

KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ Tilaaajan ohje

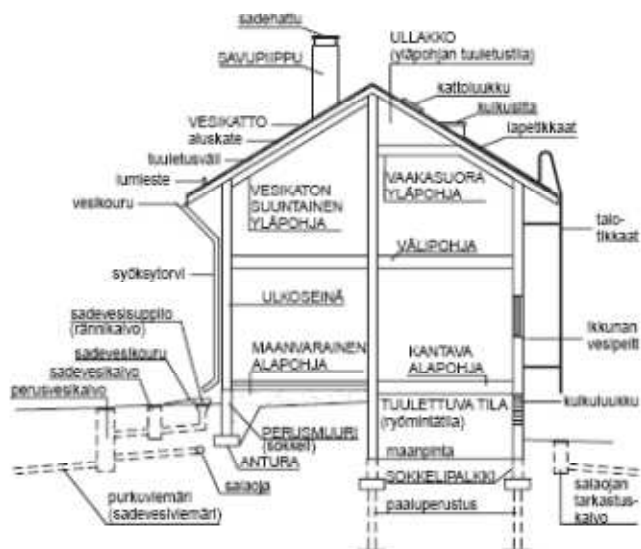
kuntotarkastus, asuintalot, asuntokauppa, tilaaminen
granskning, bostadsbesiktning, bostadshus, bostadsköp, beställning
condition inspection, dwelling survey, residential buildings, transfer of property,
instructions for the client

Tässä ohjekortissa käsitellään asunto-
kaupan yhteydessä tehtävää kuntotar-
kastusta tilaajan näkökulmasta. Ohjekor-
tissa määritellään tarkastuksen tavoit-
teet, laajuus, raportointi ja osapuolten
vastuut. Lisäksi opastetaan tarkastuksen
sopimisesta ja tilaajan osallistumisesta
tarkastukseen ja selvitetään tarkastuk-
seen liittyviä rajoituksia ja epävarmuuste-
kijöitä.

Ohje soveltuu omakotitalojen, rivin-
erillis- ja paritalo- ja paritalo- ja paritalo-
huoneistojen kaupan yhteydessä tehtäviin kuntotarkastuksiin.
Kerrostalo- ja paritalo- ja paritalo-
huoneistojen sisäpuoleisiin osiin.

Kuntotarkastusta asuntokaupan yh-
teydessä käsittelevät ohjekortit ovat

- LVI 01-10413, KH 90-00393 Kuntotar-
kastus asuntokaupan yhteydessä.
Tilaaajan ohje.
- LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotar-
kastus asuntokaupan yhteydessä.
Suoritusohje.



SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISTÄ	6	KUNTOTARKASTUKSEN RAJAUKSET JA EPÄVARMUUS- TEKIJÄT	LIITE 1	Hyvä asuntokaupan kunto- tarkastustapa
2	KÄSITTEITÄ	7	KUNTOTARKASTUSRAPORTTI	LIITE 2	Esimerkki asuntokaupan kunto- tarkastussopimuksesta
3	KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITE JA LAAJUUS	7.1	Raportointi		
4	KUNTOTARKASTUKSESTA SOPIMINEN	7.2	Liitteet		
4.1	Valtuudet	7.3	Raportin säilytys		
4.2	Sopimus	8	VASTUUT		
5	TILAAJAN OSALLISTUMINEN KUNTOTARKASTUKSEEN	8.1	Tilaaajan vastuu		
5.1	Asiakirjat	8.2	Kuntotarkastajan (toimeksisaajan) vastuu		
5.2	Haastattelut		KIRJALLISUUTTA		
5.3	Toimintaohjeet				
5.4	Alustava yhteenvedo				

Pätevöitynyt kuntoarvioija (PKM)

Ympäristöministeriön toimeksiannosta perustettu vapaaehtoinen pätevyys.

Päteviä suorittamaan kuntoarvion yleisesti käytössä olevan asuinkerrostalon kuntoarvion perusmallin KH 90-00294 mukaisesti (uusitaan 2011). He ovat myös oikeutettuja käyttämään nimikettä Pätevöitynyt kuntoarvioija (PKA).

Kuntoarvioijan tutkinnon läpäisseiden henkilöiden syntymäaika ja yhteystiedot tallennetaan [Kiinteistöalan Koulutussäätiön →] FISE:n rekisteriin, josta niistä voidaan luovuttaa tietoja ulkopuolisille.

Kuntoarvio

Osallistumisoikeus tutkintoon voidaan hakemuksesta myöntää henkilölle, jolla on rakennus-, LVIS- tai kiinteistöalan koulutus (koulutustasona teknillinen koulu, teknillinen opisto tai ammattikorkeakoulu)* ja jolla on vähintään viisi vuotta (60 kuukautta) työkokemusta päätoimisista työtehtävistä kiinteistö- tai rakennusalalta ja joka on kokonaisuudessaan suorittanut kuntoarvioijan koulutusohjelman sitä järjestävässä oppilaitoksessa.

Määräsisältöiseen koulutusohjelmaan kuuluu vähintään kaksi kahden päivän lähiopetusjaksoa, etäopiskelua sekä käytännön harjoitustyö kiinteistössä. Oppilaitoksen tulee hankkia koulutusohjelmalle hyväksyminen PKA-tutkintoon johtavaksi koulutukseksi.



* Poikkeusta peruskoulutusvaatimukseen voi hakea suoritettuaan 3-v kiinteistö- ja rakennusalan perustutkinnon arvosanalla hyvä ja 5 työkokemusvuoden jälkeen tekniikan erikoisammattitutkinnon. Osallistumisoikeuden harkintaan ottaminen edellyttää 60 työkokemuskk:n lisäksi hyvin dokumentoitua ja vahvaa näyttöä vaativissa alan tehtävissä.

Kuntoarvio - kirjallisuus

Kirja: Kerrostalot 1880-2000 - Arkkitehtuuri,
rakennustekniikka, korjaaminen

Ohjekortit:

Asuinkiinteistön kuntoarvio, Tilaajan ohje KH 90-00293

Asuinkiinteistön kuntoarvio, Suoritusohje KH 90-00294

Asuinkiinteistön kuntoarvio, Esimerkkiraportti KH 90-
00295

Asuinkiinteistön kuntoarvio, laajennettu energiatalouden
selvitys RT-18-10785

Edellä mainittujen KH-ohjekorttien pohjalta laadittu
Kuntoarviokurssin kurssikansion aineisto.

ASUINKIINTEISTÖN KUNTOARVIO SUORITUSOHJE

asuintalot, kuntoarvio, suoritus
bostadshus, bedömning av skicket, anvisningar för arbetet
residential buildings, assessment on condition, making the assessment

Tämä asuinkiinteistön kuntoarvion suoritusohje perustuu ympäristöministeriön kehityshankkeeseen, jossa päivitettiin asuinkerrostalojen kuntoarviointiin tilaajan ohje, suoritusohje ja malliraportti. Ohje on tarkoitettu asuinkerrostalolle ja rivitalolle riippumatta yhtiö- ja omistusmuodosta.



SISÄLLYSLUETTELO

- | | | | |
|-----|--|-------|--|
| 1 | KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ | 2.3 | Kiinteistötarkastuksen menetelmät |
| 2 | KUNTOARVION TAVOITTEET JA KÄYTTÖ | 2.4 | Lisäselvityksiä vaativat ja kuntoarvioon kuulumattomat kohteet |
| 3 | KUNTOARVION SISÄLTÖ JA LAAJUUS | 7 | KUNTOARVION SISÄLTÖVÄT TARKASTELUT |
| 4 | KUNTOARVION SUORITTAJIEN VALMIUDET | 7.1 | Rakenteet, rakennusosat ja järjestelmät |
| 4.1 | Koulutus, tiedot ja kokemus | 7.2 | Hissit |
| 4.2 | Kuntoarvion suorittajien työnjako | 7.3 | Energialtaisuus |
| 4.3 | Apuvälineet | 7.4 | Sisäolot, turvallisuus, terveellisyys ja ympäristövaikutukset |
| 4.4 | Velvoitteita ja vastuuta | 7.4.1 | Asbesti-, PCB- ja lyijypitoisten rakennusosien tarkastelu |
| 5 | KUNTOARVION VALMISTAUTUMINEN | 7.4.2 | Kosteus- ja mikrobivauriot ja riskien arviointi |
| 5.1 | Lähtötietojen kokoaminen | 7.5 | Kiinteistönhoidon kehitystarpeet |
| 5.2 | Aineistoon tutustuminen | 8 | KUNTOARVIORAPORTTI |
| 5.3 | Asukaskysely ja haastattelut | 8.1 | Johdanto |
| 5.4 | Kuntoarvion nimikkeistö | 8.2 | Yhteenvedo |
| 5.5 | Raportointimuodot | 8.3 | PTS-ehdotus |
| 5.6 | Kiinteistötarkastuksen tiedonkeruuvälineet | 8.4 | Kuntoarvion lähtötiedot |
| 5.7 | Kiinteistötarkastuksesta sopiminen | 8.5 | Kuntoarvion tulokset |
| 6 | KIINTEISTÖTARKASTUS | 8.6 | Lisätutkimustarpeiden raportointi |
| 6.1 | Kiinteistötarkastuksen periaatteet | 8.7 | Raportin liitteet |
| 6.2 | Kiinteistötarkastuksen laajuus | 8.8 | Raportin luovutus |
| | | | KIRJALLISUUTTA |
| | | | LIITTEET |

1 KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ

Asuinkiinteistön kuntoarviota käsittelevissä ohjekortteissa on käytetty seuraavia kiinteistönpidon ja korjausrakentamisen käsitteitä ja määritelmiä.

Kiinteistönpito, kunnossapito ja kiinteistönhoido

Kiinteistö

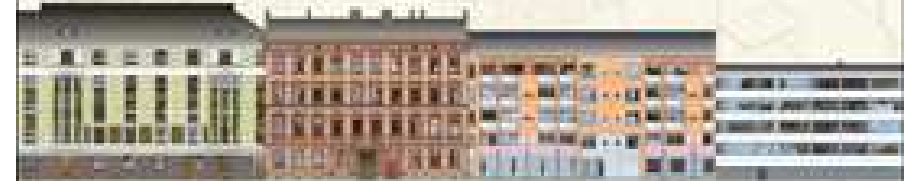
Rajattu maanpinnan osa sillä olevine rakennuksineen ja laitteineen sekä kasvustoineen.

Kiinteistönpito

Juridiseen oikeuteen tai velvollisuuteen perustuva vastaaminen kiinteistöstä ja sen omaisuudesta. Kiinteistönpitoon kuuluu mm. teknisten järjestelmien hoitoa ja ylläpitoa, asiakaspalvelua sekä talous- ja henkilöstöhallintoa. Siihen voi kuulua myös rakentamista ja rakennusten purkua.

KERROSTALOT 1880–2000

Arkkitehtuuri
rakennustekniikka
korjaaminen



RAKENNUSTIETO

 **KIINKO**
www.kiinko.fi

Kuntotutkimus

Kuntotutkimus on menettely, jossa asiantuntija tutkii rakennuksen jokin rajatun osa-alueen, rakennusosan tai laitteiston sellaisilla menetelmillä ja siinä laajuudessa, että saadaan riittävällä tarkkuudella selville kyseisen osa-alueen kunto, vauriomekanismit, soveltuvat korjausmenetelmät ja korjausten suositeltava ajankohta.

KT:a tarvitaan kuntoarvion jatkotoimenpiteenä silloin, kun kuntoarvion silmämääräisillä menetelmillä ei ole pystytty tekemään luotettavia päätelmiä jonkin osa-alueen kunnosta

Usein on tarpeen tehdä KT ennen korjaussuunnitelma-asiakirjojen laatimista parhaiden korjausmenetelmien päättämiseksi.



Kuntotutkimus

Kuntotutkimukseen voi kuulua mm. seuraavia toimenpiteitä:

- piirustuksiin yms. asiakirjoihin tutustuminen
- kohteen aistinvarainen tutkiminen
- ainetta rikkovien menetelmien käyttö
- paikalla tehtävät mittaukset ja koestukset
- rakenteiden ja putkistojen kuvaukset ja tähystykset
- näytepalojen ja näytteiden otto ja niiden laboratoriotutkimukset.



Kuntotutkimus

Kuntotutkimuksen tekemisestä on julkaistu yleiset ohjeet seuraaville osa-alueille:

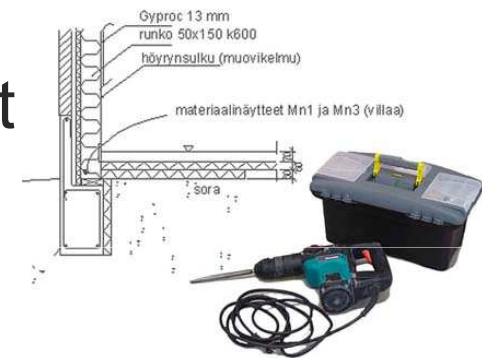
- ulkobetonirakenteiden kuntotutkimus (FISE-pätevyys), suoritusohje By42 uusitaan ja tilaajan ohje laaditaan 2011
- rapattujen julkisivujen kuntotutkimus
- kosteus- ja homevaurioituneen rakennuksen kuntotutkimus
- kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistojen kuntotutkimus
- sisäilmaston kuntotutkimus
- sähköjärjestelmien kuntotutkimus.

Kartoitus – esim. kosteudenmittaus

Kosteudenmittaajan tutkinnon (PKM) tavoitteena on kiinteistöissä tehtävien kosteusvaurioiden ja vuotovahinkojen mittausten ja kartoitusten laadun ja luotettavuuden parantaminen.

Luotettavasti tehtyjä kosteusmittauksia ja -kartoituksia tarvitaan monessa yhteydessä:

- kosteusvaurio- ja vuotovahinko-epäilyt
- asuntokaupat
- homevauriotutkimukset
- uudisrakentamisen laadunvalvonta
- rakennusten virhevakuuttaminen.



Pätevöitynyt kosteudenmittaaja (PKM)

Rakennus- tai kiinteistöalan korkeakoulututkinto tai vähintään rakennusmestari/teknikko –tutkinto.

Suorittanut tutkintoon valmentavan kosteudenmittaajakurssin ja harjoitustyöt, jotka kosteudenmittaajien pätevöittämissä valvontaryhmä on hyväksynyt, tai vaihtoehtoisesti hakijalla on VTT:n myöntämä rakenteiden kosteuden mittaaja -henkilösertifikaatti.

Työkokemusta kosteuskartoituksen alalta vähintään yksi vuosi ja suoritettuja kosteuskartoituksia 50 kpl, joista vähintään 20 edellisen 12 kuukauden ajalta.



Taloyhtiön kuntotodistusjärjestelmä



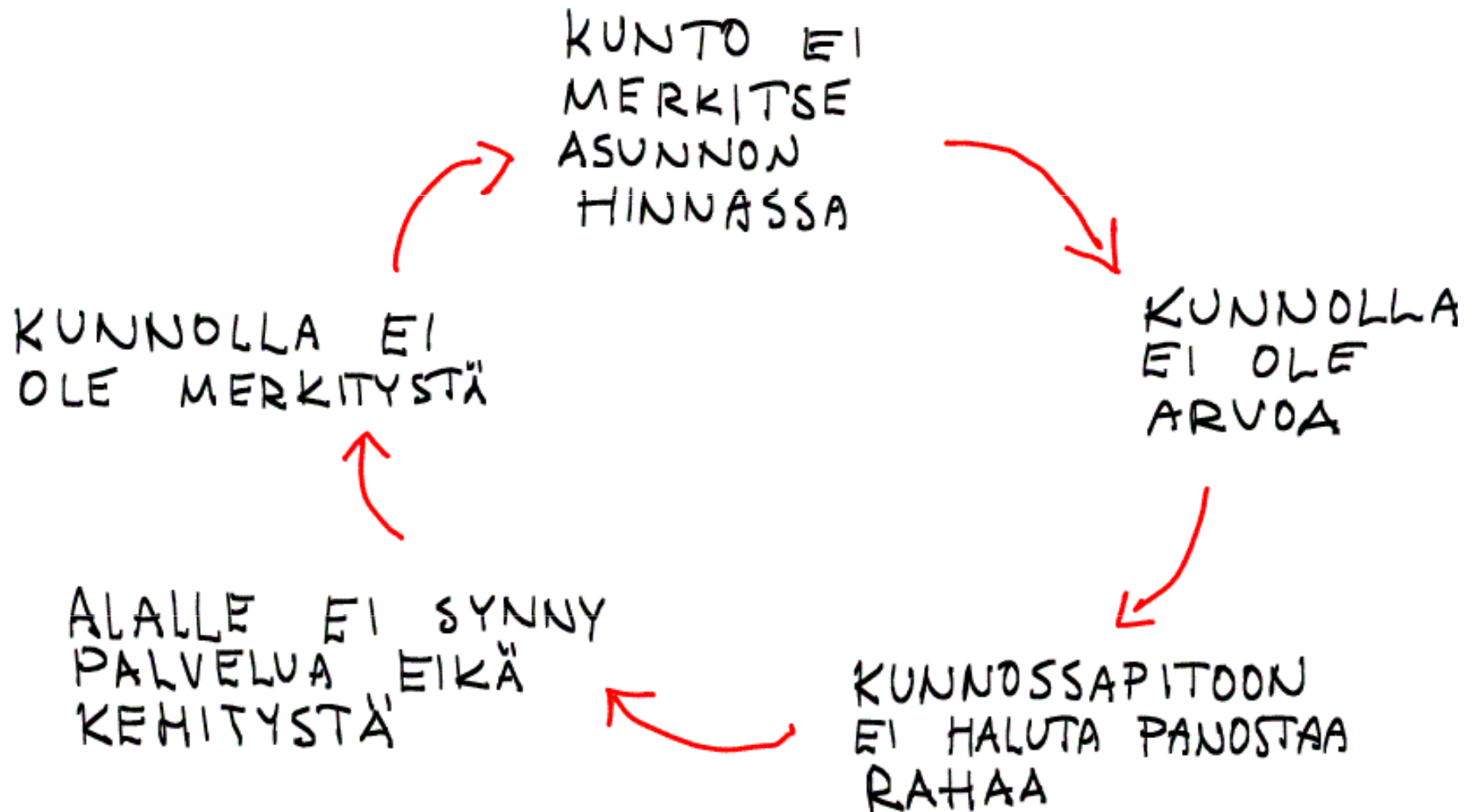
Taloyhtiön kuntotodistusprojekti

Tekes-hanke

Johtoryhmässä: Kiinteistöliitto, Ympäristöministeriö, Isännöintiiliitto, Kiinteistönvälittäjäliitto, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Talokeskus, Ins.tsto Vahanan, Huoneistokeskus, Tampereen Teknillinen Yliopisto, Osuuspankkikeskus, Tekes, Raksystems

Ohjausryhmässä 20 tahoa ja palauteryhmässä 50





Taloyhtiön kuntotodistus® -järjestelmä

Lautakunta myöntää pätevyyden ja valvoo, että jäsenyritykset ja laatijat noudattavat sitoumuksiaan

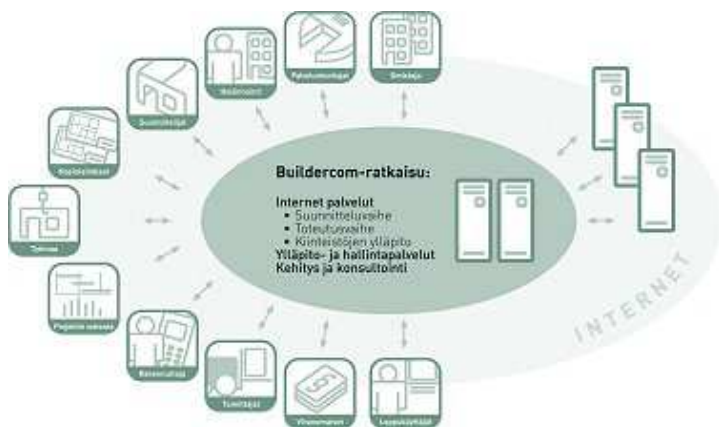
Ulkopuolisena sihteerijärjestönä Kiinteistöalan Koulutussäätiö, ottaa vastaan pätevyystentit

Diarioidut todistukset tuotetaan tietojärjestelmällä

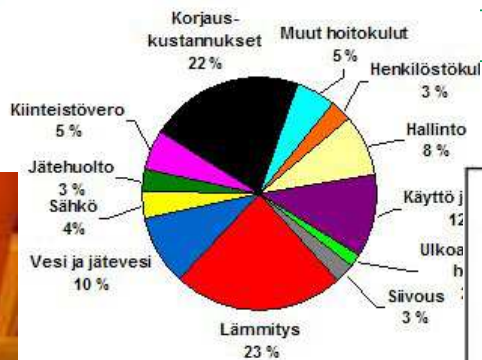
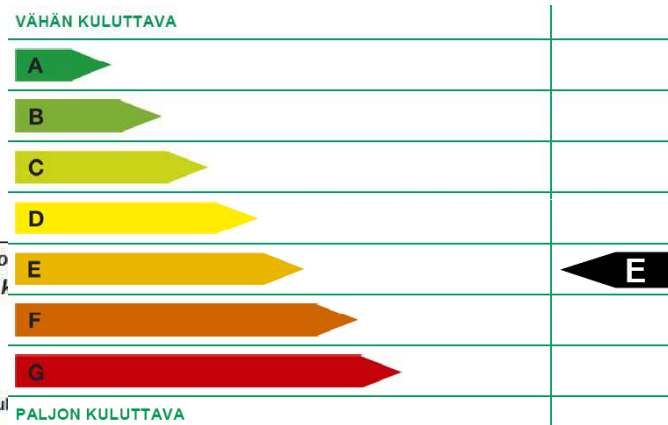
Markkinat ratkaisevat

Kuntotodistuksen tarkoitus?

Taloyhtiö alkaa suunnitella kunnossapitoaan



itokulut asunto-osakeyhtiömuotoisissa kerroksissa vuonna 2004 (yhteensä 2,93 €/m²/kk)



Lähde: Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden taloustilasto vuodelta 2004



Kuvat: Buildercom, Kor-net, TE (editoinut A. Huhtanen), YM, Tilastokeskus