

## YHTEISTOIMINTAMALLIN MUKAINEN KUNTOTARKASTUS



### 23 Vierasniemen 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, Marko Sarkkinen, Miikka Simanainen            |
| TARKASTUS-OLOSUHTEET                | Kuiva poutasää                                               |
| KÄYTETTÄVISSÄ OLLEET ASIA-KIRJAT    | Rakennuksen alkuperäinen pohjapiirustus                      |
| TARKASTUKSESSA KÄYTETYT APUVÄLINEET | Taskulamppu, kamera, pintakosteudenosoitin ja pientyökalut   |
|                                     |                                                              |

## 2. KOHTEEN RAKENNUSTEKNIikka

|                             |                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| RAKENNUSTAPA                | Paikalla rakennettu hirsirakenteinen vapaa-ajan rakennus             |
| PERUSTAMISTAPA              | Teräsbetoninen pilariperustus                                        |
| PERUSMUURI                  | Pilarirakenne                                                        |
| ALAPOHJA                    | Puurakenteinen tuulettuva alapohja                                   |
| ULKOSEINÄ                   | Hirsi                                                                |
| JULKISIVUPINTA              | Hirsi                                                                |
| IKKUNAT                     | Kaksikerroslasi                                                      |
| ULKO-OVET                   | Yksilehtinen ovi                                                     |
| VÄLISEINÄ                   | Hirsirakenteinen                                                     |
| VÄLIOVET                    | Yksilehtiset                                                         |
| VÄLIPOHJA                   | -                                                                    |
| YLÄPOHJA                    | Puurakenteinen                                                       |
| KATTOMUOTO                  | Jyrkkä harjakatto                                                    |
| VESIKATE                    | Huopakate                                                            |
| LÄMMITYS-<br>JÄRJESTELMÄ    | Kiinteä polttoaine                                                   |
| LÄMMÖNTUOTTO                | Takka ja kamiina                                                     |
| ILMANVAIHTO-<br>JÄRJESTELMÄ | Painovoimainen                                                       |
| KUNNALLIS-<br>TEKNIikka     | -                                                                    |
| SUORITETUT<br>KORJAUKSET    | Entinen sauna on muutettu huonetilaksi kuistin puoleisessa päädyssä. |

### **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                                                | <p>HAVAINNOT</p> <p>Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on luonteeltaan toteava ja ohjaa jatkotoimenpiteitä, raportti ei ole rakennustyöseloste.</p> <p><i>Johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet toimenpiteille on kirjoitettu kursivoituna.</i></p>                                                             |
| 8.1<br>Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta. | <p>Teräsbetoninen pilariperustus. Tuuletustila on joiltain osin riittävä. Tuuletustilassa on rakennusjätettä ja lautatavaraa. Kts. Kuva 1.</p> <p><i>Rakennuksen kuistin puoleisen puolen päädyn alapohjan tuuletus varmistettava. (todennäköisesti ollut aikaisemmin saunarakennus, joka on myöhemmin muutettu huonetilaksi). Roskat on poistettava tuuletustilasta.</i></p>                                                                      |
| 8.2<br>Ulkoseinät ja julkisivut.                      | <p>Hirsipintojen pintakäsittely on osin kulunut. Kuistin lattialaudat ja reunimmainen hirsi ovat huonokuntoisia. Takaseinällä reikä alimmassa hirressä, joka luultavasti liittyy entisen saunan viemärointiin tai ilmanvaihtoon. Kts. Kuvat 2, 3 ja 4.</p> <p><i>Kuistin laudoitukset ja reunahirsi suositellaan vaihdettavaksi. Julkisivun pintakäsittely suositellaan uusittavaksi. Kiviportaiden ylin rappu suositellaan oikaistavaksi.</i></p> |
| 8.3<br>Ikkunat ja ulko-ovet.                          | <p>Ovet ja ikkunat hyväkuntoiset.</p> <p><i>Ei toimenpiteitä.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.4<br>Yläpohja ja<br>vesikatto.      | Vesikaton huopa on huonokuntoinen, kulunut ja siinä kasvaa sammalta. Lisäksi puu on kaatunut katon päälle. Yläpohjassa on ylimääräistä roskaa. Kts. Kuvat 5, 6 ja 7.<br><br><i>Suositellaan vesikatteen uusimista ja yläpohjan tyhjennystä ylimääräisistä roskista. Katon päälle kaatunut puu on poistettava ja sen aiheuttamat vauriot korjattava.</i> |
| 8.5<br>Märkä- tai kosteat<br>tilat    | Pesuhuone: -<br><br>Sauna: -<br><br>WC: -<br><br>Pukuhuone: -                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8.6<br>Muut sisätilat.                | Huonetiloissa ei ole jalkalistoja. Kts. Kuva 8.<br><br><i>Jalkalistat suositellaan laitettavaksi.</i>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8.7<br>Lämmitys                       | Takka ja kamiina<br><br><i>Kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8.8<br>Vesi- ja<br>viemärlaitteet     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8.9<br>Ilmanvaihto-<br>laitteet       | Painovoimainen<br><br><i>Ei toimenpiteitä.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8.10<br>Sähköistys                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8.11<br>Paloturvallisuus              | Nuohouksista ei ole tietoa.<br><br><i>Tulisijojen ja hormien kunto on tarkistettava nuohouksen yhteydessä.</i>                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8.12<br>Muut laitteet ja<br>varusteet |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## **9. SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET**

- 1. Rakennuksen kuistin puoleisen alapohjan tuuletuksen varmistaminen ja rakenneratkaisun selvittäminen.**
- 2. Kattohuovan asbestipitoisuuden tutkimus.**

## **10. TARVITTAVAT KORJAUSTOIMENPITEET**

- 1. Vesikatteen uusiminen, kaatuneen puun poistaminen**
- 2. Yläpohjan tyhjennys ylimääräisistä roskista.**
- 3. Kuistin lattiapintojen ja reunahirren uusiminen**
- 4. Ylimmän portaan oikaisu.**
- 5. Jalkalistojen asennus huonetiloihin.**
- 6. Julkisivujen pintakäsittely.**

## **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. Alapohjassa on rakennusjätettä.**



**Kuva 2. Julkisivun pintakäsittely on kulunut.**



**Kuva 3. Takaseinän alimmassa hirressä on reikä. (Ehkä entinen saunan viemäröintireitti?)**



**Kuva 4. Kuistin lattiapinnat ovat kuluneet ja reunahirsi on lahonnut.**



**Kuva 5. Katolla on runsaasti sammalta ja neulasia.**



**Kuva 6. Huopakatteessa on reikä, josta vesi pääsee yläpohjarakenteeseen.**



**Kuva 7. Yläpohjassa on rakennusjätettä, mm. lämmöneristyspakkausten muovijätettä.**



**Kuva 8. Huonetiloista puuttuvat jalkalistat.**

Kajaanissa, tammikuun, 9 p:nä 2015

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