

# Tarkastustodistus sisältökuvaus ja tulkintaohje

## Tarkastustodistuksen perusteet ja tarkoitus

Tarkastustodistus laaditaan Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n RS-3 Kuntotarkastuksessa tai RS-4 Pientalon kuntotutkimuksessa saatujen tietojen perusteella. RS-3 Kuntotarkastus noudattaa KH 90-00316 Tilaajan ohjetta ja KH 90-00317 Suoritusohjetta ja sisältöä on kuvattu myös Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n RS-3 tuotekuvauksessa. Tarkastustodistuksen tarkoitus on auttaa suhteuttamaan kuntotarkastuksen tulosta verrattuna muiden vastaavien kohteiden kuntotarkastuksista saatuihin tietoihin, sekä antaa tietoa vastaavien kohteiden yleisestä kuntotasosta.

## Tarkastustodistuksen luokitusten ja arvosanojen perusteet

Kuntotarkastaja arvioi tarkastustodistuksessa listattujen rakennus-osien tai rakennekokonaisuuksien vauriot ja rakenteen mahdolliset puutteet tai virheet, joiden pohjalta kullekin esitettylle rakennemikille lasketaan arvosana. Yksittäisen rakennososan arvosanan laskennassa vaikuttavina kriteereinä ovat:

### Vaurioluokka:

0. rakennetta ei voitu tutkia / vauriot eivät ole selvinneet
1. ei vaurioita
2. vähäisiä vaurioita
3. merkittäviä vaurioita
4. rakenne on uusittava kokonaan tai pääosin

Jos jotakin rakennetta ei olla voitu lainkaan tai merkittävästi osiltaan tarkastaa tai tarkastusta ei ole voitu tehdä riittävässä varmuudessa, tulee rakenteen arvosanaksi nolla (0). Kyseinen rakenneosia ei tällöin saa rakenneosakohtaista arvosanaa. Yleisarvosanaan tällainen rakenneosia vaikuttaa arvosanaa alentavasti. Yleensä tämä tarkoittaa myös, että rakenteen kunnon tarkempi tutkiminen on aiheellista.

### Rakenteen puutteet:

1. ei puutteita
2. vähäisiä puutteita
3. suuria puutteita

### Käyttöikä:

1. käyttöikää jäljellä yli 75 % rakenteen tyypillisestä käyttöikäjaksosta
2. käyttöikää jäljellä 25-75 % rakenteen tyypillisestä käyttöikäjaksosta
3. käyttöikää jäljellä alle 25 % rakenteen tyypillisestä käyttöikäjaksosta (Taulukoiden teoreettisten käyttöikäjaksojen lähtötietona on käytetty mm. KH 90-40016:n ja KH 90-00159:n tietoja. Tarkemman rakenteen jäljellä olevan käyttöikäjakson arvioi kussakin kohteessa kuntotarkastaja menetelmäkuvauksemme perusteella.)

Edellisten luokituskriteerien pohjalta lasketaan kunkin rakenteen arvosanalukku I-4. Arvosanalukkiin kuvaukset ovat:

1. rakenteessa ei ole havaittavia vaurioita tai puutteita ja se on iältään lähes uutta vastaava
2. rakenteessa on havaittu vähäisiä vaurioita ja/tai puutteita ja/tai sen käyttöikästä merkittävä osa on jo kulunut
3. rakenteessa on havaittu suuria vaurioita tai vakavia puutteita tai sen käyttöikä on lähestymässä loppuaan
4. rakenteessa on suuria vaurioita, virheitä tai puutteita tai se on käyttöikänsä lopussa niin että se on uusittava aivan lähiaikoina

Rakenteiden ja rakenneosien arvosanoista lasketaan koko rakennuksen kuntoarvosana. Rakennusteknisten arvosanalukkiin painoarvokertoimet ovat seuraavat:

- perustukset: 4
- alapohja: 4
- rakennuksen vierusta: 3
- sadevesien ohjaus: 2
- salaojat: 2
- ulkoseinärakenteet: 3
- välipohja: 2
- yläpohja: 4
- vesikatto: 3
- ikkunat ja ovet: 2
- märkätilat: 4
- muut tilat: 1

Kiinteistön saama yleisarvosana kuvaa laajasti kiinteistön kuntoa, käyttökelpoisuutta ja ajanmukaisuutta edellä määriteltyjen osa-tekijöiden mukaisesti.

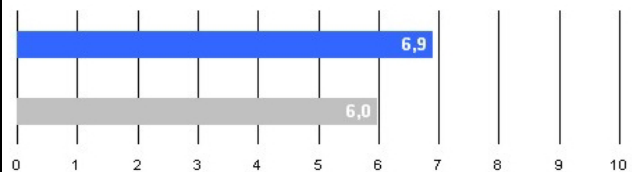
### Huom!

Tarkastustodistuksen ja vauriotietokannan tarkkaan menetelmäkuvaukseen on pyydettyä mahdollista tutustua Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n toimipisteissä. Menetelmäkuvauksista ei anneta yleiseen jakeluun sen sisältämän tuotekehityspanostuksen suojaamiseksi ja pitämiseksi Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n omaisuutena.

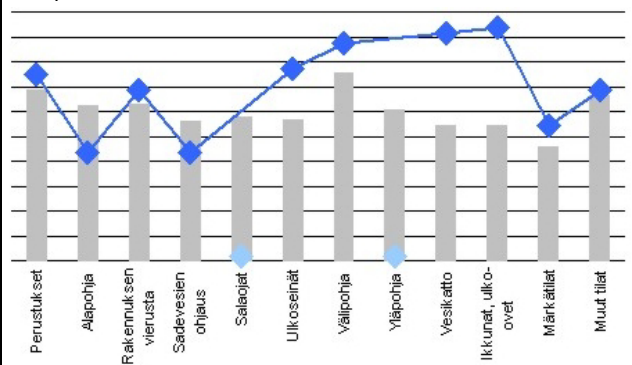
## Vertailukohteiden arvosanan määrättyminen

Rakennosakohtaisessa vertailussa esitetty ”vertailukohteiden arvosanojen keskiarvo” saadaan Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n vauriotietokannasta siten, että arvosana on samaan ikäluokkaan luokiteltujen ja saman tyyppisten kohteiden saamien rakenneosakohtaisten tarkastustodistusarvosanojen keskiarvo. Vertailukohteissa on myös tehty Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n toimesta kuntotarkastus/kuntotutkimus ja saadut tiedot on tallennettu vastaavalla tavalla vauriotietokantaan. Vertailutiedot antavat käsityksen minkälaisen tarkastustodistusarvosanan tarkastuskohteen tyyppiset rakennukset yleensä keskimäärin saavat. (Tarkastustodistustietokannan pohja on muodostettu Teknologian Kehittämiskeskus Tekesin rahoittaman riskirakenteiden kartoitusprojektin yhteydessä. Tämän kehityshankkeen jälkeen kantaa on laajennettu Insinööri-toimisto Raksystems Oy:n kuntotarkastusten tiedoilla.)

## Taulukoiden tulkinta



Yleisarvosana-aulukon ylempi (sininen) pylväs kuvaa tarkastuskohteen yleisarvosanan ja alempi (harmaa) pylväs kuvaa vertailu-aineistoksi kootujen vertailukohteiden saamien yleisarvosanojen keskiarvoa. Vertailusta voidaan päätellä viittaavatko tarkastuskohteessa tehdyt havainnot siihen, että tarkastuskohteen kunto olisi huonompi-, parempi- tai samantasoinen vertailukohteiden kanssa. Pienet erot vertailukohteen kanssa ovat usein käytännössä merkityksettömiä, vasta suuret poikkeamat osoittavat kohteen poikkeavan vertailuaineistosta merkittävästi.



Yksittäisille rakennusosille määritetään kullekin arvosanalukku, jonka kuvaukset on esitetty edellä. Taulukossa oleva pylväs kuvaa vertailukohteiden saamien arvosanalukkiin keskiarvoa. Vinoneliökuvio puolestaan kuvaa tarkastuskohteen saamaa arvosanalukkaa. Rakenteet tai rakenneosat, joita ei ole voitu tarkastaa tai joiden kunnosta ei ole saatu varmuutta eivät saa arvosanaa lainkaan. Yleisarvosanaan tällainen rakenneosia vaikuttaa arvosanaa alentavasti.

## Vastuu todistuksen tulkinnaasta ja hyväksikäytöstä

Ohjeistuksesta ja huolellisesta tarkastustyöstä huolimatta eri rakenteiden arvosanalukot ovat tarkastustyön tehneen kuntotarkastajan subjektiivisia arvioita. Eri aikoina tehdyt kuntotodistukset eivät ole suoraan verrannollisia keskenään, koska vauriotietokanta täydentyy ja tarkentuu koko ajan uusilla tarkastuskohteilla. Tämän vuoksi vertailutietokanta eri todistuksissa on erilainen. Myös menetelmäkuvauksista voidaan tarkentaa tai muuttaa tarvittaessa. Tarkastustodistuksen arvosanat eivät voi toimia perustana kohteen arvonmuodostumiselle. Osto-, myynti- tai korjauspäätöksiä ei saa koskaan tehdä pelkän tarkastustodistuksen perusteella. Tarkastustodistusta ei saa esittää erillään RS-3/RS-4 raportista. Kokonaiskuvauksen/tutkimuksen tuloksesta tulee muodostaa aina sekä raporttia että tarkastustodistusta kokonaisuutena tarkastellen. Insinööri-toimisto Raksystems Oy ei vastaa näiden ohjeiden vastaisesta tulkinnaasta tai tarkastustodistuksen väärinkäytöstä aiheutuneista vahingoista. Epäselvissä tapauksissa on otettava yhteyttä Insinööri-toimisto Raksystems Oy:öön.