

As Oy Haagankatu 105



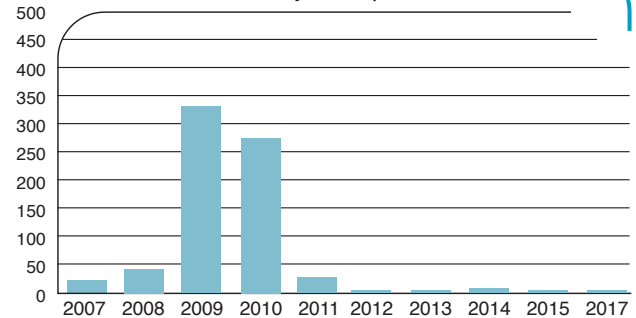
Kohteen osoite	Haagankatu 105, 00320 Helsinki		
Tarkastusajankohta	21.1.2007 (kuntoarvion kohdekäynti)		
Kohteen tyyppi	Kerrostalo	Huoneistoala yhteensä	1407 m ²
Taloyhtiön Y-tunnus	0851767-6	Rakennusvuosi	1956



KUNTOLUOKITUS

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

Arvio korjaustarpeesta



Korjaustarve rakennusosittain (painoarvo 80%)

Arvio korjaustarpeesta
seur. 10v. €/m²

Huom!

Rakennusosa	Kuntoluokitus	Arvio korjaustarpeesta seur. 10v. €/m ²	Huom!
Piha	★★☆☆☆	~10	
Perustukset ja runko	★★★★☆	~10	
Julkisivut	★★★☆☆	~10	
Parvekkeet	★☆☆☆☆	~50	Kuntotutkimus tehty.
Ikkunat ja ulko-ovet	★★★★★	~10	
Katto	★★★★★	~10	
Huoneistojen märkätilat	★★★☆☆	~20	
Yleiset tilat	★★★☆☆	~10	
Lämmitysjärjestelmä	★★★☆☆	~10	
Vesi- ja viemärijärjestelmä	★☆☆☆☆	~250	Edellyttää kuntotutkimusta.
Ilmanvaihtojärjestelmä	★★★★☆	~10	
Sähkö- ja tietojärjestelmä	★★★☆☆	~10	
Hissit	☆☆☆☆☆	~10	Ei ole



Kunnossapidon suunnitelmallisuus (painoarvo 20%)

Kunnossapidon suunnitelmallisuus ★★★★★

Todistuksen tulkintaohje on esitetty kääntöpuolella.
Lisätietoja: www.kuntotodistus.fi.

Paikka pvm

Kuntotodistuksen lähtötiedot:

- kuntoarvio 25.1.2007
- parvekkeiden kuntotutkimus 29.9.2006

RI Matti Meikäläinen
Insinööritoimisto NNNNNNNN Oy
Auktorisoitu kuntotodistustarkastaja
Pätevyitysmisno: 1344B

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 selvyuden 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 rakenteen kuntoa ja korjaustarvetta riittävän tarkasti. Sen vuoksi kuntoarvioija on ehdottanut kyseiselle rakennusosalle tarkempaa kuntotutkimusta. Samalla kuntoarvioija 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 iän 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: Päätetyihin korjaushankkeisiin mahdollisesti sidotut varat.
- 3) Vuokratuottojen hyödyntäminen korjausten rahoituksessa: Taloyhtiön hallinnassa olevien vuokratilojen hyödyntäminen.

Minimiarvosana on yksi tähti.

(* **Epävarmuustekijä:** Todistus pohjautuu kuntoarvioijan näkemukseen 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

