

Vuositarkastuksen ennakkotarkastus

Perustajaosakkaan tulee järjestää vuositarkastus aikaisintaan 12 kuukauden kuluttua ja viimeistään 15 kuukauden kuluttua luovutuksesta. Tarkastuksen tavoitteena on todeta osakkaiden hallinnoimissa tiloissa/asunnoissa ja yhtiön kunnossa-pitovastuulle kuuluvissa kiinteistön muissa osissa ilmenevät virheet. Kyseessä ei ole varsinainen takuutarkastus, vaan perustajaosakkaan vastuu havaituista virheistä perustuu asuntokauppalakiin. Vuositarkastus on tilaisuus, jossa perustajaosakas ja ostaja/yhtiö tarkastavat asunnon ja yhtiön tilat. Se voidaan toteuttaa myös siten, että ostaja/yhtiö toimittaa perustajaosakkaalle listan havaituista virheistä ja puutteista, jonka jälkeen perustajaosakas käy läpi ilmoitetut virheet.

Vuositarkastuksesta on asuntokauppalain mukaan laadittava pöytäkirja, jolle ei ole asetettu muotomääräyksiä. Pöytäkirja voi toimia esimerkiksi kootusti laaditut virheilmoitukset ja -raportit. Vuositarkastuksen jälkeen siitä laadittu pöytäkirja toimitetaan ostajan/yhtiön kommentoitavaksi. Ostaja kirjaa tai kirjauttaa pöytäkirjaan oman näkemyksensä virheinä ja puutteina pitämistään asioista. Yleensä myös perustajaosakas kirjaa pöytäkirjaan oman käsityksensä asiasta. Tehdyn tarkastusmenettelyn jälkeen perustajaosakas korjaa virheet ja puutteet sovitun mukaisesti. Jos osapuolilla on näkemysero joistakin asioista, tulkitaan tilannetta asuntokauppalakiin kirjattujen virhesäännösten perusteella.

Vuositarkastuksen ennakkotarkastuksen tarkoitus ja sisältö

- » Vuositarkastuksen ennakkotarkastuksen tarkoituksena on selvittää asiantuntijan toimesta ennen varsinaista vuositarkastusta rakenteissa ja järjestelmissä olevat virheet, puutteet ja vauriot. Tarkastus on tehty rakennuksen ulkopuolisilta osilta, teknisissä ja yleisissä tiloissa sekä ennakkoon sovituihin osakkaiden hallinnoimissa tiloissa/huoneistoissa. Tarkastuksen yhteydessä osakkailta ja isännöitsijältä on kerätty heidän havaitsemansa puutteet haastatteleamalla ja/tai kirjallisilla puutelomakkeilla.
- » Tarkastuksen yhteydessä asiantuntija on tutustunut saamiinsa suunnitelmiin ja lähtötietoihin kohteesta. Käytävissä olleet asiakirjat on listattu tarkastusdokumenttiin.
- » Rakennustekniikan tarkastus tehtiin aistinvaraisin menetelmin ja pintakosteudenilmaisinta sekä digitaalista vutapassia apuna käyttäen. Tarkastuksessa tarkastettiin perustukset, runkorakenteet, vesikatot, julkisivut, terassit ja parvekkeet, ikkunat, ulko-ovet, piha-alueet sekä taloyhtiön teknisten ja yleisten tilojen pintarakenteet, laitteistot ja varusteet niiltä osin kuin ne olivat tarkastettavissa. Osakkaiden hallinnoimissa tiloissa/huoneistoissa tarkastettiin pääasiassa perustajaosakkaan virhevastuulle kuuluvat rakenteet ja rakennusosat.
- » LVIA-tekniikan tarkastukseen kuuluivat lämmitys-, käyttövesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja automaatiojärjestelmien aistinvarainen tarkastus.
- » Sähkötekniikan tarkastukseen kuului sähkö- ja telejärjestelmien visuaalinen tarkastus ennakkotarkastuksen piiriin kuuluvissa tiloissa ja rakennusosissa.
- » Vuositarkastuksen ennakkotarkastuksesta laaditaan raportti, jossa havainnot on esitetty virhe- ja puuteluettelona. Osa virheistä ja puutteista on havainnollistettu valokuvin ja kuvatekstein. Tarkastuksessa saatuja tuloksia on verrattu rakentamishetkellä voimassa olleisiin määräyksiin ja rakentamisen yleisiin laatuvaatimuksiin, rakentamisessa yleisesti hyväksi todettuihin menetelmiin ja materiaaleihin sekä suunniteltuihin arvoihin. Yhtiö toimittaa raportin joko sellaisenaan tai omilla virhelistoilla täydennettynä perustajaosakkaalle.