



Hyvä Kuntotarkastus

25/09/2024

Kim Malmivaara



HYVÄ KUNTOTARKASTUS



1

Saat puolueetonta tietoa kodin kunnosta.

2

Vähennät riskiä kaupan jälkeisistä riitatilanteista.



3

Pysyt perillä kotisi kunnosta.



7 SYYTÄ tehdä KUNTOTARKASTUS



4

Saat kokonais kuvan korjaustarpeista.



5

Saat toimenpide-ehdotukset vaurioiden korjaamiseen.



6

Asiantuntijan ajoissa havaitseman vaurion tai puutteen korjaaminen TUO TUNTUVAT SÄÄSTÖT sekä vähentää lisävaurioiden riskiä.

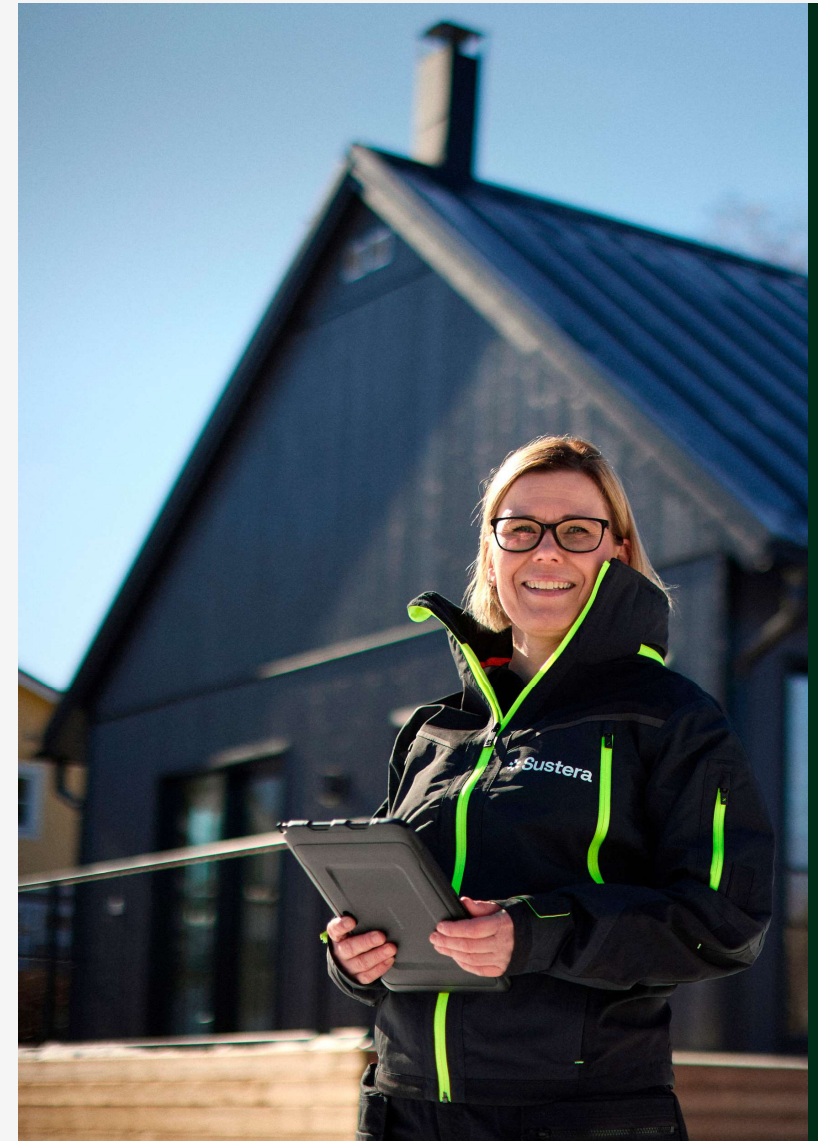
7

Tarkastus on oiva työkalu taloudelliseen kiinteistönpitoon.



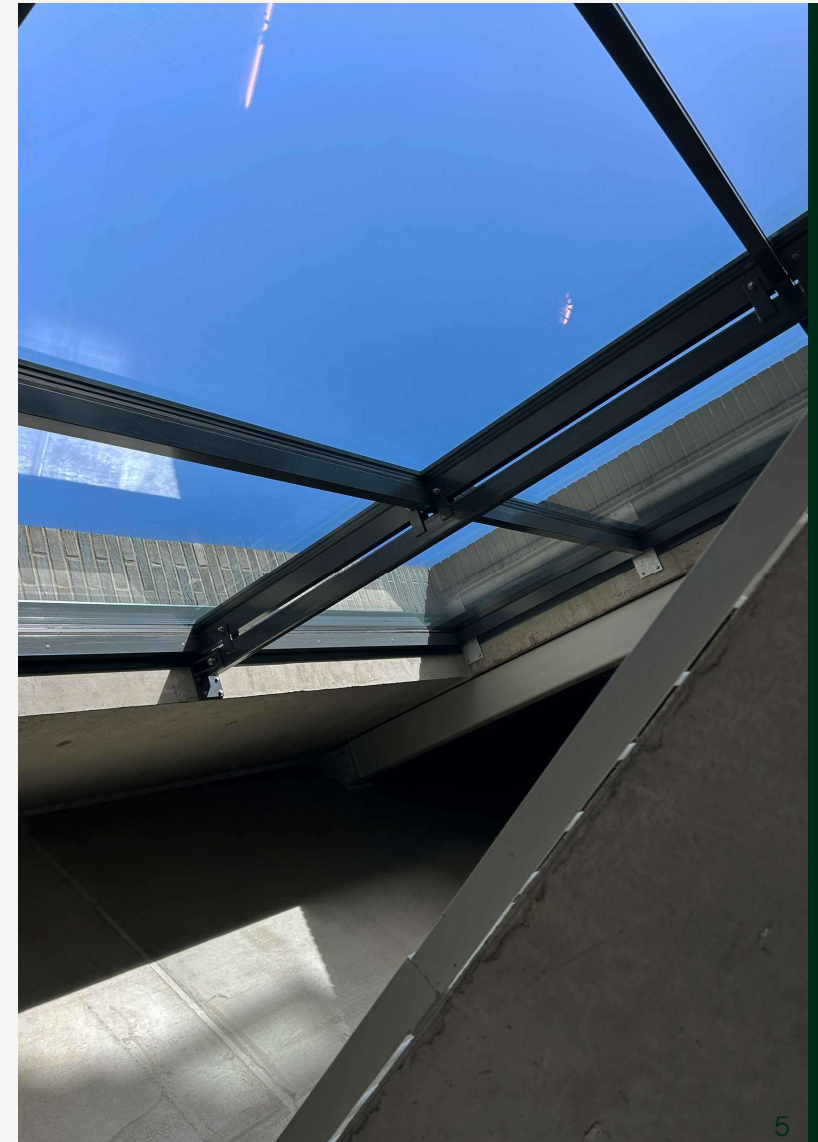
Hyvä kuntotarkastus

- Vuonna 2007 ympäristöministeriön johdolla julkaistiin viimeisin versio ns. YTM-ohjeistuksesta (Yhteinen Toimintamalli / Suoritusohje), jonka tarkoituksena oli yhtenäistää kuntotarkastustoimintaa Suomessa. Yhteinen toimintamalli sisältää: Tilaajan ohjeen, Suoritusohjeen ja Malliraportin.
- Ympäristöministeriön vetämässä työryhmässä oli Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, suurimmat välitystoimistot, lakiasiantoimistoja, pankkeja, Tekes sekä muita alan toimijoita.
- Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike – tilanteessa, jossa kohteeseen on tarpeen teettää kuntotarkastus – suosittelee, että kohteeseen teetetään **Suoritusohjeen mukainen** kuntotarkastus.



Kuntotarkastuksen haasteet

- Edelleen kuka tahansa voi ryhtyä kuntotarkastajaksi ja viranomaiset eivät millään tavalla valvo alan toimintaa.
- Kuntotarkastus-termin alla erittäin kirjavia toimintatapoja
 - Kuntokatselmus
 - Kuntoarvio
 - Asuntokaupan alkukartoitus
 - Kuntoselvitys...-katsastus jne.
- Hinnat vaihtelevat muutamasta satasesta muutamaan tuhanteen euroon.
- Raporttien sisältö ja laatu vaihtelee. KH-kortin mukaisia tarkastuksia tekee hyvin harva. Osa tarkastajista tekee tarkastuksia noudattaen KH-korttia "soveltuvin osin".



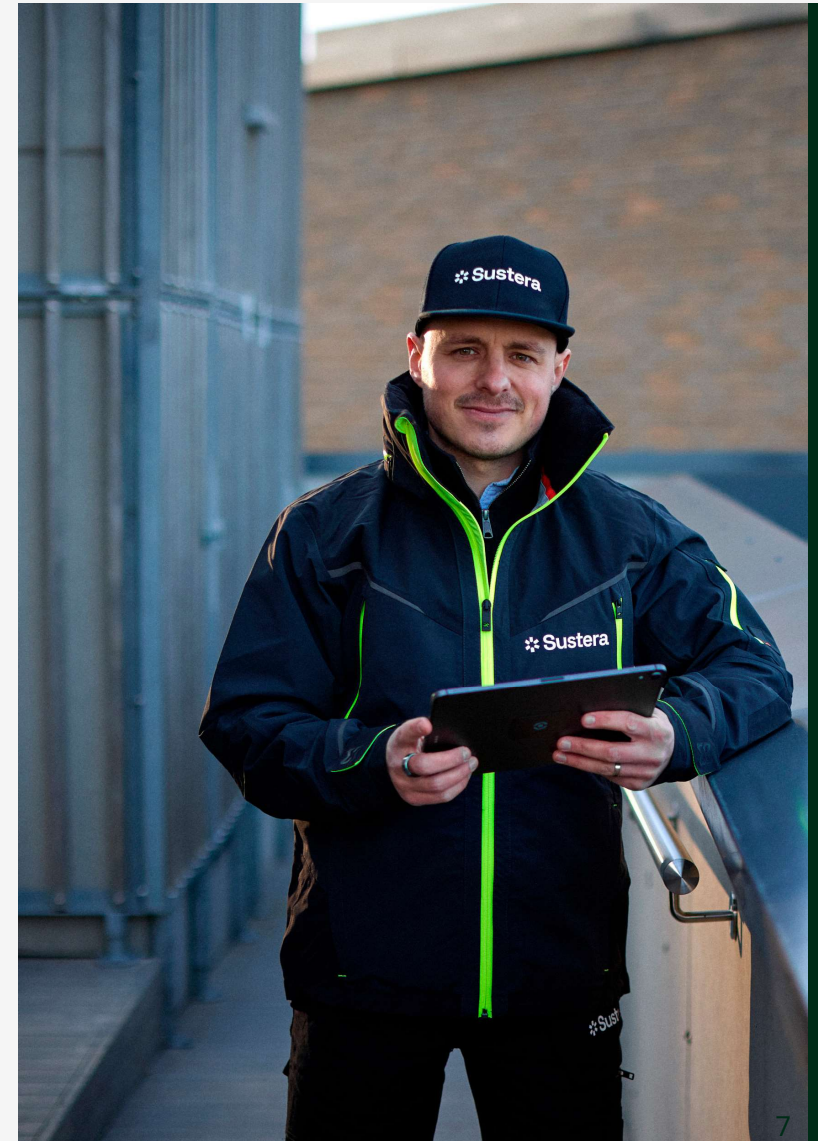
Kuntotarkastuksen haasteet

- Toiminnan kirjavuuden ja valvonnan puutteen takia:
 - Tarkastuksen tilaaja ei tiedä, mitä on ylipäänsä tilaamassa. Tilaus perustuu olettamukseen ja luuloon.
 - Lisää merkittävästi riskiä kaupan jälkeisille riidoille.
 - Kuntotarkastusalan maine huono mm. tiedotusvälineissä olleiden tapausten takia.
 - Alalla väärin toimijoita ei saada vastuuseen (mm. tilaussopimusten puuttuminen).



Suoritusohje

- Ohjeessa määritellään mm. tilaus ja tilaussopimus, alkupostitus (tilaussopimus, tilaajan ohje, valmistautumisohe), tarkastus kohteessa, kirjallinen raportti havainnoista ja toimenpide-ehdotuksista perusteluineen.
- Ohje määrittelee mm. riskirakenteet.
- Tarkastus tehdään pääosin aistienvaraisin menetelmin, pintapuolisesti. Sisältäen kuitenkin rakenteen avaukset esimerkiksi riskirakenteisiin.



Oleellisia vaurioita tai puutteita löytyy noin 55 % pientaloista

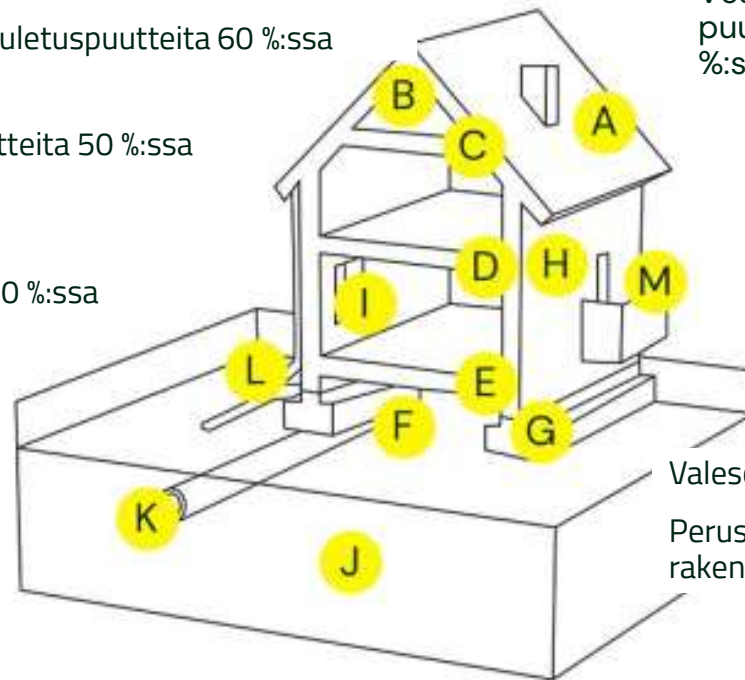
Aineistona noin 15 000 kuntotarkastusta

Vesikaton suuntaisissa yläpohjissa tuuletuspuutteita 60 %:ssa

Märkätilojen vedeneristeissä puutteita 50 %:ssa

Sadevesien ohjaus virheellinen 60 %:ssa

Salaojien huolto tekemättä 90 %:ssa



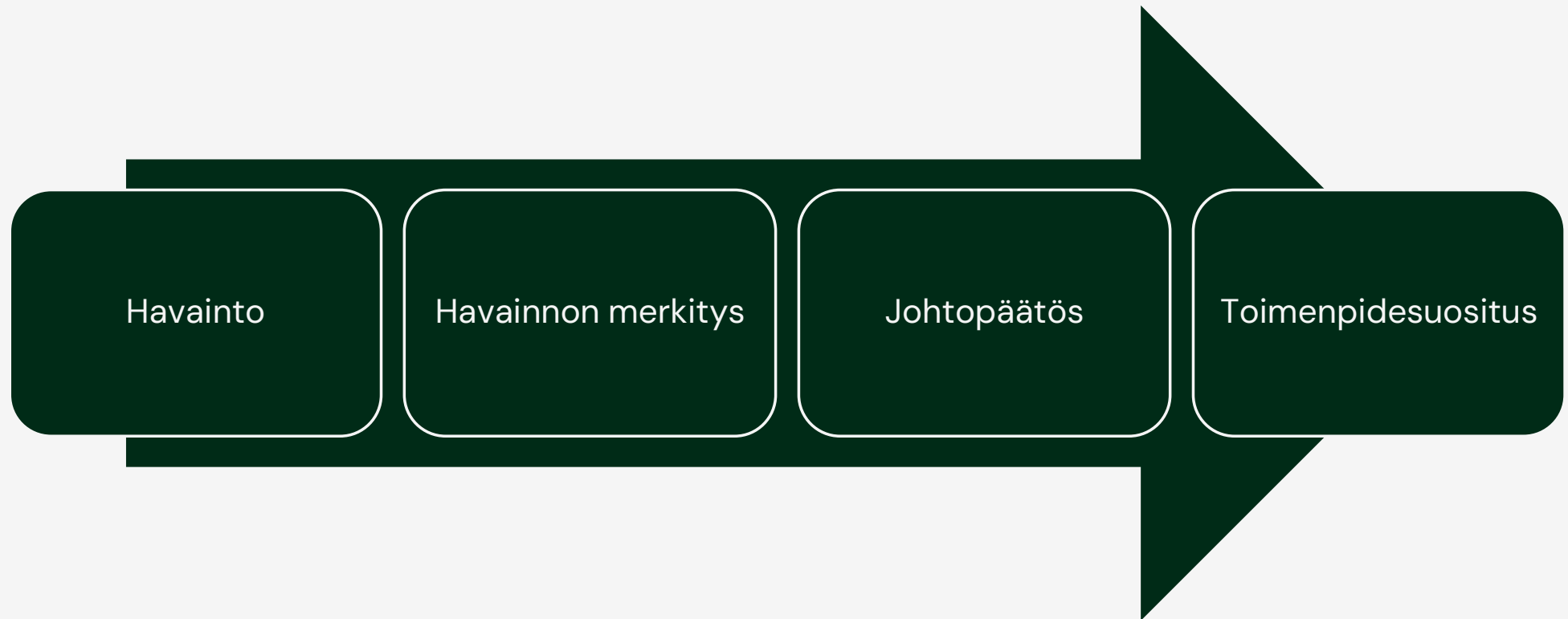
Vesikatoissa läpivientien puutteellinen tiivistys 50 %:ssa

Lattiakaivojen liitosten ja putkiläpivientien puutteita 70 %:ssa

Valesokkelirakennuksissa vaurioita 50 %:ssa

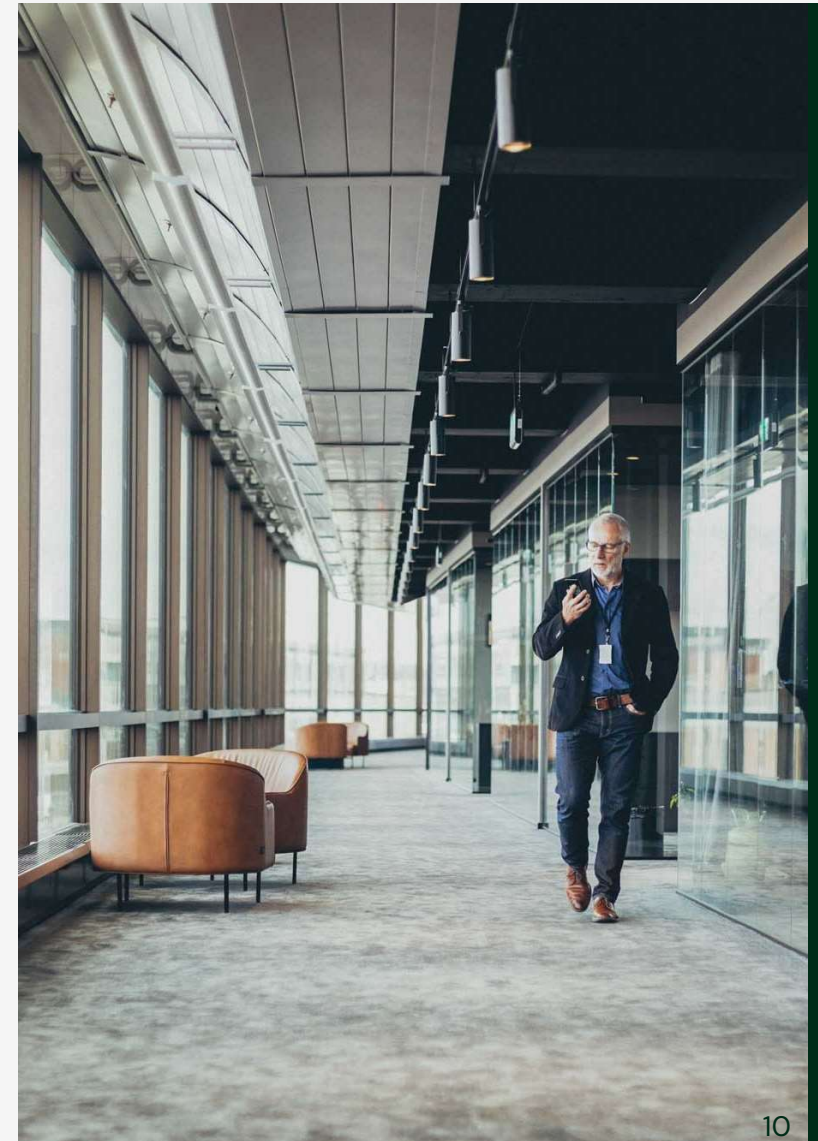
Perustuksien riskirakenteita n. 40% rakennuksista

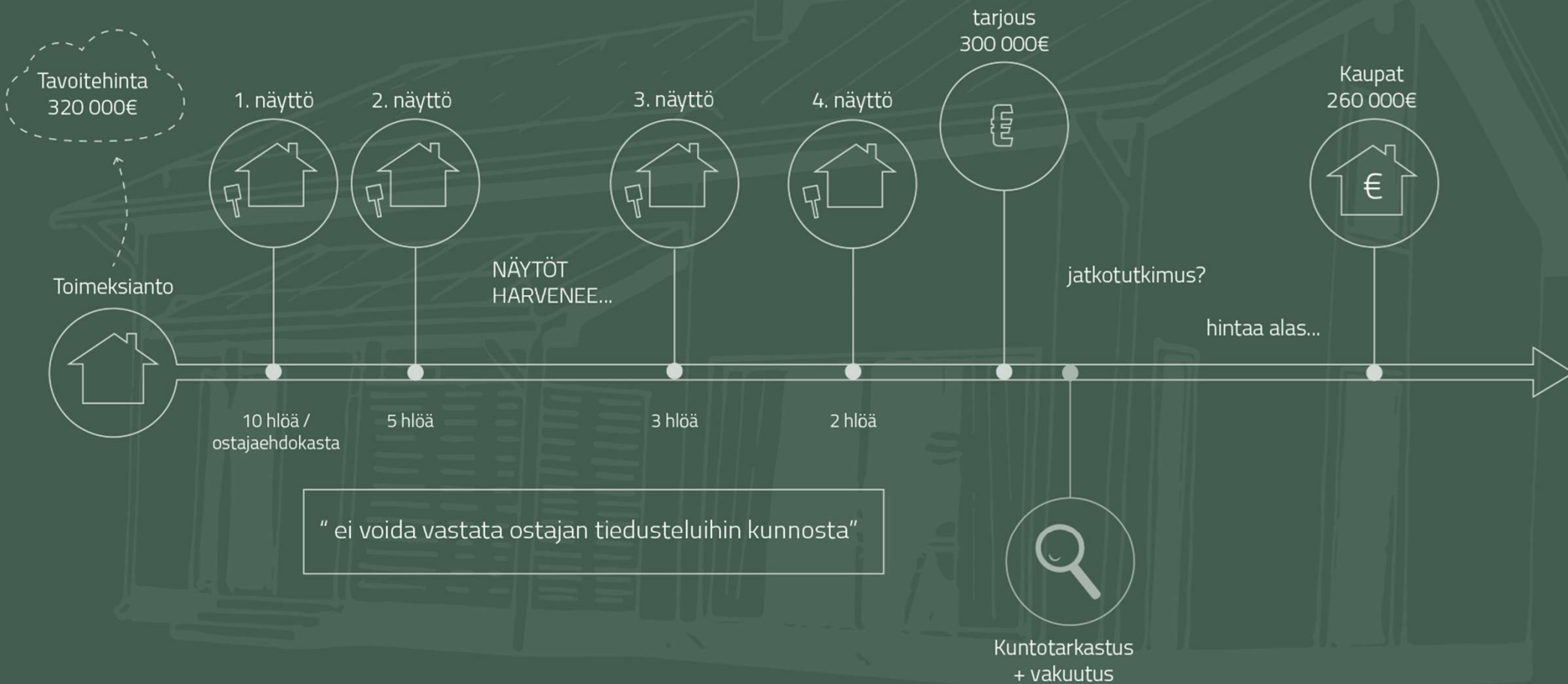
Mikä erottaa hyvän kuntotarkastuksen?

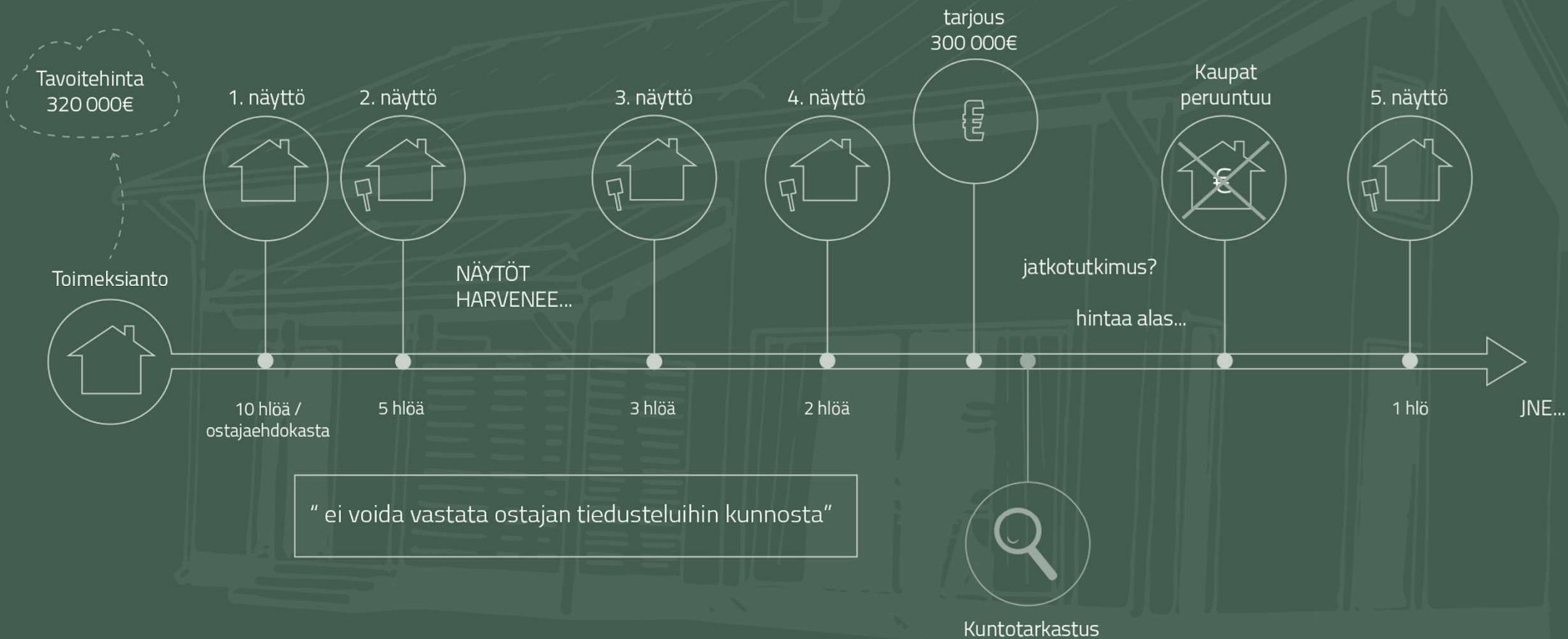


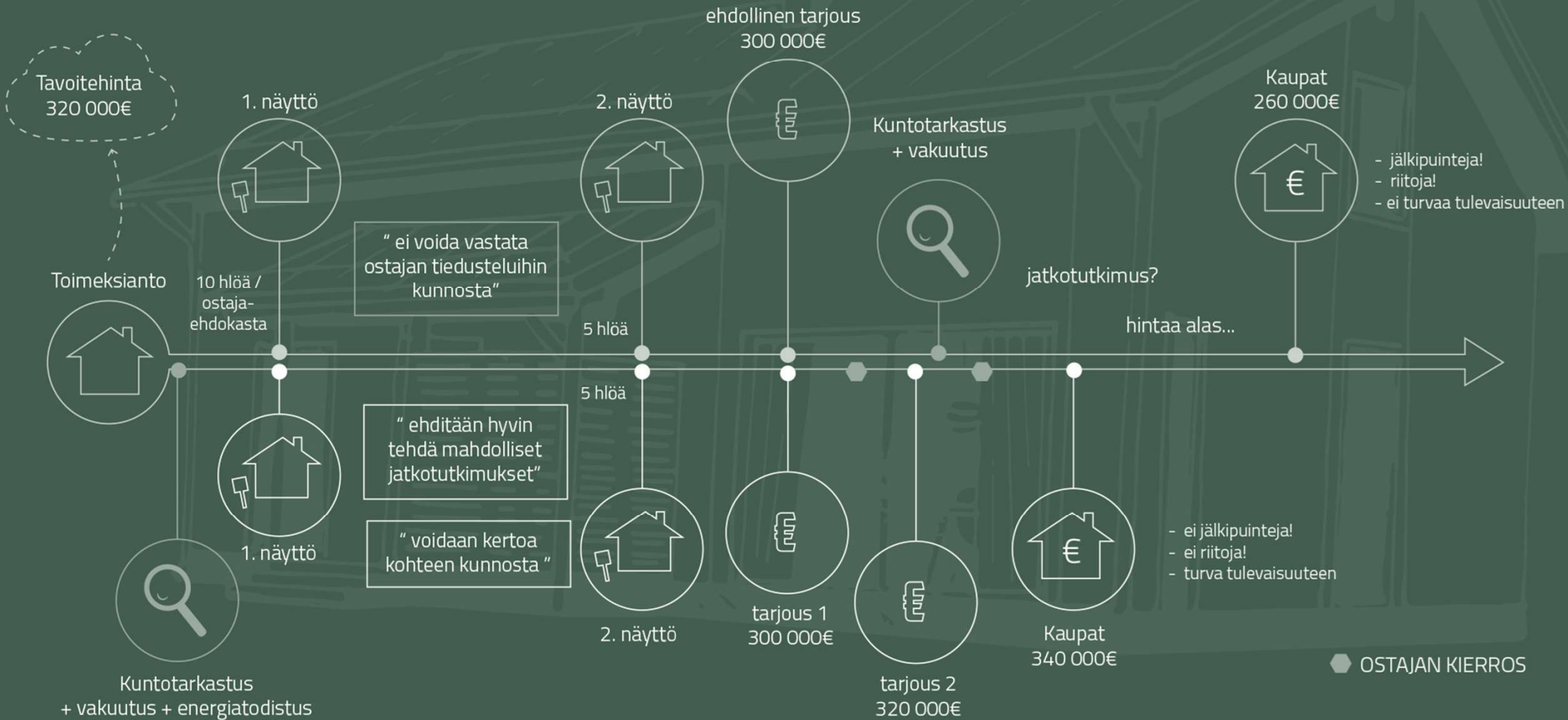
Kuntotarkastuksen ajankohta

- Tarkastus ennen kiinteistön ottamista myyntiin vai vasta ostajan löydyttyä? Nykyisin yhä enemmän ollaan siirtymässä tarkastukseen ennen kiinteistön ottamista myyntiin → ostajan löydyttyä tehdään Ostajan kierros tai vastaava.

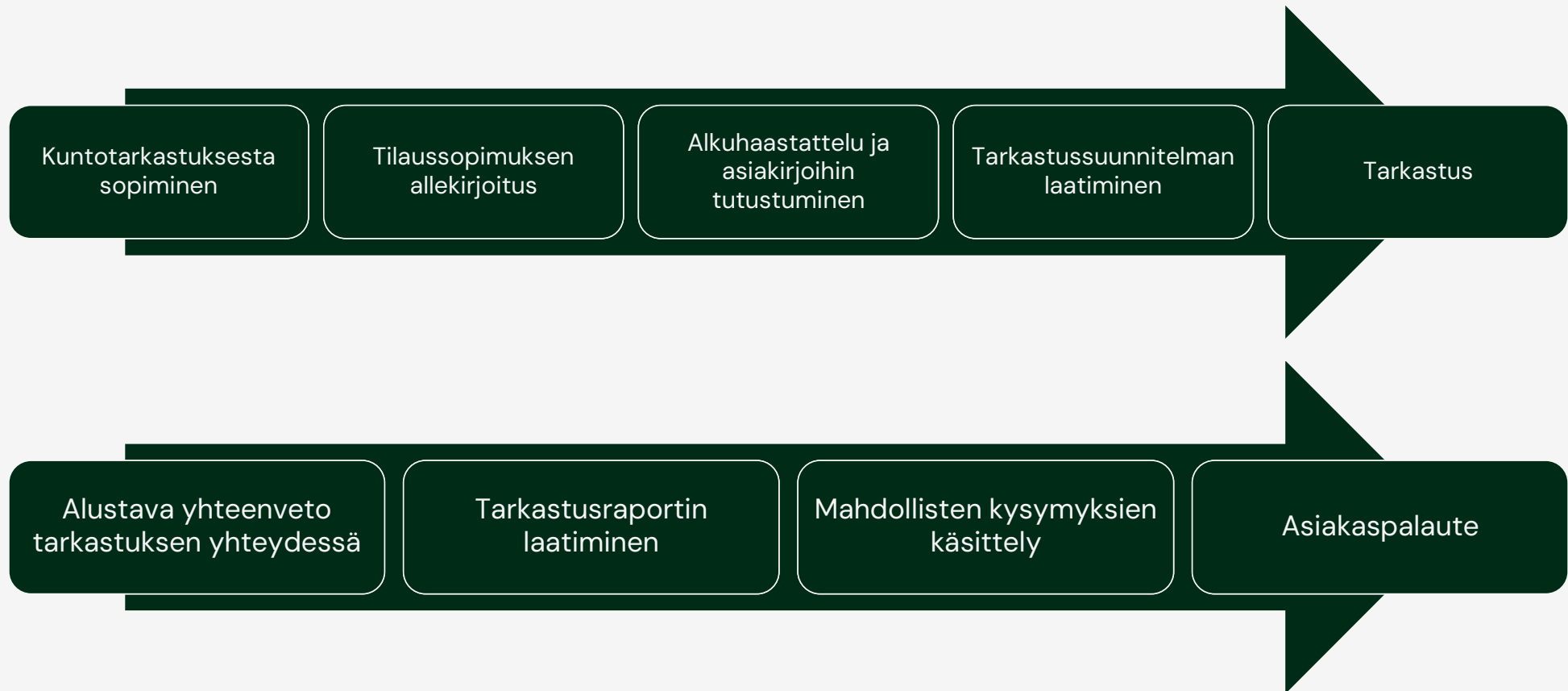








Kuntotarkastuksen vaiheet



Vahvistus tilauksesta

" Hei

Kiitos tilauksesta!

Ohessa tilaussopimus RS3 Kuntotarkastuksesta. Kuntotarkastusta koskevat valmistautumisohjeet ja muut tärkeät materiaalit löydät [tästä linkistä](#).

Jotta saat RS3 Kuntotarkastuksesta parhaimman hyödyn, pyydän ystävällisesti

- tutustumaan huolellisesti tilaussopimukseen ja siinä esitettyihin hintoihin sekä allekirjoittamaan tilaussopimuksen.
- täyttämään alkuhaastattelukaavakkeen joka löytyy linkin takaa ja antamaan sen tarkastuksessa tarkastajalle. Halutessasi voit myös lähettää tilaussopimuksen ja haastattelukaavakkeen ennakoon skannattuna suoraan tarkastajan sähköpostiosoitteeseen, joka löytyy tilaussopimuksesta.
- pitämään kohteessa mahdollisesti olevat kotieläimet kiinni tai viemään pois tarkastuksen ajaksi.
- välttämään suihkujen ja saunan käyttöä kohteessa yhden vuorokauden ennen suoritusajankohtaa.
- tutustumaan huolellisesti kuntotarkastuksen valmistautumisohjeeseen ja toimimaan ohjeiden mukaisesti. Mikäli sinulla ei ole ohjeessa mainittuja pääpiirustuksia, on ne mahdollista hankkia esim. asuinkuntanne rakennusvalvonnasta. Piirustusten puuttuminen ei kuitenkaan estä tarkastuksen suorittamista.

Näin koronavirusaikana pyydän huomioimaan, ettei kohteeseen pyydetä ylimääräisiä henkilöitä mukaan. Lisätietoja löytyy oheisesta liitteestä "Tiedote koronaepidemian aikana".

Huomioithan, että mikäli tarkastustoimeksianto perutaan alle 2 työpäivää sovituista toimeksiantopäivämäärästä, on Raksystemsillä oikeus laskuttaa aiheutuneista kuluista ja työstä 15 % toimeksiannon hinnasta.

Tutustuthan tarkastuksen jälkeen huolellisesti kuntotarkastusraporttiin sekä osoita mahdolliset kysymykset ja kommentit raportin sisällöstä kohteen kuntotarkastajalle mahdollisimman pian raportin toimittamisesta.

Muistathan myös, että energiatodistus tulee esittää aina kohteen myynnin ja vuokrauksen yhteydessä. Lisätietoa energiatodistuksesta saatte nettisivuiltamme [tästä linkistä](#).

Varmista turvallinen asuntokauppa piilovirhevakuutus Kauppaturvalla. Lue lisää osoitteessa www.piilovirhevakuutus.fi

Olethan jo tutustunut ilmaiseen mobiilisovellukseemme KotiAppliin, joka auttaa pitämään huolta kodista. Lisätietoa saatte esitteestämme [tästä linkistä](#).

Tämä viesti on luottamuksellinen ja se saattaa sisältää salassa pidettävää tietoa. Jos et ole oikea vastaanottaja, pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan tästä viestin lähettäjälle sekä poistamaan viestin mahdollisine liitteineen. Viestissä tai sen liitteissä olevien tietojen oikeudeton käyttäminen on kiellettyä."

Tilaussopimus

TILAUSSOPIMUS  Tilausno: 107102 1/3
Tilauspvm: 02.02.2022

KOHDETIEDOT

Tarkastettava pinta-ala (ulkoseinien mukaan), kaikkien tarkistettavien tilojen yhteenlaskettu pinta-ala
Osoite: Testikohde 3 01420 Vantaa Kerrosala: 200
Tyyppi: Omakotitalo Kerrostaloku: 3 Rakennusvuosi: 1964
Huomioitavaa: Tarkastuksen syy

TILAAJATIEDOT

Nimi: Testi Myyjä Laskutusosuus: 50,00%
Testikohde GSM: 0505418435
01420 Vantaa Mail: testaja@gmail.com
Myyjä, Tilaja, Omistaja
Nimi: Testi Ostaja Laskutusosuus: 50,00%
Testajankuja 3 GSM:
00850 Helsinki Ostaja, Mail: testaja2@gmail.com
Tilaja

KIINTEISTÖN VÄLITÄJÄ

Yrityksen nimi: Testivälittäjä, Vantaa ja Keski-Uusimaa Matti Meikalainen
Kohdetie 1 00980 Helsinki
Mail: matti.meikalainen@testivalttaja.fi GSM: 0500 123 456

Raksystems Insinööri-toimisto Oy Asiakaspalvelu Puh. 030 670 5500
www.raksystems.fi Y-tunnus 0905045-0 Kotipaikka Helsinki

TILAUSSOPIMUS  Tilausno: 107102 2/3
Tilauspvm: 02.02.2022

TILATTU TUTKIMUS / TARKASTUS	YKSIKKÖHINTA ALV	MÄÄRÄ	ALE-%	OVH ALV 24%
Tuotenimi: Kuntotarkastus RS3, Pääkaupunkiseutu, OKT ennen 1989	1 790,00	1,00		1 790,00
Tuoteselite: Vuonna 1988 tai sitä ennen rakennettu omakotitalon kuntotarkastus noudattaa Asuntokaupan Kuntotarkastuksen Tilaja ohjetta KH 90-00393 sekä Suoritusohjetta KH 90-00394. Kuntotarkastus suoritetaan kohteen pää-/asuinrakennukseen. Tarkastus ei koske muita rakennuksista erillään olevia tiloja (esim. erillinen autotalli, saunarakennus), poikkeuksena erikseen kirjallisesti tästä eriyvät sopimukset. Tarkastus tehdään pääosin aineetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin. Kohteen bruttoala ei saa ylittää 350m ² .				
Tuotenimi: RS3, Laajennettu kohde, Pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat	150,00	0,00		0,00
Tuoteselite: Laajennetun kohteen lisähinta voimassa olevan hinnaston mukaisesti				
Tuotenimi: RS3, Tuulettuva alapohjarakenne, Pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat	150,00	0,00		0,00
Tuoteselite: Tuulettuvan alapohjarakenteen lisähinta voimassa olevan hinnaston mukaisesti.				
Tuotenimi: Laskutuslisä,	30,00	1,00		30,00
Tuoteselite: Kun tilauksella on useampi tilaaja veloitamme laskutuksesta lisähintaa voimassa olevan hinnaston mukaisesti.				
Tuotenimi: Kilometrikorvaus, Pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat, Kuntotarkastuspalvelut	0,99	0,00		0,00
Tuoteselite: Laskuun lisätään kilometrikorvaus toteutuneiden ajomäärien mukaisesti välillä tsto - kohde - tsto				

SUORITUSAJANKOHTA

Pvm: 2.2.2022 Kello: 9.00
TARKASTUKSEN SUORITTAJA / RAKSYSTEMS YHTYESHENKILÖ
Tarkastajan nimi: Anna Puh: 0306705550 mail: anna.asiakaspalvelija@raksystems.fi
Asiakaspalvelija(950)

Raksystems Insinööri-toimisto Oy Asiakaspalvelu Puh. 030 670 5500
www.raksystems.fi Y-tunnus 0905045-0 Kotipaikka Helsinki

TILAUSSOPIMUS  Tilausno: 107102 3/3
Tilauspvm: 02.02.2022

TILAAJAN ERITYISESTI HUOMIOITAVAKSI

- 1) HINNONTELU: Palvelun hinnoitteluperusteena on yllä sovittu kokonaishinta tai tuntiveloitus. Mikäli tilauksella on useampi kuin yksi Tilaja, jaetaan tilauksen hinta Tilajien kesken tilaussopimuksessa esitetyillä prosentiosuuksilla. Lisäksi veloitetaan laskutuksesta ja raportoinnista lisähinta voimassa olevan hinnaston mukaisesti / lisätilaja.
- 2) VALMISTAUTUMINEN: Tilajaa pyydetään tutustumaan huolellisesti hänelle etukäteen toimitettuihin tilaukseen liittyviin asiakirjoihin.
- 3) RAKENNETEEN AVAILUS: Mikäli kohteesta tehdään rakenteiden avauksia, Tilaja valtuuttaa tarkastajan tekemään tarkastajan parhaaksi katsoman paikkaan tarvittavat ja riittävän kokoiset reiät / rakenteenavaukset, jotta tutkittavasta rakenteesta saa riittävästi käsityksen sen kunnon, korjaustarpeen, korjaustavan ja laajuuden arvioimiseksi. Tutkimusreitit pyritään tekemään mahdollisimman huomaamattoman paikkaan ja siten, että reilin koon sekä sijainnin valinnalla edesautetaan niiden korjaamista. Ympäristön turhaa rikkomista, likaamista tai polyttämistä pyritään välttämään valitsemalla sopivat työkalut tutkimusreian kokoon ja tutkittavaan rakenteeseen nähden. Jos Tilaja haluaa vaikuttaa tehtävien tutkimusreikien, on hänen läsnäolonsa koko tarkastuksen ajan välttämätöntä. Tilaja vastaa tutkimusreikien asianmukaisesta korjaamisesta ja jälkeen siivoamisesta.
- 4) VALTUUDET: Tilaja vastaa siitä, että kohteen omistajalta on saatu toimivaltuudet tarkastuksen suorittamiseen ja tarkastuksen suoritus on mahdollista. Mikäli kyseessä on osakehuoneisto, tilaja vastaa myös siitä, että tarkastukseen on tuloystiön lupa.
- 5) RAPORTTI: Raportti toimitetaan Tilajalle pääsääntöisesti sähköisesti.
- 6) LUPA RAPORTIN KOPIOINTIIN: Raportista voi toimittaa kopion suoraan kiinteistönvälittäjälle, pankille, asiamiehelle, asianajotoimistolle tai vakuutusyhtiölle (ylivivaa mikäli ei mahdollista).
- 7) ETÄMYNTI: Etämyyntilähteessä kuluttajana olevalla tilajalla on oikeus peruuttaa tilaussopimus ilmoittamalla siitä yksiselitteisellä tavalla elinkeinonharjoittajalle viimeistään 14 päivän kuluttua tilaussopimuksen allekirjoittamisesta. (katos liitteenä oleva erillinen Peruttamisohje)
- 8) Tilajana oleva kuluttaja pyytää, että Raksystems insinööri-toimisto Oy aloittaa palvelun suorittamisen ennen peruuttamisajan päättymistä. Jos Tilaja on pyytänyt palvelun suorittamista ennen peruuttamisajan päättymistä ja sitä huolimatta tämän jälkeen peruuttaa tilaussopimuksen, Tilajan on maksettava Raksystems insinööri-toimisto Oy:lle peruuttamisajankohden tekemiseen menneissä sopimuksien täyttämiseksi tehdyt suoritukset kohtuullinen korvaus. Mikä tarkastustoimeksianto peruutetaan alle kaksi (2) työpäivää sovitusta toimeksiantopäivämäärästä, pidetään kohtuullisena korvauksena aiheutuneista kuluista ja työstä 15 % toimeksianton hinnasta ja mikäli peruutus tapahtuu vasta kohteessa, laskutetaan lisäksi aiheutuneet matkakustannukset tsto-kohde-tsto voimassa olevan hinnaston mukaan. Mikäli palvelu on kokonaan suoritettu ennen peruuttamisajan päättymistä edellä merkityn pyynnön johdosta, Tilajalla ei ole tilauksen peruuttamisveloitusta. (Kuluttajasuojalaki 6 luku 14-16§, 6 luku 2§§ ja 30§)
- 9) LASKUTUS: Toimeksianto laskutetaan raportin toimitamisen jälkeen, maksuehto 14 pv netto.
- 10) ÄLKI-MARKKINOINTI: [] Minulle saa lähettää sähköpostitse tietoa ja tarjouksia Raksystems:n palveluista sekä vinkejä ja ajankohtaisia aiheita talonpöytäliittävien uutiskirjeiden muodossa.

Olen / olemme tutustuneet Tilaja(n) ohjeisiin, liitteisiin ja tähän tilaussopimukseen ja vahvistan / vahvistamme,

Allekirjoittamalla tämän sopimuksen sitoudun/sitoudumme vastaamaan tässä sopimuksessa sovitun palvelun kaikkia kustannuksia

Paikka ja aika: _____

Allekirjotus ja nimen selvitys: _____

Raksystems Insinööri-toimisto Oy Asiakaspalvelu Puh. 030 670 5500
www.raksystems.fi Y-tunnus 0905045-0 Kotipaikka Helsinki

Alkuhaastattelulomake



Alkuhaastattelu 1/6

Kuntotarkastuksen RS3 haastatteluosa

Vastaathan alla oleviin kysymyksiin huolellisesti etukäteen ennen tarkastusta, jotta saat kuntotarkastuksesta suurimman mahdollisen hyödyn. Täytetty haastattelulomake liitetään kuntotarkastusraporttiin.



Tämän rakenteita ovat mm.
 A. Vesikate
 B. Yläpohja
 C. Välikohja
 D. Alapohja
 E. Päämäärästä
 F. Perustukset
 G. Ilkoinen
 H. Ilkoniemi
 I. Lattiat ja ovet
 J. Talo-osat
 K. Sähkö
 L. Sadevesijärjestelmä
 M. Porat
 N. Sääojen tarkastusaukko

Kiinteistönumeros (vain kiinteistö)
 Kohteen osoite
 Omistushistoria nykyisellä omistajalla

1. RAKENTEET, TEHDYT KORJAUKSET YMS.	Ei ole tehty	On tehty korjauksia tai huoltotöitä; toimenpiteet	Korjausajankohta n. vuoden tarkuudella
1.1 Rakennuksen vierustan työt (maapinnan kaltevuuden tai korkeusaseman korjaaminen, sokkelin vieruställytysten uusiminen yms.)	<input type="checkbox"/>		
Onko salaajajärjestelmää? <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Osin, millä osalla? <input type="checkbox"/> En osaa sanoa			
Onko perusmuurin vedeneristystä? <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> En osaa sanoa <input type="checkbox"/> Millainen vedeneristys on?			
1.2 Salaajituksen korjaus / huolto (salaajien uusiminen, huuhtelu, kalvojen tyhjennys, putkiston kovaus yms.)	<input type="checkbox"/>		
1.3 Sadevesijärjestelmä (räystäskourut, syöksytorvet, pintavesikourut, sadevesiviemärit yms.)	<input type="checkbox"/>		
1.4 Julkisivukorjaukset (maalaukset, rappaukset, julkisivuverhouksen uusiminen yms.)	<input type="checkbox"/>		
1.5 Lisälämmönieristys (ulkoseinän, yläpohjan tai lattiaan tehdyt lisälämmönieristykset)	<input type="checkbox"/>		
1.6 Ilkkunat (maalaminen, uusiminen, korjaaminen, lasikkunoiden as- -peltien korjaus yms.)	<input type="checkbox"/>		
1.7 Ulko-ovet (maalaminen, uusiminen, korjaaminen, huoltomaalaus yms.)	<input type="checkbox"/>		
1.8 Vesikatot korjaukset (katon maalaus, kateen uusiminen, vuotojen korjaaminen, kaltevuuden korjaaminen yms.)	<input type="checkbox"/>		
1.9 Märkätilalämmönieristys (pesuhuone, sauna, wc-tilat: pintojen uusiminen, vedeneristys, rakenteiden korjaaminen yms.)	<input type="checkbox"/>		
Märkätiloissa <input type="checkbox"/> On vedeneriste <input type="checkbox"/> Osin vedeneristys tai kosteusluku. Millainen ja millä osin: <input type="checkbox"/> Ei ole kosteuslukuja tai vedeneristystä <input type="checkbox"/> En osaa sanoa <input type="checkbox"/> On kosteusluku			

☎ 030 670 5500* ✉ asiakaspalvelu@raksystems.fi 🌐 www.raksystems.fi

* Puhelut 030-alkuisiin numeroihin 8,35 snt/puhelu + 8,83 snt/min (siv. 24 x).



Alkuhaastattelu 2/6

RAKENTEET, TEHDYT KORJAUKSET YMS.	Ei ole tehty	On tehty korjauksia tai huoltotöitä; toimenpiteet	Korjausajankohta n. vuoden tarkuudella
1.10 Laajennukset (rakennuksen tehdyt laajennukset, lisätilat, ulkoinen, kellarin tai tilojen käyttötarkoituksen muutoksia)	<input type="checkbox"/>		
1.11 Onko tilojen käyttötarkoituksen muutoksiin haettu lupa? <input type="checkbox"/> Ei <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> En osaa sanoa			
1.12 Muut korjaus- ja huoltotyöt (korjatut vesivahingot, seinä-, lattia- tai kattopinnoitteiden uusiminen yms.)	<input type="checkbox"/>		

2. KORJAAMATTOMAT VAURIOT TAI EPÄKOHdat RAKENTEISSA	Ei ole havaittu	Havaitut korjaamattomat vauriot tai epäkohdat	Havainnon ajankohta
2.1 Kosteusvahainnot (kosteusjäljet tai veden valumajäljet sisäpinnolla, pintojen tummuminen, näkyvät vesivuodot yms.)	<input type="checkbox"/>		
2.2 Kellarin kosteus (veden valuminen kellarin esim. keväisin, saateella ja/tai lumien sulassa, kellarin rakenteiden kosteushavainnot)	<input type="checkbox"/>		
2.3 Kylmyys ja vetoisuus (havaittu kylmiä nurkista, lattiat, huoneet, seinäpinnat, onko vetoisuutta nurkissa, ikkunoissa tai ovissa yms.)	<input type="checkbox"/>		
2.4 Jäätymissongelmat (ovatko vesijohdot, viemärit tai kattovesien poistoputket koskaan jäätyneet, kerääntykö vesikatolle tai räystäälle jäätä yms.)	<input type="checkbox"/>		
2.5 Haju- ja meluhavainnot (onko havaittu maakehäräisiä tai muuta poikkeavaa hajua, rakenteisiin tai laitteisiin liittyviä meluongelmia yms.)	<input type="checkbox"/>		
2.6 Hyönteishavainnot sisätiloissa (onko sisätiloissa havaittu poikkeavan paljon määriä hyönteisiä, jälkiä hyönteisten vaurioittamasta puuaineksestä yms.)	<input type="checkbox"/>		
2.7 Tuhoeläinhavainnot (onko kohteessa havaittu hiiriä, rottia tai oravia yms.)	<input type="checkbox"/>		
2.8 Ikkunoiden haurtuminen (lasipihkuko ikkunoissa haurtumista talvoin tai onko havaittu umpilaselementtien harmaantumista)	<input type="checkbox"/>		
2.9 Muuta (muut havaitsemasi viat, puutteet, vauriot tai epäilyt sellaisia: _____)	<input type="checkbox"/>		

3. SUUNNITTEILLA OLEVAT KORJAUKSET / UUDISTUKSET / PERUSPARANNUKSET	Ei ole	Havaitut korjaamattomat vauriot tai epäkohdat	Suunniteltu korjausajankohta
3.1 Päätetyt / suunnitellut tulevat korjaukset (As Oy:ssä, toteuttamatta olevat korjaussuunnitelmat yms. myös LVIS- ja järjestelmien liittyvät asiat.	<input type="checkbox"/>		

☎ 030 670 5500* ✉ asiakaspalvelu@raksystems.fi 🌐 www.raksystems.fi

* Puhelut 030-alkuisiin numeroihin 8,35 snt/puhelu + 8,83 snt/min (siv. 24 x).



Alkuhaastattelu 6/6

9. MUUT TARKASTUKSET	Ei ole tehty	Tiedot suoritetuista toimenpiteistä, tutkimusten tuloksesta ja tutkimusten suorittajasta	Tutkimusajankohta n. vuoden tarkuudella
Onko kohteessa tehty seuraavia tutkimus tms. toimenpiteitä?			
Radonmittauksia	<input type="checkbox"/>		
Asbestikartoituksia	<input type="checkbox"/>		
Kuntotarkastuksia tai -arvioita	<input type="checkbox"/>		
Kosteusmittauksia	<input type="checkbox"/>		
Raksystems insinööritoimisto Dyn toimenpiteitä?	<input type="checkbox"/>		
Muita tutkimuksia	<input type="checkbox"/>		

10. ALLEKIRJOITUKSET JA TALOYHTIÖN YHTEYSTIEDOT

- KYLLÄ EI
- Olen tutustunut Kuntotarkastus Asuntokauppa Varten Tilajaan ohjeeseen KH 90-00393
 - Olen tutustunut Raksystems Asuntokaupan Kuntotarkastus RS3 Valmistautumisohjeeseen
 - Olen tietoinen päätösvaihtoehtojen mahdollisuuksista.
 - HUOM! Vakuutus tulee hakea erillisellä vakuutusvahingonhakemuksella.
 - Lisätietoja-sivu liitteenä.

Tulosta riittävä määrä kopioita itsellesi, tarkastajalle ja esim. taloyhtiöllesi. Voit halutessasi palauttaa tämän lomakkeen ja Tilausopimuksen kuntotarkastuksen yhteydessä.
 Huomi! Alkuhaastattelulomakkeen lopussa on kaksi sivua, mikäli tarvitset lisätietoa vastauksillesi. Jos teksti ei mahdu ruutuun, ole ystävällinen ja jatka lomakkeen lopussa oleville lisäsivuille.

Allekirjoitus _____

Lomakkeen täyttäjän nimi, allekirjoitus ja pvm _____

Asunto-esakeyhtiön tai hallituksen puheenjohtajan yhteystiedot _____

As Oy:n nimi ja postiosoite täytävä vain taloyhtiö-muotoisissa kohteissa _____

☎ 030 670 5500* ✉ asiakaspalvelu@raksystems.fi 🌐 www.raksystems.fi

* Puhelut 030-alkuisiin numeroihin 8,35 snt/puhelu + 8,83 snt/min (siv. 24 x).

Palvelukuvaus & valmistautumisohje



Palvelukuvaus

Asuntokaupan kuntotarkastus

Kuntotarkastus perustuu Rakennustieto Oy:n julkaisemaan Suoritusohjeeseen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Ohjekortissa määritellään tarkastuksen tavoitteet, sisältö, laajuus, tarkastuksessa tehtävät mittaukset, raportointi ja kuntotarkastajan vastuu.

Kuntotarkastuksen tarkoitus

Kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa puoleutonta tietoa asuntokaupan osapuolille tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, terveys- ja käyttöturvallisuusriskistä, sekä niihin liittyvistä toimenpide-ehdotuksista.

Kuntotarkastuksen tavoitteena on vähentää riskiä vikojen, virheiden tai vaurioiden kaupan jälkeisen paljastumisen aiheuttamaan tyytymättömyyteen tai riitaan.

Kuntotarkastuksen teettämisen muulloinkin kuin kaupan yhteydessä on suositeltavaa, sillä rakennusteknisen asiantuntijan ajoissa havaitsemien vaurioiden tai puutteiden korjaaminen voi tuoda tuntuvat säästöt verrattuna tilanteeseen, että vaurio tai puute olisi jäänyt huomaamatta. Kuntotarkastuksen tuottama tieto on myös oivallinen työkalu taloudelliseen kiinteistönpitoon.

Kuntotarkastuksen epävarmuustekijät

Kuntotarkastuksen teettämisen ei korvaa tai poista myyjälle tiedonantovelvollisuuden tai ostajalle seisonnto- ja velvollisuuden osalta lain mukaan säädettyä vastuita, eikä myöskään muuta vastuusuhdetta sellaisista vaurioista, jotka eivät kuntotarkastuksessa selviä.

Koska kuntotarkastus on pääosin pintapuolinen tarkastustoimenpide, ei kuntotarkastuksen suorittaminen poista sitä mahdollisuutta, että tarkastustilassa kohteessa olisi olemassa vaurioita, jotka eivät tarkastusmenetelmillä ole havaittavissa. Rakenteissa päteviä vaurioita ei voi havaita ellei rakenteissa ole tarkastushetkellä pinnalle näkyviä tai mittalaitteilla havaittavia merkkejä vaurioista.

Tilanteessa, jolloin märkätilat ovat olleet

hyvin pitkään käyttämättöminä, ei kosteudentunnistimella voida arvioida rakenteiden sisältä mahdollisesti pölyviä kosteusvaurioituneita rakenteita eikä rakenteen kosteusteknistä toimivuutta normaalin käytön aikana.

Kuntotarkastuksen sisältö pääpiirteittäin

(tarkempi sisältö KH 90-00393 ja KH 90-00394)

Kuntotarkastuksen tilaajana voi olla asunnon omistaja, omistaja ja ostaja yhdessä tai omistajan suostumuksella ostaja tai muu kolmas osapuoli. Tilauksesta sovitaan aina kirjallisesti.

Tilaja informoidaan tilaajan vastuulla olevista valmisteluista (ks. KH 90-00393 Tilaajan ohje).

Aika tarkastukseen kohteessa kuluu yleensä noin 2 – 6 tuntia. Tarkastuksen alussa tarkastaja tekee alkuhaastattelun, jossa selvitetään lähtötietoja tarkastukselle (ks. Kuntotarkastuksen RS3 haastattelulomake).

Kaikki näkyvät pinnat kulkuaukoissa olevissa tiloissa, julkisivut, sattu ja rakenteiden vierusta tarkastetaan Suoritusohjeen mukaisessa laajuudessa aistinvaraisesti, pintapuolisesti ja rakennetta rikkomattomalla menetelmällä. Tarkastuksen yhteydessä kuntotarkastaja arvioi, onko olemassa riskiä pätevien virheisiin ja puutteisiin.

Mikäli riski- tai vaurioepäilyn vuoksi on perusteltua, kuuluu tarkastuksen sisältöön kuntotarkastajan KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaisesti tarpeelliseksi arvioima määrä levy- tai puurakenteeseen kosteudentunnistuksia 6 mm poralla poratun reiän kautta (ei kivimäärä- tai rakenteesta eikä niiden taustalla olevista rakenteista) tai avauksia 115 mm rasiaporalla, jotka peitetään tutkimuksen jälkeen peitelevyllä.



Valmistautumisohje

Asuntokaupan kuntotarkastus

Noudattamalla näitä ohjeita varmistat, että saat Kuntotarkastuksesta parhaan hyödyn ja turvan asuntokauppaasi ajatellen. Ole hyvä ja tutustu tähän ohjeeseen huolellia!

Haastattelut

Kuntotarkastuksen alussa kuntotarkastajalla tulee olla mahdollisuus haastatella kohteen käyttäjää tai omistajaa. Haastattelun tavoitteena on hankkia kuntotarkastajan tarvittamia tietoja kuntotarkastuksen sisältöön tarkentamiseksi, sekä lisäksi osaltaan auttaa myyjää täyttämään asuntokauppalaisissa tai maakaareissa määriteltyä tiedonantovelvollisuuttaan.

Tilauksen yhteydessä toimitettu alkuhaastattelulomake tulee täyttää etukäteen tai vähintään selvittää lomakkeessa kysyttävät tiedot valmiiksi ennen tarkastusta. Asunto-osa-alueissa haastattelaan mahdollisuuksien mukaan myös isännöitsijää ja tilaajan tulee selvittää yhtiöjärjestyksen mukainen kunnossapidon vastuunjako.

Asiakirjat

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

- pohji- ja sattu-, rakennusluvat, muutospäätökset
- 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)

Noudattamalla näitä ohjeita varmistat, että saat Kuntotarkastuksesta parhaan hyödyn ja turvan asuntokauppaasi ajatellen. Ole hyvä ja tutustu tähän ohjeeseen huolellia!

Kerrostalohuoneistossa riittävät tähdellä* merkityt asiakirjat. Lisäksi on esitettävä kohdetyyppistä riippumatta mahdolliset palotarkastusasiakirjat, energiatodistukset, vedenriistytarkastuspöytäkirjat, terveysasiantuntijan antaman tarkastuspöytäkirjat, yms. mikäli kohteessa sellaisia on tehty.

Toimintaohjeet ennen tarkastusta

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

Tilajaan tulee huolehtia että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen ja, että tarkastaminen on mahdollista.

Yhtiömuotoisissa kohteissa tilaajan tulee tiedottaa tarkastuksesta taloyhtiölle ja hankkia taloyhtiöltä lupa tarkastamiseen.

Kohdetta ei saa tulla ennen tarkastusta eikä tarkastuksen aikana (normaali ilmanvaihto pidetään päällä).

Huoneitilojen 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. Erityisen tärkeää on suurten esteiden siirtäminen kaikkien maanvastaisten seinien, märkätilojen rajaavien seinien ja ulkoisten viereltä, lisäksi märkätilojen, vaatehuoneiden ja varastotilojen lattiapintojen raivaaminen näkyville, yms.

Keittiön allaskaappi, ym. kaapistot, joiden sisällä on vesi- tai viemärijohtoja tulee tyhjentää

Tärpit valmistautumiseen:

Alkuhaastattelulomakkeen täyttäminen

Asiakirjat saataville

Pääsy tiloihin

Kosteidentilojen käyttörajoitus 1vrk

Selkeä raportti

1. Yhteenveto

Tarkastuksen kohteena oli vuonna 1970 rakennettu omakotitalo. Rakennus on ollut nykyisessä omistuksessa vuodesta 2016 lähtien.

Rakennus on perustettu maanvaraiselle reunavahvistetulle betonilaatalle. Perusmuuri on betonirakenteinen. Alapohjana on maanvastainen betonilaatta, jonka päällä eristys ja pintalaatta. Ulkoseinät ovat puurakenteisia ja julkisivuna tiiliverhouksen päällä rappaus. Kattomuotona on harjakatto ja katteena on saumattu peltikate. Yläpohja on puurakenteinen. Lämmönlähteenä on suora sähkölämmitys, lämmönjako tapahtuu sähköpattereilla ja sähkölattialämmityksellä sekä ilmalämpöpumpulla. Ilmanvaihto on painovoimainen.

Rakennukseen suoritettavat korjaus- ja huoltotoimenpiteet on lueteltu liitteenä olevassa alkuhaastattelulomakkeessa.

Merkittävimmät korjaus-, kunnostus- ja huoltotoimenpiteet kohdistuvat perusmuurin vedeneristeen asentamiseen puuttuvalle osalle, sadevesien ohjauksen puutteiden korjaamiseen, alkuperäisten ikkunoiden huoltokäsittelyyn, vesikatteen huoltokäsittelyyn, yläpohjan ilmapuotojen ja vaurioiden korjaamiseen, padotuskynnyksen korottamiseen pesuhuoneen kohdalla ja ilmanvaihdon puutteiden korjaamiseen.

Merkittävimmät jatkotutkimustarpeet liittyvät mm. salaojien olemassaolon / toiminnan selvittämiseen, yläpohjatilojen tarkastamiseen niiltä osin kun sitä ei päästy tarkastamaan ja jätevesijärjestelmän toiminnan selvittämiseen.

Kohteen ulkoseinien alaosissa on käytetty valesokkelirakennetta. Riskinä on ulkoseinärakenteen alaosien vaurioituminen, mikäli rakenteeseen pääsee kosteutta. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa. Rakenteen kuntoa selvitetiin rakenteen avauksella ja autotallissa jo avatulta kohdalta. Kohdissa havaittiin koholla olevaa kosteutta, mikrobiperäistä hajua ja kosteudenjälkiä. Suositellaan vaurioiden laajuuden selvittämistä ja rakenteen korjaamista.

Rakennuksen väliseinärakenteen kohdalla havaittiin riskirakenteena piirustusten mukainen lattiapinnan alapuolelta lähtevä seinärakenne. Riskinä on väliseinärakenteen alaosien vaurioituminen, mikäli rakenteeseen pääsee kosteutta. Rakenne on luokiteltu riskirakenteeksi kuntotarkastuksen suoritusohjeessa. Rakenteen kuntoa selvitetiin autotallissa jo avatulta kohdalta, kohdassa havaittiin koholla olevaa kosteutta. Suositellaan väliseinien korottamista lattiapinnan tasolle ja rakenteen korjaamista.

Rakenteiden sisällä piilevien vaurioiden mahdollisuutta ei voida täysin poissulkea pääosin rakenteita rikkomattomin menetelmin tehdyssä tarkastuksessa.

10. Sadevesien poistojärjestelmä ja salaojat

Salaojajärjestelmä

- Salaojitukselta ei tehty havaintoja tarkastuksella, eikä omistajalla ollut tietoa niiden olemassaolosta. *Toimiva salaojajärjestelmä vähentää oleellisesti perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusvaurioriskiä.*

Suosittelaa selvittämään salaojien olemassaolo esim. kaivamalla rakennuksen vierustalle koekuoppia. Mikäli salaojitus on asennettu ja toimiva, suositellaan salaojien tarkastuskaivojen jatkamista maanpinnan tason yläpuolelle. Mikäli salaojitukselta ei ole asennettu, suositellaan sen asentamista rakenteissa havaitun kosteuden vuoksi.

Sadevesijärjestelmä

- Vesikaton sade- ja sulamisvesiä ei ole johdettu riittävästi pois rakennuksen vierustoilta, mikä lisää perustusten ja alapohjarakenteiden kosteusriskiä. *Syöksytörvien kautta valuvat vedet johdetaan rakennuksen vierestä sadevesiverkostoon, avo-ojaan tai vähintään 3 m etäisyydelle rakennuksesta niin, ettei rakennuksen rakenteille eikä naapuritoimille aiheudu haittaa. Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katoilta valuvia vesiä. Kattovesien poisjohtaminen voidaan järjestää esimerkiksi betonisilla kouruilla tai maanalaisilla umpinAISilla putkilla.*

Suosittelaa vesikaton sade- ja sulamisvesien poisjohtamisen järjestämistä.



7. Sadevesien ohjausta



8. Sadevesien ohjausta



Selkeä raportti

2

OLEELLISIMMAT HAVAINNOT

Viite	Havainto	Huolto	Lisätutkimus	Korjaus/uusiminen	Tietokortti
9.	Ryömintätilassa havaitut puutteet läpivienneissä ja tuulettumisen edellytyksissä			●	
10.	Salaojen huolto ja toiminnan selvittäminen		●	*	
11.	Ulkoerohouksen ja julkisivujen puuosien huoltomaalaus puutteellisilta osiltaan	●			
14.	Yläpohjatiloja ei voitu tarkastaa		●	*	

* Mahdollinen korjaustarve riippuu lisätutkimuksissa tai käytössä esille tulevista asioista.

▲ Tietoa rakenteeseen liittyvistä riskitekijöistä on liitteenä olevassa tietokortissa.

Taulukkoon on koottu vain olennaisimmat riskit, sekä lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty pelkästään havaintojen yhteydessä.

3

RAJAUKSET

- Yläpohjatiloja ei voitu tarkastaa kulkuluukun puuttumisen vuoksi.

Raksystems — Kuntotarkastus RS³

2

OLEELLISIMMAT HAVAINNOT

Viite	Havainto	Huolto	Lisätutkimus	Korjaus/uusiminen	Tietokortti
	Lattiakaivojen tiiveyspuutteet	●			
9.	Perusmuurin vedeneristyslevystä puuttuu paikoin yläreunalista			●	
9.	Vierustalla on kasvillisuutta			●	
10.	Salaojen toiminnan ja kunnan selvittäminen		●	*	
11.	Terassin portaiden kohdalla ei ole suojakaidetta			●	
12.	Ikkunoiden liitosten tiivistysmassojen kuluminen			●	
14.	Kosteusjälkiä tornin kohdalla kattoliitoksessa		●	*	
25.	Teknisen tilan palo-osastoinnissa on puutteita			●	
26.	Jakotukkien alustat puutteelliset			●	
28.	Jätevesijärjestelmän uusiminen			●	
29.	Sähköasennuksissa puutteita			●	

* Mahdollinen korjaustarve riippuu lisätutkimuksissa tai käytössä esille tulevista asioista.

▲ Tietoa rakenteeseen liittyvistä riskitekijöistä on liitteenä olevassa tietokortissa.

Taulukkoon on koottu vain olennaisimmat riskit, sekä lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty pelkästään havaintojen yhteydessä.

3

RAJAUKSET

- Toista lattiakaivoa ei voitu tarkastaa, koska kaivo jäi pesukoneen alle.

4

MUUTA

- Kohteen piirustukset ja rakenneselostukset eivät kaikilta osin vastaa toteutettua

Tekniset käyttöiät

Raksystems — Kuntotarkastus RS³

TEKNISET KÄYTTÖIÄT, TARKASTUSVÄLIT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT KÄSITTEET

Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöiän järkeitää aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin betoniin ja kokemukseen rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on yleistyvä.

Tarkastusväli on aikaväli, jonka kuluessa rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kunto ja toimivuus on tarkastettava. Tarkastusvälien tulee olla sellaisia, että tarkastuskohde pysyy kunnossa tarkastusten välisen ajan.

KunnoSSapitojaksolla tarkoitetaan keskimääräistä aikaväliä, jonka jälkeen määrätty kunnoSSapitoimiperiode toistetaan. Kunnossapito on rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen korjaamista osittain uusimalla, täydentämällä, kunnostamalla tai pernoittamalla.

NIMIKE	Tekninen käyttöikä / v	Tarkastusväli / v	KunnoSSapitojakso / v
RAKENNUS-TEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT			
PIHA-ALUEEN RAKENTEET			
Salaajajärjestelmä, rakennettu ennen vuotta 1999	40	2	5
Salaajajärjestelmä, rakennettu v. 1999 jälkeen	50	2	5
Piha-alueen asfalttipinnoitteet	20		5 - 12
Betoniset pihakiveykset	25		4 - 10
Roudaneritys (perusmuurin ulkopuolinen)	50		
ALAPOHJARAKENTEET			
Maanvarainen betoni-laatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei lämmöneristettä betoni-laatan alapuolella	40	5 - 10	
Maanvarainen betoni-laatta, yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, lämmöneriste myös betoni-laatan alapuolella	50	5 - 10	
Kantava betoni-laatta - yläpuolinen lämmöneriste mineraalivilla tai sahanpuru, ei alapuolella lämmöneristettä	40	5 - 10	
Puurakenteinen kantava alapohja (ns. roospohja)	50	5	
Perusmuurin vedeneritys - kumbitumikermitse	30		
Perusmuurin vedeneritys - kuumabitumisviely	20		
Perusmuurin vedeneritys - muovinen perusmuuriviely	50		
JULKISIVUT			
Lauteverho	50	5	5 - 20
Rappaus	50	5	10 - 20
Metalilvyverho	40	5	15 - 20
Kitusementtiviely	50	5	20
IKKUNAT JA ULKO-OVET			
Puukunat	50	2	6 - 10
Puu-alumiini-ikkuna	60	5	10
Puu-ulko-ovet	40		5 - 15

Raksystems — Kuntotarkastus RS³

IKKUNAT JA ULKO-OVET			
PARVEKKEET JA TERRASIT			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5 - 20
Puiset pihatasot ja ulkoterrassit	20		12 kk
VESIKATOT JA VESIKATON VARUSTEET			
Kumbitumikermi, 1-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	25	1	10
Kumbitumikermi, 2-kerroskate, tasakatto	30	1	10
Kumbitumikermi, 2-kerroskate, kalteva katto kuten harjakatto tms.	30	1	10
Kumbitumikermi, 3-kerroskate	35	1	10
Blumikermitse (käyttöikä saavutettu, poistunut tuotannosta 1980-luvulla)	saavutettu		
Sinkityt ja maalattu rivi-peltikate	60	1 - 5	10 - 15
Profilipeltikate	40	5	10 - 15
Tiilikate	45	5	10
Kitusementtikate	30	1	5 - 10
Riistyskourut ja syökytorvet	25 - 40	12 kk	10
Kattokuvut	30	3	5 - 7
Kattokunat	50	5	5 - 7
KURVIEN TILOJEN PINNOITTEET			
Lattia, muovimatto, vinyyli-laatta, korkkipinnoite tai linoleum	30		
Lattia, teksiilimatto	20		
Keraaminen laatta	50		
Lattia, lautaparketit	25		5 - 15
Lattia, alustansa limattu parketti tai lautaletti	40		5 - 15
Lattialaminaatti	15		
Seinien maalaus ja tapetointi	20		
Kattopinnoitteiden pintakäsittely	30		
MÄRKÄTILOJEN LATTIARAKENTEET JA -PINNOITTEET			
Muovimatto	20	3	5 - 10
Kosteussukusively ja laatoitus	15	3	
Blumivedenneriste ja laatoitus	30	3	
Nykyaikainen vedenneriste ja laatoitus, rakennettu v. 1999 jälkeen	30	3	
MÄRKÄTILOJEN SEINÄRAKENTEET JA -PINNOITTEET			
Kosteussukusively, levyrakenne ja laatoitus	15	3	tarvittaessa
Kosteussukusively, kivialuerakenne ja laatoitus	18	3	tarvittaessa
Vedenneriste ja laatoitus	30	3	tarvittaessa

Raksystems — Kuntotarkastus RS³

MÄRKÄTILOJEN SEINÄRAKENTEET JA -PINNOITTEET			
Muovitapetti	12	3	
Muovipinnoitettu pelti	30	3	
Pesuhuoneen paneelointi	12	3	
Saunan paneelointi	20	3	
MÄRKÄTILOJEN KATTOPINNOITTEET			
Katon pintakäsittely (pesuhuone, kylpyhuone tms.)	20	5	10 - 15
KIINTOKALUSTEET			
Kuivissa tiloissa olevat kaapistot	25		
Märkätilojen kaapistot	15		
LVI-TEKNISET JÄRJESTELMÄT TAI MATERIAALIT			
Öljysäiliö, muoviva, sisätiloissa	50	10	10
Öljysäiliö, muoviva, maassa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, sisätiloissa	40	10	10
Öljysäiliö, terästä, maassa betonibunkkerissa	30	10	10
Öljysäiliö, terästä, ulkona	40	10	10
Savupiiput, silppipippu	50	12 kk	
Savupiiput, elementeistä tehty keraaminen piippu	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, teräspuikot, lattialämmitys	saavutettu		
Lämmitysputkisto, kuparipuikot, lattialämmitys märkätilassa	40	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovipinnoitetut kuparipuikot, lattialämmitys	50	12 kk	
Lämmitysputkisto, muovi- tai komposiittipuikot	50	12 kk	
Käyttövedenlämmittimet	20 - 30		
Vesijohdot, kuparipuikot	40 - 50	10 - 15	
Vesijohdot, muovipuikot	50	10 - 15	
Vesijohdot, galvanoidit teräspuikot (käyttöikä saavutettu)	saavutettu		
Jätevesiviemärit, valurautapuikot	50		
Jätevesiviemärit, muovi- tai komposiittipuikot	50		

Niiden rakenteiden osalta, joita ei ole mainittu tässä taulukossa, löytyy lisätietoa Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksoitus-ohjeesta (KH 90-00403)

RIVITALOASUNNON TARKASTUS?

Rivitaloasunnon tarkastus entistä tärkeämpää

- "Yhtiön vastuulla – ei kannata tarkastaa asuntoa"
- Sama vaurio/virheellinen rakennustapa yleensä kaikissa asunnoissa
- 4 asunnon rivitaloyhtiö:
 - Jos vaurio on kaikissa asunnoissa, onko vastuu kuinka suuri asunnon ostajalle/myyjälle?
- Yhden tilan tai rakenteen kosteuskartoitus ei ole riittävä kunnan selvitysmenetelmä kiinteistökaupassa



Piilovirhe

- Kaupan teon jälkeen ilmenee virhe, jota kumpikaan kaupan osapuolista ei ole ennen kaupantekoa havainnut eikä heidän olisi pitänytkään sitä havaita. Asunnossa voi olla salainen virhe, vaikka myyjä ei olisi rikkonut tiedonantovelvollisuuttaan kaupan kohteen suhteen.
- Kaikkia vaurioita ei löydy kuntotarkastuksessa (tarkastus pääosin rakenteiden pinnoilta).
- Tarkastuksen yhteydessä kiinteistön rakenteita ei voida avata tai purkaa laajemmin ilman virhe-epäilyä.
- Uudessa tai juuri remontoitussakin asunnossa ja ehjän pinnan alla voi piillä merkittävä virhe.

Kauppaturva pähkinänkuoressa

- Insure Groupin asiakaspalvelu
 - Puh: 020 746 3900 (arkisin klo 9-16)
 - S-posti: info@insuregroup.fi

www.piilovirhevakuutus.fi

Tilaajan muistilista

- Raportin säilyttämisvelvollisuus 10 vuotta.
- Piilovirhevakuutuksen suhteen Voimassa 8 kuukautta, jonka jälkeen tarvitaan päivitys (vakuutus).
- Kuntotarkastusraportissa mainitut kuntotutkimukset tulisi suorittaa aina ennen kauppaa. Kaupan jälkeen tehtävät tutkimukset saattavat aiheuttaa jälkiselvittelyä ja pahimmassa tapauksessa riidellään oikeusistuimissa. Jatkotutkimuksista ja niiden vastuunkantajasta täytyy sopia erikseen jos tutkimuksia ei tehdä.
- Kuntotarkastusraportin läpikäymiseen tulee kaupan osapuolille antaa tarpeeksi aikaa.

Tilaajan muistilista

- Vaadi aina kirjallinen sopimus.
- Sopimuksesta pitää ilmetä tarkastuksen laajuus, tilaajat, kiinteä hinta, raportin toimitus, päiväys ja allekirjoitus.
- Kuntotarkastajalta pitäisi saada selvitys ennakkoon siitä mitä tarkastus pitää sisällään (tuotekuvaus).
- Selvitä tarkastajan pätevyys, kokemus ja toimintatapa ennakkoon.
- Vaadi, että tarkastus suoritetaan hyvää kuntotarkastustapaa noudattaen (Suoritusohje).

Vuonna 2000 rakennettu omakotitalo



Kuvaa kohteen ryömintätilasta



Vuonna 2002 itselle rakennettu omakotitalo





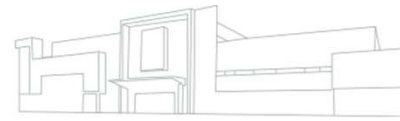
- TEITÄ VARMASTI ILAHDUTTAA TAVATTOMASTI KUULLA, ETTÄ PERUSTEELLISESSA
TUTKIMUKSESSA TALO OSOITTAUTUI TÄYSIN HOMEETTOMAKSI JA TERVEEKSI.

KIITOS!

The logo symbol consists of a central vertical bar with six rectangular blocks extending outwards from its center, forming a star-like or asterisk shape.

Susterera[®]

Buildings are for life



1997 Toiminta laajeni pääkaupunkiseudulta, ja aluetuimistoja perustettiin eri puolille maata.

2008-2014 Anticimex osti Raksystems in perustukseen tuhoistorjunta- ja kuntotarkastus-yrityksen. Pääpaino oli tuhoistorjunnassa.

1989 Raksystems perustettiin. Liiketoiminta alkoi myytävien asuntojen kuntotarkastuksista.

SUSTERAN historia

2015 Raksystems on takaisin!

2019 Raksystems Ruotsin markkinoille.

2022 Raksystems jatkaa Trill Impactin kanssa kohti visiota tulla Euroopan rakennetun ympäristön vastuullisuusjohtajaksi.

2018 Raksystems jatkaa yhdessä MB Rahastojen kanssa Pohjoismaiden johtavaksi kiinteistöjen hyvinvoinnin asiantuntijayritykseksi.

Mikä Sustera?

Olemme erikoistuneet vihreään rakentamiseen, tutkimuksiin, tarkastuksiin, sertifiointeihin, suunnitteluun ja projektinjohtoon

Teemme vuosittain 27 000 toimeksiantoa asiakkaillemme Suomessa ja Ruotsissa

Liikevaihtomme oli 90 miljoonaa euroa (2023 pro forma) ja toimimme yli 730 asiantuntijan voimin 40 toimistossa kahdessa maassa

Erotumme markkinassa olemalla kiinteistön elinkaaren asiantuntija

- ✓ Rakennusten asiantuntija
- ✓ Ainutlaatuinen liiketoimintamalli yritys- ja kuluttaja-asiakkaiden palvelemiseksi
- ✓ Markkinajohtaja kiinteistöjen tarkastuksissa ja selvityksissä
- ✓ Johtavat asiantuntijapalvelut energianhallintaan ja vastuullisuuteen
- ✓ Projektipalvelut rakennusten kestävyysparantamiseksi

