

Taloyhtiön Kuntoarvio

Taloyhtiön kuntoarvio laaditaan asuinkiinteistöjen kuntoarviointiohjeita RT 103002, RT 103003 ja RT 103098 soveltaen kolmihenkenen asiantuntijaryhmän voimin. Kuntoarvion tarkoituksena on selvittää kiinteistön kunto rakenne-, lvi- ja sähkötekniikan osalta.

Taloyhtiön Kuntoarvio

Kuntoarvion tarkoitus on selvittää taloyhtiön rakenteiden ja järjestelmien kunto tulevien korjaustarpeiden määrittämiseksi.

Kuntoarvioon sisältyvä 10 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) kertoo korjausten ajoittumisesta ja kustannustasosta. Kuntoarvio laaditaan Rakennustiedon ohjekortistoja soveltaen.

Kiinteistökartturi osana Kuntoarviota

Kuntoarvio toimii myös pohjana taloyhtiön kunnossapitosuunnittelulle. Sitä varten saat Kuntoarvioon sisältyvän Kiinteistökartturin maksutta vuodeksi. Kiinteistökartturi on taloyhtiön sähköinen palvelu, joka helpottaa hallituksen suunnittelua ja budjetointia.

Sisältö ja raportointi

Kuntoarviointi tehdään kiinteistölle rakennustekniikan, LVIA ja sähkötekniikan osalta. Tarkastuksen suorittaa kolmihenkinen asiantuntijaryhmä.

Kuntoarviossa tarkastetaan piha-alueet, rakennukset, yhteiset ja tekniset tilat sekä käyttötilat. Asunnot tarkastetaan tarjouksen mukaisessa laajuudessa.

Kuntoarvioraportissa esitetään:

- Kiireellistä korjausta vaativat viat.
- Rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden korjaustarpeet.
- Laajat uusimis- ja parannustarpeet.
- Tiedossa olevat vauriot tai epäilykset niistä.
- Rakenteiden, rakennusosien, laitteiden ja järjestelmien merkittävimmät vahinkoriskit.
- Turvallisuusriskit
- Terveellisyysriskit
- Kiinteistön lämmön-, veden- ja sähkönkulutustasot tilaajan luovuttamien asiakirjojen ja tehtyjen selvitysten perusteella.
- Kiinteistönhoidon ja ylläpidon kehitystarpeet.
- Huolto- ja korjaushistoria sekä esiintyvät ongelmat kiinteistönomistajan edustajia, kiinteistöhoitohenkilökuntaa ja asukkaita haastatteleamalla.
- Yleinen kunto muihin kiinteistöihin verrattuna.

Kuntoarvioraportti ja pitkän tähtäimen suunnitelmassa esitetyt toimenpidesuositukset viedään automaattisesti Kiinteistökartturiin. [Käännä!](#) ▶

Kiinteistökartturin avulla taloyhtiön hallituksen on mahdollista:

- Havainnollistaa ja suunnitella tulevia toimenpiteitä helposti.
- Kommentoida tulevia toimenpiteitä ja lisätä toimenpiteisiin valokuvia sekä dokumentteja.
- Säilöä taloyhtiön huoltoon ja korjauksiin liittyvät dokumentit yhdessä paikassa.
- Tarkastella huolto- ja korjaustoimenpiteiden vaikutusta budjettiin ja vastikkeisiin.
- Tulostaa yhtiökokousta varten pakollinen kunnossapitotarveselvitys automaattisesti.

PTS

Jokaisesta toimenpiteestä esitetään sisältö, kustannusennuste laadintahetken kustannustasossa ja ajoitus. Samat tiedot löytyvät Kiinteistökartturista.

Kustannusennusteet ovat suuntaa antavia ennusteita kunnossapitosuunnittelun ja budjetoinnin lähtötiedoiksi.

Lopulliset kustannukset määräytyvät päätetyn korjaustoimenpiteen sisällön ja laajuuden (esimerkiksi lisätöiden) perusteella. Myös tarvittavat lisätutkimukset esitetään kustannusennusteineen. On huomattava, että kunnossapitosuunnitelmaehdotus saattaa muuttua, kun mahdolliset kuntotutkimukset on tehty ja analysoitu.

