

Tilaa lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimus

Vanheneva rakennuskanta ja niissä olevat verkostot ja laitteet ovat suuri korjausvelkaa aiheuttava tekijä Suomessa. Korjaustoimien oikea-aikaisuuden varmistamiseksi on syytä tehdä aina kuntotutkimus.

Vesijohdot ja viemärit vanhenevat nopeammin kuin muut kiinteistön rakennusosat ja huonokuntoiset putket voivat aiheuttaa vakaviakin vesivahinkoja. Lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimuksessa (LVV-kuntotutkimus) selvitetään verkostojen käyttökelpoisuus, annetaan arvio sen jäljellä olevasta käyttöiästä ja tehdään tarvittaessa suositus korjaustarpeesta.

Mitä hyötyä lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen kuntotutkimuksesta on?

Hyvään ja suunnitelmalliseen kiinteistön ylläpitoon kuuluu kiinteistöjen säännöllisin väliajoin tehtävä kuntotutkimus.

- Kuntotutkimus antaa luotettavaa tietoa kiinteistön putkien todellisesta kunnosta ja jäljellä olevasta käyttöiästä.
- Kuntotutkimuksen perusteella voi suunnitella ja tehdä päätöksiä uusimisajankohdasta hyvissä ajoin.
- Uusimisajankohdan rahoitusta voi valmistella etukäteen.
- Tarvittaessa määrääjain tehtävä putkien kuntotutkimus vähentää merkittävästi vesivuotojen riskiä ja ehkäisee näin home- ja kosteusvaurioiden syntymistä.

LVV-kuntotutkimus antaa kiinteistön omistajalle hanke-ehdotuksen. Jo hankesuunnitteluvaiheessa ollessa, kuntotutkimus antaa suuntaa korjaustoimien laajuudelle, aikataululle sekä ensimmäisen kustannusarvion tarvittaville putkistojen korjaukselle.

Mitä LVV-kuntotutkimus sisältää?

LVV-kuntotutkimuksen voi teettää eri laajuisena riippuen siitä, tehdäänkö tutkimus ensimmäistä kertaa vai niin sanottuna seuranta-tutkimuksena.

Kuntotutkimukseen sisältyy yleensä

- kiinteistön lämmöntuotantolaitteet
- lämmönluovuttimet varusteineen
- kaikki sisä- ja ulkopuoliset lämmitysputket ja vesijohdot
- jätevesi- ja sadevesiviemärit
- erikseen sovittaessa myös salaojajärjestelmä.

Huoneistot ja mahdolliset liiketilat tarkastetaan tarvittaessa otantana. Laajuus asuinhuoneistojen osalta voi olla esimerkiksi 15 %.

Miten tilaan LVV-kuntotutkimuksen?

Kuntotutkimuksen tarjouspyynnössä kerro selkeästi tutkimuksen tavoitteet ja mitä muita palveluita tarjoukseen tulee sisältyä, jotta tarjoukset ovat palveluiden ja hintojen osalta vertailukelpoisia. Kerro tarjouspyynnössä tutkittavien järjestelmien korjaus- ja vuotohistoria, jos sellainen on tiedossa. Esitä myös edellytykset kuntotutkijan pätevyydestä, voimassa olevista vakuutuksista sekä tutkimuksen suoritusaikataulusta. Tee sopimus kuntotutkimuksesta aina kirjallisena.

Tarvitset lähtötiedoiksi ainakin

- kiinteistön perustiedot (isännöitsijätodistus)
- korjaushistoria
- suunnitelma-asiakirjat ja tehdyt muutokset
- aiemmat kuntoarvot tai kuntotutkimukset
- kiinteistön rakennusosista tai järjestelmistä tehdyt tutkimukset ja selvitykset
- asukas- ja käyttäjäkyselyt sekä haastattelut.

Milloin kuntotutkimus kannattaa teettää?

- Kiinteistön iän vuoksi harkitaan putkiremonttia.
- Putkistossa on todettu käyttöhäiriö, joka täytyy selvittää.
- Kiinteistössä on todettu kosteusvaurio, joka täytyy selvittää.
- Hankesuunnittelun tueksi tarvitaan tarkentavia lisätietoja.
- Viemäreiden pinnoitusten (tai sukituksen) onnistuminen halutaan arvioida sisäpuolisella kuvauksella.
- Urakan vastaanottovaiheessa teetetään tarkastus.

LVV-kuntotutkimus kannattaa tehdä ensimmäisen kerran noin 25 - 30 vuotta vanhoille putkistoille, vaikka niissä ei olisikaan ilmennyt vuotoja tai silmämääräisesti havaittavia jälkiä korroosioista. Ensimmäisen kuntotutkimuksen jälkeen kannattaa seurata verkostojen kuntoa määrävälein tehtävällä seuranta-tutkimuksella.

Mistä löydän pätevän kuntotutkijan?

Kuntoarvioijille ja kuntotutkijoille on olemassa henkilö-pätevyyspalvelu.

FISE (www.fise.fi) on neutraali toimija, jonka toimintaa ei ohjaa kaupalliset, taloudelliset tai puolueelliset tekijät. Pätevyys on ammattitaidon riippumaton ja puolueeton arvio.

FISE ylläpitää pätevyysrekisteriä ja myös rakennusvirhepankkia, jonka tavoitteena on edistää tietoutta hyvän rakennustavan mukaisista korjaustavoista ja jakaa tietoa virheellisistä tai riskejä sisältävistä rakenne- ja taloteknisistä ratkaisuista. Tietoja LVV-kuntotutkijan pätevyyden hakemisesta antaa LVI-pätevyyslautakuntaa hoitava Suomen LVI-liitto SuLVI.

Mikä kuntoarvion ja kuntotutkimuksen ero?

Kuntoarviossa arvioidaan pääasiassa aistienvärisesti rakennusosien, laitteiden ja asennusten kunto. Kuntoarvio toteutetaan rakennus-, LVI- ja sähkötekniikan asiantuntijoiden yhteistyönä. Tavoitteena on edistää kiinteistön kunnossapitoa ja oikein ajoitettuja korjaustoimenpiteitä.

Kuntotutkimuksessa taas selvitetään tarkemmin rakennuksen jokin järjestelmä tai laitteisto ja se edellyttää yleensä rakenteiden avaamista. Kuntotutkimuksessa tutkitaan tarkasti tutkittavan rakenteen, järjestelmän tai laitteiston kunto ja annetaan arvio sen jäljellä olevasta käyttöiästä ja korjaustarpeesta.

