

YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



17 Saunala 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 pienkalustoa

2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

RAKENNUSTAPA	Puurunkoinen, kappaletavarasta paikalla rakennettu lautarakenteinen vapaa-ajan asunto
PERUSTAMISTAPA	Teräsbetoninen pilariperustus
PERUSMUURI	-
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
KATTOMUOTO	Jyrkkä harjakatto
VESIKATE	Huopakate
LÄMMITYS-JÄRJESTELMÄ	Kiinteä polttoaine, puuhella
LÄMMÖNTUOTTO	Puulämmitteinen hella
ILMANVAIHTO-JÄRJESTELMÄ	Painovoimainen
KUNNALLIS-TEKNIikka	-
SUORITETUT KORJAUKSET	Lattia- ja seinäpinnat aukaistu sisäpuolelta ja lisätty lämmöneristeet 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 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.	Perustukset ovat liikkuneet hieman maan routimisen seurauksena. Kapillaarikatko puuttuu perustusten ja rungon välistä. Alapohjassa ylimääräistä puutavaraa ja roskaa. Kts. kuva 1. <i>Suosittelaaan routavaurioiden korjaamista ja routimisen estämistä. Suositellaan huopakaistan lisäämistä perustusten ja rungon väliin kapillaarikatkoksi. Alapohjasta tulisi poistaa ylimääräinen puutavara ja roskat.</i>
8.2 Ulkoseinät ja julkisivut.	Maalipinnat ovat kuluneet ja rapautuneet. Julkisivun alimmaisiet laudat ovat osittain huonokuntoiset. Portaati ja terassi ovat lahot ja huonokuntoiset. Kts. kuvat 2 ja 3. <i>Suosittelaaan alimpien huonokuntoisten lautojen vaihtoa, maalipintojen puhdistamista mekaanisesti tai soodapuhaltamalla ja maalausta. Portaati ja terassi suositellaan uusittaviksi.</i>
8.3 Ikkunati ja ulko-ovet.	Ovet ja ikkunati ovat huonokuntoiset. Oviissa on paljon lahovaurioita. Kts. kuva 4. <i>Kaikki ovet ja ikkunati suositellaan uusittavaksi.</i>

8.4 Yläpohja ja vesikatto.	Vesikatteena toimiva huopa on kulunut ja paikoitellen vesikatteesta puuttuu palasia. Räystäältä puuttuu tippanokka, joka on rakenteellinen virhe, ei ko. rakennustyyliin kuuluva yksityiskohta. Kts. kuva 5. <i>Vesikatto suositellaan uusittavaksi, räystäälle tehtävä tippanokka, Vesikatteen alapuolinen yläpohjan kunto tarkistettava vesikatteen uusimisen yhteydessä.</i>
8.5 Märkä- tai kosteat tilat	Pesuhuone: - Sauna: - WC: - Pukuhuone: -
8.6 Muut sisätilat.	Hormin juuressa on vesivuotojälkiä. Kts. kuva 6.
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 Ilmanvaihtolaitteet	-
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	Kylmäsäilytystila sijaitsee keittiön lattian alla. Rakennuksessa ei ole alkujaan ollut sadevesijärjestelmää. <i>Sadevesikourut ja syöksytorvet suositellaan asennettavaksi huomioiden voimassa olevat suojelumääräykset.</i>

9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

1. Yläpohjan kunto tarkistettava katto remontin yhteydessä.
2. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.

10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET

1. Vesikatteen ja aluslaudoituksen uusiminen.
2. Räystäälle tehtävä tippanokka.
3. Ulkokuorauksen korjaus ja maalaus.
4. Portaiden ja terassin uusiminen.
5. Ovien ja ikkunoiden uusiminen.
6. Routavaurioiden korjaaminen ja routimisen estäminen.
7. Lapetikkaiden uusinta.

11. LISÄHUOMIOT

Kyseessä on arkkitehti Eino Pitkäsen suunnittelema rakennus ja rakennusta koskevat suojelumääräykset on 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. Peruspilari on liikkunut hieman. Alapohjassa on ylimääräistä puutavaraa ja roskia.



Kuva 2. Maalipinnat ovat kuluneet ja rapistuneet.



Kuva 3. Portaat ja terassi ovat lahot ja huonokuntoiset.



Kuva 4. Ovessa on paljon lahovaurioita.



Kuva 5. Huopakate on kulunut ja paikoitellen siitä puuttuu palasia.



Kuva 6. Vesivuotojälkiä hormin juuressa olevissa listoituksissa ja piipun pellityksessä.

Kajaanissa, joulukuun, 31 p:nä 2014

.....

Antti Muhonen

RI YAMK, YKTI, YMTI, PKA

Pätevöitynyt kuntoarvioija