

KERROS- JA RIVITALOKIINTEISTÖJEN KUNTOTARKASTUKSET

Kuntotarkastuksen tavoitteena on paitsi yksityiskohtaisen tiedon tuottaminen rakennuksen teknisestä kunnosta, myös kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Kuntotarkastuksen yhteydessä laaditaan PTS-ehdotus tarpeellisista korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteistä sekä tarvittaessa tarkka kunnossapitosuunnitelma sekä korjausohjelma. Kuntoarvion toteuttamista varten kokoamme arvioijaryhmän kulloistakin tarvetta varten. Tarkastuksessa noudatetaan ympäristöministeriön vahvistamaa suoritusohjetta *KH 90-00490 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje.*

KUNTOARVIOSTA KORJAUSOHJELMAAN

Kuntoarviossa määritetään tärkeimmät rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnan aiheuttamat korjaustarpeet kiinteistössä. Kuntoarvio perustuu lähinnä silmämääräisiin havaintoihin, eikä siihen sisälly kuntotutkimuksen luonteisia perusteellisia mittauksia tai selvityksiä.

Kuntoarvioon sisältyy PTS-ehdotus. Siinä esitetään korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden karkeat kustannusarviot ja suositeltu toteutusaikataulu.

Kuntoarvion ja mahdollisten lisätutkimusten ja -selvitysten perusteella kiinteistön omistaja laatii kiinteistölle kunnossapitosuunnitelman, jossa esitetään kiinteistön kunnossapitoon vaadittavat korjaustyöt kustannuksineen ajoitettuna siten, että kiinteistön tekninen arvo säilyy. Suunnitelmassa esitetään töiden ajoitus ja niistä eri vuosina aiheutuvat kustannukset. Kunnossapitosuunnitelmaan eivät kuulu perusparannushankkeet eivätkä muutostyöt. Kunnossapitosuunnitelmaan kootaan seuraavan kymmenen vuoden aikana tarvittavat kunnossapito- ja korjaustyöt. Lisäksi siinä arvioidaan seuraavien 10 – 20 vuoden jaksolla tehtäväksi tulevia suuria korjauksia. Suunnitelmassa määritellään kunkin korjaustoimenpiteen pääsisältö, kustannusarvio ja ajoitus. Myös erilaisia korjauseriaa on syytä arvioida.

Kiinteistön omistaja käyttää kunnossapitosuunnitelmaa lähtökohtana laatiessaan korjausohjelmaa kiinteistöilleen. Korjausohjelma on kiinteistön omistajan laatima suunnitelma kiinteistön kaikista korjauksista. Korjausohjelmaan sisältyvät kunnossapitotöiden lisäksi perusparannukset, toiminnalliset muutokset, laajennukset jne.

KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITTEET

(perustuu *Asuinkiinteistön kuntotarkastus. Tilaajan ohjeeseen KH 90-00489*)

Kuntoarviointin ja muiden kiinteistön pitoa tukevien menettelyjen tavoitteena on edistää kiinteistöjen kunnossapitoa ja niiden oikein ajoitettuja ja toteutettuja korjaustoimenpiteitä. Hyvän kiinteistönpidon kokonaisuuteen liittyvät myös eri kuntotutkimusmenettelyt ja rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeet (huoltokirjat).

Kiinteistön järjestelmällisen, taloudellisesti ja teknisesti hallitun kunnossapidon edellytyksenä on tieto kiinteistön kunnosta sekä luotettava ennuste tulevasta korjauksista, niiden ajoituksista ja kustannuksista. Ohjelmoitu kunnossapito tuottaa kiinteistölle pitkällä aikavälillä kustannussäästöä.

Kustannusarviolla saadaan kokonaiskuva kiinteistöstä tai kiinteistökannasta ja selvitys merkittävimmistä korjaustarpeista ja tarvittavista lisätutkimuksista. Kuntotarkastus on syytä tehdä jo alle kymmenen vuotta vanhoille kiinteistöille. Asunto-osayhtiöille on myönnetty yleisiä korjausavustuksia sekä kuntotarkastuksiin että kuntotutkimuksiin. Voimassa olevat avustusehdot kannattaa selvittää kuntien viranomaisilta ja www.ara.fi sivuilta.

Kuntotarkastuksen tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Kuntotarkastus ei sisällä kuntotutkimuksen luonteisia perusteellisia selvityksiä, joiden tekemisestä ja sisällöstä tulee kuntoarvion tilaajan suorittajan sopia erikseen.

KUNTOTARKASTUS

Tarkastus suoritetaan *Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje KH 90-00490* mukaan. Tarkastuksessa selvitetään kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kuntoa aistinvaraisesti ja arvioidaan korjaustarpeita yleispiirteisesti. Tarkastuksesta laaditaan määrämuotoinen raportti.

Kuntotarkastuksessa tarkastellaan myös sisäolosuhteita ja energiataloutta ja tehdään niihin liittyviä korjausehdotuksia. Kuntoarviolla saadaan kuva kiinteistöstä ja tuodaan esiin asioiden tärkeysjärjestys. Ensisijaisia ovat turvallisuuden ja terveellisyyteen vaikuttavat seikat. Seuraavaksi tärkeimpiä ovat korjauskustannuksiltaan merkittävimpien rakennusosien vauriot sekä pahentuessaan merkittäviä vahinko- ja turvallisuusriskejä aiheuttavat vauriot.