

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



5 Vihmala, 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 pientyökaluja
RAJAUKSET KOHTEESSA	Ulko-ovet naulattu umpeen.

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Kappaletavarasta paikalla rakennettu lautarakenteinen vapaa-ajan rakennus. Ei lämpöeristystä.
PERUSTAMISTAPA	Teräsbetonirakenteinen pilariperustus
PERUSMUURI	Pilarirakenne
ALAPOHJA	Puurakenteinen, tuulettuva alapohja, ns. rossipohja
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 aiheuttaa esiintyessään 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.	Alapohja on kuivan oloinen ja pilarit ovat hyväkuntoiset ja suorassa. Pilareiden ja kantavan rungon välissä ei ole kapillaarikatkoa. Alapohjan tuuletus riittämätön, rakennus on lähes kauttaaltaan maassa kiinni. Alapohjassa on ylimääräistä jätettä ja puutavaraa. Kylmäkellarin muottilaudoitukset ovat purkamatta. Kts. kuvat 1, 2 ja 3. <i>Suosittelaa rakennuksen nostamista ylemmäs. Rakennuksen puuosat tulee olla maasta irti loma-ajan asunnossa vähintään 300 mm.</i> <i>Kapillaarikatkoksi voi asentaa esim. huopakaistan rakennuksen nostamisen yhteydessä kantavan rungon ja perusrakenteen väliin. Alapohjasta tulee poistaa ylimääräinen jäte ja puutavara. Muottilaudoitukset purettava.</i>
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Maalipinnat ovat kuluneet ja rapautuneet. Julkisivulaudoituksessa on halkeamia ja yksi suuri reikä. Yhdellä nurkalla julkisivulaudoitus ei yllä rakennuksen ulkonurkkaan saakka. Puset reunoilla kiertävät pinnilaudat ovat huonokuntoiset ja ne puuttuvat osittain rakennuksen etuosassa. Portaat puuttuvat kokonaan. Kts. kuvat 4, 5 ja 6. <i>Huonokuntoiset laudat ja liian lyhyet julkisivulaudoituksessa, sekä rakennuksen alareunoja kiertävät puut, eli pinnilaudat olisi vaihdettava. Ulkopuoliset puupinnat olisi maalattava. Portaat suositellaan rakennettavaksi.</i>

8.3 Ikkunat ja ulko- ovet.	Ovien ja ikkunoiden kunnosta ei pysty antamaan varmaa tietoa. Ovet on levytetty ulkopuolelta umpeen ja ikkunat levytetty sisäpuolelta. Kts. kuva 7. <i>Todennäköisesti ikkunat ja ulko-ovet olisi uusittava.</i>
8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteena toimiva kattuhuopa on kulunut ja osittain irti alustastaan. Katolla on runsaasti sammalta ja havunneulasia. Yläpohja on lämpöeristämätön. Räystäältä puuttuu tippanokka. Lapetikkaat puuttuvat kokonaan. Yläpohjan tuuleuksesta ei ole tietoa. Kts. kuvat 8 ja 9. <i>Vesikate suositellaan uusittavaksi, räystäälle on tehtävä tippanokka, joka on rakennustekninen puute, ei tyylin mukainen yksityiskohta. Vesikatteen aluslaudoituksen kunto sekä yläpohjan tuuletus tulisi tarkistaa samassa yhteydessä. Lapetikkaat ja kulkutiet suositellaan asennettavaksi.</i>
8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Sisätilan kuntoa ei voitu tarkistaa, koska ulko-ovien päälle oli naulattu vanerilevyt. <i>Suosittelaa sisätilan kunnon tarkistamista.</i>
8.7 Lämmitys	Puuhellon toimintavarmuudesta ei tietoa. <i>Hellan ja hormin kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.8 Vesi- ja viemärlaitteet	-
8.9 Ilmanvaihto- laitteet	-
9.10 Sähköistys	-
8.11 Paloturvallisuus	Puuhellon toimintavarmuudesta ei tietoa. <i>Hellan ja hormin kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.12 Muut laitteet ja varusteet	Rakennuksessa ei ole sadevesijärjestelmää. <i>Sadevesikouruja ja syöksytorvia suositellaan asennettavaksi huomioiden voimassa olevat suojelumääräykset.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

- 1. Yläpohjan kunto tulee tarkistaa kattoremontin yhteydessä.**
- 2. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**
- 3. Alapohjalaudoituksen ja rungon alaosien kunto tarkistettava, kun rakennusta nostetaan ylemmäs.**
- 4. Sisäpuolen kunto tulisi tarkistaa.**

10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

- 1. Vesikatteen uusiminen.**
- 2. Räystäälle on tehtävä tippanokat.**
- 3. Ulkovuorauksen korjaus.**
- 4. Ulkopuolinen maalaus.**
- 5. Rakennus on nostettava ylemmäs.**
- 6. Portaat tehtävä.**
- 7. Lapetikkaat ja kulkutiet tulisi asentaa.**

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. Alapohjan tuuletus on riittämätön.



Kuva 2. Rakennuksen puuosat ovat pääosin kiinni maassa.



Kuva 3. Alapohjassa on ylimääräistä jätettä. Kylmäkellarin muottilaudoitukset ovat purkamatta.



Kuva 4. Suuri reikä julkisivulaudoituksessa.



Kuva 5. Julkisivulaudoitus ei yllä ulkonurkkaan saakka.



Kuva 6. Rakennuksen puiset alaosat ovat huonokuntoiset ja puutteelliset. Portaat puuttuvat.



Kuva 7. Ovet on levytetty umpeen vanerilevyllä ulkopuolelta.



Kuva 8. Huopa on sammaloitunut ja se on osittain irti alustastaan.



Kuva 9. Lapetikkaat puuttuvat kokonaan.

Kajaanissa, joulukuun, 18 p:nä 2014

.....
Antti Muhonen

RI YAMK, YKTI, YMTI, PKA

Pätevöitynyt kuntoarvioija