

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



18 Ahola

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 Metsä
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, Pienkalustoa

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Kappaletavarasta paikalla rakennettu lautarakenteinen vapaa-ajan asunto
PERUSTAMISTAPA	Teräsbetoninen pilariperustus
PERUSMUURI	Pilarirakenne
ALAPOHJA	Puurakenteinen tuulettuva alapohja, ns. rossipohja
ULKOSEINÄ	Puurakenteinen
JULKISIVUPINTA	Maalattu, vaakaan asennettu puoliponttilauta, ns. norjalainen ponttilauta.
IKKUNAT	Kaksilasiset
ULKO-OVET	Kaksilehtiset
VÄLISEINÄ	Puurakenteinen
VÄLIOVET	-
VÄLIPOHJA	-
YLÄPOHJA	Puurakenteinen
KATTOMUOTO	Jyrkkä harjakatto
VESIKATE	Huopakate
LÄMMITYS-JÄRJESTELMÄ	Kiinteä polttoaine
LÄMMÖNTUOTTO	Puulämmitteinen liesi
ILMANVAIHTO-JÄRJESTELMÄ	Painovoimainen
KUNNALLIS-TEKNIikka	-
SUORITETUT KORJAUKSET	Alapohjarakenteet on aukaistu sisäpuolelta ja lisätty lämmöneristeet ainakin alapohjaan.

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.	Pilariperustus on liikkunut maan routimisesta johtuen. Tuuletustilassa on rakennusjätettä. Kts. Kuvat 1 ja 2. <i>Suosittelaaan routavaurioiden korjaamista ja routimisen estämistä sekä tuuletustilan puhdistamista.</i>
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Maalipinnat ovat kuluneet ja rapautuneet. Osassa julkisivulaudoista on halkeamia ja lahovaurioita, varsinkin alaosat ovat huonokuntoiset. Portaat ovat lahot ja huonokuntoiset. Kts. Kuvat 3 ja 4. <i>Huonokuntoiset laudat suositellaan vaihdettavaksi ja ulkoseinäpinnat maalattavaksi. Portaat ja terassi suositellaan uusittavaksi kokonaisuudessaan.</i>
8.3 Ikkunat ja ulko-ovet.	Ovet ja ikkunat ovat huonokuntoiset. Ikkunan puitteet ovat lahonneet ja niitä on korjattu aikojen saatossa. Kts. Kuva 5. <i>Kaikki ovet ja ikkunat suositellaan uusittavaksi.</i>
8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteen toimiva kattohuopa kulunut ja katolla kasvaa paikoitellen sammalta. Sisäpuolella on havaittavissa vesivuotojälkiä piipun juuressa. Räystäältä puuttuu tippanokka. <i>Vesikate suositellaan uusittavaksi. Räystäälle olisi tehtävä tippanokka. Vesikatteen aluslaudoituksen kunto tulee tarkistaa ja korjata samassa yhteydessä. Talo- ja lapetikkaat uusittava.</i>

8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Lattialaudat ovat tummuneet paikoitellen ja niissä on kosteuden aiheuttamaa mikrobikasvustoa (pääasiassa sinistäjäsiementä, joka ei ole terveydellisesti eikä rakenteellisesti merkittävä) pienialaisesti. Kts. kuva 6. <i>Lattia suositellaan hiottavaksi ja lakattavaksi tai kokonaan uusittavaksi.</i>
8.7 Lämmitys	Puulieden toimintavarmuudesta ei tietoa. <i>Kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.8 Vesi- ja viemärlaitteet	-
8.9 Ilmanvaihtolaitteet	-
8.10 Sähköistys	-
8.11 Paloturvallisuus	Puulieden toimintavarmuudesta ei tietoa. <i>Kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.12 Muut laitteet ja varusteet	Kylmäsäilytystila sijaitsee keittiön lattian alla. Rakennuksessa ei ole alkujaan ollut sadevesijärjestelmää. <i>Sadevesikouruja ja syöksytorvia suositellaan asennettavaksi huomioiden voimassa olevat suojelumääräykset.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

- 1. Yläpohjan/vesikatteen aluslaudoituksen kunto on tarkistettava kattoremontin yhteydessä.**
- 2. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**

10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

- 1. Huopakatteen uusiminen.**
- 2. Ulkovuorauksen korjaus.**
- 3. Ulkovuorauksen maalaus.**
- 4. Portaiden ja terassin uusiminen.**
- 5. Ovien ja ikkunoiden uusiminen.**
- 6. Sisäpuolen lattian pintakäsittely / lattian uusiminen.**
- 7. Lape- ja talotikkaiden uusinta.**

11. LISÄHUOMIOT

Kyseessä on arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema rakennus ja rakennusta koskevat suojelumääräykset otettava huomioon rakennusta korjattaessa. Rakennus on suojeltu osayleiskaavassa. ”Alueella sijaitsevat rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai ympäristökokonaisuuden kannalta arvokkaat rakennukset ympäristöineen tulee säilyttää ja kunnossapitää”.

12. VALOKUVAT



Kuva 1. Peruspilarit ovat liikkuneet maan routimisesta johtuen.



Kuva 2. Alapohjassa on rakennus- ym. jätettä.



Kuva 3. Maalipinnat ovat huonokuntoiset.



Kuva 4. Ulkoseinän nurkan verhous lahonnut ja toiselta puolelta puuttuu tippalauta, ns. pinnilauta.



Kuva 5. Ikkunan puitteet ovat lahonneet



Kuva 6. Lattialaudat ovat tummuneet lähinnä sinistäjäsienen vaikutuksesta.

Kajaanissa, joulukuun, 31 p:nä 2014

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