

Asuntokaupan kuntotarkastus

Noudattamalla näitä ohjeita varmistat, että saat Kuntotarkastuksesta parhaan hyödyn ja turvan asunto-kauppaasi ajatellen. Ole hyvä ja tutustu tähän ohjeeseen huolella!

Haastattelut

Kuntotarkastuksen alussa kuntotarkastajalla tulee olla mahdollisuus haastatella kohteen käyttäjää tai omistajaa. Haastattelun tavoitteena on hankkia kuntotarkastajan tarvitsemia tietoja kuntotarkastuksen sisällön tarkentamiseksi, sekä lisäksi osaltaan auttaa myyjää täyttämään asunto-kauppalaissa tai maakaassa määriteltyä tiedonantovelvollisuuttaan. Tilauksen yhteydessä toimitettu alkuhaastattelulomake tulee täyttää etukäteen tai vähintään selvittää lomakkeessa kysyttävät tiedot valmiiksi ennen tarkastusta. Asunto-osakeyhtiöissä haastatellaan mahdollisuuksien mukaan myös isännöitsijää ja tilaajan tulee selvittää yhtiöjärjestyksen mukainen kunnossapidon vastuunjako.

Asiakirjat

Tilaajan tulee järjestää saatavilla olevat kohteen asiakirjat kuntotarkastajan käyttöön tarkastuksen ajaksi. Olennaisia asiakirjoja ovat mm:

- pohjapiirros*, rakennuslupapiirustukset, muutospirustukset
- lämpö-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja sähköpiirustukset ja -työselitykset
- huoltokirjat* tms.
- öljysäiliön tarkastuspöytäkirja
- rakennepiirustukset ja työselitykset
- isännöitsijäntodistus*
- lopputarkastuspöytäkirja(t)
- kuntoarviot* ja muut tarkastus- tai tutkimusraportit*
- selvitys kiinteistön jätevesijärjestelmästä (haja-asutusalueella)

Kerrostalo- ja huoneistossa riittävät tähdellä* merkityt asiakirjat. Lisäksi on esitettävä kohdetyypistä riippumatta mahdolliset palotarkastusasiakirjat, energiatodistukset, veden-eristystarkastuspöytäkirjat, terveydensuojeluviranomaisen tarkastuspöytäkirjat, yms. mikäli kohteessa sellaisia on tehty.

Toimintaohjeet ennen tarkastusta

Tilaajan tulee huolehtia, että näitä toimintaohjeita noudatetaan ennen kuntotarkastuksen suorittamista.

- Tilaajan tulee huolehtia että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen ja, että tarkastaminen on mahdollista.
- Yhtiömuotoisessa kohteessa tilaajan tulee tiedottaa tarkastuksesta taloyhtiölle ja hankkia taloyhtiöltä lupa tarkastamiseen.
- Kohdetta ei saa tuulettaa ennen tarkastusta eikä tarkastuksen aikana (normaali ilmanvaihto pidetään päällä).
- Huonetilojen ovet tulee pitää suljettuina ennen tarkastusta (normaali huoneiden käyttö on sallittua).
- Isot kalusteet, tavarat, irtokaapit yms. tarkastamista rajoittava irtaimisto tulee siirtää niin, että tilojen tarkastus on mahdollista. Erytisen tärkeää on suurten esteiden siirtäminen kaikkien maanvastaisten seinien, märkätiloja rajaavien seinien ja ulkoseinien viereltä, lisäksi märkätilojen, vaatehuoneiden ja varastotilojen lattiapintojen raivaaminen näkyville, yms.
- Keittiön allaskaappi, ym. kaapistot, joiden sisällä on vesi- tai viemärijohtoja tulee tyhjentää irtotavaroista.
- Pesu- tai kylpyhuoneissa, suihku- ja saunatiloissa, kura-pisteissä, tms. ei saa kastella lattia- ja seinäpintoja vuoro-kauteen ennen tarkastusta (wc-istuintien, pesukoneiden ja pesuallaiden käyttö on sallittua). **Käännä!** ▶

- Märkätilojen lattiakaivot tulee puhdistaa niin, että kaivojen tarkastaminen on mahdollista.
- Suihkuallas tai ammeen etulevy tulee irrottaa alla olevien lattia- ja seinäpintojen tarkastuksen mahdollistamiseksi.
- Kaikki salaojien tarkastuskaivojen kannet tulee olla kaivettuna esille niin, että kaivot ovat tarkastettavissa.
- Salaojaputkiston purkupaikka tulee selvittää ja kaivaa esille mikäli se on esim. avo-ojassa, tms. paikassa maastossa.
- Hormikoteloissa, seinissä tai lattioissa mahdollisesti olevat tarkastusluukut on avattava valmiiksi.
- Ullakkotilaan johtavien luukkujen avautuminen ja turvallinen pääsy ullakkotilaan niiden kautta tulee varmistaa etukäteen.
- Ullakkotilassa tulee olla kulkusillat tms. turvallinen kulkutie jota pitkin ullakkotila on tarkastettavissa kauttaaltaan.
- Mikäli alapohjan alla on ryömintätila, tulee sinne järjestää riittävä kulkutie niin, että ryömintätilan kaikki kuljettavissa olevat osat voidaan tarkastaa.
- Ullakkotilan ja ryömintätilan kulkureitit tulee olla vapaita ja turvallisesti kuljettavia niin että kuntotarkastus voidaan suorittaa ilman vaaraa tarkastajan turvallisuudelle tai vaurioriskiä kiinteistön rakenteille, putkistoille, tms. (kesäaikana huom. myös ampiäispesät).
- Vesikatolle johtavien tikkaiden, kulkusiltojen, yms. olemassaolo ja turvallisuus tulee tarkastaa vesikaton tarkastamisen mahdollistamiseksi.
- Kohteet, joissa ei ole kunnallistekniikkaa: jäte- tai käyttövesikaivojen kansien avautuminen tulee varmistaa tarkastamista varten.
- Tilaajan tulee tutustua KH 90-00393 Tilaajan ohjeeseen (toimitetaan tilaajalle tilauksen yhteydessä).

Tärkeää huomioitavaa!

- Kuntotarkastaja ei vastaa huonokuntoisten tai puutteellisten kulkuteiden tms. vuoksi rakennukselle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista.
- Kuntotarkastuksen hinta sisältää yhden käyntikerran kohteessa, joka tehdään niillä edellytyksillä mitkä tarkastushetkellä vallitsevat. Tilaajan tulee huolehtia siitä, että toimintaohjeita on noudatettu ja tarkastaja pääsee kaikkiin tarkastettaviin tiloihin ja tarkastuskohteisiin. Mikäli toimintaohjeiden noudattamatta jättämisen tai esim. talvisten sääolosuhteiden vuoksi ei voida tarkastaa kaikkia rakennosia ja niitä tarkastetaan myöhemmin eri käynnillä, ovat tarkastukset erikseen tilattavia ja hinnastomme mukaan veloittavia lisätöitä. Jos kaikkia kuntotarkastukseen kuuluvia rakennosia ei tarkasteta, voi kuntotarkastuksen kaupan osapuolille tuottama hyöty ja turva heikentyä oleellisesti.
- Tarkastuksen yhteydessä otettuja valokuvia liitetään raporttiin.

