja, kohteen omistaja, tarkastuksen suorittaja
- tarkastuksen tarkoitus ja ennen tarkastusta huomioitavat asiat
- tarkastuksen laajuus ja suoritustapa
- omistajan suostumus mahdollisten porareikien tekemiseen ja rasiapora-avauksiin.
- tarkastuksen kiinteä hinta tai veloituserusteet
- erillislaskutettavat kulut kuten matkat ja asiakirjojen hankinta
- lisätyöt ja niiden kustannukset
- raportin toimitus (esimerkiksi kappalemäärä, kenelle, toimitusaika, paperi tai tallennusmuoto)
- tilaajan suostumus kohteen osoitetietojen ilmoittamiseen AKK- tutkintolautakunnalle (ei pakollinen)
- onko tilaaja tutustunut LVI 01-10413, KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä.

ASIAKIRJAT

Tilaaja hankkii saatavilla olevat, olennaiset kohdetta koskevat asiakirjat kuntotarkastajan käyttöön, koska ne sisältävät tarkastuksen kannalta olennaista tietoa. Asiakirjoja ovat mm:

- pääpiirustukset (lupapiirustukset, myös muutos- ja laajennustöihin liittyvät piirustukset)
- pohjapiirroksot, rakennepiirustukset ja työselostukset
- lämpö-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto ja sähköpiirustukset
- lopputarkastuspöytäkirjat, huoltokirjat ja vastaavat
- aiemmat kuntoarviot ja muut tarkastus- ja tutkimusraportit, mm. terveydensuojeluviranomaisen lausunnot
- vedeneristystarkastuspöytäkirja
- selvitys kiinteistön jätevesijärjestelmästä
- öljysäiliön tarkastuspöytäkirja
- palotarkastusasiakirjat
- energiatodistus
- isännöitsijäntodistus

HAASTATTELUT

Ennen kuntotarkastusta tai kuntotarkastuksen alussa kuntotarkastaja tekee alkuhaastattelun, jossa selvitetään lähtötietoja tarkastukselle. Alkuhaastattelussa selvitetään mm. kohteen:

- omistusaika
- huolto-, vaurio- ja korjaushistoria
- tiedossa olevat vauriot tai epäilykset niistä tiedossa olevat tai suunnitellut korjaustoimenpiteet
- käyttötottumukset, joilla on vaikutusta laitteiden kestoikään, energiankulutukseen, asunnon rakenteisiin ja sisäilman laatuun
- märkätilojen kosteuden- ja vedeneristeiden olemassaolo
- poikkeavat hajuhavainnot ja niiden esiintymisajankohdat
- tuhoeläimet ja -hyönteiset
- talotekniset järjestelmät ja laitteet, sekä niiden ikä
- huolto- ja korjaushistoria tarkastukset
- ilmanvaihtolaitteiden toiminta ja käyttö
- taloteknisten järjestelmien ja laitteiden toiminnassa esiintyneet puutteet
- selvitys jätevesikaivojen tyhjennyksistä
- selvitys käyttöveden riittävydestä ja laadusta selvitys savuhormien nuohouksesta

4. KUNTOTARKASTUKSEN RAJAUKSET JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Aistienvärisellä ja rakenteita rikkomattomalla tarkastusmenetelmältä ei saada täyttä varmuutta kohteen kunnosta. Rakenteiden sisäisiä virheitä ja vaurioita ei voi havaita, ellei rakenteiden pinnoilla ole näkyviä vaurioita tai tarkastelussa ei tehdä riskihavainnoja. Epävarmuustekijöitä aiheutuu jos kaikkia tiloja tai rakenteita ei pääse tarkastamaan esimerkiksi, kun:

- tila on täynnä tavaraa
- pintarakenteet on peitetty esimerkiksi kalusteilla tai materiaaleilla
- kulkuaukko puuttuu tai sitä ei voi avata
- kulkureitillä on vaaraa aiheuttavia esteitä, esimerkiksi ampiaispesä
- tikkaat tai kulkusillat ovat huonokuntoiset tai ne puuttuvat
- sokkeli tai sokkelin vierusta, tarkastuskaivo tai vesikate on lumen tai jään peitossa
- sadeveden pois johtumisen tarkastus estyy lumen tai jään vuoksi
- vesikate on kovin likainen tai liukas

Rajaukset ja epävarmuustekijät kirjataan kuntotarkastusraporttiin.

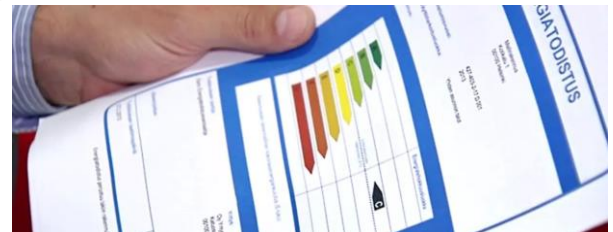
5. ENERGIATODISTUS

Tilaaajan on toimitettava energiakatselmukseen vähintään seuraavat rakennusasiakirjat ja lähtötiedot:

1. Pääpiirustukset mittoineen
 - pohjapiirros
 - rakenneleikkaus
 - julkisivupiirroksien
2. Rakennepiirustukset rakenneluetteloinen
3. Lämpö-, vesi- viemäri ja sähköpiirustukset
4. Muut asiakirjat kuten työ- ja rakennustapaselostukset
5. Ilmanvaihtokoneiden ja -pumppujen tiedot
6. Lämmityksen energiakulutustiedot: kaukolämpö, sähkö, polttopuu, öljy, pelletti.
7. Tiedot ilmoitetaan täydeltä kalenterivuodelta joko kilowatti- tai megawattitunteina (kWh / MWh), öljy litroina, pelletti kiloina ja polttopuu kuutioina.

Energiakatselmus voidaan suorittaa kuntotarkastuksen yhteydessä, jolloin se on myös edullisin tapa.

Asuntoyhtiöissä (vast) on tilaaajan huolehdittava, että hänellä on tilaukseen valtuudet. Yhtiöltä on hankittava lupa katselmukseen ja tiedotettava katselmuksen ajankohdasta.



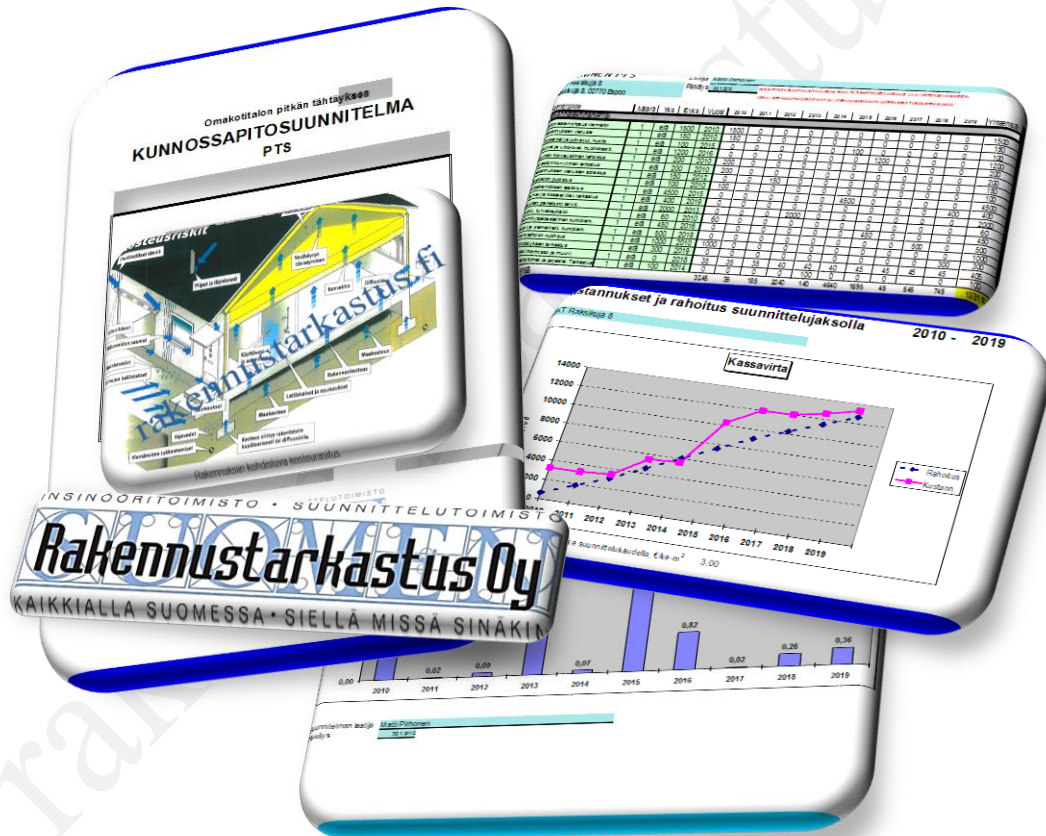
Kiinnostaako Kunnossapitosuunnitelma?

Laadimme tarkastamiimme ok-taloihin halutessanne kunnossapitosuunnitelman (KPS). **Pyydä tarjous!**
Tilaukset puh. 020 720 9460 tai info@rakennustarkastus.fi

Kunnossapitosuunnitelman avulla tiedät, mitkä ovat taloosi kohdistuvat merkitykselliset investoinnit seuraavan kymmenen vuoden kuluessa, ja missä järjestyksessä korjaukset on taloudellista tehdä.

KPS perustuu kuntotarkastukseen ja sisältää:

- teknisen pitkän tähtäyksen suunnitelman (PTS)
- korjauskustannukset suunnittelujaksolla (eriteltynä)
- rahoitussuunnitelman ja
- kassavirtalaskelman



Tilaukset ja tiedustelut: 020 720 9460

rakennustarkastus.fi