

Kuntoarvio

Kuntoarviossa selvitetään kiinteistön rakenteiden ja taloteknisten laitteiden kunto pääosin aistinvaraisesti ja laaditaan pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) kiinteistön korjausvelan määrän selvittämiseksi. PTS-jakson pituus on yleensä 10 vuotta.

Kuntoarvion sisältö ja raportointi

- » Kuntoarvion tekee yleensä kolmihenkinen asiantuntija-työryhmä noudattaen laatujärjestelmäämme ja KH-korttien kuntoarviointiohjeita.
- » Kuntoarviossa tarkastetaan rakennustekniikka sekä LVI- ja sähkötekniiset järjestelmät.
- » Kiinteistön energian- ja vedenkulutusta verrataan vastaavan kiinteistön keskimääriin kulutuksiin.
- » Ennen kiinteistössä käyntiä selvitetään kiinteistön huolto- ja korjaushistoria sekä esiintyvät ongelmat. Kuntoarvioomme sisältyy lähtökohtaisesti käyttäjähaastattelut/kyselyt sovitussa laajuudessa, jolla selvitämme kiinteistön kuntoa ja jonka perusteella valitsemme tilat, joissa käymme.
- » Kuntoarviossa tarkastetaan piha-alueet, rakennukset, yhteiset ja tekniset tilat sekä käyttötilat. Jos kiinteistössä on asuntoja, ne tarkastetaan KH-kortin ohjeiden mukaisesti laajuudessa (10-20 % huoneistoista) siten, että kuitenkin vähintään neljä huoneistoa tarkastetaan. Tarkastettavista huoneistoista tarkastetaan myös märkätilat.
- » Kuntoarvioraportissa ja PTS:ssa esitetään:
 - Kiireellistä korjausta vaativat viat
 - 10 vuoden sisällä tehtävät tarpeelliset korjaustoimet
 - Tarpeelliset lisätutkimukset
 - Rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden korjaustarpeet
 - Budjettihinta-arviot tarvittaville korjaustoimenpiteille
 - Tiedossa olevat vauriot tai epäilykset niistä
 - Rakenteiden, rakennusosien, laitteiden ja järjestelmien merkittävimmät vahinkoriskit
 - Turvallisuusriskit
 - Sisäilma-, ympäristö- ja terveysriskit
 - Kiinteistönhoidon ja ylläpidon arviointi
 - Hissien, liukuportaiden ja muiden nostinlaitteiden tarkastus ei kuulu kuntoarvioon, mutta voi sisältyä siihen erikseen sovittaessa.
- » Kuntoarvioomme hintaan sisältyy raportin esittely tilaajalle arkisin klo 8-16.

Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)

- » Kuntoarvioomme sisältyy PTS taulukoineen, joissa esitetään tarvittavien toimenpiteiden:
 - sisältö
 - budjettihinta-arvio laadintahetken kustannustasossa
 - ajoitus
- » Budjettihinta-arviot ovat suuntaa antavia lukuja kunnossapitosuunnittelun ja budjetoinnin lähtötiedoiksi.
- » PTS tehdään yleensä 10 vuoden jaksolle kerrallaan. Kuntoarvio ja PTS on syytä päivittää viiden vuoden välein.

Muuta huomioitavaa

- » Lopullinen korjauskustannusarvio tarkentuu päätettyjen korjaustoimenpiteiden sisällön ja laajuuden mukaan. Suositeltavat lisätutkimukset esitetään budjettihintoineen. PTS:ssa esitetty korjaustarve saattaa muuttua myöhempien kuntotutkimustulosten selvittyä.
- » Korjauspartnerit toimittaa asukas-/käyttäjäkyselyt ja -tiedotteet tilaajalle (poikkeukset sopimuksen mukaan). Kyselyt ja tiedotteet jakavat yleensä huoltoyhtiö. Tiedotus ja kysely voidaan toteuttaa myös sähköisesti.
- » Kuntoarvion lähtötiedoiksi pyydämme tilaajalta viimeistään tarkastuksen yhteydessä:
 - Selvitykset tehdyistä huolto- ja korjaustoimenpiteistä
 - Mahdolliset aiemmat kuntoarviot, tutkimukset ja energiaselvitykset
 - Saatavilla olevat kiinteistökortit, rakennuskortit, piirustukset, työselitykset ja muut suunnitelma-asiakirjat