

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



20 Törmälä 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, Miikka Simanainen, Marko Sarkkinen
TARKASTUS-OLOSUHTEET	Kuiva, poutasää
TARKASTUKSESSA KÄYTETYT APUVÄLINEET	Taskulamppu, Kamera, Pintakosteudenosoitin ja pientyökalut

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Puurunkoinen, kappaletavarasta paikalla rakennettu lautarakenteinen vapaa-ajan asunto.
PERUSTAMISTAPA	Teräsbetoninen pilariperustus
PERUSMUURI	Pilariperustus
ALAPOHJA	Puurakenteinen, tuulettuva alapohjarakenne, ns.rossipohja
ULKOSEINÄ	Puurakenteinen
JULKISIVUPINTA	Maalattu, vaakaan asennettu puoliponttilauta, ns. norjalainen ponttilauta.
IKKUNAT	Kaksilasiset
ULKO-OVET	Kaksilehtinen
VÄLISEINÄ	Puurakenteinen
VÄLIOVET	-
VÄLIPOHJA	-
YLÄPOHJA	Puurakenteinen, lämpöeristämätön.
KATTOMUOTO	Jyrkkä harjakatto
VESIKATE	Huopakate
LÄMMITYS-JÄRJESTELMÄ	Kiinteä polttoaine, puuhella
LÄMMÖNTUOTTO	Puuhella
ILMANVAIHTO-JÄRJESTELMÄ	Painovoimainen
KUNNALLIS-TEKNIikka	-
SUORITETUT KORJAUKSET	Lattia- ja seinäpinnat aukaistu sisäpuolelta ja lisätty eristeet ainakin alapohjaan ja seiniin.

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 avaamalla 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.	Rakennus on melkein maassa kiinni takaseinän osalta. Tuuletustila on riittämätön ja roskainen. Kapillaarikatko puuttuu perustusten ja rungon välistä. Kts kuvat 1 ja 2. Suosittelaa rakennuksen nostamista ylemmäs. Rakennuksen puuosat tulee olla maasta irti loma-ajan asunnossa vähintään 300mm. Huopakaista tulisi lisätä kapillaarikatkoksi samassa yhteydessä.
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Maalipinnat ovat kuluneet ja rapautuneet. Julkisivun alimmaiset laudat ovat osittain huonokuntoiset. Portaat ja terassi ovat lahot ja huonokuntoiset. Kts. kuva 3, 4 ja 5. <i>Suosittelaa alimpien huonokuntoisten lautojen vaihtoa, maalipintojen puhdistamista mekaanisesti tai soodapuhaltamalla ja maalausta. Portaat ja terassi suositellaan uusittaviksi.</i>
8.3 Ikkunat ja ulko- ovet.	Ovet ja ikkunat ovat huonokuntoiset. Kts. kuva 6. <i>Kaikki ovet ja ikkunat suositellaan uusittavaksi.</i>

8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteena toimiva kattohuopa on osittain irti alustastaan ja katolla kasvaa jäkälää. Räystäältä puuttuu tippanokka, joka on rakennustekninen virhe, ei tyyliuuntaan kuuluva rakenneratkaisu. Vesikouru on asennettu vain osalle räystästä. Kts. kuvat 7 ja 8. <i>Vesikate ja aluslaudoitus suositellaan uusittavaksi, räystäälle tehtävä tippanokka, yläpohjan vesikatteen alapuolinen kunto tarkistettava samassa yhteydessä.</i>
8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Sisäkaton hormin läheisyydessä olevissa paneeleissa on merkkejä kosteudesta. Kts. kuva 9. <i>Sisäkatto suositellaan uusittavaksi vesikaton uusimisen yhteydessä.</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 Ilmanvaihto- laitteet	-
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	Rakennuksessa ei ole alkujaan ollut sadevesijärjestelmää. <i>Sadevesikouruja ja syöksytorvia suositellaan asennettavaksi huomioiden voimassa olevat suojelumääräykset.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

- 1. Yläpohjan vesikaton vastainen kunto tarkistettava katto remontin yhteydessä.**
- 2. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**

10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

- 1. Vesikatteen ja aluslaudoituksen uusiminen.**
- 2. Rakennuksen nostaminen ylemmäs.**
- 3. Räystäälle tehtävä tippanokka.**
- 4. Ulkovuorauksen korjaus ja maalaus.**
- 5. Portaiden ja terassin uusiminen.**
- 6. Sisäkaton uusiminen.**
- 7. Lapetikkaiden 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. Rakennus on kauttaaltaan lähes kiinni maassa.



Kuva 2. Alapohjassa on monenlaista roskaa.



Kuva 3. Maalipinnat ovat rapautuneet.



Kuva 4. Takaseinän alimmaisissa julkisivulaudoissa on mikrobikasvustoa.



Kuva 5. Portaat ja terassi ovat lahot ja huonokuntoiset.



Kuva 6. Ovet ovat huonokuntoiset.



Kuva 7. Huopakate on osittain irti alustastaan. Vesikouru on asennettu vain osalle räystästä.



Kuva 8. Katolla kasvaa runsaasti jäkälää ja piipun juuri kerää roskaa.



Kuva 9. Hormin läheisyydessä olevissa kattopaneeleissa on jälkiä kosteusvauriosta.

Kajaanissa, tammikuun, 2 p:nä 2015

.....
Antti Muhonen

RI YAMK, YKTI, YMTI, PKA

Pätevöitynyt kuntoarvioija