

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



9 Naavala 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, pintakosteudenosoitin, ym. pienkalustoa

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Hirsirunkoinen, paikalla rakennettu rakennus
PERUSTAMISTAPA	Pilariperustus
PERUSMUURI	-
ALAPOHJA	Puurakenteinen, tuulettuva 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, puuhella ja kamiina
LÄMMÖNTUOTTO	Puuhella 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 muutamain 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, rakennuksen peruspilarit ovat pystysuorassa. Alapohjassa on yhdessä kohdassa eristeen kannatuslaudat vääntyneet sisäänpäin. Alapohjassa ei ole tuulensuojapaperia / -levyä. Alapohjan keskivaiheilla on muodostunut kohoumia puiden juuristoista, joiden kohdalla rakenteellinen tuuletus on vähäisempi. Kts. kuva 1. <i>Eristeen kannatuslaudat on korjattava. Irtonaiset puiden juuristot tulee poistaa alapohjasta.</i>
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Rakennuksen sisäänkäynnin portaiden ja terassin pinta on kulunut. Julkisivun maalipinta on osittain kulunut. Ulkoseinän pinnassa on nokihometta. Nokihome kasvaa rakenteen pinnassa, eikä se ole rakenteellinen uhka rakennukselle. Kts. kuva 2. <i>Ulkoseinän nokihome suositellaan pestäväksi laimennetulla hypokloriittiliuoksella tai homepesulla ja rakennus huoltomaalattavaksi. Portaat ja terassi suositellaan uusittavaksi / korjattavaksi.</i>
8.3 Ikkunat ja ulko-ovet.	Ikkunarakenteet ja ovien ulkopinta on rapautunut ja kulunut. Ikkunoiden vesipellitykset ovat huonokuntoiset. <i>Suosittellaan vesipeltien uusimista. Suositellaan ikkunoiden ja ovien kunnostusta / uusimista.</i>

8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteena toimivassa kattuhuovassa on kuluneita kohtia, joista lasikuituvahvike on näkyvissä. Lisäksi huovassa kasvaa paljon sammalta. Katolla on myös paljon roskaa ja ravinteita, mm. männynneulasia. Yläpohjan tuuletuksesta ei varmuutta. Piipun pellityksien tiivistykset ovat huonokuntoiset. Kts. kuvat: 3 ja 4. <i>Suositellaan piipun pellityksien uusimista. Yläpohjan tuuletus on varmistettava. Vesikate suositellaan uusittavaksi. Vesikatteen uusimisen yhteydessä tulee varmistaa yläpohjan eristeiden kunto ja yläpohjan rakenteellinen tuuletus. Lämmöneriste tulisi tarvittaessa uusia.</i>
8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Vesivuotojälkiä sisätiloissa ei havaittu. Sisäkaton paneeleissa ja hirren sisäpuolen pinnassa oksakohdissa pihkavalumia. Kts. kuva 5. <i>Ei toimenpiteitä.</i>
8.7 Lämmitys	Puulämmitteinen kamiina. Kamiinan piipussa on vähäisiä pistesyöpymän jälkiä. Kamiinan levytaso on ruosteessa. Kts. kuva 6. <i>Suositellaan hormin kunnon tarkistamista ja levytasojen puhdistamista.</i>
8.8 Vesi- ja viemärlaitteet	-
8.9 Ilmanvaihtolaitteet	Painovoimainen ilmanvaihto.
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 rakennuksen toiselle sivulle. Rakennuksen takana olevan kylmäkellarin kansi on värjäytynyt vihreäksi liiasta kosteudesta. Myös kylmäkellarin puurakenteinen alusritilä on kärsinyt liiasta kosteudesta. Kellaritilan reunoilla näkyvät rajat pohjaveden korkeuden noususta keväisin. Kts. kuvat 7 ja 8. <i>Sadevesikourujen ja syöksytorvien asennusta suositellaan molemmille puolille. Kylmäkellariin suositellaan tuuletusputkia ja aluspuiden ja kannen vaihtamista.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

- 1. Hormien kunto tutkittava.**
- 2. Yläpohjan lämmöneristeiden kunnon tutkiminen.**
- 3. Yläpohjan tuuletuksen varmistaminen harjan osalta.**
- 4. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**

10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

- 1. Vesikatteen uusiminen.**
- 2. Alapohjan kannatuslautojen korjaus vialliselta/puutteellisilta osin.**
- 3. Portaiden ja terassin kunnostus / uusiminen.**
- 4. Kylmäkellarin kannen ja aluspuiden uusiminen sekä tuuletuksen parantaminen.**
- 5. Rakennuksen huoltomaalaus.**
- 6. Ikkunoiden (myös vesipellit) ja ovien kunnostus/uusiminen.**
- 7. Sadevesikourujen asennus.**

11. VALOKUVAT



Kuva 1. Alapohjassa lämmöneristeen kannatuslaudat ovat kääntyneet sisäänpäin.



Kuva 2. Ulkoseinän pinnassa on nokihometta.



Kuva 3. Kattohuopa on vaurioitunut ja siinä kasvaa sammalta.



Kuva 4. Piipun pellityksien saumaukset ovat huonokuntoiset.



Kuva 5. Hirren pinnassa on pihkavalumia.



Kuva 6. Kamiinan keittotaso on ruosteessa.



Kuva 7. Kylmäkellarin kansi on värjäytynyt liiasta kosteudesta vihreäksi ja siinä kasvaa sammalta.



Kuva 8. Kylmäkellarin pohjaritilän aluspuut ovat vaurioituneet liiasta kosteudesta.

Kajaanissa, joulukuun, 29 p:nä 2014

.....
Antti Muhonen

RI YAMK, YKTI, YMTI, PKA

Pätevöitynyt kuntoarvioija