

17.2.2025

Tähän ohjeeseen on tiivistetty asuntokaupan kuntotarkastuksen tilaajan kannalta olennaisimmat osat Rakennustiedon ohjekorteista KH 90-00393 ja KH 90-00394. Lisäksi tässä ohjeessa kerrotaan ArkVision tavasta kuntotarkastaa asuinrakennuksia sekä ohjeistetaan rakennuksen käyttäjän valmistautumisesta tarkastukseen. Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta rakennusteknisen asiantuntijan tietoa rakennuksen kunnosta ja mahdollisista riskeistä asuntokaupan osapuolille.

ArkVision suorittama asuntokaupan kuntotarkastus poikkeaa KH 90-00393 kortin riskihavainnot kohdassa seuraavasti

Riskihavaintojen rakenneavaukset, porareikätkimukset, suhteellisen kosteuden mittaukset porareiästä, 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 valmistautuminen tarkastukseen

Rakennuksen käyttäjän haastattelulomake on toivottavaa täyttää ennen tarkastusta. Haastattelulomakkeen voi täyttää myös osoitteessa <http://arkvisio.com/haastattelu/>. Lomake lähetetään tavanomaisesti myös tilausvahvistussähköpostin liitteenä. Toivomme, että kohteen omistaja huomioisi 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.

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

Mahdolliset luukut (paloluukku, salaojakaivon kannet, jne.), joiden avaamiseen tarvitaan aikaa tai erikoistyökaluja, niin toivomme, että varautuisitte näiden avaamiseen tarkastuksen aikana tai ennen tarkastusta.

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

Varaattehan tikkaat käyttöömmee, jos tarvitsee kiivetä maanpintaa ylemmäksi tai, ilmoitatteko meille, niin varaamme omat tikkaat mukaan.

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.

Kuntotarkastus tapahtuma

Tavanomaisessa omakotitalossa tarkastukseen tulee varata aikaa noin neljä tuntia. Jos rakennusta ei tässä ajassa saada kokonaisuudessaan tarkastettua, tulee tarkastus saattaa loppuun tarvittaessa toisena ajankohtana. Tarkastuksessa ei kiirehdiä eikä tarkastuksen laajuutta supisteta ajanpuutteen vuoksi. Toivomme tarkastajalle myös työrauhaa, jotta olennaiset havainnot saadaan varmuudella tehdyksi.

17.2.2025

Kuntotarkastuksen kulku voidaan jakaa mm. neljään osaan.

(10–45 min) Tarkastuksen alussa tutustutaan kohteen piirustuksiin ja dokumentteihin, käydään läpi laadittu haastattelulomake ja tarvittaessa tämä täytetään tarkastuksen aikana yhdessä, riippuen käytössä olevien dokumenttien määrästä).

(1–1,5 h) Sisätilojen tarkastuksessa käydään läpi kaikki asunnon tilat. Pääpaino on märkätiloissa ja muissa vesipisteellisiä tiloissa.

(1–1,5 h) Ulkopuolen tarkastus, jossa tarkastetaan mm. rakennuksen vierusta, salaojat, sadevesijärjestelmä, perustukset, ulkoverhous, alapohja, vesikatto ja yläpohja niiltä osin, kun se on mahdollista.

(15–30 min) Tarkastuksen lopuksi tarkastaja antaa suullisen yhteenvedon havainnoista. Tässä yhteydessä sovitaan myös mahdollisten havaittujen riskirakenteiden tutkimisesta.

Raportointi

Asuntokaupan kuntotarkastuksesta raportoidaan kirjallisesti. Tavanomaisen kohteen raportti on n. 35–60 sivuinen ja siinä käsitellään tarkasteltava kohde rakennusosittain. Raportissa on runsaasti valokuvia tekstin tueksi. 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 säädettyjä vastuuta mm. tiedonantovelvollisuuden tai selonottovelvollisuuden 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 maakaareissa (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.