

## VALMISTAUTUMINEN KUNTOKARTOITUKSEEN JA MAHDOLLISEN ENERGIATODISTUKSEN LAADINTAAN

***Tutustumalla tähän kuntokartoituksen valmistautumisohjeeseen varmistatte, että saatte tulevasta kuntotarkastuksesta parhaan hyödyn ja turvan asuntokauppaanne ajatellen.***

- **Haastattelut**

Kuntotarkastuksen alussa kuntotarkastajalla tulee olla mahdollisuus haastatella kohteen omistajaa tai käyttäjää. Alkuhaastattelun tarkoitus on hankkia kuntotarkastajan tarvitsemia tietoja tarkastuksen sisällön tarkentamiseksi, sekä osaltaan auttaa myyjää täyttämään asuntokauppalaisissa tai maakaareissa määriteltyä tiedonantovelvollisuuttaan.

- **Asiakirjat**

Tilaaajan tulee mahdollisuuksien mukaan järjestää saatavilla olevat kohteen asiakirjat kuntotarkastajan käyttöön tarkastuksen ajaksi.

Olellaisia asiakirjoja ovat mm:

- Rakennuslupapiirustukset, pohjapiirros ja mahdolliset muutospäivitykset
- Rakennepiirustukset ja työselitykset
- LVIS- piirustukset, mahdolliset öljysäiliön tarkastuspöytäkirjat ja ilmanvaihdon mittauspöytäkirjat
- Vastaavan työnjohtajan rakennusaikainen työmaan tarkastusasiakirja ja lopputarkastuspöytäkirjat
- Mahdolliset vedeneristyksen tarkastuspöytäkirjat ja energiatodistukset
- Mahdolliset aiemmat kuntoarviot ja muut tarkastus- ja tutkimusraportit

- **Toimintaohjeet ennen tarkastusta**

- Tilaaajan tulee huolehtia, että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen ja että tarkastaminen on mahdollista. Yhtiömuotoisessa kohteessa tilaaajan tulee tiedottaa tarkastuksesta taloyhtiölle tai hankkia taloyhtiöltä lupa tarkastukseen.

- Kohteen sisätiloja tai muita tiloja ei saa tuulettaa ennen tarkastusta, eikä tarkastuksen aikana. Normaali ilmanvaihto pidetään kuitenkin päällä.

- Keittiön ja wc:n allaskaapit, ym. kaapistot joiden sisällä on vesi- ja viemärijohtoja suositellaan tyhjennettäväksi irtotavaroista. Myös vaatehuoneiden ym. varastotilojen lattiapintojen raivaaminen näkyville irtotavaroista tms. on suositeltavaa.

- Pesu- tai kylpyhuoneissa, suihku- ja saunatiloissa, kurapisteissä tms. ei tule kastella lattia- ja seinäpintoja kahteen vuorokauteen ennen tarkastusta. Wc-istuimen, pesukoneiden ja pesualtaiden käyttö on sallittua.
  - Suihkualtaan tai ammeen etulevy suositellaan mahdollisuuksien mukaan irrotettavaksi ennen tarkastusta lattia- ja seinäpintojen tarkastamisen mahdollistamiseksi.
  - Mahdollinen lämminvesivaraajan alapuolella oleva huoltoluukku ja muut vesijohto ym. putkia suojaavat kotelot suositellaan avattavaksi ennen tarkastusta.
  - Mahdollisten maanpinnan alapuolella olevien salaojakaivojen sijainti on suositeltavaa selvittää ennen tarkastusta. Myös kaivojen esille kaivaminen on suositeltavaa kaivojen tarkastamisen mahdollistamiseksi.
  - Salaoja- ja sadevesijärjestelmän purkupaikka suositellaan selvitettäväksi ennen tarkastusta
  - Hormikoteloissa, seinissä tai lattioissa mahdollisesti olevat tarkastusluukut, viemäriin tuuletusputket ja mahdolliset tarkastusyhteet suositellaan etsittäväksi ja mahdollisuuksien mukaan avattavaksi ennen tarkastusta.
  - Yläpohja/ullakkotilaan johtavien luukkujen avautuminen ja turvallinen pääsy ullakkotilaan tulee varmistaa etukäteen ennen tarkastusta. Mikäli alapohjan alla on ryömintätila, tulee sinne mahdollisuuksien mukaan järjestää riittävä kulkutie, niin että ryömintätilan kaikki kuljettavissa olevat osat ovat tarkastettavissa.
- Ullakko/yläpohjatilan ja alapohjan ryömintätilan kulkureitit tulee olla vapaita ja turvallisesti kuljettavia, niin että kuntotarkastus voidaan suorittaa ilman vaaraa tarkastajan turvallisuudelle tai vaurioriskiä kiinteistön rakenteille, putkistoille yms.
- Erityisesti kesäaikana on huolehdittava ampiasispesien poistosta, tai turvallinen käynti tuholaisvaaralliseen tilaan on muuten varmistettava. Yläpohja/ullakkotilassa tulee olla kulkusillat tms. jotta ullakkotila on tarkastettavissa kauttaaltaan.
- Vesikatolle johtavien tikkaiden olemassaolo ja turvallisuus tulee tarkastaa ennen vesikatteen tarkastamisen mahdollistamiseksi.

- **Ilmoitusvelvollisuus ja tekniset asiantuntijat**

Kuntokartoituksen tilaajan tulee ilmoittaa asuntokaupan eri osapuolille kuntokartoituksen ajankohdasta, jotta kaikilla osapuolilla (eritoten mahdollisesti olemassa olevalla ostajaehdokkaalla) on tarvittaessa mahdollisuus osallistua kuntokartoitukseen. Suositeltavaa/toivottavaa on, että asuntokaupan eri osapuolet (ostajaehdokkaat ja kohteen myyjä) hankkivat kartoitukseen avukseen asiantuntijan, jolla on rakennusalan tekninen koulutus ja tuntemus eri aikakausien rakenteista, sekä nykymääräyksistä

Vähintäänkin ostajaehdokkaan tulee perehtyä kuntoarvioraporttiin teknisen asiantuntijan avustuksella, jolla on rakennusalan tekninen koulutus ja tuntemus eri aikakausien rakenteista, sekä nykymääräyksistä.

Ostajaehdokkaan tulee tiedostaa ostettavassa kohteessa olevat rakennusaikakautensa mukaiset rakenteet ja rakenneosat ja ymmärtää niiden tekninen kunto ja toimivuus nykypäivänä.

- **Yleistä kuntokartoituksesta ja kuntokartoituksen hinnoittelu**

- Tilaaajan tulee tutustua KH-90-00393- kuntotarkastuksen tilaaajan ohjeeseen, joka toimitetaan tilaajalle tilauksen yhteydessä, kuitenkin viimeistään tarkastuksen alkuhaastattelun yhteydessä
  - Kuntotarkastaja vastaa siitä, että tarkastus suoritetaan ammattitaitoisesti ja tilaajalle tulee kertoa mahdolliset tarkastuksen vaiheiden epävarmuustekijät.
  - Mikäli kuntotarkastussuoritteessa on virhe, vastaa tarkastaja tästä aiheutuneesta vahingosta.
  - Tarkastajan vastuu ei poista asuntokauppalaian tai maakaaren mukaista myyjän vastuuta ostajalle, eikä kuntotarkastuksen teettäminen poista ostajan selonottovelvollisuutta tai myyjän tiedonantovelvollisuutta.
  - Kuntokartoitusraportti on apuväline asuntokaupan eri osapuolille, eikä kuntokartoituksen teettäminen poista ostajan vastuuta tutustua ostettavaan kohteeseen riittävän laajasti ennen kaupantekoa.
  - Tarkastaja pyrkii saamaan selville omistajilta ja käytettävissä olevista asiapapereista eri rakennusosien teknisen toteutuksen ja rakennekerrokset, sekä liittymärakenteet riskirakenteiden selville saamiseksi. Tarkastajalla ei ole omistajalta ja asiapapereista saaduista tiedoista selonottovelvollisuutta ja tilaaja vastaa kuntotarkastajalle antamiensa tietojen ja asiakirjojen oikeellisuudesta.
  - Kuntotarkastaja ei vastaa huonokuntoisten tai muuten puutteellisten kulkuteiden tms. vuoksi rakennukselle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista esimerkkinä yläpohja/ullakkotilasta puuttuvien kulkusiltojen takia ilmanvaihtoputkille aiheutuneet vauriot.
  - Tilaaajan tulee huolehtia, että tarkastajalla on pääsy kaikkiin tiloihin ja tarkastuskohteisiin. Mikäli rakennuksen kaikki osat ja tilat eivät tarkastushetkellä ole tarkastettavissa esim. talvisten sääolosuhteiden takia, ja niitä mahdollisesti tarkastetaan myöhemmin eri käynnillä, ovat ne erikseen tilattavia ja laskutettavia lisätöitä. Myös kuntotarkastuksessa mahdollisesti rakenteisiin tehtyjen tarkastusreikien paikkaus- ja korjaus eri käynnillä on erikseen laskutettavaa lisätöitä.
  - Tilaaajan on hyvä huomioida, että tarkastuksen yhteydessä otetut valokuvat liitetään kuntotarkastusraporttiin.
  - Suoritettavasta kuntotarkastuksesta ja kuntotarkastuksen sisällöstä laaditaan aina kirjallinen sopimus ennen tarkastuksen aloitusta. Sopimuksessa rajataan mahdollisesti tarkastuksen ulkopuolelle jäävät rakennukset ja rakennusosat.
- Mikäli erikseen ei sovita, kuntotarkastukseen ei sisälly kohteesta erillään olevat tilat, kuten ulkorakennukset. Myös mahdollisesti rakenteisiin porattavat tarkastusreiät eivät kuulu tarkastuksen vakiosisältöön.
- Kuntotarkastuksen hinta sisältää sopimuksen mukaan yhden käyntikerran kohteessa, joka tehdään niillä edellytyksillä mitkä tarkastushetkellä vallitsevat.
  - Tarkastaja laatii kuntotarkastusraportin valmiiksi sovitun ajan kuluessa tarkastuksesta.
  - Kuntotarkastuksen hinta sisältää yhden (1) kirjallisen tarkastusraportin, sekä tarvittavan määrän esim. sähköpostilla lähetettyjä sähköisiä PDF- versioita.
  - Tarkastuksen hintaan lisätään mahdolliset postitus- ja lähetyskulut.

- Mikäli kaikkia kuntotarkastukseen kuuluvia rakenneosia ei tarkasteta, voi kuntotarkastuksen kaupan osapuolille tuottama hyöty ja turva heikentyä oleellisesti.
- Kiinteistön myyntiajan mahdollisesti pitkittyessä (yli kolme (3) kuukautta), tulee kuntokartoituksen mahdollinen päivitystarve huomioida.
- Tarkastuksessa käytettyjen mittalaitteiden kalibrointitodistukset ovat pyydettyinä esitettävissä.

- **Mahdollista energiatodistusta varten tarvittavat asiakirjat ja lähtötiedot**

- Tilaaja/omistaja ja Osoite
- Kiinteistötunnus
- Rakennusluvan hakemisvuosi
- Rakennuksen valmistumisvuosi
- Rakennuksen käyttötarkoitus
- Ilmanvaihtojärjestelmä ja mahdollisen ilmanvaihtokoneen tyyppi, merkki ja malli
- Lämmitysjärjestelmä- ja lämmönjakotapa huonetiloittain esim. onko osalla huonetiloja lattialämmitystä
- Tiedot tulisijoista ja mahdollisista muista lisälämmitysjärjestelmistä, esim. ilmalämpöpumpusta
- Käyttöveden lämmitystapa, onko käyttövesijärjestelmässä kiertojohtoa, lämminvesivaraajan ikä
- Toteutunut energiankulutus, käsittäen esim. kaukolämmön MWh, Käyttösähkön kulutus, öljyn kulutus
- Asukkaan huomaamat omat energianparannuskeinot
- Tiedot valaistuksesta käsittäen esim. valaisin tyypit (halogeeni, led yms.)
- Muut asiat, joilla voi olla vaikutusta, esim. sulanapitokaapelit
- Rakennepiirustukset, joissa esim. pohjapiirustuksessa on esitetty ikkunakoot, leikkauspiirros jossa on esitetty huonekorkeudet, asemapiirros, rakenneleikkaukset tai rakenneselostukset joissa alapohjan-, yläpohjan- ja ulkoseinien rakenteet ja rakenneosat on esitetty

***Kiitos yhteistyöstä.***