

Kiinteistön kunnossapitoselvitys, PTS ja kuntoarvio

Opas kiinteistönomistajille ja taloyhtiöille



Mitä kaikkea tulee ottaa huomioon kiinteistön tai taloyhtiön kunnossapidon suunnittelussa? Olemme koonneet kattavan tietopaketin, josta löydät niin yleisimpien termien merkitykset kuin kuntoarvion suorittamiseen ja pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) laatimiseen liittyvät yksityiskohdat. Toivottavasti oppaasta on sinulle hyötyä, kun suunnittelet kiinteistösi kunnossapitoa.



Sisältö

Kunnossapitoselvitys ja PTS	3
Kunnossapitoselvitys	3
Kuntoarvion perustuva PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma)	3
Kuntoarvio	4
RT-ohjekorttiin perustuva kuntoarvio	4
Kuntoarvio apuna tulevaisuuden suunnittelussa	4
Kuntoarvio energiaviisaan kiinteistön lähtökohtana	4
Kuntoarviohankkeen eteneminen	5
Kuka suorittaa kuntoarvion?	5
Työryhmän vastuunjako	5
Mitä lähtötietoja tarvitaan?	6
Kysely kiinteistön käyttäjille tai asukkaille.	6
Kenttätöövaihe.	7
Raportissa käytettävät kuntoluokat	8
Kuntoluokan määräytyminen (RT 18-11061)	8
PTS:n laatiminen.	8
Mitä tapahtuu kuntoarviohankkeen jälkeen?	9
Jatkotutkimukset	9
Onko kuntoarvio tai -tutkimus kiinteistösi ajankohtainen? Kysy lisää!	10

Kunnossapitoselvitys ja PTS

Kunnossapitoselvitys

Kunnossapitoselvitys on kirjallinen selvitys seuraavien viiden vuoden aikana suoritettavista kiinteistön kunnossapitotoimenpiteistä.

Kunnossapitoselvitys päivitetään vuosittain. Siinä listataan ne toimenpiteet, jotka vaikuttavat olennaisesti rakennuksen toimivuuteen, käyttöön ja kustannuksiin.

Kunnossapitoselvityksen laatijana voi toimia kiinteistön ylläpidosta vastaava taho. Usein apuna käytetään kuitenkin ulkopuolisen asiantuntijan laatimaa kuntoarviota, erilaisia muita kiinteistön kuntoon liittyviä selvityksiä sekä pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaa eli PTS:ää.

Kuntoarvioon perustuva PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma)

On kiinteistönomistajan edun mukaista suunnitella kiinteistön tulevaisuutta pidemmälle kuin vain viiden vuoden päähän. Monet päätyvätkin tilaamaan ulkopuoliselta asiantuntijayritykseltä kuntoarvion, jossa tehdään kymmenelle seuraavalle vuodelle PTS-ehdotus. Joskus PTS-ehdotus tehdään vielä pidemmälle aikavälille.

Hankkimalla PTS-ehdotuksen ulkopuoliselta asiantuntijalta voit varmistua siitä, että saat ajankohtaista ja asiantuntevaa näkemystä niin rakennus-, LVI- kuin sähkötekniikkaan liittyvissä asioissa.

Kunnossapitoselvitys

- Viiden vuoden ajanjaksolle laadittu suunnitelma kiinteistön laajemmista korjauksista ja muista kunnossapitotarpeista.
- Päivitetään yleensä kiinteistönomistajan tai kiinteistöstä vastaavan tahon toimesta. Sisältää edellisenä vuonna tehdyt korjaukset ja mahdolliset lisätutkimukset.
- Päivitetään vuosittain.
- Viiden vuoden suunnitelmat keskittyvät useimmiten huoltotehtäviin. Pidä siis huoli, etteivät rakennuksen peruskorjaukset viivästy ja kasvata kiinteistön korjausvelkaa. Kiinteistönomistajan kannattaa varmistaa kunnossapitoselvityksen lisäksi myös pidemmän aikavälin suunnitelma.



Kuntoarvio



RT-ohjekorttiin perustuva kuntoarvio

Kuntoarvio, joka sisältää PTS-ehdotuksen laatimisen, perustuu useimmiten joko täysin tai osittain RT-kortiston mukaisiin kuntoarvion suoritusohjeisiin. Kuntoarviota kilpailuttaessa voidaan pyytää täysin ohjekortin mukainen tai sitä mukaileva tarjous.

Toisinaan joitakin asioita voidaan painottaa toisia enemmän. RT-kortin mukainen kuntoarvio on kuitenkin hyvin kattava. Siitä poikkeamista tulee harkita tarkoin, vaikka kevyemmät selvitykset ovatkin usein edullisempia. Jos kuntoarvio tehdään useaan kiinteistöön kerralla, räätälöityjä ratkaisuja voi olla syytä harkita.

Kuntoarvio apuna tulevaisuuden suunnittelussa

Kuntoarviohanke lähtee liikkeelle joko tarpeesta tai velvoitteesta. Kiinteistön kunto

halutaan yleensä selvittää, jotta voidaan suunnitella tulevaisuuden kunnossapitoa. Lisäksi rakentamislaki 751/2023 velvoittaa kiinteistönomistajaa pitämään rakennuksen ja sen ympäristön terveellisenä, turvallisena ja käyttökelpoisena, huolehtimaan energiatehokkuudesta sekä seuraamaan rakennuksen keskeisten rakenteiden kuntoa.

Ensimmäinen kuntoarvio tehdään tyypillisesti silloin, kun kiinteistö lähestyy kymmenen vuoden ikää. Tällöin urakoitsijan 10-vuotisvastuu umpeutuu.

Kuntoarvion avulla saadaan kokonaiskuva kiinteistön nykytilasta, teknisestä kunnosta, energiataloudesta, mahdollisista kuntotutkimus- ja korjaustarpeista sekä niiden kustannuksista. Kuntoarvion tulosten perusteella havaitut korjaustarpeet merkitään PTS-taulukkoon, jonka avulla korjaustoimet voidaan ajoittaa ja mitoittaa oikein. Näin korjaustoimet ovat myös kustannustehokkaita.

Kuntoarvio energiaviisaan kiinteistön lähtökohtana

Kuntoarviossa otetaan kantaa myös kiinteistön energiatehokkuuteen. Energiatalouden selvitys on kuntoarvion osa, jossa arvioidaan kohteen lämmön-, sähkön- ja vedenkulutusta vertaamalla niitä vastaavien rakennusten tilastollisiin kulutuksiin ja mahdollisesti myös kiinteistön aiempien vuosien tietoihin. Nämä tiedot kirjataan kuntoarvioraporttiin.

Mikäli kulutustasot ovat selvästi kohonneita suhteessa vertailuarvoihin, raportissa esitetään energiankulutukseen liittyviä energiatehokkuustoimenpiteitä, niiden kannattavuusarvioita sekä mahdollisia lisätutkimustarpeita. Kiinteistön kuntoarvioon voidaan liittää lämmitystapamuutoksen kustannus- ja kannattavuusselvitys tai Motiva-mallinen energiakatselmus.

Kuntoarviohankkeen eteneminen

Kuka suorittaa kuntoarvion?

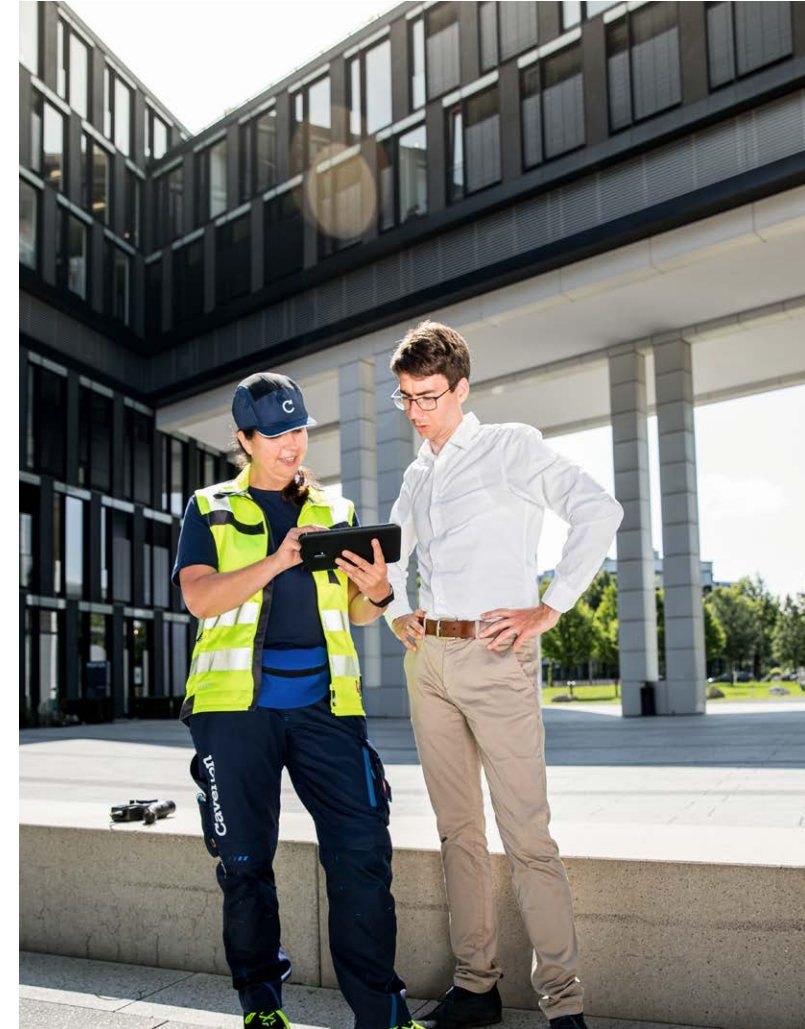
Kuntoarvion suorittaa työryhmä, jossa on mukana rakennusasiantuntija, sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien asiantuntija sekä LVIA-asiantuntija, joka on lämmitys-, vesijohto- ja ilmanvaihtotekniikan sekä rakennusautomaation asiantuntija. Tyypillisesti työryhmän jäsenillä on oman erikoisalansa insinööritutkinto tai vähintään teknikkotason tutkinto.

Kuntoarvioijan tulee ymmärtää tämän hetken tekniikan ja määräysten lisäksi myös menneiden vuosikymmenten ratkaisuja. Jokainen kiinteistö on rakennettu oman aikakautensa määräysten mukaisesti, eikä niiden odotetakaan vastaavan nykyisiä vaatimuksia. Eri-ikäisten rakennusten ja järjestelmien riskit ja vaurioitumismekanismit tulee tuntea kuntoarviota suorittaessa.

Työryhmän vastuunjako

Työryhmän jäsenet osallistuvat kaikkiin kuntoarvion vaiheisiin kenttätöistä raportointiin. Jokaisella asiantuntijalla on omat arviointialueensa.

- **Rakennustekninen asiantuntija** arvioi aluerakenteet, rakennustekniikan ja tilat.
- **LVIA-asiantuntija** arvioi lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät.
- **LVIA-asiantuntija tai sähkötekniikan asiantuntija** arvioi automaatiojärjestelmät tapauksen mukaan.
- **Sähkötekniikan asiantuntija** arvioi sähkö- ja tietotekniset antennijärjestelmät.
- **Työryhmän jäsenet** arvioivat yhdessä kiinteistön energiatalouteen, sisäilmastoon, turvallisuuteen, terveellisuuteen ja ympäristövaikutuksiin liittyvät asiat. Korjaustoimenpiteiden ajoitus ja kustannusennusteet voidaan myös laatia yhdessä.



Mitä lähtötietoja tarvitaan?

Kuntoarvion lähtötiedoksi tarvitaan kiinteistön perustiedot sekä huollon ja muiden olennaisten osapuolten yhteystiedot. Lisäksi tarvitaan tiedot energiankulutuksesta, rakennusosista, rakenteista ja järjestelmistä sekä kiinteistön rakennus- ja korjaushistoriasta.

Aiempiina vuosikymmeninä korjauksia tehtiin paljonkin ilman suunnitelmia tai sen tarkempia asiakirjoja. Kuntoarvion tekeminen ei kaadu puuttuviin lähtötietoihin. Puuttuvat tiedot saattavat kuitenkin aiheuttaa lisäselvitystarpeita.

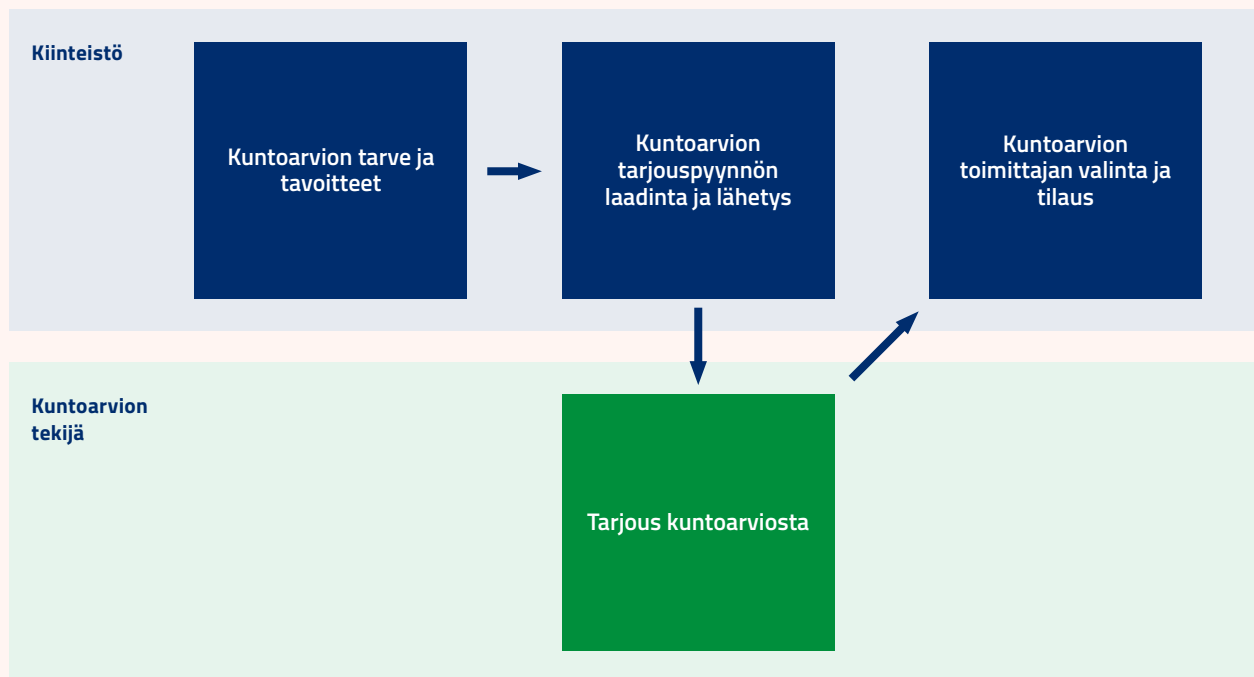
Kysely kiinteistön käyttäjille tai asukkaille

Kuntoarvioon kuuluu kysely, jolla saadaan tietoa kiinteistön käyttäjien havainnoista sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien mahdollisista puutteista. Jos kiinteistössä on hiljattain toteutettu kattava käyttäjäkysely, ei uutta kyselyä tarvita, vaan voidaan hyödyntää olemassa olevia tuloksia. Kuntoarvioissa käytetään myös esimerkiksi kiinteistöhuollon ja kiinteistöstä vastaavan tahon haastattelua apuna silloin, kun se on tarpeellista.

Yleensä tilaaja jakaa konsultin laatiman kyselyn kiinteistön käyttäjille sekä huolehtii tiedottamisesta ja tiloihin pääsystä kuntoarviopäivänä.

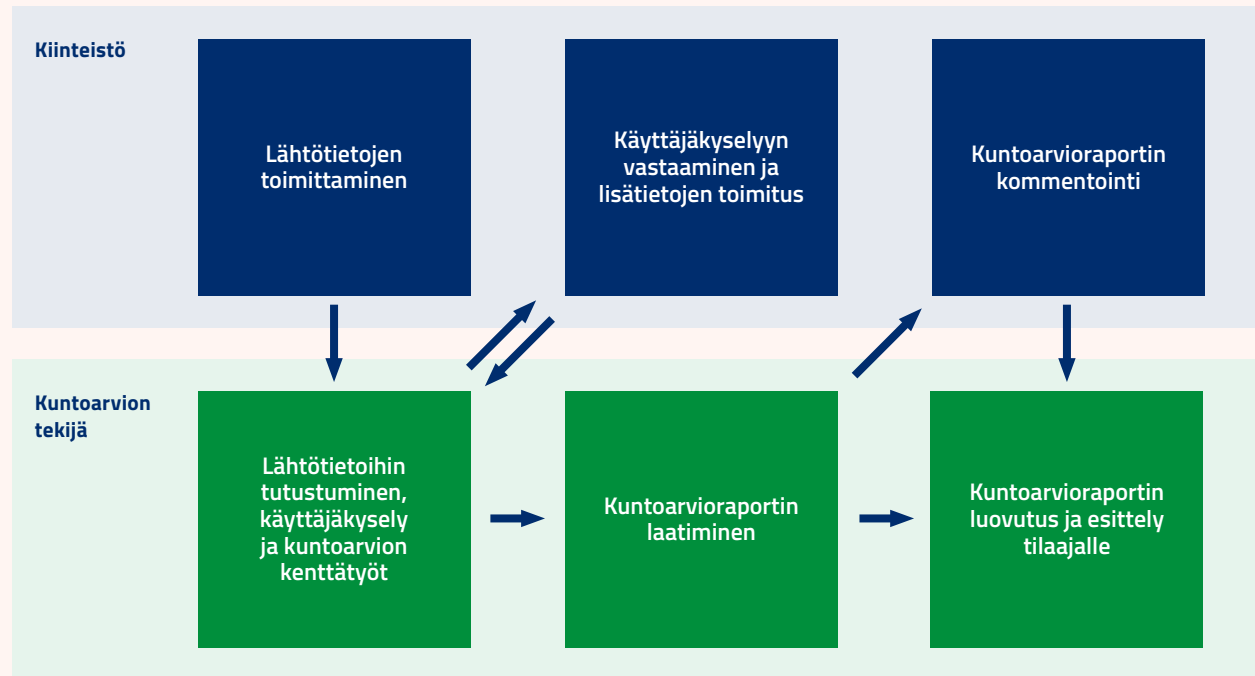
Kuntoarviohankkeen eteneminen

Tarjousvaihe



Kuntoarviohankkeen eteneminen

Kuntoarvion suoritusvaihe



Kenttätövaihe

Kuntoarvion kenttätövaiheessa asiantuntijat tutkivat rakennusta aistinvaraisin menetelmin ja tarkastusta tukevia mittalaitteita apuna käyttäen.

Raportin valmistuttua se toimitetaan ja tarpeen tulleen esitellään tilaajalle. Mikäli kuntoarvioraportin yhteydessä havaitaan korjaustarpeita tai esille tulee tietoa, jota ei ollut lähtötiedoissa, kuntoarvion laatija voi täydentää raporttia.

Pienet muutokset kuuluvat yleensä kuntoarvion hintaan, mutta laajemmista päivityksistä ja uusista lähtötietoaineistoista johtuvat päivitykset tehdään kuntoarvion lisätöinä.

Raportissa käytettävät kuntoluokat

Kuntoarvioraportissa rakenteiden ja järjestelmien kuntoa arvioidaan myös kuntoluokan avulla. Kuntoluokille on omat määritelmänsä, jotka on esitelty tarkemmin Kiinteistön kuntoarvio -RT-kortissa.

Kuntoluokan määrytyminen (RT 18-11061)

Kuntoluokka	Kuvaus
5	Uusi: ei toimenpiteitä seuraavien 10 vuoden aikana
4	Hyvä: kevyt huoltokorjaus 6–10 vuoden kuluessa
3	Tyydyttävä: kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa
2	Välttävä: peruskorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6–10 vuoden kuluessa
1	Heikko: uusiminen 1–5 vuoden kuluessa

PTS:n laatiminen

PTS laaditaan kuntoarvioraportin perusteella

Jokainen asiantuntija tuo samaan taulukkoon omaan erikoisalaansa liittyvät korjaustarpeet. Kyseiset korjaustarpeet esitetään PTS-ehdotuksen taulukossa rakenteittain ja järjestelmittäin. Ehdotuksessa esitetään korjausten ja mahdollisten jatkotutkimusten suositeltava toteutusajankohta ja kustannusennuste. PTS-ehdotukseen ei kirjata vuosittaisia huoltotarpeita, kiireellisiä toimenpiteitä tai jatkotutkimustarpeita. Ne löytyvät kuntoarvioraportista.

PTS:n kustannusennusteet

PTS-ehdotuksen kustannusennusteiden laskennassa käytetään sekä yleisiä että kuntoarvioijan kokemukseen perustuvia kustannustietoja. Ennusteet esitetään kuntoarvion laadinnan ajankohdan kustannustason mukaisesti, eli mahdollisia indeksiin perustuvia kustannusten muutoksia ei huomioida.

PTS-ehdotuksen kustannustiedot ovat lähtötietoja budjetointia varten. Varsinaisten hankkeiden budjetointi, suunnittelu ja kilpailutus on syytä tehdä erikseen. Kuntoarviossa esitetyt kustannusennusteet voivat muuttua merkittävästi esimerkiksi tarkempien tutkimustulosten, suunnitteluvaiheen ratkaisujen tai muiden lisätietojen myötä.

PTS-ehdotuksen korjausmenetelmät valitaan kuntoarvioijan kokemuksen perusteella, ja joskus esitetäänkin vaihtoehtoisia korjausmenetelmiä kustannusennusteineen. Lisäksi kuntoarvioraportissa saatetaan suositella tarkempien tutkimusten teettämistä varsinaisen korjauksen lähtötiedoiksi. Esimerkiksi putkistojen kuntotutkimusta voidaan suositella tulevan linjasaneerauksen lähtötiedoksi.

Tulosten esittely

Kuntoarvion tuloksista on suositeltavaa järjestää esittely kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Esittelyssä käydään läpi tuloksia havainnollistavin valokuvoin, ja lisäksi PTS-ehdotuksessa esitetyt toimet käydään läpi perusteluineen. Tilaisuudessa on myös mahdollista esittää kysymyksiä. Kun paikalla on kohteeseen perehtynyt ammattilainen, kysymyksiin saa asiantuntevat vastaukset, ja kaikki paikalla olijat saavat saman tiedon. Esittely voidaan järjestää myös etäyhteyden välityksellä.

Mitä tapahtuu kuntoarviohankkeen jälkeen?

Kuntoarviohankkeen jälkeen saaduilla PTS- ja muilla rakennuksen kuntotiedoilla päivitetään tulevien vuosien kunnossapitoselvitystä. Lisäksi käynnistetään mahdolliset jatkotutkimukset ja muut toimenpiteet.

Jatkotutkimukset

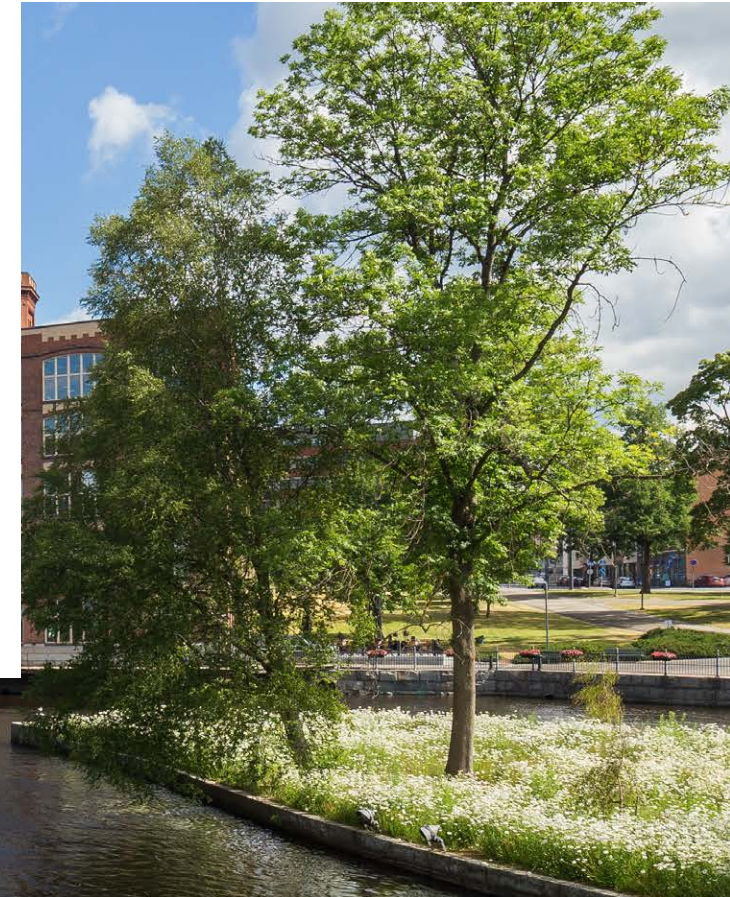
Jatkotutkimuksia ovat esimerkiksi kuntotutkimukset. Kuntotutkimus eroaa kuntoarviosta siten, että siinä tehdään tyypillisesti rakenneavauksia ja tarkempia tutkimuksia erilaisilla mittalaitteilla tai otetaan näytteitä.

Tarkemmilla menetelmillä saadaan kuntoarviota yksityiskohtaisempaa tietoa järjestelmästä tai rakenneosista. Esimerkiksi putkistojen kuntotutkimuksissa putkilinjoja kuvataan pitkien kaapeleiden päässä olevilla kameroilla tai otetaan röntgenlaitteistolla läpivalaisukuvia putkista ja niiden seinämissä

piilevistä vaurioista ja halkeamista. Sisäilmatutkimuksissa taas otetaan näytteitä sisäilmasta ja rakenteiden sisältä sekä tehdään mittauksia.

Kunnossapitoselvitystä saattaa olla tarpeen päivittää myös jatkotutkimusten tulosten valmistuttua. Esimerkiksi linjasaneerauksen ajankohta, korjausten laajuus ja korjauskustannukset voivat tarkentua putkistojen kuntotutkimusten tulosten perusteella.

Kuntoarvio ja PTS muodostavat yhdessä hyvän pohjan suunnitelmalliselle kiinteistön kunnossapidolle. Vaikka korjaaminen ja huoltotoimenpiteiden toteutus aiheuttavat kustannuseriä, ne myös ylläpitävät kiinteistön toimivuuden ohella sen arvoa ja auttavat kiinteistönomistajia vastaamaan tulevaisuuden vaatimuksiin.



Onko kuntoarvio tai -tutkimus kiinteistössäsi ajankohtainen? Kysy lisää!

Myynti:

Mikko Tapojärvi

mikko.tapojarvi@caverion.com

040 653 6104

Lue lisää palveluistamme:



Tutkimme kiinteistösi kunnan pintaa syvemältä.

Kauttamme saat kaikki kiinteistöihin, rakenteisiin ja taloteknisiin järjestelmiin liittyvät kuntotutkimuspalvelut. Meiltä saat apua ja tukea kiinteistösi koko elinkaaren ajan. Kokenut asiantuntijatiimimme palvelee ympäri Suomen.

