

Vuositarkastuksen ennakkotarkastus

Vuositarkastuksen ennakkotarkastuksessa uusi kiinteistö tarkastetaan mahdollisten virheiden ja puutteiden varalta asiantuntijaryhmän toimesta. Tarkastuksen avulla varmistetaan, että perustajaurakoitsijan vastuulle kuuluvat virheet ja puutteet tulee esitettyä vuositarkastuksessa.

Ennakkotarkastuksen tarkoitus

Kun uuden asunnon luovutuksesta on kulunut noin vuosi, perustajaosakas on velvollinen järjestämään taloyhtiössä vuositarkastuksen.

Vuositarkastuksesta on säädetty asuntokauppalaisissa ja se turvaa ostajien ja taloyhtiön oikeuksia saada perustajaosakkaalta korjauksia, jos taloyhtiössä ilmenee perustajaosakkaan vastuulle kuuluvia vikoja tai puutteita.

Ennakkotarkastuksen hyödyt

Vuositarkastusprosessissa taloyhtiön tehtävänä on huolehtia taloyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvien rakenteiden ja järjestelmien tarkastamisesta ja virheiden ilmaantuessa reklamoimisesta perustajaosakkaalle.

Vastaavalla tavalla kunkin osakkeen omistajan tehtävänä on huolehtia hallinnassaan olevan huoneiston tarkastamisesta osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluvien asioiden osalta.

Sekä taloyhtiö, että yksittäinen osakas, voivat tarpeen mukaan teettää teknistä asiantuntemusta vaativan ennakkotarkastuksen alan ammattilaisilla. Taloyhtiön kannattaa selvittää rakenteissa ja järjestelmissä olevat virheet, puutteet ja vauriot asiantuntijoiden avulla mahdollisimman tarkasti jo ennen vuositarkastusta, koska asiantuntijoiden laatiman raportin muodossa taloyhtiö voi antaa perustajaosakkaalle yksilöidyn luettelon kiinteistössä ilmenevistä vioista ja puutteista viimeistään perustajaosakkaan järjestämässä vuositarkastuksessa.

Ennakkotarkastuksen sisältö

Vuositarkastuksen ennakkotarkastus tehdään rakennusten ulkopuolisilta osilta sekä teknisissä ja yleisissä tiloissa ja lisäksi kuudessa asuinhuoneistossa (ellei laajuudesta erikseen muuta sovita). Tarkastuksen suorittaa kolmihenkinen asiantuntijatyöryhmä.

Ennen tarkastuskierrosta suoritetaan asukaskysely, haastatellaan taloyhtiön huoltoyhtiön ja tilaajan edustajia. Ennen tarkastusta asiantuntijat käyvät lisäksi läpi kohteen suunnitelmapiirustukset, rakennusselostukset, käyttöönottovaiheessa laaditut mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat, viranomaiskatselmuspöytäkirjat, mahdollisesti laaditut viemäri- ja lämpökuvausraportit, huoltokirjan ja myyntiesitteet siinä laajuudessa, kuin asiakirjat ovat tarkastuspäivänä kohteessa käytettävissä.

Rakennustekniikan tarkastus tehdään aistinvaraisin menetelmin pintakosteudenilmaisinta apuna käyttäen. Julkisivujen ja parvekkeiden tarkastus tehdään maan pinnalta ja tarkastettavien tilojen parvekkeilta käsin. Asiantuntija tarkastaa perustukset, runkorakenteet, vesikatot, ulkoseinät, parvekkeet, ikkunat, ulko-ovet, piha-alueet sekä taloyhtiön teknisten ja yleisten tilojen pintarakenteet ja varusteet. Tarkastettavissa huoneistoissa tarkastetaan taloyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvat rakenteet ja rakennusosat.

Lisäksi tarkastettavien huoneistojen kohdalla tarkastukseen sisältyvät alapohjan ryömintätilat ja yläpohjan kylmät ullakkotilat, jos tarkastajilla on niihin esteetön pääsy tarkastuspäivän aikana.

LVIA-tekniikan tarkastukseen kuuluu lämmitys-, käyttövesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja automaatiojärjestelmien katselmus sekä pistokoemainen toiminnan tarkastus ennakkotarkastuksen piiriin kuuluvien asuntojen ilmanvaihtomäärien, käyttöveden virtaamien ja huonelämpötilojen osalta. Tarkastus tehdään pääosin aistinvaraisin menetelmin ja järjestelmien toimivuutta tarkastellaan lisäksi ilman- ja veden virtaaman sekä lämpötilan mittareilla. Tarkastuksessa saatuja tuloksia verrataan rakentamismääräyksiin ja suunniteltuihin arvoihin.

Sähkötekniikan tarkastukseen kuuluu sähkö- ja telejärjestelmien visuaalinen tarkastus ennakkotarkastuksen piiriin kuuluvissa tiloissa. Lisäksi tarkastukseen kuuluu tarkastettavissa tiloissa pistokoeluoontoisesti mittausteknisiä toimenpiteitä virta- ja valaistusarvojen, jännitetasojen sekä vikavirtasuojakytkimien toimivuuden ja määräysten mukaisuuden selvittämiseksi. Tarkastuksen yhteydessä saatuja mittaustuloksia verrataan standardeihin ja suosituservoihin.

Tarkastuksen suorittaminen ja veloitusperiaatteet

Vuositarkastuksen ennakkotarkastus tehdään rakenteita rikkomattomin menetelmin.

1. Tarkastusajankohdasta sopiminen tilaajan kanssa.
2. Asukastiedotteen laatiminen.
3. Asukaskyselyn järjestäminen.
4. Taloyhtiön huoltoyhtiön ja tilaajan edustajien haastattelut ennen tarkastusta.
5. Tarkastettavien asuntojen valinta yhdessä tilaajan kanssa.
6. Kohteen piirustusten, työselostusten ja myyntiesitteiden läpikäynti.
7. Tarkastuksen suorittaminen taloyhtiön rakennuksissa.
8. Tarkastusraportin laatiminen ja toimittaminen tilaajalle.

Taloyhtiöllä on tarkastuksen yhteydessä tai sen jälkeen mahdollisuus tilata seuraavia lisäpalveluita erillisäveloituksella:

1. Hissien tarkastus
2. Julkisivujen tarkastus henkilönostimesta
3. Takuutöiden korjausten valvonta
4. Asuntokohtainen ennakkotarkastus
5. Tarkastajan osallistumisen perustajaurakoitsijan järjestämään vuositarkastukseen.
6. Tarkastusraportin esittelyn hallitukselle.

Raportointi

Asiantuntijaryhmä laatii vuositarkastuksen ennakkotarkastuksen jälkeen raportin, jossa tarkastushavainnot esitetään yksilöidysti sijaintitietoineen virhe- ja puuteluettelon muodossa. Taloyhtiö toimittaa raportin joko sellaisenaan tai omilla virhe- ja puutelistoilla täydennettynä perustajaurakoitsijalle. Virhe- ja puuteluettelon yhteydessä tilaajalle toimitetaan mittaustulostaulukot.