

PALVELUTALO

Kivirannantie 2
43700 KYJJÄRVI



Kuntotarkastus 24.4.2019

SISÄLTÖ

1. YLEISTÄ	3
1.1 Kohteen yhteys- ja perustiedot	3
2. KUNTOTARKASTUSHAVAINNOT	4
2.1 Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierusta	4
2.2 Ulkoseinät ja julkisivut	5
2.3 Ikkunat ja ovet	5
2.4 Vesikatto ja yläpohja	6
2.5 Märkätilat	6
2.6 Muut sisätilat	7
2.7 Lämmitysjärjestelmät	8
2.8 Vesi- ja viemärlaitteet	8
2.9 Ilmanvaihto	9
2.10 Sähköjärjestelmä	9
3. YHTEENVETO JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET	9
Valokuvat	10

1. YLEISTÄ

1.1 Kohteen yhteys- ja perustiedot

Tilaaaja:	Kyyjärven kunta
Kuntotarkastaja:	Mustajärvi Matti / Talopalvelu Mustajärvi / Kaustinen / 040-7063232 / talopalvelu@mustajarvi.net
Kohde:	Palvelutalo / Kivirannantie 2 / 43700 Kyyjärvi
Käyttötarkoitus:	Palvelutalo
Rakennusvuosi:	1988
Korjausvuodet:	2016-2017
Laajennukset:	-
Kerrosala:	230m ²
Huoneistoala:	218m ²
Tilavuus:	693m ³
Kerrosten lukumäärä:	1
Omistus:	Kyyjärven kunta
Tarkastusajankohta:	24.4.2019
Tarkastuksen tarkoitus:	Asuntokauppaa varten
Tarkastuksen sisältö ja laajuus:	Välitön piha-alue, ulkovaippa, asuintilat ja tekniikka
Tarkastajan käytössä olleet asiakirjat:	Erilaisia rakennuspiirustuksia ja asiakirjoja
Haastattelut:	Latva-Laturi Marjukka

Olosuhteet: Keväinen ja lämmin poutailma

Ilman suhteellinen kosteus RH (%) ja lämpötila T (°C) 24.4.2019

Tila	RH %	T (°C)	Abs (g/m ³)	Mittauspaikka ja -syvyys
Ulkona	22,4	18,4	3,5	ilmasta
Sisällä	24,2	18,8	3,9	ilmasta

Mittausvälineet: Vaisala HMI41 / mittapäänä HMP 44

Tarkastusmenettelystä

Kuntotarkastus on aistinvarainen ja rakennetta rikkomaton tarkastus, jonka tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveystarpeista sekä toimenpide-ehdotuksista. Rakenteita rikkomattomalla menetelmällä ei voi havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita, ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteudentunnistimen tai muun mittalaitteen avulla todettavaa tai muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalla näkyvää viitettä. Tarkempi selvitys rakenteiden kunnosta saadaan kuntotutkimuksilla tai muilla erityistutkimuksilla. Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia.

2. KUNTOTARKASTUSHAVAINNOT

2.1 Perustukset alapohja ja rakennuksen vierusta

2.1.1 Sokkelit ja tasoerot

Vuonna 1988 rakennetun talon sokkeli on harkkorakenteinen ja pinnaltaan rapattu. Sokkelin maanalaispintaan on korjausten yhteydessä asennettu patolevyt. Sokkelin pinnoilla ei ole havaittavissa suoranaisia halkeamia. Sokkeli on hyväkuntoinen.

Näkyvän sokkelin korkeus vaihtelee, ollen etujulkisivulla (Kivirannantie) 270-350mm, päädyssä 350-370mm, takajulkisivulla 280-370mm ja toisessa päädyssä (Tuliharjuntie) 260-450mm.

Valmiin sisälattian pinta on n. 510mm korkeammalla kuin ympäröivä maanpinta. Nykymääräysten mukaan lattian tulisi olla vähintään 300mm korkeammalla kuin maanpinta.

2.1.2 Maanpinnan muotoilu ja rakennuksen sijainti

Palvelutalo sijaitsee Kyyjärven keskustan tuntumassa. Tontti rajoittuu etujulkisivultaan Kivirannantiehen, päädystään ja takajulkisivultaan rakentamattomiin kunnan tontteihin ja toisesta päädystään Tuliharjuntien. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Rakennus on toiminut aiemmin kehitysvammaisten palvelutalona.

Maan pinta viettää rakennuksesta pois päin kohtalaisen hyvin. Rakennus on ympäristöään korkeammalla.

2.1.3 Sadevesien poisjohtaminen

Rakennuksen sadevesirännit (6kpl) ja syöksytorvet (6kpl) on asennettu ilmeisesti 2016-2017 korjausten yhteydessä. Syöksytorvien päissä on loiskekaivot ja maanalainen sadevesijärjestelmä. Vesi ei kuitenkaan johdu luotettavasti loiskekaivoihin.

Suosittelaa syöksytorvien päiden muotoilua, jotta vesi johtuisi loiskekaivoihin luotettavalla tavalla.

2.1.4 Salaojat

Saadun tiedon mukaan rakennuksen ympärillä on korjausten yhteydessä toteutettu salaojitusjärjestelmä. Kaivot ovat kuitenkin jätetty maan alle, joten niiden sijaintia ei tiedetä. Asennuksesta on vielä lyhyt aika, joten kaivojen sijainnit voidaan saada tekijöiltä vielä selville.

Nykyisin rakennuspohja voidaan jättää salaojittamatta, mikäli erikseen selvitettyinä perusmaan vedenläpäisykyky todetaan riittävän hyväksi eikä korkein pohjaveden korkeus ole haitallinen.

Suositellaan salaojien kaivojen paikannusta ja asemapiirustukseen merkitsemistä. Kannet tulisi vaihtaa metallia sisältäviin kansiin, että niiden paikantaminen maan alta olisi mahdollista.

2.1.5 Portaat, kaiteet, luiskat ja terassit

Rakennuksessa on yhteensä neljä sisäänkäyntiä. Etujulkisivun ensimmäisessä sisäänkäynnissä on kestopuurappuset ja kaiteet. Toinen sisäänkäynti on varustettu katteenalaisella kuistilla, jossa on oma sokkeli. Avokuistissa on kestopuulattia ja kaiteet. Päädyn kolmas sisäänkäynti on katteenalainen päätykuisti, jossa on oma sokkeli. Avonainen kuisti on varustettu kestopuulattialla, kaiteella ja etujulkisivun puolelle suuntaavalla invaluiskalla. Rakennuksen sisänurkkauksessa sijaitsee neljäs sisäänkäynti, joka on varustettu kestopuurappusilla ja kaiteilla. Kaikki sisäänkäyntien rakenteet ovat uudehkoja ja hyväkuntoisia.

2.1.6 Alapohja ja välipohjat

Talon alapohjarakenne muodostuu piirustusten mukaan pinnoitteista, betonilaatasta ja eristekerroksesta (EPS). Alapohjana on näin ollen maanvarainen, eristetty betonilaatta. Näkyvässä alapohjassa ei ole todettavissa vaurioita tai niiden viitteitä.

2.2 Ulkoseinät ja julkisivut

2.2.1 Julkisivuverhous

Julkisivuverhous on maalattua pysty- ja vaakasuuntaista panelilautaa. Rakenteessa on tuuletusväli. Ulkoverhous on uusittu vuosien 2016-2017 korjauksissa ja verhous hyväkuntoista. Lautaverhouksen tekninen käyttöikä on normaalisti n. 50 vuotta.

2.2.2 Ulkoseinärunko ja sisäpuoliset havainnot

Ulkoseinärakenteen paksuus on n. 280mm ja se muodostuu sisältä päin lukien rakennuslevystä, 50x125 K-600 eristetyistä pystyrungosta, 50x50 K-600 eristetyistä vaakarungosta, tuulensuojalevystä, tuuletusvälistä, naulauslaudasta ja panelilaudasta. Ulkoseinärungon sisäpinnoilla ei ole todettavissa vaurioita tai niiden viitteitä.

2.3 Ikkunat ja ovet

2.3.1 Ikkunat

Talon ikkunat ovat alkuperäisiä. Ikkunat ovat MSK -tyypin sisään aukeavat, kolmipuitteiset ja kolmilasiset ikkunat. Karmipaksuus on 160mm. Ikkunoissa on tuuletusikkunat. Ikkunat ovat hyväkuntoisia. Puuikkunoiden tekninen käyttöikä on n. 50 -vuotta.

2.3.1 Ulko-ovet

Rakennuksessa on neljä ulko-ovea. Etujulkisivulla ja päädyssä sijaitsevat kolme ovea ovat samanlaisia ja alkuperäisiä. Ovet ovat lasiaukollisia, eristettyjä ulko-ovia (1000mm). Rakennuksen sisänurkkauksessa sijaitseva ovi on lasiaukollinen, eristetty parvekeovi (900mm). Parvekeovi on vaihdettu. Ulko-ovet ovat hyväkuntoisia. Ulko-ovien tekninen käyttöikä on n. 40 -vuotta.

2.4 Vesikatto ja yläpohja

2.4.1 Vesikate ja läpiviennit

Talon profiilipeltinen vesikate on uusittu vuosien 2016-2017 korjausten yhteydessä. Rakenteessa on aluskate. Vesikate on hyväkuntoinen.

Katteen lävistää yhteensä viisi läpivientiä. Näistä tehdasvalmisteisia on neljä ja yksi on tehty kokonaan peltisepäntyönä paikallaan.

2.4.2 Hormit pellitykset, räystäskourut, vesikaton varusteet

Vesikatto on varustettu lumiesteillä. Lappeilla on räystäskourut. Takajulkisivun harjaosuuden kohdalla on talotikkaat.

2.4.3 Yläpohja ja ullakotila

Yläpohja on korkea ja mahdollistaa hyvän tuuletuksen. Vesikattorakenne on toteutettu tehdasvalmisteisilla kattoristikoidilla. Yläpohjaan ei ole järjestetty kulkusiltaa. Vaakatasoinen yläpohja on puurakenteinen ja se on eristetty mineraalieristeellä. Eristystä on myöhemmin parannettu puhalluseristeellä.

Suosittelaaan kulkusillan rakentamista eristetilaan.

2.5 Märkätilat

2.5.1 Pesuhuone, sauna ja wc -tilat

Talon märkätilana voidaan ajatella toimivan neljä erilaista tilaa. Pohjapiirustuksesta poiketen pääsisäänkäynnin eteiseen oli toteutettu wc-tila ja viereinen alkuperäinen wc-tila oli peruskorjattu. Näiden vesieristettyjen tilojen laatoitukset olivat kiinni alustassaan ja pintakosteudet olivat normaaleja (Gann Hydrotest LG2/B-50 anturi). Päätysisäänkäynnin wc-tila ja

pesuhuone/sauna olivat myöskin peruskorjattu. Lattiat oli näissä tiloissa toteutettu pinnoittamalla. Seinässä olevat laatoitukset olivat kiinni alustassaan ja pintakosteudet olivat normaaleja. Näidenkin tilojen rakenteissa on vesieritykset. Kaikkien näiden tilojen lattiakaivot näyttävät uusitun tehtyjen korjausten yhteydessä.

Levymäisten laatoitettujen märkätilojen tavoitteellinen käyttöikä ilman vedeneristeitä on n. 5 vuotta, kosteussulkuaineiden kanssa n. 10-15 vuotta ja nykyaikaisten massamaisten vedeneristeiden kanssa n. 30 vuotta.

Kiviainesrakenteisten laatoitettujen märkätilojen tavoitteellinen käyttöikä ilman vedeneristystä on n. 5 vuotta, kosteussulkuaineiden kanssa n. 10-15 vuotta ja nykyaikaisten massamaisten vedeneristeiden kanssa n. 30 vuotta.

2.6 Muut sisätilat

2.6.1 Keittiö ja wc -tilat

Tilojen allaskaappien putkistojen näkyvät osat ja liitokset ovat ehjiä ja vuotamattomia. Näkyviä vaurioita ei ole todettavissa.

2.6.2 Asuinhuoneet

Asuinhuoneiden pinnoilla ei ollut havaittavissa näkyviä rakenteellisia vaurioita tai niiden viitteitä.

2.6.3 Tekniset tilat

Varsinaista teknistä tilaa minne kaikki tekniikka olisi keskitetty ei ole olemassa. Pohjapiirustuksesta poiketen talon siipipuolen päätyyn oli toteutettu aiemman käyttötarkoituksen mukaiset sprinkleritilat. Tilassa on lattiakaivo, mutta varsinainen vesieristys puuttuu. Tilan lattia on ainoastaan maalattu. Sprinkler -tilassa on myös vesimittari ja automaattisulaketaulu.

Viereisessä huoneessa on 300l vesivaraaja, joka oli kilven mukaan valmistettu vuonna 2015. Tilan katonrajassa on myös uusi talotuuletin, jonka kondenssivesi on johdettu putkea pitkin lattiakaivoon. Vesivaraajasta puuttuu kondenssiveden poistoputki. Tilan lattia ja seinän ylösnousu on vesieristetty pinnoitteella.

Tuliharjuntien puoleisen päädyn huoneeseen on myöskin sijoitettu rakennuksen tekniikan laitteita. Siellä on alkuperäinen sähköpääkeskus sulaketauluineen, antennilaitteita ja muuta talon valvontaan liittyvää tekniikkaa. Lisäksi paikoillaan on MUH -talotuuletin.

Suosittelaa sprinkler -huoneen lattia vesieristämistä, mikäli laite-tila jää edelleen samaan käyttöön. Vesivaraajaan tulisi asentaa kondenssiveden poistoputki, jonka poistopään tulisi ohjata lattiakäivöön.

2.6.4 Väliseinät

Väliseinät ovat pääosiltaan puurunkoisia levyseiniä. Väliseinissä ei havaittu rakenteellisiin vaurioihin viittaavia merkkejä. Mahdolliset vauriot on kuvattu tekstikohdissa erikseen.

2.7 Lämmitysjärjestelmä

2.7.1 Tiedot lämmitysjärjestelmästä

Rakennuksen lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys. Lämpö johdetaan huoneisiin pattereiden avulla. Vesieristetyissä huonetiloissa on käytössä myös sähköperustaisia lattialämmityksiä.

2.7.2 Tulisijat ja hormi

Rakennuksessa ei ole tulisijoja tai hormia.

2.8 Vesi- ja viemärilaitteet

2.8.1 Tiedot vesi- ja viemärilaitteista

Käyttövesiputket ovat materiaaliltaan suojaputkiin sijoitettua muovia. Putket on sijoitettu lattiarakenteisiin, joista ne nousevat eri käyttöpisteisiin. Pinta-asennukset ovat kuitenkin kuparia. Asennukset on tehty korjausten yhteydessä.

Vesivaraaja on 300l ja se on valmistettu vuonna 2015.

Muoviputkien tekninen keskimääräinen käyttöikä on 50 vuotta ja kupari-putkien 40 vuotta. Varaajan käyttöikä on 30 vuotta.

Viemäriputket ovat materiaaliltaan muovia. Jätevedet on johdettu kunnalliseen viemäriverkostoon. Muovisten viemäriputkien tekninen keskimääräinen käyttöikä on 40 vuotta.

Näkyvillä olevissa käyttövesiputkissa ei ollut havaittavissa vuotoja tai niiden viitteitä.

2.9 Ilmanvaihto

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Käytössä on kaksi erillistä ilmanvaihtokojetta. Laitteissa on lämmön talteenottomahdollisuudet. Keittiössä on liesituuletin.

2.10 Sähköjärjestelmä

Sähkömittarissa on etäluenta. Sulakkeiden koko on 3x25A. Sähkövarustus on normaalia rakennusajan tasoa ja parannukset korjausaikakautensa tasoa.

3. YHTEENVETO JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Tarkastettu kohde on rakennettu palvelutaloksi vuonna 1988 ja sitä on parannettu korjaamalla vuosina 2016-2017.

Korjausvelkaa (tekemättömiä remontteja) rakennuksessa on olemassa varsin vähän. Käyttötarkoituksen muutos saattaa kuitenkin edellyttää joidenkin tekniikoiden purkamista ja investointeja muutostöihin. Sisäänkäyntien puolesta rakennuksesta on kuitenkin mahdollisuus muodostaa kolmekin erillistä asuin- tai liikehuoneistoa. Nämä muutokset tarvitsevat kuitenkin selvityksiä ja erillisiä suunnitelmia. Talo on normaalikuntoinen.

Tarkastuksen yhteydessä tehdyt oleelliset havainnot ja esitetyt korjaustarpeet on todettu tekstin yhteydessä erikseen mainittuina toimenpide-ehdotuksina.

Matti Mustajärvi,
rakennusmestari/kuntotarkastaja

LIITTEET: Valokuvia kohteesta



1. Rakennuksen ympärille on sadevesijärjestelmä. Syöksytörvien päitä tulisi kuitenkin muuttaa, että vedet johtuisivat luotettavasti loiskekaivoon.



3. Ikkunat ovat hyväkuntoisia.



2. Rakennuksen kaikki kuistit, terassit ja ulkoportaat ovat hyväkuntoisia.



4. Ulkoverhoukset ovat hyväkuntoisia.



5. Pihan kallistukset ovat kohtalaiset.



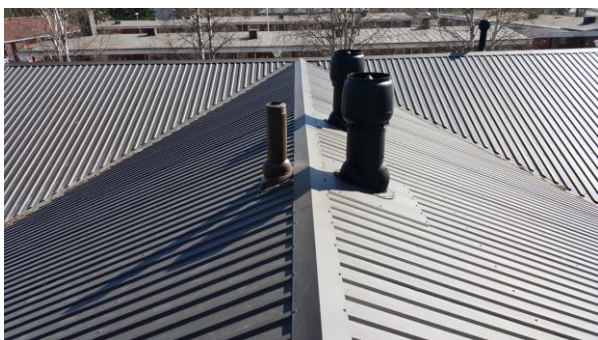
6. Ulko-ovet ovat hyväkuntoisia. Terassin ovi on vaihdettu.



7. Sokkeli on harkkorakenteinen



8. Sadevesivarusteet ovat hyväkuntoisia.



9. Vesikate ja sen läpiviennit ovat hyväkuntoisia.



10. Katon lappeilla on lumiesteet.



11. Vesikate on uusi hyväkuntoinen.



12. Yläpohjan eristetilaan tulisi asentaa käyntisilta.



13. Rakennuksessa on jälkiasennettu sprinkler -laitteisto. Laitehuoneen lattiassa ei ole vesieristystä.



14. Sprinkler -putkia olohuoneen katossa.



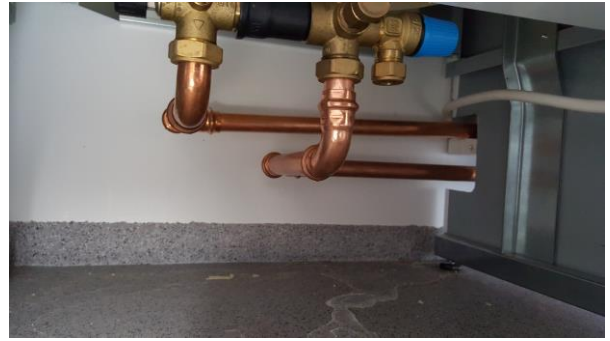
15. Teknisiä laitteita Järviharjuntien puoleisessa päädyssä.



16. Rakennuksessa on myös keskuspolynimuri.



17. Ilmanvaihdon jakajia olohuoneen katossa.



18. Varaajan kondenssivesiä ei ole johdettu putkella lattiakaivoon. Tilassa on kuitenkin vesieristys.



19. Huoneissa on sähköpatterit.



20. Märkätiloissa on lattialämmityksiä.



21. Huonetilat ovat normaalikuntoisia.



22. Rakennuksessa on 4-5 märkätilaa, jotka ovat vesieristettyjä.



23. Pesuhuoneessa on lisäksi wc -istuin ja pesuallas sekä kodihoitopaikka. Lattiasa on vesieristävä pinnoite.



24. Kaikki näkyvillä olevat putkiasennukset olivat ehjiä ja vuotamattomia.