

# 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-kortiston kuntoarvio-ohjeiden mukaisesti. Kuntoarvio toimii myös pohjana kiinteistön suunnitelmallisen ylläpidon perustaksi. Rakennuskannassamme asbestia on voitu käyttää uudis- ja korjausrakentamisessa vuosina 1910–1993. Laajinta asbestin käyttö oli vuosina 1960–1976. Tyypillisiä asbestipitoisia materiaaleja ovat olleet rakennuslevyt, ruiskutettu asbesti, lämmöneristeet, vedeneristeet, liimat ja laastit, tasoitteet, lattiapäällysteet, asennustarvikkeet, maaputkistot sekä IV- tuotteet.

## 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. Käyttäjahaastattelut

2. Kiinteistökierron 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 pintakosteusilmamaisimella tiloista, joissa voidaan epäillä olevan mahdollisuus kosteus- ja homevaurioihin

6. Ilmanvaihdon toimintaselvitys pistokoeluntuotoisesti

## 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. ■

