

RAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE

Laatinut:

Ohjeita huoltokirjan täyttöön

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrää tietyille kiinteistöille laadittavaksi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen (huoltokirjan). Lain lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelman A4 mukaan käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla loppukatselmusta toimitettaessa siinä valmiudessa, että sen avulla kyetään käynnistämään kiinteistönhoito ja -huolto sekä kiinteistön kunnossapito. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla valmis niiden rakennusosien osalta, jotka ovat valmistuneet loppukatselmukseen mennessä.

Tämä huoltokirja on ohjeellinen pohja ja sen tehtävänä on auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää huoltokirjan laadinnassa. Käytä harkintaa esimerkiksi kunnossapitotoimenpiteiden jaksotuksien käytössä, sillä liian tiheään jaksotettu kunnossapito lisää kustannuksia ja liian harvaan saattaa johtaa laitteiston hajoamiseen. Tarkista kunnossapitojaksotukset suunnittelijaltasi sekä laitetoimittajaltasi.

Mikäli täytät huoltokirjan sähköistä versiota, poista huoltokirjasta sellaiset kohdat, mitkä eivät koske omaa kiinteistöäsi. Vastaavasti voit täydentää tämän huoltokirjan eri osioita, mikäli jokin oman kiinteistösi huoltokohde tai jokin muu asia puuttuu tästä pohjasta.

Lue opas käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnasta ennen huoltokirjan laadintaan ryhtymistä. Löydät oppaan Kangasalan kunnan rakennusvalvonnan internet-sivuilta.

Hyödyllisiä linkkejä auttamaan huoltokirjan laadinnassa

Opas rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnasta.

http://www.kangasala.fi/asuminen_ ja _ymparisto/rakennusvalvonta/

Tarkastus-, hoito- ja huolto-ohjeet. Poikkeus- ja häiriötilanteiden ohjeet. KH 90-00226.

<https://www.rakennustieto.fi/kortistot/kh/kortit/00226.html.stx> (maksullinen palvelu)

1 Kiinteistön perustiedot

Omistaja- ja yhteystiedot

Rakennuttaja

Katuosoite

Postinumero ja -toimipaikka

Kunta

Kaupunginosa / kylä

Tontin / tilan nro

Kortteli

Kiinteistörekisterinro

Tontti

Oma / vuokra

Tontin pinta-ala

Rakennusoikeus

Käyttämätön rak.oikeus

Rakennuksen 1 tiedot

Rakennusvuosi

Huoneistoala

Kerrosala

Bruttoala

Tilavuus

Erytisasioita

Rakennuksen 2 tiedot

Rakennusvuosi

Huoneistoala

Kerrosala

Bruttoala

Tilavuus

Erityisasioita

Rakennuksen 3 tiedot

Rakennusvuosi

Huoneistoala

Kerrosala

Bruttoala

Tilavuus

Erityisasioita

2 Tiedot suunnittelijoista, rakentajista, työnjohtajista, viranomaisista ja urakoitsijoista

Arkkitehti puh.

Pääsuunnittelija puh.

Rakennesuunnittelija puh.

LVI-suunnittelija puh.

Sähkösuunnittelija puh.

Vastaava työnjohtaja puh.

KVV-työnjohtaja puh.

Sähkötyönjohtaja puh.

Rakennusvalvontaviranomainen puh.

Maanrakennusurakoitsija

LVI-urakoitsija

Sähköurakoitsija

Elementtitehdas

Kattotuolit

3 Tiedot teknisistä järjestelmistä

Lämmitysjärjestelmä 1

Järjestelmän kuvaus, tilat

Toimittaja

Tuotemerkki

Huoltoväli, käyttöikä

Lämmitysjärjestelmä 2

Järjestelmän kuvaus, tilat

Toimittaja

Tuotemerkki

Huoltoväli, käyttöikä

Ilmanvaihtojärjestelmä

Järjestelmän kuvaus

Toimittaja

Tuotemerkki

Huoltoväli, käyttöikä

Muu järjestelmä 1

Järjestelmän kuvaus

Toimittaja

Tuotemerkki

Huoltoväli, käyttöikä

Muu järjestelmä 2

Järjestelmän kuvaus

Toimittaja

Tuotemerkki

Huoltoväli, käyttöikä

4 Tiedot pintamateriaaleista

4.1 Sisäpinnat

		Olohuone	Keittiö
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
	Listat		
Lattia	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parketti / laminaatti		
	Laatta		
	Listat		
		Eteinen	Tuulikaappi
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
	Listat		
Lattia	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parketti / laminaatti		
	Laatta		
	Listat		

		WC 1	WC 2
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
	Listat		
Lattia	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parketti / laminaatti		
	Laatta		
	Listat		
	Vedeneriste		
		Aula	Makuuhuone 1
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
	Listat		
Lattia	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parketti / laminaatti		
	Laatta		
	Listat		

		Makuuhuone 2	Makuuhuone 3
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
Lattia	Listat		
	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parkettilaminaatti		
	Laatta		
Listat			
		Makuuhuone 4	Makuuhuone 5
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
Lattia	Listat		
	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parkettilaminaatti		
	Laatta		
Listat			

		Kodinhuoltohuone	Kylpyhuone
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
	Listat		
Lattia	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parketti / laminaatti		
	Laatta		
	Listat		
	Vedeneriste		
		Sauna	Tekninen tila
Katto	Tasoite		
	Maali		
	Paneeli		
	Listat		
Seinät	Tasoite		
	Maali		
	Tapetti		
	Paneeli		
	Listat		
Lattia	Tasoite		
	Liima		
	Muovimatto		
	Parketti / laminaatti		
	Laatta		
	Listat		
	Vedeneriste		

Katto			
Seinät			
Lattia			
Katto			
Seinät			
Lattia			

4.2 Ulkopinnat

	Puuverhous 1	Puuverhous 2
Pohjamaali		
Pintamaali		
Väri		
Materiaali		

	Tiiliverhous 1	Rappaus
Materiaali		
Tasoite		
Saumaus		
Väri		

	Tiiliverhous 1	Rappaus
Materiaali		
Tasoite		
Saumaus		
Väri		

	Kaiteet ja pylvääät	Räystäänalus
Pohjamaali		
Pintamaali		
Väri		
Materiaali		

	Vesikate	Kattopellitykset
Materiaali		
Tuotenimi		
Pintakäsittely		
Väri		

	Vesikourut ja syöksytorvet	Ikkunapellitykset
Materiaali		
Tuotenimi		
Pintakäsittely		
Väri		

4.3 Ikkunat ja ovet

	Ikkunatyyppe 1	Ikkunatyyppe 2
Tavarantoimittaja		
Tuotenimi		
Helat		
Väri		

	Ovityyppe 1	Ovityyppe 2
Tavarantoimittaja		
Tuotenimi		
Helat		
Väri		

Tavarantoimittaja		
Tuotenimi		
Helat		
Väri		

5 Huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet sekä ohjeet niiden suorittamiseen

Alla oleva taulukko on suuntaa antava. Mikäli eri laitteiden ja rakennusosien tarkastusväleissä on eroavaisuuksia oman laitteesi valmistajan antamiin tarkastusväleihin, korjaa ne vastaamaan valmistajan antamia.

Yliviivaa alla olevasta taulukosta sellaiset kohdat pois, jotka eivät koske asuinrakennustasi. Käytä taulukon lopussa olevia tyhjiä rivejä täydentääksesi taulukkoon puuttuvia kohtia.

Tässä asiakirjassa esitetyt huoltotoimenpiteet ovat pääosin tarkastuksia. Tarkastuksen lopputuloksena voi olla:

- Kohde kunnossa, ei tarvita jatkotoimenpiteitä
- Kohde tarvitsee huoltoa, tehdään usein tarkastuksen yhteydessä
- Kohde vioittunut tai vaatii erikoisosaamista vaativaa huoltoa, tilataan huoltoliikkeen edustaja huoltamaan laite

Merkkien selitykset

JK	=	Joka kevät
JS	=	Joka syksy
JT	=	Joka talvi
JAT	=	Jatkuva tarkkailu

Koodi	Tarkastuskohde	Huoltotoimenpiteet	Tarkastusväli
100	Piharakenteet		
101	Avo-ojat	Tarkista avo-ojien, salaoja- ja sadevesiviemärien purkuaukot.	JK
102	Viherrakenteet	Tarkasta nurmikon, puiden ja pensaiden kunto sekä puuston aiheuttamat roskat vesikatolta ja viemärien lähistöltä.	JK, JS
103	Päällysterakenteet	Tarkasta yleiskunto, pintavesien poisto. Puhdista sammaleesta.	JK
104	Aluevarusteet	Tarkista aitojen, lipputangon, grillin ym. kunto ja korjaustarve.	JK, JS
200	Pohjarakenteet		
201	Salaojat	Tarkasta toimivuus, sorapesät, veden virtaus ja poista roskat.	3 vuotta
202	Padotusventtiilit	Tarkasta toimivuus.	3 vuotta
300	Rakennustekniikka		
301	Alapohja (ryömintätila)	Tarkasta ryömintätilan maapohjan kosteus, tuuletus, onko kosteusvaurioita ja painumia.	2 vuotta

302	Ulkoseinät (puu)	Tarkasta silmämääräisesti pintarakenne ja pintakäsittely, lahovauriot, saumojen tiiviys ja sadevesien aiheuttamat vauriot.	2 vuotta
303	Ulkoseinät (tiili)	Tarkasta tiilien saumat ja sadeveden sekä pakkasen aiheuttamat vauriot.	2 vuotta
304	Ulkoseinät (rapattu)	Tarkasta rappaus ja sen pintakäsittely, rappauksen kiinnitys alustaansa ja sadevesien ja pakkasen aiheuttamat vauriot.	2 vuotta
305	Sokkelirakenteet	Tarkasta pintakäsittely ja pinnan kiinnitys alustaansa.	2 vuotta
306	Ikkunat (ulkopuolelta)	Tarkasta vesipellit, ulkopuutteet karmit, listat ym. sekä ikkunan liittymät seinärakenteisiin.	2 vuotta
307	Ikkunat (sisäpuolelta)	Tarkasta puutteet ja karmit, tiivisteet, helat, ikkunan avaus, ikkunarakenteen suoruus.	5 vuotta
308	Ulko-ovet	Tarkasta pinnat, tiivisteet, karmit, saranat ja lukot (öljyäminen), avautuminen.	JAT, 1 vuosi
309	Sisäovet	Tarkasta sisäovien yleiskunto, huolto- ja korjaustarve.	JAT
310	Parveke	Tarkasta sadeveden ja pakkasen aiheuttamat vauriot, kaiteiden ja teräsrakenteiden ruostuminen ja kiinnitys sekä vedenpoisto.	2 vuotta
311	Katokset	Tarkasta vedenpoisto ja kiinnitys kantaviin rakenteisiin.	2 vuotta
312	Talotikkaat	Tarkasta tikkaiden kiinnitys, turvalaitteet ja pinnan kunto.	1 vuosi
313	Vesikatto (huopa)	Tarkasta huopakatteen reunojen irtoamiset, repeämät, pussimuodostumat, kolhut, kulumiset. Poista roskat esimerkiksi harjaamalla. Lisäksi tarkasta läpivientien tiiviys, pellitysten kunto ja katteen nostot.	1 vuosi
314	Vesikatto (pelti)	Tarkasta peltikatteen pinnan kulumat, ruoste, kolhut, saumojen vuodot ja katteen kiinnitys. Poista katolta roskat. Lisäksi tarkasta läpivientien tiiviys ja pellitysten kunto.	1 vuosi
315	Vesikatto (tiili)	Tarkasta tiilien rikkoontuminen, sammaloituminen, roskaantuminen. Lisäksi tarkasta läpivientien tiiviys ja pellitysten kunto.	1 vuosi
316	Räystäät	Tarkasta räystäspellitykset sekä niiden kiinnitys ja saumaus.	1 vuosi
317	Vesikaton varusteet	Tarkasta räystäskourujen ja syöksytorvien puhtaus, lumivauriot, kallistukset, vuodot, ruoste ja kiinnitykset. Lisäksi tarkista tikkaiden kulkusiltojen, lumiesteiden, pollareiden ja antennien kiinnitykset.	1 vuosi

318	Savupiippu	Tarkasta savupiipun kaiteet, hoitotasot, niiden turvallisuus ja kiinnitys, savukanavan luukkujen tiivisteet, savupiipun tuuletus ja veto.	1 vuosi
400 Lämmitysjärjestelmä			
401	Lämminvesivaraaja	Tarkasta mittarit, termostaatit, venttiilit, putkiyhteet, huoltoluukut ja sähkövastukset.	JK, JS
402	Paisunta- ja varolaitteet	Tarkasta paisunta-astian toiminta lukemalla vedenkorkeus painemittarista. Tarkasta ettei varoventtiili vuoda.	JK, JS, JT
403	Lämmönjakoverkoston kiertovesipumput	Tarkasta pumppujen tiiviys, pumppujen moottorien lämpeneminen. Kuuntele pumppujen käyntiääntä, puhdista pumput tarvittaessa.	JK, JS, JT
404	Lämmitysverkosto varusteineen	Tarkasta näkyvissä olevat putket, putkistojen eristeet ja läpiviennit.	1 vuosi
405	Lämmityspatterit	Tarkasta lämmityspattereiden kiinnitys ja pintakäsittely, huoneilman riittävä kierto patterin ympärillä, veden kierto, patteriventtiilit ja ilmaustarve.	1 vuosi
406	Lämmönlähde		
500 Vesi- ja viemärijärjestelmät			
501	Lämpimän käyttöveden kiertovesipumput	Ks. 403	3 kertaa vuodessa
502	Paineenkorotusjärjestelmät	Tarkasta pumppujen tiiviys, lue mittarit ja vertaa arvoja asetusarvoihin. Ks. 403	2-3 kertaa vuodessa
503	Paineenalennusventtiilit	Tarkasta venttiilien tiiviys, tarkasta ja lue mittarit ja vertaa arvoja asetusarvoihin.	2-3 kertaa vuodessa
504	Lämpimän käyttöveden lämmönsiirtimen painekoe	Tee painekoe määräajoin.	Riippuu lämmönsiirtimen iästä: 1-4 kertaa vuodessa
505	Hiekkanerottimet	Tarkasta hiekkanerottimet ja poista hiekka tarvittaessa	1 vuosi
506	Öljynerottimet	Tarkasta öljynerottimet ja tilaa tyhjennys tarvittaessa. Tarkasta hälytyksen toiminta.	1 vuosi
507	Viemäripumppaamo	Tarkista viemäriveden pinnankorkeus, ohjausautomaatiikan toimivuus, ettei pintalauttaa ole muodostunut ja pumppaamon	4 kertaa vuodessa

8 Toimintaohjeet häiriö- ja poikkeustilanteissa

Toimintaohjeet on jaoteltu erilaisten tilanteiden perusteella. Osa tilanteista on vielä jaettu järjestelmä ja rakennusosakohtaisiin alaotsikoihin.

Kova pakkanen

Viemäriverkosto

Tarkkaile viemäreiden tuuletusputken toimintaa.

Vesikourut ja vedenpoisto

Mikäli vesikourujen ja rännien kanssa on jäätymisongelmia, tulee ne varustaa itsesäätyvillä sulatuskaapeilla.

Huopakatolta ei saa poistaa jäätä hakkaamalla, vaan se tulee sulattaa.

Käyttövesiverkosto

Ehkäise vesimittarin ja vesijohtojen jäätyminen järjestämällä viileisiin tiloihin lisälämmitys. Putkien jäätyessä ota yhteyttä putkiurakoitsijaan.

Ilmanvaihto

Säätä painovoimaisen ilmanvaihdon ulkoilmasäleiköt olosuhteisiin nähden sopiviksi.

Paljon lunta

Rakenteet

Tarkkaile kattorakenteiden lumikuormaa. Poista lumi katolta vain, jos se on aivan välttämätöntä.

Poista lumi kerroksittain ja jätä lunta pieni kerros katolle. (työturvallisuus!).

Tarkista, ettei lumi ole päässyt kulkeutumaan tuuletusraoista yläpohjarakenteisiin.

Ilmanvaihto

Tarkista imu- ja puhallusaukkojen ilmavirrat lumen varalta.

Kova tuuli

Rakenteet

Tarkastele kovan tuulen aiheuttamaa kuormitusta rakennuksen pintoihin, joihin tuulen vaikutus on suuri.

Ankara vesisade

Salaojat ja sadevesijärjestelmä

Valvo salaojien ja sadevesikaivojen toimintaa.

Tarkasta katon vedenpoiston toiminta.

Ilmanvaihto

Kuivata poikkeuksellinen kosteus käyttämällä ilmanvaihtoa täydellä teholla.

Kova helle

Ilmanvaihto

Säädetään ilmanvaihto järjestelmän ohjeiden mukaisesti suuremmalle teholle.

Tulipalo

- Käytä sammutuspeitettä tai sammutinta
- Sähköpalossa irrota sähkölaite pistorasiasta tai katkaise virta pääkytkimestä, käytä vettä vasta kun olet katkaissut laitteesta virran
- Poistu palavasta asunnosta ja auta muut rakennuksessa olevat ihmiset ulos, sulje poistuessasi ovet ja ikkunat
- Soita turvallisesta paikasta hätänumero 112
- Opasta palokunta paikalle

Lisää kodin turvatietoa:

Sisäasiainministeriön pelastusosasto, Pelastustoimi. <http://www.pelastustoimi.fi/turvatietao/>

Sairauskohtaus

Rintakipu

- Aseta potilas lepoon puoli-istuvaan asentoon
- Jos nitro ei auta tai sitä ei ole, anna puoli tablettia Disperiniä
- Soita hätänumeroon 112
- Rauhoita potilasta ja tarkkaile hänen vointia

Pyörtyminen

- Aseta potilas pitkälleen
- Nosta potilaan jalat ylös
- Anna potilaan levätä tarvitsemansa ajan

Epilepsia

- Älä yritä estää kouristuksia
- Suojaa potilasta, jotta hän ei loukkaa itseään
- Älä laita potilaan suuhun mitään
- Jos potilas ei toivu, soita hätänumeroon 112
- Anna potilaan levätä kohtauksen jälkeen
- Mikäli potilas on tajuton, aseta hänet kylkiasentoon

Diabetes

- Anna tajuissaan olevalle sokeripitoista syötävää tai juotavaa, jos potilas ei toivu pian, toimita hänet hoitoon tai soita hätänumeroon 112
- Jos potilas menee tajuttomaksi, aseta hänet kylkiasentoon ja soita hätänumeroon 112

Lisää tietoa ensiavun antamisesta:

Opasmedia Oy, Ensiapuopas. <http://www.ensiapuopas.com/sairauskohtaus.html>

Vesivahinko

- Sulje veden pääsulku tai sulkuventtiili
- Ota yhteyttä putkiliikkeeseen
- Vesivaurioiden kuivaamiseen kannattaa käyttää niihin erikoistunutta liikettä. On tärkeää, että käytetty kuivausmenetelmä on tilanteeseen soveltuva
- Suuressa vesivahingossa voi tilata paikalle palokunnan, joka pumppaa irtoveden pois asunnosta
- Ilmoita vahingosta vakuutusyhtiöön ja sovi vahingon tarkastamisesta.

Ohjeita vesivahingon välttämiseksi:

Fennia, vesivahinkojen ennaltaehkäisy.

<http://www.fennia.fi/Kotitalousasiakkaat/Turvallisuus/KodinTurvallisuus/VesivahinkojenMaaraHuolestuttaa.htm>

9 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen liitteet

Liite	Energiatodistus
Liite	Päivitetyt rakennus- ja erikoispiirustukset
Liite	Materiaalien tuoteselosteita
Liite	Paikantamispierrokset
Liite	Koneiden ja laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet
Liite	Työmaalla otettuja valokuvia