

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



2 Kallela 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 Kymmene
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, Miikka Simanainen, Marko Sarkkinen
TARKASTUS-OLOSUHTEET	Kuiva, poutasää
TARKASTUKSESSA KÄYTETYT APUVÄLINEET	Taskulamppu, kamera, pintakosteudenosoitin, pientyökalut

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Kappaletavarasta paikalla rakennettu lautarakenteinen vapaa-ajan asunto. Rakennusta ei ole lämpöeristetty.
PERUSTAMISTAPA	Teräsbetoninen pilariperustus.
PERUSMUURI	Pilariperustus
ALAPOHJA	Puurakenteinen, tuulettuva alapohjarakenne
ULKOSEINÄ	Puurakenteinen
JULKISIVUPINTA	Maalattu, vaakaan asennettu puoliponttilauta ns. norjalaisponttilauta.
IKKUNAT	Kaksilasiset
ULKO-OVET	Kaksilehtinen
VÄLISEINÄ	Puurakenteinen
VÄLIOVET	-
VÄLIPOHJA	-
YLÄPOHJA	Puurakenteinen
KATTOMUOTO	Jyrkkä harjakatto
VESIKATE	Huopakate
LÄMMITYS-JÄRJESTELMÄ	Kiinteä polttoaine, puulämmitteinen hella
LÄMMÖNTUOTTO	Puulämmitteinen hella
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 kunnon 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 esiintyessään 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 kunnon 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.	Pilariperustus on hyväkuntoinen. Alapohjan tuuletus on riittämätön, rakennus on melkein maassa kiinni toiselta reunalta. Kapillaarikatkot puuttuvat perustusrakenteen ja rungon välistä. Kts. kuvat 1 ja 2. <i>Suosittelaa rakennuksen nostamista ylemmäs ja maanpinnan muotoilua rakennuksesta pois päin viettäväksi. Rakennuksen puuosat tulee olla maasta irti loma-ajan asunnossa vähintään 300mm. Huopakaistan lisääminen kapillaarikatkoksi perustusrakenteen ja kantavan rungon väliin rakennuksen nostamisen yhteydessä.</i>
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Maalipinnat ovat kuluneet ja rapautuneet. Osassa julkisivulaudoissa on halkeamia ja reikiä, varsinkin alaosat huonokuntoiset. Julkisivun yksi lauta on jäänyt lyhyeksi rakennuksen kulman osalta. Portaat ovat lahot ja huonokuntoiset. Kts. kuvat 3, 4, ja 5. <i>Huonokuntoiset ja liian lyhyet laudat tulisi vaihtaa uusiin. Ulkoseinät olisi maalattava. Portaat olisi uusittava.</i>
8.3 Ikkunat ja ulko-ovet.	Ovet ja ikkunat ovat huonokuntoiset. Ikkunanpuitteet lahonneet ja niitä on korjattu ajoittain. Kts. kuva 6 ja 7. <i>Kaikki ovet ja ikkunat suositellaan vaihdettavaksi.</i>

8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteena toimiva kattohuopa on kulunut ja katolla kasvaa runsaasti sammalta. Rakennuksen sisäpuolella ei ole havaittavissa vesivuotojälkiä. Yläpohja on eristämätön. Räystäältä puuttuu tippanokka, joka on rakennustekninen virhe, ei tyyლისუunnan mukainen ratkaisu. Lapetikkaat ovat lahot ja huonokuntoiset. Kts. kuvat 8, 9 ja 10. <i>Vesikate suositellaan uusittavaksi ja räystäälle olisi tehtävä tippanokka. Vesikatteen aluslaudoituksen kunto olisi tarkistettava samassa yhteydessä. Lapetikkaat ja kulkutiet on uusittava.</i>
8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Sisäpuolen maalipinnat ovat kuluneet ja haalistuneet. Lisäksi yhdessä paneelissa on reikä. Kts. kuva 11. <i>Suosittelaa sisäpintojen maalausta tai käsiteltäväksi peittäväällä puunsuojalla. Reikä suositellaan paikattavaksi.</i>
8.7 Lämmitys	Puulämmitteisen hellan toimintavarmuudesta ei tietoa. <i>Hellan ja hormin kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.8 Vesi- ja viemärlaitteet	-
8.9 Ilmanvaihtolaitteet	-
8.10 Sähköistys	-
8.11 Paloturvallisuus	Puulämmitteisen hellan toimintavarmuudesta ei tietoa. <i>Hellan ja hormin kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.12 Muut laitteet ja varusteet	Kylmäsäilytystila sijaitsee keittiön lattian alla. Kylmäsäilytystila on kostunut useamman kerran. Kylmäsäilytystilassa on osassa seiniä puupaneelit. Kts. kuva 12. Rakennuksessa ei ole sadevesijärjestelmää. <i>Sadevesikouruja ja syöksytorvia suositellaan asennettavaksi huomioiden voimassa olevat suojelumääräykset. Suositellaan kylmäsäilytystilan puhdistusta ja puurakenteiden poistamista ko. tilasta.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

- 1. Vesikatteen aluslaudoituksen kunto tarkistettava kattoremontin yhteydessä.**
- 2. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**

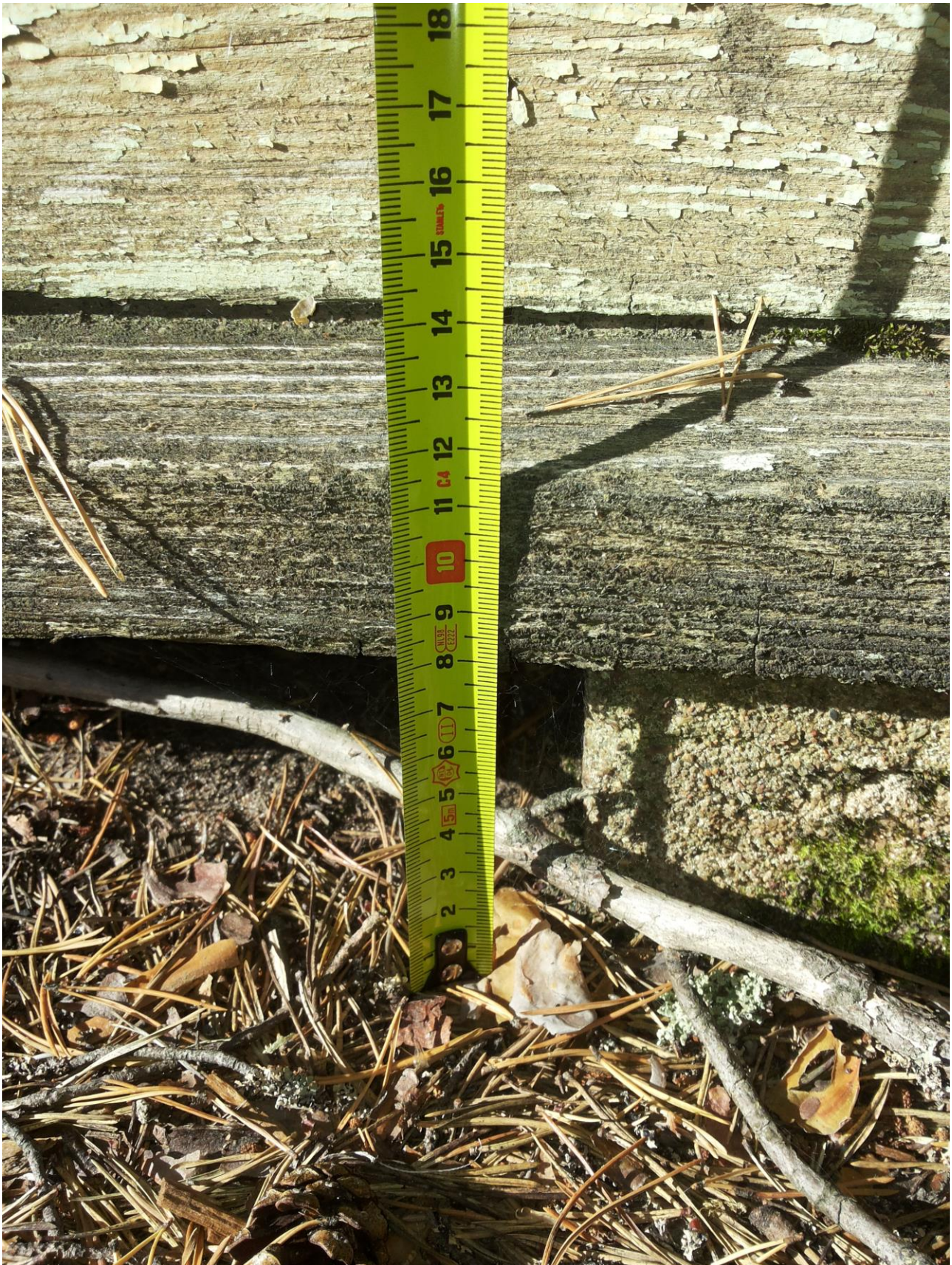
10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

- 1. Vesikatteen uusiminen.**
- 2. Ulkovuorauksen korjaus.**
- 3. Ulkovuorauksen maalaus.**
- 4. Rakennuksen nostaminen ylemmäs.**
- 5. Maanpinnan muotoilu rakennuksesta poispäin viettäväksi.**
- 6. Lapetikkaiden uusinta.**

11.LISÄHUOMIOT

Kyseessä on arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema rakennus ja rakennusta koskevat suojelumääräykset otettava huomioon rakennusta korjattaessa. Rakennus on suojeltu osayleiskaavassa. ”Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde.”

12. VALOKUVAT



Kuva 1. Rakennuksen alapohjan tuuletus on puutteellinen.



Kuva 2. Kapillaarikatko puuttuu perustuksen ja alapohjarakenteen välistä.



Kuva 3. Halkeamia ja reikä on paikoin julkisivulaudoituksessa.



Kuva 4. Julkisivulaudoitus ei ole rakennuksen kulmaan saakka.



Kuva 5. Portaat ovat lahot ja huonokuntoiset.



Kuva 6. Ovet ovat huonokuntoiset.



Kuva 7. Ikkunanpuitteet ovat huonokuntoiset.



Kuva 8. Katolla on paljon sammalta ja havunneulasia.



Kuva 9. Räystäältä puuttuu tippanokka.



Kuva 10. Lapetikkaat ovat lahot ja huonokuntoiset.



Kuva 11. Maalipinta on kulunut. Paneelissa reikä.



Kuva 12. Kylmäsäilytystila on käynyt kosteana. Puupaneelit kahdella reunalla.

Kajaanissa, joulukuun, 13 p:nä 2014

.....
Antti Muhonen

RI YAMK, YMTI, YKTI, PKA

Pätevöitynyt kuntoarvioija