

## KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ Tilaajan ohje

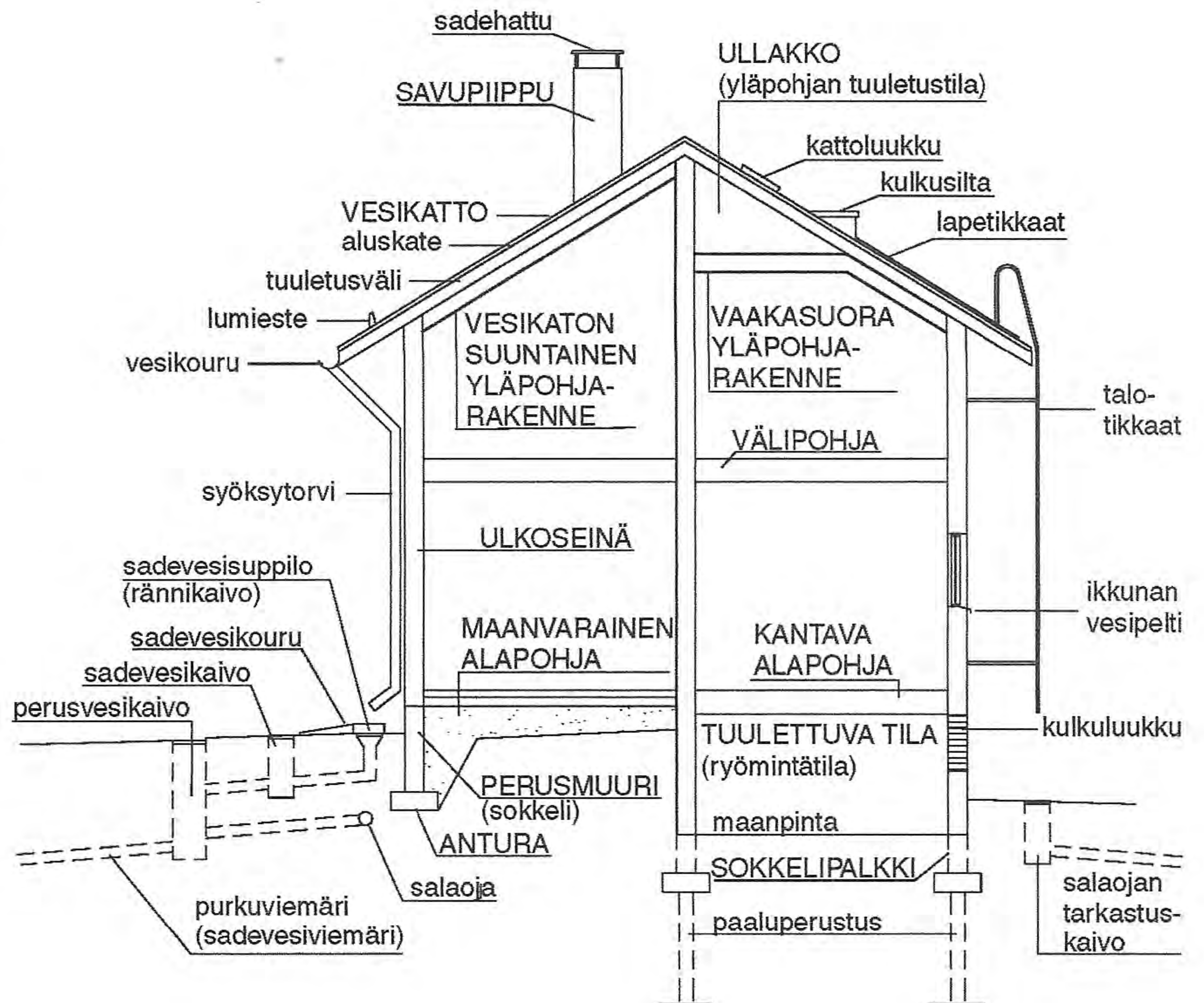
kuntotarkastus, asuintalot, asuntokauppa, tilaaminen  
granskning, bostadsbesiktning, bostadshus, bostadsköp, beställning  
condition inspection, dwelling survey, residential buildings, transfer of property,  
instructions for the client

Tässä ohjekortissa käsitellään asunto-  
kaupan yhteydessä tehtävää kuntotar-  
kastusta tilaajan näkökulmasta. Ohjekor-  
tissa määritellään tarkastuksen tavoit-  
teet, laajuus, raportointi ja osapuolten  
vastuut. Lisäksi opastetaan tarkastuksen  
sopimisesta ja tilaajan osallistumisesta  
tarkastukseen ja selvitetään tarkastuk-  
seen liittyviä rajoituksia ja epävarmuuste-  
kijöitä.

Ohje soveltuu omakotitalojen, rivi-  
erillis- ja paritalo- ja paritalo-  
huoneistojen kaupan yhteydessä tehtäviin kuntotarkastuksiin.  
Kerrostalo- ja huoneistoissa tarkastus rajoit-  
tuu huoneiston sisäpuolisiin osiin.

Kuntotarkastusta asuntokaupan yh-  
teydessä käsittelevät ohjekortit ovat

- KH 90-00393, LVI 01-10413, Kuntotar-  
kastus asuntokaupan yhteydessä.  
Tilaajan ohje.
- KH 90-00394, LVI 01-10414 Kuntotar-  
kastus asuntokaupan yhteydessä.  
Suoritusohje.



### SISÄLLYSLUETTELO

- 1 YLEISTÄ
- 2 KÄSITTEITÄ
- 3 KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITE JA LAAJUUS
- 3.1 Kuntotarkastuksen laajuus
- 4 KUNTOTARKASTUKSESTA SOPIMINEN
- 4.1 Valtuudet
- 4.2 Sopimus
- 5 TILAAJAN OSALLISTUMINEN KUNTOTARKASTUKSEEN
- 5.1 Asiakirjat
- 5.2 Haastattelut
- 5.3 Toimintaohjeet
- 5.4 Alustava yhteenveto

- 6 KUNTOTARKASTUKSEN RAJAUKSET JA EPÄVARMUUS-TEKIJÄT
  - 7 KUNTOTARKASTUSRAPORTTI
  - 7.1 Raportointi
  - 7.2 Liitteet
  - 7.3 Raportin säilytys
  - 8 VASTUUT
  - 8.1 Tilaajan vastuu
  - 8.2 Kuntotarkastajan (toimeksisaajan) vastuu
- KIRJALLISUUTTA

- LIITE 1 Hyvä asuntokaupan kunto-  
tarkastustapa
- LIITE 2 Esimerkki asuntokaupan kunto-  
tarkastussopimuksesta

## 1 YLEISTÄ

Rakennustiedon kaksi ohjekorttia, LVI 01-10413, KH 90-00393 ja LVI 01-10414, KH 90-00394 ja AKK-tutkintolautakunnan asettamat yleiset eettiset säännöt, liite 1, muodostavat yhdessä hyvän kuntotarkastustavan kuvauksen asuntokaupan yhteydessä. Niiden tarkoitus on yhtenäistää ja selkeyttää kuntotarkastustoimintaa sekä lisätä kuntotarkastusten luotettavuutta.

Tarkastustuloksia arviotaessa on otettava huomioon aistienvaraisen ja rakenteita rikkomattoman menetelmän aiheuttamat rajoitukset sekä epävarmuustekijät. Rakenteiden tarkastaminen edellyttää tarkastajalta korkeaa rakennusteknistä ammattitaitoa ja talotekniikan tuntemusta. Täyttä varmuutta rakenteiden kunnosta ei voi koskaan saada ilman laajoja rakenteiden avauksia.

### Kuntotarkastuksen vaiheet ovat

- kuntotarkastuksesta sopiminen
- tarkastussuunnitelman laatiminen
- asukkaan haastattelu ja asiakirjoihin tutustuminen
- tarkastus
- alustava yhteenveto
- tarkastusraportin laatiminen.

## 2 KÄSITTEITÄ

### Kuntoarvio

Kuntoarviolla käsitetään kiinteistön, rakennuksen, rakennuksessa olevan järjestelmän tai rakennuksen yksittäisen rakenteen tai rakenneosan kunnan arvioimista pääasiassa aistienvaraisesti ja kokemusperäisesti sekä rakennetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin.

### Asuinkiinteistön kuntoarvio

Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan aistienvarainen selvittäminen ja korjaustarpeiden yleispiirteinen arviointi sekä niiden määrämuotoinen raportointi. Kuntoarviointi tehdään aina ryhmätyönä, johon kuuluvat rakennus- ja talotekniset (vesi, viemäri, ilmanvaihto, sähkö, automaatio) asiantuntijat.

Kuntoarvioinnin tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Kuntoarvioon liitetään yleensä pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS-ehdotus). Kuntoarviointi voidaan tehdä myös horisontaalisena, joka tarkoittaa vain tietylle rakennusosalle, rakenteelle tai järjestelmälle useassa kiinteistössä yhtä aikaa tehtävää kuntoarviointia. Kuntoarvioinnin yhteydessä kohteessa tehtävää teknistä tarkastamista nimitetään kiinteistötarkastukseksi. Kuntoarvioinnissa tarkastetaan asuintiloja pistokokein 10...20 % asunnoista.

Kuntoarvioijalle on olemassa koulutus ja valtakunnallinen tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimeä pätevytynyt kuntoarvioija PKA.

### Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä

Asuntokaupan yhteydessä tehtävän aistienvaraisen ja rakennetta rikkomattoman kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä 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.

Kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen raportti.

Asuntokaupan kuntotarkastajalle on olemassa tutkintoon valmentavaa koulutusta ja valtakunnallinen tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimeä asuntokaupan kuntotarkastaja AKK. Ks. [www.akk-tarkastajat.fi](http://www.akk-tarkastajat.fi). Laissa, määräyksissä tai muualla asetettuja "virallisia" vaatimuksia ei ole.

### Kuntotutkimukset, muut tutkimukset ja selvitykset yleisesti

Kuntotutkimuksella tai muilla erityistutkimuksilla tai -selvityksillä tarkoitetaan yleisesti jonkun yksittäisen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen tarkempaa tutkimista. Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia. Tutkimuksen tavoitteena on saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion laajuus ja aiheuttaja sekä antaa sen jälkeen

Taulukko 1.  
Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä.

	Kohde	Tavoite	Menetelmät	Raportointi	Tekijä(t)
Kuntoarvio	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan selvittäminen.	Aistienvaraiset, kokemusperäiset sekä rakennetta rikkomattomat menetelmät. Käyttäjien haastattelut. Energiatalouden selvitys.	Määrämuotoinen kirjallinen raportti, johon liitetään kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS).	Työryhmä (rakennus- ja talotekniset asiantuntijat), esim. PKA.
Kuntotutkimus	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tarkempi tutkimus tavoitteena saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion aiheuttaja.	Usein rakennetta rikkovia. Apuna käytetään mm. rakenteiden koestusta, näytteiden ottoa ja analysointia ja erilaisia mittauksia.	Kirjallinen raportti, johon liitetään toimenpide-ehdotus suunnittelun ja uusimisen tai korjaamisen lähtötiedoiksi.	Rakennus- ja talotekniset asiantuntijat, laboratoriot
Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä	Omakotitalot Osakehuoneistot	Tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista.	Pääosin aistienvaraiset, kokemusperäiset sekä rakennetta rikkomattomat menetelmät. Käyttäjien haastattelu. Sisältää kossu- ja terveysmittauksia ja vähäisiä rakenteiden avauksia.	Kirjallinen raportti (ei sisällä kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmaa).	Rakennustekninen asiantuntija, esim. AKK.
Kartoitus	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen ongelman tai vaurion syyn ja laajuuden selvittäminen.	Mittaukset mittalaitteilla, tarvittaessa laboratoriotutkimuksia.	Kirjallinen kartoitusraportti, jossa tarvittaessa piirustusliitteet ongelman esiintymisestä ja pitoisuuksista.	Kartoituksiin perehtyneet asiantuntijat, esim. PKM.

tarvittavat toimenpide-ehdotukset, suunnittelun ja korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi. Kuntotutkimuksiin löytyy eri osa-alueille ohjeita, joissa on määritelty tutkimuksen sisältö, laajuus ja suoritustapa.

Tutkimuksia ja selvityksiä tekevät mm. VTT:n henkilösertifioimat rakennusterveysasiantuntijat ja rakennusten lämpökuvaajat.

### Kosteuskartoitus ja kosteudenmittaus

Kartoitus-termi liittyy usein toimenpiteisiin, joiden tarkoituksena on selvittää jonkun yksittäisen vaurion tai ongelman olemassaoloa ja laajuutta, esimerkiksi asbestikartoitus tai vesivahingon yhteydessä tehtävä kosteuskartoitus.

Vesivahinkojen ja kosteusvaurioiden kartoittajille on olemassa koulutus ja tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimikettä pätevätytynyt kosteuden mittaja PKM. Lisäksi on VTT:n rakenteiden kosteudenmittaajien henkilösertifiointimenettely.

## 3 KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITE JA LAAJUUS

Kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille tarkastettavan kohteen

- rakennusteknisestä kunnosta
- korjaustarpeista
- vaurioriskeistä
- käyttöturvallisuusriskeistä
- terveysriskeistä
- toimenpide-ehdotuksista.

Kuntotarkastus on tekninen arvio kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä. Se perustuu kuntotarkastajan asiantuntemukseen, kuntotarkastajan kohteesta tekemiin havaintoihin sekä kiinteistön käyttäjän haastatelluista ja asiakirjoista saatuihin tietoihin.

Kuntotarkastus koskee vain tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

Kuntotarkastus tehdään pääosin pintapuolisesti aistienväraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin ohjekortin LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohjeen mukaan.

Vaurioiden syihin otetaan kantaa vain syy-yhteyden ollessa yksiselitteinen ja selvästi osoitettavissa, muussa tapauksessa tulee suositella lisäselvityksiä tai -tutkimuksia. Niiden tarve perustelluina esitetään.

### 3.1 Kuntotarkastuksen laajuus

#### Rakennustekniikka

Seuraavien osa-alueiden tarkastelu tehdään aina ongelmakohtien tai vauriorisikien kartoittamiseksi

- rakennuksen vierusta ja salaoja- ja sadevesijärjestelmät
- perustukset ja alapohjarakenteet
- ulkoseinät, julkisivut ja muut kantavat seinärakenteet
- väliseinät ja välipohjat
- ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet
- katokset, parvekkeet, terassit yms. rakennukseen liittyvät julkisivun rakennosat
- yläpohja, ullakko ja vesikatto
- märkätilat ja kosteat tilat
- muut sisätilat
- muut tilat.

#### Talotekniikka

Taloteknisiä järjestelmiä ja -laitteita (lämmitys, vesi ja viemäri, ilmanvaihto, sähköistys) arvioidaan vain näkyviltä osin sekä iän ja haastattelujen perusteella. Taloteknisten järjestelmien ja laitteiden toiminnan tai toimintakunnon testaaminen tai koestaminen ei kuulu tarkastukseen. Tarvittaessa on teetettävä erillinen LVI-, sähkö- tai automaatiotekninen tarkastus.

#### Riskihavainnot

Riskihavainnon merkityksen selvittämiseksi tehdään pienimuotoisia, rakenteisiin kohdistuvia ja yleensä kuntotutkimuksen luonteisia toimenpiteitä kuten

- rakenteen kunnan ja kosteustilanteen tarkastaminen tekemällä vähintään yksi aukko rasiaporalla (noin Ø110 mm) betonilaatan yläpuolella olevaan puurunkoiseen lattiaan, levyrakenteeseen väliseinään ja sisäpuolelta koottuun ja verhoiltuun kellarin seinään.
- suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittaaminen porareian kautta rakenteissa, joissa kosteustilannetta ei voi selvittää rakenteen pinnalta eikä voida tehdä rasiapora-avausta (ei betoni- ja kiviainesrakenteet eikä ko. rakenteiden taustalla tai välissä olevat eristepäilytilat). Tarkastaja määrittelee kosteusmittausreikien määrän siten, että kohteen riskin kannalta oleellisimpien rakenneosien kosteus saadaan mitattua vähintään yhdestä mittausreikästä rakennososaa kohden.
- puurakenteissa puun koestaminen piikillä ja puun kosteuden mittaaminen
- jalka- tai peitelistan irrottaminen, jotta voidaan tarkastella takana olevan rakenteen pintaa tai kosteustilannetta. Listat irrotetaan vain epäilyksen kannalta oleellisimmilta kohdilta.
- tuuletussäleikköjen, peitelevyjien tms. avaaminen rakenteen tarkastamiseksi (esimerkiksi ryömintätilojen, ullakkotilojen tms. tuuletussäleiköt).

Tarkastajan velvollisuus on huolehtia, ettei reikien tekeminen aiheuta tarpeetonta vahinkoa rakenteelle (erityisesti märkätiloissa).

Irrotetut listat kiinnitetään ja avatut tuuletussäleiköt, peitelevyt tms. suljetaan mahdollisuuksien mukaan. Porareiät ja rasiaporareikien aukot tiivistetään. Yleensä avaamisesta aiheutuu vähäisiä vaurioita ja jälkiä.

Tarkastajan velvollisuuksiin ei kuulu rakenneosien korjaaminen, jos niihin syntyy vaurioita irrotettaessa tai takaisin kiinnittäessä.

Toimenpiteisiin tulee aina saada lupa kohteen omistajalta (osakehuoneistoissa osakkeen omistajalta ja taloyhtiöltä).

Edellä mainittua suuremmasta kuntotutkimustoimenpiteestä on aina tehtävä erillinen sopimus.

#### Riskirakenteet

Kohteelle tyypilliset riskirakenteet pyritään tunnistamaan haastattelujen, asiakirjojen, piirustusten ym. materiaalin sekä sen kokemuksen perusteella, jota on käytettävissä ko. kohteen rakentamisaikakohdan rakenneratkaisuista. Näitä on kuvattu rakenneosittain suoritusohjeessa, LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje.

#### Omakotitalot

Rakennus tarkastetaan sekä ulko- että sisäpuolelta. Rakenteet ja näkyvät pin-

nat tarkastetaan kaikista kulkuaukollisista tiloista, joihin on esteetön pääsy.

### Osakehuoneistot

Huoneiston ulkopuolinen tarkastus rajautuu tarkastettavan huoneiston kohdalla oleviin rakenteisiin. Muita huoneistoja tai rakenteita ei tarkasteta.

Kerrostalo- ja osakehuoneistoissa tarkastetaan vain huoneiston sisäpuoli.

Aiemmin tehtyihin kuntoarvioihin tai vastaaviin muihin tutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin tutustutaan mahdollisuuksien mukaan ennen kuntotarkastusta. Kuntoarvioon tutustuttaessa huomiota kiinnitetään tarkastettavana olevaan kohteeseen vaikuttaviin asioihin. Nämä kirjataan kuntotarkastusraporttiin.

### Kuntotarkastukseen kuulumattomat toimenpiteet

Tarkastuksessa ei arvioida kiinteästi asennettuja kalusteita, irtokalusteita tms. irtaimistoa, väliovia, kodinkoneita, keskuspolynimurijärjestelmää eikä mitään vastaavatyypistä (mm. kalusteet, varusteet, laitteet ja pintamateriaalit) asiaa, minkä ostajan voi itse olettaa havaitsevan riittävän huolellisessa ennakkotarkastuksessa siten kuin asia on asunto-osakekaupan osalta *asuntokauppalaissa 843/1994 (KH OM-10438)* ja kiinteistökaupan osalta *maakaarissa 540/1995 (KH OM-10255)* ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta määritetty.

Kuntotarkastus ei koske rakennuksesta erillään olevia tiloja, ellei siitä tilauksen yhteydessä erikseen sovita (mm. piharakennukset ja asunnoista erillään olevat varasto- ja saunatilat, autotallit tai katokset, tekniset tilat, yleiset tilat).

## 4 KUNTOTARKASTUKSESTA SOPIMINEN

### 4.1 Valtuudet

Kuntotarkastuksen tilaaja voi olla myyjä tai myyjän suostumuksella joku muu osapuoli. Tilaajan velvollisuus on huolehtia siitä, että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen.

### 4.2 Sopimus

Kuntotarkastuksesta ja sen yhteydessä tai erikseen tehtävistä toimista sovitaan kirjallisesti etukäteen.

Sopimusasiakirjoihin kirjataan vähintään seuraavat tiedot:

- tarkastuksen kohde
- 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 veloitusperusteet
- 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
- onko tilaaja tutustunut *LVI 01-10413, KH 90-00393 Kuntotarkastus asunto-kaupan yhteydessä. Tilaajan ohjeeseen*
- päiväys ja allekirjoitukset.

Esimerkki kuntotarkastussopimuksesta on esitetty *liitteessä 2*.

## 5 TILAAJAN OSALLISTUMINEN KUNTOTARKASTUKSEEN

Kuntotarkastaja pyytää tilaajaa hankimaan tarvittavat asiakirjat tarkastajan käyttöön, sopii alkuhaastattelusta ja alustavasta yhteenvedosta ja antaa toimintaohjeet tarkastusta varten.

### 5.1 Asiakirjat

Tilaaja hankkii saatavilla olevat, olennaiset kohdetta koskevat asiakirjat kuntotarkastajan käyttöön, koska ne sisältävät tarkastuksen kannalta olennaista tietoa. Asiakirjoja voi tiedustella esimerkiksi kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. Erikseen sovittaessa myös kuntotarkastaja voi hankkia ko. asiakirjat.

Olennaisia asiakirjoja ovat mm.

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

### 5.2 Haastattelut

Ennen kuntotarkastusta tai kuntotarkastuksen alussa kuntotarkastaja tekee alkuhaastattelun, jossa selvitetään lähtötietoja tarkastukselle.

Haastateltavan tulee kertoa kohteen kuntoon vaikuttavat asiat mahdollisimman kattavasti. 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
  - 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.

Kun kyseessä on osakehuoneisto, haastatellaan käyttäjän lisäksi mahdollisuuksien mukaan myös isännöitsijää.

Haastattelut dokumentoidaan ja liitetään raporttiin.

### 5.3 Toimintaohjeet

Toimintaohjeita ennen tarkastusta ovat

- sisätiloja ei tuuleteta
- huonetilojen ovet pidetään suljettuina
- suihku- ja pesutilojen pintoja ei kastella vuorokautteen
- ammeen ja lämminvesivaraajan alustojen tulee olla tarkastettavissa
- lattiakaivot puhdistetaan
- irtaimisto siirretään mahdollisuuksien mukaan niin, että tilat voi tarkastaa (suurten esteiden siirtäminen ulkoseinien viereltä sekä märkätilojen, vaatehuoneiden ja asunnon sisäpuolisten varastotilojen lattiapintojen ja ulkoseinien vierustojen tyhjentyminen)
- kaapit, joiden kautta kulkee 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
- avataan kulkuluukut esimerkiksi ala- ja yläpohjaan

- 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
- tilaajan on ilmoitettava osakehuoneiston tarkastuksesta taloyhtiölle.

Tilaajan tulee tiedottaa toimintaohjeista asukkaille.

Tilaaja varmistaa esteettömän pääsyn kaikkiin tarkastettaviin tiloihin. Paikalle järjestetään esimerkiksi turvallisit tikkaat, ellei kohteessa ole kiinteitä hyväkuntoisia talo- ja lapetikkaita.

Tilaaja on osaltaan velvollinen huolehtimaan kohteesta siten, että kuntotarkastaja voi suorittaa tehtävänsä turvallisesti.

#### 5.4 Alustava yhteenveto

Tarkastuksen jälkeen tarkastaja käy suullisesti läpi osa-alueittain tarkastushavainnot ja niiden merkityksen paikalla olevien tarkastuksen osapuolten kanssa.

Valokuvien ja aineiston tarkempi tarkastelu voi tuoda merkittäviäkin täydennyksiä tai muutoksia johtopäätöksiin kirjallisessa raportissa. Alustava yhteenveto ei korvaa kirjallista raporttia.

### 6 KUNTOTARKASTUKSEN RAJAUKSET JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Aistienvaraisella ja rakenteita rikkomat- tomalla tarkastusmenetelmällä ei saada täyttä varmuutta kohteen kunnosta.

Rakenteiden sisäisiä virheitä ja vaurioita ei voi havaita, ellei rakenteiden pinoilla ole näkyviä vaurioita tai tarkastelussa ei tehdä riskihavainnoja.

Kohdan 5.3 toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen aiheuttaa tarkastukselle rajauksia ja epävarmuustekijöitä. Niitä aiheutuu myös, jos kaikkia tiloja tai rakenteita pääse tarkastamaan esimerkiksi, kun

- tila on täynnä tavaraa
- pintarakenteet on peitetty esimerkiksi kalustein tai materiaalein
- 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.

### 7 KUNTOTARKASTUS- RAPORTTI

#### 7.1 Raportointi

Kuntotarkastusraportti tehdään kirjallise- na ja luovutetaan tilaajalle sovitulla taval- la. Kuntotarkastusraportissa kuvataan kohteen tilanne tarkastushetkellä. Ra- portista tulee ilmetä havaintojen merkitys ja vakavuusaste.

Raportissa esitetään ainakin seuraa- vat asiat:

- osapuolet ja läsnä olleet
- lähtötiedot ja tietojen lähteet
  - tarkastuksen kohde ja tarkoitus
  - asiakirjat ja haastattelut
  - oleelliset poikkeamat asiakirjoihin
- olosuhteet
- rajaukset ja epävarmuustekijät
- tarkastuksessa käytetyt apuvälineet
- rakennusteknisiä tietoja kohteesta
- yhteenveto havainnoista ja olennaiset epäkohdat ja riskit
- havainnot kohteesta rakenneosittain, ti- loittain, rakenteittain ja järjestelmittain
  - rakennustekninen kunto
  - kaikki mittaustulokset
  - havaintojen merkitys
  - korjaustarve
  - johtopäätökset
  - toimenpide-ehdotukset
  - riskirakenteet
  - paloturvallisuusasiat
  - käyttöturvallisuus- ja terveystriskit
  - haitalliset aineet
  - suositukset lisäselvitysten ja -tutki- musten teettämiseksi
  - korjaamatta jättämisen riskit
- liitteet.

Kuntotarkastaja ei ota kantaa havaituista vaurioista aiheutuviin oikeudellisiin vas- tuuksisymyksiin.

#### 7.2 Liitteet

Kuntotarkastusraporttiin liitetään vähin- tään seuraavat hyvälaatuiset värivaloku- vat:

- yleiskuva julkisivuista (1...2 kuvaa)
- yleiskuvat kosteista- ja märkätiloista, joista käy ilmi materiaalit
- kuvat vaurio-, riski- ja ongelmakohdis- ta
- kuvat tavanomaisesta poikkeavista ra- keneratkaisuista
- kuva tilasta, rakenteesta, rakenne- osasta tai järjestelmästä, jota ei ole voitu tarkastaa, esimerkiksi, jos tila on täynnä tavaraa, tilaan ei ole kulkuyh- teyttä, lumi on rajoittanut tarkastusta tai on olemassa muu vastaava este.

Raporttiin liitetään aina alkuhaastattelu- lomakkeet. Raporttiin voi liittää kohdetta koskevia selventäviä taulukoita, piirus- tuksia ja muita asiakirjoja (lähde mainit- tava).

Kuntotarkastuksessa apuna käytetyt havaintodokumentit ja kohteessa tehdyt havaintopiirroksiset jäävät tarkastuksen suorittajalle.

#### 7.3 Raportin säilytys

AKK-tarkastajalla on Hyvän asunto- kaupan kuntotarkastustavan, liite 1, mu- kaan velvollisuus säilyttää raportti ja sii- hen liittyvät asiakirjat 10 vuotta. Kunto- tarkastuksista pidetään yllä tiedostoa, josta ilmenee kunkin kuntotarkastajan tarkastuskohteet osoitteineen. Tietoja säilytetään *Asuntokaupan kuntotarkas- tuksen tutkintolautakunnassa*.