

Kuntoarvio | Taloyhtiöille

Kuntoarviossa selvitetään kiinteistön rakenteiden, energiataloudellisuuden ja taloteknisten laitteiden kunto. Taloyhtiön kuntoarvio suoritetaan seuraavien kuntoarviointiohjeiden mukaisesti (KH 90-00534, KH 90-00535 ja KH 90-00495)

Kuntoarvion sisältö ja raportointi

- » Arviointi kohdistetaan rakennustekniikkaan, talotekniikan laitteistoihin ja sähkölaitteistoihin.
- » Kiinteistön kulutustasot tarkastellaan tilaajan asiakirjojen ja tehtyjen selvitysten perusteella.
 - Lämpö
 - Vesi
 - Sähkö
- » Alkuhaastattelussa selvitetään kiinteistön huolto- ja korjaushistoria sekä esiintyvät ongelmat. Haastatteluun osallistuu kiinteistönomistajan edustajat, kiinteistönhoitohenkilökunta ja asukkaat.
- » Kuntoarviossa tarkastetaan piha-alueet, rakennukset, yhteiset ja tekniset tilat sekä käyttötilat. Asunnot tarkastetaan ohjeiden mukaisesti laajuudessa (10-20 % huoneistoista) siten, että kuitenkin vähintään neljä huoneistoa tarkastetaan.
- » Kuntoarvioraportissa esitetään:
 - Kiireellistä korjausta vaativat viat
 - Rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden korjaustarpeet
 - Laajat uusimis- ja parannustarpeet
 - Tiedossa olevat vauriot tai epäilykset niistä
 - Rakenteiden, rakennusosien, laitteiden ja järjestelmien merkittävimmät vahinkoriskit
 - Turvallisuusriskit
 - Terveellisyysriskit
 - Kiinteistönhoidon ja ylläpidon kehitystarpeet

Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)

- » Tarvittavista toimenpiteistä esitetään:
 - sisältö
 - kustannusennuste laadintahetken kustannustasossa
 - ajoitus
- » Kustannusennusteet ovat suuntaa antavia ennusteita kunnossapitosuunnittelun ja budjetoinnin lähtötiedoiksi.

Muuta huomioitavaa

- » Lopulliset kustannukset tarkentuvat päätettyjen korjaustoimenpiteen sisällön ja laajuuden tarpeiden mukaan. Suositeltavat lisätutkimukset esitetään kustannusennusteineen. Kunnossapitosuunnitelmaehdotus saattaa muuttua kuntotutkimustuloksien varmistumisen jälkeen.