

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



14 Päärakennus 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
KOHTEN 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 ja pientyökalut

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Puurunkoinen kappaletavarasta paikalla rakennettu lautarakenteinen kesäkahvila-, toimisto-, kokoontumis-, ym. monitoimirakennus.
PERUSTAMISTAPA	Teräsbetoninen pilariperustus
PERUSMUURI	Pilariperustus
ALAPOHJA	Puurakenteinen tuulettuva alapohja
ULKOSEINÄ	Puurakenteinen
JULKISIVUPINTA	Maalattu, vaakaan asennettu puoliponttilauta, ns. norjalainen ponttilauta.
IKKUNAT	Kaksilasiset
ULKO-OVET	Kaksilehtinen
VÄLISEINÄ	Puurakenteinen
VÄLIOVET	-
VÄLIPOHJA	-
YLÄPOHJA	Puurakenteinen, salin osalla pehmeä puukuitulevy sisäverhouksena.
KATTOMUOTO	Loiva harjakatto
VESIKATE	Huopakate
LÄMMITYS-JÄRJESTELMÄ	Kiinteä polttoaine
LÄMMÖNTUOTTO	Takka
ILMANVAIHTO-JÄRJESTELMÄ	Painovoimainen
KUNNALLIS-TEKNIikka	-
SUORITETUT KORJAUKSET	Rakennusta on laajennettu myöhemmin.

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 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.	Peruspilarit ovat liikkuneet maan routimisesta johtuen. Alapohja on kolmella eri tavalla rakennettu: osa on eristetty EPS-eristeellä ja muulla on käytetty kahta erilaista tuulensuojapaperia/levyä. Tuulensuojapaperit ovat osittain irti. Tuuletustila riittävä, mutta kasvillisuus huonontaa tuuletusta varsinkin kesäisin. Kts. Kuvat 1, 2, 3 ja 4. <i>Suosittelaa tuuletustilan puhdistamista roskista, toimenpiteitä, joilla voidaan estää routimista, ja routavaurioiden korjaamista. Tuulensuojapaperit tulisi kiinnittää paremmin, tai uusia. Kasvillisuus tulisi poistaa rakennuksen välittömästä läheisyydestä.</i>
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Maalipinnat ovat kuluneet ja rapautuneet. Kasvillisuus kasvaa liian lähellä rakennusta heikentäen ulkoverhouksen käyttöikää ja alapohjarakenteen tuuletusta. Pääsisäänkäynnin portaat ovat hyvät, kaikki muut portaat huonokuntoiset. Kts. Kuva 5. <i>Huonokuntoiset laudat suositellaan vaihdettavaksi ja pinnat maalattavaksi. Huonokuntoiset portaat suositellaan uusittavaksi. Kasvillisuus tulisi poistaa rakennuksen seinistä mitaten 3 -4 metrin alueelta.</i>
8.3 Ikkunat ja ulko- ovet.	Ovet ja ikkunat ovat huonokuntoiset. Kts. Kuva 6. <i>Kaikki ovet ja ikkunat suositellaan vaihdettavaksi / kunnostettavaksi.</i>

8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteena toimiva huopa on kulunut ja katolla kasvaa sammalta. Päätyräystäältä puuttuu yksi vesikaton aputukipuu. Kts. Kuvat 7 ja 8. <i>Huopakate suositellaan uusittavaksi, yläpohjan kunto tarkistettava samassa yhteydessä. Päätyyn tehtävä uusi aputukipuu.</i>
8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Sisäkaton verhoukset ovat eläneet kosteusvaihteluiden vaikutuksesta. Päädyssä olevan ruokasalin seinässä mustia pilkkuja, jotka johtuvat liian vähäisestä ilmanvaihdosta. (Varsinkin keväällä, kun tilat eivät ole käytössä). Rakennuksen lattiat viettävät moneen suutaan, johtuen maaperän routimisesta Kts. Kuvat 9 ja 10. <i>Sisäkaton verhoukset suositellaan uusittavaksi. Lattiat suositellaan oikaistaviksi.</i>
8.7 Lämmitys	Takan toimintavarmuudesta ei ole tietoa. <i>Kunto tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>
8.8 Vesi- ja viemärilaitteet	-
8.9 Ilmanvaihtolaitteet	-
8.10 Sähköistys	-
8.11 Paloturvallisuus	Takan toimintavarmuudesta ei tietoa. <i>Kunto tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

- 1. Yläpohjan kunto tarkistettava kattoremontin yhteydessä.**
- 2. Hormin ja tulisijan kunnan tarkistus nuohouksen yhteydessä.**
- 3. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**

10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

- 1. Huopakatteen uusiminen.**
- 2. Ulkovuorauksen maalaus.**
- 3. Portaiden uusiminen.**
- 4. Ovien ja ikkunoiden uusiminen / kunnostaminen.**
- 5. Maan routimisen estäminen ja routavaurioiden korjaus.**
- 6. Sisäverhosten uusiminen.**

11. LISÄHUOMIOT

- 1. Rakennuksen täydellinen korjaaminen voi tulla kalliimmaksi kuin uuden vastaavanlaisen rakennuksen rakentaminen.**

12. VALOKUVAT



Kuva 1. Routimisen vaikutuksia on pyritty korjaamaan puupalikoilla.



Kuva 2. Alapohjan tuuletustilassa on roskia.



Kuva 3. Alapohjan tuulensuojapaperi on paikoitellen irti.



Kuva 4. Osa alapojasta on lämpöeristetty eps-eristeellä.



Kuva 5. Maalipinnat ovat huonokuntoiset ja kasvillisuutta on liian lähellä rakennusta.



Kuva 6. Ikkunanpuitteet ovat huonokuntoiset.



Kuva 7. Huopa on repeillyt piipun juuresta ja katolla kasvaa runsaasti sammalta.



Kuva 8. Yksi vesikattorakenteen aputuenta puuttuu pääty räystäältä.



Kuva 9. Ruokasalin sisäkaton verhoukset ovat muotoutuneet (käyristyneet) kosteuden vaikutuksesta.



Kuva 10. Ruokasalin seinässä on ylimääräisen kosteuden aiheuttamia mustia pilkkuja.

Kajaanissa, joulukuun, 30 p:nä 2014

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