



rakmentor

Antti Heimlander
Kehityspäällikkö

Muutoksia suoritusohjeessa

Ohjeen rakenne ja yleistä

- Ohjeen rakennetta on selkeytetty ja asioiden käsittelyä ohjeessa tarkennettu ja selkeytetty
- Asiat käsitelty johdonmukaisemmin yhden “otsikon alla”, eikä useissa eri kohdissa tai kappaleissa esimerkkeinä
 - Mittaukset ja muut erityistarkastelut
 - Raporttiin kirjattavat asiat
- Kirjallisuus listaus ajantasaistettu sekä käyty läpi

Valmistautuminen ja alkuhaastattelu

- Vaatimus toimittaa alkuhaastattelulomake tai alkuhaastattelussa tehtävät kysymykset ennakkoon tilaajalle lisätty ohjeeseen
- Joitakin lisäyksiä ja tarkennuksia alkuhaastattelun sisältöön,
 - esimerkkinäkäytöstä poistetut öljysäiliöt
- Selkeytetty kirjausta asiakkaalle ennakkoon toimitettavista ohjeista sekä päivitetty olennaisten asiakirjojen listaus

Riskirakenteet

- Riskirakenteisiin muutamia lisäyksiä (Tiili-villa-tiili seinät, välipohja, jossa orgaanista täyttöä ja alla kylmä tai kostea tila)
- Riskirakenteiden toimenpidesuosituksien (erityisesti lisätutkimukset) kirjaamisen vaatimukset selkeämmät sekä laajemmat
- Riskirakenteiden määrittelyjä täsmennetty suoritusohjeeseen ja riskirakenteet käsitelty selkeämmin omassa kappaleessaan

Muutoksia suoritusohjeessa

Tarkastuksen sisältö

- Tarkennuksia ja muutoksia sisältöön kuten esimerkiksi
 - Märkätilat, kosteat tilat ja lattiakaivolliset tilat: vedeneristyksen olemassa ja kunto näkyviltä osin
 - Lämmitys ja vesi- ja viemärlaitteen vuoto- ja kondenssivesien ohjaaminen tarkastetaan näkyviltä osiltaan.
- Riskihavainnot kohtaa täydennetty ja selkeytetty, lisätty mm. entiset ulkoseinät ja yläpohjat, joista laajennuksien yhteydessä on tullut väliseinä- tai välipohjarakenne

Mittaukset ja muut erityistarkastelut

- Ei juuri muutoksia tarkastuksen sisältöön
 - Vähäisiä muutoksia sisältöön, kuten pintalämpötilojen mittauksen poisto
- Tarkennettu käsittelyä ja koottu kaikki mittaukset samaan kappaleeseen
- Tarkennettu kirjauksia mittauksista
- Täsmennetty riskirakenteiden ja riskihavaintojen avauksien kohdalta tehtäviä havaintoja sekä mittauksia.

Raportointi

- Raportoinnin osalla selkeytetty kirjauksia raportoinnin sisällöstä
- ”Raportista tulee ilmetä havaintojen merkitys, johtopäätökset sekä toimenpide-ehdotukset.”
- Mikäli tilaukseen sisältyy useiden rakennusten kuntotarkastus, laaditaan jokaisesta rakennuksesta erillinen kuntotarkastus
- ”Rajaukset ja epävarmuustekijät sekä niistä aiheutuvat toimenpiteet ja lisätutkimustarpeet kirjataan kuntotarkastusraporttiin”
- Korostettu havaintojen ja mittaustuloksien merkityksen kertomista

Teknisten käyttöiät ja varautumistarpeet

- Teknisen käyttöiän arviointi laajenee myös rakenteisiin (aikaisemmin tämä koski ohjeessa vain LVIS-järjestelmiä)
- ”Lisäksi kuntotarkastuksen tarkastettavaan sisältöön kuuluvia rakenteita ja järjestelmiä arvioidaan myös teknisen käyttöiän perusteella.”
- Kuntotarkastuksen tavoitteisiin lisätty myös tavoite on tuottaa tietoa varautumista vaativista asioista ”Kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa puolueetonta tietoa tarkastettavan kohteen
 - varautumista vaativista asioista (esim. rakenteen tai järjestelmän teknisen käyttöiän täytyminen tai lisätutkimuksien tulokset)”
- RT 103765, Kiinteistön keskimääräiset tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot, rakennustekniikka, 2025
- ST 97.00, Sähkö- ja tietojärjestelmien kuntotutkimus, 2024



Kuva: Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje RT 103996, Rakennustieto Oy 2026

KIITOS KAIKILLE!