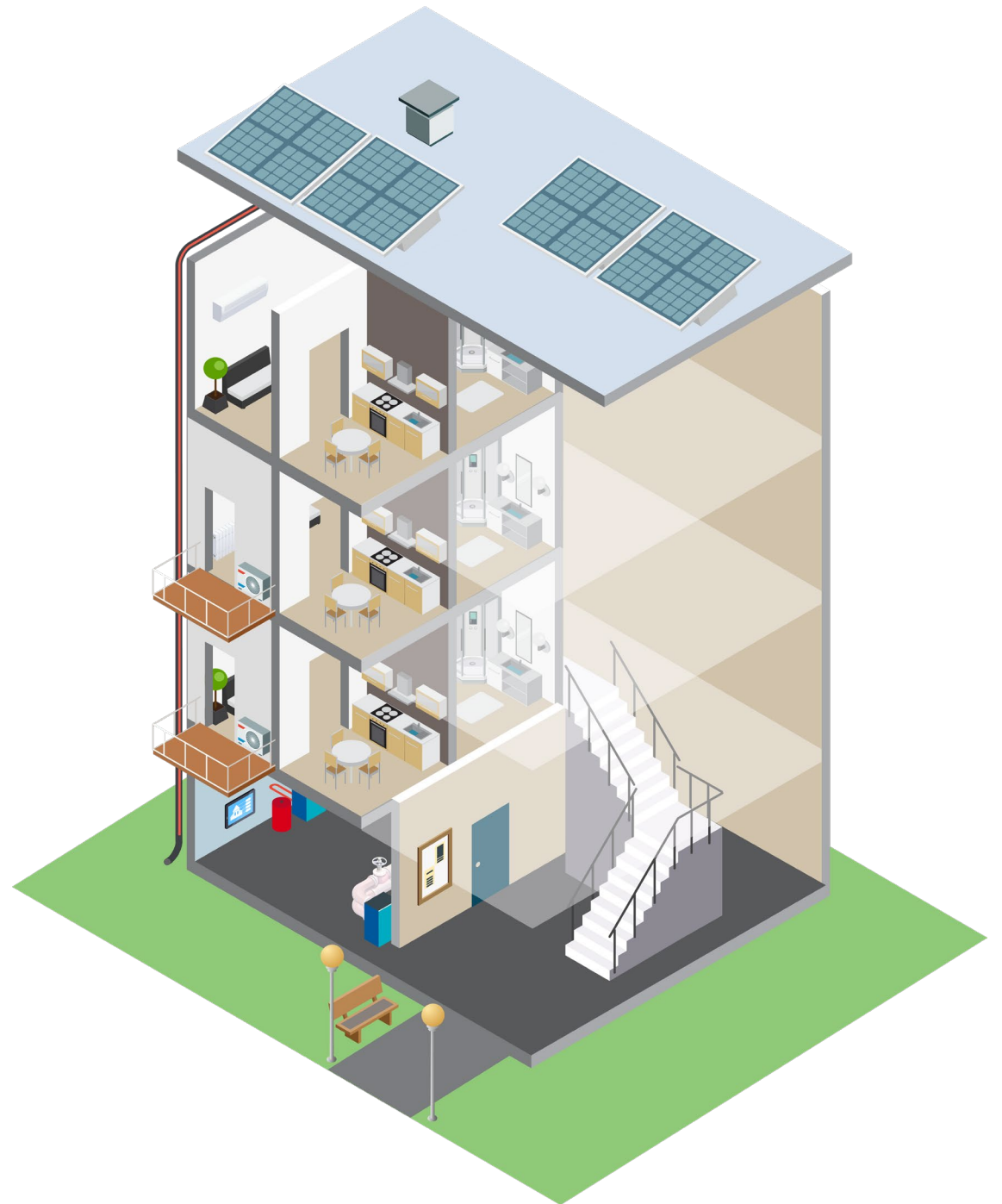


Kerrostalon huoltotoimenpiteet



Koko vuoden kattavat huolto- ja tarkastustoimenpiteet

Kulutusseuranta on tärkeä työkalu kiinteistön omistajalle.

- Kulutusseurannan avulla kiinteistön omistaja saa selville milloin ja kuinka paljon kiinteistö käyttää energiaa tai vettä.
- Kulutusseuranta mahdollistaa kiinteistön omistajalle tavoitteellisen energiankäytön hallinnan.
- Kulutusseurannan avulla:
 - Muutokset energiankäytössä ovat todennettavissa.
 - Laitteiden vikatilanteet voidaan havaita energiankulutuksen muutoksista.

Vastuu siitä, kuuluvatko ylläpitotoimet taloyhtiölle vai asukkaalle tulee määrittää, ja viestiä asukkaille riittävästi heidän vastuullaan olevista ylläpitotoimenpiteistä.

Ilmanvaihdon toiminnan tarkastelu, säätö sekä huollot kuuluvat ympärivuotisiin tarkastustoimenpiteisiin.

- Suodattimet suositellaan vaihdettavaksi kaksi kertaa vuodessa.
- Oikeat ilmamäärät varmistavat että kiinteistössä on riittävästi raikasta ilmaa.
 - Ilmanvaihdon tehon kasvattaminen sekä pienentäminen tarpeen mukaisesti auttavat poistamaan ylimääräistä kosteutta ja säästämään lämmitysenergian kulutuksessa.
- Lämmön talteenoton kesä- ja talviasetuksilla varmistetaan energiatehokas ja hyvät olosuhteet ylläpitävä ilmanvaihto.

Kerrostalo

Ilmanvaihdon talviasetukset, suodattimien vaihdot

Rännien ja rännikaivojen puhdistus. Sulanapitojärjestelmä päälle, asetusarvojen määrittäminen.

Asukkaiden informoiminen: lämmitys, lämpötilat, ilmanvaihto, tuuletus.

Lämmitysjärjestelmän kesäsulun avaaminen ja toiminnan testaaminen.
Paisunta-astian esipaineen tarkastus.

Ulkovalaistuksen kunnon tarkastus ja uusinta tarvittaessa.



SYKSY

- ✓ Lämmityksen kesäsulun avaus ja järjestelmän tarkastus
- ✓ Patterien termostaattien toimivuuden tarkastus
- ✓ Ilmanvaihdon/-koneentalviasetukset, ja suodattimien vaihto
- ✓ Lämmitysjärjestelmän paisunta-astian esipaineen tarkastus
- ✓ Sulanapitojärjestelmä päälle
- ✓ Rännien ja rännikaivojen puhdistus
- ✓ Asukasinfo syksy: lämmitys, lämpötilat, ilmanvaihto, tuuletus, jne.
- ✓ Automaation toiminnan tarkastus (ei ristiriitoja, kortti ST 98.61)
- ✓ Teletilojen lukitus, siisteys ja kunto (ST 42.01)
- ✓ Tilalukitusten tarkastus ja huolto
- ✓ Ulkovalaistuksen kunnon tarkastus

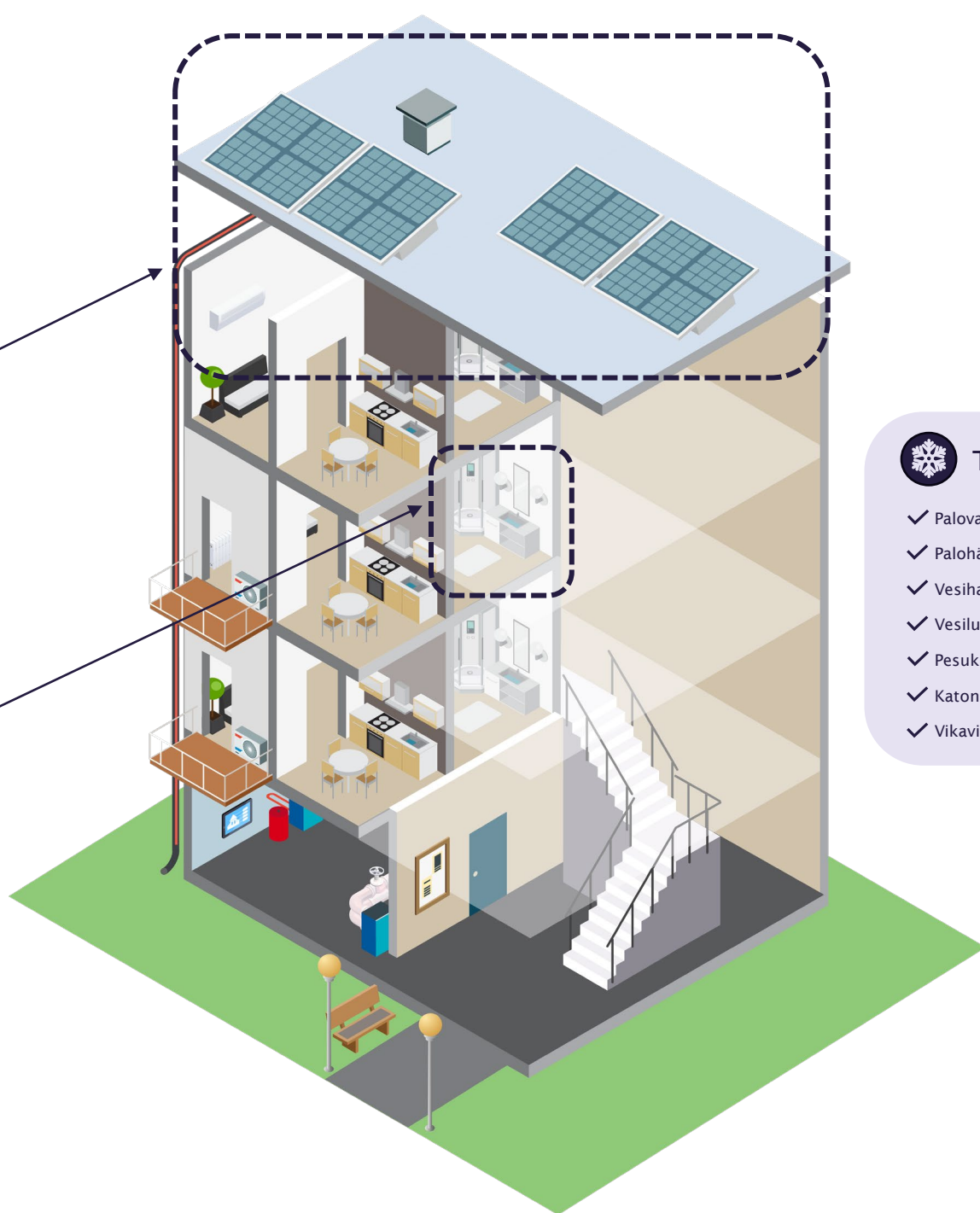
Syksyn huolto- ja tarkastustoimenpiteet

- Syksyllä tulee asettaa ilmanvaihtokoneeseen oikeat talviasetukset, sekä puhdistaa tai vaihtaa ilmanvaihtokoneen tai raitisilmaventtiilien suodattimet.
 - Huoneistojen venttiilien puhdistus asukkaiden vastuulla.
- Lämmityskauden alussa on aukaistava lämmitysjärjestelmän kesäsulku, ja tarkistaa sen asetukset.
 - Asetusarvojen tai säätökäyrän pienentäminen energiatehokkaammalle tasolle.
- Lämmönjakolaitteiston ja sen termostaattien toiminnan tarkastus lämmityskauden alussa.
 - Kiinteistöhuolto vastaa lämmityskierron toiminnasta.
 - Asukkaat tarkastavat termostaattien toiminnan, tarvittaessa kiinteistöhuolto auttaa.
- Ulkovalaistuksen kunnon tarkastus iltojen pimentyessä, uusinta tarvittaessa.
- Rännien ja rännikaivojen puhdistus lehdistä ja irtoroskista, varmistetaan sadeveden oikeanlainen ohjaus.
 - Sadevesien tulviminen rakennuksen seiniin tai juureen kasvattaa kosteuskuormaa altistaen rakenteita vesivaurioille.

Kerrostalo

Katon lumikuorman ja jääpuikkojen seuranta talven yli, tarvittaessa kevennys tai poisto.

Vesihanojen ja vesikalusteiden, vesilukkojen ja lattiakaivojen, vikavirtasuojien sekä pesukoneiden letkujen tarkastukset, puhdistukset ja toiminnan testaukset.



TALVI

- ✓ Palovaroittimien tarkastus kerran kuukaudessa
- ✓ Palohälyttimen vuositestaus
- ✓ Vesihanojen ja wc-istuinten tarkastus
- ✓ Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus
- ✓ Pesukoneiden letkujen tarkastus/vaihto
- ✓ Katon lumikuorman (ja jääpuikkojen) tarkkailu
- ✓ Vikavirtasuojien testaus

Talven huolto- ja tarkastustoimenpiteet

- Talvella ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmien toiminnan seuraukset.
 - Talvipakkaset testaavat lämmitysjärjestelmän ja lämmönjaon toiminnan.
 - Kulutusseuranta järjestelmien toiminnan tarkkailun tukena.
- Patteriverkoston tasapainotus tai perussäätö tulee suorittaa lämmityskaudella, kun päivän keskilämpötila on -5°C tai alle.
 - Lue lisää Motivan verkkosivuilta [patteriverkoston perussäädöistä](#).
- Katon lumikuorman ja jääpuikkojen muodostumisen seuranta
 - Tarvittaessa lumikuormaa voi keventää tai poistaa lumet ja jääpuikot katolta.
 - Jääpuikot kertovat lämpövuodoista, mitkä tulee etsiä ja korjata
- Liukkauden torjunnasta, jään poistosta, hiekoituksesta tai sulatuksesta tulee varmistua talvella.
 - Toisaalta sulatuslaitteiston turhaa toimintaa ja energiankulutusta tulee välttää.
- Ilmalämpöpumpun tai ilma-vesilämpöpumpun ulkoyksikkö tulee sulattaa, mikäli ulkoyksikön automaattinen sulatus ei riitä pitämään laitetta riittävän puhtaana.
 - Sulatusvesien ohjaus ja kertyminen tulee huomioida siten, ettei laitteen alle kertyvä jääkeko kasva liian suureksi, laitteeseen kiinni.
 - Huoneistokohtaisissa lämpöpumpuissa vastuu asukkaalla.
- Asukkaille viestittävä, mitkä seuraavista ylläpitotoimista kuuluu heidän vastuulle:
 - Palovaroittimien ja häkävaroittimien vuositastaus.
 - Vesihanojen ja wc-istuinten tarkastus vuotojen varalta
 - Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus
 - Pesukoneiden letkujen tarkastus

Kerrostalo

Ilmanvaihdon talviasetukset,
suodattimien vaihdot.

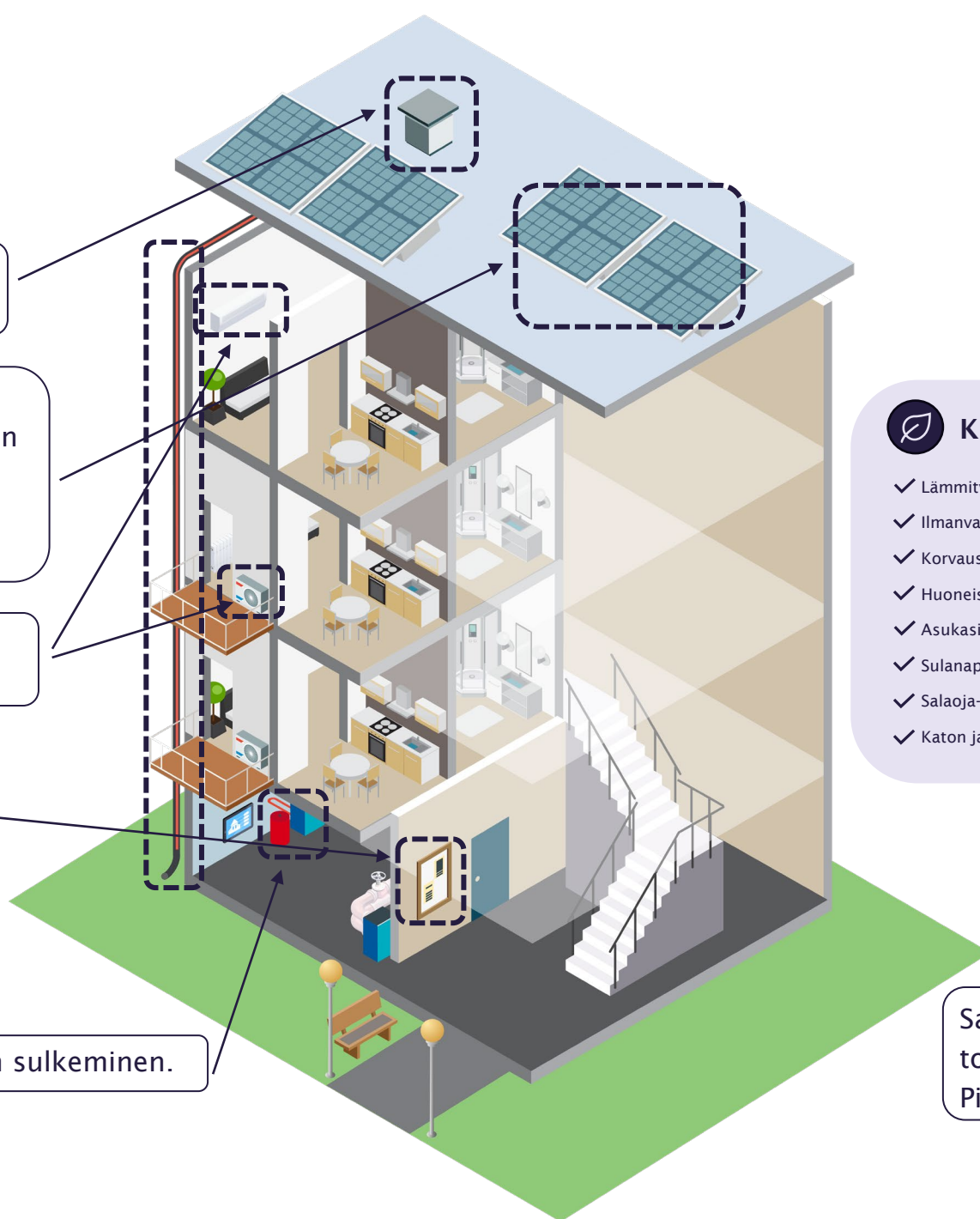
Keväällä katon ja kattoturva-
tuotteiden kunnon, ja läpivientien
tarkastus.
Aurinkopaneelien puhdistus
palokuormasta.

Huoneiston ilmalämpöpumpun
puhdistus.

Asukkaiden informoiminen:
viilennys, huoltotoimet.

Sulanapitojärjestelmien
sammuus.

Lämmitysjärjestelmän kesäsulun sulkeminen.



KEVÄT

- ✓ Lämmityksen kesäsulku kiinni/lämmityksen sulkeminen kesäksi
- ✓ Ilmanvaihdon/-koneen kesäasetukset ja asetusarvot
- ✓ Korvausilma- ja poistoventtiilien puhdistus, tarvittaessa suodattimien vaihto
- ✓ Huoneiston ilmalämpöpumpun puhdistus
- ✓ Asukasinfo: Viilennys, huoltotoimet
- ✓ Sulanapito pois päältä
- ✓ Salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuuden tarkistus
- ✓ Katon ja sen läpivientien tarkastus

Salaoja-, ja sadevesiviemärien
toiminnan tarkastus.
Pintavesien seuranta.

Kevään huolto- ja tarkastustoimenpiteet

- Lämmityskauden loputtua kesäsulku kiinni, lämmitysjärjestelmän sulkeminen.
- Keväällä asetetaan ilmanvaihtokoneeseen kesäasetukset, kuten lämmön talteenoton ohitus, puhdistetaan tai vaihdetaan ilmanvaihtokoneen tai raitisilmaventtiilien suodattimet.
 - Huoneistojen venttiilien ylläpito asukkaan vastuulla
- Viilentävien lämpöpumppujen ulkoyksikön puhdistaminen, kondenssivesien ohjaus ja niiden toimivuus kannattaa testata ennen viilennystarvetta. Kondenssiveden poiston seuranta käytön alettua.
 - Huoneistokohtaisissa lämpöpumpuissa vastuu asukkaalla
- Lumikuorma ja lämpötilamuutokset rasittavat kattoa. Keväällä on tärkeä tarkistaa katon sekä kattoturvatuotteiden kunto, sekä etenkin katon läpivientien vedenpitävyys.
- Keväisin salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuus voidaan tarkistaa tarkastuskaivosta, ja tarvittaessa huuhdella viemärit.
- Lumien sulamisvesien ja pintavesien käyttäytymistä tulee tarkastella.

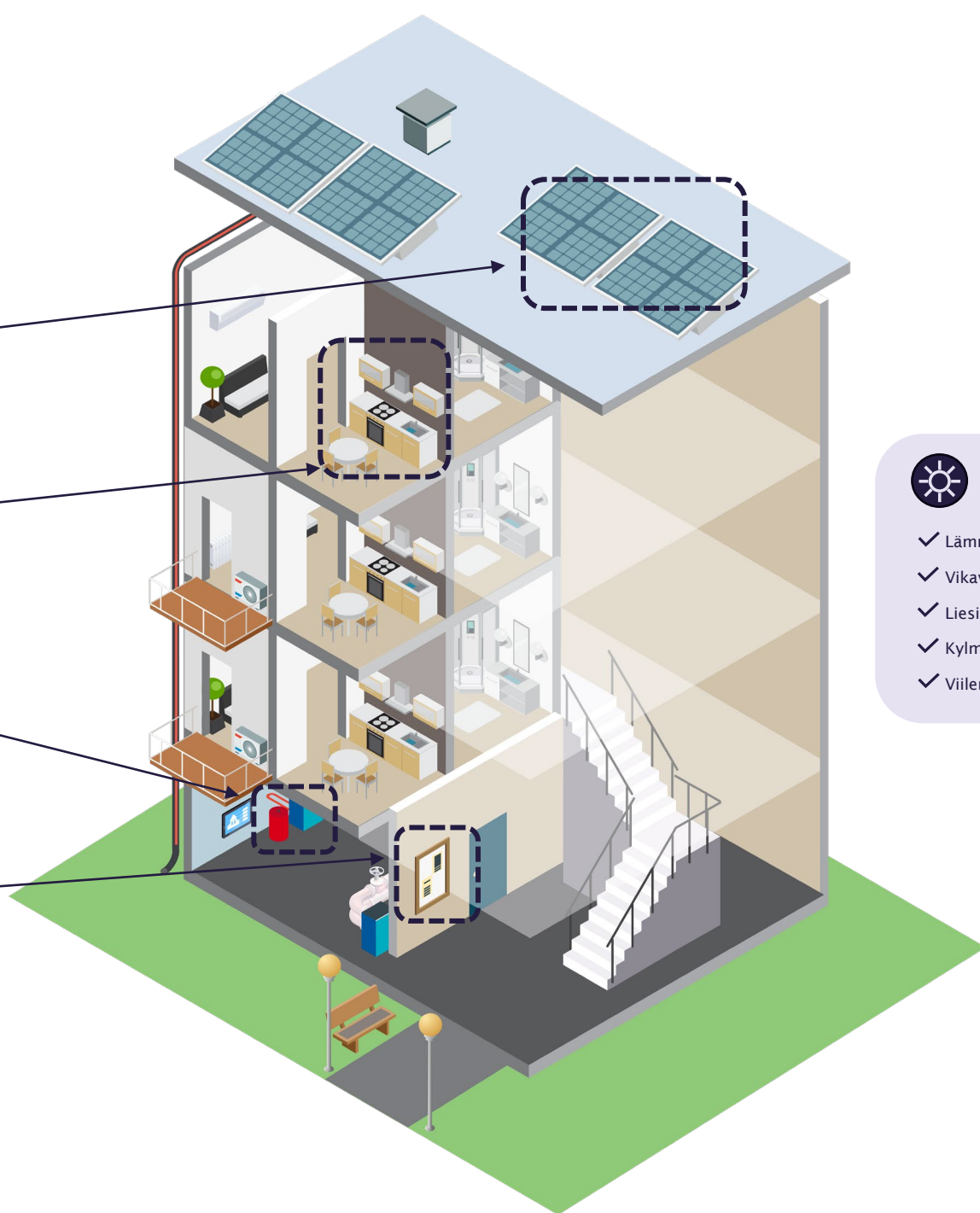
Kerrostalo

Aurinkopaneelien toiminnan ja tuoton seuranta.

Kylmälaitteiden ja liedon taustojen puhdistus, liesituulettimen suodattimen puhdistus.

Lämmitysjärjestelmän huollot.

Asukkaiden informoiminen: viilennysratkaisuista ohjeistus asukkaille.



KESÄ

- ✓ Lämmitysjärjestelmän huollattaminen/huolto.
- ✓ Vikavirtasuojien testaus.
- ✓ Liesituulettimen suodattimien puhdistus.
- ✓ Kylmälaitteiden ja liedon taustojen puhdistus.
- ✓ Viilennysratkaisut ja ohjeet asukkaille.

Kesän huolto- ja tarkastustoimenpiteet

- Kesä on erinomainen aika huollattaa lämmitys-järjestelmät. Kun järjestelmiä ei tarvita lämmön tuotantoon, ne voidaan huoltaa kiireettömästi.
- Lämpöpumppujen ja niiden sihtien puhdistukset tai perustarkastukset voidaan suorittaa myös kesällä.
 - [Motiva - lämpöpumppujen huolto-ohje \(pdf\)](#)
- Polttokattiloiden osalta esimerkiksi niiden puhdistus ja säätö, polttimen vaihto ja energiatehokkuustarkastus, öljysäiliön tarkastus.
 - [Lämmitysenergia Yhdistys - lämmitysjärjestelmän kunnossapito](#)
 - [Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes - painelaitteet](#)
- Aurinkosähköjärjestelmän toiminnan ja tuoton seuranta.
- Polttokattiloiden tai tulisijojen piiput ja hormit voidaan nuohota kesän aikana, jolloin myös katolla on turvallisinta liikkua.
 - Lisätietoa nuohouksesta [Nuohousalan Keskusliitto ry](#)
- Kodinkoneiden puhdistuksella varmistetaan niiden turvallinen ja energiatehokas käyttö.
 - Kylmälaitteiden tausta puhdistus parantaa laitteen energiatehokkuutta kesällä, kun sen energiankulutus on suurimmillaan.
 - Huoneistojen kylmälaitteiden puhdistus asukkaiden vastuulla.
- Ikkunoiden ja ovien tiivisteiden tarkastus ja vaihto on helpointa suorittaa kesällä. Liimatut tiivisteet liimautuvat parhaiten, kun kiinnityspinta ei ole liian viileä.
 - Taloyhtiön sekä asukkaiden keskinäiset vastuut määritettävä

Kerrostalo

Tarkastukset 2-10 vuoden välein

Kuntoarvion teettäminen 5-7 vuoden välein!

IV-kanavien nuohous, järjestelmän tarkastus ja ilmamäärien säätö. Ilmanvaihdon tasapainotus.

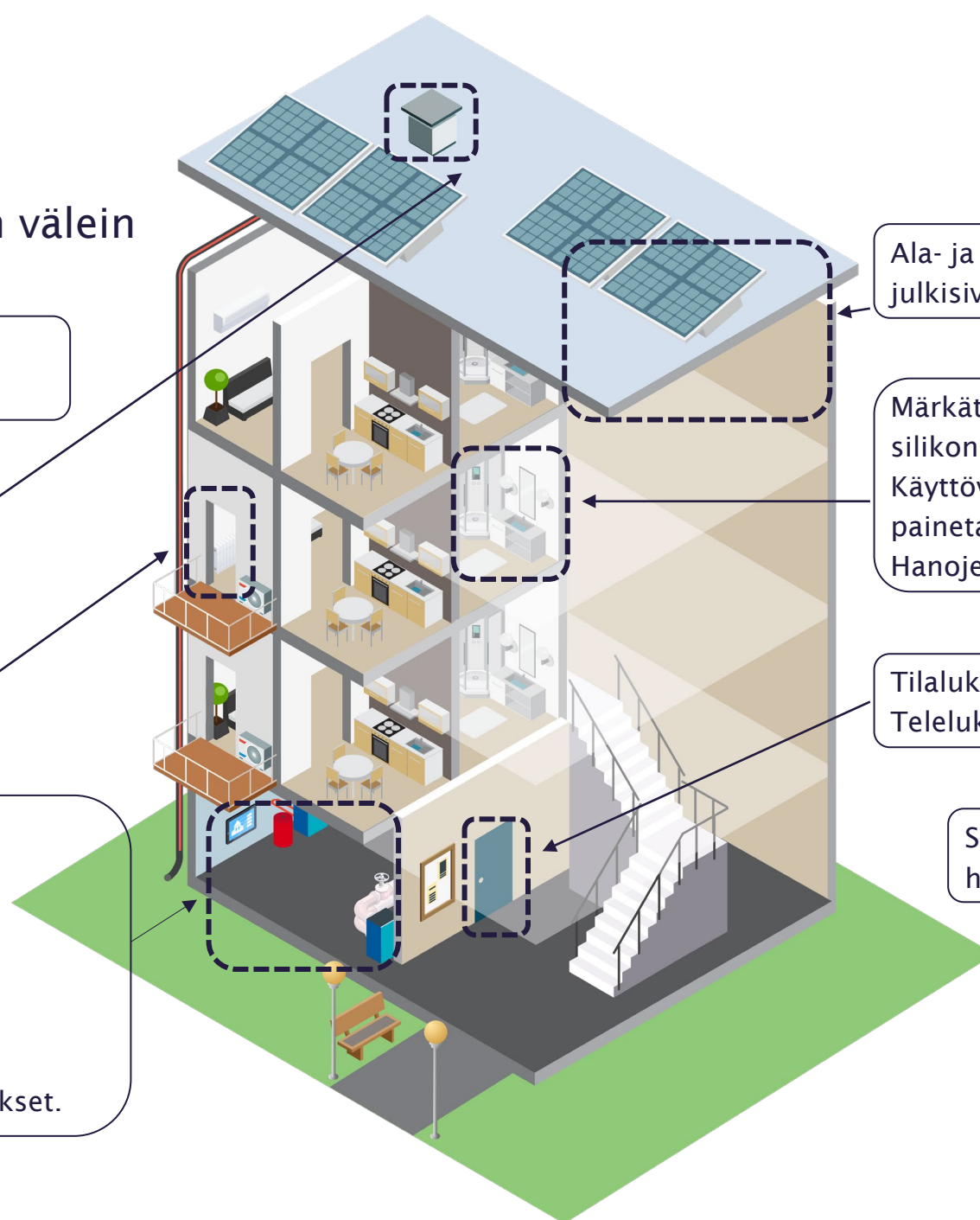
Ikkunoiden ja ovien tiivisteiden tarkastus/uusiminen.

Lämmitysjärjestelmän seuranta ja asetusarvojen tarkastus/säätö.

Lämmityksen säätökäyrän optimointi.

Lämmitysjärjestelmän perussäätö, tasapainotus.

Lämpöpumppujen määräaikaistarkastukset.



Ala- ja yläpohjatiilojen kunnon tarkastus, julkisivun kunnon tarkastus.

Märkätilojen kunnon tarkastus ja silikonisaumojen uusiminen. Käyttövesiverkoston kunnon tarkastus, painetason tarkastus ja säätö. Hanojen ja suihkupäiden säätö.

Tilalukitusten tarkastus ja huolto. Telelukitusten tarkastus ja huolto.

Salaojajärjestelmän tarkastus ja huuhtelu.

Taloyhtiön tarkastustoimenpiteet

- Taloyhtiön keskitetty lämmönjakojärjestelmä voidaan tasapainottaa. Sillä varmistetaan lämmön tasainen jakautuminen rakennuksen eri tiloihin.
- Myös keskitetty koneellinen ilmanvaihto voidaan tasapainottaa. Tällä varmistetaan raikkaan ilman saaminen kaikkiin tiloihin.
- Lämmitysjärjestelmän tasapainotus kannattaa tehdä viimeiseksi muiden energiankulutukseen vaikuttavien huolto-, korjaus-, tai muutostöiden jälkeen. Samalla voidaan optimoida lämmityksen säätökäyrää energiatehokkaammaksi.

Lämmityksen ja ilmanvaihdon lisäksi taloyhtiön kannattaa kiinnittää muihinkin olosuhteisiin tai energiankäyttöön vaikuttavien tekijöiden, kuten ikkunoiden ja ovien tiivisteiden kuntoon, käyttövesiverkoston toimintaan sekä hanojen virtaamiin.

Taloyhtiön velvollisuuksiin kuuluu myös suorittaa seuraavat määräaikaistarkastukset:

- Tulisijojen sekä savuhornien nuohoukset ja tarkastukset.
- Öljypolttimen huolto 2 vuoden välein tai 5000 litran kulutuksen jälkeen, öljysäiliön tarkastus sekä painekoe.
- Jäähdytyslaitteiden vuototarkastukset.
- Painelaitetarkastukset.
- Hissin määräaikaistarkastus.
- Väestönsuojaan liittyvät tarkastukset.
- Lämmityskattiloiden savukaasumittaukset ja energiatehokkuusmittaus (ei pakollisia mutta suositellaan).

Tarkastukset, niissä löytyneet havainnot sekä mahdolliset kunnostustyöt kannattaa kirjata kiinteistön huoltokirjaan. Tämä auttaa ylläpitämään pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa (PTS), joka on tärkeä osa kiinteistön suunnitelmallista ja kauaskatseista ylläpitoa.

Lisätietoa taloyhtiön tarkastustoimenpiteisiin

- [Taloyhtiöt – yhdessä energiatehokkaasti \(Motiva Oy\)](#)
- [Taloyhtiöt – suunnitelmallinen kiinteistönpito \(Motiva Oy\)](#)
- [Taloyhtiöt – vinkkejä energiansäästöön \(Motiva Oy\)](#)
- [Patteriverkoston perussäätö \(Motiva Oy\)](#)

www.motiva.fi/talotekniikkavinkitrivijakerrostalot



Talotekniikan viestintäfoorumi
www.motiva.fi/talotekniikanviestintafoorumi



@MotivaOy



www.motiva.fi