

17.2.2025

Asunto-osakeyhtiö muotoisien asuntokauppojen yhteydessä teetetään tavanomaisesti ”kosteusmittaus”, jota voidaan pitää huomattavasti keveämpänä toimenpiteenä suhteessa asuntokaupan kuntotarkastukseen. Kosteusmittaustapahtuma rajautuu tavanomaisesti asunnon sisäpuolisiin vesipisteellisiin tiloihin. Tarkastusta voidaan pitää supistettuna kuntotarkastuksena, verrattuna asuntokaupan kuntotarkastukseen.

Tarkastuksen tavoitteena on, kuten kuntotarkastuksessa tuottaa puolueetonta rakennusteknisen asiantuntijan tietoa rakennuksen sisäpuolisesta kunnosta ja mahdollisista riskeistä asuntokaupan osapuolille.

Kosteusmittaustapahtumaa voidaan tilaajan näin toivoessa laajentaa vesipisteellisten tilojen ulkopuolelle yksittäisiin rakenteisiin tai rakennuksen osiin. Tarkastaja voi esimerkiksi käydä kosteusmittaustapahtuman yhteydessä vesikatolle, yläpohjassa tai ryömintätilassa.

Riskihavaintojen rakenneavaukset, porareikätkimukset, suhteellisen kosteuden mittaukset porareistä, tuuletussäleikköjen avaamiset eivät sisälly tehtävään tarkastukseen, ellei tästä ole erikseen tilaajan kanssa sovittu. Riskihavaintojen (mm. riskirakenteet) lisätutkimukset tehdään kuntotarkastuksen jälkeisenä lisätutkimuksena erillisen tilauksen mukaan.

Tilaajan ja asukkaan valmistautuminen tarkastukseen

Asuntokauppatilanteissa kosteusmittauksista ja tämän aikatauluista sovitaan hyvin usein suoraan kohteen kiinteistövälittäjän, myyjän tai ostajan kanssa. Kosteusmittauksesta ei lähetetä tilaajalle edeltä käsin haastattelulomaketta, vaan myyjän (käyttäjän) haastattelu toteutetaan kohteessa. Keskeisintä on kevennetyssäkin kuntotarkastuksessa (=kosteusmittauksessa) selvittää tarkastettavien tilojen korjaus- ja havaintohistoria, jotta tarkastajalla on lausuntoa laatiessa oikeanlainen käsitys tarkastetun kohteen taustasta.

Toivomme, että kohteen omistajaa tai asukasta huomioimaan seuraavaa:

Asuntoa ei tule tuulettaa tarkastuspäivänä ennen tarkastusta. Ikkunat ja ovet tulee pitää suljettuina. Ovista voi kuitenkin kulkea normaalisti. Ilmanvaihtoa ei tule sulkea, vaan tämä saa olla päällä normaalisti.

Sisätilojen tarkastamisen kannalta olisi suositeltavaa, että päästään tarkastamaan ainakin vesipisteelliset tilat ja näiden allaskaapit. Toivottavaa olisi, että siirtäisitte tavaroita allaskaapeista ja tiloista, jos nämä estävät vesiputkien liitosten tarkastamista.

Suosittelavaa: Rakennuksen piirustukset ja muut asiapaperit suositellaan otettavaksi valmiiksi esille tarkastusta varten. Erityisesti rakennuslupa- ja rakennepiirustukset tulisi olla tarkastajan käytettävissä, jos mahdollista.

Märkätilojen pinnoille ei tulisi laskea vettä 24 tuntiin ennen tarkastusta. Keittiötä, wc-tiloja, pyykkikoneita ja lavaareja voi käyttää normaalisti.

17.2.2025

Kosteusmittaustapahtuma

Tavanomaisessa kosteusmittaustapahtumassa (pesutila, sauna, keittiö, wc) tulee varata aikaa noin tunti. Toivomme tarkastajalle myös työrauhaa, jotta olennaiset havainnot saadaan varmuudella tehdyksi.

- (n. 15min) Tarkastuksen alussa varmistetaan tarkastuksen tilaajien yhteystiedot. Selvitetään asiapapereista ja kyselemällä asukkaalta, välittäjältä tai myyjältä kohteen korjaus- ja käyttäjähistoriaa. Tutustutaan kohteen mahdollisiin piirustuksiin, isännöitsijän todistukseen, myyntiesitteeseen ja dokumentteihin.
- (n. 30min) Sisätilojen tarkastuksessa käydään läpi kaikki asunnon tilat. Pääpaino on märkätiloissa ja muissa vesipisteellisiä tiloissa. Tarkastaja pintakosteusmittaa ja havainnoi tarkastettavia pintoja. Tekee muistiinpanoja tilojen kunnosta ja mahdollisista epäkohdista.
- (n.15min) Tarkastuksen lopuksi tarkastaja antaa suullisen yhteenvedon havainnoista. Tässä yhteydessä sovitaan myös mahdollisten havaittujen riskirakenteiden tutkimisesta.

Raportointi

Kosteusmittaustapahtuma raportoidaan kirjallisesti. Tavanomaisen kohteen raportti on n. 8–15 sivuinen ja siinä käsitellään tarkasteltavien tilojen kunto yksityiskohtaisesti. Pintakosteushavaintojen lisäksi raporttiin kirjataan tilojen muita havaintoja (lattiakaivo, märkätilan kynnyks, kopolaatat, ilmanvaihto, pintavauriot, jne.) Raporttiin liitetään myös runsaasti valokuvia tukemaan ja dokumentoimaan tekstiä.

Raportoitavat asiat jaetaan kolmeen luokkaan; havainnot, johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset havainnon perusteella sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on toteava ja ohjaa jatkotoimenpiteitä. Huomioitavaa on, että raportti ei ole työselitys. Tilanteessa, että kuntotarkastuksessa ehdotetaan isompia korjaustoimenpiteitä, tulee korjauksista laatia erillinen yksityiskohtainen korjaustyöselitys.

Raportti toimitetaan tilaajille viidessä arkipäivässä tarkastuksesta, ellei toisin ole ennalta sovittu. Arkkitehtuuritoimisto Visio säilyttää raporttikopion ja siihen liittyvät asiakirjat 10 vuotta raportointipäivästä lukien.

Tilaajan vastuu

Tilaajan velvollisuus on huolehtia siitä, että hänelle annettuja toimintaohjeita noudatetaan. Jos tarkastusta rajaavat tekijät johtuvat tilaajasta tai olosuhteista, tarkastajalla ei ole jälkikäteen velvollisuutta suorittaa ilman erillissopimusta uutta tarkastusta tai tarkastukseen liittyvää yksittäistä toimenpidettä. Tilaaja vastaa kuntotarkastajalle antamiensa tietojen ja asiakirjojen oikeellisuudesta. Kuntotarkastuksen teettäminen ei korvaa tai poista myyjälle tai ostajalle lain mukaan säädetyjä vastuita mm. tiedonantovelvollisuuden tai selontottovelvollisuuden osalta. Kuntotarkastusraportti on apuväline asuntokaupan osapuolille. Se ei korvaa ostajan velvollisuutta tutustua kohteeseen ennen kaupantekoa. Myyjän ja ostajan välinen suhde ja siihen liittyvät vastuut on määritelty asuntokauppalaissa (KH OM-10438) ja maakaarissa (KH OM-10255). Kaikista virheistä tulee reklamoida kirjallisesti kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (yleensä neljän kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita). Lähde: KH 90-00393

ArkVisio Oy:n vastuu

ArkVisio Oy:n toiminnan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain ja Suomen lain mukaisesti. Yhtiön liiketoiminnalla on vastuuvakuutus vakuutusliike LähiTapiolassa. Tilanteessa, että ArkVisio Oy:n suunnitelmassa tai asiantuntija raportissa on virhe, josta aiheutuu tilaajalle kustannuksia, on tästä viipymättä reklamoitava yhtiölle. Mahdollisessa riitatilanteessa kuluttajan ja yhtiön välillä, tulee ArkVisio Oy toimimaan kuluttajansuojalaitakunnan suosituksen mukaisesti.