

Liike- ja palvelurakennuksien Kuntoarvio RS¹⁵

Kuntoarvion tarkoitus on selvittää liike- ja palvelurakennuksen rakenteiden ja järjestelmien kunto tulevien korjaustarpeiden määrittämiseksi. Kuntoarvioon sisältyvä 10 vuoden pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) kertoo korjausten ajoittumisesta ja kustannustasosta. Kuntoarvio laaditaan KH-korististon kuntoarvio-ohjeiden mukaisesti. Kuntoarvio toimii myös pohjana kiinteistön suunnitelmallisen ylläpidon perustaksi.

Kuntoarvion sisältö ja raportointi

Liike- ja palvelurakennusten kuntoarviot laaditaan liike- ja palvelurakennusten kuntoarviointiohjeiden KH 90-00403, KH 90-00500, KH 90-00501 ja KH 90-00495 mukaisesti. Kuntoarviointi tehdään kiinteistölle rakennustekniikan, LVIA- ja sähkötekniikan osalta (tarvittaessa myös hissit). Tarkastuksen suorittaa kolmihenkinen asiantuntijatyöryhmä.

Kuntoarviossa tarkastetaan piha-alueet, rakennukset, yhteiset- ja tekniset tilat sekä käyttötilat. Kiinteistön sisätilat tarkastetaan ohjeiden mukaisesti yhteisesti sovitussa laajuudessa.

Hissien tarkastus kuuluu kuntoarvioon vain pinta-puolisesti, koska hissien tarkastustoiminta on oma ammattialansa.

Kuntoarvioraportin sisältö:

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

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

1. Käyttäjähastattelut
2. Kiinteistökierrros kolmihenkisellä työryhmällä

3. PTS eli tekninen pitkän tähtäimen suunnitelma korjausajankohdista sekä korjausjärjestyksestä ja arvio korjauskustannuksista seuraavalle 10-vuotisajanjaksolle
4. Karkea energiataloudellinen tarkastelu eli vastaavantyyppiin kiinteistöihin vertaaminen
5. Kosteustarkastelut pintakosteusilmaisimella tiloista, joissa voidaan epäillä olevan mahdollisuus kosteus- ja homevaurioihin
6. Ilmanvaihdon toimintaselvitys pistokoeluontoisesti

PTS

Jokaisesta toimenpiteestä esitetään sisältö, kustannusennuste laadintahetken kustannustasossa ja ajoitus, sekä tarvittaessa vaihtoehtoiset korjaustavat.

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.