

# OMAKOTITALO

Kivirannantie 5  
43700 KYIJÄRVI



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	6
2.4 Vesikatto ja yläpohja	7
2.5 Märkätilat	8
2.6 Muut sisätilat	8
2.7 Lämmitysjärjestelmät	9
2.8 Vesi- ja viemärlaitteet	9
2.9 Ilmanvaihto	9
2.10 Sähköjärjestelmä	10
3. YHTEENVETO JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET	10
Valokuvat	11

## 1. YLEISTÄ

### 1.1 Kohteen yhteys- ja perustiedot

<b>Tilaaaja:</b>	Kyyjärven kunta
<b>Kuntotarkastaja:</b>	Mustajärvi Matti / Talopalvelu Mustajärvi / Kaustinen / 040-7063232 / talopalvelu@mustajarvi.net
<b>Kohde:</b>	Omakotitalo / Kivirannantie 5 / 43700 Kyyjärvi
<b>Käyttötarkoitus:</b>	Asuinrakennus
<b>Rakennusvuosi:</b>	1952
<b>Korjausvuodet:</b>	1984, 1998, 2011 ja 2017
<b>Laajennukset:</b>	-
<b>Kerrosala:</b>	AK 91m <sup>2</sup> + YK n. 26m <sup>2</sup>
<b>Huoneistoala:</b>	AK 77m <sup>2</sup> + YK n. 23m <sup>2</sup>
<b>Tilavuus:</b>	407m <sup>3</sup> (yläkerran laajennusta ei mukana)
<b>Kerrosten lukumäärä:</b>	1 + ½
<b>Omistus:</b>	Kyyjärven kunta
<b>Tarkastusajankohta:</b>	24.4.2019
<b>Tarkastuksen tarkoitus:</b>	Asuntokauppaa varten
<b>Tarkastuksen sisältö ja laajuus:</b>	Välitön piha-alue, ulkovaippa, asuintilat ja tekniikka
<b>Tarkastajan käytössä olleet asiakirjat:</b>	Erilaisia rakennuspiirustuksia ja asiakirjoja
<b>Haastattelut:</b>	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 <sup>3</sup> )	Mittauspaikka ja -syvyys
Ulkona	38,1	14,1	4,6	ilmasta
Sisällä	32,9	23,1	6,4	ilmasta, oh

**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 1952 rakennetun talon sokkeli on betonirakenteinen ja pinnaltaan rapattu sekä maalattu. Sokkelin pinnoilla ei ole havaittavissa suoranaisia halkeamia ja se on varsin hyväkuntoinen. Sokkelin syvyys on n. 300mm. Sokkelin pinnoitusta on kuitenkin etujulkisivun puolella paikoitellen irronnutkin. Pesuhuoneen ja saunan sokkelin pinnassa on levytys, joka on osittain lohjennut.

Näkyvän sokkelin korkeus vaihtelee, ollen etujulkisivulla 260-320mm, päädyssä 320-470mm, takajulkisivulla 450-470mm ja sisääntulon puoleisessa päädyssä 260-450mm.

Valmiin sisälattian pinta on takajulkisivun olohuoneen ikkunan kohdalla n. 930mm korkeammalla kuin ympäröivä maanpinta. Etujulkisivulla vastaava mitta on n 830mm. Nykymääräysten mukaan lattian tulisi olla vähintään 300mm korkeammalla kuin maanpinta.

**Suositellaan pinnoitteen paikkakorjausta ja maalausta sokkelissa.**

#### 2.1.2 Maanpinnan muotoilu ja rakennuksen sijainti

Omakotitalo sijaitsee Kyyjärven keskustan tuntumassa Kyyjärven rannalla. Talo sijaitsee n. 3000m<sup>2</sup> kokoisella tonttialueella. Tontti rajoittuu takajulkisivultaan rantavyöhykkeeseen/rantaan ja muilta sivuiltaan palvelu- tai asuinrakennustontteihin. Omakotitalo on alun perin toiminut metsäteknikon asuinrakennuksena ja sitten myöhemmin kunnan omistamana vuokralona. Omakotitalon lisäksi tontilla sijaitsee uudehko saunarakennus ja polttopuukatos. Maan pinta viettää hyvin rakennuksesta poispäin mutta vietto on vajaata etujulkisivun puolella ja palan matkaan myös päätyjen alueella. Rakennus on kuitenkin ympäristöään korkeammalla.

**Suositellaan maan vieton parantamista kaivinkoneen avulla etujulkisivun ja päätyjen alueella.**

#### 2.1.3 Sadevesien poisjohtaminen

Rakennuksen sadevesirännit (6kpl) ja syöksytorvet (8kpl) on asennettu ilmeisesti 1990 -luvulla, kun ulkovuorausta oli korjattu ja vesikate vaihdettu. Syöksytorvien päistä puuttuvat loiskekaivot ja maanalaisputkitukset rakennuksesta poispäin lähimaastoon. Etupihan syöksytorvissa esiintyy lommoja ja muutamia seinäkiinnityksiä on irti.

---

**Suosittelaa loiskekaivojen ja maanalaisen sadevesijärjestelmän asennuksia. Suositellaan sadevesirännien ja syöksytorvien pesua, seinäkiinnitysten korjauksia ja lommojen oikaisuja.**

#### 2.1.4 Salaojat

Rakennuksen ympärillä ei tiedetä olevan salaojitusta. Mikäli rakennuksen ympäristöön on salaojitus toteutettu, niin silloin on käytetty tiilisalaojaputkia. Nykyisin rakennuspohja voidaan jättää salaojittamatta, mikäli erikseen selvitettyä perusmaan vedenläpäisykyky todetaan riittävän hyväksi eikä korkein pohjaveden korkeus ole haitallinen.

**Suosittelaa salaojituksen toteutusta erikseen tehdyn selvityksen ja suunnitelman perusteella. Salaojatyön yhteydessä sokkelin pintaan tulisi asentaa patolevy ja uusia samalla sokkelin vierustäyttö.**

#### 2.1.5 Portaat, kaiteet, luiskat ja terassit

Omakotitalon etujulkisivulla on hyväkuntoiset kaiteelliset kestopuuportaat. Omakotitalon eteistilasta johtavat puurappuset yläkertaan. Rappuset ovat hyväkuntoiset.

#### 2.1.6 Alapohja ja välipohjat

Talon alapohjarakenteen muodostumista ei tarkalleen tiedetä. Kyseessä on kuitenkin tuulettuva alapohja. Päädyn tuuletusluukkujen kautta ryömintätilan korkeudeksi oli mitattavissa 590mm. Korkeus saattaa kuitenkin alapohjassa vaihdella. Luukun kautta otettujen valokuvien perusteella alapuolinen lautarakenne näyttää normaalilta. Ryömintätilan pohjalla on myös todettavissa jossakin määrin roskaa, kuten tiilijätettä. Alapohjan rakenteen paksuus on n. 500mm. Rakenteen muodostumista ei tunneta. Alakerran huoneissa on sähköperustainen lattialämmitys, joka viittäisi betonilaatan käyttöä puurunkolattian päällä. Vaihtoehtoisesti lattialämmitys on voitu toteuttaa kerroksellisella kipsilevyrakenteella. Kummatkin rakenevaihtoehtoratkaisut ovat toimivia. Lattian pintamateriaalina on laminaattilattia ja sen alla on askeläänieristys. Perusrakennuksen ulkopuolella oleva kuistin alapohja on myös toteutettu puurunkoisena. Tuulettuvaan alapohjaan ei ole käyntiluukkuja.

Alun perin keittiön alla on ollut n. 10m<sup>2</sup> kokoinen kellari, mutta se oli korjauksissa täytetty. Näin ollen keittiön kohdalla lattia muodostuisi maanvaraisesta ja eristetystä betonilaatasta. Samoin perusrakennuksen ulkopuolella oleva sauna ja pesuhuone olisi toteutettu maanvaraisen betonilaatan väliin.

Välipohjan rakenne on puurunkoinen ja eristeen kokonaispaksuus on 340mm. Eristeenä on käytetty sahanpurua. Vinttihuoneet on toteutettu

---

nykytilaansa ilmeisesti 1980 -luvulla ja myöhemmin. Wc -tilassa on märkätilan muovimatto, joka on nostettu liepeistään seinille. Seinissä on laatoitus, joka ulottuu muovimaton päälle.

**Suositellaan käyntiluukun tekemistä sokkeliin talon takajulkisivun puolelle. Alapohjan tuuletusta tulisi varmistaa luukkuun asennettavalla venttiilillä ja sokkeliin tehtävillä lisätuuletusaukoilla.**

## 2.2 Ulkoseinät ja julkisivut

### 2.2.1 Julkisivuverhous

Julkisivuverhous on maalattua pysty- ja vaakasuuntaista panelilautaa. Rakenteessa on tuuletusväli. Ulkoverhous on uusittu 1990 -luvulla ja se on kokonaisuutena hyväkuntoista. Perustalosta erkanevan kuistin ja pesuhuone/saunan sadevesikourun lähdöt oli vedetty kuitenkin ulkovuoraukseen kokonaan kiinni ja tilanne on aiheuttamassa vaurioita. Sadevesikourun ja ulkovuorauksen välissä tulisi olla pieni rako (20mm), että rakenteellinen tuuletus olisi järjestetty. Lautaverhouksen tekninen käyttöikä on normaalisti n. 50 vuotta.

**Suositellaan sadevesikourun ja ulkovuorauksen väleihin 20-30mm tuuletusraon järjestämistä.**

### 2.2.2 Ulkoseinärunko ja sisäpuoliset havainnot

#### Ulkoseinärunko

Alkuperäinen ulkoseinärunko on sivunkaisen puolelta tarkasteltuna 176mm paksuinen. Eristeenä on käytetty sahanpurua 100mm. Vanhan ulkoseinärakenteen päälle on koolattu 1990 -luvun korjauksissa 104mm lisärakenne, jossa mineraalilevyeristeen paksuus on 50mm. Seinän kokonaispaksuus on n. 280mm. Ulkoseinärungon sisäpinnoilla ei ole todettavissa vaurioita tai niiden viitteitä.

## 2.3 Ikkunat ja ovet

### 2.3.1 Ikkunat

Talon ikkunat on uusittu 1990 -luvun korjausten yhteydessä. Ikkunoiden valmistaja on Tiivi Oy. Ikkunat ovat MSE -tyypin sisään aukeavat, kaksipuitteiset ja kolmilasiset ikkunat. Sisemmässä puitteessa on kaksilasinen umpiolasielementti. Karmipaksuus on 150mm. Ikkunoissa on tuuletusikkunat. Ikkunat ovat hyväkuntoisia. Puuikkunoiden tekninen käyttöikä on n. 50 -vuotta.

### 2.3.1 Ulko-ovet

---

Rakennuksen pääsisäänkäyntiovena on 1990 -luvulla tai aiemminkin asennettu, lasiaukollinen ja eristetty ulko-ovi (1000). Ulko-ovi on jo huonokuntoinen. Ulko-ovien tekninen käyttöikä on n. 40 -vuotta.

**Suositellaan ulko-oven vaihtamista.**

## 2.4 Vesikatto ja yläpohja

### 2.4.1 Vesikate ja läpiviennit

Talon alkuperäisenä katteena on ollut musta huopa ja sen alustana umpinainen raakaponttilauta-alusta. Vesikatto (huopa) on historiansa loppupuolen aikana vuotanut. Vuodon aiheuttamia vaurioita on todettavissa sivunkaisten raakaponttilaudoituksissa. 1990 -luvulla vanhan huopakatteen päälle oli asennettu ruodelaudoitus ja muotopeltikate. Aluskatteeksi oli jätetty vanha huopakate. Asennettu peltikate on hyväkuntoinen.

Katteen lävistää olohuoneen takan käytössä oleva 3 -reikäinen, kyljistään pellitetty savuhormi, ilmanvaihdon poistoputki ja viemärin tuuletusputki.

### 2.4.2 Hormit pellitykset, räystäskourut, vesikaton varusteet

Savuhormi on kyljistään pellitetty ja siinä on juuripelti. Hormista puuttuu sadehattu. Savuhormin betonilevike on pinnaltaan kulunutta. Vesikatto on varustettu lapetikkailla. Lappeilla on räystäskourut. Takajulkisivulla on talotikkaat.

**Suositellaan sadehatun asennusta horminpäähän.**

### 2.4.3 Yläpohja ja ullakkotila

Talon yläkerrassa on huonetiloina päädyissä olevat kamarit (2kpl) ja keskellä oleva aulatila ja wc-tila. Huonetilat näyttävät toteutetun alkuperäisinä, mutta niitä on myöhempinä vuosikymmeninä korjattu nykyiseen asuunsa. Vaakatasoinen yläpohja on puurakenteinen ja sen purueristeen paksuus on n. 340mm. Huonetilojen päällä on vaakatasoinen osuus, joka näyttää alkuperäisen purueristeen lisäksi eristetyn puhalluseristeellä (sel-luvilla). Tuuletukset huonetilojen onkalotilaan on tukittu levytyksillä ja laudoilla. Ne tulisi avata ja järjestää sopivat tuulenohjaimet sivunkaisten puolelle.

**Suositellaan huonetilojen onkalotilan tuuletuksen parantamista sivunkaisten puolelle asennettujen kovapahvisten tuulenohjaimien avulla. Onkaloiden päihin tulisi lisäksi asentaa tuuletusventtiilit ja samoin kolmiopäädyn yläosiin mainittua eristettyä onkaloa lisätuuletamaan.**

---

## 2.5 Märkätilat

### 2.5.1 Pesuhuone ja sauna

Talon märkätilana toimii lattiakaivollinen pesuhuone ja sauna. Märkätilat on saadun tiedon mukaan korjattu viimeksi 1984. Rakenteissa ei siksi ole nykyaikaista vesieritystä, jotka yleistyivät käyttöön vasta 2000 -luvun alkuvuosina.

Lattiat ja seinät ovat tiloissa laatoitettuja. Saunassa laatta on nostettu seinälle. Pesuhuoneessa on sähköperustainen lattialämmitys. Lattiakaivo on valurautaa ja siinä on muovinen kororengas. Lämpivientinä korokerenkaan läpi on asennettu kaivolle tuleva poistoputki. Aikaudella asennetut kaivot eivät ole välttämättä luotettavan tiiviitä. Tilojen lattia- ja seinälaatat olivat hyvin kiinni alustassaan.

Pesuhuoneen lattian kosteus oli kohollaan suihkun ja saunan oven alueella ulottuen saunankin puolelle. Lisäksi saunan kiukaan alla on kohollaan oleva kosteuskohta. Kyse on kuitenkin normaalista kohollaan olosta. Käytetty suihkuvesi imeytyy laattojen ja saumojen läpi rakenteisiin ja näkyy mittauksessa kosteutena (Gann Hydrotest LG2/B-50 anturi).

**Suositellaan pesuhuoneen ja saunan peruskorjausta, että rakenteisiin tulisi nykyaikainen vesieristys. Korjauksessa lattiakaivon tulisi vaihtaa uuteen.**

*Levyäisten 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 ei ole. Vesimittari on pesuhuoneessa ja vesivaraaja on keittiössä. Sulaketaulu on eteisen seinällä.

#### 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

Omakotitalon lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys. Lämpö johdetaan huoneisiin pattereiden avulla. Alakerran huoneissa on sähköperustainen lattialämmitys ja huonepatterit ovat varalla.

#### 2.7.2 Tulisijat ja hormi

Olohuoneessa on tulikivitakka, joka on liitetty paikalla muurattuun 3 -reikäiseen savuhormiin.

### 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.

Muoviputkien tekninen keskimääräinen käyttöikä on 50 vuotta ja kupariputkien 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 painovoimainen ilmanvaihto. Korvausilma tuodaan huoneisiin tuuletusikkunoita käyttämällä. Jäteilmaa poistetaan pesuhuoneesta, saunasta ja wc -tiloista. Poistoputki sijaitsee katolla. Keittiössä on liesituuletin. Liesituulettimen poistoputkena on alumiininen haitariputki.

---

**Suosittelaa alumiinisen haitariputken vaihtamista peltiseen kierresaumaputkeen.**

### **2.10 Sähköjärjestelmä**

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

### **3. YHTEENVETO JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET**

Tarkastettu kohde on rakennettu asuinrakennukseksi vuonna 1952 ja sitä on parannettu korjaamalla vuosina 1984, 1998, 2011 ja 2017.

Talossa on ollut kaiken aikaa asukkaita. Korjausvelkaa (tekemättömiä remontteja) rakennuksessa on olemassa jonkin verran. Keskeisempiä korjauksia ovat: pesuhuoneen ja saunan peruskorjaus sekä salaojituksen rakentaminen. Lisäksi raportissa todettujen vauriokorjausten toteutus. Talo on muutoin 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 ympäriltä puuttuu loiskekaivot ja maanalainen sadevesijärjestelmä.



2. Rakennuksen sisääntulorappuset ovat hyväkuntoiset



3. Ikkunat ovat hyväkuntoisia.



4. Ulkoverhoukset ovat hyväkuntoisia.



5. Pihan kallistukset ovat hyvät. Vajautta kuitenkin etujulkisivulla ja osin päädyissä.



6. Kulunut ulko-ovi tulisi vaihtaa uuteen.



7. Sokkeli on betonirakenteinen ja maalattu.



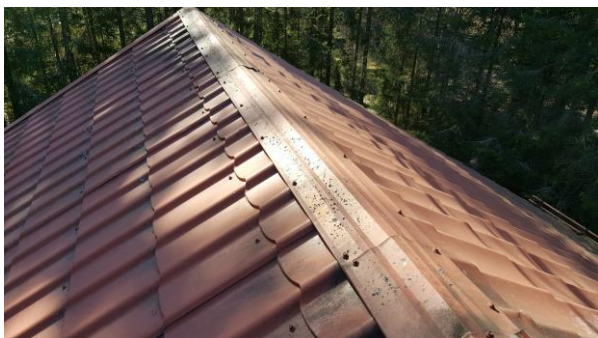
8. Sadevesikourun tulisi alkaa 20-30mm päästä ulkoverhouksen pinnasta.



9. Kuistin kateessa on lommo.



10. Talotikkaat nousevat katolle.



11. Vesikate on hyväkuntoinen.



12. Läpivienteinä ilmanvaihtoputki ja viemärin tuuletusputki



13. Hormiin tulisi asentaa sadehattu.



14. Sivunkaisten päihin tulisi asentaa ilmanvaihtoventtiilit.



15. Huopakatteessa on ollut vaurioita. Levyt kattotuolin väleistä tulisi purkaa sivunkaisessa.



16. Yläkertaan nousevat rappuset ovat hyväkuntoiset.



17. Pesuhuoneen ja osittain saunankin lattia kosteus oli kohollaan ja seinien alaosat suihkun vaikutusalueella. Rakenteessa ei ole vesieristystä.



18. Lattiakaivo on valurautaa ja korokerengas muovia. Kaivoon tulee yksi liitos korokerengkaan läpi.



19. Pesuhuoneeseen on sijoitettu myös vesimittari.



20. Eteisen vieressä on wc -tila.



21. Olohuoneessa on vuolukivitakka.



22. Liesituulettimen putken tulisi olla kierresaumapeltiä



23. Keittiön allasputkiasennukset



24. Sulaketaulu on eteisessä.



25. Wc -tilan poistoilmaventili.



26. Alapohjan ryömintätila on normaali-  
kuntoisen oloinen.



27. Alapohjan rakenteita.