

KIINTEISTÖN KUNNOSSAPITO

Näytesivut

Kiinteistön kunnossapito on jatkuvaa työtä, jolla on merkittävä vaikutus asuinolosuhteisiin, asumisen kustannuksiin ja omaisuuden arvon kehittymiseen. Hyvä kiinteistönpito on aina suunnitelmallista ja ennalta harkittua, ja vastuu sen järjestämisestä on taloyhtiön hallituksella.

6.1 Huoltokirja suunnitelmallisen kiinteistönpidon perustana

Yksi tärkeimmistä kiinteistön kunnossapidon eli kiinteistönpidon työkaluista on huoltokirja, viralliselta nimeltään rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Se on kiinteistönpitoa tukeva kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, josta käytetään myös nimitystä kiinteistönpitokirja.

Huoltokirjaan kootaan kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet sekä lisäksi asukkaille ja tilojen käyttäjille annettavat ohjeet. Menneinä aikoina paperinen huoltokirja löytyi usein pölyttyneenä taloyhtiön pannuhuoneesta. Nykyaikaisilla sähköisillä huoltokirjajärjestelmillä pystytään ohjaamaan ja seuraamaan kiinteistön ylläpitoa ajantasaisesti ja tehokkaasti koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Huoltokirjan avulla voidaan ohjata ja seurata kiinteistön hoitoa, huoltoa ja kunnossapitoa kootusti ja ajantasaisesti.

Sähköiseen huoltokirjaan on pääsy yleensä huoltoyhtiöllä, isännöinnillä sekä hallituksella. Tunnuksia voi tiedustella esimerkiksi isännöitsijältä.

6.2 Teknisten järjestelmien käyttöiät

Mikä on käyttöikä ja miten siihen voi vaikuttaa

Jokaiselle kiinteistön rakenteelle, rakennusosalle, järjestelmälle ja laitteelle on asiantuntijoiden toimesta määritelty tekninen käyttöikä. Tekninen käyttöikä tarkoittaa ajanjaksoa, jonka tietyn osan tai laitteen pitäisi käyttöönoton jälkeen teknisesti kestää käyttökunnossa.

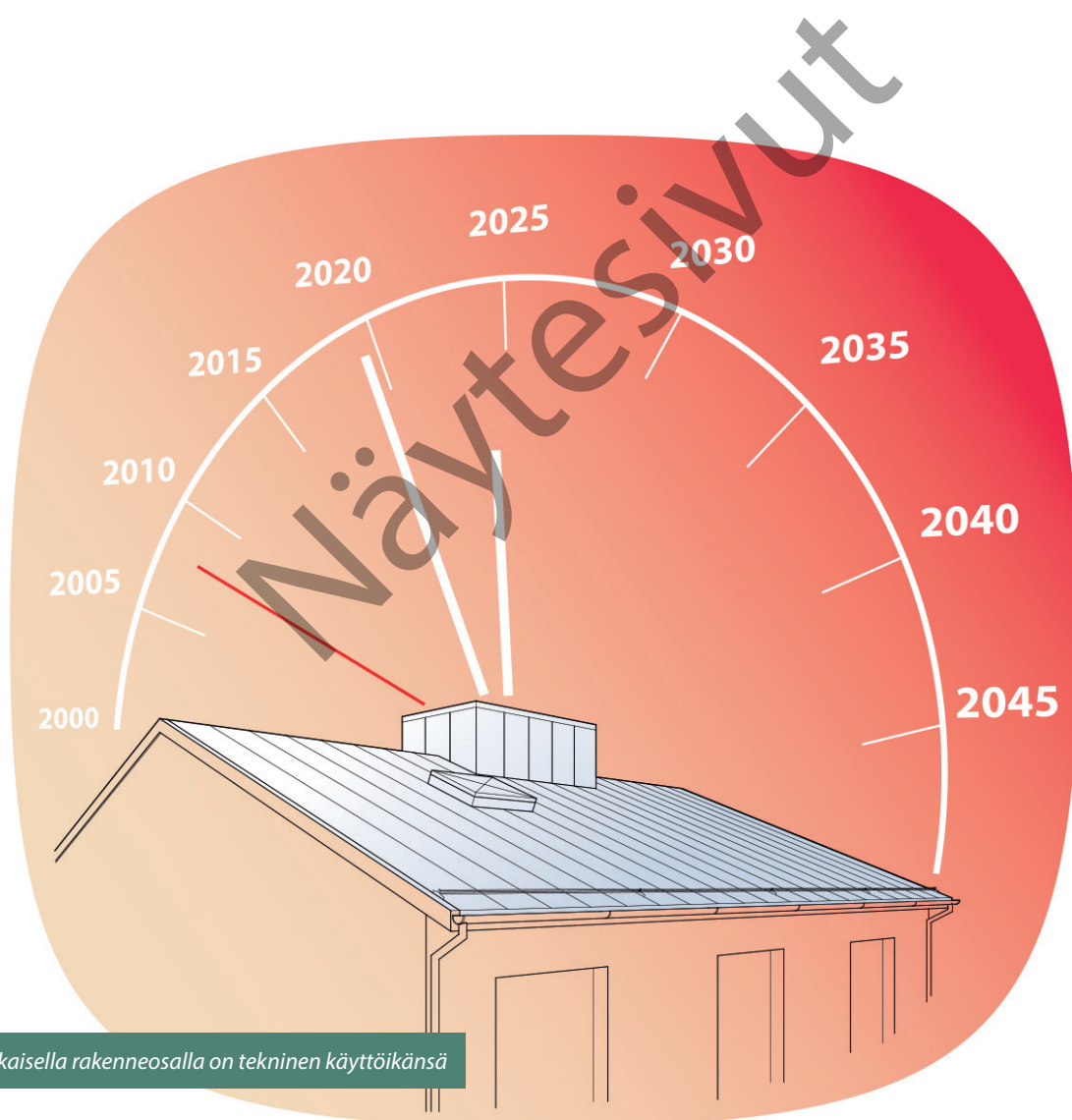
Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä. Käyttöikä on suuntaa antava, ja yksittäisen elementin todelliseen käyttöikään vaikuttavat toisaalta elementtiin kohdistuvat rasitukset, toisaalta korjaus- ja huoltotoimet. Rasitus voi johtua esimerkiksi kovasta käytöstä, sääolosuhteista tai kosteudesta. Korjaus- ja huoltotoimissa tärkeintä on säännöllisyys ja suunnitelmallisuus.

Kiinteistön teknistä ikää saadaan usein pidennettyä korjaus- ja huoltotoimilla. Vaikutus voi joidenkin osien osalta olla jopa kymmeniä vuosia suuntaan tai toiseen. Kun tekninen käyttöikä on lopullisesti kulunut umpeen, tulee kyseinen rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite uusiksi.



Kiinteistön teknistä ikää saadaan usein pidennettyä korjaus- ja huoltotoimilla.

Huoltotoimien lisäksi kaikkia rakenteita ja järjestelmiä tulee seurata ja tarkkailla aika ajoin niiden kunnostus- ja uusimistarpeen selvittämiseksi.



Jokaisella rakenneosalla on tekninen käyttöikänsä

Käyttöikätaulukko

Seuraavaan taulukkoon on listattu keskeisimmät rakennuksen osat ja niiden tekniset käyttöiät huoltoväleineen ja kunnossapitojaksoineen. Kun vertaa taulukon käyttöikää vastaavan osan ikään omassa kiinteistössä, saa hyvän kuvan, missä vaiheessa korjaaminen todennäköisesti tulee ajankohtaiseksi.

Tarkastusvälit ovat yleensä 1-2 vuotta. Huoltoväli selviää kunkin osan tai järjestelmän huolto-ohjeesta. Kaikki annetut luvut ovat yleistäviä, joten omatoiminen tarkkailu ja seuranta on aina paikallaan.

Käyttöikätaulukko

Rakennusosa, järjestelmä tai laite	Keskimääräinen käyttöikä (vuotta)
Rakennustekniikka	
Piharakenteet	20-30
Salaojajärjestelmä	40
Perustukset ja alapohjat	50
Julkisivut	40-50
Betonielementtien saumat	20
Ovet ja ikkunat	40-60
Parvekkeet	40-50
Vesikatot	40-60
Lattiapinnat kuivissa tiloissa	10-50
Lattiapinnat märkätiloissa	20-30
Seinä- ja kattopinnat kuivissa tiloissa	20-30
Seinä- ja kattopinnat märkätiloissa	20-30
Talotekniikka	
Lämmönsiirtimet sekä lämmityksen säätö- ja toimilaitteet	15-20
Sähkölämmitteiset lämminvesivaraajat	10-15
Kupariputket	40-50

Muovi- ja komposiittiputket	50
Galvanoidut teräsputket	50
Lämmitys- ja kiertovesipumput	20-25
Linjasäätö- ja sulkuventtiilit (lämmitys ja käyttövesi)	20-30
Patteriventtiilit	15-20
Ilmalämmityskoneet	25
Sekoittajat ja hanat	15-25
Suihkusekoittajat (termostaattilla)	15
Lattiakaivot	50
WC-laitteet	20-50
Asuntokohtaiset vesimittarit	8-10
Sadevesikaivot (muoviset)	50
Jätevesiviemärit (betoniputket)	25
Jätevesiviemärit (valurauta)	50
Jätevesiviemärit (muovi) 1965-75	40
Jätevesiviemärit (muovi) 1975-	50
Poistoilmapuhaltimet ja huippuimurit	25
Ilmastoinnin LTO- ja lämmityspatterit	25
Sähköjärjestelmä	30-40

Lisätietoa: Kattavampi listaus löytyy Rakennustietosäätiön julkaisemasta KH-kortista KH-90-00403 *Kiinteistön tekniset käyttöiät*. Siinä esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, aluerakenteiden sekä LVIA-järjestelmien ja -laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitajaksot. Kortin voi hankkia osoitteesta www.rakennustietokauppa.fi.

Tehtävä hallitukselle:

Tutustu käyttöikätaulukoihin ja vertaa lukemia omaan kiinteistöönne.

Rakenteiden käyttöikä

Kiinteistön rakenteita ovat esimerkiksi kantavat seinät, alapohja, välipohja ja yläpohja, ikkunat, vesikatot, julkisivut ja parvekkeet. Rakenteita ei yleensä uusita kokonaan, vaan niitä kunnostetaan määrävälein ja tarvittaessa uusitaan pinnoiltaan. Rakenteelliset osat voivat hyvin huollettuina olla hyvinkin pitkäikäisiä. Mahdollinen uusimistarve johtuu usein alkuperäisestä rakenteesta ja rasituksesta.

Rakenteelliset osat voivat hyvin huollettuina olla hyvinkin pitkäikäisiä.

Joidenkin rakenteellisten osien, kuten vedeneristeen, kuntoa ei voida havainnoida ja tutkia, koska ne ovat piilossa rakenteen sisällä. Tällaisten osien uusimistarve päätellään pelkästään käyttöiän perusteella. Kun esimerkiksi vedeneriste tulee teknisen käyttöikänsä päähän, sitä ei voi korjata, vaan se tulee uusia kokonaisuudessaan.

Taloteknisten järjestelmien käyttöikä

Taloteknisillä järjestelmillä tarkoitetaan esimerkiksi ilmanvaihto-, lämmitys-, vesi- ja viemäri- sekä sähköjärjestelmiä. Taloteknisten järjestelmien teknistä käyttöikää ei juurikaan voida pidentää huoltotoimilla. Huoltotoimet keskittyvätkin pääasiassa elinkaaren aikaisiin toiminnallisiin ja ylläpitäviin toimiin. Parhaassa tapauksessa hyvin huolletut talotekniset järjestelmät pysyvät toimintakunnossa aina teknisen käyttöikänsä päähän ja uusi-miseen asti.

Taloteknisten järjestelmien käyttöikää ei voida pidentää huoltotoimilla, mutta niillä taataan järjestelmien toimintakunto käyttöiän aikana.

6.3 Taloyhtiön suunnitelmat ja tutkimukset

Suunnitelmat

Kiinteistön kunnossapito on parhaimmillaan tasaista ja suunnitelmallista. Keskeisiä tekni-siä suunnitelmia ovat ammattilaisen laatima kunnossapitosuunnitelma sekä hallituksen laatima kunnossapitotarveselvitys.

Kunnossapitosuunnitelma eli PTS

Jokaisella taloyhtiöllä on hyvä olla pitkän tähtäimen ammattimainen kunnossapitosuunnitelma eli PTS. PTS on yleensä seuraavien kymmenen vuoden suunnitelma tulevista korjaus- ja kunnossapitohankkeista ja niiden taloudellisista vaikutuksista.

PTS laaditaan yleensä asiantuntijan kanssa esimerkiksi kuntotutkimuksen tai kuntoarvion yhteydessä. Pitkän tähtäimen suunnitelmaa täydennetään muilla tutkimuksilla ja niistä saatujen raporttien pohjalta.

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys

Jokaisessa taloyhtiössä tulee lain mukaan vuosittain laatia kirjallinen kunnossapitotarveselvitys, joka on hallituksen näkemys



Taloyhtiön tärkeimmät tekniset suunnitelmat ovat ammattilaisen laatima kunnossapitosuunnitelma ja hallituksen laatima kunnossapitotarveselvitys.

taloyhtiön rakennusten ja kiinteistöjen merkittävistä tulevista korjaustarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Kunnossapitotarveselvitys tulee esittää joka vuosi varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Lisäksi hallituksen on vuosittain annettava selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä tekoajankohtineen.

Kiinteistön selvitykset ja tutkimukset

Kiinteistön kunnossapidon on viime kädessä syytä perustua tutkittuun tietoon eikä mielikuviin tai arvailuihin. Kun puhutaan kiinteistöön kohdistuvista arvioista, selvityksistä ja katselmuksista, ne ovat aina tekijänsä antamia arvioita. Tutkimusten yhteydessä taas otetaan yleensä näytteitä, joiden avulla saadaan täsmällisempää tietoa kohteesta.

Yleisimpiä selvityksiä ja tutkimuksia, joita taloyhtiöt tarvitsevat suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon ja korjaushankkeiden ennakoimiseen, ovat seuraavat:

Kuntoarvio

Kiinteistön kunnon ja korjaustarpeen selvittäminen aistinvaraisin menetelmin rakenteita rikkomatta. Kuntoarviossa arvioidaan koko kiinteistön rakenteellinen ja talotekninen kunto, ja arvion laadinnan yhteydessä tehdään myös pitkän tähtäimen suunnitelma eli PTS. Kuntoarvioita tekevät yleensä pätevyityneet rakennuksen kuntoarvioijat (PKA).

Huom! Kuntoarvio on eri asia kuin asuntokaupan yhteydessä tehtävä kuntotarkastus tai kuntokartoitus. Asuntokaupan kuntotarkastuksia tekevät yleensä pätevyityneet asuntokaupan kuntotarkastajat (AKK).

Kuntotutkimus

Tietyn rakennusosan tarkka ja monipuolinen tutkimus elinkaaren ja korjaustarpeen selvittämiseksi. Kuntotutkimus voi kohdistua esimerkiksi seuraaviin rakenneosiin ja järjestelmiin: julkisivut, parvekkeet, vesikatto, märkätilat, lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostot (LVV).

Asbesti- ja haitta-ainekartoitukset ja -tutkimukset

Selvitys siitä, missä kiinteistön rakennusosissa ja teknisissä järjestelmissä voi olla terveydelle vaarallisia ja haitallisia aineita sekä rakennusmateriaaleja.

Sähköautojen tarveselvitys

Selvitys sähköauton latauspisteiden rakentamisen vaihtoehtoista ja kustannuksista.

Kosteuskartoitukset ja -tutkimukset

Kosteuskartoituksella selvitetään yksittäisen kohteen, rakenteen tai rakenneosan kosteus- ja rakennetekninen kunto lähinnä pintamittauksin. Kosteustutkimuksessa tehdään lisäksi rakenneporauksia, joiden avulla saadaan luotettava tieto rakenteen kosteudesta.

Salaoja- ja viemärikuvaukset

Erikoiskameralla tehtäviä verkoston sisäpuolisia kuvauksia. Viemärikuvaukset saattaa vaatia viemäriputkien painehuuhtelun.

Energiatodistus

Määrämuotoinen todistus rakennuksen energiatehokkuudesta.

Energiakatselmus

Selvitys kiinteistön energiankulutuksesta ja energiansäästömahdollisuuksista.

Energiaoptimointi

Erilaisten energiaremonttivaihtoehtojen vertailu kustannusten, energiatehokkuuden ja takaisinmaksuajan näkökulmasta. Laskelman perusteella voidaan valita järkevin vaihtoehto. Laskelmia tekevät insinööritoimistot.

Elinkaarilaskelma

Pitkän aikavälin laskelma, joka kertoo kiinteistön kustannukset, energiatehokkuuden ja ympäristövaikutukset.

Lisätietoa: Suomen LVI-liitto eli Sulvi ry on yhteistyössä Kosteus- ja home-talkoot -kampanjan kanssa laatinut LVV-kuntotutkimusoppaan, joka löytyy kyseisten tahojen verkkosivuilta. Oppaasta löytyy hyviä ohjeita myös tutkimusten tilaajille.

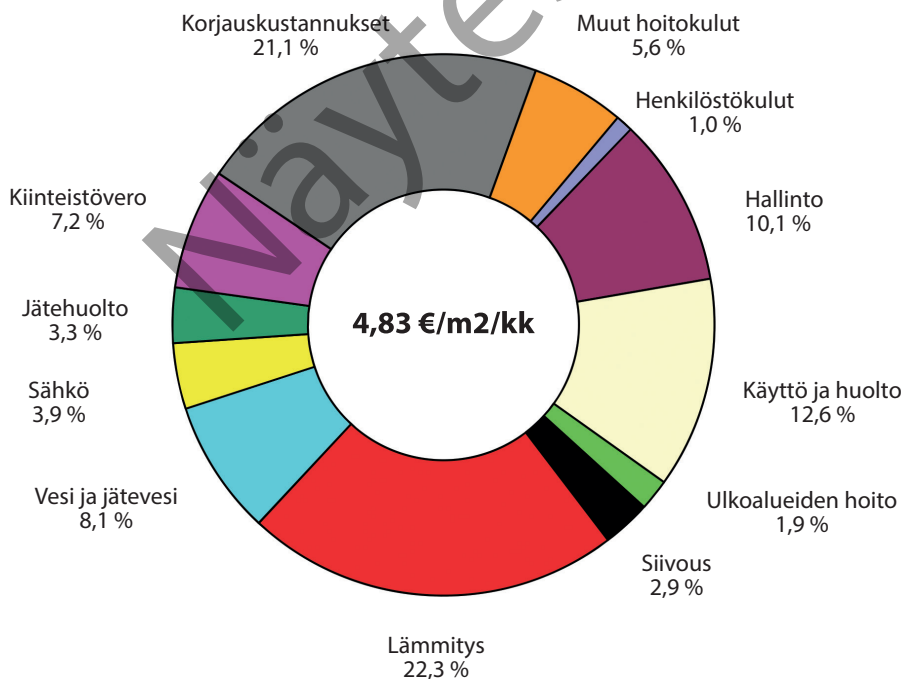
Tehtävä hallitukselle:

Selvitä, millaisia teknisiä suunnitelmia, selvityksiä ja tutkimuksia taloyhtiössäsi on tehty, ja pitävätkö ne edelleen paikkansa. Etsi raporteista toimenpide-ehdotukset ja selvitä, onko toimenpiteet tehty.

6.4 Kulutusseuranta

Energiankulutuksen osuus taloyhtiön hoitokuluista on 30–40 prosenttia. Hyvään kiinteistönpitoon kuuluu lämmön, veden ja energian kulutuksien seuraaminen ja kulutuspoikkeamiin puuttuminen. Seuraavasta kuviosta näet, miten taloyhtiön hoitokulut jakaantuvat ja mikä on energiankulutuksen osuus niistä.

Kiinteistönhoitokulut asunto-osakeyhtiömuotoisissa kerrostaloissa koko maassa vuonna 2018



Lähde: Kiinteistöliitto / Juho Järvinen
ja Tilastokeskus