



# KUNTOARVIOT JA KORJAUKSET TALOYHTIÖSSÄ

26.4.2022

Jari Hännikäinen

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

# Tukea taloyhtiön päättäjille - paikallisesti

---

- ❖ Palvelut suunnattu jäsenyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille, tilin- ja toiminnantarkastajille
- ❖ Jäsenyhtiöitä yli 12 500, joissa asuu noin miljoona ihmistä
- ❖ 9 juristia, 3 teknistä asiantuntijaa sekä kattava tietopankki päätöksenteon tueksi

# Neuvontapuheluita yli 10 000 vuodessa

---

- ❖ Korjaus- ja kunnossapitovastuu
- ❖ Yhtiökokous, osakkaan muutostyöt, yhtiöjärjestys, hallituksen toiminta
- ❖ Autopaikat, sähköautot
- ❖ Vastikkeet, maksut
- ❖ Ajankohtaiset "hittiaiheet" (ILP, sisäilma)

# KUNTOARVIOT JA KORJAUKSET TALOYHTIÖSSÄ

## 8 ASKELMAN FAKTAT



KIINTEISTÖLIITTO  
Uusimaa

# 1. ASKEL

---

## Aina oikea askel oikeaan suuntaan

- ❖ Kuntoarvio =>
- ❖ "Nykytilan ja korjaustarpeen arviointi ja kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta"

## 2. ASKEL

---

### Suunnitelmallisen kiinteistönpidon perusta

- ❖ Ennakoiva lähestymistapa ja sen pohjalta laadittu kunnossapitosuunnitelma antavat hyvät lähtökohdat kiinteistön suunnitelmalliselle ylläpidolle (korjausvelka)
- ❖ Kunnossapitosuunnitelma (PTS), korjausohjelma ja kiinteistöstrategia

# 3. ASKEL

---

## Kuntoarviossa

- ❖ Selvitetään kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden nykykunto
- ❖ Tonttialue, rakennukset, LVISA, energiatalous, terveys & turvallisuus

## 4. ASKEL

---

### Kuntoarvio

- ❖ Perustuu pääosin aistienvaraisiin asiantuntijahavaintoihin ja kohteen asiakirjoista saatuihin tietoihin
- ❖ Tarvittaessa tehdään rakenteita rikkomattomia mittauksia
- ❖ Johtaa poikkeuksetta rakennusosa- / järjestelmäkohtaisiin lisäselvityksiin / kuntotutkimuksiin



# 5. ASKEL

---

## Ajankohta ja päivitystarve

- ❖ Kuntoarvio tehdään ensimmäisen kerran kymmenisen vuotta vanhoille kiinteistöille ja sen jälkeen se päivitetään noin 5 -10 vuoden välein

# 6. ASKEL

---

## Pätevyys / pätevyudet:

- ❖ **Pätevöitynyt kuntoarvioija (PKA)** on asiantuntija, jolla on voimassa oleva pätevyys. Voimassa olevat pätevyudet löytyvät FISEn pätevyysrekisteristä.
- ❖ Puolueetonta apua, Rakennustietosäätiö RT:  
Asuinkiinteistön kuntoarvio, tilaajan ohje RT 103002

# 7. ASKEL

---

## Kuntoarvion tekijät:

- ❖ Rakennusalan koulutus & kokemus
- ❖ LVI-alan koulutus & kokemus
- ❖ Sähkö- automaatioalan koulutus & kokemus

## 8. ASKEL

- ❖ Kuntoarvioraportti
- ❖ Raportin esittely hallinnolle
- ❖ Jatkotutkimukset
- ❖ Kunnossapitosuunnitelma (PTS) §
- ❖ Korjausohjelma (yhtiökokous)
- ❖ Kiinteistöstrategia (yhtiökokous)

# Haasteita taloyhtiössä?

## Lakineuvonta on maksutonta jäsenillemme

Palvelemme  
jokaisena  
arkipäivänä:

ma,ti ja to klo 9-15

ke ja pe klo 10-15

Puh. 09 1667 6333



## Haasteita taloyhtiössä?

# Ota avuksesi tekninen neuvonta ja palvelut

- 
- ❖ LVI-asiantuntija Arto Kemppainen
  - ❖ Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen
  - ❖ Palvelukuvaus kotisivuiltamme:  
[www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)

