



# TALOASEMA-TEKNIikka VALMIINA PALVELUKSEEN

*Pidämme kiinteistöstänne huolta*





# taloasema

Isännöinnin tulevaisuus



1. Palvelutarjonta	4
2. Kiinteistökatselemus	5
3. Pelastussuunnitelma	5
4. Kunnossapitotarveselvitys	6
5. Leikkipaikkatarkastus	7
6. Huoneistokatselemus	8
7. Energiatodistus ja kulutusseuranta	9
8. Osakkaiden kunnossapito- ja muutostyöt	10
9. Turvallisuuskoordinaattori	11
10. Käsitteitä ja määritelmiä	12
11. Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä	14
12. Hinnasto	15



**T**uotamme asiakkaillemme kattavat korjausrakentamisen ja ylläpidon palvelut. Palveluvalikoimaamme kuuluvat niin lakisääteiset tehtävät kuin alan hyvät käytännöt.

## Hoidamme puolestanne seuraavat lakisääteiset asiat

- energiatodistukset
- pelastussuunnitelmat
- kunnossapitotarveselvitykset
- leikkipaikkojen turvallisuustarkastukset
- osakkaiden muutos- ja korjaustyöilmoitukset
- turvallisuuskoordinaattorin tehtävät
- tulityöluvat
- tilaajavastuulain mukaisten dokumenttien tarkastamisen

## Tarjoamme teille myös seuraavat hyvään kiinteistöpitoon kuuluvat palvelut

- vuosittainen kiinteistökatselmus
- energian ja veden kulutuksen seuranta
- märkätilakatselmuksset
- tuholaiistorjuntatöiden organisointi

## Huolehdimme puolestanne taloyhtiön valvontatehtävistä

- vedeneristystöiden valvonta
- osakkaiden muutos- ja korjaustöiden arviointi

## Meiltä sujuvat myös

- vahinkokorjausten hoitaminen alusta loppuun osakkaan ja taloyhtiön parhaaksi
- kaikenlaisten korjausten organisointi
- peruskorjausten hallinnointi

## Hoidamme tehtävämme vuosien kokemuksella ja meillä on pätevyys myös seuraaviin erityistehtäviin:

- uuden lain mukaisen energiatodistuksen laatiminen
- turvallisuuskoordinaattorin tehtävät
- tulityöluvan antaminen
- leikkipaikkojen tarkastus
- vedeneristetarkastus

Tasainen laatu ja tehtävien ammattitaitoinen hoitaminen varmistetaan lisäksi sisäisellä koulutuksella, toimintaohjeilla sekä ISO-9001 -laatuauditoinneilla. Työkalamme ovat huippuluokkaa.

## Käytettävissämme ovat muun muassa seuraavat ammattilaisten työvälineet:

- kosteusmittarit
- vesi- ja sähköjohtoskannauslaite
- lämpökamerat
- äänentason- ja ilmamäärien mittauslaitteet

Lisäksi taloyhtiöillä on mahdollisuus lainata hajanpoistolaitetta.

Pitkän ajan kuluessa testattu kumppanuusverkostomme mahdollistaa yhtiöiden korjausten laadukkaan toteutuksen.



## *Kiinteistökatselmus*

**T**ekninen isännöitsijä tekee vuosittain kiinteistökatselmuksen. Kiinteistökatselmuksessa kiinnitetään huomiota kiinteistön yleiseen kuntoon akuuttien korjaustarpeiden ja turvallisuuteen liittyvien puutteiden havaitsemiseksi.

Katselmoinnin aikana kiinnitetään huomiota myös yleisten tilojen siisteyteen. Havainnot kirjataan käsiteltäväksi hallituksen kokouksessa.

## *Pelastussuunnitelma*

**P**elastussuunnitelma on laadittava rakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa. Se on pidettävä ajan tasalla ja siitä on tiedotettava asukkaille ja muille kiinteistön käyttäjille.

Pelastussuunnitelman tarkoitus on auttaa havaitsemaan asuinympäristössä esiintyvät vaaratekijät ja ehkäisemään vaaratilanteiden ja vahinkojen syntymistä.

Tunnetun kiinteistönne jo ennestään, joten osaamme painottaa pelastussuunnitelmassa oikeita asioita ja räätälöidä sen kiinteistöllenne sopivaksi.

Aiemman lain mukaiset pelastussuunnitelmat pitää päivittää uuden pelastuslain mukaisiksi vuoden 2013 heinäkuun alkuun mennessä.

# Kunnossapitotarveselvitys

Hallituksen kirjallinen esitys yhtiökokoukselle

Hallituksen tulee esittää yhtiökokoukselle vuosittain kirjallinen selvitys merkittävistä kunnossapitotarpeista. Lisäksi hallituksen tulee esittää selvitys kiinteistössä aikaisemmin tehdyistä huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä.

Kunnossapitotarveselvitys antaa osakkaille tietoa seuraavan viiden vuoden aikana tarpeellisista korjauksista ja siten edesauttaa niiden käynnistämistä.

Lähtötietoina ovat kiinteistökierroksella havaitut asiat, kiinteistön kunto, korjaushistoria sekä rakennusosien tekniset käyttöikäarviot kiinteistöllä vallitsevissa olosuhteissa.

Lähtötietoihin kuuluvat myös kiinteistön valittu korjausstrategia ja taloudellinen tilanne.

Selvitys auttaa ennakoimaan tulevat kunnossapitotarpeet ja auttaa siirtämään tietoa hallitukselta toiselle.





## *Leikkipaikkatarkastus*

### Varmistu leikkipaikan turvallisuudesta

**L**eikkipaikkojen kunnossapitoa ja turvallisuutta ohjaavat kulluttajaturvallisuuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi Tukes ja SFS:n julkaisemat standardit.

Taloyhtiön on huolehdittava, että alueella olevien leikkikenttien ja pallopelialueiden välineet asennetaan oikein valmistajan antamien ohjeiden mukaisesti. Välineiden turvallisuudesta pitää huolehtia koko niiden käyttöiän ajan. Käyttäjille on annettava riittävät tiedot turvallisen käyttämisen varmistamiseksi aina kun se on tarpeen.

Leikkipaikkatarkastuksen tavoitteena on tunnistaa leikkipaikan välineiden ja varusteiden turvallisuusriskit, turva-alustan ja turva-alueen riittävyys ja leikkialueen varusteiden tekninen kunto. Vuositarkastus antaa myös perustiedot leikkipaikan huolto- ja kunnossapito-ohjelmalle.

Leikkipaikkatarkastuksen tekee leikkipaikkojen turvallisuuskoulutuksen saanut tekninen isännöitsijä.

Leikkikenttävälineitä, jalkapallomaaleja ja koripallotelineitä hankittaessa on varmistettava, että välineet ovat turvallisia ja soveltuvia yleiseen käyttöön ja niiden on täytettävä turvallisuusstandardien **SFS-EN 1176** vaatimukset.

**A**ina ei ole tarpeen tehdä koko kiinteistön kuntoarviota tai rakenteisiin porautuvia kuntotutkimuksia. Tarjoamme teille mahdollisuuden teettää talossanne rajattuja katselmuksia, jotka voidaan kohdistaa kulloistenkin tarpeidenne mukaisesti.

Huoneistokatselmuksessa tarkoituksena on selvittää märkätilojen ja vesikalusteiden kunto, ilmanvaihdon toimintaedellytykset ja palovaroittimen asennus.

## Märkätilojen katselmuksessa

- tehdään kosteusmittaus pintaindikaattorilla
- tarkastetaan vesikalusteet
- tarkastetaan lattiakaivot
- tarkastetaan keittiön vesikalusteiden toiminta

## Ilmanvaihdon toimintaedellytysten selvittämiseksi arvioidaan

- poistoilmaventtiilien määrä ja sijainti
- korvausilman saanti
- liesituulettimen kytkentä

Huoneistokatselmus on hyvä tehdä noin viiden vuoden välein. Katselmuksen ansiosta hallituksella ja isännöitsijällä on realistinen kuva huoneistojen märkätilojen ja vesikalusteiden kunnosta ja ilmanvaihdon toiminnasta. Samalla asukkaat saavat tarvittaessa ohjeita palovaroittimen oikeasta asennuksesta.

Katselmuksella voi olla myös suurta taloudellista merkitystä, kun se auttaa löytämään syntymässä olevia kosteusongelmia ennen vahinkojen laajentumista. Samalla havaitaan vuotavat vesikalusteet, jotka usein jäävät asukailta ilmoittamatta. Jokainen vuotava vesikaluste vie osakkaiden rahaa 24h/vrk, 365 päivää vuodessa. Vuodot ovat saattaneet jatkua tasaisina jo vuosia, eikä niitä silloin saada esiin tehokkaankaan kulutusseurannan avulla, vaan ainoastaan tarkastamalla vesikalusteet.



## PALVAROITTIMEN TARKASTUS

- palovaroittimet testataan
- paristot vaihdetaan

## LISÄPALVELUNA TILATTAVISSA

- palovaroittimen asennus
- palovaroitin
- CO-ilmaisin (häkävaroitin)
- paristokotelo jatkokaapelilla (helpottaa pariston vaihtoa)



# Energiatodistus ja kulutusseuranta

## ENERGIATODISTUS UUDISTUU 2013 RAKENNUKSEN E-LUKU

Udistuvassa energiatodistuksessa rakennuksen energiatehokkuus määritellään samalla tavalla kuin uudisrakentamisessa.

Rakennuksen energialuokitus pohjautuu rakennuksen E-lukuun, joka koostuu rakennuksen laskennallisesta vuotuisesta ostoenergian kulutuksesta painotettuna eri energiamuotojen kertoimilla.

Energiansäästösuosituksia varten on arvioitava rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatekninen kunto sekä selvitettävä sellaiset energiansäästömahdollisuudet, joiden avulla rakennuksen tai rakennuksen osan energiatehokkuutta voidaan parantaa.

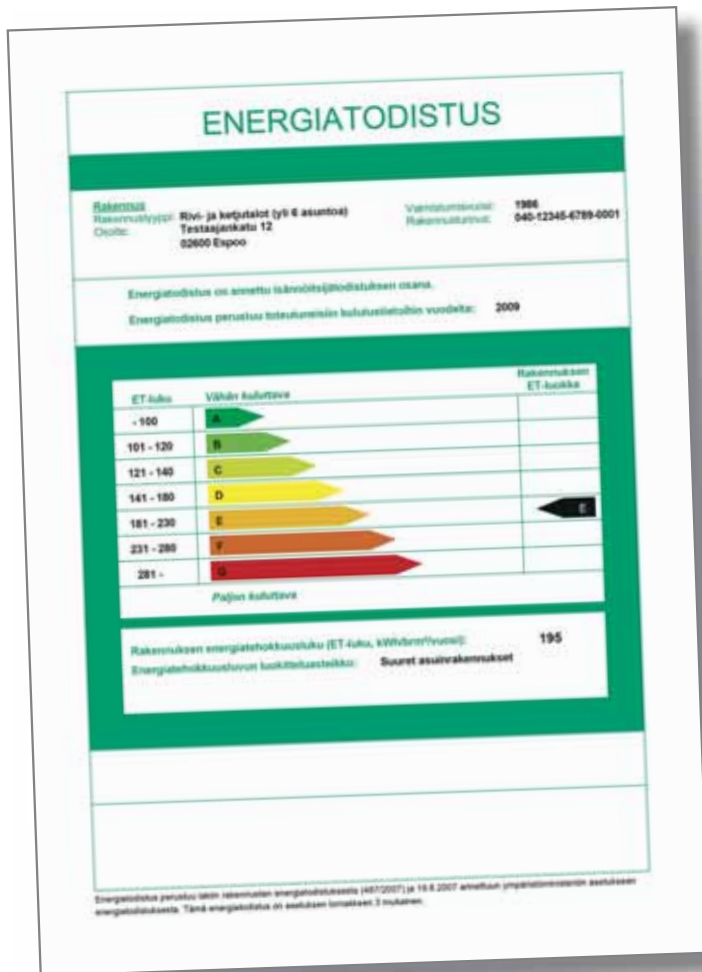
Energiatodistus tarjoaa rakennuksen energiatehokkuudesta tietoa, joka ei ole riippuvainen käyttäjien käyttötottumuksista. Todistus on voimassa 10 vuotta. Jatkossa energiatodistuksia saa laatia vain pätevätoimintakokoonpanon jäsen.

## KULUTUSSEURANTA

Lämmitysenergian, veden ja sähkön seuranta paljastaa äkilliset ja hitaat kulutusmuutokset. Seuranta ohjaa ryhtymään korjaaviin toimenpiteisiin ajoissa.

Yksi parsinneulan kokoinen vuoto voi aiheuttaa 800 euron tarpeettoman kustannuksen vuodessa.

Kulutusseurannan tavoitteena on antaa eväät tarpeettoman kulutuksen karsimiseen, energiaa säästävien laitteiden valitsemiseen ja niiden oikeaan käyttöön. Energiaa säästyy ja asumisviihtyvyys lisääntyy.





## *Osakkaiden kunnossapito- ja muutostyöt*

**R**emonttien ilmoittaminen ja valvonta on osakkaiden etu. Kun remontit tehdään kunnolla, ennaltaehkäistään riitoja ja ongelmia. Taloyhtiö maksaa remontti-ilmoituksen käsittelyn ja osakas valvontakulut.

Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa huoneistoissa tehtäviä remontteja. Erityisen huolellisesti on valvottava sellaiset remontit, joista voi aiheutua haittaa tai vahinkoa. Näitä ovat esimerkiksi märkätilojen korjaukset.

Valvonnan laajuus sovitetaan aina valvontatarpeeseen. Pienissä remonteissa ei välttämättä tarvita paikalla käymistä. Kylpyhuoneremontissa tarvitaan useita tarkastuskäyntejä, mutta parketin asennuksessa yksi tarkastuskäynti voi riittää.

Keittiöremontissa, jossa uusitaan myös tiskiallas ja hanat, tarvitaan yleensä aloituskatselmus (lähtötilanne), purkukatselmus ja loppukatselmus.

Kylpyhuoneremontti voi tarvita 5 valvontakäyntiä. Aloituskatselmuksen purkukatselmuksen ja lattioiden kallistusten tarkistuksen jälkeen vedeneristys tarkistetaan 1 - 2 eri kerralla: ensin eristetään seinät ja laatoitetaan alinta riviä lukuun ottamatta, sitten lattia. Viimeiseksi tehdään loppukatselmus.

# Turvallisuuskoordinaattori

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoordinaattori ja huolehdittava että tällä on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia rakennushankkeesta. Käytännössä Taloaseman kohteissa rakennuttajana toimii rakennuttajaa edustavat isännöitsijätoimisto tai taloyhtiön hallitus.

Turvallisuuskoordinaattorin tehtävänä on korjaushankkeen valmistelu-, suunnittelu- ja toteutusvaiheen turvallisuuden ja terveyden kuuluvien toimenpiteiden yhteensovittaminen valtioneuvoston asetuksen mukaisesti (VNa 205/2009).

## TEHTÄVÄSISÄLTÖ

Turvallisuuskoordinaattorin tehtävänä on varmistua rakennushankkeen työturvallisuustoimenpiteistä ja ohjata niitä.

### Turvallisuuskoordinaattori:

- varmistaa, että rakennushankkeen suunnittelijoilla on toimeksianto työturvallisuuden huomioon ottamisesta.
- valvoo työturvallisuusasioiden toteutumista työmaakatselmuksilla sekä osallistuu tarvittaessa työmaakokouksiin, turvallisuusselvityksiin ja työmaan toteutussuunnitelmien tarkastamiseen.
- valvoo, että työmaatekniikassa otetaan huomioon työturvallisuuden edellyttämät tekniset ratkaisut (mm. siirrot, nostot, asennettavuus, turvarakenteiden kiinnitys asennusvaiheessa, putoamissuojaus ja kemikaaliturvallisuus).
- valvoo työtapaturmien ja läheltä piti -tilanteiden kirjaamista.
- valvoo TR-mittauksien toteutumista ja kirjaamista. Sopimusvaiheessa mittauksesta ja mittausmenetelmästä on sovittava urakoitsijan kanssa.
- valvoo työmaakäynneillä henkilötunnusteiden käyttöä.
- kehittää turvallisia työtapoja yhdessä urakoitsijan kanssa.
- seuraa ja valvoo laadittujen turvallisuusasiakirjojen täytäntöönpanoa.
- tiedotetaan mahdollisista laiminlyönneistä, puutteista ja vioista rakennuttajalle sekä aluehallintoviraston (AVI) työsuojelun vastuualueelle.

Tehtävän tasaisen laadun varmistaminen ja järjestelmällinen suoritus varmistetaan määrämuotoisen tarkastuslomakkeen avulla. Turvallisuuskoordinaattorin katselmuksista laaditaan tarkastusmuistio.

Turvallisuuspoikkeamista tiedotetaan urakoitsijalle, työmaajohdolle ja rakennuttajalle. Turvallisuuskoordinaattori valvoo mahdollisten turvallisuuspoikkeamien korjaantumista tarkastuskäynneillä tai muulla luotettavalla tavalla.

**RAKENNUTTAJA** on henkilö, tai organisaatio, joka ryhtyy rakennushankkeeseen tai muu, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta, taikka jos edellä mainittuja ei ole, tilaaja.

**TURVALLISUUSKOORDINAATTORI** on rakennuttajan rakennushankkeeseen nimeämä tehtävistään vastuullinen edustaja, joka huolehtii rakennuttajalle säädettyistä velvoitteista.

**PÄÄTOTEUTTAJA** on rakennuttajan nimeämä pääurakoitsija tai pääasiallista määräysvaltaa käyttävä työnantaja taikka sellaisen puuttuessa rakennuttaja itse.

**ITSENÄINEN TYÖNSUORITTAJA** on urakkaa, aliorakkaa, hankintaa tai muuta sellaista työsuoritusta tarkoittavan muun sopimuksen kuin työsopimuksen perusteella työtä tekevä, jolla ei kyseessä olevalla työmaalla ole palveluksessaan työntekijöitä.

**ENERGIAKATSELMUS** on asiantuntijoiden ja katselmuksen tilaajaorganisaation yhteistyössä tekemä perusteellinen selvitys rakennuksen ja tuotantoprosessin energian ja veden käytöstä sekä niiden kannattavista tehostamismahdollisuuksista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottomahdollisuuksista.

**ENERGIATALOUDEN SELVITYS** on kuntoarvion osa, jossa arvioidaan kohteen lämmön-, sähkön- ja vedenkulutustasot vertaamalla niitä vertailuarvoihin, jotka voivat olla kohteelle laskettuja, kohteen aikaisempien vuosien toteutuneita kulutuksia tai tilastollisia vertailuarvoja. Jos kulutustasot ylittävät vertailuarvot, energiatalouden selvitys tehdään ainakin vertailuarvojen ylittävien kulutuslajien osalta. Energiatalouden selvityksessä esitetään kulutuksissa havaitut poikkeamat ja suositellaan korjaustoimenpiteitä.

**ENERGIATODISTUKSESSA** ilmoitetaan energiamäärä, joka tarvitaan rakennuksen käyttötarkoitusta vastaavaan ylläpitoon. Energiatodistuksen avulla voidaan verrata eri rakennusten energiatehokkuutta. Jotta energiatehokkuuden arviointi ja vertaaminen muihin vastaaviin rakennuksiin olisi mahdollista, energiatehokkuuden perusteella kiinteistölle määritellään energialuokka asteikolla A...G. Vähiten energiaa kuluttaa A-luokan kiinteistö, eniten G-luokan kiinteistö.

**HISSIN KUNTOARVIO** on tarkastus, jossa selvitetään hissien tekninen kunto ja turvallisuustaso sekä ehdotetaan tarvittavia parannustoimenpiteitä. Kuntoarvio teetetään hissiammattilaisella.

**KARTOITUS JA MITTAUS** ovat toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on selvittää yksittäisen vaurion tai ongelman olemassaolo ja laajuus. Tällaisia ovat esimerkiksi asbestikartoitus tai vesivahingon yhteydessä tehtävä kosteuskartoitus.

**KIINTEISTÖTARKASTUS** on kuntoarvion yhteydessä kohteessa tehtävä tekninen tarkastus.

**KIINTEISTÖN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE (HUOLTOKIRJA)** on kiinteistönpitoa tukeva kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää suunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa päätetyt kiinteistön elinkaaren perusteet. RakMK A4.

**KORJAUSOHJELMA** on kiinteistönomistajan (asunto-osakeyhtiössä yhtiökokouksen) hyväksymä periaateohjelma.

**KUNNOSSAPITOSUUNNITELMAEHDOTUS** on kuntoarvion laatijan tekemä suunnitelmaehdotus, jota tarvittaessa täydennetään kuntotutkimusten tuloksilla. Kunnossapitosuunnitelmaehdotus on pitkän aikavälin suunnitelma, joka sisältää suositeltavien kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden määrittelyn, ajoituksen ja kustannusennusteen esimerkiksi seuraavalle 10 vuodelle. Tätä suunnitelmaa käytetään hyväksi korjausohjelman laadinnassa.

**KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS** on asunto-osakeyhtiölain edellyttämä asunto-osakeyhtiön hallituksen kirjallinen selvitys, joka on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa. Selvitys annetaan tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

**KUNTOARVIOLLA** tarkoitetaan kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden kunnan selvittämistä pääasiassa aistiensavaraisesti ja kokemusperäisesti sekä rakennetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin. Kuntoarvion tekee työryhmä, johon kuuluu rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan asiantuntija. Kuntoarvio voidaan tehdä koko kiinteistölle tai, jos tarpeita koko kiinteistön käsittävälle kuntoarviolle ei ole, myös jollekin tietylle rakennusosalle, rakenteelle, järjestelmälle tai laitteelle.

**KUNTOLUOKKA** kuvaa kunnossapitosuunnitelmaehdotuksen päänimikkeen kuntoa ja sen korjaustarpeen kiireellisyyttä. Järjestelmän päänimikkeen mukainen yksittäisen tarkastuskohteen kunto voi poiketa yleisestä kuntoluokasta. Luokittelu on kuntoarvioijan arvio kohteen kunnosta. Luokituksen avulla rakennusosia ja rakennuksia voidaan verrata toisiinsa. Luokkia on viisi.

#### KUNTOLUOKKIEN KUVAUKSET

- 5 uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 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, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa.

**KUNTOTARKASTUS** asuntokaupan yhteydessä on aistienvarainen ja rakennetta rikkomaton tarkastus, jonka tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttö- turvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista. Kuntotarkastuksen tekee yleensä vain rakennustekninen asiantuntija. Kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen raportti.

**KUNTOTUTKIMUS** on yksittäisen rakenteen, rakennosan, järjestelmän tai laitteen tarkempi tutkiminen, jonka tavoitteena on saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion laajuus ja aiheuttaja sekä antaa sen jälkeen tarvittavat toimenpide-ehdotukset suunnittelun ja korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi. Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia. Kuntotutkimuksiin löytyy eri osa-alueille ohjeita, joissa on määritelty tutkimuksen sisältö, laajuus ja suoritustapa. Tutkimuksia ja selvityksiä tekevät erikoisasiantuntijat.

**LEIKKIKENTTÄVÄLINEIDEN TARKASTUKSELLA** varmistetaan, että välineet ovat voimassa olevien määräysten mukaisia, turvallisia eikä niistä aiheudu vaaraa käyttäjän omaisuudelle. Tarkastuksessa käytetään leikkikenttävälineiden tarkastukseen perehtyneitä asiantuntijaa, eikä tarkastus sisälly kuntoarvioon.

**SISÄILMASTON KUNTOTUTKIMUS** on tutkimus, jonka avulla selvitetään sisäilmaston laatu ja parantamistarpeet. Sisäilmaston kuntotutkimuksella tuotetaan lähtötiedot rakennuksen sisäilmaston korjaussuunnittelulle ja toimenpiteille.

**TALOYHTIÖN KUNTOTODISTUS®** perustuu kuntoarvioon ja kertoo, kuinka paljon eri rakennusosien kunto on alkuperäisestä heikentynyt ja mitä korjauksia niihin on tulossa. Tavoite on ennakoivan ja suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistäminen taloyhtiöissä.

## PÄTEVYYSVAATIMUKSIIN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

**A-vaativuusluokan kosteustekninen kuntotutkija** osaa selvittää rakennuksen kosteus- ja homevaurioiden syyt ja tutkimusohjelman siten, että vaurioiden syyt ja laajuus voidaan selvittää riittävällä varmuudella. Tutkimuksen suorittaminen osoitetaan FISE Oy:n antamalla pätevyystodistuksella.

**Asuntokaupan kuntotarkastaja AKK:lle** ei ole asetettu viranomaismääräyksissä pätevyysvaatimusta. Kuntotarkastajan tulee olla perehtynyt rakennusratkaisuihin ja laadun mittausmenetelmiin. Tutkimuksen suorittaminen osoitetaan FISE Oy:n antamalla pätevyystodistuksella.

**Energiatodistuksen antajien** pätevyysvaatimuksesta säädetään ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatodistuksesta 765/2007. Erillisen energiatodistuksen antajalla täytyy olla soveltuva rakennus- tai talotekniikka-alan koulutus tai aikaisempi

rakennusinsinöörin, rakennusarkkitehdin, LVI-, kone- tai sähköinsinöörin tutkinto tai sähkötekniikan tai rakennusmestarin tutkinto. Koulutus tai työkokemus ei suoraan anna erillisen energiatodistuksen antajan pätevyyttä, vaan se varmennetaan aina ympäristöministeriön hyväksymän pätevyyden toteajan järjestämissä kokeissa. Tutkimuksen suorittaminen osoitetaan FISE Oy:n antamalla pätevyystodistuksella.

**Henkilösertifiointi** perustuu eurooppalaiseen henkilösertifiointia koskevaan standardiin SFS-EN ISO/IEC 17024:en. Sertifiointi varmentaa koulutuksen ja näyttökokeen perusteella, että sertifioitu henkilö osaa harjoittaa ilmoittamaansa toimintaa. Sertifioituja ovat esimerkiksi rakennusterveysasiantuntijat, rakenteiden kosteusmittaajat ja rakennusten lämpökuvaukset. Tutkimuksen suorittaminen osoitetaan VTT-henkilösertifikaatilla.

**Hissin kuntotarkastajalle** on asetettu Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin hissiturvallisuustutkimuksen vaatimuksissa säännösten, määräysten ja ohjeiden osaamis- ja ammattitaitovaatimus. Tutkimuksen suorittaminen osoitetaan Tukesin antamalla pätevyystodistuksella.

**Pätevöitynyt kosteudenmittaaja PKM** on perehtynyt kosteuden mittausmenetelmiin ja vaurioiden laajuuden selvittämiseen. PKM:lle ei ole asetettu viranomaismääräyksissä pätevyysvaatimuksia. Tutkimuksen suorittamista valvoo Finanssialan Keskusliitto ry ja se osoitetaan pätevyystodistuksella.

**Pätevöitynyt kuntoarvioija PKA** on kuntoarvio-koulutuksen saanut ja valtakunnallisen tutkintokokeen läpäissyt henkilö, jonka pätevyys rekisteröidään FISE ry:n toimesta.

**Pätevöitynyt kuntotodistuksen laatija PKL** osaa tehdä kuntoarvion ja sen perusteella Taloyhtiön kuntotodistuksen®. Tämä edellyttää kuntoarviointiin soveltuvaa ammatillista peruskoulutusta ja kokemusta sekä kuntotodistuksen laadintamethodiikan hallintaa. Valmius laatia kuntoarvion perusteella Taloyhtiön kuntotodistus® osoitetaan sillä, että asianosainen on tehnyt vähintään 20 kuntoarviota ja läpäissyt Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämän kokeen, jossa Taloyhtiön kuntotodistuksen® laadintamethodiikan osaaminen osoitetaan. Kokeen läpäissyt voi hakea pätevyyden toteamista kuntotodistuslautakunnalta. Pätevyys on voimassa kahdeksan (8) vuotta, minkä jälkeen asianomaisen on osoitettava kuntotodistuslautakunnalle ammattitaitonsa säilyneen.

**Sähkölaitteiston kuntotutkijan** pätevyys on Seti Oy:n myöntämä pätevyystodistus. Todistus on osoitus henkilön pätevyydestä tehdä kiinteistöjen sähkölaitteistojen kuntotutkimuksia ja laatia niiden pohjalta kuntoarvio sekä mahdollinen korjausohjelma.

**Sähköammattilaiset** ovat Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin rekisteröimiä yrityksiä ja henkilöitä, jotka täyttävät lain sähkötöiden tekijöiltä edellyttämät ammattitaitovaatimukset.

Lähteet: KH 90-00489 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje (2012). KH 90-40053 Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä (2007). Rakennustietosäätiö RTS.

# Kiinteistön ja asunnon kunnon selvitysmenetelmiä

	KOHDE	TAVOITE	MENETELMÄT	RAPORTOINTI	TEKIJÄT
<b>KUNTOARVIO</b>	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien, hissien ja ulkoalueiden kunnon selvittäminen. Selvitys energiatehokkuudesta.	Aistienvaraiset, kokemusperäiset sekä rakennetta rikkomattomat menetelmät. Käyttäjien haastattelut. Energiatalouden selvitys.	Määrämuotoinen kirjallinen raportti, johon liitetään kunnossapitosuunnitelmaehdotus (PTS-ehdotus).	Työryhmä (rakennus- ja talotekniset asiantuntijat, hissiasiantuntijat) PKA, pätevätytynyt kuntoarvioija.
<b>KUNTOTUTKIMUS</b>	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tarkempi tutkimus tavoitteena saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion aiheuttaja.	Usein rakennetta rikkovia. Apuna käytetään mm. rakenteiden koestusta, näytteiden ottoa ja analysointia ja erilaisia mittauksia.	Kirjallinen raportti, johon liitetään toimenpideehdotus suunnittelun ja uusimisen tai korjaamisen lähtöteidoiksi.	Rakennus- ja talotekniset asiantuntijat, laboratoriot.
<b>KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ</b>	Omakotitalot Osakehuoneistot	Tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus ja terveysriskeistä sekä toimenpideehdotuksista.	Pääosin aistienvaraiset, kokemusperäiset sekä rakennetta rikkomattomat menetelmät. Käyttäjien haastattelu. Sisältää kosteusmittauksia ja vähäisiä rakenteiden avauksia.	Kirjallinen raportti (ei sisällä kunnossapitosuunnitelmaehdotusta, PTS-ehdotusta).	Rakennustekninen asiantuntija AKK, asuntokaupan kuntotarkastaja.
<b>KARTOITUS</b>	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen ongelman tai vaurion syyn ja laajuuden selvittäminen.	Mittaukset mittalaitteilla, tarvittaessa laboratoriotutkimuksia.	Kirjallinen kartoitusraportti, jossa tarvittaessa piirustusliitteet ongelman esiintymisestä ja pitoisuuksista.	Kartoitukseen perehtyneet asiantuntijat PKM, pätevätytynyt kosteuden mittaaja.

Yllä olevassa taulukossa esitellään lyhyesti kiinteistön ja asunnon kunnon selvittämiseen liittyviä käsitteitä.

# Taloaseman palveluhinnasto 1.1.2015–31.12.2016

HUONEISTOJEN LUKUMÄÄRÄ	1-8	9-19	20-29	30-40	41-60	61-69	70-149	150-199	200-
Kiinteistökatselemus	285 €	285 €	285 €	285 €	285 €	285 €	285 €	285 €	285 €
Pelastussuunnitelma	310 €	310 €	390 €	390 €	390 €	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous
E-luku /rakennus	760 €	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous
Kunnossapitotarveselvitys	700 €	750 €	750 €	800 €	800 €	800 €	850 €	900 €	1000 €
Leikkiapaikkatarkastus	159 €	159 €	219 €	219 €	289 €	289 €	tarjous	tarjous	tarjous
Märkätilakatselmus Huoneistokohtainen	490 €	65e/hsto	65e/hsto	65e/hsto	65e/hsto	65e/hsto	65e/hsto	65e/hsto	65e/hsto
Turvallisuuskoordinaattori Tarjouksen mukaan	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous

Taulukossa on ilmoitettu palvelujen €-hinnat verottomina, hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Hinnaston voimaantullessa (1.1.2015 alkaen) arvonlisävero on +24 %.



# **taloasema**

Isännöinnin tulevaisuus



[www.taloasema.fi](http://www.taloasema.fi)

