

TALOYHTIÖN KUNTOTODISTUS



As Oy Porttikuja 3 ja 5



Kohteen osoite Porttikuja 3 ja 5, 00940 Helsinki

Tarkastusajankohta 17.9.2008

Kohteen tyyppi Kerrostalo

Huoneistoala yhteensä 7959 m²

Taloyhtiön Y-tunnus 0121199-3

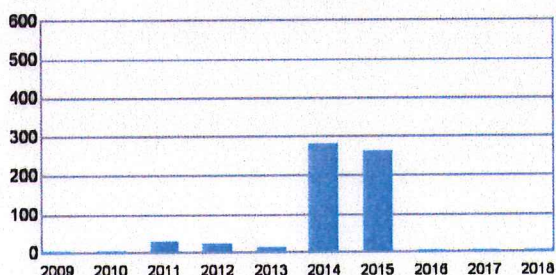
Rakennusvuosi 1965



KUNTOLUOKITUS

Arvio korjaustarpeesta (seur.10 v.) 600-800 €/m²€/m²

Arvio korjaustarpeesta



Korjaustarve rakennusosittain (painoarvo 80%)

Arvio korjaustarpeesta
seur. 10v. €/m²

Huom!

Piha	★★★★☆		
Perustukset ja runko	★★★★☆		
Julkisivut	★★★★☆		
Parvekkeet	★★★★☆		
Ikkunat ja ulko-ovet	★★★★☆		
Katto	★★★★☆		
Huoneistojen märkätilat	★★★★☆		
Yleiset tilat	★★★★☆		
Lämmitysjärjestelmä	★★★★☆		
Vesi- ja viemärijärjestelmä	★★★★☆		
Ilmanvaihtojärjestelmä	★★★★☆		
Sähkö- ja tietojärjestelmä	★★★★☆		
Hissit	★★★★☆		

0 100 200 300 400 500 600

Edellyttää kuntotutkimusta

Edellyttää kuntotutkimusta



Kunnossapidon suunnitelmallisuus (painoarvo 20%)

Kunnossapidon suunnitelmallisuus ★★★★★

Kuntotodistuksen lähtötiedot:

17.9.2008 Kuntoarvio Raksystems -
AnticimexTodistuksen tulkintaohje on esitetty kääntöpuolella
Lisätietoja: www.kuntotodistus.fiPaikka VANTAA pvm 5.11.2008

Marko Tähtinen
Insinööri-toimisto Raksystems Oy
Auktorisoitu kuntotodistustarkastaja
Pätevyysnumero A030-2007

KUNTOTODISTUKSEN SISÄLTÖKUVAUS JA TULKINTAOHJE

Kuntotodistuksen tarkoitus

Kuntotodistuksen tarkoitus on lisätä osakkeenomistajien ja -ostajien tietoa taloyhtiön todellisesta kunnosta ja mahdollisesti tulossa olevista korjauksista.

Kuntotodistuksen tähtiluokituksen perusteet

Kohteen kuntoluokitus

Kohteen kuntoluokitus (tähtimäärä) määräytyy kahden osion perusteella. 1.) teknisen kunnan ja 2.) kunnossapidon suunnitelmallisuuden mukaan niin, että ensin mainitun painoarvo on 80 % ja viimemainitun 20 %. Teknisen kunnan luokittelu tapahtuu rakennusosien korjauskustannusten ja käyttöiän painotettuna keskiarvona. Jos tarkastettavassa rakennuksessa ei ole ollenkaan jotain rakennusosaa esim. hissiä tai parvekkeita, niistä ei anneta tähtiä eikä tähtien puuttuminen myöskään vaikuta kuntoluokitukseen.

On huomioitava, että rakennuksen ikääntyessä tekninen kunto heikkenee, vaikka kunnossapitoa ei olisikaan laiminlyöty. Yleistäen voidaan todeta, että teknisen kunnan arvosana viidestä kolmeen tähteen on melko suorassa suhteessa rakennuksen ikään. Mikäli tähtiä on tätä vähemmän, taloyhtiölle on mitä ilmeisimmin kasaantunut korjauksia ja korjausvelkaa.

1.) Tekninen kunto / korjaustarve rakennusosittain

Todistuksessa olevassa kuviossa on esitetty kuntoarvion ja kuntotodistuksen laatijan arvio seuraavan 10 vuoden korjaustarpeesta ja korjausten ajoittumisesta sekä jakautumisesta rakennusosittain (*).

Arvio on esitetty vaihteluväleinä seuraavasti:

< 50	euroa / huoneistoneliömetri
50-200	euroa / huoneistoneliömetri
200-400	euroa / huoneistoneliömetri
400-600	euroa / huoneistoneliömetri
600-800	euroa / huoneistoneliömetri
800-1000	euroa / huoneistoneliömetri
>1000	euroa / huoneistoneliömetri

Kuntoluokituksen perusteet ja eri rakennusosien vaikutus kokonaistähtimäärään on määritelty erillisissä Taloyhtiön kuntotodistuslautakunnan vahvistamissa luokitusohjeissa. Kuntotodistuksessa arvioidaan selvyiden vuoksi kaikki ne

rakennusosat, jotka kuuluvat Kiinteistöliiton laatiman vastuunjakotaulukon mukaan taloyhtiölle riippumatta siitä, miten vastuut on yhtiössä jaettu.

Mikäli tähti on väritetty vaaleammalla sinisellä, se tarkoittaa ettei kuntoarvion laatija ole voinut pelkästään aistinvaraisin ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin arvioida rakenteenkuntoa ja korjaustarvetta riittävän tarkasti. Sen vuoksi kuntoarviointi on ehdottanut kyseiselle rakennusosalle tarkempaa kuntotutkimusta. Samalla kuntoarviointi on pudottanut tämän rakennusosan luokitusta yhdellä tähdellä todennäköistä luokkaa alemmaksi. Kohteen varsinaiseen yleisarvosanaan (kuntoluokitukseen) tämä vaikuttaa siten alentavasti.

2.) Kunnossapidon suunnitelmallisuus

Kunnossapidon suunnitelmallisuutta luokiteltaessa taloyhtiöt jaetaan län mukaan kolmeen ryhmään, alle 6-vuotisiin, 6 - 13-vuotisiin ja yli 13-vuotisiin.

Uudehkot alle 6-vuotiset taloyhtiöt saavat pääsääntöisesti viisi tähteä kunnossapidon suunnitelmallisuudesta.

6 - 13-vuotiset taloyhtiöt saavat aina kolme tähteä ja lisätähtiä, jos niillä on ollut käytössään pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja jos niillä on hallinnassaan hyödynnettyjä vuokratiloja.

Yli 13-vuotisille taloyhtiöille annettavat tähdet koostuvat kolmesta eri osa-alueesta:

- 1) Korjaustoiminnan suunnitelmallisuuden taso: Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma ja sen hyödyntäminen.
- 2) Korjaustoiminnan kustannuksiin varautuminen: Päätettyihin korjaushankkeisiin mahdollisesti sidotut varat.
- 3) Vuokratuottojen hyödyntäminen korjausten rahoituksessa: Taloyhtiön hallinnassa olevien vuokratilojen hyödyntäminen.

Minimiarvosana on yksi tähti.

(* **Epävarmuustekijä:** Todistus pohjautuu kuntoarvioijan näkemykseen korjaustarpeesta ja yleiseen korjauskustannustasoon samantyyppisissä kiinteistöissä. Lopullinen korjaustapa valitaan yleensä tarkempien rakennusosakohtaisten kuntotutkimusten jälkeen korjaussuunnittelun yhteydessä. Kuntotodistusta tarkasteltaessa on huomioitava, että myöhemmin valittava korjaustapa, korjausten laajuus ja ajankohta vaikuttavat lopullisiin kustannuksiin ja myös se, mitä korjauksia taloyhtiö todella päättää tehdä.

Tämä Kuntotodistus on tehty 19.4.2007 vahvistettujen kuntoluokitusohjeiden mukaisesti. Kuntoluokitusohjeet ovat voimassa toistaiseksi ja niitä voidaan järjestelmän kehittämiseksi muuttaa.

Voimassaolevat kuntoluokitusohjeet ovat nähtävillä osoitteessa: www.kuntotodistus.fi

Lisätietoja:

Taloyhtiön kuntotodistuslautakunta
c/o Kiinteistöalan Koulutussäätiö rs
Malmin asematie 6, 00700 HELSINKI
Puhelin: (09) 3509 290

