Karri Renqvist

Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvitykset

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari, LVI (AMK)

Rakennusalan työnjohto

Opinnäytetyö

29.10.2014

Metropolia

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Karri Renqvist Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvitykset 30 sivua + 3 liitettä 29.10.2014
Tutkinto	rakennusmestari, LVI (AMK)
Koulutusohjelma	rakennusalan työnjohto
Suuntautumisvaihtoehto	LVI-tekniikka
Ohjaajat	laatupäällikkö Marjo Kaustell lehtori Jyrki Viranko

Johdanto-osuudessa kerrotaan projektista, jossa Consti Yhtiöt Oy:n omia kunnossapitotarveselvityksiä markkinoidaan kiinteistöyhtiölle. Tämä projekti on edelleen käynnissä, ja siksi siitä ei vielä voi kertoa enempää.

Itse opinnäytetyö alkaa kertomalla asunto-osakeyhtiölaista ja sen tuomasta uudesta vaatimuksesta, joka teki pakolliseksi asunto-osakeyhtiöille selvittää kiinteistön kunto vuosittain kunnossapitotarveselvityksellä. Tämän jälkeen syvennytään tarkemmin juuri kunnossapitotarveselvityksiin ja eritoten tuodaan esille Consti Yhtiöt Oy:n tekemien kunnossapitotarveselvitysten suuret edut tavanomaisiin selvityksiin nähden. Opinnäytetyössä tarkastellaan myös muita kiinteistön ja sen alueiden kuntoon liittyviä tarkastuksia ja mittauksia.

Opinnäytetyön tavoite oli tuoda esille juuri Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvitykset ja niiden kiinteistölle ja sen asukkaille tuomat suuret edut ja viihtyvyyttä lisäävät seikat, joita ei löydy tavanomaisista kunnossapitotarveselvityksistä.

Avainsanat	kunnossapitotarveselvitys, kunnossapito

Author(s) Title Number of Pages Date	Karri Renqvist The need of maintenance inspection 30 pages + 3 appendices 29 Oct 2014
Degree	Bachelor of Construction Management
Degree Programme	Construction Site Management
Specialisation option	HVAC Engineering
Instructor(s)	Marjo Kaustell, Quality Manager Jyrki Viranko, Senior Lecturer

This Bachelor's thesis studied the effects that the new law on residential companies brought on real estate companies. Basically, the new law forces real estate companies to do maintenance inspections annually.

A need of maintenance inspection includes an inspection, an inspection report and the creation of a maintenance plan for the real estate. A new way of doing need of maintenance inspections was introduced on the basis of the final year project that offers a lot of positive additions for the real estates and their residents.

Also other inspections and measurements regarding the condition of real estates was looked into, but the major goal was to introduce the new need of maintenance inspections to the readers so that the information about them would start to reach the real estate companies.

Hopefully a lot of real estate companies begin to use the new way of doing the need of maintenance inspections, because they are the best way to keep up the condition of the real estates and the comfort of the residents.
.

Keywords	Need of maintenance inspection, maintenance.

Sisällys

1 Johdanto 1

2 Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 2

3 Kunnossapitotarveselvitykset 3

3.1 Kunnossapitotarveselvitykset yleisesti 4
3.1.1 Ennen kunnossapitotarveselvitystä 5
3.1.2 Kunnossapitotarveselvityksen tekeminen 7
3.1.3 Kunnossapitotarveselvityksen raportti 10
3.1.4 Kunnossapitosuunnitelma 12
3.2 Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksen tekeminen 14
3.3 Kunnossapitotarveselvityksen tekijän koulutus ja pätevyys 18

4 Muut tutkimukset ja kartoitukset 18

4.1 Kuntotutkimukset 19
4.2 Kuntoarviot 20
4.3 Mittaukset 21
4.3.1 Kosteusmittaukset 22
4.3.2 Lämpötilamittaukset 24
4.3.3 Äänimittaukset 25
4.4 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä 27

5 Yhteenveto 28

Lähteet 29

Liiteluettelo

Liite 1. Kunnossapitotarveselvityksen asukaskysely

Liite 2. Kunnossapitotarveselvitysraportti

Liite 3. Kunnossapitosuunnitelma

1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö käsittelee lain määräämiä kunnossapitotarveselvityksiä erilaisissa kiinteistöissä. Itse olin työtä tehdessäni mukana projektissa, jossa Consti Yhtiöt Oy:n tarkoituksena oli alkaa tehdä kunnossapitotarveselvityksiä kiinteistöosakeyhtiölle. Projekti hoidettiin tiiviissä yhteistyössä Consti Korjausurakointi Oy:n projektipäällikkö Juha Tikan ja Consti Yhtiöt Oy:n liiketoiminnanjohtajan Hannu Kimiläisen kanssa.

Tämä projekti piti sisällään erilaisten malliasiakirjojen sekä lyhyen ja ytimekkään, asiallisen esitelmän tekemisen kiinteistöosakeyhtiötä varten. Myöhemmin nämä asiakirjat esiteltiin kiinteistöosakeyhtiölle ja muokattiin kiinteistöosakeyhtiön edustajien toiveiden mukaisiksi. Nämä asiakirjat, eli kunnossapitotarveselvityksen raporttimalli, ennen kunnossapitotarveselvitystä tehtävä asukaskyselylomake ja kunnossapitosuunnitelmamalli ovat tämän opinnäytetyön liitteenä. Kyseiset asiakirjat mukailevat KH 90-00535 -kortissa esiintyvää tietoa. Myös kiinteistöosakeyhtiölle tekemäni ns. myyntipuhe on liitteenä.

Tässä opinnäytetyössä käsittelin myös lyhyesti vuonna 2009 voimaan tullutta lakiesitystä, joka teki pakolliseksi kunnossapitotarveselvitykset asuinkiinteistöissä tehtäväksi vuosittain. Pakolliset selvitykset ovat silmämääräisiä arvioita kiinteistön ja sen eri osa-alueiden kunnosta ja mahdollisista korjaustarpeista sekä niiden ajankohdista ja kustannuksista. Koska arviot ovat vain silmämääräisiä, ne vaativat kunnossapitotarveselvitysten tekijöiltä vankkaa ammattitaitoa ja kokemusta niin rakennepuolelta kuin myös LVIS- ja automaatiojärjestelmistä. Tarkastajia on yleensä useampi, joten yhden tarkastajan ei tarvitse olla asiantuntija kaikilla aloilla, mutta yleistietämyksen tulee kuitenkin olla hyvällä tasolla. Kunnossapitotarveselvitysten tekijän tarkemmat vaatimuksetkin löytyvät tästä opinnäytetyöstä.

Teoriaosuudessa kävin läpi myös, mitä kunnossapitotarveselvitykset yleisesti pitävät sisällään ja vertailin niin sanottua yleistä kunnossapitotarveselvitysmallia Consti Yhtiöt Oy:n omiin kunnossapitotarveselvityksiin, jotka erottuvat selkeästi esimerkiksi heti kunnossapitotarveselvitysten aikana tehtävillä kunnossapitotöillä. Selvitin myös, mitä muita tarkastuksia kiinteistöihin tehdään ja miten ne eroavat kunnossapitotarveselvityksistä.

2 Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

Vuonna 2009 astui voimaan laki(6.), joka pakottaa asunto-osakeyhtiöt selvittämään kiinteistön ja sen huoneistojen kunnossapidon tarve seuraavalle 5 vuoden ajanjaksolle. Kunnossapitotarveselvitykset on tehtävä joka vuosi, ja ne tulee esittää viimeistään tilinpäätöskokouksessa kirjallisesti. Asunto-osakeyhtiölain 1599/2009 III osan 6. luvussa on varsinaista yhtiökokousta koskeva lakipykälä 3 §, joka selittää asian seuraavasti:

> Kokouksessa on esitettävä: 2) hallituksen 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; sekä
> 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.(6.)

Asunto-osakeyhtiölaki käsittelee myös kunnossapidon rahoituksen ja vastuun jakautumista kiinteistössä. Lain mukaan kiinteistöyhtiö vastaa kiinteistön piha-alueiden, yleisten tilojen ja sellaisten tilojen kunnossapidosta, jotka eivät kuulu osakkeenomistajan vastuulle. Osakkeenomistajan, eli henkilön, joka omistaa huoneiston, vastuulle kuuluu oman huoneistonsa sisäosien kunnossapitotyöt. Huoneistokohtaisen kunnossapidon täytyy olla niin hyvätasoista, että kiinteistöyhtiön vastuualueisiin kuuluvat rakenteet eivät vahingoitu huoneistosta johtuvista seikoista. Kiinteistössä aiheutuu tietenkin elämisestä aiheutuvaa tavanomaista kulumista, jonka aisoissa pitäminen kuuluu lain mukaan kiinteistöyhtiölle. Rahoitus jakautuu kiinteistössä samalla tavalla kuin kunnossapidosta huolehtimisen vastuu.

Huoneiston kunnossapidon rahoittaminen kuuluu osakkeenomistajan vastuulle, ja yhtiö hoitaa yleisten tilojen kunnossapidon rahoittamisen. Kunnossapidosta on huolehdittava kiinteistössä vastuurajojen mukaisesti. Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö laissa ja yhtiöjärjestyksessä määritettyä kunnossapitovastuutaan ja siitä koituu haittaa kiinteistön kunnolle, on kiinteistöyhtiöllä oikeus suorittaa tarpeelliset kunnossapitotyöt ja veloittaa niistä vastuun laiminlyönyttä osakkeenomistajaa. Myös osakkeenomistajalla on oikeus teettää kunnossapitotöitä huoneistossaan ja veloittaa niistä yhtiötä, mikäli nämä kunnossapitotyöt ovat kiireellisiä ja niiden tekemättä jättäminen aiheuttaa lisävahinkoa kiinteistölle. Osakkeenomistaja voi myös teettää asunnossaan kiinteistöyhtiön kustannuksella sellaisia kunnossapitotöitä, joiden tekemättä jättäminen aiheuttaa suurta haittaa huoneistossa asuvalle ja kiinteistö haittaa, ja kiinteistöyhtiölle on jätetty kirjallinen ilmoitus tai useampia ongelmaa koskien. (6.)

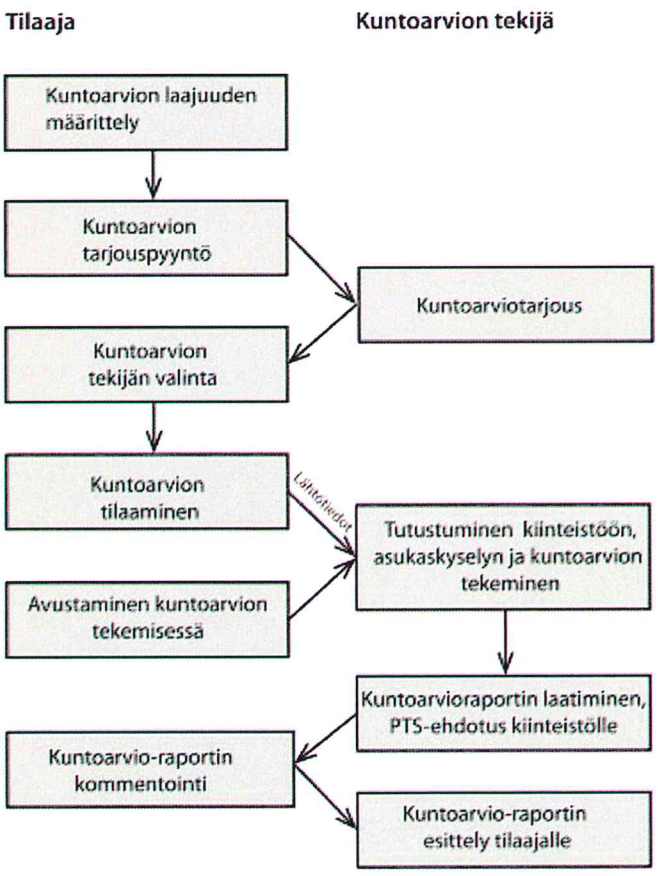
3 Kunnossapitotarveselvitykset

Kiinteistön kuntoa on mahdollista määrittää monin tavoin, mutta yksi lain mukaan pakollinen kuntoa selvittävä toimenpide on kunnossapitotarveselvitys. Kunnossapitotarveselvityksien suoritustapoja on yhtä monta kuin kunnossapitotarveselvityksen tekijöitäkin ja näistä suoritustavoista Consti Yhtiöt Oy tarjoaa yhden erittäin asukasmyönteisen ja kiinteistön kuntoa parantavan. Kuvassa 1 on esitetty tämän erityisiä kunnossapitotarveselvityksiä tekevän yrityksen logo.

Kuva 1. Consti Yhtiöt Oy:n logo.

3.1 Kunnossapitotarveselvitykset yleisesti

Kunnossapitotarveselvitykset ovat lyhyesti ja ytimekkäästi hieman yksinkertaisempia ja pelkistetympiä kuntoarviota, joihin sisältyy kunnossapitosuunnitelman teko. Kuntoarvion yhteydessä se voidaan tehdä pyydettäessä. Kunnossapitotarveselvitykset ovat näin ollen, kuten kuntoarviot, myös silmämääräisiä tarkasteluita kiinteistön asuntojen, yleisten tilojen ja alueiden sekä piha-alueiden kunnon selvittämiseksi. Kun kiinteistön kunto saadaan selville kunnossapitotarveselvityksellä, tehdään kiinteistölle kunnossapitosuunnitelma, jota noudatetaan tarkasti. Kunnossapitosuunnitelmaa tehdessä käydään läpi kunnossapitotarveselvityksen raporttia ja arvioidaan, mitä tulevia kunnossapitotöitä tulee seuraavien 5—10 vuoden aikana tehdä kiinteistön kunnon ylläpitämiseksi ja mitä suurempia remontteja on kiinteistöön ja sen asuntoihin tulossa. Alla on vielä KH 90-00535-kortin kaavio kunnossapitotarveselvityksen koko prosessista pelkistetysti esitettynä kuvassa 2.



Kuva 2. Kunnossapitotarveselvityksen tekemisprosessi. (1.)

3.1.1 Ennen kunnossapitotarveselvitystä

Kunnossapitotarveselvityksen tilaaja lähettää ensimmäisenä tarjouspyynnön kunnossapitotarveselvityksiä tekevälle yritykselle ja aloittaa näin ollen koko prosessin. Tarjouspyynnöstä on käytävä ilmi, mitä tilaaja haluaa kunnossapitotarveselvitykseltään ja mikäli tämä haluaa joitakin tavallisesta kunnossapitotarveselvityksestä poikkeavia tarkempia tutkimuksia tai mittauksia. Tällaisia ovat muun muassa kuntoarviot ja kuntotutkimukset, joissa voidaan keskittyä esimerkiksi pelkästään johonkin tiettyyn kiinteistön osaan tai alueeseen, kuten yksittäiseen huoneistoon tai vaikka sen parvekkeeseen. Kuntoarvio selvitetään luvussa 4.2. Tilaajan lähettämästä tarjouspyynnöstä tulee ilmetä tarvittavat lähtötiedot kunnossapitotarveselvityksen tekoa ja sen hinnan laskemista varten. Lähtötiedoista olisi löydyttävä esimerkiksi voimassa oleva isännöitsijätodistus kaikkine liitteineen, kiinteistön perustietokortti (KH 90025) perusteellisesti täytettynä ja päivitettynä. Kaikki LVIA-järjestelmien tiedot, sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien sekä kiinteistössä mahdollisesti olevien erityisjärjestelmien tiedot tulee olla kunnossapitotarveselvityksen tekijän tiedossa ennen kuin selvitys tehdään, sillä kaikki järjestelmät ovat erilaisia ja erikokoisia, kuten kuva 3 havainnollistaa.

Kuva 3. Esimerkki lämmönjakokeskuksesta.

Mikäli kiinteistö sisältää monimutkaisia ja suuria järjestelmäkokonaisuuksia, kunnossapitotarveselvityksen hintakin saattaa hieman muuttua. Asuinkiinteistöissä on tosiaan jo vuodesta 2009 saakka ollut pakollista teettää kunnossapitotarveselvitykset vuosittain, joten kaikista kiinteistöistä tulisi löytyä kunnossapitosuunnitelma ja tiedot korjaushistoriasta. Näin ollen, kun kunnossapitotarveselvityksen tilaaja toimittaa nämäkin tiedot selvityksen tekijälle jo tarjouspyynnön liitteenä, pystyy kunnossapitotarveselvityksen tekijä tarkastelemaan ennen selvityksen tekemistä, onko kunnossapitosuunnitelmaa toteutettu. Kiinteistön asiakirjoissa tulee olla päivitetty asiakirjaluettelo ja sen mukaiset päivitetyt työselostukset ja piirustukset, joiden avulla voidaan helposti löytää esimerkiksi alakaton päälle sijoitetut venttiilit. On myös tärkeää, että kunnossapitotarveselvityksen tekijä saa tutkailtavakseen kiinteistön huoltokirjan, jotta tämä saa tietää, minkälaisia laitteita ja tarvikkeita kiinteistössä on käytetty.

Jos tilaaja haluaa kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä tehtävän joitain tarkempia tutkimuksia tai mittauksia tai kiinteistöön kuuluu leikkipaikka, jonka välineiden kunto pitäisi tarkastaa, on tilaajan ilmoitettava se tarjouspyynnössä. Tällaiset kunnossapitotarveselvityksen ulkopuoliset tutkimukset ja niiden tarve tulisivat ilmi toki myös kunnossapitotarveselvityksessä ja niistä tarjottaisiin tilaajalle lisätyö, jolla ne oltaisiin valmiita tekemään. Mikäli kyseessä on kuitenkin kiinteistö, jossa on omistusasuntoja, huoneistoissa saattaa kuitenkin olla myös huoltokirjasta poikkeavia tuotteita jonkin verran. Jos kiinteistössä tosiaan on omistusasuntoja, tilaajan on ilmoitettava kunnossapidon vastuujaosta, mikäli se poikkeaa yhtiöjärjestyssäännöistä. Kun tämä vastuunjakotaulukko ja kaikki muut edellä mainitut dokumentit ovat tarjouspyynnön ohessa toimitettu kunnossapitotarveselvityksen mahdolliselle tekijälle, tutustuu tämä niihin ja pyytää tarvittaessa mahdollisuutta käydä kiinteistössä. Tutustuttuaan kiinteistöön ja sen järjestelmiin, laskee kunnossapitotarveselvityksen tekijä hinnan kyseisen kiinteistön kunnossapitotarveselvitykselle ja toimittaa sen tilaajalle hyväksyttäväksi ja kommentoitavaksi. Mikäli sopimukseen kunnossapitotarveselvityksen tekemisestä päästään, selvityksen tekijä aloittaa valmistelutyöt, joihin kuuluu muun muassa asukaskyselyn teettäminen kiinteistön asukkaille. (1; 6.)

3.1.2 Kunnossapitotarveselvityksen tekeminen

Itse kunnossapitotarveselvitys aloitetaan pohjatyöllä. Tähän pohjatyöhön kuuluu muun muassa asukaskyselyn teettäminen kiinteistön osakkaille eli huoneistojen omistajille. Asukas kysely on tämän opinnäytetyön liitteenä 1. Asukaskysely on kiinteistön asukkaille tarkoitettu yksinkertaistettu kysely heidän omista havainnoistaan kiinteistön yhteisten tilojen, piha-alueiden ja ennen kaikkea heidän oman asuntonsa kuntoon liittyen. Kiinteistöyhtiö ei voi tietää yksittäisten huoneistojen kunnosta tarkasti, joten tästä syystä asukaskyselyyn vastaaminen ajatuksen kanssa ja tarkasti on ehdottoman tärkeää. Asukaskysely tulee tehdä riittävän ajoissa itse kunnossapitotarveselvityksen tekemiseen nähden, sillä asukkailla on hyvä olla paljon aikaa kyselyn huolelliseen täyttämiseen. Jos aikaa asukaskyselyn täyttämiseen annetaan esimerkiksi vain viikko, osa asukkaista saattaa olla vaikka lomalla tai muuta vastaavaa, ja he ovat näin ollen kykenemättömiä vastaamaan kyselyyn. Ajanpuute on todella huono syy jäädä saamatta hyödyllistä ja tärkeää taustatietoa huoneistosta ja koko kiinteistöstä. Kyselystä on käytävä selkeästi ja yksiselitteisesti ilmi, mihin ja milloin kyseinen kyselylomake palautetaan täytettynä. Kiinteistön jokaisen rapun aulaan, ilmoitustaulun läheisyyteen sijoitettava lukollinen palautuslokero on paras ja yksinkertaisin vaihtoehto asukaskyselylomakkeiden keräämiseen. Palautuslokerona voi toimia ihan tavallinen postilaatikko, kunhan se on lukolla varustettu. Esimerkki asukaskyselyn keruulokerosta kuvassa 4. Asukaskyselyn voi nykyaikana toteuttaa myös sähköisesti, ja näin ollen palautuskin sujuisi kätevästi kunnossapitotarveselvityksiä varten tehtyyn sähköpostiosoitteeseen.

Kuva 4. Mahdollinen asukaskyselyn palautuslokero

Elektroninen asukaskysely on siitä huono vaihtoehto, että vanhemmat ihmiset eivät välttämättä osaa sitä täyttää tai sen palautuksessa voi olla ongelmia. Tästä syystä asukaskysely kannattaa teettää molemmilla tavoin, eli kerätään yhtiökokouksessa nimet ja sähköpostiosoitteet ylös, ketkä haluavat täyttää asukaskyselyn elektronisesti ja ketkä haluavat perinteisen paperisen version. Tällaisten käytännön asioiden selvittämisten vuoksi kunnossapitotarveselvityksen tekevän yrityksen yhteyshenkilön tulisi olla mukana yhtiökokouksessa, jossa osakkaille ilmoitetaan kunnossapitotarveselvityksen tekijä ja ajankohta. Yhtiökokouksessa yhteyshenkilö voi vastata esitettyihin kysymyksiin ammattitaidolla ja luoda kiinteistöön jo valmiiksi positiivisen asenteen ja hyvän mielen tulevaa kunnossapitotarveselvitystä kohtaan. Kunnossapitotarveselvityksen tekijä käy kaikki palautetut asukaskyselylomakkeet läpi, joista ilmenee heti lähtökohdat kiinteistön kunnolle. Mikäli huoneistoista havaitaan paljon samankaltaisia puutoksia, voi kunnossapitotarveselvityksen tekijä helposti päätyä siihen johtopäätökseen, että kiinteistön yleisistä tiloista havaitaan hyvin todennäköisesti samankaltaista vikaa, vaikka asukkaat eivät olisikaan tästä ilmoittaneet kyselyssä.

Kun asukaskyselyt on käyty läpi, aloitetaan varsinaisen kiinteistön kuntoselvityksen tekeminen. Jokaisella selvityksen tekijällä on oma tapansa ja järjestys tehdä tämä kyseinen selvitys, jotkut aloittavat kiinteistön huoneistoista ja jotkut esimerkiksi piha-alueista. Järjestyksellä ei sinänsä ole väliä, mutta kunnossapitotarveselvitystä tekevän kannattaa tietysti aina muistaa, että jokainen asukas on asiakas ja asiakas on aina oikeassa. Näin ollen, mitä nopeammin kaikki asunnot on tarkastettu, sitä tyytyväisempi asukas on, sen jälkeen tämän ei tarvitse enää murehtia ja miettiä, että kohta se kunnossapitotarveselvitys tullaan tekemään. Kunnossapitotarveselvityksen aikana asunnossa ei saisi olla lemmikkejä tai muita häiriötekijöitä, mutta jos niitä kuitenkin on, olisi hyvä, että asukas olisi myös itse paikalla. Lemmikeistä tulee aina ilmoittaa ennen kunnossapitotarveselvitystä teetettävässä asukaskyselyssä. Huoneistoon mennään sisään vahtimestarin yleisavaimella, jos asukas on estynyt olemaan paikalla kunnossapitotarveselvityksen aikana. Asukkaan on kuitenkin avattava turvalukko, jotta asuntoon varmasti pääsee. Kunnossapitotarveselvitykset ovat tosiaan silmämääräisiä, ja kuntoselvityksen tekijä paneutuu tarkemmin nimenomaan asukaskyselystä selvinneisiin vikoihin ja ongelmiin. Mikäli asukas valittaa kosteusongelmista, tehdään pintapuolinen kosteusmittaus. Rakenteita ei avata kunnossapitotarveselvityksessä, joten mikäli kuntoselvityksen tekijä tulee siihen tulokseen, että huoneistossa on kosteusongelmia mutta ne eivät ilmene pinnallisissa mittauk-

sissa, tulee kuntoselvityksen tekijän ilmoittaa raportissa ehdotus tarkemmasta tutkimuksesta. Jos kosteusongelmista ei ole ilmoitettu asukaskyselyssä tai muulla tavoin, tehdään muun muassa kuvassa 5 tapahtuva pinnallinen kosteusmittaus pistotarkastuksena.

Kuva 5. Kosteusmittaus rakenteen pinnasta.

Muita pistotarkastuksina tehtäviä mittauksia ovat muun muassa ilmavirtamittaukset, jotka tietysti tehdään myös kaikkiin huoneistoihin, jos asukaskyselyistä paljastuu yleistä haittaa ilmavirtoihin liittyen tai jos kunnossapitotarveselvityksen tekijä kokee ne tarpeellisiksi. Mittauksien lisäksi huoneistot katsotaan läpi silmämääräisesti, minkä jälkeen siirrytään kiinteistön yleisiin tiloihin tekemään silmämääräisiä havaintoja ja pistotarkastuksina tehtäviä mittauksia. Kun sisätilojen kunto on selvitetty, siirrytään piha-alueiden ja kiinteistön julkisivujen tarkasteluun. Julkisivuissa kiinnitetään erityisesti huomiota seinien halkeamiin ja rappausten yleiseen kuntoon. Piha-alueiden kunnossapitotarveselvityksen kannalta tärkeimmät kohteet ovat esimerkiksi pihakiveykset ja mahdolliset aidat ja portit. (1; 2.)

3.1.3 Kunnossapitotarveselvityksen raportti

Kunnossapitotarveselvityksen avulla saadut havainnot kootaan yhdeksi isoksi kokonaisuudeksi, joka muotoillaan kunnossapitotarveselvityksen raportiksi. Aluksi kerrottaan yleisesti, miten kunnossapitotarveselvitys on tehty ja mitä periaatteita noudattaen. Raportista on käytävä ilmi myös, ketkä kiinteistön kunnossapitotarveselvityksen käytännössä toteuttivat ja mikä kyseisten tekijöiden pätevyyden taso kunnossapitotarveselvityksen suorittamiseen on. Pätevyyteen liittyvät yksityiskohdat ilmoitetaan myöhemmin kohdassa "kunnossapitotarveselvityksen tekijän koulutus ja pätevyys." Kunnossapitotarveselvityksen raporttimalli on tämän opinnäytetyön liitteenä (liite 1). Kunnossapitotarveselvityksen tekijöiden ja pätevyyksien toteamisen jälkeen aletaan käymään läpi itse kunnossapitotarveselvityksessä tehtyjä havaintoja ja mahdollisten mittauksien tuloksia. Kaikki tulokset kirjataan raporttiin samalla tavalla kategorioittain kuin kunnossapitotarveselvityskin käytännössä tehdään, eli:

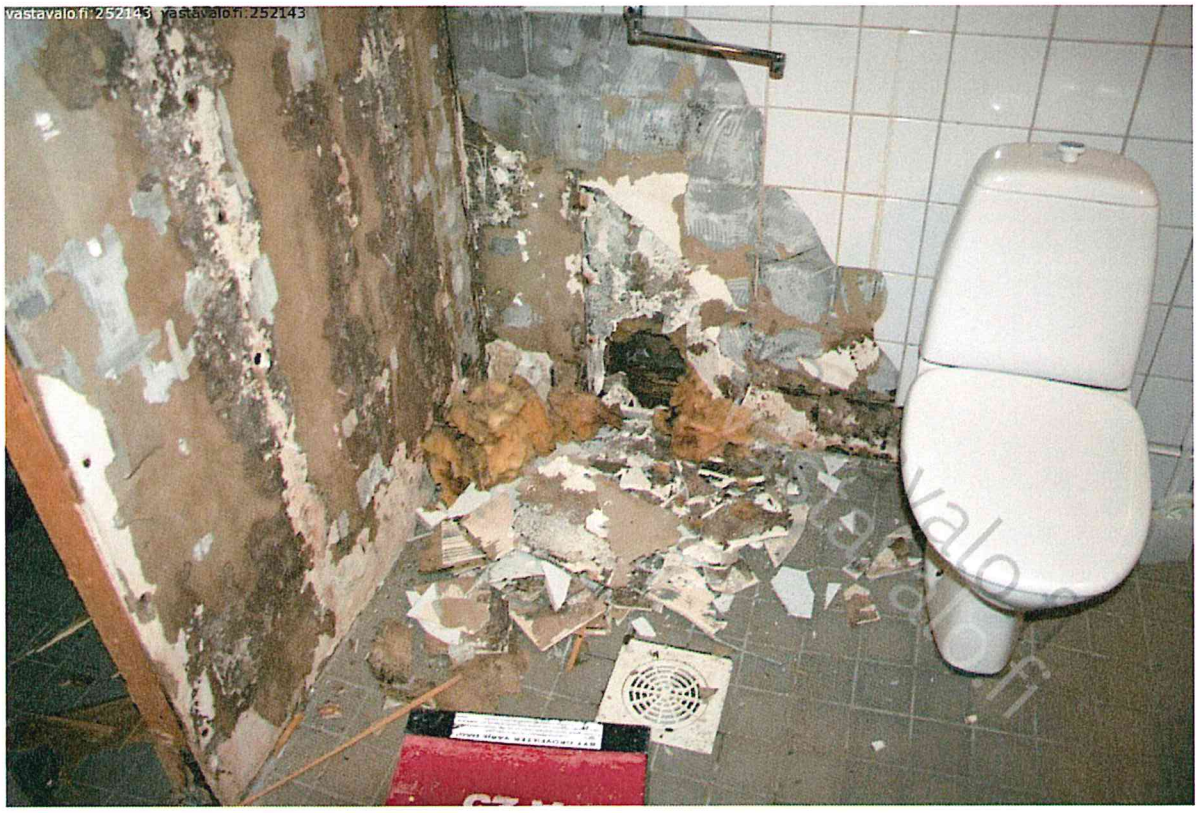
- Piha-alueet
- Leikkipuistot
- Yhteiset / yleiset tilat (rakenteet)
- Yhteiset / yleiset tilat (talotekniikkajärjestelmät)
- Huoneistot (rakenteet)
- Huoneistot (talotekniikka)
- Turvallisuus- ja terveysriskit → eli niin sanotut heti korjattavat.

Leikkipuistojen turvallisuustarkastukset eivät kuulu tavalliseen kunnossapitotarveselvitykseen, mutta ne voidaan lisätä siihen tilaajan pyynnöstä. Kaikissa kohdissa mainitaan siellä tehdyt havainnot, joiden perään kirjataan kunnossapitotarveselvityksen tekijöiden ehdotus korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteistä havaintoon liittyen ja ilmoitetaan ajankohta tai viitataan kunnossapitosuunnitelmaan. Mikäli havaittu vika tai ongelma aiheuttaa turvallisuusriskejä tai muuta vaaraa, tulee se ilmoittaa raporttiin sekä kyseisen alueen kohtaan että turvallisuus- ja terveysriskeille varattuun kohtaan. Turvallisuus- ja terveysriskejä aiheuttavat puutteet ja viat merkataan aina heti korjattaviksi. Huoneistojen havaintojen yhteydessä esitetään myös asukaskyselyn tulos. Yhtäkään yksittäistä täytettyä kyselylomaketta ei liitetä osaksi kunnossapitotarveselvityksen raporttia, vaan asukaskyselyiden tulokset lasketaan yhteen, jolloin saadaan laskettua keskiarvot kaikkiin kysymyksien vastauksiin. Pelkästään asukaskyselyn vastauksien keskiarvoja tutkailemalla

saadaan jo melko hyvä ennakkonäkemys kiinteistön ja sen osien kunnosta. Myös kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä tehtyjen lisätarkastuksien ja mittauksien tulokset tulee merkitä raporttiin. Kun raportti saadaan koostettua, aikataulutetaan ja budjetoidaan kiinteistön ja sen osien ja alueiden kunnossapito seuraavien 5 vuoden ajanjaksolle. Tätä kunnossapitosuunnitelmaa päivitetään vuosittain kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä. Mitä tarkemmin kunnossapitosuunnitelma tehdään ja mitä tarkemmin kunnossapidon suorittava yritys toteuttaa kunnossapitosuunnitelmaa, sitä paremmassa kunnossa kiinteistö huoneistoineen pysyy. Kiinteistön kunnolla on tietenkin suora vaikutus kiinteistön arvoon ja samalla näin ollen myös sen huoneistojen ja yhtiövastikkeen arvoon, eli kunnossapidon on erittäin tärkeää olla mahdollisimman asiallisesti hoidettua. Kunnossapitosuunnitelma tehdään monesti liian suurpiirteisesti, eikä siitä silloin ole sellaiseksi työkaluksi, joka helpottaa suuresti kiinteistön kunnon säilyttämisessä. Hyvällä kunnossapitotarveselvityksen raportilla voidaan tehdä hyvä kunnossapitosuunnitelma, jonka avulla taas on mahdollisuus ylläpitää ja parantaa kiinteistön kuntoa ja pitkällä aikavälillä jopa pienentää kiinteistön kunnossapitoon ja korjaustöihin kuluvan pääoman määrää pitkällä aikavälillä. (1.)

3.1.4 Kunnossapitosuunnitelma

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoitus on sekä selvittää kiinteistön kunto että tuottaa tietoa, joilla pystytään selvittämään, miten kiinteistön kunto saadaan pidettyä kunnossa tai millä tavoin asunnon kuntoa on mahdollista jopa vielä parantaa entisestään. Näiden tietojen avulla luodaan kiinteistölle kunnossapitosuunnitelma, jota kunnossapitoyrityksen tulee noudattaa, jotta budjetti voidaan todella arvioida tarkasti. Kunnossapitosuunnitelmaan laitetaan yhteen sarakkeeseen kiinteistön osa, jossa kunnossapitotöitä suunnitellaan tehtävän. Toiseen sarakkeeseen täytetään tehtävät korjaus- ja kunnossapitotyöt ja kunkin vuosiluvun alapuolelle tehtävien töiden kohdalle tulee vuosittainen budjettiarvio. Budjettiarvioon pääseminen edellyttää kunnossapitosuunnitelman tarkkaa noudattamista. Jos kunnossapitosuunnitelmaa ei noudateta, saattaa kiinteistön kunto päästä yllättäen rappeutumaan, mikä aiheuttaa varmasti muun muassa LVIS-järjestelmien ennenaikaisia hajoamisia tai esimerkiksi jopa homevaurioita. Mikäli esimerkiksi joku vesijärjestelmä rikkoutuu, tämä saattaa aiheuttaa todella suuria vesivahinkoja, jotka johtavat suuriin purkutöihin ja todella suuriin korjaamistoimenpiteisiin. Kuvassa 6 on esitetty juuri tällainen vesivahinko.



Kuva 6. Pienehkö vesivahinko kylpyhuoneessa.

Nämä korjaustoimenpiteet vaikuttavat tietenkin heti budjettiin ja lisäävät kunnossapitotöitä kunnossapitosuunnitelmaan. Vesivahinkojen sattuessa tulee myös tehdä kosteusmittauksia, jotta voidaan varmistua siitä, ettei rakenteisiin päässyt kosteus tule aiheuttamaan pidemmällä aikavälillä esimerkiksi homevaurioita. Kunnossapitosuunnitelmien yleinen malli on sellainen, että kiinteistön kunnossapito on mahdollisimman vähäistä, jolloin säästetään mahdollisimman paljon rahaa, kun tuijotetaan vain parin vuoden päähän. Tällainen kunnossapito aiheuttaa kuitenkin sen, että kiinteistön kunto huononee nopeammin, minkä takia aiheutuu suurempia äkillisiä hajoamisia, jolloin kulut pitkällä aikavälillä ovat jo huomattavasti suunniteltua suuremmat. Kunnossapitotarveselvityksiä tehdessä tulee ottaa huomioon myös se fakta, että mitä paremmin kiinteistön kuntoa ylläpidetään ja mitä paremmassa kunnossa kiinteistö on, sitä paremmin arvioitavassa kiinteistön kunnossapidon budjetti on ja sitä paremmin kiinteistön kunto on hallittavissa. (1.)

3.2 Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksen tekeminen

Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvitykset eroavat tavanomaisista kunnossapitotarveselvityksistä muutamilla kiinteistölle ja sen asukkaille erittäin hyödyllisillä yleiseen kunnossapitotarveselvitykseen kuulumattomilla lisäselvityksillä sekä jo kunnossapitotarveselvityksen ohessa tehtävillä toimenpiteillä. Kun kunnossapitotarveselvitystä aloitellaan, kerätään tosiaan kiinteistön lähtötiedot, eli esimerkiksi huoltokirja ja mahdollinen huoltohistoria, josta mainittiinkin jo aikaisemmin luvussa 3.1.1. Näiden tietojen lisäksi Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvitysten kannalta erittäin oleellinen tieto on asukaskyselyn vastaukset. Nämä kaksi asiaa, kiinteistön tiedot ja asukaskyselyn vastaukset, antavat keinot Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksen tärkeimpään erottajatekijään muiden yritysten tarjoamista kunnossapitotarveselvityksistä.

Keittiön kalusteiden kunto yleisesti hyvä (kuluneet)

Hanatiivisteet vuotaa yleisesti

Tiskipöydän silikonit tarvittaessa vaihdettu.

Liesituulettimien suodattimet vaihdettu

Kaluste ovien saranoita korjattu

Hanojen keskitetyt korjaukset

vaihe 2

Kuva 7. Ote Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksen tekijän raportista.

Tämä erittäin tärkeä ja kiinteistöjen kunnossapidon mullistava erottajatekijä on kunnossapitotarveselvityksen aikana tehtävät kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet. Kuvassa 7 on esitetty, miten tehdyt korjaukset kirjataan raporttiin kuvien kera. Kiinteistön huoltokirjasta selvitetään, mitä materiaaleja ja laitteita huoneistossa on käytetty, ja asukaskyselyn avulla saadaan tietää, mitä kaikkea huoneistossa pitää kunnostaa. Näin ollen kunnossapitotarveselvityksen tekevä ryhmä pystyy täyttämään pakettiautonsa juuri kyseisen kiinteistön kannalta oikeilla kunnossapidon instrumenteilla. Kun Consti Yhtiöt Oy tulee tekemään kunnossapitotarveselvitystään kiinteistöön, alkaa myös kiinteistön kunnossapito

välittömästi. Muut kunnossapitotarveselvityksiä tekevät yritykset eivät tällaista palvelua ainakaan tällä hetkellä tarjoa. Tätä palvelua ja asukaskyselyyn vastaamisen tärkeyttä painotetaan myös asukaskyselyn alkulehdessä.

> Kunnossapitotarveselvitysten aikana tehdään pienimuotoisia kunnossapito- / korjaustöitä, joihin varataan tarvikkeita ennen selvitystä tehdyn asukaskyselyn perusteella. Tästä syystä asukaskyselyyn vastaaminen on tärkeää ja erittäin hyödyllistä. (Liite 1)

Näin ollen, kun asukkaalla on huoneistossaan joku ongelma, se tulee mahdollisesti korjatuksi välittömästi kunnossapitotarveselvityksen aikana. Tämä on todella suuri asukasviihtyvyyttä lisäävä seikka, joka saattaa kohdistua todella pienistäkin toimenpiteistä. Mikäli huoneistoissa on suuria toimenpiteitä vaativia ongelmakohtia, ei niihin puututa kunnossapitotarveselvityksen aikana, vaan ne kirjataan kunnossapitotarveselvitysraporttiin korjausehdotuksineen.

Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksiin sisältyvät myös automaattisesti leikkivälineiden turvallisuustarkastukset, jotka täytyy kunnossapitotarveselvityksen lailla tehdä vuosittain. Kuvassa 8 on esitetty esimerkki komplekseista leikkivälineistä. Tällaisten leikkivälineiden pienet kunnossapitotyöt ovat myös mahdollisia välittömästi kunnossapitotarveselvityksen aikana, jos kyseessä on joitakin pieniä toimenpiteitä, kuten keinujen ketjujen vaihtaminen ynnä muu sellainen. Monet kunnossapitotarveselvityksiä tekevät yritykset saattavat tarjota näitä leikkivälineiden turvallisuustarkastuksia, mutta vain lisätyönä ja silloinkaan niihin eivät kuulu välittömät kunnossapitotoimenpiteet.

Kuva 8. Kuva jatkuvasti monimutkaistuvista leikkipuistoista.

Kunnossapitotarveselvityksiä tekevät normaalisti konsulttiyritykset, mikä antaa jälleen Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksille yhden erittäin hyödyllisen valttikortin. Consti Yhtiöt Oy pystyy tarjoamaan kiinteistölle kunnossapitotarveselvityksen lisäksi myös itse kiinteistön kunnossapidon. Kunnossapitosuunnitelman budjetti on sidottu tietenkin siihen seikkaan, että sen toteuttava yritys on Consti Service Oy, joka noudattaa tehtyä kunnossapitosuunnitelmaa orjallisesti. Tällä tavoin päästään siihen tulokseen, johon tarkasti laaditulla kunnossapitosuunnitelmalla pyritäänkin pääsemään, eli kiinteistön kunnon parantamiseen ja näin ollen kiinteistön ja sen huoneistojen arvon korottamiseen. Mikäli kunnossapitotarveselvityksen tekevä yritys ei ole sama kuin kunnossapidon toteuttava yritys, ei kunnossapitosuunnitelman tarkkaa noudattamista voida taata. Tästä johtuen budjettiarviot paisuvat pitkällä aikavälillä huomattavankin suuriksi ja kiinteistön kunto rapistuu. Consti Yhtiöt Oy tarjoaa kaiken saman katon alta, jolloin kiinteistön kunnossapidon budjettiarvio on tarkka ja kiinteistön kunto kohenee.

Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksiä tekee noin neljähenkinen ryhmä, joka koostuu vankan kokemuksen omaavista alan ammattilaisista. Tällä ryhmällä on käytössään kuvassa 8 esitettävä pakettiauto, johon saadaan ladattua kaikki kunnossapitotoimenpiteisiin liittyvä materiaali. Kunnossapitotarveselvityksistä vastaavassa roolissa toimii pätevöitynyt kuntoarvioija, jolle FISE on myöntänyt edellä mainitun todistuksen. Tämän henkilön pääasiallisiin tehtäviin kuuluvat asukaskyselyiden järjestäminen, kunnossapitotarveselvitysraporttien ja kunnossapitosuunnitelmien tekeminen ja aika ajoin myös kunnossapitotarveselvitysten markkinointitehtävät.

Kuva 8. Kunnossapitotarveselvityksen tekevän ryhmän pakettiauto.

Ryhmän muut jäsenet tekevät kunnossapitotarveselvitykset käytännössä ja toteuttavat myös sen aikana tehtävät kunnossapitotoimenpiteet. Tämä porukka kirjaa havainnot ja korjausehdotuksensa ja toimittaa ne sitten kunnossapitotarveselvityksistä vastaavalle niin sanotulle kunnossapitoasiantuntijalle, jonka jälkeen tämä kokoaa havainnot yhdeksi kunnossapitotarveselvitysraportiksi. Raportin teon jälkeen kunnossapitoasiantuntija laatii kiinteistölle tarkan kunnossapitosuunnitelman budjettiarvioineen ja esittää sen kunnossapitotarveselvitysraportin kera kunnossapitotarveselvityksen tilaajalle. Kun tilaaja tämän jälkeen hyväksyy kunnossapitosuunnitelman ja sen tekijäksi Consti Service Oy:n, alkaa kiinteistön kunnossapito ja näin ollen kiinteistön arvon ja kunnon kohotus ja pian kaikki kiinteistöt näyttävät yhtä hyviltä kuin kuvan 9 kiinteistö.

Kuva 9. Ulkoisesti hyvässä kunnossa oleva vanha kiinteistö.

3.3 Kunnossapitotarveselvityksen tekijän koulutus ja pätevyys

Kunnossapitotarveselvityksen tekijälle ei ole laissa määriteltyä pätevyys- tai koulutusvaatimuksia. Kuntoarvioijaksi voi kuitenkin kouluttautua ja saada itsellensä pätevöityneen kuntoarvioijan todistuksen. Pätevöityneen kuntoarvioijan todistuksia myöntää FISE. Vaikka kunnossapitotarveselvityksiä voi tehdä periaatteessa kuka tahansa, on kunnossapitotarveselvityksen tekijällä kuitenkin oltava vankka kokemus rakennusalalta sekä tämän on tunnettava eri kiinteistöjen rakenteelliset ja talotekniset osa-alueet edes suurpiirteisesti. Lisäksi kunnossapitotarveselvityksen tekijän tulee erikoistua johonkin näistä osa-alueista. Kunnossapitotarveselvityksiä tehdään yleensä ryhmätyönä, jossa on eri osa-alueiden asiantuntijat sekä yksi asiantuntija, joka vastaa koko kunnossapitotarveselvityksestä. Vähintään tämän henkilön olisi hyvä olla pätevöitynyt kuntoarvioija, vaikkei laki ainakaan vielä tätä todistusta vaadikaan. Tämä kunnossapitotarveselvitysryhmä tekee kunnossapitotarveselvityksen yhdessä, ja kukin kirjaa omat havaintonsa korjausehdotuksineen, minkä jälkeen yksi nimetty vastuuhenkilö kokoaa havainnot kunnossapitotarveselvitysraportiksi ja edelleen suunnitelmaksi. Tästä syystä olisi hyvä, että tämä niin sanottu vastuuhenkilö olisi pätevöitynyt kuntoarvioija, jotta havainnot saataisiin tulkittua oikein ja niistä saataisiin aikaiseksi hyvä raportti ja näin ollen myös järkevä kunnossapitosuunnitelma. (1; 7.)

4 Muut tutkimukset ja kartoitukset

Kunnossapitotarveselvitysten lisäksi tehdään myös monia muita tutkimuksia ja kartoituksia. Joitakin näistä tutkimuksista ja kartoituksista voidaan ehdottaa tehtäväksi kunnossapitotarveselvityksen jälkeen, mikäli kunnossapitotarveselvityksessä ilmenee jotain, mikä saa kunnossapitotarveselvityksen tekijän epäilemään, että esimerkiksi jonkin rakenteen sisällä voi olla jotain suurempia ongelmia. Kunnossapitotarveselvitykset ovat kuitenkin ainoa laissa määrätty kiinteistön kunnon selvittämiseksi tarkoitettu toimenpide, joten muita tutkimuksia ja kartoituksia tehdään taloyhtiön harkinnan mukaan.

4.1 Kuntotutkimukset

Siinä missä kunnossapitotarveselvitykset jakautuvat koko kiinteistölle ja kaikkiin sen osa-alueisiin, niin rakenteellisiin kuin taloteknisiinkin, kuntotutkimus keskittyy pelkästään johonkin tiettyyn yksittäiseen osaan, kuten putkistoihin tai rakenteisiin.

> Kuntotutkimus on menettely, jossa rakennuksen jokin rajattu osa-alue, rakennusosa tai laitteisto tutkitaan asiantuntijan toimesta sellaisilla menetelmillä ja siinä laajuudessa, että kyseisen osa-alueen kunto, vauriomekanismit, soveltuvat korjausmenetelmät ja korjausten suositeltava ajankohta saadaan selville riittävällä tarkkuudella. (11.)

Kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä saattaa tulla vastaan tilanne, jossa esimerkiksi rakenteita rikkomatta osa-alueen kunto ei tule kunnolla kartoitetuksi. Tällaisissa tilanteissa kunnossapitotarveselvityksen tekijä yleensä ehdottaa tarkempaa selvitystä, kuntotutkimusta. Toisin kuin silmämääräisesti tehtävissä kunnossapitotarveselvityksissä, kuntotutkimuksissa rakenteita voidaan jopa avata, jotta saadaan tarkka tieto tutkittavan kohteen kunnosta. Kuntotutkimuksen tekemiseen on monia mahdollisuuksia, jotka määräytyvät aina kunkin tilanteen vaatimusten mukaisesti:

- piirustuksiin ja muihin asiakirjoihin tutustuminen
- kohteen aistinvarainen tutkiminen
- ainetta rikkovien menetelmien käyttäminen
- mittauksien ja kokeiden tekeminen
- rakenteiden ja putkistojen kuvaaminen ja tähystäminen
- näytteiden ja näytepalojen tutkittaminen laboratoriossa. (11.)

4.2 Kuntoarviot

Kuntoarviot ovat lyhyesti ilmaistuna tarkempia ja perusteellisempia kunnossapitotarveselvityksiä. Kuntoarvio ei ole laissa määrätty, kuten kunnossapitotarveselvitys on. Kunnossapitotarveselvityksen perusteella kiinteistölle tehdään kunnossapitosuunnitelma vähintään 5 vuoden ajan jaksolle ja kuntoarvion perusteella kiinteistölle taas tehdään kiinteistön PTS, eli pitkän aikavälin (pitkän tähtäimen) kunnossapitosuunnitelma. PTS ei ole niin perusteellinen ja tarkka, kuin kunnossapitosuunnitelma, mutta siitä selviää kunnossapidon minimibudjetti vähintään 10 vuoden aikavälille. Kuntoarvio eroaa kunnossapitotarveselvityksestä myös siten, että kuntoarvioon sisältyy myös tutkimuksia, joissa tarkastellaan kiinteistön sisäolosuhteita ja kiinteistön energiataloudellista kuntoa. Nämä tutkimukset voidaan tehdä myös kunnossapitotarveselvityksien yhteydessä, mutta ne täytyy tilata erikseen tehtävänä lisätyönä. Kunnossapitotarveselvityksen tekijä voi ehdottaa niitä myös kunnossapitotarveselvitysraportissaan ja kunnossapitosuunnitelmassaan. Myös kuntoarviota edeltää kiinteistön asukkaille teetettävä asukaskysely. Kuntoarvionkaan yhteyteen ei kuulu Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksen mukaisia välittömiä kunnossapitotoimenpiteitä. Kuntoarvion tekemisestä on laadittu suoritusohje, jossa kerrotaan vaihe vaiheelta kaikki, mikä liittyy kuntoarvioon. Kuntoarvion suoritusohje löytyy RT-kortistosta ja tarkemmin kortista KH 90-00535. (1; 12.)

4.3 Mittaukset

Kunnossapitotarveselvitykseen ei automaattisesti kuulu tarkempia mittauksia, mutta tilaaja voi pyytää niitä erikseen tarjouspyyntöä esittäessään, jolloin kunnossapitotarveselvityksen mahdollinen tekijä voi laskea sen tarjoukseensa. Pieniä mittauksia kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä tehdään kuitenkin joitakin pieniä pintapuolisia mittauksia, kuten kosteusmittaukset. Kosteusmittaukset tehdään pistotarkastuksina eikä rakenteita edelleenkään avata, eikä niihin porata myöskään reikiä, vaan mittaukset tehdään rakenteiden pinnasta. Mikäli kosteusarvot rakenteen pinnassa ovat korkeat, ehdotetaan tilaajalle tarkempaa kosteusmittausta, jolloin rakenteita avataan tai niihin porataan reikiä kosteusmittarin antureita varten. Huoneistoiden lämpötiloja voidaan tunnustella ja tarkastella, mutta erilliset mittaukset pitää tilata erikseen. Kunnossapitotarveselvityksen tekijä voi ehdottaa tarkempia mittauksia jälleen kunnossapitoraportissa ja merkitä sen kunnossapitosuunnitelmaan. (1.)

4.3.1 Kosteusmittaukset

Kunnossapitotarveselvityksiin kuuluu rakenteiden pintojen kosteusmittauksia, jotka tehdään pistotarkastuksina. Pistotarkastuskohteet ovat kuitenkin aina huoneita, joissa on vesipisteitä, esimerkiksi keittiöt, saunat ja kylpyhuoneet. Tiloja ei kuitenkaan saa käyttää vuorokauteen ennen kosteuden mittausta tai muuten mittaustulokseen ei voida luottaa. Mikäli rakenteen pinnasta mitatut kosteusarvot ovat korkeat, ehdottaa jälleen kunnossapitotarveselvityksen tekijä raporttiinsa omat ajatuksensa jatkotoimenpiteistä. Yleensä jatkotoimenpiteet ovat tarkemmat kosteusmittaukset, joissa rakenteita mahdollisesti jopa avataan ja hälyttävien alueiden mahdolliset kosteushaitat kartoitetaan perusteellisesti. Tällaisten tarkempien mittausten mittausmenetelmiä ovat muun muassa porareikämittaus sekä näytepalamittaus. Ennen tarkempia mittauksia on kuitenkin tehtävä mittaussuunnitelma, josta käyvät ilmi mittauskohdat, mittausten määrä ja se, tehdäänkö mittaus näytepalamittauksena vai porareikämittauksena. Tilanteessa, jossa kosteusarvot on saatava todella syvältä rakenteesta, tehdään kosteusmittaus aina porareikämittauksena. Porareikämittauksessa rakenteeseen porataan vähintään 10 mm syvä reikä. Kuten kuvassa 10 ilmenee, kosteusmittarin mitta-anturit työnnetään reikään ja reikä tiivistetään huolellisesti. Sen jälkeen otetaan mittaustulokset ja kirjataan ne mittausraporttiin. (2.)

Kuva 10. Kosteusmittaus porareikämittauksena.

Porareikämittauksen voi tehdä aina, mutta mikäli mittaustulosta ei tarvitse saada otettua syvältä rakenteesta, voidaan käyttää myös vaihtoehtoista mittausmenetelmää, eli näytepalamittausta. Näytepalamittaus on nopeampi menetelmä kuin porareikämittaus, mutta siinä rakenteesta otetaan näytepala vähintään 2 mm:n syvyydestä irti, mikä tekee menetelmästä ehkäpä hieman epäsiistimmän, kuten kuvassa 11 näkyy. Tämän koepala laitetaan kuvan 12 mukaisesti koeputkeen ja sen kosteus mitataan. (2.)

Kuva 11. Näytepalamittausta varten otetun koepalan vuoksi rakenteeseen jää aukko.

Kuva 12. Näytepalamittauksessa näytepala laitetaan tiiviiseen koeputkiloon ja kosteusarvo mitataan.

4.3.2 Lämpötilamittaukset

Mikäli ennen kunnossapitotarveselvitystä kiinteistön asukkaille tehtävästä asukaskyselystä selviää, että asukkaat valittavat asunnon lämpötiloihin liittyvistä asioista, tehdään asuntoihin pistokokeina pikaisia lämpötilamittauksia ja tarkastetaan esimerkiksi pattereiden lämpötilat. Mitään tarkempia lämpömittauksia ei kuitenkaan tehdä. Lämpötilojen tavoitearvot löytyvät rakentamismääräyskokoelman osan D2 taulukosta, joka on esitetty kuvassa 13. Jos kunnossapitotarveselvityksen tekijä kuitenkin havaitsee itsekin, että huoneistossa tai huoneistoissa on liian kylmä tai liian lämmin, hän ehdottaa itse tarkempia lämpötilaselvityksiä ja -mittauksia.

Taulukko 1.3.1 Lämpötilan tavoitearvot.

	S1	S2	S3
Operatiivinen lämpötila t_{op} [°C]			
$t_u \leq 10$ °C	21,5*	21,5	21
$10 < t_u \leq 20$ °C	$21,5 + 0,3 \times (t_u - 10)$*	$21,5 + 0,3 \times (t_u - 10)$	$21 + 0,4 \times (t_u - 10)$
$t_u > 20$ °C	24,5*	24,5	25
Sallittu poikkeama tavoitearvosta [°C]	±0,5	±1,0	±1,0
Operatiivisen lämpötilan enimmäisarvo [°C]	t_{op} +1,5	$t_u \leq 10$ °C: t_{op}+1,5 $10 < t_u \leq 20$ °C: $23 + 0,4 \times (t_u - 10)$ $t_u > 20$ °C: 27	$t_u \leq 15$ °C: 25 $t_u > 15$ °C: $t_{umax} + 5$
Operatiivisen lämpötilan vähimmäisarvo [°C]	20	20	18
Olosuhteiden pysyvyys [% käyttöajasta]			
• toimi- ja opetustilat	95 %	90 %	–
• asunnot	90 %	80 %	–

* S1-luokassa operatiivisen lämpötilan on oltava tila/huoneistokohtaisesti aseteltavissa välillä t_{op} ±1,5 °C. Jos samassa huoneessa on useita henkilöitä, käytetään lämpötilan tavoitetasona taulukossa esitettyjä tavoitearvoja.

Kuva 13. RT 07-10946-kortin rakentamismääräyskokoelman osa D2:n taulukko huoneistojen lämpötilan tavoitearvoista.

Huoneiston lämpötila mitataan niistä huoneiston huoneista, joissa lämpötilaongelmaa on havaittu. Jokaisesta huoneesta lämpötila mitataan useammasta paikasta ja näistä tuloksista saadaan keskiarvo, jota verrataan D2:n taulukkoon. Mikäli mittatulokset eivät osu taulukon rajoihin, kunnossapitotarveselvityksen tekijä ehdottaa toimenpiteitä. Jos tilaaja hyväksyy nämä toimenpiteet, ne kirjataan kunnossapitosuunnitelmaan ja tehdään ajallaan. (5.)

4.3.3 Äänimittaukset

Kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä tehtävän asukaskyselyn avulla saadaan selville paljon asioita, jotka eivät muuten mahdollisesti ikinä tulisi ilmi. Esimerkiksi kaikenlaiset meluhaitat saattavat häiritä monia asukkaita, mutta he eivät koe tarpeelliseksi valittaa siitä tai he eivät tiedä edes, minne asiasta tulisi ilmoittaa. Kun tällaiset meluhaitat kuitenkin tulevat ilmi, on niitä hyvä tutkia. Yleisesti ottaen asian tutkiminen aloitetaan kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä, jolloin kunnossapitotarveselvityksen tekijä voi tehdä omat havaintonsa mahdollisista meluhaitoista. Mikäli kunnossapitotarveselvityksen tekijä on sitä mieltä, että huoneistossa tosiaan on liian suuret desibelitasot, tulee tämän kirjata havainnot kunnossapitoraporttiin ja ilmoittaa oma ehdotuksensa asian korjaamiseksi. Kunnossapitotarveselvityksen tekijä voi myös ehdottaa tarkempia äänimittauksia, joilla voidaan tarkasti mitata, pysyvätkö desibelitasot kuvan 14 rakentamismääräyskokoelman C1-osan määrittämissä maksimiarvoissa. (4.)

ASUNNOT

TAULUKKO 2.1 ASUINRAKENNUKSISSA NOUDATETTAVAT AKUSTISET VAATIMUKSET

Pienimmät sallitut ilmaääneneristysluvun R'_w (dB) arvot	**dB**	**Ohje**
– Asuinhuoneiston ja sitä ympäröivien tilojen välillä yleensä	55	Asuinhuoneiston porrastaso-ovena käytetään vähintään luokan 30 dB ovea tai oviyhdistelmää.
– Asuinhuoneiston ja toista huoneistoa palvelevan uloskäytävän välillä, kun välissä on ovi	39	

Suurimmat sallitut askeläänitasoluvun $L'_{n,w}$ (dB) arvot	**dB**	**Ohje**
– Asuinhuoneistoa ympäröivistä tiloista keittiöön tai muuhun asuinhuoneeseen, yleensä	53	Vaatimus ei koske mittausta satunnaisesti käytettävistä huolto- ja varastotiloista, autosuojista tai vastaavista tiloista eikä mittausta asuinhuoneistoon kuuluvista pienistä wc-, kylpyhuone- ja löylyhuonetiloista. Näistä tiloista asuntoon mahdollisesti aiheutuva meluhäiriö on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa niin, että asuinhuoneistossa saavutetaan edelleen hyvät ääniolosuhteet. **Selostus** *Kevyet rakenteet läpäisevät matalia ääniä, joita askeläänitasoluvun $L'_{n,w}$ määrityksessä ei huomioida. Nämä äänet saattavat kuulua häiritsevänä kuminana.*
– Uloskäytävästä asuinhuoneeseen	63	**Ohje** Uloskäytävällä tarkoitetaan tässä sellaista porrashuonetta ja käytävää, josta on käynti toiseen huoneistoon.

Kuva 14. Ote rakentamismääräyskokoelman osa C1:stä.

Äänimittaukset tehdään aina kuvan 15 mukaisella mittarilla, joka täyttää SFS 2877-1980 2. P./IEC 651:ssa ja IEC 804:ssa asetetut vaatimukset. Mikäli epäillään melun aiheutuvan esimerkiksi jostakin LVIS-laitteesta, mitataan huoneiston äänitaso ensin koneet käynnissä ja sitten suljettuina. Mittaustulokset otetaan aina keskeltä huonetta noin 1,5 metrin korkeudesta. Tämän jälkeen lasketaan, kuinka paljon meluntaso on noussut koneen päällä ollessa. Jos tämän avulla havaitaan, että meluhaitta tosiaan johtuu jostakin LVIS-laitteesta, ehdotetaan vialle jälleen korjausehdotusta, kuten esimerkiksi äänenvaimentimen lisäämistä tai eristeiden korjaamista. Jos melutasot eivät kuitenkaan kasva, kun LVIS-koneet ovat käynnissä, äänihaitta johtuu jostakin muusta seikasta, kuten naapuriasunnosta kantautuva melu tai ulkoa kuuluvan liikenteen äänet. Tällaisen vian korjausehdotus laitetaan myös kunnossapitotarveselvityksen raporttiin, ja se voi olla esimerkiksi ikkunan tiivisteiden korjaamista tai seinien eristämistä mahdollisuuksien mukaan eri tavoin. (4.)

Kuva 15. Äänimittauksessa käytettävä mittauslaite.

4.4 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä

Asunnon ostaminen on luultavasti ihmisen suurin yksittäinen ostos niin taloudellisesti kuin henkisestikin. Asuntoa ostaessa tulee näin ollen olla varma ostettavan asunnon kaikista eri aspekteista. Kiinteistön kunto on yksi tärkeä aspekti, mutta sitäkin tärkeämpää uuden asunnon hankkijalle on itse ostettavan asunnon kunto. Tämän takia asunnon kuntotarkastus on elintärkeä, ja LVI 01-10414–kortissa asuntokaupan kuntotarkastuksesta ja sen tarkoituksesta sanotaankin tyhjentävästi:

> Asuntokaupan yhteydessä tehtävän aistienvaraisen ja rakennetta rikkomattoman kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista. (3.).

Puolueettomuus johtaa käytännössä esimerkiksi siihen, että kuntotarkastuksen palkkio ei voi olla sidottu asunnon myyntihintaan, koska muuten asunnon kuntotarkastaja saattaisi arvioida myytävän huoneiston kunnon todellista paremmaksi asunnon arvoa kasvattaakseen ja myyntityötä vauhdittaakseen. Asuntokaupan yhteydessä tehtävän kuntotarkastuksen tilaa yleensä asuntoa myyvä henkilö, jotta asuntoa on helpompaa myydä. Asunnon mahdollinen ostaja haluaa varmasti tietää huoneiston kunnosta, ja kun myyjä ja asunnon nykyinen omistaja pystyvät osoittamaan tehdyn tarkastuksen jälkeen tehtävän kuntotarkastusraportin, voi asunnon mahdollinen ostaja paljon helpommin luottaa siihen, että hänen tekemänsä osto on kannattava ja hintansa veroinen. Asunnon omistajan luvalla myös asunnon mahdollinen ostaja voi teettää kuntotarkastuksen, mikäli ei luota myyjän teettämän tarkastuksen puolueettomuuteen. Kun asunnon myyjä tai joku muu on tilannut kuntotarkastuksen, tulee kyseisen tilaajan toimittaa asunnon tiedot, eli esimerkiksi huoltokirja ja mahdollinen huolto- /kunnossapitohistoria. (3.)

5 Yhteenveto

Tässä opinnäytetyössä käsiteltiin kiinteistön ja sen osa-alueiden kunnon määrittämistä lakisääteisten kunnossapitotarveselvitysten avulla. Pääpainotus oli nimenomaisesti juuri Consti Yhtiöt Oy:n tekemissä kunnossapitotarveselvityksissä, jotka eroavat tavanomaisista kunnossapitotarveselvityksistä monilla kiinteistölle ja erityisesti sen asukkaille erittäin hyödyllisillä toimenpiteillä ja selvityksillä. Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvitykset ovat tavanomaisia kunnossapitotarveselvityksiä tarkempia ja jo niiden aikana aloitetaan kiinteistön kunnossapito. Consti Yhtiöt Oy tarjoaa myös kiinteistön kunnossapidon ja kunnossapitosuunnitelma tehdään tätä silmällä pitäen. Tämä mahdollistaa tarkan kunnossapitosuunnitelman tekemisen ja näin ollen myös tarkan budjetin arvioimisen, kun tiedetään, että kunnossapidon hoitava yritys noudattaa kunnossapitosuunnitelmaa orjallisesti.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on saada sen lukijoiden tietoisuuteen Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksen ainutlaatuisuus ja selkeä hyöty kiinteistön kuntoa ajatellen sekä saada lukijat mahdollisesti tuomaan tämän tiedon esille myös omien asuntojensa kiinteistöjen tietoisuuteen. Mielestäni tavoitteeseen on erittäin suurella todennäköisyydellä mahdollisuus päästä.

Lähteet

1. Rakennustieto. KH 90-00535. Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje. Lokakuu 2013.

2. Rakennustieto. RT 14-10984. Betonin suhteellisen kosteuden mittaus. Helmikuu 2010.

3. Rakennustieto. LVI 01-10414. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje. Toukokuu 2007.

4. Äänieristys ja meluntorjunta rakennuksessa. 1998. Rakentamismääräyskokoelma, osa C1. Helsinki: ympäristöministeriö.

5. RT 07-10946. Sisäilmastoluokitus 2008. Sisäympäristön tavoitearvot, suunnitteluohjeet ja tuotevaatimukset. Tammikuu 2009.

6. Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Verkkoaineisto. Finlex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20091599#Pidp4385104> Luettu 20.10.2014.

7. Kunnossapitotarveselvitys. Verkkoaineisto. Wikipedia. www.wikipedia.org. <http://fi.wikipedia.org/wiki/Kunnossapitotarveselvitys> Luettu 22.10.2014.

8. Kotisivu. Verkkoaineisto. Biltema Oy. www.biltema.com. <http://images.biltema.com/PAXToImageService.svc/article/large/14074> Luettu 22.10.2014.

9. Kylpyhuoneen vesivahinko. Vastavalo Oy. Verkkoaineisto. www.vastavalo.fi. <http://www.vastavalo.fi/vesivahinko-kosteus-marka-kylpyhuoneen-vesivahinko-252143.html> Luettu 21.10.2014.

10. Pintakosteusmittaus. Verkkoaineisto. Uudenmaan lämpökuvaus. <http://files.kotisivukone.com/uudenmaanlampokuvaus.kotisivukone.com/kuvat/pintakosteusmittaus.jpg> Luettu 26.10.2014.

11. Kuntotutkimus. Verkkoaineisto. Tietopankki. www.taloyhtio.net. <http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntotutkimus> Luettu 26.10.2014.

12. Kuntoarvio ja PTS. Verkkoaineisto. Tietopankki. www.taloyhtio.net. <http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntoarviojapts> Luettu 26.10.2014.

13. Kiinteistö Oy Kurtenia. Ardok & Holm Oy. Verkkoaineisto. Kotisivu. www.ardok-holm.fi. <http://www.ardokholm.fi/assets/components/cliche/albums/14/kiin-teist_oy_kurtenia.jpg> Luettu 26.10.2014.

Liiteluettelo

Liite 1. Kunnossapitotarveselvityksen asukaskysely

Liite 2. Kunnossapitotarveselvitysraportti

Liite 3. Kunnossapitosuunnitelma

ASUINKIINTEISTÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

28.10.2014

TIEDOTE (KIINTEISTÖN X) ASUKKAILLE Päiväys

(Kiinteistön nimi)

Kiinteistössä tehdään vuosittainen kunnossapitotarveselvitys, jolla selvitetään rakenteiden ja järjestelmien kunnossapito- ja korjaustarpeet sekä energiatalouden parantamismahdollisuudet. Tehdään suunnitelmat korjaustoimenpiteiksi tuleville 5-10 vuodelle.

Kunnossapitotarveselvitysten aikana tehdään pienimuotoisia kunnossapito- / korjaustöitä, joihin varataan tarvikkeita ennen selvitystä tehdyn asukaskyselyn perusteella. Tästä syystä asukaskyselyyn vastaaminen on tärkeää ja erittäin hyödyllistä. Asukaskyselyn avulla selvitetään huoneistojen lämpö- ja veto-olosuhteita sekä rakenteissa, teknisissä järjestelmissä tai yleisissä tiloissa tai niiden käytössä havaittuja vikoja ja puutteita.

Asukkaiden palaute on tärkeää myös siksi, että monet ongelmat tai viat tulevat esille vasta tiettyjen ulkoisten olosuhteiden vallitessa ja ilmenevät näin ollen ainoastaan pidemmän aikavälin seurannassa.

Kyselylomake on tämän tiedotteen liitteenä ja siihen vastataan yksinkertaisesti seuraavin merkinnöin: **KYLLÄ**, **EN TIEDÄ** tai **EI**. Lisäksi lomakkeesta löytyy **LISÄTIETOA** kohta, johon asukas voi kirjoittaa tarkempia havaintojaan kysyttyihin asioihin liittyen.

Asukaskyselyn toteuttaa _____, joka toimittaa vastaukset kunnossapitotarveselvityksen tekijöille. Yksittäisiä vastauksia ei raporttiin liitetä, vaan vastauksista tehdään yhteenveto kunnossapitotarveselvitysraporttia varten.

Olkaa hyvä ja palauttakaa lomake viimeistään (pvm)

Palautuspaikka: Ilmoitustaulun läheisyydessä olevaan "Kunnossapitotarveselvityksen Asukaskysely" lokeroon.

KIINTEISTÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Kun kyselyn vastaukset on analysoitu, tehdään kuntoarviota varten kunnossapitotarveselvitys kiinteistön ulkoalueilla, yhteisissä tiloissa ja kaikissa huoneistoissa. Pyydämme, että pääsy kaikkiin huoneistoihin olisi mahdollista, sillä kaikkien asuntojen nykyinen kunto tulee selvittää.

Tarkastukset tehdään (päivämäärä ja kellonaika)

Asukkaan ei tarvitse olla tarkastuksessa mukana. Huoneistoihin mennään tarvittaessa isännöitsijän tai huoltomiehen läsnä ollessa yleisavaimella. Muistakaa jättää mahdolliset turvalukot auki. Jos huoneistossanne on kotieläimiä, ilmoittakaa niistä kyselylomakkeessa. Huolehtikaa myös, etteivät kunnossapitotarveselvityksen tekijöille vaarallisia eläimiä ole yksin huoneistossa.

Jos huoneistoon ei saa mennä, tulee siitä ilmoittaa myös kyselylomakkeen ao. kohdassa viimeistään (pvm)

Kunnossapitotarveselvityksen tekijä:
Puhelin:
Sähköposti:
Yhteyshenkilö:
Puhelin:
Sähköposti:

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

CONSTI YHTIÖT

ASUINKIINTEISTÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

28.10.2014

KYSELY KIINTEISTÖN ASUKKAILLE

Kyselyyn vastataan seuraavin merkinnöin:
KYLLÄ, EN TIEDÄ tai **EI** .
Lisäksi, voit antaa tarkempia huomioita
LISÄTIETOA kohtaan.

Piha-alue	**KYLLÄ**	**EN TIEDÄ**	**EI**	**LISÄTIETOA**
1. Ovatko piha-alueet kunnossa talvisin (hiekoitus ja auraus yms.)?				
2. Ovatko piha-alueet kunnossa kesäisin (päällysteet, lammikot yms.)?				
3. Lammikoituuko vesi ulkoseinien viereen?				
4. Valuuko sadevesi katoilta seinille hallitsemattomasti?				
5. Onko polkupyörien säilytystiloja riittävästi?				
6. Onko lasten leikkivarusteita riittävästi?				
7. Ovatko lasten leikkivarusteet kunnossa ja turvalliset?				
8. Onko autojen paikoitustilaa riittävästi?				
9. Onko rakennus ulkoisilta osin kunnossa?				
10. Onko kiinteistön jätehuolto toimiva?				
11. Onko jätteiden lajittelu järjestetty (biojäte, paperi, sekajäte)?				
12. Muita huomioita				

Yhteiset tilat	**KYLLÄ**	**EN TIEDÄ**	**EI**	**LISÄTIETOA**
13. Ovatko porrashuoneet kunnossa?				
14. Ovatko talon sauna- ja peseytymistilat kunnossa?				
15. Ovatko pyykinpesutilat kunnossa?				
16. Ovatko kuivaustilat kunnossa?				
17. Ovatko varastotilat kunnossa?				
18. Ovatko uima-allastilat kunnossa?				
19. Ovatko kylmiötilat kunnossa?				
20. Muita huomioita				

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

CONSTI YHTIÖT

ASUINKIINTEISTÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

28.10.2014

Asunto	KYLLÄ	EN TIEDÄ	EI	LISÄTIETOA
21. Onko asunnossanne parveke?				
22. Onko parvekkeella parvekelasit?				
23. Onko parveke pinnoiltaan kunnossa?				
24. Poistuuko sadevesi hyvin parvekkeelta poistoputken tai lattiakaivon kautta?				
25. Onko parvekeovi kunnossa (lukitus, tiivisteet)?				
26. Ovatko ikkunat kunnossa (lukitus, tiivisteet)?				
27. Huurtuvatko ikkunat?				
28. Ovatko ikkunat helposti avattavissa?				
29. Ovatko huoneiston komerot kunnossa?				
30. Ovatko keittiön kalusteet kunnossa?				
31. Ovatko seinien pinnat kunnossa (halkeamat yms.)?				
32. Ovatko kattojen pinnat kunnossa (halkeamat yms.)?				
33. Ovatko lattioiden pinnat kunnossa?				
34. Onko asunnossanne takka/uuni?				
35. Käytetäänkö takkaa/uunia paljon?				
36. Toimiiko takka/uuni hyvin?				
37. Oletteko havainnut millään pinnoilla kosteusvaurioita tai värimuutoksia?				
38. Lämpeneekö joku patteri huonosti?				
39. Kuuluuko pattereista ääniä?				
40. Onko asunnossa meluhaittaa (liikenne, naapurit, tekniset laitteet tms.)?				
41. Onko asunnossanne liesituuletin?				
42. Onko huoneiston ulko-ovi kunnossa?				
43. Onko ulko-oven lukitus toimiva?				
44. Palavatko huoneistonne sulakkeet helposti?				
45. Onko huoneistossa riittävästi valaisinpisteitä?				

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

CONSTI YHTIÖT

ASUINKIINTEISTÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

28.10.2014

Asunto	KYLLÄ	EN TIEDÄ	EI	LISÄTIETOA
46. Onko huoneistossa riittävästi sähköpistorasioita?				
47. Onko huoneistossa riittävästi antennipistorasioita?				
48. Onko huoneistossa riittävästi puhelin-/tietoliikennepistorasioita?				
49. Oletteko huomannut rikki olevia sähkölaitteita, kuten kytkimiä tai peitelevyjä?				
50. Onko huoneistossanne riittävällä nopeudella toimiva laajakaistayhteys?				
51. Onko television kuva hyvä?				
52. Poistuuko vesi kylpyhuoneen lattialta lattiakaivoon eli ovatko kaadot kunnossa?				
53. Onko ilman laatu kylpyhuoneessa ja/tai wc:ssä hyvä?				
54. Oletteko havainnut kylpyhuoneessa kosteusvaurioita?				
55. Toimiiko suihku moitteettomasti?				
56. Vuotavatko vesihanat (tiivisteet)?				
57. Vuotaako wc-istuin (vesi valuu jatkuvasti, sulkimen kunto)?				
58. Onko vesihanat tai wc-istuin uusittu, milloin?				
59. Onko lämpimän käyttöveden lämpötila sopiva?				
60. Onko kylmän käyttöveden lämpötila sopiva?				
61. Onko veden väri ja haju hyvä?				
62. Onko kylpyhuoneen lattiassa muovimatto?				
63. Onko kylpyhuoneen lattiassa laatoitus?				
64. Onko kylpyhuoneessa lattialämmitys?				
65. Onko kylpyhuoneen pintarakenteita uusittu, milloin?				
66. Onko asunnossanne sauna?				
67. Onko ilman laatu saunassa hyvä?				
68. Toimiiko kiuas kunnolla?				
69. Huurtuvatko kylpyhuoneen lasi/peilipinnat lyhyen suihkun aikana?				
70. Onko saunan pintarakenteita uusittu, milloin?				
71. Tukkeutuvatko viemärit usein?				
72. Oletteko havainnut huoneistossanne tuhohyönteisiä (torakoita, muurahaisia tms.)?				
73. Muita huomioita				

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

CONSTI YHTIÖT

ASUINKIINTEISTÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

28.10.2014

TÄYDENTÄVIÄ KYSYMYKSIÄ ASUNNON SISÄILMAN LAADUN SELVITTÄMISEKSI	KYLLÄ	EN TIEDÄ	EI	LISÄTIETOA
74. Montako henkilöä talouteenne kuuluu?				
75. Onko asunnossanne kotieläimiä. Jos on, millaisia?				

Oletteko kokeneet asunnossanne seuraavia ongelmia?	KYLLÄ	EN TIEDÄ	EI	LISÄTIETOA
76. Liian korkea huonelämpötila				
77. Liian matala huonelämpötila				
78. Vaihteleva huonelämpötila				
79. Veto ikkunoista tai ilmanvaihtojärjestelmästä				
80. Lattioiden kylmyys				
81. Kuiva ilma				
82. Kostea ilma				
83. Tunkkainen ilma				
84. Epämiellyttävä haju				
85. Pölyinen ilma				
86. Pinnoilla havaittava lika tai pöly				
87. Epäilettekö, että asuntonne sisäilma on aiheuttanut teille terveydellistä haittaa?				
88. Muita huomioita				

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

CONSTI YHTIÖT

ASUINKIINTEISTÖN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

28.10.2014

ESTEET	KYLLÄ	EI
Onko huoneistossa kotieläimiä?		
Saako huoneistoon mennä?		

Jos teillä on muuta kerrottavaa isännöitsijälle tai kunnossapitotarveselvityksen tekijöille, voitte kirjoittaa tekstiä tämän lomakkeen kääntöpuolelle.
Palauttakaa lomake määräaikaan mennessä, kiitos. Jokainen palaute on tärkeä kiinteistön kunnon täydellisen selvityksen saavuttamiseksi.

Vastaaja: _____

Huoneisto: _____

Palautusosoite: _____

Palautusaika **mennessä.**

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

Kunnossapitotarveselvitysraportti

CONSTI
YHTIÖT

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

CONSTI YHTIÖT

Kunnossapitotarveselvitysraportti

27.10.2014

Sisällys

Johdanto	1
Kunnossapitotarveselvityksen sisältö ja laajuus	2
Kunnossapitotarveselvityksen havainnot	2
Piha-alueet ja leikkipuisto	2
Yhteiset / yleiset tilat (rakenteet)	3
Yhteiset / yleiset tilat (talotekniikka ja -järjestelmät)	3
Huoneistot (rakenteet)	4
Huoneistot (talotekniikka)	5
Turvallisuus- ja terveysriskit	6

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

Kunnossapitotarveselvitysraportti

27.10.2014

Johdanto

Kunnossapitotarveselvitys on tehty Asuin kiinteistön kuntoarvion suoritusohjetta (KH 90-00535) mukaillen ja Consti Yhtiöt Oy:n omaa laatusuunnitelmaa noudattaen.

Kunnossapitotarkastuksen suorittivat:

Etunimi Sukunimi	titteli	tarkastetut kohteet
Etunimi Sukunimi	titteli	tarkastetut kohteet
Etunimi Sukunimi	titteli	tarkastetut kohteet
Etunimi Sukunimi	titteli	tarkastetut kohteet

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

27.10.2014

Kunnossapitotarveselvityksen sisältö ja laajuus

Kunnossapitotarveselvitys on silmämääräinen selvitys ja karkea arvio kiinteistön kunnosta. Kohteessa rakenteita ei avattu selvityksen yhteydessä, joten sen avulla kerätty tieto on osittain suurpiirteistä ja saattaa vaatia lisäselvityksiä. Consti Yhtiöt Oy voi tarjota tarkempia mittauksia ja tutkimuksia pyydettäessä. Omat arviomme näiden tarpeesta löytyy kunnossapitotarveselvityksen raportista. Consti Yhtiöt Oy:n kunnossapitotarveselvityksien yhteydessä tehdään pieniä korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteitä, jotka ovat listattuna *kunnossapitotarveselvityksen havainnot*–kohdassa. Kyseisessä kohdassa on listattuna myös kaikki havainnot kiinteistöstä ja sen huoneistoista sekä piha-alueista.

Kunnossapitotarveselvityksen havainnot

Piha-alueet ja leikkipuisto

Kunnossapitotarveselvityksen aikana tehdyt havainnot ja mahdolliset toimenpiteet:

- Pihakivetykset huonossa kunnossa
- Leikkipuiston keinut huonosti kiinnitetty → vika korjattu, pvm.
- Leikkivälineiden vuosittainen turvallisuuden tarkastus tehtiin, pvm.
- Kiinteistön julkisivussa halkeamia → vian korjaaminen aloitettiin, pvm. Jatkotoimenpiteet kunnossapitosuunnitelmassa.
- yms.
- yms.
- yms.

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa

Yhteiset / yleiset tilat (rakenteet)

Kunnossapitotarveselvityksen aikana tehdyt havainnot ja mahdolliset toimenpiteet:

- Pesulassa pintamittarilla mitattuna korkeat kosteusarvot → Ehdotetaan tarkempaa kosteusmittausta. Jatkotoimenpiteet kunnossapitosuunnitelmassa.
- yms.
- yms.
- yms.

Yhteiset / yleiset tilat (talotekniikka ja -järjestelmät)

Kunnossapitotarveselvityksen aikana tehdyt havainnot ja mahdolliset toimenpiteet:

- Pesulan kalustesulkuja vuoti → vika korjattu, pvm. Tuleva putkiremontti on merkitty kunnossapitosuunnitelmaan.
- yms.
- yms.
- yms.

27.10.2014

Huoneistot (rakenteet)

Kunnossapitotarveselvityksen aikana tehdyt havainnot ja mahdolliset toimenpiteet:

Huoneisto 1

- Keittiön silikonisaumat huonossa kunnossa → vika korjattu, pvm.
- Huoneistossa vedon tunnetta → ehdotetaan suurempaa ikkunaremonttia 2 vuoden sisään tai vähintään tiivisteiden vaihtoa välittömästi. Toimenpiteet kunnossapitosuunnitelmassa.
- yms.
- yms.

Huoneisto 2

- Keittiön silikonisaumat huonossa kunnossa → vika korjattu, pvm.
- Huoneistossa vedon tunnetta → ehdotetaan suurempaa ikkunaremonttia 2 vuoden sisään tai vähintään tiivisteiden vaihtoa välittömästi. Toimenpiteet kunnossapitosuunnitelmassa.
- yms.
- yms.

Huoneisto X

- Keittiön silikonisaumat huonossa kunnossa → vika korjattu, pvm.
- Huoneistossa vedon tunnetta → ehdotetaan suurempaa ikkunaremonttia 2 vuoden sisään tai vähintään tiivisteiden vaihtoa välittömästi. Toimenpiteet kunnossapitosuunnitelmassa.
- yms.
- yms.

Huoneistot (talotekniikka)

Kunnossapitotarveselvityksen aikana tehdyt havainnot ja mahdolliset toimenpiteet:

Huoneisto 1

- Kalustesulut vuotivat → vikaa ei pystytty korjaamaan, sillä huoneiston sulkuventtiili oli rikki. Putkiremontti on ilmoitettu kunnossapitosuunnitelmaan.
- Pesuallas vetää huonosti → vika korjattu tyhjentämällä vesilukko, pvm.
- Lattiakaivo vetää huonosti → vika korjattu kemiallisesti, pvm. Ehdotetaan viemäreiden kuvaamista. Toimenpiteet merkattu kunnossapitosuunnitelmaan.
- yms.
- yms.

Huoneisto 2

- Kalustesulut vuotivat → vikaa ei pystytty korjaamaan, sillä huoneiston sulkuventtiili oli rikki. Putkiremontti on ilmoitettu kunnossapitosuunnitelmaan.
- Pesuallas vetää huonosti → vika korjattu tyhjentämällä vesilukko, pvm.
- Lattiakaivo vetää huonosti → vika korjattu kemiallisesti, pvm. Ehdotetaan viemäreiden kuvaamista. Toimenpiteet merkattu kunnossapitosuunnitelmaan.
- yms.
- yms.

Huoneisto X

- Kalustesulut vuotivat → vikaa ei pystytty korjaamaan, sillä huoneiston sulkuventtiili oli rikki. Putkiremontti on ilmoitettu kunnossapitosuunnitelmaan.
- Pesuallas vetää huonosti → vika korjattu tyhjentämällä vesilukko, pvm.
- Lattiakaivo vetää huonosti → vika korjattu kemiallisesti, pvm. Ehdotetaan viemäreiden kuvaamista. Toimenpiteet merkattu kunnossapitosuunnitelmaan.
- yms.
- yms.
-

Turvallisuus- ja terveysriskit

Kunnossapitotarveselvityksen aikana tehdyt havainnot ja mahdolliset toimenpiteet:

- Piha-alueiden rappusten kaiteet heiluivat → **Heti korjattava!** Toimenpiteet on merkitty kunnossapitosuunnitelmaan.
- Puiston penkin selkänoja rikki → **Heti korjattava!** Ehdotetaan, että pihakalusteet uusitaan. Toimenpiteet on merkitty kunnossapitosuunnitelmaan.
- yms.
- yms.
-

CONSTI YHTIÖT

Kunnossapitosuunnitelma

28.10.2014

Kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaehdotus v. 2014

Kiinteistön alue / osa	Tehtävä kunnossapitoimenpide	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Piha-alueet													
- Leikkipuisto	Uusien jarrumattojen asennus		2 000 €										
- Julkisivu	Halkeemien korjaus kuukausittain	2 000 €	4 000 €	2 000 €	1 000 €	5 000 €	2 000 €				1 000 €	2 000 €	1 000 €
Yhteiset tilat(rakenteet)													
- Sauna	Lattialaatoituksen uusiminen				5 000 €								
Huoneistot(rakenteet)													
- Kylpyhuone	Laatoituksen uusiminen			5 000 €									
- Keittiö	Kittaukset		4 000 €										
Huoneistot(talotekniikka)													
- Kylpyhuone	Kalusteiden uusiminen			20 000 €									

Consti Yhtiöt Oy
Hopeatie 2, 6 krs.
00440 Helsinki

Consti Julkisivut Oy
Hopeati 2, 5. krs
00440 Helsinki

Consti Korjausurakointi Oy
Hopeatie 2, 6. krs
00440 Helsinki

Consti Talotekniikka Oy
Kilterinkuja 2,
0160 Vantaa