



TALOYHTIÖN SUUNNITELMALLISEN KIINTEISTÖNPIDON TYÖKALUJA

Energiaeksperttikoulutus 10.4.2019

Kiinteistönpitokirja (eli huoltokirja)

- Kiinteistönpitokirjaan kootaan kiinteistön perustiedot sekä hoitoon, huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät tiedot ja tehtävät ajankohtineen
- Laadittava uudisrakennuskohteisiin tai rakennuslupaa vaativiin korjauskohteisiin. (Suomen rakentamismääräyskokoelma 2000)
 - Laadinta asiaan perehtyneen asiantuntijan tehtäväksi
 - Tärkeää perehdyttää isännöitsijä ja huoltoyhtiö huoltokirjan käyttöön
- Ylläpidetään vuosittain, mm:
 - Korjaushistoria ja kunnossapitosuunnitelma (PTS)
 - Vastaavuus sopimusten kanssa
- Kustannus 30-40 vuotta vanhassa 40 huoneiston kiinteistössä noin 1500 €, ylläpito noin 200 € vuodessa (Lähde: [Taloyhtiön energiakirja 2011](#))
- Lisätietoja mm. [Kiinteistöliiton kiinteistönpitokirjan laadinnan ohjekortista](#)

Kuntoarvio (RT 103003) (1/2)

- Selvittää taloyhtiön rakenteiden ja järjestelmien kunnon tulevien korjaustarpeiden ja tarkempien tutkimusten määrittämiseksi
- Toteutetaan aistinvaraisesti rakenteita rikkomatta
- Laatijoina tulee olla rakennus-, LVI – ja sähköasiantuntija (mahdollisesti myös hissiasiantuntija)
- Sisältää ehdotuksen kiinteistön pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaksi (PTS)
- Kuntoarvion yhteydessä voidaan toteuttaa laajennettu energiatalouden selvitys tai energiakatselmus
- Lisätietoja mm. Kiinteistöliiton kuntoarvion laadinnan ja ylläpidon ohjekortista

Kuntoarvio (2/2)

- Suositeltavaa päivittää 5-10 vuoden välein ja ennen isompia korjaushankkeita
- Toimii myös taloyhtiöstrategian lähtöaineistona
- Kuntoarvion laadinnan yhteydessä lähtötiedoiksi suositellaan toteutettavaksi [KH-kortin 90042 mukainen asukaskysely](#)
- Kuntoarvion kustannus 1970-luvun kiinteistössä (1000-3000 asuineliötä) noin 5000-6000 € (Lähde: Taloyhtiön energiakirja 2011)

Pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma (PTS)

- Arvio pitkän aikavälin kunnossapito- ja korjaustoimien tarpeista, ajoituksista ja kustannuksista
 - Suositellaan tehtäväksi vähintään 10 vuoden jaksolle
- PTS-ehdotus kuntoarvion tai kevyemmän kuntoselvityksen yhteydessä
 - Taloyhtiön hallitus laatii ehdotuksen pohjalta varsinaisen PTS:n
- Lähivuosien korjausten kustannusvaikutuksia ja rahoitusvaihtoehtoja voidaan vielä tarkentaa PTS:n pohjalta laadittavassa korjausohjelmassa
- Lisätietoja mm. [Kiinteistöliiton kunnossapitosuunnitelman \(PTS\) laadinnan ja ylläpidon ohjekortista](#)

Kunnossapitotarveselvitys

- Lakisääteinen selvitys, joka esitellään vuosittain yhtiökokouksessa (tilinpäätöskokouksessa)
- Tehdään viideksi vuodeksi eteenpäin
- Suositus: Laaditaan kuntoarvion ja kunnossapitosuunnitelman (PTS) perusteella
- Lisätietoa mm. [Kiinteistöliiton kunnossapitotarveselvityksen laadinnan ja ylläpidon ohjekortista](#)

Kuntotutkimus

- Laaditaan, kun tarvitaan tarkempaa rakennusosakohtaista tietoa rakenteen kunnosta
- Kuntotutkimusten osa-alueita
 - Putkistojen kuntotutkimus
 - Ilmanvaihdon kuntotutkimus
 - Sisäilman kuntotutkimus
 - Rakennetekninen kuntotutkimus
 - Sähkötekniinen kuntotutkimus
 - Rakennusautomaation kuntotutkimus
- Esim. putkiston kuntotutkimus 1970-luvun kerrostaloon, jossa noin 1000-3000 asuinneliötä, maksaa noin 5000-6000 € (Lähde: Taloyhtiön energiakirja 2011)

Taloyhtiöstrategia

- Antaa suuntaviivat taloyhtiön kokonaisvaltaiselle kehittämiselle
- Perustuu tietoon kiinteistön teknisestä kunnosta, yhtiön taloudellisesta tilasta ja osakkaiden tahtotilasta
- Yhtiökokous päättää strategiasta
- Kuvaa asukkaiden asettamat tavoitteet asumisen halutulle tasolle sekä taloyhtiön ominaisuuksille ja palveluille
- Sisältää tiiviin kuvauksen taloyhtiön historiasta ja nykyisestä tilanteesta ja tulevaisuuden kehityssuunnitelmista
- Määrittelee lähivuosien tärkeimmät kehitystarpeet ja keinot näiden saavuttamiseksi
- Tilattavissa palveluna alan yrityksiltä
- Lisätietoja mm. [Kiinteistöliiton taloyhtiön strategian laadinnan ja ylläpidon ohjekortista](#)

Energiakatselmus

- Selvittää kiinteistön lämmitysenergian, kiinteistösähkön ja veden kulutuksen
- Määrittää toimenpiteitä kulutuksen pienentämiseksi sekä toimenpiteiden kustannukset, säästöt ja investointien takaisinmaksuajat
- Selvittää myös lämmitysjärjestelmien kunnon
- Sisältää yleensä mittauksia huoneistoissa ja yhteisissä tiloissa
- Kustannus 1970-luvun kiinteistössä (1000-3000 asuinneliötä) noin 3000-4000 € (Lähde: Taloyhtiön energiakirja 2011)
- Lisätietoja mm. [Kiinteistöliiton energiakatselmuksen ohjekortista](#)

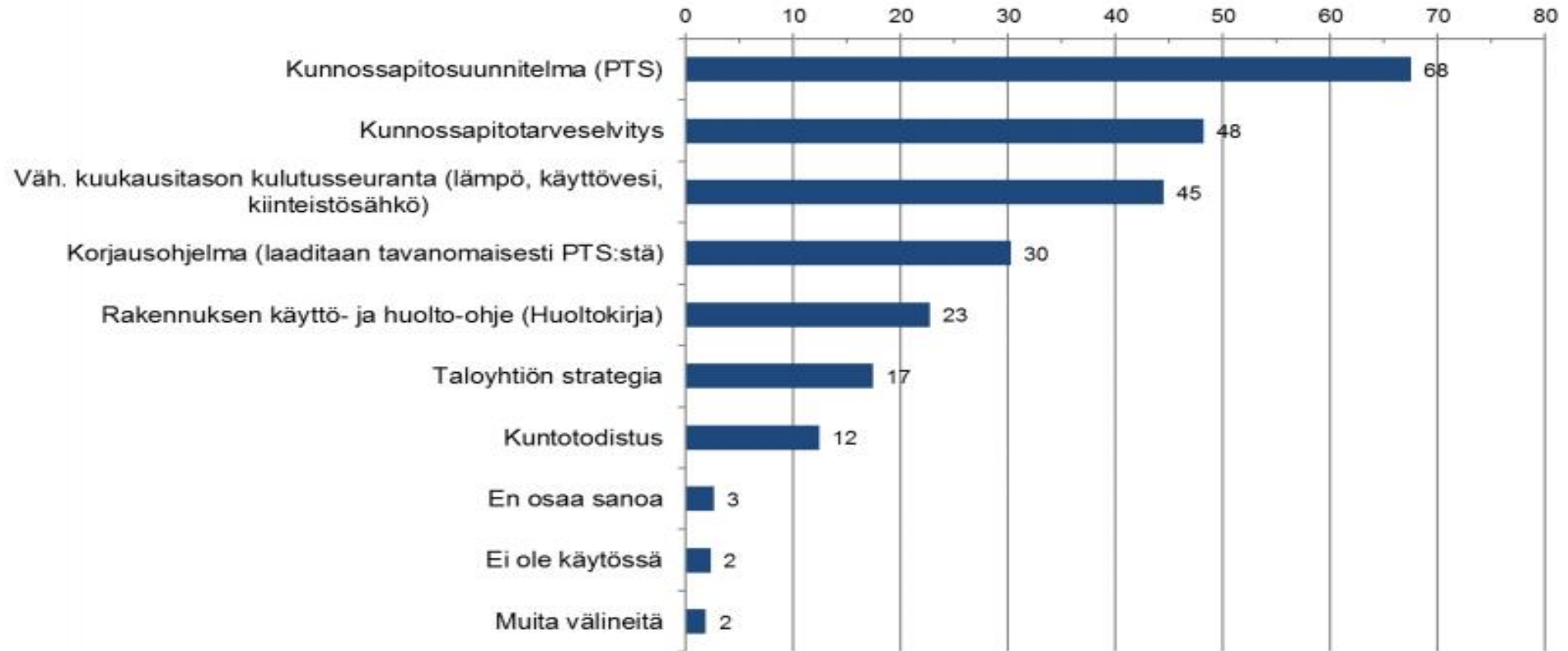
Energiatodistus

- [Energiatodistus](#) on lakisääteinen asuntoa myytäessä tai vuokrattaessa
- Ilmoittaa energiamäärän, joka kuluu rakennuksen tarkoitusta vastaavassa käytössä
- Rakennuksen energiatehokkuus ilmaistaan E-luvulla, joka saadaan, kun vuotuinen energian kulutusmäärä jaetaan rakennuksen lämmitetyllä pinta-alalla
- Energiatodistus perustuu rakennusosakohtaiseen tarkasteluun, johon käyttötottumukset ja sen hetkinen asukkaiden lukumäärä eivät vaikuta
- Todistus sisältää myös toimenpidesuosituksia energiatehokkuuden parantamiseksi
- Todistuksen hinta kerrostaloyhtiössä noin 600-1000 € riippuen kiinteistön koosta
- Lisätietoja mm. [Kiinteistöliiton energiatodistuksen hankinnan ohjekortista](#)

Taloyhtiön viestintäsuunnitelma

- Viestintäsuunnitelmassa:
 - Määritellään taloyhtiön viestinviejät
 - Viestinnän kohderyhmät
 - Viestinnän määrällinen ja sisällöllinen taso
 - Sekä käytettävät viestintävälineet
- Taloyhtiön hallitus laatii yhdessä isännöitsijän kanssa
- Hyötyjä:
 - Asukkaat tunnistavat, mitä kautta taloyhtiön viralliset asiat viestitään
 - Vähentää epätietoisuutta ja luo läpinäkyvyyttä asioiden hoitamiseen
 - Tehokas viestintä on merkki aktiivisesta ja toimivasta taloyhtiöstä
- [Lisätietoja mm. Isännöinti- ja Kiintesitöliittojen yhteisestä viestintäsuosituksesta taloyhtiöille](#)

Suunnitelmallisen ylläpidon välineet käytössä vuonna 2018



Lähde: Suomen
Kiinteistöliitto/Korjausrakentamisbarometri
kevät 2018. Prosenttiosuudet 1734:stä
vastaajasta

Suunnitelmallisuuden hyötyjä ja esimerkkejä - Kuinka liikkeelle?

Suunnitelmallisuuden hyötyjä

- Löydetään korjauksille hyvä ajoitus ja toteutusjärjestys
 - Korjausten/parannusten yhdistäminen samaan projektiin tuo usein säästöjä toteutuksessa
- Osataan tehdä korjauksiin tulevia remontteja helpottavia varauksia, esim.
 - Kattoremontin yhteydessä riittävä räystäspituus, jos suunnitteilla julkisivun lisäeristäminen
 - Kattomateriaali ja valmiit reititykset aurinkosähköjärjestelmää ajatellen
 - Putkiremontin yhteydessä varaukset ilmanvaihdon lämmön talteenottoa varten
- Hankkeiden suunnittelulle jää riittävästi aikaa
 - Energiatehokkuuden parantamistoimet
 - Kilpailutus ja remontin toteutusaikataulun optimointi
- Osakkaiden tahtotila tiedossa
- Lisätietoja mm: [Ympäristöministeriö/Korjaustieto](#)

Esimerkki: korjausten toteutusjärjestys (1/2)

- Lähtötilanne:
 - Huoneistojen lämpötilat vaihtelevat ja termostaattisissa patteriventtiileissä esiintyy ongelmia
 - Korvausilma tulee ikkunoiden tiivisteisiin jätetyistä raoista, mikä on todettu riittämättömäksi.
 - Ikkunat ovat huonokuntoiset ja käyttöikänsä päässä (ei kunnostettavissa).

Esimerkki: korjausten toteutusjärjestys (2/2)

- Suunnittelematta tehty korjauksen toteutusjärjestys:
 - 2019: termostaattiventtiilien vaihto ja lämmitysverkoston perussäätö
 - 2021: ilmanvaihdon korvausilmareittien lisääminen
 - 2023: ikkunaremontti (vaihdetaan uudet energiatehokkaat ikkunat)
 - Huomioita:
 - Korvausilmareittien parantamisen ja ikkunaremontin mahdollinen synergia jää hyödyntämättä
 - Ikkunaremontin ja korvausilmaratkaisuiden vaikutus lämmitysverkoston tasapainoon. Joudutaanko perussäätö uusimaan ikkunaremontin jälkeen?
- Suunniteltu korjausten toteutus:
 - Yhdistetään korvausilmareittien lisääminen ikkunaremonttiin (esim. asentamalla tuloilmaikkunat)
 - Toteutetaan myös termostaattien vaihto ja lämmityksen perussäätö ikkunaremontin yhteydessä/sen jälkeen
 - Voidaan kerätä etukäteen varoja tulevaan remonttiin ja ajoittaa esim. vuoteen 2021.

Kuinka liikkeelle?

- Taloyhtiön nykytilan selvittämien ensimmäinen askel
- [Asukas-/osakaskyselyllä](#) selville olosuhteet, tyytyväisyys ja tahtotila
 - Pohjatietona esim. kuntoarvioon, energiakatselmukseen ja taloyhtiöstrategiaan
- Kuntoarviolla selville tekninen kunto yleistasolla
 - PTS laadinta vähintään 10 vuoden jaksolle
 - Kuntotutkimuksella tarvittaessa tarkempaa tietoa
- Päivitetään kiinteistönpitokirja (huoltokirja)
 - Kiinteistönpitokirjan laatiminen, jos ei ole
- Sähköiset kiinteistönpitojärjestelmät tukevat suunnitelmallisuutta
 - Hallituksella oltava pääsy taloyhtiön sähköisiin palveluihin

Kiitos!

Ota yhteyttä HSY:n energianeuvontaan:

teemu.kettunen@hsy.fi

jarkko.hintsala@hsy.fi

Linkit (1/2)

- [Isännöintiliitto: Viestintäsuositus taloyhtiöille](#)
- [Kiinteistöalan kustannus Oy: Taloyhtiön energiakirja \(2011\)](#)
- [Kiinteistöliitto: Energiakatselmuksen laadinnan ohjekortti](#)
- [Kiinteistöliitto: Energiatodistuksen hankinnan ohjekortti](#)
- [Kiinteistöliitto: Huoltokirjan laadinnan ja ylläpidon ohjekortti](#)
- [Kiinteistöliitto: Korjausrakentamisbarometri](#)
- [Kiinteistöliitto: Kunnossapitosuunnitelman \(PTS\) laadinnan ja ylläpidon ohjekortti](#)
- [Kiinteistöliitto: Kunnossapitotarveselvityksen laadinnan ja ylläpidon ohjekortti](#)
- [Kiinteistöliitto: Kuntoarvion laadinnan ja ylläpidon ohjekortti](#)
- [Kiinteistöliitto: Taloyhtiön strategian laadinnan ja ylläpidon ohjekortti](#)

Linkit (2/2)

- [Motiva Oy: Asuinkerrostalojen energiakatselmus](#)
- [Motiva Oy: Energiatodistus](#)
- [Rakennustietosäätiö \(RTS\) ja Rakennustieto Oy: KH-kortti 90042 Kuntoarvio/asukaskysely](#)

- Rakennustietosäätiön (RTS) ja Rakennustieto Oy:n KH-kortti 90-00534: <https://www.rakennustieto.fi/kortistot/kh/kortit/00534.html.stx>
- Rakennustietosäätiön (RTS) ja Rakennustieto Oy:n KH-kortti 90-00535: <https://www.rakennustietokauppa.fi/kh-90-00535-asuinkiinteiston-kuntoarvio.-kuntoarvioijan-ohje/110803/dp>
- Rakennustietosäätiön (RTS) ja Rakennustieto Oy:n KH-kortti 90-00495: <https://www.rakennustieto.fi/kortistot/kh/kortit/00495>
- Ympäristöministeriö/Korjaustieto: <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Korjaustieto/Taloyhtiöt/Korjaushankkeet/Ikkunakorjaukset>
- Ympäristöministeriö/Taloyhtiöstrategian laatiminen: https://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj0j_Tt-OzUAhXEAJoKHbJQCw8QFggzMAI&url=http://www.ym.fi/download/noname/%7b3ABE86B9-CBE5-44DF-B087-5DCD34215205%7d/37639&usg=AFQjCNGiieVmBZZx8o42Pm1IzAVyJNi3Zg