

LIIKE- JA PALVELURAKENNUSTEN KUNTOARVIO

YLEISTÄ

Kiinteistön kuntoarvion tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Säännöllisin väliajoin tehtävän arvion avulla kiinteistön arvosta, teknisestä kunnosta ja energiataloudesta saadaan kokonaiskuva ja kunnossapitotoimet voidaan ajoittaa oikein. Ennakoiva lähestymistapa ja kuntoarvion avulla laadittava pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma antavat hyvät lähtökohdat asioiden perusteelliselle käsittelylle.

KUNTOARVION SISÄLTÖ JA LAAJUUS

Kuntoarvion toteuttamista varten kokoamme arvioijaryhmän kulloistakin tarvetta varten. Kuntoarvion voi teettää myös yhdelle rakennusosalle esim. vesikatot, ikkunat jne. Kuntoarvion vaiheita ovat ennakkosuunnittelu, tarvittavien lähtötietojen keräys ja läpikäynti, käyttäjäkysely, kiinteistötarkastus ja raportointi. Liike- ja palvelurakennusten kuntoarvion suorituksessa käytetään seuraavia ohjekortteja hyvän kuntoarviotavan määrittelyssä:

- *RT 18-11086, LVI 01-10510, KH 90-00501 Liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje*
- *KH 90-00489, LVI 01-10481, RT 18-11059 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje*
- *RT 18-11060, LVI 01-10482, KH 90-00490 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje*
- *RT 18-11061, LVI 01-10487, KH 90-00495 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen*

Tarkastettavista kohteista kirjataan nykytilanne, arvioidaan vaurioprosesseja sekä kirjataan todetut vauriot ja muut havainnot. Tarkastuksessa ovat ensisijaisia turvallisuuteen ja terveellisyyteen vaikuttavat seikat, seuraavaksi tärkeimpiä korjauskustannuksiltaan merkittävimmät rakennusosien vauriot. Oleellisia ovat myös vauriot, jotka aiheuttavat pahentuessaan merkittäviä vahinko- ja kustannusriskejä.

Kuntoarviossa käydään läpi kiinteistön kaikki osa-alueet:

- piha-alueet sekä sadevesi- ja kuivatusjärjestelmät
- sisä- ja ulkopuoliset rakenteet ja rakennusosat
- LVI-järjestelmät, rakennusautomaatio
- sähkö-, tele- ja tietotekniikka
- energiatalouden arviointi (yksityiskohtainen säästöpotentiaali selvitetään energiakatselmuksella)
- sisäolosuhteet

Lisäksi kuntoarvioon sisältyy tilojen tarkastelu. Tilat tarkastetaan pistokokein, otoksena 10 - 20 % tyypillisistä tiloista. Kiinteistön erityistilat ja tekniset tilat tarkastetaan kokonaan.

Käyttäjäkyselyn tavoitteena on selvittää käyttäjien tekemät havainnot rakennusosien kunnosta ja toimivuudesta. Käyttäjäkysely tehdään ennen kiinteistötarkastusta. Jos

kiinteistönomistaja on tehnyt käyttäjäkyselyn josta saadaan kuntoarvioon riittävät tiedot, erillistä kuntoarvion käyttäjäkyselyä ei tarvita.

Kiinteistötarkastus perustuu lähinnä silmämääräisiin asiantuntijahavaintoihin sekä ainetta rikkomattomiin menetelmiin ja selvityksiin. Kiinteistötarkastuksessa tarkastetaan ennalta laaditun tarkastussuunnitelman ja – lomakkeiden mukaisesti kaikki kuntoarvioon kuuluvat rakennus-, LVI- ja sähkötekniset kohteet. Lisäksi tarkastellaan tilojen sisäolosuhteita. Kohteista arvioidaan kunto, mahdollinen korjaustarve, korjauksen kiireellisyys ja soveltuvat korjausmenetelmät.

Kiinteistön energiatalouden arviointi sisältyy kunkin osa-alueen – rakennus-, LVI- ja sähkötekniikan tarkastukseen. Kuntoarvioraportissa energiatalouteen liittyvät havainnot ja toimenpiteet raportoidaan yhtenä kokonaisuutena. Kuntoarvioon sisältyy tyypillisten tilojen pintarakenteiden ja varusteiden yleisen tason tarkastelu. Tilaaajan kanssa erikseen sovittaessa kuntoarvioon voidaan sisällyttää tilojen pintarakenteiden, kiintokalusteiden, varusteiden ja laitteiden laajempi ja tarkempi tarkastelu.

Kuntoarvioon ei kuulu hissien tarkastusta, tarkastus teetetään erityisliikkeellä. Myöskään prosessilaitteiden tarkastus ei sisälly kuntoarvioon. Kiinteistön LVISA-järjestelmät tarkastetaan kiinteistöstä prosessin rajalle.

Kuntoarvioraportissa esitetään korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden sisältö, karkeat kustannusarviot ja ajoitus. Tarvittaessa selitellään vaihtoehtoisia korjaustapoja. Raportissa määritellään myös tarvittavat tarkemmat tutkimukset ja selvitykset, joita ovat mm. energiakatselmus, asbestikartoitus ja muut kuntotutkimukset. Kuntoarvioraporttiin sisältyy kuntoarvioijan ehdotus kiinteistön kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmaksi eli PTS-ehdotus.

Piileviä vaurioita ei välttämättä löydetä kuntoarvion avulla. Kuntoarviossa kuitenkin arvioidaan eri rakennusosissa tapahtuvia vaurioprosesseja ja suositellaan tarvittaessa tarkempia kuntotutkimuksia.