



HSI TEKNIikka

Pidämme kiinteistöstäsi huolta





SISÄLLYS

- 3 Palvelutarjonta
- 4 Kiinteistökatselemus
- 4 Pelastussuunnitelma
- 5 Kunnossapitotarveselvitys
- 6 Leikkipaikkatarkastus
- 8 Huoneistokatselmus
- 9 Energiatodistus
- 9 Kulutusseuranta
- 10 Osakkaiden kunnossapito- ja muutostyöt
- 11 Turvallisuuskoordinaattori
- 12 Käsitteitä ja määritelmiä
- 14 Kiinteistön ja asunnon kunnon selvitysmenetelmiä
- 15 Hinnasto

PALVELUTARJONTA

Tuotamme asiakkaillemme korjausrakentamisen ja ylläpidon palvelut kivijalasta katonharjaan. Palveluvalikoimaamme kuuluvat niin lakisääteiset tehtävät kuin alan hyvät käytännöt.

Hoidamme puolestanne seuraavat lakisääteiset asiat

- energiatodistukset
- pelastussuunnitelmat
- kunnossapitotarveselvitykset
- leikkipaikkojen turvallisuustarkastukset
- osakkaiden korjaus- ja muutostyöilmoitusten käsittely
- turvallisuuskoordinaattorin tehtävät
- tulityöluvat
- tilaajavastuulain mukaisten dokumenttien tarkastaminen

Tarjoamme teille myös seuraavat hyvään kiinteistöpitoon kuuluvat palvelut

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

Huolehdimme puolestanne taloyhtiön valvontatehtävistä

- vedeneristystöiden valvonta
- osakkaiden muutos- ja korjaustöiden arviointi

Meiltä sujuvat myös

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

Hoidamme tehtävämme vuosien kokemuksella ja meillä on pätevyys myös seuraaviin erityistehtäviin

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

Tasainen laatu ja tehtävien ammattitaitoinen hoitaminen varmistetaan lisäksi sisäisellä koulutuksella, toiminta-ohjeilla sekä ISO 9001 -laatuauditioinneilla. Työvälineemme ja osaamisemme ovat huippuluokkaa.

Käytettävissämme ovat muun muassa seuraavat ammattilaisten työvälineet

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

Pitkän ajan kuluessa testattu kumppanuusverkostomme mahdollistaa yhtiöiden korjaus- ja kunnossapitotoimien laadukkaan toteutuksen.



KIINTEISTÖKATSELMUS

Tekninen isännöitsijä tekee vuosittain kiinteistökatselemuksen. Kiinteistökatselemuksessa kiinnitetään huomiota kiinteistön yleiseen kuntoon akuuttien korjaustarpeiden ja turvallisuuden liittyvien puutteiden havaitsemiseksi. Katselmoinnin aikana kiinnitetään huomiota myös yleisten tilojen siisteyteen. Havainnot kirjataan käsiteltäviksi hallituksen kokouksessa.

PELASTUSSUUNNITELMA

Pelastussuunnitelma 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 kiinteistöenne jo ennestään, joten osaamme painottaa pelastussuunnitelmassa oikeita asioita ja räätälöidä sen kiinteistöllenne sopivaksi.



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 korjaustöistä 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.

Kunnossapitotarveselvitys auttaa ennakoimaan tulevat kunnossapitotarpeet ja siirtämään tietoa hallitukselta toiselle.

LEIKKIPAIKKATARKASTUS

– Varmistu leikkipaikan turvallisuudesta

Leikkipaikkojen kunnossapitoa ja turvallisuutta ohjaavat kuluttajaturvallisuuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi Tukesin 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 välineiden turvallisen käytämisen varmistamiseksi aina, kun se on tarpeen.

Leikkipaikkatarkastuksen tavoitteena on tunnistaa leikkipaikan välineiden ja varusteiden turvallisuusriskit, turva-alustan ja turva-alueen riittävyys sekä 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, soveltuvat yleiseen käyttöön ja täyttävät turvallisuusstandardien SFS-EN 1176 vaatimukset.





HUONEISTOKATSELMUS

Aina ei ole tarpeen tehdä koko kiinteistön kuntoarvioita tai rakenteisiin porautuvia kuntotutkimuksia. Tarjoamme teille mahdollisuuden teettää talossanne rajattuja katselmuksia, jotka voidaan kohdistaa kulloistekin tarpeidenne mukaisesti.

Huoneistokatselmuksessa tarkoitus on selvittää märkätilojen ja vesikalusteiden kunto, ilmanvaihdon toimintaedellytykset ja palovaroittimien asennus.

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.

Katselmuksilla voi olla myös suuri taloudellinen merkitys, sillä usein niiden avulla löydetään syntymässä olevia kosteusongelmia ja vältetään vahinkojen laajentuminen. Samalla havaitaan vuotavat vesikalusteet, jotka usein jäävät asukkailta ilmoittamatta. Jokainen vuotava vesikaluste vie osakkaiden rahaa 24 h/vrk, 365 päivää vuodessa. Vuodot ovat saattaneet jatkua tasaisina jo vuosia, eikä niitä silloin saada esiin tehokkaankaan kulutusseurannan avulla vaan ainoastaan tarkastamalla vesikalusteet.

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

PALVAROITTIMEN TARKASTUS

- palovaroittimet testataan
- paristot vaihdetaan

Lisäpalveluna tilattavissa

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



ENERGIATODISTUS

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 sen osan energiatehokkuutta voidaan parantaa.

Energiatodistus tarjoaa rakennuksen energiatehokkuudesta tietoa, joka ei ole riippuvainen käyttäjien käyttötottumuksista. Todistus on voimassa 10 vuotta. Energiatodistuksia saa laatia vain pätevätyt, kokeen läpäissyt henkilöt.

KULUTUSSEURANTA

Lämmitysenergian, veden ja sähkön seuranta paljastaa äkilliset ja hitaat kulutusmuutokset. Seuranta ohjaa ryhtymään korjaviin 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

Osakkaan tulee ilmoittaa aikomistaan kunnossapito- ja muutostöistä yhtiölle etukäteen. Jos osakas on antanut ilmoituksessaan kattavat tiedot eikä lisäselvittelyä tarvita, yhtiö vastaa remontti-ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkaan remontissa noudatetaan hyvää rakennustapaa eikä yhtiön tai muiden osakkaiden etuja vaaranneta. Erityisen huolellisesti yhtiön on syytä valvoa sellaisten remonttien toteuttamista, 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.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiön valvontakuluista. Yhtiön toteuttama valvonta ei poista osakkaan vastuuta korjaustyön asianmukaisesta toteutuksesta ja valvonnasta.

Keittiöremontissa, jossa uusitaan myös tiskiallas ja hanat, tarvitaan yleensä purkukatselmus ja loppukatselmus.

Kylpyhuoneremontti voi tarvita neljä-viisi valvontakäyntiä. Purkukatselmuksen ja lattioiden kallistusten tarkastamisen jälkeen tarkastetaan vedeneristys yhdellä tai kahdella eri kerralla: jotta lattian vedeneristys ei vahingoitu seinien työstön aikana, usein seinät eristetään, tarkastetaan ja laatoitetaan ensin valmiiksi, sitten vasta lattia. Viimeiseksi tehdään loppukatselmus.

Remonttien ilmoittaminen ja valvonta on osakkaiden etu. Kun remontit tehdään kunnolla, ennaltaehkäistään riitoja ja ongelmia.

TURVALLISUUSKOORDINAATTORI

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativalta vastaava osaava turvallisuuskoordinaattori ja huolehdittava siitä, että tällä on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia rakennushankkeesta. Käytännössä HSI:n asiakaskohteissa rakennuttajana toimii asunto-osakeyhtiö ja rakennuttajaa edustaa isännöitsijä tai taloyhtiön hallitus.

Turvallisuuskoordinaattorin tehtävänä on korjaushankkeen valmistelu-, suunnittelu- ja toteutusvaiheen turvallisuuteen ja terveyteen liittyvien 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 huomioinnosta.
- valvoo työturvallisuusasioiden toteutumista työmaakatselmuksilla sekä osallistuu tarvittaessa työmaakokouksiin, turvallisuusselvityksiin ja työmaan toteutussuunnitelmien tarkastamiseen.
- valvoo, että työmaatekniikassa otetaan huomioon työturvallisuuden edellyttämät tekniset ratkaisut (muun muassa siirrot, nostot, asennettavuus, turvarakenteiden kiinnitys asennusvaiheessa, putoamissuojaus ja kemikaaliturvallisuus).

- valvoo työtaturmien ja läheltä piti -tilanteiden kirjaamista.
- valvoo työturvallisuusmittausten (TR-mittaukset) toteutumista ja kirjaamista. Sopimusvaiheessa mittauksesta ja mittaustelmästä on sovittava urakoitsijan kanssa.
- valvoo työmaakäynneillä henkilötunnistusten käyttöä.
- kehittää turvallisia tapoja yhdessä urakoitsijan kanssa.
- seuraa ja valvoo laadittujen turvallisuusasiakirjojen täytäntöönpanoa.
- tiedottaa mahdollisista laiminlyönneistä, puutteista ja vioista rakennuttajalle sekä aluehallintoviraston (AVI) työsuojelun vastuualueelle.

Turvallisuuskoordinaattorin tehtävien tasainen laatu ja järjestelmällinen suorittaminen varmistetaan määrämuotoisen tarkastuslomakkeen avulla. Turvallisuuskoordinaattorin katselmuksista laaditaan tarkastusmuistio.

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

KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ

RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄ voi toimia eri rooleissa, kuten rakennushankkeen tilaajana, rakennuttajana ja rakentajana.

RAKENNUTTAJA on henkilö tai organisaatio, joka ryhtyy rakennushankkeeseen tai muu, joka vastaa hankkeen läpiviennin organisoinnista. Rakennuttajan tehtäviin kuuluvat tavallisesti mm. suunnittelun teettäminen ja lupa-asioiden hoitaminen.

TURVALLISUUSKOORDINAATTORI on rakennuttajan nimeämä osapuoli, joka huolehtii rakennuttajalle säädetyistä työturvallisuuden ja työterveyteen liittyvistä velvoitteista rakennushankkeessa.

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 kuluksia tai tilastollisia vertailuarvoja. Jos kulutustasot ylittävät vertailuarvot, energiatalouden selvitys tehdään ainakin vertailuarvojen ylittävien kulutuslajien osalta. Selvityksessä esitetään kulutuksissa havaitut poikkeamat ja suositellaan korjaustoimenpiteitä.

ENERGIATODISTUS on työkalu rakennusten energiatehokkuuden vertailuun ja parantamiseen myynti- ja vuokraustilanteissa. Energiatodistuksessa käytettävä rakennuksen energialuokitus pohjautuu laskettuun kokonaisenergiankulutukseen eli E-lukuun. Energiatodistus voidaan laatia esimerkiksi kuntoarvion, kuntotutkimuksen, kuntotarkastuksen tai energiakatselmuksen yhteydessä. Uudisrakennuksille energiatodistus laaditaan rakennuslupavaiheessa.

HISSIN KUNTOTARKASTUS on tarkastus, jossa selvitetään hissien tekninen kunto ja turvallisuustaso sekä ehdotetaan tarvittavia parannustoimenpiteitä. Kuntotarkastus teetetään hissiammattilaisella.

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

KIINTEISTÖTARKASTUS on kuntoarvion yhteydessä kohteessa tehtävä tekninen tarkastus.

KIINTEISTÖNPITOKIRJA (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. Siinä esitetään kunnossapito- ja korjaustoimien vaikutukset asumiskustannuksiin valitulla ajanjaksolla.

KUNNOSSAPITO on kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimmalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman että kohteen suhteellinen laatutaso oleellisesti muuttuu.

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.

KUNNOSSAPITOSUUNNITELMA (PTS) on tekniset ja taloudelliset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelma kunnossapitoa ja korjaamista varten. Se sisältää suositeltavien kunnossapito- ja korjaustoimien määrittelyn, ajoituksen ja kustannusarvion seuraavalle 10 vuodelle.

KUNNOSSAPITOJAKSO on keskimääräinen aikaväli, jonka jälkeen määrätty kunnossapitotoimenpide toistetaan.

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, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

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

KÄSITTEITÄ JA MÄÄRITELMIÄ

KUNTOLUOKKA on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella määräytyvä luokka, johon tarkasteltavan kohteen arvioidaan kuuluvan kuntosaa ja korjaustarpeensa kiireellisyyden puolesta. 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.

Kuntoluokkien avulla rakennusosia ja rakennuksia voidaan verrata toisiinsa.

KUNTOTUTKIMUS on selvitys, jonka tarkoituksena on rakennuksen, rakennuksen olosuhteiden, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien taloteknisten järjestelmien yksityiskohtainen tutkiminen elinkaaren vaiheen, suunnittelun tai korjaustarpeiden täsmentämiseksi ja havaittujen vikojen syiden selvittämiseksi. 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 TARKASTUS Leikkikenttävälineiden tarkastuksella varmistetaan, että välineet ovat voimassa olevien määräysten mukaisia, turvallisia eikä niistä aiheudu vaaraa käyttäjän omaisuudelle. Tarkastuksessa käytetään leikkikenttävälineiden tarkastukseen perehtynyttä asiantuntijaa, eikä tarkastus sisälly kuntoarvioon.

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

VUOSIKORJAUS on vuosikorjaussuunnitelmaan perustuva ennakoitavissa oleva korjaus.

PÄTEVYYSVAATIMUKSIIN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

Henkilösertifointi Sertifointi varmentaa koulutuksen ja näyttökokeen perusteella, että sertifioitu henkilö osaa harjoittaa ilmoittamaansa toimintaa. Sertifioituja ovat esimerkiksi rakennusterveysasiantuntijat, rakenteiden kosteusmittaajat ja rakennusten lämpökuvaajat. Tutkinnon suorittaminen osoitetaan VTT-henkilösertifikaatilla.

Kosteusvaurion kuntotutkija Pätevyysvaatimukset muodostuvat koulutus- ja työkokemusvaatimuksista. Tutkinnon suorittaminen osoitetaan FISE Oy:n antamalla pätevyystodistuksella.

A-vaativuusluokan kosteustekninen kuntotutkija (ennen 1.3.2015) osaa luotettavasti selvittää rakennuksen kosteus- ja

homevaurioiden syyt. Hän osaa laatia ja toteuttaa tutkimusohjelman siten, että vaurioiden syyt ja laajuus voidaan selvittää riittävällä varmuudella. Tutkinnon suorittaminen osoitetaan FISE Oy:n antamalla pätevyystodistuksella.

Energiatodistuksen laatijalla tulee olla lain edellyttämä pätevyys. Energiatodistuksen saa laatia henkilö, jonka pätevyys on todettu ja voimassa, joka on rekisteröity energiatodistusten laatijoista pidettävään rekisteriin ja jonka osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset täyttyvät (Laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013 12 §).

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

Pätevöitynyt kuntoarvioija PKA on kuntoarviokoulutuksen saanut ja valtakunnallisen tutkintokokeen läpäissyt henkilö, jonka pätevyys rekisteröidään FISE Oy:n toimesta.

Rakennusterveysasiantuntija (RTA) osaa arvioida rakennuksesta löytyvien vaurioiden tai virheiden vaikutuksen rakennuksen sisäilmaan. Henkilösertifikaatin myöntää VTT.

Asbesti- ja haitta-aineasiantuntijalla (AHA) on valmiudet toimia asbesti- ja haitta-ainekartoittajana, laatia rakennusaikaisia purku- ja pölynhallintasuunnitelmia ja toimia niiden valvojana ja asiantuntijana. Henkilösertifikaatin myöntää VTT.

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 korjaus- ja uusimishjelma.

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

Asuntokaupan kuntotarkastaja AKK:lle ei ole asetettu viranomaismääräyksissä pätevyysvaatimusta. Kuntotarkastajan tulee olla perehtynyt rakenneratkaisuihin ja laadun mittaamenetelmiin. Tutkinnon suorittaminen osoitetaan FISE Oy:n antamalla pätevyystodistuksella.

Lähteet: KH 90-00534 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje (2013). KH 90-40053 Kiinteistö- ja rakentamisanalalan keskeinen sanasto Versio 1.0 (2017 KH X9-00623). Rakennustietosäätiö RTS.

KIINTEISTÖN JA ASUNNON KUNNON SELVITYSMENETELMIÄ

	KOHDE	TAVOITE	MENETELMÄT	RAPORTOINTI	TEKIJÄT
KUNTOARVIO	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien, hissien ja ulkoalueiden kunnan 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, hissi-asiantuntijat) PKA, pätevytynyt kuntoarvioija
KUNTOTUTKIMUS	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 koetusta, näytteidenottoa ja analysointia ja erilaisia mittauksia.	Kirjallinen raportti, johon liitetään toimenpideehdotus suunnittelun ja uusimisen tai korjaamisen lähtötiedoiksi.	Rakennus- ja talotekniset asiantuntijat, laboratoriot.
KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ	Omakotitalot Osakehuoneistot	Tuottaa puolueeton-ta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio- ja käyttöturvalisuurisista 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
KARTOITUS	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen ongelman tai vaurion syyn ja laajuuden selvittäminen.	Mittaukset mitalaitteilla, tarvittaessa laboratorio-tutkimuksissa.	Kirjallinen kartoitusraportti, jossa tarvittaessa piirustusliitteet ongelman esiintymisestä ja pitoisuuksista.	Kartoitukseen perehtyneet asiantuntijat PKM, pätevytynyt kosteuden mittaaja

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

HSI TEKNIikka PALVELUHINNASTO

HUONEISTOJEN LUKUMÄÄRÄ	1-8	9-19	20-29	30-40	41-60	61-69	70-149	150-199	200-
KIINTEISTÖKATSELMUS	285 €	285 €	385 €	385 €	385 €	485 €	485 €	485 €	585 €
PELASTUSSUUNNITELMA	310 €	310 €	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous
E-LUKU/ENERGIATODISTUS	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous
KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS	700 €	750 €	750 €	800 €	800 €	800 €	850 €	900 €	1000 €
LEIKKIPAIKKATARKASTUS	159 €	159 €	219 €	219 €	289 €	289 €	tarjous	tarjous	tarjous
MÄRKÄTILAKATSELMUS HUONEISTOKOHTAINEN	490 €	65 €/hsto	65 €/hsto	65 €/hsto	65 €/hsto	65 €/hsto	65 €/hsto	65 €/hsto	65 €/hsto
TURVALLISUUSKOORDINAATTORI	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous	tarjous

Oikeudet hintojen muutoksiin pidätetään.

▲ Taulukossa on ilmoitettu palvelujen €-hinnat verottomina, hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Kilometrit veloitetaan erikseen.





HELSINGIN SEUDUN ISÄNNÖITSIJÄT OY

HSI TEKNIikka VALMIINA PALVELUKSEEN

Ratakatu 1b A 7
00120 HELSINKI

Myyrmäentie 2 C 39
01600 VANTAA

Haukilahdenranta 4
02170 ESPOO

Sinimäentie 10 C, 2. krs
02630 ESPOO

hsi.fi | asiakaspalvelu@hsi.fi | p. 09 6122 600 |
PL 949, 00101 Helsinki | Laskut: PL 1290, 00101 Helsinki



— ISÄNNÖINTIYRITYS —
2017

Pidämme kiinteistöstäsi huolta