

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



10 Pihkala Ärjänsaari

Yrityksen/ja tarkastajan yhteystiedot ja pätevyys

Tarkastuksen suorittaja(t)

Kajaanin ammattikorkeakoulu/rakennustekniikan osasto

Antti Muhonen, RI(YAMK), PKA, Pätevöitynyt kuntotarkastaja

Marko Sarkkinen, Rakennusinsinööriopiskelija

Miikka Simanainen, Rakennusinsinööriopiskelija

1. YLEISTIETOA TARKASTUKSESTA

TILAAJA	UPM Kymmene Metsä
KOHDE	Kajaani, Oulujärvi, Ärjänsaari
RAKENNUTTAJA	UPM
KOHTEEN OMISTAJA	UPM Kymmene
RAKENNUS-PAIKKA	Kajaani, Oulujärvi, Ärjänsaari
TARKASTUKSEN SYY	Selvittää rakennuksen rakennustekninen kunto ja korjaustarve
TARKASTUSPÄIVÄ	Elokuu – Lokakuu 2014
TARKASTAJA(T)	Antti Muhonen, Marko Sarkkinen, Miikka Simanainen
TARKASTUS-OLOSUHTEET	Kuiva poutasää
TARKASTUKSESSA KÄYTETYT APUVÄLINEET	Taskulamppu, kamera ja pientyökalut

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Hirsirunkoinen, paikalla rakennettu vapaa-ajan rakennus.
PERUSTAMISTAPA	Teräsbetoninen pilariperustus
PERUSMUURI	Pilariperustus
ALAPOHJA	Puurakenteinen, tuulettuva ns. rossipohja
ULKOSEINÄ	Hirsi
JULKISIVUPINTA	Hirsi, maalattu
IKKUNAT	Kaksikerroslasi
ULKO-OVET	Kaksilehtiset ovet
VÄLISEINÄ	Hirsirakenteinen
VÄLIOVET	-
VÄLIPOHJA	-
YLÄPOHJA	Puurakenteinen
KATTOMUOTO	Harjakatto
VESIKATE	Huopakate
LÄMMITYS-JÄRJESTELMÄ	Kiinteä polttoaine, puulämmitteinen hella ja kamiina
LÄMMÖNTUOTTO	Puulämmitteinen hella ja kamiina
ILMANVAIHTO-JÄRJESTELMÄ	Painovoimainen
KUNNALLIS-TEKNIikka	-
SUORITETUT KORJAUKSET	Ei merkittäviä korjauksia.

3. YHTEENVETO KOHDEHAVAINNOISTA

Rakennuksessa ei ole havaittu sellaisia kosteusvaurioita tai muita vaurioita, joilla olisi selvää vaikutusta rakennuksen tämän hetkiseen asumiskelpoisuuteen tai turvallisuuteen.

Kaikkia rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä vaurioita ei tarkastusmenettelyllä voida pois sulkea. Tämän vuoksi on muutamien paikoin suositeltu rakenteiden kunnan selvittämiseksi rakenteiden avaamista ja näytteiden ottamista lisätutkimuksia varten.

Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät tai epäolennaiset asiat on käsitelty havaintojen yhteydessä pääkohdassa 8.

Kohdassa 9 on lueteltu suositeltavat lisätutkimukset, joita aistinvarainen pintoja rikkomattoman tarkastus ei sisällä.

4. OLENNAISIMMAT KORJAUSTOIMENPITEET

Oleennaiset korjaustoimenpiteet on esitetty kohdassa 10.

5. VAURIOIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMISEN JÄTTÄMISEN RISKIT

Rakenteet tulee tehdä ja korjata voimassa olevien määräysten, käyttötarkoituksen ja -olosuhteiden asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse esim. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli tarkastuksessa havaittuja vaurioita tai puutteita ei lähitulevaisuudessa korjata, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu, korjauskustannukset kasvavat ja rakennus menettää arvonsa. Korjaamaton vaurio voi muodostaa ennen pitkää haitan rakennuksen käytölle.

6. MIKROBIVAURIOT JA MATERIAALIEN RISKITEKIJÄT

Kosteuden ja kosteusvaurioiden mahdollistamat mikrobikasvustot rakenteissa ja rakenteiden pinnoilla voivat aiheuttaa terveyshaitan.

7. TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Kuntotarkastus on suoritettu pääosin aistinvaraisena ja muutamaa epäilyttävää rakenneyksityiskohtaa lukuun ottamatta rakennetta rikkomattomin menetelmin kuntoarvioinnin yhteistoimintamallista annetun suoritusohjeen mukaisesti. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittavaan rakenteelliseen kestävyYTEEN, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voi havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita, ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteuden tunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalle näkyvää viitettä. Rakenteita avaamallakaan ei voi saada täydellistä varmuutta rakenteiden lopullisesta kunnosta tekemättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä rakenteiden lopullisen kunnan selvittämiseksi tarvittavia lisäselvityksiä ja tutkimuksia.

Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastussuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista suoritteeseen liittyvistä virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa raportin päiväyksestä). Tilaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

8. HAVAINNOT KOHTEESTA JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

NIMIKE	HAVAINNOT Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on luonteeltaan toteava ja ohjaa jatkotoimenpiteitä, raportti ei ole rakennustyöseloste. <i>Johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet toimenpiteille on kirjoitettu kursivoituna.</i>
8.1 Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta.	Alapohja on kuivan oloinen, pilarit ehjät ja pystysuorassa. Alapohjassa ei ole tuulensuojapaperia / -levyä. Alapohjan tuuletus vaikuttaa riittämättömältä. Alapohjassa on ylimääräistä puutavaraa, paljon kiviä ja puiden juuristoja. Kts. kuva 1. <i>Suosittelaa rakennuksen nostamista ylemmäksi niin, että rakennuksen puuosat tulee olla maasta irti loma-ajan asunnossa vähintään 300 mm. Alapohja tulee siivota ylimääräisestä tavarasta ja varmistaa riittävä tuuletus.</i>
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Maalipinta on osittain hilseillyt ja kulunut. Takaseinän maalipinnassa ja hirsissä on havaittavissa mikrobikasvustoa. Portaat osittain lahonneet ja maali on hilseillyt irti. Kts. kuva 2. <i>Julkisivut suositellaan pestäväksi laimealla hypokloriittiliuoksella tai homepesulla ja huoltomaalattaviksi, portaat ja terassi kunnostettaviksi / uusittaviksi.</i>
8.3 Ikkunat ja ulko- ovet.	Ikkunoiden vesipellit ovat huonokuntoiset. Ikkunarakenteet ja ovien ulkopinta on rapautunut ja kulunut. Ikkunoiden puuosissa on havaittavissa sinistäjäsiementä. (Ei haittaa rakenteelle). Kts. kuva 3. <i>Ikkunoiden vesipellitykset suositellaan uusittaviksi. Ikkunoiden vuorilaudat suositellaan uusittaviksi.</i>

8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteen saumat ovat paikoitellen irronneet alustasta. Yläpohjan tuuletusaukon korkeus rakennuksen sivuilla on n. 5 cm mutta lintuverkko puuttuu. Yläpohjan eristeessä on eläimien tekemiä onkaloita. Piipun pellitykset on kiinnitetty kiinteästi piippurakenteeseen ja irronneet sen johdosta alustasta (vesikattorakenteesta) hirren painumisen vuoksi. Kts. kuvat 4 ja 5. <i>Räystäälle suositellaan asennettavaksi lintuverkot. Vesikatteen uusimisen yhteydessä varmistettava yläpohjan tuuletus (vapaavälin tulisi olla min. 10 cm) ja lämmöneristeiden kunto. Eristeet on tarvittaessa uusittava. Suositellaan piipun pellityksien uusimista samassa yhteydessä.</i>
8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Vesivuotojälkiä on piipun juuressa ja sisäkaton paneelien alaosissa. Lattiassa on normaalia käytöstä johtuvaa kulumaa. Kts. kuvat 6 ja 7. <i>Sisäkaton paneelit suositellaan uusittaviksi. Seinien lämmöneristysten kunto tulee tarkistaa samassa yhteydessä. Lattiat suositellaan hiottaviksi ja lakattaviksi.</i>
8.7 Lämmitys	Lämmityskamiinan piipussa on pistesyöpymiä ja hitsausaumassa selvä reikä. Kamiinan taso on ruostunut. Kts. kuva 8. <i>Reikä on paikattava ja hormien kunto tarkistettava. Kamiinan taso suositellaan puhdistettavaksi ruosteesta.</i>
8.8 Vesi- ja viemärlaitteet	-
8.9 Ilmanvaihtolaitteet	-
8.10 Sähköistys	-
8.11 Paloturvallisuus	Nuohouksista ei ole tietoa. <i>Hormien ja tulisijojen kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.12 Muut laitteet ja varusteet	Sadevesikouru on asennettu vain toiselle puolelle rakennusta. Rakennuksen takana olevan kylmäkellarin kansi on värjäytynyt vihreäksi liiallisesta kosteudesta. Lisäksi vedenpinta on ollut korkealla keväisin kylmäkellarissa. Katolle johtavat tikkaat ovat huonokuntoiset. Kts. kuva 9. <i>Sadevesikourujen ja syöksytorvien asennusta suositellaan molemmille puolille rakennusta. Kylmäkellarin kansi ja aluspuut suositellaan uusittaviksi. Kylmäkellariin suositellaan asennettavaksi tuuletusputkia. Katolle johtavat tikkaat suositellaan uusittaviksi.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

- 1. Katon lämmöneristeiden kunnon tarkistus.**
- 2. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**
- 3. Seinien lisäeristysten kunnon tarkistus.**
- 4. Yläpohjan tuuletuksen varmistaminen.**

10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

- 1. Rakennuksen huoltomaalaus.**
- 2. Vesikatteen uusiminen.**
- 3. Sisäkaton paneelit uusittava.**
- 4. Rakennus on nostettava ylemmäs.**
- 5. Portaiden ja terassin kunnostus / uusiminen.**
- 6. Katolle johtavien tikkaiden uusiminen.**

11. VALOKUVAT



Kuva 1. Rakennuksen alapohjan tuuletus on riittämätön. Alapohjassa on paljon kiviä ja puiden juuristoja.



Kuva 2. Seinähirren pinnassa on sinistäjäsiementä ja pieneltä osin pintalahoa. Portaat ovat lahonneet ja maali hilseillyt irti.



Kuva 3. Ikkunanpuitteet ovat rapautuneet. Vesipelti on virheellisesti kiinnitetty.



Kuva 4. Yläpohjan eristeessä on eläimien tekemiä onkaloita. Lintuverkko puuttuu.



Kuva 5. Piipun pellitykset ovat irronneet alustasta hirren painumisen seurauksena.



Kuva 6. Vuotojälkiä sisäkaton paneelien alaosissa.



Kuva 7. Kulumisjälkiä ja savupiipun läpiviennin aiheuttamia vesivuodon jälkiä lattiassa.



Kuva 8. Piipun hitsausaumassa on reikä. Kamiinan keittotaso on ruostunut.



Kuva 9. Kylmäkellarin kansi on värjäytynyt vihreäksi liiallisesta kosteudesta.

Kajaanissa, joulukuun, 29 p:nä 2014

.....
Antti Muhonen
RI AMK, YKTI, YMTI, PKA
Pätevöitynyt kuntoarvioija