

# Pienille taloyhtiöille tarkoitettu KuntoarvioStart

KuntoarvioStartin tarkoitus on selvittää pienen, yleensä alle 4 huoneiston, taloyhtiön rakenteiden ja järjestelmien kunto tulevien korjaustarpeiden määrittämiseksi. Kuntoarvioon sisältyvä 10 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) kertoo korjausten ajoittumisesta ja kustannustasosta. Pienen taloyhtiön KuntoarvioStart laaditaan asuinkiinteistöjen kuntoarviointiohjeita RT 103002, RT 103003 ja RT 103098 soveltaen.

## Kuntoarvion sisältö

Kuntoarviointi tehdään kiinteistölle rakennustekniikan, LVIA ja sähkötekniikan osalta. Pienille taloyhtiöille tarkoitettu kuntoarvio eroaa KH-kortiston mukaisesta kuntoarviosta lähinnä siten, että kuntoarvion suorittaa kolmihenkisen asiantuntijatyöryhmän sijasta yksi rakennustekninen henkilö.

Tällä henkilöllä on tehtävään soveltuva laaja-alainen koulutus, minkä johdosta myös LVI- ja sähköjärjestelmät arvioidaan. LVI- ja sähköjärjestelmien arvioinnissa keskitytään kuitenkin vain oleellisimpiin asioihin.

Kuntoarviossa tarkastetaan piha-alueet, rakennukset, yhteiset- ja tekniset tilat sekä käyttötilat. Asunnot tarkastetaan ohjeiden mukaisesti laajuudessa (10-20 % huoneistoista) siten, että kuitenkin vähintään neljä huoneistoa tarkastetaan.

### *Kuntoarvioraportin sisältö:*

1. Johdanto
2. Yhteenveto
3. Kohteen tiedot ja havainnot nykytilanteesta
4. Rakennustekniikan kunto
5. LVI-tekniikan kunto
6. Sähkötekniikan kunto

## KuntoarvioStartin sisältö

Normaali kuntoarvio tehdään rakenteita rikkomattomin menetelmin. KuntoarvioStarttiin sisältyvät seuraavat toimenpiteet:

1. Asukaskyselyt / käyttäjähaastattelut.
2. PTS eli tekninen pitkän tähtäimen suunnitelma korjausajankohdista sekä korjausjärjestyksestä ja arvio korjauskustannuksista seuraavalle 10-vuotisajanjaksolle.
3. Energiataloudellinen tarkastelu eli vastaavatyypin rakennuksen teoreettinen kulutus verrattuna todelliseen.
4. Kosteustarkastelut pintakosteusilmaisimella tiloista, joissa voidaan epäillä olevan mahdollisuus kosteus- ja homevaurioihin. ■

