

Tarvekartoitus - Laaja (asiantuntijakäynti)

On tilanteita, joissa asunnon mahdolliset ongelmat eivät ole selvillä ja oikean tutkimus- tai korjaustavan valinta on vaikeaa. Asiantuntijan käynti kohteessa ja huolellinen tarvekartoitus luo pohjan tehokkaalle, aikaa ja kustannuksia säästävälle korjaukselle tai jatkotutkimukselle.

Tarvekartoituksen tarkoitus

Tarvekartoituksessa asiantuntija perehtyy ongelmaan, tekee tarvittavia havaintoja ja tarkastuksia sekä ehdottaa jatko-toimenpiteitä, mikäli tutkimusta ei voida suorittaa käynnin yhteydessä. Tarvekartoituksesta tuotetaan asiakkaalle toimenpide-ehdotukset, joissa tuodaan esille kohteen kannalta tärkeät toimenpiteet tai jatkotutkimukset.

Toisinaan ongelma voi koskea yhtä tilaa tai rakenneosaa ja sen kartoittamiseksi riittää kohdekäynti ja asiantuntijan arvio tutkimustarpeesta – toisinaan epäily ongelmasta taas koskettaa koko asuntoa tai suurta osaa siitä ja lähtötietojen kartoittamiseksi on syytä tarkentaa lähtötietoja heti Tarvekartoituksen yhteydessä tiettyjen mittausten avulla. Tämän vuoksi Tarvekartoitus voidaan tehdä suppeana tai laajana.

Tarvekartoituksen sisältö – Laaja

- Tarvekartoituksen kohdekäynnin yhteydessä tutustutaan käytettävissä oleviin asiakirjoihin ja piirustuksiin sekä mahdollisiin aikaisempiin tutkimuksiin ja tiedossa oleviin ongelmiin.
- Ongelman ratkaisemisen kannalta merkityksellisten, asuintiloihin liittyvien tilojen silmämääräinen arviointi (esim. kellari, ryömintätila).
- Tarvekartoituksessa arvioidaan rakenteiden ja talotekniikan kunto silmämääräisesti, sekä arvioidaan eri tutkimusmenetelmien soveltuvuutta kyseiseen kohteeseen.
- Pintakosteuskartoituksia, hetkellisiä olosuhde- ja paine-eromittauksia sekä savutestejä tehdään kartoituksen yhteydessä niiltä osin, kun ne ovat kartoitettavan ongelman arvioimisen kannalta merkittäviä.

- Jos tarvekartoituksen yhteydessä havaitaan yksittäisiä riskirakenteita tai vauriojälkiä, voidaan niiden kuntoa selvittää tarvekartoituksen yhteydessä. Riskirakenteet ja vauriojäljet selvitetään rakenneavausten ja/tai materiaalinäytteiden mikrobianalyysien avulla saman käynnin aikana lisätöihinaston mukaisesti. Laajemmat kuntotutkimukset tai rakenteenavaukset eivät sisälly tarvekartoitukseen.

- Tarvekartoitus tehdään kertakäyntinä niillä edellytyksillä, jotka vallitsevat kohteessa kartoitushetkellä. Mahdolliset lisäkäynnit ovat erikseen sovittavaa erillisveloitettavaa työtä.

Tarvekartoituksen raportointi

- Tarvekartoituksen tuloksena on tehtyjen havaintojen sekä toimenpidesuosittelun kirjaaminen. Kartoituksesta laaditaan suppea kirjallinen raportti, joka käsittää ongelman kuvauksen, tehdyt havainnot ja mittaustulokset, jatkotutkimustarpeet sekä toimenpidesuosittelut.
- Toisinaan syy ongelmiin löytyy jo tarvekartoituksen aikana, eikä laajempia tutkimuksia tarvitse tehdä. Mikäli niitä nähdään aiheelliseksi tehdä, suosittelee asiantuntija talotekniikan tai rakenteiden kunnan selvittämiseen liittyviä tutkimuksia, sisäilmatutkimusta tai laajempia kosteusmittauksia. Lisätutkimukset, jotka eivät kuulu tarvekartoituksen sisältöön, ovat erikseen sovittavaa erillisveloitettavaa työtä. Lisätutkimusten teettäminen on tilaajaan vastuulla.
- Tarvekartoitusraportti ei ole korjaustyöselitys tai korjaussuunnitelma, eikä siihen sisälly kustannusarvioita.
- Tarvekartoitus ei sovi riita-asioiden asiantuntijatehtäviin eikä asuntokauppaan liittyväksi tarkastukseksi.

Käännä! ▶

Valmistautuminen Tarvekartoitukseen

Tarvekartoituksen alussa asiantuntijalla tulee olla mahdollisuus haastatella kohteen käyttäjää tai omistajaa. Haastattelun tavoitteena on hankkia asiantuntijan tarvitsemia tietoja tarvekartoituksen sisällön tarkentamiseksi.

Kohteen käyttäjän tai omistajan tulee olla läsnä koko kartoituksen ajan.

Tilaajan tulee järjestää saatavilla olevat kohteen asiakirjat asiantuntijan käyttöön kartoituksen ajaksi. Olennaisia asiakirjoja ovat mm:

- pohjapiirros, rakennuslupapiirustukset, muutospiiirustukset
- lämpö-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja sähköpiirustukset ja -työselitykset
- rakennepiirustukset ja työselitykset
- kuntoarviot ja muut tarkastus- tai tutkimusraportit.

