
KUNNOSSAPIDONTARVESELVITYKSEN TUOTTEISTAMINEN

Jari Piippo

Opinnäytetyö

Rakennustekniikan koulutusohjelma



Koulutusala Tekniikka Kuopio	
Koulutusohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma	
Työn tekijä(t) Jari Piippo	
Työn nimi Kunnossapidontarveselvityksen tuotteistaminen	
Päiväys 30.10.2010	Sivumäärä/Liitteet 31 s. + 6 liitettä
Ohjaaja(t) Jari Kuosmanen ja yliopettaja Jorma Saarijärvi	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) Savon Kunto & Kosteus / Onni Piippo	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tämän opinnäytetyön aiheena oli kehittää Savon Kunto & Kosteudelle menetelmät , joilla voidaan laatia 1.7.2010 voimaan astuneen Asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapidontarveselvitys. Tavoitteena oli tuotteistaa palvelu, jotta sitä on helppo tuottaa, markkinoida ja myydä.</p> <p>Opinnäytetyössä kerrotaan käytössä jo olevista kiinteistön kunnonseurantamenetelmistä, nykyisten menetelmien soveltuvuudesta uuteen kunnossapidontarveselvitykseen, uuden lain vaatimuksista kunnossapidontarveselvitykselle sekä kuvataan palvelun tuotteistusprosessi. Lisäksi opinnäytetyössä oli pilottikohteena Asunto-osakeyhtiö Iisalmen Säästöalmi, jolle tehtiin kunnossapidontarveselvitys. Säästöalmin kiinteistö on vuonna 1980 valmistunut, kolmirappuinen kerrostalo. Kunnossapidontarveselvityksestä ei aiemmin ole ollut tietoa. Tarve kunnossapidontarveselvitykselle tuli lakiuudistuksen myötä. Lain säätäjien taholta ei ollut saatavana ohjeita eikä suuntaviivoja kunnossapidontarveselvityksen laajuudesta tai sisällöstä.</p> <p>Kunnossapidontarveselvityksen sisältö ja siten koko tuotteen sisältö jouduttiin pääasiassa keksimään kokonaan itse. Kunnossapidontarveselvityksen tuotteistamisen tuloksena saatiin lain vaatimukset täyttävä tuote. Selkeyden vuoksi kunnossapidontarveselvitys muodostui kaksi osaiseksi raportiksi. Saadun palautteen perusteella tuote on ollut hyvä myös asiakkaiden mielestä.</p>	
Avainsanat Kunnossapito, asunto-osakeyhtiölaki, tarveselvitys	

Field of Study Engineering			
Degree Programme Construction Engineering			
Author(s) Jari Piippo			
Title of Thesis Productization of the report on maintenance needs of a property			
Date	30 October 2010	Pages/Appendices	31 + 6 attachments
Supervisor(s) Mr. Jari Kuosmanen and Mr. Jorma Saarijärvi, Principal Lecturer			
Project/Partners Savon Kunto & Kosteus / Mr. Onni Piippo			
Abstract <p>The purpose of this thesis was to create tools for making a report on maintenance needs of a property in co-operation with Savon Kunto & Kosteus. This report should be in accordance with the new housing corporation law which came into operation July 1, 2010. The goal was to create a product for thesis service so that it would be easily produced, marketed and sold.</p> <p>Information on follow-up methods on the condition of the property, the suitability of the present methods for a new report on maintenance needs of a property and requirements of the new law for this kind of report were described as well as the service to be productized. The report on maintenance needs of a property was tested with a pilot property which was a block of flats with three stairways and it was built in 1980's. There was no previous information on the report on maintenance needs of a property. A need for this kind of report appeared when the new law came into operation. Legislators did not give any guidelines about the scale or the content of the report.</p> <p>The content of the report on maintenance needs of a property and thus the content of the whole product had to be elaborated from the beginning. As a result of productization of the report a product which qualifies requirements of the law was achieved. The report will consist of two different parts so that it would be as clear as possible. So far the clients' feedback has been positive.</p>			
Keywords upkeeping			

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO.....	5
1.1 Työn taustaa.....	5
1.2 Työn tavoitteet.....	6
1.3 Savon Kunto & Kosteus.....	6
2. KIINTEISTÖJEN KUNNONSEURANTA.....	7
2.1 Kiinteistöjen kunnonseurannan merkitys.....	7
2.2 Nykyiset kunnonseurantamenetelmät.....	7
2.3 Kuntoarvio ja PTS.....	8
2.3 Kuntotutkimus.....	10
2.4 Huoltokirja.....	11
3. KUNNOSSAPIDON TARVESELVITYKSEN LAAJUUS.....	12
3.1 Arvioitavat rakennusosat.....	12
3.2 Raportin laajuus ja ulkoasu.....	18
3.3 Kuntoarviomenetelmien hyödyntäminen.....	19
3.4 Kuntotutkimusmenetelmien hyödyntäminen.....	20
4. KUNNOSSAPIDONTARVESELVITYKSEN TUOTTEISTAMINEN..	21
4.1 Tuotteistaminen.....	21
4.2 Tuotteen vaatimusten määrittely.....	22
4.3 Käsikirjoitus ja toimintaohjeet.....	25
4.4 Myytävä tuote.....	26
4.5 Pilottikohteen vaikutus.....	27
5. YHTEENVETO.....	29
LÄHTEET.....	31
LIITTEET.....	32
LIITE1: Palvelun käsikirjoitus.....	32
LIITE2: Palvelun tuottamisen toimintaohje.....	33
LIITE3: Katselmuslomake.....	35
LIITE4: Kirje ja kyselylomake isännöitsijöille.....	38
LIITE5: Pilottikohteen Kunnossapidontarveselvitys.....	40
LIITE6: Pilottikohteen Kunnossapidontarveselvityksen selitysosa.....	41

1. JOHDANTO

1.1 Työn taustaa

Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010 ja yhtenä lain uudistamisen tavoitteena on ollut kiinteistöjen suunnitelmallisen kunnossapidon edistäminen. Lakiin on kirjattu vaatimus kunnossapidontarveselvityksestä. Vaatimus löytyy lain 6 luvun 3§:n 2 momentin 2 kohdasta. Lain kohta vaatii yhtiökokouksessa käsiteltäväksi *hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon, yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakebuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakebuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.*

Kunnossapidontarveselvityksen sisällöstä tai mistään muustakaan ei opinnäytetyötä tehtäessä ole ollut muuta tietoa, kuin mitä lakitekstistä on luettavissa. Omalta osaltaan tämä seikka antaa vapaat kädet tuotekehitykselle, mutta toisaalta ei ole mitään kehitystä ohjaavaa.

Isännöitsijät ovat avainasemassa taloyhtiöissä, joten heidän mielipiteitä on syytä kuunnella. Isännöitsijöille postitetaan kysely, jolla kartoitetaan heidän näkemyksensä kunnossapidontarveselvityksestä.

11.3.2010 annetulla tiedotteella Valtioneuvosto on asettanut työryhmän linjaamaan yhteisiä toimintamalleja kunnossapidontarveselvityksen laatimiseksi. Olkoonpa tämän työryhmän loppupäätelmät mitä tahansa, ne eivät romuta tämän opinnäytetyön tuloksia, sillä kaikki toimintamallit, jotka vain täyttävät lain asettamat vaatimukset, ovat käyttökelpoisia.

Rakennustieto on julkaissut elokuussa 2010 asiakirjamallin taloyhtiön hallituksen käyttöön. Asiakirjamallin mukaan hallituksen on tarpeellista kirjata suunnitellut kunnossapitotyöt ranskalaisin viivoin paperille.

1.2 Työn tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on kehittää konsulttitoimistolle työkalut kunnossapidontarveselvityksen laatimiseksi asiakastaloyhtiöille. Tuotekehityksen lähtökohtana on halu tarjota kaikille, myös pienimmille, taloyhtiöille Asunto-osakeyhtiölain vaatimusten mukainen asiantuntijaselvitys kiinteistössä odotettavissa olevista kunnossapitotarpeista. Asiantuntijan tekemä selvitys siksi, että uuden lain tavoite, suunnitelmallisen kiinteistön kunnossapidon edistäminen, on hyvä, eikä se taloyhtiöiden maallikkohallitusten tekemien selvitysten avulla todennäköisesti toteutuisi.

1.3 Savon Kunto & Kosteus

Savon Kunto & Kosteus on vuonna 2009 perustettu yritys. Alunperin yritys perustettiin sivutöitä varten. Aluksi tuotteena oli myyntiä varten suoritettut kosteuskaritoitukset sekä kiinteistöjen kuntoarviot. Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen myötä avautui uusi markkinarako: kunnossapidontarveselvitykset. Tähän tilaisuuteen oli tartuttava, joten käynnistettiin opinnäytetyö tuotteen kehittämiseksi. Vuoden 2010 aikana yrityksen tarjoamiin palveluihin on lisätty myös taloyhtiön osakkaiden tekemien ja teettämien muutos- ja kunnossapitotöiden valvonnat, jotka niin ikään ovat uuden asunto-osakeyhtiölain mukanaan tuomia.

Tulevaisuudessa tarkoituksena on yrityksen osakeyhtiöittäminen siten, että osakkaina ovat Jari Piippo ja Onni Piippo. Tavoitteena on, että alunperin sivutöitä varten perustetulla yrityksellä olisi töitä siinä määrin, että se voisi työllistää kokopäiväisesti tulevan rakennusinsinöörin.

2. KIINTEISTÖJEN KUNNONSEURANTA

2.1 Kiinteistöjen kunnonseurannan merkitys

Kiinteistöjen kunnonseurannalla ja suunnitelmallisella kunnossapidolla on suuri merkitys jo kansantaloudelle. VTT:n tutkimuksen mukaan suunnitelmallisella kiinteistöjen kunnossapidolla voidaan kiinteistön elinkaaren aikana säästää jopa 30 % kaikista kunnossapidon aiheuttamista kustannuksista (Isaksson 1997). Vuonna 2008 Suomessa oli 80 441 asunto-osakeyhtiötä. Keskimäärin vuosina 2000-2007 asunto-osakeyhtiöt käyttivät vuosikorjauksiin 433 milj. €/vuosi (Tilastokeskuksen www-sivu). Tästä summasta 30 % on 130 milj. €/vuosi. Ei voida siis sanoa suunnitelmallisen kunnossapidon olevan aivan merkityksetöntä.

Taulukko 1. Tilastokeskuksen luvuista koottu taulukko (Tilastokeskuksen www-sivu)



2.2 Nykyiset kunnonseurantamenetelmät

Valtiovalta ja suuret valtakunnalliset tahot, kuten Suomen kiinteistöliitto ja Suomen Isännöintiliitto ry ovat puhuneet ennakoivan ja suunnitelmallisen kiinteistöjen ylläpidon puolesta kohta 30 vuotta. Kuitenkaan asunto-osakeyhtiöiden päättäjät eivät

ole asiasta täydellisesti innostuneet, eikä asiaa ole ymmärretty. Oikeusministeriö teetti vuosina 2007-2008 kyselyitä asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille saadakseen tutkimustietoa lakiuudistuksen pohjaksi. Kyselyiden mukaan isännöitsijöiden asiakasyhtiöistä vain noin 15 %:lla oli kunnossapitosuunnitelma ja vastanneiden hallitusten jäsenten yhtiöistä suunnitelma oli noin 40 %:lla. Kunnossapitokustannuksiin varauduttiin vain noin 10 %:ssa taloyhtiöistä. Kyselyihin vastanneista taloyhtiöissä 70 %:ssa kunnossapitotarvetta selviteltiin kuitenkin jollakin tavalla.

Kuntoarvioita käytettiin kunnossapidontarveselvitykseen 37 %:ssa taloyhtiöistä, muita ulkopuolisen asiantuntijan tekemiä selvityksiä 28 %:ssa ja kuntotutkimuksia sekä teknistä isännöintiä 15 %:ssa (Luonnos Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 28.1.2009). Taloyhtiöissä siis teetetään tutkimuksia ja selvityksiä paljon, mutta niiden tuomaa informaatiota ei hyödynnetä.

2.3 Kuntoarvio ja PTS

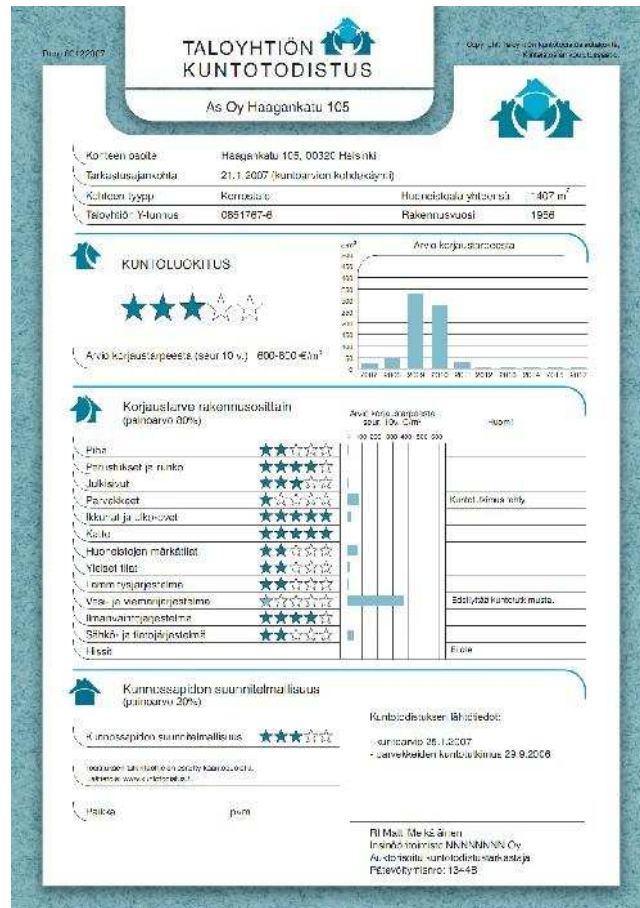
Määritelmänä kuntoarvio tarkoittaa tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan aistinvaraista selvittämistä ja korjaustarpeiden yleispiirteiden arviointia sekä niiden määrämuotoista raportointia (KH 90-00294 ohjekortti, 2001). Alkuperäinen kuntoarvio-ohjeistus on lähtöisin 1990-luvun puolivälistä. KH 90-00294 mukaisesti laadittuun kuntoarvioon kuuluu myös pitkäntähtäimisuunnitelma, PTS. PTS:aan kootaan kiinteistön vaatimat kunnossapitotoimet kustannuksineen sekä asiantuntija-arvion perusteella toteutusaika.

Kuntoarvio koostuu kolmen eri alan asiantuntijan yhteistyössä tekemästä katselmuksesta ja raportoinnista. Asiantuntijat ovat rakennus-, LVI-, SA-tekniikan osajia. Koska katselmus tehdään kevyitä mittauksia lukuun ottamatta aistinvaraisin menetelmin, on asiantuntijoiden ammattitaidolla suuri merkitys. Kolmen ammattilaisen työ ei ole ilmaista. Sen vuoksi kuntoarvion hinta on noin 3000-5000€. Kerta-

kustannus on suuri monille taloyhtiöille ja erityisesti pienille. Kuntoarvio tulisi teettää noin 5 vuoden välein.

Suurelle kustannukselle vastineeksi oikein toteutettu kuntoarvio tarjoaa tilaajalle perusteellisen kuvan kiinteistön sen hetkisestä tilasta sekä tulevaisuudesta. Kuntoarvioiden tilaajien tulisi kuitenkin muistaa, että kuntoarvio ei ole itsetarkoitus. Arvioon sijoitetut varat menevät hukkaan, jos ehdotettuja toimenpiteitä ei toteuteta.

Tässä yhteydessä on hyvä mainita myös vuonna 2007 julkaistu tuote, Taloyhtiön kuntotodistus®. Kuntotodistuksen tarkoituksena on asuntokaupan turvallisuuden lisääminen ja ennakoivan korjaustoiminnan edistäminen taloyhtiöissä. Kuntotodistus laaditaan kuntoarvion perusteella, lisäkustannuksena kuntotodistus on 350-500 euroa. Kuntotodistuksen laatijalla on oltava 3-5 vuoden työkokemus sekä insinöörin tai teknikon/mestarin tutkinto. Lisäksi laatijalla on oltava pätevyys tehtävään. (Taloyhtiön kuntotodistus ® www-sivu.) Vaatimukset luovat luotettavuutta asiakirjalle, mikä on hyvä, mutta samalla ne lisäävät kustannuksia. Taloyhtiöt, joilla raha on usein tiukassa, eivät välttämättä ole valmiita maksamaan luottamuslisää. Kuntotodistus ei kerro mitään uutta, mitä laaditusta kuntoarvioraportista ei selviäisi.



Kuva 1. Esimerkki Taloyhtiön kuntotodistuksesta (Taloyhtiön kuntotodistus ® www-sivu).

2.3 Kuntotutkimus

Kuntotutkimus tarkoittaa, jonkin rakennusosan tarkempaa tutkimista, kuin mitä kuntoarviota tehtäessä on tarkoituksen mukaista. Ohjeiden mukaan suoritettuun kuntoarvioon itseasiassa saattaa kuulua hieman kevyttä kuntotutkimusta. Joissain tapauksissa kuntoarviota tehdessä on tarkoituksen mukaista suorittaa joitain pieniä mittauksia, kuten pintakosteudenilmaisimella arvioida rakenteen kosteustilaa. Tarkasti tulkittuna nämä mittaukset luetaan kuntotutkimukseksi. Toisaalta vaativampia ja raskaampia kuntotutkimuksia ovat esimerkiksi sisäilmanäytteenotto ja betonin vaurioasteen määrittäminen. Näihin molempiin kuuluu varsinaisen näytteenoton lisäksi laboratoriotutkimuksia.

Monesti teetetyssä kuntoarviossa ehdotetaan teetettäväksi joillekin rakennusosille kuntotutkimus tai -tutkimuksia. Tällaisia rakennusosia voivat olla esimerkiksi julkisivut, parvekkeet tai vesikatto. Kuntotutkimus menetelmät vaihtelevat rakennusosittain, ymmärrettävästi putkistojen tutkimus eroaa suuresti vesikaton tutkimuksesta. Yleisiä ohjeita kuntotutkimuksia varten on olemassa ulkobetonirakenteille, rapatuille julkisivuille, kosteus- ja homevauriorakennuksille, sisäilmastolle sekä sähköjärjestelmille. (Taloyhtiö.net www-sivu.) Tässä yhteydessä ei ole tarpeellista kertoa kuntotutkimuksista tarkemmin.

2.4 Huoltokirja

Huoltokirja, viralliselta nimeltään rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on tullut pakolliseksi 1.5.2000 jälkeen rakennusluvan saaneille pysyvää asumista tai työntekoa varten rakennetuille kiinteistöille (Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895). Huoltokirja sisältää Suomen Rakentamismääräyskokoelman A4 2.1 mukaan: *Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen ja sen rakennusosien kunnossapidon sekä hoidon ja huollon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet omistajalle ja ylläpito-organisaatioille sekä asukkailla ja tilojen käyttäjille annettavat ohjeet.*

Huoltokirjasta saatujen tietojen avulla on helppo laatia kiinteistönhoitosopimus ja omalta osaltaan huoltokirja edistää suunnitelmallisuutta kiinteistönhoidossa. Lisäksi uudemmille kiinteistöille onkin sanottu huoltokirjan noudattamisen olevan riittävä tapa kunnossapidontarveselvitykseksi.

Huoltokirjan käyttöön ottoa on tarpeellista suositella erityisesti sellaisille vanhemmille taloyhtiöille, joilla ei ole huoltoyhtiötä palveluksessa. Tällaisia taloyhtiöitä ovat tavallisesti pienet rivitaloyhtiöt. Asukkailla ei yleensä ole tiedossa kaikkia määräajoin suoritettavia kunnossapitotöitä ja tarkastuksia. Usein esimerkiksi salaojat ovat tällaisissa taloyhtiöissä tarkastamatta. Toisaalta myös huoltoyhtiöiltä tarkastukset ovat helposti unohtuneet.

3. KUNNOSSAPIDON TARVESELVITYKSEN LAAJUUS

3.1 Arvioitavat rakennusosat

Selvitykseen mukaan otettavien rakennusosien tulee olla sellaisia, joiden kunnossapitokustannukset ovat suuria tai korjaukset aiheuttavat suurta haittaa kiinteistön käytölle. Huomattavaa on, että kustannusten on kohdistuttava nimenomaan taloyhtiölle. Tästä seuraakin se, että huoneistojen sisällä tarveselvitykseen kuuluvia osia onkin ainoastaan vedeneristyksiset ja vesikalusteet. Seuraavissa luvuissa esitetyt käyttöiät ja kunnossapitajakset ovat KH -kortista 90-00403, *Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset*. KH 90-00403 ohjekortti on käyttökelpoinen apuväline kiinteistön kunnossapitotarpeen arviointiin.

Asunto-osakeyhtiölain neljännessä luvussa ei tarkasti määrätä kunnossapidon vastuunjaosta, osakkaalle on kirjattu kuuluvaksi *osakehuoneiston sisäosat* ja yhtiölle ne rakennusosat, mitkä *ei kuulu osakkaalle*. Tätä, varsin epämääräistä jakoa selventämään Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet ja insinöörit ovat laatineet taloyhtiön vastuunjakotaulukon (Suomen Kiinteistöliitto ry, 2010), mistä selviää suositeltu vastuunjako rakennusosista yhtiön ja osakkaan välillä. Tämän taulukon jakoa on hyvä käyttää pohjana kunnossapidontarveselvitykseen mukaan otettavia rakennusosia valittaessa. Lisäksi mukaan otettaviin rakennusosiin voi vaikuttaa yhtiöjärjestys. Isännöitsijältä selvitetään vastuunjaon poikkeamat.

3.1.1 Vesikatto- ja yläpohjarakenteet

Katselmuskierros aloitetaan ylhäältä, vesikatolta. Ennakkomateriaalista on saatu yleensä tieto käytetyistä katemateriaaleista, joten ennakolta on voitu tehdä karkea arvio katteen kunnosta. Katselmuksessa kuitenkin varmistetaan katteen todellinen kunto. Katolla tarkistetaan läpivientien tiiveys, katteen ylösnostot sekä pellitysten

tiiväys. Loivilla katoilla kiinnitetään huomiota veden mahdolliseen lammikoitumiseen. Katon ja räystäiden runsaasta roskaisuudesta on ilmoitettava, sillä ne lisäävät katteen kosteusrasitusta ja niiden poistaminen kuuluu yleensä kiinteistönhoitosopimukseen. Vesikatolta on yleensä pääsy ullakkotilaan, loivien kattojen kyseessä ollessa yläpohjan tuuletustilaan. Tarkastusluukusta matalaan tuuletustilaan ei yleensä näy kovin pitkälle, mutta sieltä kuitenkin näkee viitteitä mahdollisesti puutteellisesta tuuletuksesta tai mahdollisia vuotojälkiä. Kunnossapidontarveselvitystä varten ei kuitenkaan ole tarpeellista käyttää matalan tuuletustilan tutkimiseen paljon aikaa. Mikäli tuuletustilan kunnosta ei tällä tarkastuksella saada varmuutta, tulee tarveselvityksen tekijän suosittaa kuntotutkimusta yläpohjan kunnan selvittämiseksi. Mikäli rakennuksessa on ullakkotila, jossa sopii liikkumaan on sieltä tarkastettava koko tila. Näihin tiloihin on myös usein asennettu ilmanvaihtokanavia, joiden lämmöneristys on hyvä tarkastaa. Ullakkotilaan on myös monesti asennettu koneellisen poistoilmanvaihdon IV-kone tai koneet. IV-koneen uusiminen voi pienessä taloyhtiössä muodostua kunnossapidontarveselvitykseen mukaan otettavaksi, rahallisesti merkittäväksi kunnostustoimenpiteeksi.

3.1.2 Piharakenteet

Yläpohjan ja vesikaton tarkastuksen jälkeen laskeudutaan maanpinnalle ja tutkitaan salaojien hiekkapesät ja mahdollisuuksien mukaan itse salaojat. Jälleen ennakkomateriaaleista on selvitetty tarkastuskaivojen sijainnit, jotta katselmuksessa ne helposti löytyvät. Jos tarkastuskaivot ovat vuosien saatossa jääneet maan sisään, on oletettava, että salaojille ei ole tehty ohjeiden mukaisia kahden vuoden välein suoritettuja tarkastuksia. Tämän perusteella voidaan suosittaa salaojajärjestelmän kuntotutkimusta ja puhdistamista.

Ulkona ollessa tarkastetaan seuraavaksi piharakenteet. Kunnossapidontarveselvitykseen otetaan huomioon piharakenteiden suuret painumat ja vääranlaiset kallist-

tukset. Yleensä kunnossapidontarveselvityksen kannalta merkittäväksi piharakenteiden korjaustarpeet tulevat, mikäli nykyiset rakenteet aiheuttavat muille rakennusosille vaurioita tai vaurioitumisriskejä. Asfalttipäällysteen suuret painumat ja halkeamat viestivät piharakenteiden uusimistarpeesta, sora ja hiekkapäällysteet ovat usein sen kuntoisia, kuin osakkaat niiden haluavat olevan. Sorakerroksen kuluminen ei sinällään lisää pihankunnostuksen kuluja. Talvella piharakenteita on luonnollisesti hankalampi tarkastaa, koska ne ovat suurelta osin lumen ja jään peittämiä.

3.1.3 Julkisivut

Piharakenteiden jälkeen tarkastus kohdistetaan julkisivuihin. Yleisimmin kiinteistöjen maalaus-kunnostustoimet on laiminlyöty. Huoltomaalaus suoritetaan vasta siten, kun pinta hilseilee ja näyttää olevan kunnostuksen tarpeessa. Tällöin suunnitelmallista kiinteistön-pitoa ei olla noudatettu. Yleensä siis joko puu- tai betonipintojen maalipinta on huono ja mahdollisesti myös alusta on turmeltuneen pintakäsittelyn vuoksi vaurioitunut. Maaluskäsittelyt tulisi uusida 5-20 vuoden välein. Tiiliverhotut julkisivut eivät yleensä vaadi suuria kunnossapitotoimia, ohjeiden mukaan laastisaumojen kunnostus on ajankohtainen n. 25 vuoden välein. Tulee muistaa, että kunnossapidontarveselvitystä varten tehtävän katselmuksen perusteella ei voida kertoa muuta kuin mitä silmin on nähtävissä. Vanhempien julkisivujen osalta yleensä on tarpeellista suosittaa kuntotutkimuksia, etenkin kiviaineisten julkisivujen osalta. Puurakenteiset ulkoverhousien tai ulkoverhousien osien kunto on helpompi arvioida sekä kertoa kannattavat kunnostustoimet. Näin siksi, että puuosien uusiminen kokonaankin on melko edullista, eikä niiden paikkakorjaus siten ole laajemmassa mittakaavassa kannattavaa. Vaikka julkisivuissa olisi selvästi nähtävissä korjaustarve, tulee raporttiin kirjata tarve kuntotutkimuksille, jotta taloyhtiö voi varmistua korjaustarpeen laajuudesta.

Julkisivujen osana ulkopuolelta tulee tarkastaa myös ikkunat ja niiden pellitykset. Rakennuskannassa on vielä nykyään paljon ikkunoita, joiden ulkopuitteet ovat puisia. Tällaisten ikkunoiden huoltomaalausväli on 5-15 vuotta. Kunnossapidontarveselvityksen kannalta vain uloin ikkunapuite on merkityksellinen, sillä yleensä vain ne kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Vanhemmat kuultokäsitellyt tai petsatut ikkunapuitteet ovat usein melko huonokuntoisia, mikäli niiden kunnossapidosta ei olla huolehdittu. Kuultokäsittely ei itsessään ole kovin pitkäikäinen ja lisäksi ikkunan puitteet ovat usein olleet tummasävyisiä, joka omalta osaltaan on lisännyt aurin-
gonvalon aiheuttamaa räsytystä. Uusissa puualumiini-ikkunoissa ulkopuite on polt-
tomaalattua alumiinia ja ne on suunniteltu säilyttämään maalinsa koko puitteen
elinkaaren ajan. Tällaisissa ikkunoissa tarpeellista on vain tiivisteiden uusiminen
tarpeen mukaan, yleensä 3-12 vuoden välein. Pellitysten osalta on tarpeellista kat-
soa, että niissä on riittävät kallistukset ja, että niiden mahdolliset liimatiivistykset
ovat ehjät. Näiden korjaaminen ja uusiminen ei sinällään ole kustannuksiltaan niin-
kään merkittävää, mutta puutteet edellä mainituissa kohteissa voivat aiheuttaa kos-
teusvaurioriskin alapuolisille rakenteille.

Ulkoalueella oltaessa kierretään rakennus ja tarkkaillaan perustusten ja muiden run-
korakenteiden, kuten mahdollisten pilarien ja palkkien halkeamia ja painumia. Sok-
kelien halkeamat saattavat aiheuttaa vaurioita vedeneristykseen, vanhat kovettuneet
bitumisivelyt tai bitumikermit eivät välttämättä kestä halkeamia ratkeamatta.

3.1.4 Huoneistojen tarkastaminen

Kunnossapidontarveselvitykseen sisällytetään parin huoneiston sisäpuolinen tar-
kastus. Huoneistot valitaan sattumanvaraisesti ja niistä tarkastetaan taloyhtiön vas-
tuulla olevat rakennusosat. Näitä rakennusosia ovat märkätilojen vedeneristykset,
ilmanvaihdon toimivuus, ikkunoiden ulkopuitteet, huoneiston ulko- ja parvekeovet

sekä terassit ja parvekkeet. Lisäksi, mikäli asukas on paikalla, häneltä on hyvä kysyä taloyhtiössä asumisesta ja asuessaan huomanneista puutteista tai vioista.

Märkätilojen vedeneristyksien kunto arvioidaan märkätilojen iän ja pintakosteudenosoittimella tehtyjen kevyiden mittausten perusteella. Muiden kuin tarkastettavien märkätilojen ikä selvitetään isännöitsijältä. Usein yli 15 vuotta vanhoihin märkätiloihin on hyvä suositella kosteuskartoitusta, sillä aiemmin märkätilojen kosteuden eristeenä on ollut ainoastaan 1980-luvun alkupuolelta kosteussulkusively ja ennen sitä ei välttämättä mitään. Kosteussulkusivelyn keskimääräinen käyttöikä on kevyesti rasiuttunakin noin 20 vuotta. Iäkkäitten märkätilojen runsas esiintyminen taloyhtiössä aiheuttaa tulevaisuudessa kuluja, kosteusvauriot lisääntyvät ja vaikka vaurioita ei syntyisi, olisi taloyhtiön järkevää kannustaa osakkaita uusimaan märkätilat ja kustantaa korjaukset vedeneristykseen asti. Vauriotapauksessa taloyhtiö joutuu kuitenkin maksamaan kuivatuksen lisäksi kaiken.

Ilmanvaihdon toimivuus testataan kokeilemalla virtaako poistoilmakanaviin ilmaa. Painovoimaisessa ja koneellisessa poistoilmanilmanvaihtojärjestelmässä järjestelmän toimivuutta rajoittaa yleensä korvausilman saanti. Aiemmin korvausilmaa on tuotu huoneistoon yhdestä tai kahdesta venttiilistä. Tällaisissa taloyhtiöissä onneksi usein lähitulevaisuudessa on tulossa ikkunoiden uusiminen. Tällöin on suositeltavaa valita sellaiset ikkunat, joissa on tuloilmaventtiilit. Mikäli ikkunoiden uusiminen ei ole ajankohtainen, tulee suosittaa tuloilmaventtiilien lisäämistä esimerkiksi tuuletusikkunoihin. Riittämätön ilmanvaihto koneellisen poistoilmanvaihdon järjestelmässä saattaa johtua myös ilmanvaihtokoneen toimimattomuudesta. Tämä on tarkastettava yläpohjassa tai vesikatolla. Koneellinen poisto- ja tuloilmajärjestelmän toimintaan vaikuttaa ilmanvaihtokoneen toiminta ja ilmamäärien säädöt sekä kanaviston puhtaus. Ilmamäärien säätö ja kanaviston puhdistus on tehtävä kymmenen vuoden välein.

Huoneiston sisältä päästään näkemään lähempää myös ikkunoiden ulkopuitteet. Sisäpuitteet kuuluvat yleensä osakkaalle, joten niiden kunto ei ole niin merkityksellinen Kunnossapidontarveselvityksen kannalta. Lisäksi sisäpuitteet ovat kuivassa ja lämpimässä tilassa, joten ne eivät kulu kuin mekaanisen kulutuksen seurauksena. Sisäpuitteet saattavat tietenkin vaurioitua, mikäli ulkopuitteet ovat todella huonokuntoiset. Sisäpuolelta on myös helpompaa nähdä onko ikkunanpuitteet mahdollisesti vääntyneet tai muutoin turmeltuneet, esimerkiksi lahonneet. Parvekkeiden ja terrassien ovet ovat yleensä iältään ja ominaisuuksiltaan ikkunoiden kaltaiset. Niinpä niiden uusiminen on järkevää ajoittaa ikkunoiden uusimisen yhteyteen.

Huoneistojen ulko-ovet kestävät tavallisissa kerrostaloissa useita kymmeniä vuosia, menettämättä alkuperäisiä ominaisuuksiaan. Pintamateriaali kuluu ainoastaan käytön seurauksena. Luhti- ja rivitaloissa ulko-ovet joutuvat säärasitukselle alttiiksi, tästä syystä ne vanhenevat nopeammin ja niiden rungot voivat kosteuden ja lämpötilan muutoksista vääntyä. Ovista tarkastetaan niiden käynti, tiiveys sekä pinnoituksen ja rungon kunto.

Terassien ja parvekkeiden osalta kunnossapitotöiden jakautuminen osakkaan ja taloyhtiön välillä on niiltä osin selkeää, mitä Kiinteistöliiton julkaisemassa vastuunjakotaulukossa sanotaan: Ulospäin näkyvät osat ovat taloyhtiön vastuulla, sisäosat osakkaan. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että osakas vastaa parvekekaiteen sisäpuolesta ja lattiasta, muista osista taloyhtiö. Epäselvyys tuleekin siitä, mitä Kunnossapidontarveselvitykseen on otettava mukaan. Periaatteessa mukaan otetaan vain taloyhtiön vastuulla olevat rakennusosat. Parvekkeen pinnoitteet ovat osakkaan vastuulla, mutta rakenteet taloyhtiön. Mikäli pinnoitteet ovat huonossa kunnossa myös rakenteet ovat alttiita turmeltumaan, niinpä näiltä osin on perusteltua kirjata Kunnossapidontarveselvitykseen parvekkeiden kaikkien osien kunnossapitotarve.

3.1.5 Talotekniikka

Talotekniikka tarkastetaan pääpiirteissään. Putkistojen kuntoa ei voida selvittää, kuin se mitä asukailta ja taloyhtiön edustajalta voidaan kuulla. Arviointi on tehtävä pääasiassa keskimääräisten käyttöikien perusteella.

Sähköjärjestelmästä havaintoja kirjataan, mikäli katselmuksessa havaitaan selviä puutteita ja tekijöitä, jotka vaarantavat asumisen ja kiinteistön käytön turvallisuuden. Muutoin sähköjärjestelmän muuttaminen on perusparannustoimenpide, joka sinällään ei kuulu Kunnossapidontarveselvitykseen.

3.2 Raportin laajuus ja ulkoasu

Kun muistetaan, että kunnossapidontarveselvitys on taloyhtiön hallituksen selvitys yhtiökokoukselle ja toisaalta lopputuotteen on oltava sen muotoinen, että sen voi sellaisenaan liittää isännöitsijäntodistukseen (VNA osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365), tulee mieleen onko se mahdollista yhdellä asiakirjalla.

Lain kirjain täytyynee pelkällä ranskalaisin viivoiin kootulla listalla, mutta asiantuntijaselvityksestä on maallikoilla usein kysyttävää, jolloin lopputulosten selittäminen on tarpeellista. Tästä syystä hallitukselle toimitettavasta tuotteesta olisikin hyvä tehdä kaksiosainen esimerkiksi siten, että toinen osa on yhteenveto (kuva 2), varsinainen lain vaatima kunnossapidontarveselvitys, joka sellaisenaan on sopiva isännöitsijäntodistuksen liitteeksi. Toisesta osasta tehdään selitysoasa, jonka avulla taloyhtiön maallikkohallituskin pystyy tarveselvityksen esittämään yhtiökokoukselle. Tästä osasta kävisi ilmi perustelut esitetyille korjaus- ja kunnossapitotarpeille. Raportin tulee olla selkeä ja yksinkertainen sekä yksiselitteinen, jotta taloyhtiöiden maallikko-osakkaat, sekä mahdolliset uudet osakkaat saavat esityksestä selvää.

Asiantuntijan edistyneet liitteet

Kunnossapidontarveselvitys

Kunnossapidontarveselvitys on talonhallintoyhtiön keskeinen työväline, jolla on mahdollisuus selvittää kiinteistön tila, kunnossapitotarve ja kunnossapitokorjaukset. Selvityksen tulokset ovat kiinteistöä 2015-2019 vuorokauden kuluessa, kunnossapitokorjauksien osittain. Kiinteistöjen perustietoa on mahdollista saada myös muista lähteistä.

Selvityksen tulokset on mahdollista käyttää esimerkiksi rakennusvalvottajien, rakennusvalvontaviranomaisten ja kiinteistöjen hallinnoijien, kiinteistöjen omistajien ja kiinteistöjen käyttäjien tiedoksi. Lisäksi kiinteistöjen tilaan ja kunnossapitotarpeeseen on mahdollista vaikuttaa.

Kiinteistöön tiedot

Vuokrasuhteet	Käytössä oleva kiinteistö	Käytössä oleva
Osoite	Mäntymäentie 13, 7-100115-1311	Työväen Keskus

Kiinteistössä aiemmin suoritettuja korjaus- ja kunnossapitotöitä

Vuosi	Työ
2015	Korjaukset
2016	Korjaukset
2017	Korjaukset
2018	Korjaukset
2019	Korjaukset

Seuraavaksi seurantaa (7) vuoden aikana kiinteistössä on edotettavissa:

Korjaukset	Arvio kuluista
Korjaukset	2 vuorokaudella
Korjaukset	2 vuorokaudella
Korjaukset	2 vuorokaudella

Suositteluisia jatkotoimenpiteitä

- Korjaukset
- Korjaukset
- Korjaukset

Taloyhtiön hallituksen pyynnöstä kunnossapitontarveselvitys on laadittu.

Korjaukset 2015-2019

Asiantuntijan edistyneet liitteet: Asiantuntijan edistyneet liitteet on saatavana kiinteistöä koskevaan edistyneeseen asiakas- ja kunnossapitotietoon.

Osoite: Korjaukset 2015-2019
Puhelin: 040-5555555
Sähköposti: korjaukset@kunnossapitoyhtiö.fi
ALV-merk. 22% alv

Kuva 2. Esimerkki Kunnossapidontarveselvityksen raportista

3.3 Kuntoarviomenetelmien hyödyntäminen

Kuten aiemmin on kerrottu, kuntoarvio muodostuu kolmen eri asiantuntijan arvioiden pohjalta. Kuntoarviossa tutkitaan yksityiskohtaisesti koko rakennus pääasiassa pintaa rikkomattomin menetelmin. Yhteensä kuntoarvion laadinta vie tavanomaisessa kohteessa noin 40 miestyötuntia, suurin osa tästä ajasta kuluu raportin laadintaan. Kohdekatselmuksessa laskutettavia tunteja kertyy kolmelta asiantuntijalta yhteensä 6-9 kpl. Talosta saatuihin tietoihin on kunkin asiantuntijan käytettävä ennen katselmusta 1-3 tuntia, riippuen kiinteistön ominaisuuksista, sekä siitä kuinka paljon tietoja on etukäteen saatavilla.

Kunnossapidontarveselvityksen laatimiseksi on kohteesta on saatava tietoa. Reaaliaikaista tietoa kiinteistön tilasta saadaan kiinteistössä suoritettavasta katselmuskierroksesta. Lisäksi kiinteistöstä on tärkeää selvittää mitä korjaus- ja kunnossapitotöi-

tä kiinteistöön on jo tehty . Huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt tekoajan-kohtineen tulisi ilmetä isännöitsijäntodistuksesta tai tasekirjasta.

Kunnossapidontarveselvityksessä asiakkaalle on kuntoarvion tapaan toimitettava luonnollisesti lopputulokset jossakin muodossa. Työvaiheet siis yhtenevät kunnossapidontarveselvityksen ja kuntoarvion välillä, mutta työtavat on sovitettava kuntoarviota huomattavasti suppeamman selvityksen laatimiseksi. Kunnossapidontarveselvitys on laajuudeltaan sellainen, että sen laatiminen onnistuu yhdeltä rakennustekniikan asiantuntijalta, jolla on hallussa perusteet talotekniikasta. Tavoitteena on, että kunnossapidontarveselvitys vastaa mahdollisimman hyvin kaikkien osapuolten tarpeita.

3.4 Kuntotutkimusmenetelmien hyödyntäminen

Korjaussuunnittelussa kuntotutkimuksia voidaan pitää välttämättömänä oikean ja onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi, mutta kunnossapidontarveselvitys ei ole korjaussuunnittelua vaan mahdollisen tarpeen selvittämistä. Koska kiinteistöjen kuntotutkimusvaatimukset ovat erilaisia ja kunnossapidontarveselvityksen sisältö halutaan tuotteistaa kiinteäksi pakettiksi, tarveselvityksen laatimiseen ei ole järkevää sisällyttää kuntotutkimuksia. Kunnossapidontarveselvitys on tarkoitus tuotteistaa yhdeksi moduuliksi konsulttitoimiston tuotteiden joukkoon, kuntotutkimukset muodostavat omat moduulinsa.

4. KUNNOSSAPIDONTARVESELVITYKSEN TUOTTEISTAMINEN

4.1 Tuotteistaminen

Palvelun tuottaminen on helppoa, kuten Jari Parantainen kirjassaan (2007) Tuotteistaminen, Rakenna palvelusta tuote 10 päivässä kertoo: *Lupaat vain tehdä jotain asiakkaasi puolesta. Pidät sanasi ja lopuksi lähetät laskusi.* Palvelun myyminen itsessään ei kuitenkaan ole kovin kannattavaa liiketoimintaa. Yleensä rakennusalan konsultit kauppaavat palveluitaan usein tuntitaksalla. Tällöin asiakasta voi laskuttaa vain niistä tunneista, joita työhön voi mennä. Toisaalta tunti hinnoittelu rasittaa asiakasta ja asiakkaalle tulee helposti epävarmuus siitä, kuinka paljon asiantuntijatyö lopulta tulee maksamaan. Tuotteistamisella pyritään parantamaan palvelutuotteen kannattavuutta ja helpottamaan myyntityötä. Lisäksi tuotteistamisella mahdollistetaan palvelutuotteen monistaminen. (Paranteinen, 2007) Monistamisella tarkoitetaan sitä, että kuka tahansa perustiedot omaava voi palvelun tuottamisen ohjeiden perusteella synnyttää samanlaisen palvelun, kuin aiemmin on tehty. Parantainen selittää monistamiskelpoista, hyvin tuotteistettua palvelua kirjassaan siten, *että ulkomainen ostaja ottaa yrityksesi haltuun. Samalla uusi omistaja irtisanoo kaikki työntekijäsi ja esimiehesi irti välittömästi ilman työveloitetta. He lähtevät kaikki siltä seisomalta omille teilleen, eivätkä enää koskaan palaa. Seuraavana päivän yritykseen tulee uusi joukko saman alan ammattilaisia, mutta he eivät ole koskaan ennen edes kuulleet palvelustasi. Jos näin uusittu firma alkaa tuottaa parin viikon sisällä samaa palvelua samalla tavalla kuin ennenkin, palvelusi on hyvin tuotteistettu.* Tämä on tärkeää konsulttitoimistolle suunnitellulle palvelulle, koska toimistossa voi olla useita työntekijöitä. Tällöin työntekijöille voidaan antaa palvelun tuottajalle suunnatut ohjeet, joiden lukemisen jälkeen alalta perustiedot omaava henkilö voi tuottaa samanlaisen lopputuloksen kuin muutkin.

Kunnossapidontarveselvityksen tuotteistamisessa on pyritty seuraamaan soveltaen kirjan Tuotteistaminen, Rakenna palvelusta tuote 10 päivässä tuotteistusprosessia.

4.2 Tuotteen vaatimusten määrittely

Palvelun kohderyhmänä ovat siis taloyhtiöt. Monet taloyhtiöiden osakkaista eivät halua käyttää rahaa mihinkään ylimääräiseen. Osakkaat voivat tuntea tarveselvityksen ylimääräisenä menoeränä. Jos taloyhtiöillä ei olisi pulaa rahasta, ne varmasti teettäisivät vaikka joka vuosi kokonaisvaltaisia kuntoarviota ja -tutkimuksia. Toiseksi vielä nykyäänkään monet taloyhtiöiden osakkaista eivät ymmärrä suunnitelmallisen kiinteistön kunnossapidon taloudellista kannattavuutta. Niinpä tällaisen lähes pakollisen tuotteen voisi ajatella konsultin näkökulmasta voivan toimia markkinointina, sisäänheittotuotteena. Asiakkaaksi saisi monia taloyhtiöitä, jotka ovat antaneet kiinteistönsä rapistua, eivätkä siten ole kaivanneet konsultin apua kiinteistön kunnossapitoon. Ilman kunnossapidontarveselvitystä monetkaan taloyhtiöistä ei ajautuisi välttämättä koskaan konsultin asiakkaaksi.

Taloyhtiöt itsessään eivät ilmeisesti yleensä aseta rajoja tai vaatimuksia kunnossapidontarveselvityksen laajuudelle. Taloyhtiöitä ajaa tilaamaan tarveselvityksen uudistuva laki, eivätkä taloyhtiöt välttämättä osaa vaatia tuotteelta mitään. Tulevaisuudessa asiakkaat tietenkin tulevat tietoisemmaksi heille tarjolla olevista tuotteista, ja pystyvät sitten esittämään vaatimuksia tuotesisällöstä.

4.2.1 Hinta

Isännöitsijöille suunnatussa kyselyssä (liite 4) yhtenä kysymyksenä oli kuinka paljon heidän asiakastaloyhtiönsä olisivat valmiita tarveselvityksestä maksamaan. Hinnoittelua ei tietenkään voi tehdä pelkästään sen perusteella, mikä asiakkaan mielestä olisi kohtuullista: Katselmusta ei voi lopettaa toiseen kerrokseen, siksi että enempää ei asiakkaan rahalla saa. Hinnan saattamiseksi toivotulle tasolle on kuitenkin käytettävä kaikki mahdolliset keinot, on mietittävä ovatko kaikki vanhojen toimintamallien mukaiset työvaiheet tarpeellisia ja tehokkaita. Vaikka edellä vaatimusten määrittelyssä mainittiin tuotteen markkinointiarvosta, se ei silti tarkoita, että tuotet-

ta olisi järkevää tai tarkoituksenmukaista myydä kannattamattomalla hinnalla. Selkeän ja hyvin tuotteistetun tuotteen ei tarvitse olla halvin saadakseen ostajia.

Joidenkin kyselyyn vastanneiden isännöitsijöiden mielestä tarveselvityksen sopiva hinta olisi 100 € - 300 €. Valtaosa taloyhtiöistä olisi kyselyn mukaan kuitenkin valmiita maksamaan palvelusta 500 € - 1000 €. Kyselyyn vastanneiden käsitys oli, että tarveselvityksen hinta olisi suoraan verrannollinen kiinteistön ikään. Kuitenkin todellisuudessa iällä on vain pieni vaikutus tarveselvityksen hintaan, sillä kiinteistöstä on joka tapauksessa tarkastettava samat rakennusosat olkoonpa rakennus minkä ikäinen hyvänsä. Lisäksi monet ovat sitä mieltä, että kiinteistön koko olennaisesti vaikuttaa hintaan. Eräs kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä kertoi heidän toimistonsa tarjoavan teknisen isännöitsijän palveluna kunnossapidontarveselvitystä, hintaan 1000 - 2500 € riippuen kiinteistön koosta. Vastauksesta ei käynyt ilmi, kuinka näin suuri vaihtelu perustellaan. Kokemuksen ja pilottikohteen perusteella taloyhtiön koko nimittäin aiheuttaa kunnossapidontarveselvitykseen enimmillään 200 euron vaihtelun. Koko ei vaikuta merkittävästi hintaan, sillä samaan tapaan iän kanssa rakennuksen koko ei muuta tarkastettavien rakennusosien määrää. Rakennuksessa on tarkastettava samat rakennusosat olipa koko mikä tahansa, vesikaton tarkastaminen ei vie kauemmin kolmi-, kuin kuusikerroksisessakaan rakennuksessa, matka katolle voi viedä vähän pitempään. Huoneistojen määrälläkään ei pitäisi olla merkitystä, sillä lain vaatimusten mukaan huoneistoja ei ole pakko tarkastaa.

Hinta luonnollisesti määrää sen kuinka kauan selvityksen tekemiseen voidaan konsulttitoimistossa käyttää. Konsulttitoimistojen tuntihinta Pohjois-Savon alueella on noin 85 €/tunti sisältäen arvonlisäveron. Tästä saadaan yksinkertaisella jakolaskulla, että työhön voidaan käyttää 6-12 tuntia. Hinnoittelussa on otettava huomioon myös matka-aika, ja liikkumisen tuomat kustannukset, jotka on selkeintä sulauttaa tuotteen hintaan.

Asiakkaan tarve ja asiantuntijan tuote ovat vielä niin uusia, jonka vuoksi tarveselvityksen sisällöstä ei ole olemassa mitään ohjetta. Markkinoilla olevat tuotteet voivat olla suurestikin toisistaan poikkeavia. Tästä syystä asiakkaille tarjottavan palvelukuvauksen on syytä olla kattava. Vain sillä tavalla asiakas voi olla varma siitä, millaista vastinetta hän rahoilleen saa. Kokonaismarkkinoita ajatellen tarveselvityksen hinnoittelu on, ainakin näin aluksi, hyvin kirjavaa. Hinnat tietenkin tasaantuvat, kunhan toimintatavat tuotteen ympärillä vakiintuvat.

4.2.2 Lakivelvoite

Tärkeimpänä reunaehtona kunnossapidontarveselvitykselle on tietenkin uudistuvan asunto-osakeyhtiölain vaatimusten täyttäminen. Nämä vaatimukset eivät olekaan niin yksiselitteisiä, kuin voisi olettaa. Lain kohta, jossa kunnossapidontarveselvityksestä määrätään (AOYL 1599/2009 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta) on kirjoitettu hyvin ympärilyöreästi. Oikeusministeriön mukaan kyseinen pykälä on tarkoituksella laadittu ympärilyöreäksi, koska yhtiöiden erilaisuus estää sisällön tarkan määräämisen. Lisäksi vastuuta vieritetään osakkaille, sillä lainvalmistelija Jyrki Jauhiainen totesi, että yhtiöiden hallitukset sekä isännöitsijät ovat niin hyviä kuin osakkaat vaativat ja ovat valmiita maksamaan.

Lakipykälän mukaan tarveselvitys täyttää vaatimuksen, jos se on toteutettu hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen. Sitä, mitä hyvä kiinteistönhoitotapa tarkoittaa, ei tarkasti pystytä määrittelemään. Joitain vaatimuksia on esimerkiksi KiinteistöRYL:lissä. Tästä syystä monet taloyhtiöiden hallitukset saattavat pyrkiä tekemään tarveselvityksen itse, ainakin aluksi. Anu Kärkkäinen, Suomen kiinteistöliiton päälakimies on useissa haastatteluissa sanonutkin, että hallitukset voivat lain puitteissa tehdä selvityksen itse, mikäli heiltä löytyy tarvittavaa asiantuntemusta.

Tarveselvitys on esitettävä myös isännöitsijäntodistuksen liitteenä, sillä huoneistoa myytäessä kiinteistönvälittäjällä on oikeus saada isännöitsijäntodistus myyntiasiakirjoihin. Näin asuntokauppojen yhteydessä on mahdollista tulla esille kiinteistön todellinen kunto. Jotkin osakkaat ovat vastustaneet tästä syystä koko kunnossapidontarveselvitystä, sillä he pelkäävät, että heidän asunto-osakkeidensa arvo putoaa. Jos kiinteistö on huonossa kunnossa ja siihen on tulossa suuria korjauksia tulevaisuudessa on sen arvo varmasti pienempi kuin naapuritalon, jota on säännöllisesti pidetty kunnossa, eikä tulevaisuudessa ole odotettavissa kalliita remontteja. Toivottavasti tarveselvityksen esille tulo asuntokaupan yhteydessä myös osaltaan motivoi taloyhtiöitä suunnitelmalliseen kunnossapitoon.

Julkisuudessa on myös paljon ollut keskustelua asuntojen todellisista arvoista ja myyntihinnoista. On paljon kritisoitu televisiossa esitettyjä pintaremontti- ja stailausohjelmia, joissa myytävien asuntojen hintaa pyritään nostamaan ilman todellista arvon kasvattamista. Esimerkkikohteen tapauksessa 700 euron remonttibudjetilla on sivuston mukaan aikaan saatu 11000 euron hinnan korotus (Pientä pintaremonttia -tv-ohjelman www-sivu). Luultavasti todellisuus ei kuitenkaan vastaa kirjoitettua, mutta ohjelma johtaa ihmisiä tahallisesti harhaan. Tarveselvityksen myötä luultavasti tällainen toiminta osaltaan vähenee.

Edellä mainituista syistä johtuen on mainittava, että mikäli hallitus tekee kunnossapidontarveselvityksen itse on heidän kiinnitettävä suurta huomiota selvityksen objektiivisuuteen. On muistettava, että velvoite tarveselvitykseen on peräisin Suomen laista.

4.3 Käsikirjoitus ja toimintaohjeet

Tärkeintä palvelun tuotteistamisessa on, että sen tekeminen voidaan helposti monistaa. Toisaalta tuotteistamisella palvelun tuottaminen saadaan tehokkaammaksi ja siten liiketoiminta kannattavammaksi. Tuotteistamisen tärkeänä tuloksena on pal-

velun käsikirjoitus ja yksityiskohtaiset toimintaohjeet. Käsikirjoitus ja ohjeet löytyvät liitteistä 1 ja 2. Ohjeet on laadittu siten, että lukija hallitsee ammatillisen yleistiedon, sekä tarvittavat alakohtaiset erikoistiedot.

4.4 Myytävä tuote

Lopullinen asiakkaille tarjottava tuote on ulkoasultaan kaksiosainen raportti. Ensimmäinen osa on isännöitsijäntodistuksen liitteeksi soveltuva 1-2 sivuinen yhteenveto odotettavissa olevista korjaus- ja kunnossapitotöistä sekä suositelluista jatko-toimenpiteistä. Toinen osa on tarvittavan mittainen selvitys yhteenvedossa mainituista korjaus- ja kunnossapitotöistä. Tässä osassa selvitetään perustelut suosituksille. Tähän osaan on hyvä liittää kuvia havainnollistamaan rakennusosien kuntoa.

Katselmuksessa ei yksityiskohtaisesti tarkasteta kaikkia rakennusosia vaan osat pääpiirteissään. Mikäli jokin osa näyttää tarvitsevan kunnossapitoa seuraavien vuosien aikana tarkastellaan osaa tarkemmin. Vaikka esimerkiksi ikkunoiden ulkopuolteissa olisi tarvetta kunnossapitotöille, ei kaikkia ikkunoita silti käydä läpi. Raporttiin kirjataan ne korjaus- ja kunnossapitotyöt, jotka ovat tarpeellisia. Raporttiin ei kirjata kunnossa olevia rakennusosia.

Kunnossapidontarveselvitys ei ole korjaussuunnitelma, joten siinä ei yksityiskohtaisesti selvitetä kunnossapitotöiden laajuutta. Katselmuksen yhteydessä ei esimerkiksi selvitetä maalaus-kunnostuksen tarpeessa olevien rakennusosien alustan kuntoa. Tästä syystä raporttiin ei voida kirjata kustannustietoja. Kunkin korjaushankkeen yhteydessä asiakkaan on teetettävä tarvittavat kuntotutkimukset selvittääkseen kunnossapitotöiden tarvittava laajuus. Tämän jälkeen on mahdollista saada tietoa kustannuksista.

Kunnossapidontarveselvityksen avulla asiakas saa puolueettoman asiantuntija selvityksen kiinteistössä odotettavissa olevista, kustannusiltaan ja kiinteistön käytön

kannalta merkittävistä korjaus- ja kunnossapitotöistä. Tämän avulla asiakas osaa kohdentaa korjaushankkeet oikeisiin kohteisiin ja oikea-aikaisesti. Hinta muodostuu tavanomaisessa kohteessa noin kahdeksan työtunnin mukaan.

4.5 Pilottikohteen vaikutus

Insinööriyötä varten tehtiin kiinteistökatselmus 24.4.2010 kunnossapidontarveselvitystä varten Asunto-osakeyhtiö Iisalmen Säästömalmiin. Säästömalmi on vuonna 1980 valmistunut kolmikerroksinen, 21 huoneistoa käsittävä, kolmirappuinen kerrostalo. Kiinteistökatselmus kesti yhden tunnin ja katselmuksessa tarkastettiin kahdesta huoneistosta ikkunoiden ja parvekkeiden sekä kylpyhuoneiden kunto. Tarkemmat tulokset ovat liitteissä 5 ja 6.

Katselmuksen tarkastuslomakkeeksi oli suunniteltu lomake, joka täytettiin tietokoneella isännöitsijältä hankittujen lähtötietojen pohjalta. Lomake oli katselmusta tehdessä muuten hyvä, mutta siihen on varattava enemmän tilaa vapaalle kirjoitukselle. Rakennusosanimikkeet olivat oikeat ja pääosin riittävät. Pieniä puutteita oli, kuten tiilijulkisivujen maalatut kannatinpalkit puuttuivat listasta. Kaikkia mahdollisesti vastaan tulevia rakennusosia ei ole järkevää yksilöidä lomakkeeseen, mutta tällaisen rakennusosien vuoksi lisätila kirjoitukselle on tarpeen. Lomake muistutti katselmusta tehdessä hyvin siitä, mikä on olennaista tietoa tarveselvityksen kannalta. Katselmusta tehdessä helposti tarttuu pienimpiinkin kunnossapitotarpeisiin, joiden kirjaus lisäisi työtä ja saisi kiinteistön näyttämään todellista huonokuntoisemmalta.

Pilottikohteesta oli lähtötietoina saatavissa LVI-piirustukset, isännöitsijäntodistus ja energiatodistus. Lähtötietojen määrä vastaa yleistä tasoa tuon ikäluokan kiinteistöistä. Uudemmissa taloissa alkuperäiset asiakirjat ovat vielä tallessa ja vastaavasti vanhemmissa kiinteistöissä on tehty korjauksia, joista muistoksi on jäänyt korjaustyöselityksiä ja muita asiakirjoja.

Ajan käyttö pilottikohteessa oli ennalta ajatellun kaltainen. Ennakkomateriaali hankittiin isännöitsijältä. Vierailu hänen toimistollaan matkoineen kesti noin tunnin, tähän on myös lisättävä asian alustava sopiminen puhelimesta. Materiaaliin tutustuminen ja katselmuslomakkeen esittäminen vei hieman yli tunnin. Katselmuskohteessa kesti tunnin ja matkoihin meni saman verran. Kunnossapidontarveselvityksen ja selitysosien laatiminen kesti kaksi tuntia. Tulosten palauttaminen isännöitsijälle vei matkoineen tunnin. Yhteensä aikaa kunnossapidontarveselvityksen laatimiseen kului n. 7,5 h. Käytetty aika on siis tuotteelle asetettujen vaatimusten mukainen.

5. YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa konsulttitoimistolle työkalut uuden asunto-osakeyhtiölain vaatiman kunnossapidontarveselvityksen tuottamiseksi. Lähtökohhta täysin uuden tuotteen kehittämiseksi oli odotetun haasteellinen. Lähtökohdiana oli ainoastaan muutama rivi asunto-osakeyhtiölaista. Valtioneuvoston keväällä 2010 asettaman työryhmän tuloksia ei ole kuulunut, vaikka syksyllä yhtiökokouksensa pitävät taloyhtiöt sen olisivat jo tarvinneet. Tuotekehityksen kannalta on hyvä, että ohjaavia tai rajoittavia tulkintoja ei vielä ole esitetty, mutta tuotteen myymisen kannalta epätietoisuus Valtioneuvoston työryhmän lopullisista tuloksista on saanut monet mahdollisista asiakkaista varovaisiksi, eivätkä he sen vuoksi ole tuotetta tilanneet.

Opinnäytetyöprosessi on opettanut paljon tuotteen kehittamisestä, markkinoinnista ja asiakkaiden palvelemisesta. Sekä tietenkin asiantuntijan tehtävissä toimimisesta.

Tuotekehitys onnistui hyvin, kehitystyö ja markkinointi aloitettiin riittävän ajoissa avautuviin markkinoihin nähden. Tuotetta on päästy testaamaan käytännössä kesän 2010 aikana ja asiakkailta saatu palaute on ollut hyvää. Vaikka asiakkaana ovatkin taloyhtiöt, markkinoinnin kohteena on pääasiassa olleet isännöitsijät, sillä he voivat omassa asemassaan ohjalla melko paljon taloyhtiössä tehtäviä päätöksiä, vaikka he eivät sitä itse myönnäkään. Esimerkiksi kesän aikana teimme erään isännöitsijätoimiston yhdelle isännöitsijän asiakastaloyhtiölle useita Kunnossapidontarveselvityksiä, kun taas muut saman toimiston isännöitsijöistä eivät tilanneet ainuttakaan. Mahdollista tietenkin on, että näiden isännöitsijöiden taloyhtiöt vain eivät tarvinneet palveluamme, mutta tämä lienee hyvin epätodennäköistä.

Alunperin suunniteltu katselmuslomake oli huono, mutta nyt uudelleen suunniteltu lomake on käytännöllinen ja selkeä (liite 3). Edelleen vaikeinta on se, että katselmuksessa ei puututa liian pieniin korjaustarpeisiin. Toisaalta mukaan otettavat kunnossapitotyöt vaihtelevat taloyhtiön koon mukaan. Pienissä taloyhtiöissä merkittäväksi muodostuva kunnossapitotyö ei suuressa taloyhtiössä aiheuta prosentuaalisesti merkittävää vaikutusta yhtiövastikkeeseen.

Kunnossapidontarveselvitysten tekemisen yhteydessä esiin tuli sellainen seikka, että taloyhtiöistä saatavilla esimateriaaleilla tai materiaalien puuttumisella ei loppujen lopuksi ole suurtakaan merkitystä tarveselvityksen tekoon. Enemmänkin apua materiaaleista oli ylipäätään ensimmäisten Kunnossapidontarveselvitysten teon yhteydessä, kun materiaaleista sai varmuuden käytetyistä rakenteista ja rakennusosista. Taloyhtiöitä kierrellessä kuitenkin muodostuu melko nopeasti käsitys eri aikakausien tyypillisistä rakenteista. Jatkossa luultavasti pyritään vähentämään ennakkomateriaalitarve isännöitsijäntodistukseen.

Muutamaan taloyhtiöön tehtiin Kunnossapidontarveselvityksen yhteydessä asukaskysely, jolla kartoitettiin yleisiä tietoja osakehuoneistoista ja asukkaiden havaitsemista asioista. Kyselyn perusteella saatiin käsitys kiinteistön märkätilojen iästä, sillä isännöitsijällä ei ollut yleensä tietoa muutamaa vuotta vanhemmista remonteista. Kyselyn toteuttamisella saatiin paljon tietoa taloyhtiöstä pienellä vaivalla, jatkossa suositellaan kyselyn toteuttamista Kunnossapidontarveselvitystä tehdessä, ainakin ensimmäisellä kerralla. Pitemmällä tähtäimellä kehitystyötä voisi tehdä raportoinnin helpottamiseksi laaditulla ohjelmistolla.

Mielenkiinnolla odotetaan millaiseksi asiakirjaksi Kunnossapidontarveselvitys muodostuu, millainen on sen painoarvo asuntokaupassa sekä millaisia oikeustapauksia Kunnossapidontarveselvityksestä tai sen puuttumisesta aikaan saadaan.

LÄHTEET

AOYL 1599/2009 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta, Finlex. Lainsäädäntö [viitattu 13.3.2010] Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20091599>.

Isaksson, 1997. *Korjausrakentaminen asunto-osakeyhtiöissä ja aravavuokrataloissa 1995*. Helsinki: Suomen ympäristö.

KH 90-00294 ohjekortti, 2001. Asuinkiinteistön kuntoarvio suoritusohje. Rakennustieto.

KH 90-00403 ohjekortti, 2008. Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot. Rakennustieto.

Taloyhtiön kuntotodistus ® www-sivu [viitattu 28.2.2010] Saatavissa: <http://www.kuntotodistus.fi/>.

Luonnos Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 28.1.2009, pdf-tiedosto [viitattu 28.2.2010] Saatavissa: <http://www.om.fi/1145624754585>.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895. Finlex. Lainsäädäntö [viitattu 13.3.2010] Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>.

Parantainen, 2007. *Tuotteistaminen – Rakenna palvelusta tuote 10 päivässä*. Talentum.

Pientä pintaremonttia -tv-ohjelman www-sivu [viitattu 16.9.2010] Saatavissa: http://www.mtv3.fi/ohjelmat/sivusto2008.shtml/lifestyle/pienta_pintaremonttia/jaksot?1175374.

Suomen Kiinteistöliitto ry, 2010. *Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2010*. Kiinteistöalan kustannus oy.

Taloyhtiö.net www-sivu [viitattu 13.3.2010] Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/>.

Tilastokeskuksen www-sivu [viitattu 28.2.2010] Saatavissa: http://www.stat.fi/til/kora/2008/01/kora_2008_01_2009-10-05_tau_004.html.

VNA osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365, Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100365>.

LIITTEET

LIITE1: Palvelun käsikirjoitus

LIITE2: Palvelun tuottamisen toimintaohje

LIITE3: Katselmukslomake

LIITE4: Kirje ja kyselylomake isännöitsijöille

Hei!

1.2.2010

Opiskelen Savonia -ammattikorkeakoulussa Kuopiossa rakennusinsinööriksi. Nyt olen tekemässä insinöörityötä yhteistyökumppaninani Savon Kunto & Kosteus, aiheena kiinteistön kunnossapidontarveselvitys. Tavoitteena on kehittää yritykselle työkalut tarveselvityksen laatimiseksi.

Taustana työlle on Asunto-osakeyhtiölain uudistus, joka astuu voimaan 1.7.2010. Uuden Asunto-osakeyhtiölain osan III, 6 luvun 3 § momentissa 1 alakohdassa 2 veloitetaan taloyhtiön hallitus esittämään vuosittaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Uudemille kiinteistöille riittänee se, että noudatetaan huoltokirjaa, mutta yli 10 vuotta vanhojen kiinteistöjen hallitusten tulisi esittää kirjallinen selvitys vuosittain. Tarveselvityksen lopullisesta muodosta ja laajuudesta ei ole vielä tietoa. Tulevassa työssäni pidän lähtökohtana sitä, että nykyisten ohjeiden mukaisesti laaditut kuntoarviot ja niihin liittyvät pitkäntähtäimisuunnitelmat ovat monen taloyhtiön kohdalla turhan laajoja ja siten kalliita vuosittain esitettäväksi selvityksiksi.

Insinöörityössä suunnitelmiana on selvittää lainsäätäjän vaariman selvityksen laajuus, tarvittavien katselmusten ja tietojen määrä sekä se, kuinka paljon potentiaaliset asiakastaloyhtiöt olisivat valmiita palvelusta maksamaan. Edellä mainitut asiat tulee sulauttaa yhdeksi kaikkia osapuolia tyydyttäväksi tuotteeksi. Laadittavan selvityksen tulee jollakin tarkkuudella ulottua pidemmälle kuin lain vaatimaksi viideksi vuodeksi, jotta taloyhtiöllä on selvitys esitettävänä, mahdolliset tarkennukset huomioon ottaen, muutamana seuraavana vuonna.

Sinun apuasi, hyvä Isännöitsijä tarvitsen kartoittaakseni taloyhtiöiden halukkuutta tilata tuote. Lisäksi kuulen mielelläni sinun sekä asiakastaloyhtiöittäsi ajatuksia siitä, millaisesta palvelusta saisitte suurimman hyödyn kiinteistön kunnossapitoon.

Litteenä on kyselylomake, jonka toivoisin saavani takaisin täytettynä 28.2.2010 mennessä.

Mikäli sinulla on kysyttävää, tai haluat keskustella kanssani henkilökohtaisesti, yhteystietoni ovat alla. Voit myös vastata kyselyyn vapaamuotoisesti sähköpostiin.

jari.piippo@student.savonia.fi
044-3610333

Ystävällisin terveisin

Jari Piippo

Liite

Kyselylomake

Paikkakunta _____

Kiinteistöt rakennettu	Kuinka moni asiakastaloyhtiöstäsi olisi kiinnostunut tilaamaan kunnossapidontarveselvityksen ulkopuoliselta asiantuntijalta?
2000 luvulla	
1990 luvulla	
1980 luvulla	
1970 luvulla	
1960 luvulla	
1950 luvulla	
aiemmin	

Kuinka paljon taloyhtiöt olisivat valmiita maksamaan tarveselvityksestä, jos olisivat halukkaita teettämään kunnossapidontarveselvityksen ulkopuolisella asiantuntijalla?

Kiinteistöt rakennettu	Alle 500 €	500 €-1000€	1000€ - 1500€	Yli 1500€
2000 luvulla				
1990 luvulla				
1980 luvulla				
1970 luvulla				
1960 luvulla				
1950 luvulla				
aiemmin				

Vapaa sana

Jatka tarvittaessa toiselle puolelle

LIITE5: Pilottikohteen Kunnossapidontarveselvitys

LIITE6: Pilottikohteen Kunnossapidontarveselvityksen selitysosa

