

TEKSTI: PÄIVI KANTONEN
www.tavukatti.fi

Taloyhtiön kuntotodistus*

Kuntotodistuksessa tähtien määrään vaikuttaa kiinteistön kunto, ikä sekä jäljellä oleva käyttöikä. Tutkimustarve aiheuttaa yhden tähden vähennyksen.

Pääperiaate tähtien määrään:

- **1 tähti** = rakenne uusitaan 1-5 vuoden kuluessa.
- **2 tähteä** = rakenne peruskorjataan 1-5 vuoden kuluessa tai rakenne uusitaan 6-10 vuoden kuluessa.
- **3 tähteä** = rakenteelle tehdään kevyt huoltokorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai peruskorjataan 6-10 vuoden kuluessa.
- **4 tähteä** = rakenteelle tehdään kevyt huoltokorjaus 6-10 vuoden kuluessa.
- **5 tähteä** = ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa.

Kunto-sanastoa

RAKENNUKSEN TARKASTUSPROSESSI

>> Asuntokaupan kuntotarkastus

Asuntokaupan kuntotarkastus antaa tietoa omakotitalon ja rivitalohuoneiston (joskus isännöitsijän tai hallituksen antamalla luvalla myös kerrostalohuoneiston) korjaus- ja huoltotarpeista, ja on yleistynyt varsinkin nopeasti kiinteistökaupan kylmäksi. AKK-kuntotarkastusraportti antaa paljon tietoa rakennuksen ikääntymiseen liittyvistä korjaus- ja huoltotarpeista ja kertoo rakennuksen yksilöllisistä riskipaikoista ja virheistä, jotka voidaan havaita aistinvaraisessa, ainetta rikkomattomassa (lähtökohtana ei porareikiä ilman kirjallista lupaa) kokemuseräisessä tarkastuksessa. Asuntokaupan kuntotarkastus ei tuo esiin rakennuksen piileviä virheitä, joista vastaa myyjä, vaikka kuntotarkastus olisikin tehty. Ammattitaidoton tarkastus voi antaa talon kunnosta virheellisen kuvan, aiheuttaa turhia korjauksia ja johtaa käräjäohtoihin.

Asuntokaupan kuntotarkastuksia tekevät pätevyityneet AKK-tarkastajat (www.kiinko.fi > valmistuneita, www.fise.fi), joita on noin 200.

>> Kuntoarvio

Kuntoarvio tehdään aistinvaraisesti, rakenteita rikkomatta, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön vastuulla olevien rakennusosien, taloteknisten järjestelmien, tilojen ja ulkoalueiden kunnon selvittämiseksi. Mahdollinen kosteusmittaus tehdään pintamittarilla, eikä silloin havaita rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä kosteusvaurioita.

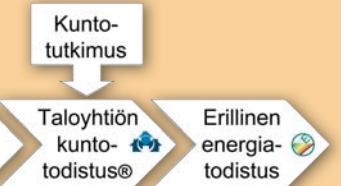
Kuntoarviossa tarkastellaan myös sisäolosuhteita ja energiataloutta ja arvioidaan niihin liittyviä korjaustarpeita. Kuntoarvio antaa kokonaiskuvan rakennuksesta ja tuo esille asioiden tärkeysjärjestyksen. Ensijaisia ovat turvallisuuden ja terveellisyteen vaikuttavat seikat. Seuraavaksi tärkeimpiä ovat korjauskustannuksiin merkittävimpien rakennusosien vauriot sekä pahentuneissa merkittäviä vahinko- ja turvallisuusriskejä aiheuttavat vauriot.

Kiinteistön kuntoon vaikuttaa se, kuinka hyvin kiinteistö on alunperin rakennettu ja miten sitä on huollettu. Kiinteistön kuntoarvio laaditaan yleensä noin kymmenen vuoden ikäiseen kiinteistöön ja se päivitään 5-10 vuoden sykleissä. Kuntoarvioita laativat pätevyityneet kuntoarvioijat (PKA), joita on noin 600 (www.kiinko.fi > valmistuneita).

>> Kuntotutkimus

Kuntotutkimus tarvitaan aina korjaussuunnittelun yhteydessä, kun rakennusosalle haetaan tarkoituksenmukaista korjaustapaa. Korjaussuunnittelua tukeva kuntotutkimus on sisällöltään vaihteleva ja sisältää usein myös rakenteita rikkoa näytteenottoa ja laboratoriaoanalyysjä. Kuntotutkimus jaetaan kolmeen vaiheeseen: valmisteluvaiheeseen, toteutus- ja raportointivaiheeseen sekä seuranta- ja palautevaiheeseen.

Kuntotutkimuksilla saadaan tietoa siitä, missä elinkaarensa vaiheessa kiinteistön rakennusosat tai tekniset järjestelmät ovat. Rakennuksen tai sen osan käyttöikä voi määräytyä teknisen, taloudellisen tai toiminnallisen vanhenemisen perusteella. Tekninen vanheneminen merkitsee, että rakennusosa on ulkoisen rasituksen vuoksi voittanut ja vaatii kunnossapitoa. Taloudellinen vanheneminen tarkoittaa, että markkinoille on tullut rakennusosan korvaava tuote, joka alentaa hoito- ja kunnossapitokustannuksia. Toiminnallinen vanheneminen voi johtua esim. tilan



käyttötarkoituksen muutoksesta eli olosuhteet rakennusosan ympärillä ovat muuttuneet.

Kuntoarvioita tekevät pätevyityneet kuntotutkijat, esim. betonirakenteiden kuntotutkijat (www.fise.fi).

>> Kartoitukset, esimerkiksi kosteudenmittaus

Rakenteiden kosteusvaurioita tutkivat pätevyityneet kosteudenmittajat (PKM, www.kiinko.fi).

>> PTS, viisivuotisselvitys

Kuntoarvion pohjalta laaditaan pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma eli PTS. Uusi asunto-osakeyhtiölaki puhuu viisivuotisselvityksestä. PTS sinällään ei ole korjaushjelma, vaan lähtökohta kiinteistön kunnossapitosuunnittelulle. PTS-ehtotuksen tarkistaminen ja hyväksyminen kuuluu taloyhtiön hallintoelimille.

>> Kunnossapitosuunnitelma

Suunnitelma kiinteistön alkuperäisen kunnon säilyttämiseksi, kiinteistön edustajien tarkistama ja hyväksymä kuntoarvion perusteella laadittu kunnossapitosuunnitelma täydennettynä kuntotutkimusten tuloksilla. Sisältää suositeltavien kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden määrittely, ajoituksen ja kustannusnusteen.

>> Taloyhtiön kuntotodistus*

Kuntoarvion pohjalta kiinteistölle tehdään kuntotodistus. Kuntotodistuksessa kiinteistöä arvioidaan 1-5 tähdellä. Kuntotodistus kertoo eri rakenteiden kunnon ja korjaustarpeen. Myös korjausten ajoittaminen ja kustannustaso selviävät todistuksesta havainnollisesti. Kuntotodistuksen on tarkoitus olla informatiivinen ja selkeä arvio kiinteistön kunnosta esim. asunon ostajille ja sitä kautta myyntihintoihin. Luokittelu 1-2 tähden taloksi on melko selkeä viesti ostajalle. Taloyhtiön kuntotodistus* on ollut käytössä kevästä 2007 lähtien, ja sen voi laatia vain järjestelmään ja sen sääntöihin sitoutunut yritys (www.kuntotodistus.fi). Se voidaan tehdä vain kuntoarvion pohjalta ja se maksaa hissittömään taloon noin 600 euroa. Keskimäärin todistus tilataan joka viidenteen kuntoarvioon.

>> Erillinen energiatodistus

Erillinen energiatodistus perustuu pitkälti samoihin lähtötietoihin, kohdetarkastukseen ja haastatteluihin kuin kuntoarvio ja Taloyhtiön kuntotodistus*, ja siksi kaikki kolme olisi taloudellista ja laadukasta laatia samalla kertaa. Erillinen energiatodistus sisältää energiansäästötoimenpiteiden ehdotukset ja on voimassa kymmenen vuotta. Se perustuu lakiin ja sen voi laatia vain pätevyitynyt erillisen energiatodistuksen antaja, joita on nyt 500 (www.kiinko.fi > valmistuneita, www.fise.fi).

LÄHTEET:

- Kiinko/ koulutuspäällikkö Pertti Huhtanen
- www.kulutajavirasto.fi
- Suomen Kiinteistölehti 5/2001 ja 5/2008
- Keski-Suomen Kiinteistöviesti 2/2009
- Pirkanmaan Kiinteistöviesti 1/2009
- KH 90-00293: Asuin-kiinteistön kuntoarvio tilaajan ohje

Kuntoarvio kertoo tulevasta korjaustarpeista

Kuntoarvio on kaikille kiinteistönomistajille tarkoitettu kokonaisvaltainen selvitys kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista. - Kiinteistöissä on kiinni suuret pääomat. Kuntoarvio ja PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma) kertovat yhdessä mitä, milloin ja millä euromäärällä kiinteistössä täytyy kunnostaa, kertoo projektipäällikkö Teuvo Halmepuro ISS Proko Oy:stä.

Kuntoarvion tekeminen ei ole kiinni rakennuksen iästä. Halmepuron mukaan uusimmissa, noin kymmenen vuotta vanhoissa kiinteistöissä kannattaa jo alkaa pitää jonkinlaista kevyttä seuranta.

- Nuoremmissa kiinteistöissä riittää kevyt pikatsekkaus, jossa käydään läpi vuosittain kriittisimmät paikat kiinteistöissä. Ikkäimmissä kiinteistöissä kuntoarvio tulee tehdä perusteellisemmin ja sen lisäksi tulisi tehdä kevyt 1-2 tunnin vuosittainen tarkastus, Halmepuro ohjeistaa.

ISS Proko Oy tekee kuntoarvioita Kuopiossa useita kymmeniä vuodessa. Tilausmäärään vaikuttaa suoraan yleinen taloustilanne.

Säästöjä korjauskustannuksissa

Kuntoarvion ansiosta kiinteistöön voidaan rakentaa pitkän aikavälin budjetti ja varautua ennalta tuleviin remontteihin. Yksinkertaistettuna kuntoarvion tekeminen alkaa asukaskyselystä ja kiinteistöhoitajan sekä muiden avainhenkilöiden haastatteluista. Lisäksi tutustutaan lähtötietoihin eli tarvittaviin asiakirjoihin ja piirustuksiin. Näiden jälkeen tehdään tarkastuskierros, jossa kiinteistö käydään läpi silmämääräisesti sekä tutkitaan epäillyt kosteusvauriokohdat ja kosteat tilat pintakosteusmittarilla. Tuloksista koostetaan kiinteistölle raportti.

- Kuntoarviolta säästetään korjauskustannuksia. Esimerkiksi vesikatton

vuotaminen kiinteistön yläpohjaan saattaa aiheuttaa suuretkin korjauskustannukset, mitkä voitaisiin välttää kuntoarviolla ja ennakoivalla suunnittelulla, Halmepuro huomauttaa.

VTT:n arvioiden mukaan kuntoarvolla ja PTS:illä voidaan säästää jopa 30 prosenttia kiinteistön korjauskustannuksista.

- Kuntoarvio maksaa kiinteistölle muutaman tuhat euroa, riippuen tilojen laajuudesta ja lähtötietojen saatavuudesta. Keskiarvossa taloyhtiön, jossa on 30-40 asuinhuoneistoa, kuntoarvio maksaa noin 2 000-3 000 euroa. Jos samalla käydään läpi LVIS-asiat, nostavat ne hintaa 1 000-1 500 euroa. Yksittäisessä omakotitalossa hintahaarukka on 500-1 000 euroa, Halmepuro kertoo ja korostaa, että kuntoarvioon käytetyt eurot saadaan takaisin korjauskustannusten säästöissä.

Ajallisesti kuntoarvion tekeminen keskikokoiseen taloyhtiöön vie 2-3 henkilön työryhmältä noin viikon.

Kosteusongelmia etenkin 70-80-lukujen kiinteistöissä

Kuntoarviota tehtäessä kiinteistön rakenteet arvioidaan aistinvaraisesti, rakenteita rikkomatta. Jos epäily piileviin vaurioihin herää, suositellaan tarkempia jatkotutkimuksia.

- Kuntoarviossa voi paljastua asukkaalle yllätyksiä. Esimerkiksi 70-luvun elementtitaloissa kosteudenhallintaan ei ole useinkaan kiinnitetty suuresti huomiota, minkä vuoksi puutteita on salajituksissa, alapohjien kosteuseristyksissä ja vesikatkoissa. Usein myös ikkunat on tehty 70-luvulla liian ohuesta puutavarasta ja kuultokäsitelty, mikä ei ole paras käsittely puun ikää ajatellen, Halmepuro toteaa.

- 80-luvun taloissa ongelmat ilmenevät alapohjien kosteusvaurioina tai ulkovaipan tiiveydessä. Lämmöneristysongelmia on myös 70-luvun kiinteistöissä. 90-luvun kiinteistöissä on jo jonkin verran opittu 70-80-lukujen virheistä. Toisaalta taas 50-60-luvuilla rakennustapa on ollut erilainen ja asuntoja on osattu tehdä jopa paremmin kuin 70-80-luvuilla.

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä

Kuntoarviota huomattavasti kevyempi vaihtoehto on asuntokaupan kuntotarkastus, joka nimensä mukaisesti tehdään asuntokaupan yhteydessä. Asuntokaupan kuntotarkastus tehdään lähes poikkeuksetta jokaiseen myytävään asuntoon, uusia asuntoja lukuun ottamatta. AKK-kuntotarkastusraporttia edeltävät asunon asiapaperien tutustuminen, myyjän haastattelu, riskirakenteiden kartoittaminen ja paikan päällä tehtävä tarkastus.

- Suositeltavaa olisi tehdä tarkastus välittömästi, kun kohde laitetaan myyntiin. Tarkastuksen tekeminen helpottaa asunon myyntiä, kun tiedetään jo ennakkoon kohteen myyntiin vaikuttavat viat ja puutteet. Viime tingassa tehty tarkastus saattaa olla jopa kaupanteon esteenä, jos tarkastuksessa havaitut viat ja puutteet vaikuttavat ostopäätökseen kielteisesti. Valitettavan usein tulkitaan, että kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden aiheuttama mahdollinen kauppasopimuksen purkautuminen on tarkastajan vika, mikä ei pidä paikkaansa, sanoo yrittäjä **Juha Heikkinen** Kuopion Kiinteistöteknikaasta.

Asuntokaupan kuntotarkastuksen tilaa ja maksaa yleensä asunon myyjä. Kyseessä on ostajan ja myyjän keskinäinen sopimus, jossa he sopivat myös tarkastuksen laajuudesta. Esimerkiksi omakotitalon AKK-kuntotarkastus maksaa Kuopion talousalueella 700-1 000 euroa arvonnäkövähennyksellä. Etelä-Suomessa hinnat ovat korkeammat.

- Raportti on noin 15-sivuinen opus, jossa kerrotaan, mitä on tarkastettu ja havaittu sekä mitä jatkotoimenpiteitä suositellaan. Raportissa on myös kunnossapitosuosituksia, jotka palvelevat lähinnä kohteen uutta omistajaa.

Ajallisesti asuntokaupan kuntotarkastuksen tekeminen vie pari pitkää työpäivää, joista 4-6 tuntia on asunnossa paikan päällä tapahtuvaa tarkastusta, pääosin aistinvaraisin menetelmin.

- Osakehuoneistoissa tarkastus on hieman erilainen kuin omakotitaloissa, sillä asunto-osakehuoneistoissa tarkastetaan yleensä vain vesipisteelliset tilat, Heikkinen sanoo.