



Julkisivuyhdistys r.y.



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO
Talorakennustekniikka



JUKO - OHJEISTOKANSIO JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN LÄPIVIEMISEKSI

HANKESUUNNITTELU

Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset päivitetty 9/2005

*DI Matti Haukijärvi
Tampereen teknillinen yliopisto,
Talorakennustekniikka*

JUKO-ohjeistokansio on tarkoitettu henkilöille, jotka pystyvät soveltamaan annettuja ohjeita, ymmärtämään niihin liittyvät rajoitukset sekä ottamaan vastuun niiden soveltamisesta omassa työssään. Aineiston laajuuden takia on mahdollista, että siinä esiintyy ristiriitaisuuksia, jopa suoranaisia virheitä. Vaikka valmistelutyöhön on osallistunut lukuisa joukko julkisivukorjaamisen osaajia, ei Julkisivuyhdistys, sen jäsenet tai valmistelutyöhön osallistuneet henkilöt, yritykset tai yhteisöt ota vastuuta annetuista ohjeista.

JUKO ohjeistokansio on toistaiseksi koekäytössä. Havaituista virheistä ja puutteista pyydetään ilmoittamaan Julkisivuyhdistykselle (email. info@julkisivuyhdistys.fi).

JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN TUOTTEISTUS
Hankesuunnittelu
Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset

YHTEENVETO

Tässä luvussa käsitellään korjaustarpeen selvittämistä sekä kuntotutkimuksia.

Rakenteen kunnon ja tulevan korjaustarpeen arvioiminen edellyttää olemassa olevien vaurioiden syiden, laajuuden, vaikutuksien ja etenemisen selvittämistä. Tulevaa korjaustarvetta on pystyttävä arvioimaan niiltäkin osin, kun vaurioita ei vielä ole näkyvissä.

Korjaustarvetta tulee arvioida kuntotutkimusten avulla. Kuntotutkimuksella tarkoitetaan rakennusosan tai rakennusosakokonaisuuden (esim. julkisivun) kunnon ja korjaustarpeen selvittämistä systemaattisesti eri vauriotapojen suhteen käyttäen erilaisia tutkimusmenetelmiä.

Kuntotutkimuksen sisältö riippuu kohteesta, sen rakenteista ja vaurioalttiudesta. Sisällön määrittely on syytä jättää aina kuntotutkijan tehtäväksi. Tilaaajan tehtävänä on arvioida vaihtoehtoisia kuntotutkimussuunnitelmia sekä valita niistä hinta-laatusuhteeltaan paras vaihtoehto.

JUKO OHJEISTOKANSIO

A RAKENNUKSEN YLLÄPITO	B HANKE-SUUNNITTELU	C KORJAUS-SUUNNITTELU	D RAKENTAMIS-VAIHE	E KORJATUN RAKENTEEN YLLÄPITO
A1 Kiinteistönpitostrategiat	B1 Korjaushankkeen osapuolet	C1 Suunnittelun valmistelu	D1 Rakennusvaiheen organisaatio, urakamuodot ja toteutus	E1 Julkisivukorjauksen käyttö ja huolto-ohje
A2 Korjaushanke asunto-osakeyhtiössä	B2 Rakenteet ja korjausmahdollisuudet	C2 Suunnittelun ohjaus	D2 Korjausurakan vastaanotto	
A3 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	B3 Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset			
	B4 Korjaustavan valinta			
	B5 Rahoitustarkastelut			
	B6 Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa			

KORJAUSTAPAKUVAUKSET

Yleiskuvaukset
Suunnitteluohjeet

ELIKAARIKUSTANNUSLASKENTAOHJELMA JUKO.xls

Investointikustannukset
Elinkaarikustannusten vertailu

Sisällysluettelo

1	KORJAUSTARPEEN MÄÄRÄYTYMISESTÄ.....	3
2	KUNTOTUTKIMUKSET.....	4
2.1	KUNTOTUTKIMUKSEN VAIHEET	4
2.2	SISÄLLÖN MÄÄRÄYTYMISESTÄ.....	4
2.2.1	<i>Yleistä</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Tutkittavat asiat</i>	<i>5</i>
2.2.3	<i>Kuntotutkimusohjeita.....</i>	<i>5</i>
2.3	TIETOJEN KERÄÄMINEN	6
2.4	TULOSTEN ANALYYSI.....	6
2.5	KUNTOTUTKIMUSRAPORTTI.....	6
2.6	JATKOTOIMENPITEET	7
2.7	KUNTOTUTKIMUKSEN TILAAMINEN JA TEETTÄMINEN.....	7
2.7.1	<i>Tarjouspyynnön laatiminen</i>	<i>7</i>
2.7.2	<i>Tutkimussuunnitelman määrittely.....</i>	<i>8</i>
2.7.3	<i>Suunnitelmien ja tarjousten vertailu.....</i>	<i>9</i>
2.7.4	<i>Sopiminen kuntotutkimuksen tekemisestä</i>	<i>9</i>
2.7.5	<i>Kuntotutkimuksen tekeminen</i>	<i>9</i>
2.7.6	<i>Kuntotutkimuksen vastaanottaminen</i>	<i>10</i>

1 KORJAUSTARPEEN MÄÄRÄYTYMISESTÄ

Hyvä kiinteistönpito on suunnitelmallista siten, että korjaukset eivät tule yllätyksenä, vaan niihin on varauduttu jo pitkällä aikavälillä sekä teknisesti että taloudellisesti. Tällöin kiinteistön kunto ja korjaushankkeiden aiheuttama taloudellinen rasitus pysyvät jatkuvasti hyväksyttävällä tasolla. Kiinteistönpidon perustan muodostavat kiinteistön jatkuva hoito ja ylläpito sekä säännöllinen kunnan seuranta.

Julkisivurakenteiden korjaustarpeen määrittämiseksi ei yleensä riitä, että tunnetaan rakenteiden olemassa olevat vauriot. Rakenteen kunnan ja tulevan korjaustarpeen arvioiminen edellyttää myös olemassa olevien vaurioiden syiden, laajuuden, vaikutuksien ja etenemisen selvittämistä. Tulevaa korjaustarvetta on pystyttävä arvioimaan niiltäkin osin, kun vaurioita ei vielä ole näkyvissä. Tiedoilla on merkitystä toisaalta arvioitaessa tarvittavaa suojaustehokkuutta sekä toisaalta päätettäessä korjausten ajankohdasta.

Kuntotutkimuksessa selvitetään rakennusosan tai rakennusosakokonaisuuden (esim. ulkoseinien) kunto ja korjaustarve systemaattisesti eri vauriotapojen suhteen käyttäen erilaisia tutkimusmenetelmiä. Kuntotutkimuksella saadaan selville rakenteissa tutkimushetkellä olemassa olevat vauriot ja niiden syyt, laajuus ja vaikutukset sekä lisäksi tulevaisuudessa odotettavissa olevat vauriot.

Kuntoarvio on lähinnä silmämääräinen, maasta käsin suoritettava arvio rakenteen kunnosta. Kuntoarviolla voidaan saada selville ainoastaan näkyvät vauriot.

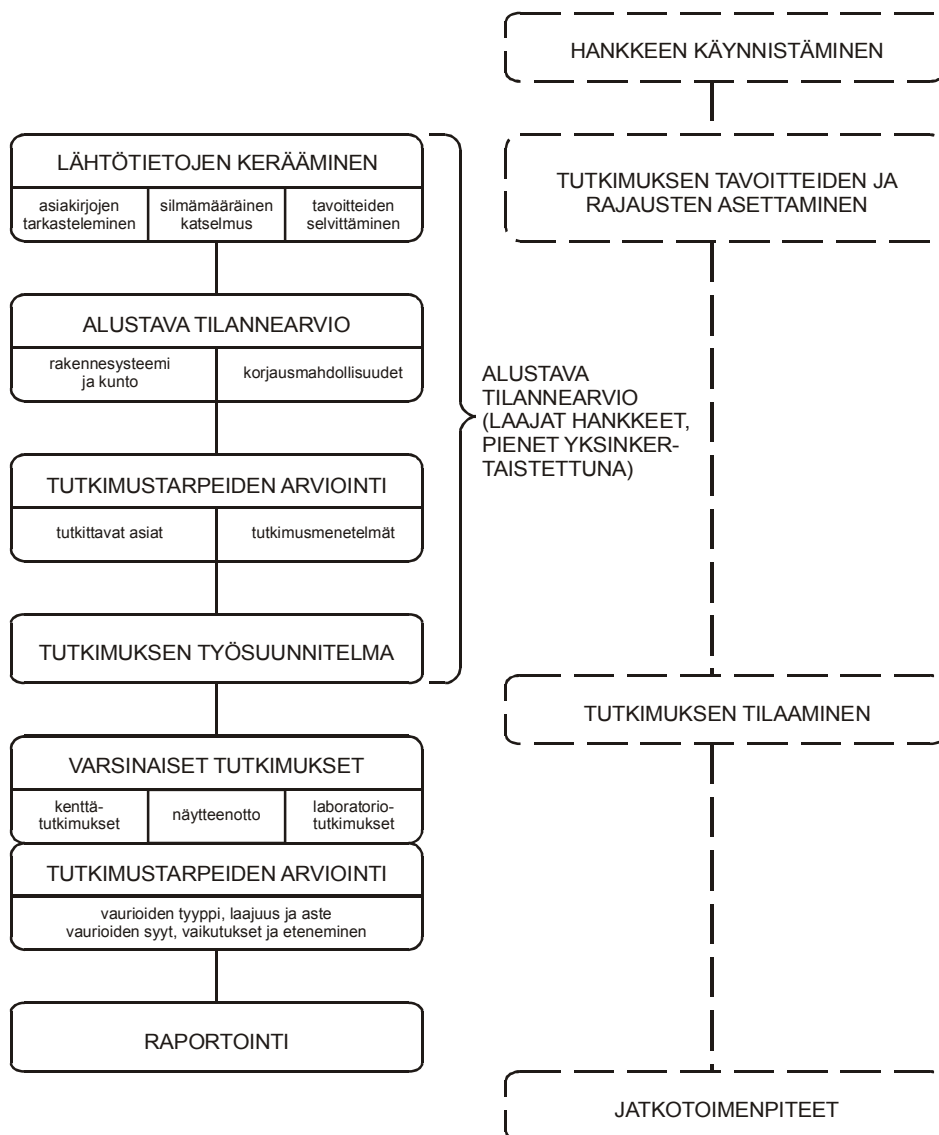
Korjaustarvetta ei voida päätellä silmämääräisen tarkastelun perusteella, vaan se tulee selvittää riittävän tarkalla kuntotutkimuksella. Mikäli korjaustapa valitaan vain silmämääräisen tarkastelun (eli kuntoarvion) perusteella, korjauksen onnistumiseen ja kestävyysliittyy suuria riskejä. Vaarana on muun muassa, että:

- vaurion syy jää selviämättä (korjataan esim. parvekkeen alapintaa, vaikka pitäisi korjata parvekkeen vuotava vedeneristys),
- rakenteen toimivuuden kannalta oleellisia asioita jää tarkastamatta (esim. korjattu parveke pettää muutaman vuoden kuluttua, koska kiinnitykset ovat vaurioituneet),
- rakennetta "ylikorjataan" sen johdosta, että maalipinta näyttää huonolta,
- korjaus toteutetaan liian kevyenä (esim. paikataan vain nyt näkyvissä olevat vauriokohdat), ja vaurioita tulee kuitenkin koko ajan lisää,
- korjattavien vaurioiden määrä aliarvioidaan (luullaan esim., että kaikki vauriot ovat näkyvissä), jolloin korjauksen hinta muodostuu huomattavasti ennakoitua korkeammaksi,
- käytetään soveltumatonta korjaustapaa (valitaan esim. tavanomainen maalaus- ja paikkauskorjaus rakenteeseen, jossa on jo pakkasrapautumaa), jolloin korjauksen kestoikä jää huomattavan lyhyeksi.

2 KUNTOTUTKIMUKSET

2.1 Kuntotutkimuksen vaiheet

Kuntotutkimus koostuu melko selkeistä peräkkäisistä vaiheista. Kuvassa 1 on esitetty kuntotutkimushankkeen pääpiirteittäinen eteneminen kuntotutkimuksen suorittajan kannalta sekä myös katkoviivoin kuntotutkimuksen vaiheet tilaajan näkökulmasta.



Kuva 1 Kuntotutkimuksen vaiheet

2.2 Sisällön määräytymisestä

2.2.1 Yleistä

Kuntotutkimuksen sisällön määrittäminen edellyttää perusteellista pohjatietoa kohteen rakenteista, niiden toiminnasta, pitkäaikaiskestävyydestä ja vauriomekanismeista. Lisäksi erilaisten korjaustapojen tuntemus on erittäin olennaista kuntotutkimussuunnitelman tekemisessä, sillä kuntotutkimus toimii korjaussuunnittelun lähtötietona.

Kuntotutkimuksen sisällön määrittely on syytä jättää aina riittävän ammattitaitoisen henkilön, kuntotutkijan tehtäväksi.

2.2.2 Tutkittavat asiat

Kuntotutkimukselle ei voida määrittää tiettyä vakiosisältöä, vaan sisältö on räätälöitävä jokaiseen kohteeseen erikseen.

Tarkastelu on kohdistettava erikseen kaikkiin erilaisiin rakenne- ja elementtityyppeihin. Kuntotutkimuksen peruseriaatteena on, että tutkimuksessa käydään läpi kaikki potentiaaliset vauriotavat, jotka voivat aiheuttaa korjaustarvetta.

Tarkasteltavat asiat on asetettava tärkeysjärjestykseen. Taulukossa 1 on esitettyä luokitusta voidaan pitää arvioinnin perustana.

Taulukko 1 Kuntotutkimuksessa tarkasteltavien asioiden tärkeysjärjestys

Luokka I: turvallisuuden ja terveellisyyden vaikuttavat seikat: <ul style="list-style-type: none">- rakenneosien kantavuus ja kiinnitysvarmuus, (mm. kiinnitysosien korroosio ja puutteet)- rakenteiden kosteustekninen toimivuus silloin, kun vesivuodot voivat aiheuttaa kosteusvaurioita ja terveyshaittoja huonetiloissa- rakenteissa ja rakennusmateriaaleissa esiintyvät, terveydelle tai ympäristölle vaaralliset aineet.
Luokka II: korjausmenetelmän valintaan ja vaurioiden etenemiseen vaikuttavat seikat: <ul style="list-style-type: none">- esim. betonin pakkasenkestävyys ja rapautumistilanne tai raudoitteiden korroosiovaurioiden syy, laajuus ja laajeneminen tulevaisuudessa- kosteustekninen toimivuus silloin, kun sillä on merkittävä vaikutus vaurioiden etenemiseen.
Luokka III: muut seikat: <ul style="list-style-type: none">- maalipinnoitteen kunto- esteettinen kunto.

Yleensä kuntotutkimuksella pyritään selvittämään tutkittavien rakenteiden korjaustarve sekä rakenteiden turvallisuus, jolloin kuntotutkimuksessa on selvitettävä rakenteissa esiintyvät vauriot ja toimivuuspuutteet. Kunkin vauriotyyppin, toimivuuspuutteen tai muun esiintyvän ongelman osalta on selvitettävä sen:

- olemassa olo
- laajuus
- sijainti
- aste
- syy
- vaikutukset ja
- mahdollinen eteneminen tulevaisuudessa.

2.2.3 Kuntotutkimusohjeita

Betonijulkisivujen kuntotutkimuksia ja niiden sisältöä mm. käytettävien tutkimusmenetelmien osalta on käsitelty tarkemmin julkaisussa *BY 42 Betonijulkisivun kuntotutkimus*.

Rapattujen julkisivujen osalta kuntotutkimuksia on käsitelty tarkemmin julkaisuissa *BY 46 Rappauskirja* sekä *BY 44 Rapattujen julkisivujen kuntotutkimus*.

Puurakenteisten ikkunoiden kuntoarvion tekemistä on käsitelty julkaisussa KH 90-00156 *Asuinrakennuksen puurakenteisten ikkunoiden kuntoarviot*.

2.3 Tietojen kerääminen

Kuntotutkimuksessa on pyrittävä keräämään rinnakkaisia tietoja mahdollisimman monesta lähteestä. Vaurioiden tilannetta ja etenemistä kuvaavia tietoja voidaan yleensä hankkia

- valmisteluvaiheessa
 - kohteen suunnitteluasiakirjoista (yleensä rakennepiirustukset) sekä muista taustatiedoista
 - kohteella suoritettavasta alustavalla silmä määrällisellä tarkastelulla
- kenttätutkimusvaiheessa (varsinainen kuntotutkimus)
 - kohteen rakenteita ja näkyviä vaurioita silmä määrällisesti tarkastelemalla
 - erilaisin kenttätutkimusmenetelmin
 - näytteenoton ja laboratoriotutkimusten avulla.

Kuntotutkimukselle on luonteenomaista, että sen mielekästä sisältöä ja laajuutta ei pystytä aina ennakoimaan tarkalleen oikein, vaan kuntotutkimuksen lopullinen sisältö tarkentuu vasta varsinaisen kuntotutkimuksen aikana (joko kenttätutkimusvaiheessa tai vasta analyysin aikana).

2.4 Tulosten analyysi

Analyysivaiheessa kuntotutkija tarkastelee saatuja yksittäisiä tuloksia mm. näytteistä saatujen laboratoriotulosten osalta, tekee tuloksista yhteenvedon ja arvioi tulosten perusteella tutkittujen rakennusosien kunnan ja korjaustarpeen. Kenttä- ja laboratoriotutkimuksissa saatujen tulosten analyysi ennen tutkimuksen raportointia on kuntotutkimuksen keskeisin vaihe.

Analyysivaiheessa tutkijalla tulee olla käytettävissä riittävästi aikaa, sillä yksittäiset tulokset saattava olla usein keskenään ristiriitaisia, ja oikeiden johtopäätösten teko mm. soveltuvis- ta korjaustavoista tai lisätutkimustarpeesta voi olla joissain tapauksissa työlästä.

2.5 Kuntotutkimusraportti

Kuntotutkimuksen perusteella kuntotutkija laatii kuntotutkimusraportin, jonka sisällöksi suositellaan seuraavaa:

- Tiivistelmä, jossa esitetään tutkimuksen keskeiset lopputulokset
- Sisällysluettelo
- Kohteen tunnistetiedot ja yleistiedot
- Tutkimuksen sovitut tavoitteet ja rajaukset
- Tutkittujen vaurioiden esittely (tarvittaessa)
- Kuntotutkimuksessa suoritettavat toimenpiteet, missä esitetään, mitä suunnitelma-asiakirjoja oli käytettävissä ja mitä tutkimustoimenpiteitä tehtiin
- Kuntotutkimuksessa tehdyt havainnot ja saadut mittaustulokset yms. sekä niiden tarkastelu
- Johtopäätökset rakenteiden kunnosta
- Turvallisuutta ja terveellisyttä heikentävät tekijät
- Kysymykseen tulevat toimenpidevaihtoehdot ja niiden tarkastelu, jossa arvioidaan, mitkä korjaustavat tulevat kysymykseen sekä arvio eri vaihtoehtojen keskeisistä ominaisuuksista (yksikkökustannukset, käyttöikä, edut/haitat, riskit)
- Lisä- ja jatkotutkimustarve (tarvittaessa)
- Liitteet (rakennedetaljipiirroksia, valokuvia yms.)

Tilaaajan tulee vaatia, että kuntotutkimusraportissa on esitettävä tutkimuksen lopulliset tulokset nimenomaan kyseeseen tulevien korjaustapojen muodossa.

Kiinteistön omistajalle on tuotettava korjaustavan valinnassa tarvittavat keskeiset tiedot. Korjausvaihtoehtojen yhteydessä kuntotutkijan on arvioitava eri korjaustapavaihtoehtojen yleisiä ominaisuuksia ja vaikutuksia, joita voivat olla

- kustannukset (hankinta ja käyttö sekä huolto),
- odotettavissa oleva käyttöikä,
- korjaustapaan liittyvät riskit ja epävarmuustekijät sekä edut tai haittapuolet.

Kuntotutkimuksen perusteella ei voida antaa kustannusarviota tulevista korjauksista, vaan ainoastaan eri korjaustapojen hintaeroja kuvaavia vertailevia hintatietoja yksikköhintoina (esim. €/seinä-m²).

Kuntotutkimuksen tilaaajan kannattaa edellyttää tavanomaisen raportin lisäksi, että kuntotutkimuksen tekijä esittelee tutkimuksen sisällön ja keskeiset tulokset esim. yhtiön hallitukselle tai osakkaille.

2.6 Jatkotoimenpiteet

Kuntotutkimus tuottaa tietoa tutkittujen rakenteiden kunnosta ja korjaustarpeesta korjaussuunnittelua varten.

Kuntotutkimus ei ole korjaussuunnitelma, vaan kuntotutkimus muodostaa lähtökohdan oikeanlaisen ja onnistuneen korjauksen suunnittelulle ja toteuttamiselle. Joissakin tapauksissa kuntotutkimusta on lisäksi järkevää täydentää lisäselvityksillä joko korjaussuunnittelu- tai urakointivaiheessa.

Julkisivurakenteiden onnistunut korjaaminen edellyttää aina huolellista korjaussuunnittelua, jossa laaditaan korjauksen teettämisessä tarvittavat asiakirjat. On hyödyllistä, että sama henkilö tai organisaatio tekee sekä kuntotutkimuksen että korjaussuunnittelun. Korjaussuunnittelun aluksi on syytä järjestää neuvottelutilaisuus, jossa korjaussuunnittelija perehtyy kuntotutkijan avustuksella kohteeseen.

Jatkotoimenpiteet

2.7 Kuntotutkimuksen tilaaminen ja teettäminen

2.7.1 Tarjouspyynnön laatiminen

Tarjouspyyntö on syytä lähettää vain sellaisille kuntotutkijoille, joille kuntotutkimustyö voidaan antaa tehtäväksi.

Kuntotutkimuksen tekeminen edellyttää erityisammattitaitoa, johon kuuluu vanhojen rakennetyyppien ja materiaalien sekä niissä esiintyvien vaurioiden ja korjaustapojen tunteminen sekä erilaisten kenttä- ja laboratoriotutkimusmenetelmien hallitseminen. Kuntotutkimuksia tekevät korjausrakentamiseen erikoistuneet rakennusalan suunnittelutoimistot sekä tutkimuslaitokset.

Tarjouspyynnöstä tulisi ilmetä ainakin seuraavat seikat:

- toimeksiantaja ja yhteystiedot
- tutkittavat rakennukset
 - o kohteen tunnistetiedot (osoite ja sijainti)
 - o tutkittavien rakennusten lukumäärä,

JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN TUOTTEISTUS
Hankesuunnittelu
Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset

- rakennusten rakennusvuosi
- rakennusten kerrosluku
- rakennusten käyttötarkoitus
- aiemmat korjaukset (jos tiedossa)
- tutkittavat rakenteet, materiaalit ja pintatyypit (jos tiedossa)
- tutkimuksen tavoitteet
 - esim. korjaustavan valinta, ennakoivan kunnossapidon suunnittelu tms.
 - muut tarpeelliset tiedot ja rajoitukset
- tutkimuksen toivottava valmistumisajankohta (huom! raportin valmistuminen kenttätutkimuksista kestää useimmiten n. 2-4 kk.)
- mahdolliset kulkuesteet tai muut rajoitukset
- luettelo mukana olevista liitteistä, joita voivat olla mm. julkisivu- ja elementtipiirustukset, aiempien korjaustöiden työselitykset jne.

Tarjouspyynnön liitteeksi tulisi aina liittää kohteen suunnitelma-asiakirjoja. Erityisen hyödyllisiä tarjous- ja suunnitteluvaiheessa ovat julkisivu-, rakenne- ja elementtipiirustukset sekä erilaiset työselostukset esim. aiemmista korjauksista.

Tilaaaja voi halutessaan määritellä tarjouspyynnössä kuntotutkimuksen sen sisällön, jolle tarjousta pyydetään. Tämä edellyttää kuitenkin suurta asiantuntemusta. Näin toimiessaan tilaaja voi saada yhteismitallisia tarjouksia, joiden hinta/laatu-suhdetta on helppo vertailla. Samalla kuitenkin vastuu kuntotutkimuksen sisällöstä ja tulosten oikeellisuudesta ja luotavuudesta siirtyy ainakin osin tilaajalle, koska hän on määritellyt tutkimuksen sisällön.

2.7.2 Tutkimussuunnitelman määrittely

Kuntotutkimussuunnitelman sisältö riippuu kohteesta, sen rakenteista ja vaurioalttiudesta. Sisällön määrittely on syytä jättää aina kuntotutkijan tehtäväksi. Tilaajan on suositeltavaa määritellä vain kuntotutkimuksen tavoitteet ja rajaukset.

Kuntotutkimuksen sisällön määräytymistä on käsitelty tarkemmin luvussa 2.

Kuntotutkimussuunnitelma ja – tarjous muodostavat yhden asiakirjan, jossa esitetään yleensä ainakin seuraavat asiat:

- kuntotutkimuksen sisältö
 - tarkasteltavat rakenne- ja elementtityypit
 - tarkasteltavat vauriotavat
 - käytettävät tutkimusmenetelmät (kenttä- ja laboratoriotutkimukset mukaan lukien näytteenotto ja mahdolliset avaukset)
 - otosten laajuus (mittausten yms. lukumäärät)
- raportointitapa
 - kirjallinen raportti
 - korjaussuositukset
 - tilaajalle mahdollisesti järjestettävä tiedotustilaisuus
- kuntotutkimuksen aikataulu
- kustannukset
 - tutkimuksen kiinteä kokonaishinta arvonlisäveroineen
 - yksikköhinnat lisätutkimusten osalta
 - liittyvien kustannusten kohdentaminen, esim. nosturikustannukset, paikat, katualueen varaus yms.
- kuntotutkijoiden nimeäminen ja olemassa olevat pätevyudet

2.7.3 Suunnitelmien ja tarjousten vertailu

Kuntotutkimustarjousten vertaileminen ja paremmuusjärjestykseen asettaminen saattaa olla kuntotutkimuksiin ja korjausrakentamiseen perehtymättömälle henkilölle lähes mahdoton tehtävä. Vaihtoehtoiset tarjoukset/suunnitelmat saattavat poiketa toisistaan huomattavasti. Tutkimusten hinta määräytyy useimmiten tehtävien tutkimusten laajuuden mukaan.

Tarjousten vertailua ei ole milloinkaan syytä tehdä pelkästään tutkimuksen hintaa tarkastelemalla. Mittaus- ja näytteenottomäärien kasvattaminen kohottaa yleensä tutkimuksen laatua ja luotettavuutta, joten kuntotutkimusta ei ole syytä pyrkiä toteuttamaan minimilaa-juudella.

Kuntotutkimuksen käyttötarkoituksen (tulevan korjaustarpeen ennakointi ja korjaussuunnitelun lähtötietojen hankkiminen) vuoksi on tärkeää, että kuntotutkimussuunnitelmassa on otettu huomioon seuraavat seikat

- tutkimukset tehdään erikseen erilaisiin rakenne- ja/tai elementtityyppeihin,
- kunkin rakenne- ja elementtityypin osalta selvitetään kaikki merkittävät potentiaaliset vauriotyypit
- kunkin vauriotyyppin kohdalla tutkimukset tehdään siten, että vaurion esiintymisestä, laajuudesta sekä etenemisestä saadaan riittävän luotettava kuva.

2.7.4 Sopiminen kuntotutkimuksen tekemisestä

Tilaja tekee sopimuksen kuntotutkimuksen tekemisestä sen kuntotutkijan kanssa, jonka tarjous vaikuttaa laajuudeltaan riittävältä ja hinta/laatu-suhde parhaalta.

Kuntotutkimuksen tekemisestä tehdään kirjallinen sopimus. Sopimus pohjana voidaan käyttää soveltuvin osin Rakennustietosäätiön julkaisemaa Kiinteistönhoito-kortistoon sisältyvää ohjetta KH X4-00212 Konsulttisopimuksen laadinta. Sopimuksessa voidaan viitata Konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin KSE 1995 (KH X4-00201).

2.7.5 Kuntotutkimuksen tekeminen

Kuntotutkimukseen liittyvien kenttätutkimusten aikana tilaajan velvollisuus on edesauttaa kuntotutkijan työtä mm. järjestämällä kulkumahdollisuus yhteistiloihin, joista saadaan verkovirtaa (220 V/16 A) sekä tarvittaessa vettä. Lisäksi tilaajan järjestettävä tarvittaessa esim. autojen pysäköinti siten, että nostokoriautolla päästään haluttuihin paikkoihin. Asuntoihin pääsystä tulee sopia erikseen.

Kuntotutkijan ja tilaajan on sovittava myös siitä, että kuntotutkimuksesta tiedotetaan riittävän ajoissa asukkaille ja muille kiinteistön käyttäjille (mm. mahdollisten liiketilojen vuokralaiset yms.).

Kuntotutkimus aiheuttaa aina jonkin verran häiriötä asukkaille. Parvekkeiden tutkiminen edellyttää käyntiä vähintään muutamalla parvekkeella, ikkunoiden perusteellinen kuntotutkimus edellyttää myös joissakin asunnoissa käymistä mm. ikkunoiden avattavuuden tarkastelemiseksi.

Tilajaan tulee hyväksyä, että kuntotutkimuksesta jää vähäisiä jälkiä rakenteeseen mm. näytteenoton ja rakenneavausten seurauksena.

2.7.6 Kuntotutkimuksen vastaanottaminen

Valmiin kuntotutkimuksen vastaanottamista varten on suositeltavaa järjestää erillinen tilaisuus, jossa kuntotutkimuksen tekijä esittelee tutkimuksen sisältöä ja tuloksia tilaajan edustajille, esim. asunto-osakeyhtiön osakkaille tai rakennuttaja-organisaatiolle.

Tavoitteena tulee olla, että tilaaja saa paremman käsityksen kuntotutkimuksen sisällöstä ja merkityksestä sekä erityisesti eri asioiden painoarvosta kuin pelkästään kuntotutkimusraporttia lukemalla. Tiedotustilaisuuden arvoa lisää, jos kuntotutkimuksen tekijä voi havainnollistaa esitystään esim. näyttämällä kuvia vaurioista (joko kyseisestä kohteesta tai yleensä) ja rakennedetaljeista.

Kuntotutkimuksen tulosten eli korjaussuositusten perusteella tilaaja tekee päätökset tarpeellisista jatkotoimenpiteistä, joita voivat olla esim. korjaussuunnittelun käynnistäminen tai mikäli korjaukset eivät ole välittömästi ajankohtaisia, pitkän tähtäimen korjausohjelman laatiminen. Korjaussuunnittelun käynnistämisen yhteydessä on suositeltavaa, että tilaaja järjestää neuvottelutilaisuuden kuntotutkijan ja korjaussuunnittelijan välille.