

# Omakotitalon PTS RS<sup>5</sup>

## Omakotitalon PTS

Omakotitalon PTS (pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma) sisältää kuntotarkastuksen pohjalta laadittavan rakennusteknisen 10 vuoden PTS-ehdotuksen kohteelle. Rakennusteknisen PTS-ehdotuksen lisäksi se sisältää taloteknisten järjestelmien ja laitteiden jäljellä olevan käyttöiän arvioinnin. Omakotitalon PTS -ehdotuksen voi tilata aina kuntotarkastuksen yhteydessä.

Taloudellisesti järkevä omakotitalon yllä- ja kunnossapito edellyttää kiinteistössä olevien rakennusosien ja järjestelmien sekä laitteiden elinkaaren hallintaa. Tämä voidaan hoitaa siten että laaditaan kohteelle jo rakentamisolosuorituksessa huoltokirja, jossa esitetään rakenneosille ja järjestelmille jaksottaiset ja säännölliset huolto- ja kunnostustoimenpiteet. Tämän lisäksi rakennukselle tulee laatia vuosittain korjausohjelma minkä pohjalta vuosittaiset korjaus- ja kunnostustoimenpiteet voidaan teknistaloudellisesti oikein suorittaa.

Myös käytössä olevassa omakotitalossa on taloudellisesti järkevää noudattaa suunnitelmallista kiinteistön yllä- ja kunnossapitoa. Käytetyssä omakotitalossa huoltokirjan ja korjausohjelmien laadinta edellyttää kiinteistön nykykunnan selvittämistä ja sen pohjalta laadittavaa pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa, eli PTS-ehdotusta. Kiinteistön korjaustarve voi johtua myös tilojen muutostarpeesta ja nämä tulee huomioida vuosittaista korjausohjelmaa laadittaessa.

Rakennuksen ikääntyessä rakennuksen rakennustekninen kunto on suositeltavaa selvittää määräajoin (tämä olisi suositeltavaa tehdä vähintään 5 vuoden välein) kuntotarkastuksella. Kuntotarkastuksen yhteydessä voidaan tällöin laatia kiinteistölle tekninen PTS-ehdotus.

Omakotitalon PTS -ehdotus laaditaan Raksystemsinsinööri Oy:n tekemän kuntotarkastuksen pohjalta ja Raksystemsinsinööri Oy:n laatujärjestelmää noudattaen. PTS-ehdotus perustuu kuntotarkastajan kokemukseen ja asiantuntemukseen vastaavista kohteista sekä yleiseen tietämukseen KH-ohjekorteista ja muista yleisistä ohjeista.

PTS-ehdotuksessa esitetään seuraavien 10 vuoden aikana tehtävien rakennusteknisten korjausten ja jatkotutkimusten ajankohdat sekä arviot niiden kustannuksista. Kustannukset arvioidaan aina laatimisajankohdan hintatasolla ja myöhemmin kustannuksia arvioitaessa tulee huomioida rakennus- ja elinkustannusten vuotuinen nousu. Taloteknisistä järjestelmistä LVIS (lämmitys-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät ja -laitteet) on arvioitu jäljellä oleva tekninen käyttöikä. Kuntotarkastuksen yhteydessä voi tulla esiin myös erilaisia jatkotutkimustarpeita. Nämä esitetään aina PTS-ehdotuksessa, mutta erikseen sovittaessa nämä voidaan tehdä myös ennen lopullista PTS-ehdotuksen laatimista. Kiinteistön ylläpitoon kuuluu siis aina säännöllinen laitejärjestelmien, rakenteiden tms. hoito, kiinteistönhuolto, siivous ja ulkoalueiden hoito. Edellä mainittuja ylläpito ja huoltotoimenpiteitä ei esitetä PTS-ehdotuksessa.