



# TALOYHTIÖN SUUNNITELMALLISEN KIINTEISTÖNPIDON TYÖKALUJA

Energiaeksperttikoulutus 25.2.2020

# Työkaluja suunnitelmalliseen kiinteistöpitoon

Kiinteistöpitokirja  
(huoltokirja, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje)

- Pakollinen uudiskohteissa ja rakennuslupaa vaativien korjaushankkeiden yhteydessä
- Kiinteistön perustiedot sekä hoitoon, huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät tiedot ja tehtävät

Kuntoarvio

- Selvittää taloyhtiön teknisen kunnan korjaustarpeiden määrittämiseksi.
- Rakenteita rikkoman määrämuotoinen asiantuntijoiden selvitys (rakenne-, LVI-, sähkö- ja hissi-asiantuntijat)
- Sisältää ehdotuksen kiinteistön pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaksi (PTS)

Pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma  
(PTS)

- Kuntoarvion pohjalta laadittava suunnitelma korjaustarpeista kustannusarvioineen 10-30 vuodelle

Kunnossapitotarveselvitys

- Yhtiökokouksessa esitettävä lakisääteinen selvitys seuraavien viiden vuoden kunnossapitotarpeesta

Korjausohjelma

- PTS:n pohjalta laadittava mm. kustannusvaikutuksia ja rahoitusvaihtoehtoja tarkentava selvitys

Kuntotutkimus

- Laaditaan, kun tarvitaan tarkempaa tietoa rakenteiden kunnosta

Taloyhtiöstrategia

- Antaa suuntaviivat taloyhtiön kokonaisvaltaiselle kehittämiselle

# Kiinteistönpitokirja (eli huoltokirja)

- Kiinteistönpitokirjaan kootaan kiinteistön perustiedot sekä hoitoon, huoltoon ja kunnossapitoon liittyvät tiedot ja tehtävät ajankohtineen
- Kannattaa olla myös energiankulutustiedot
- 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](#))

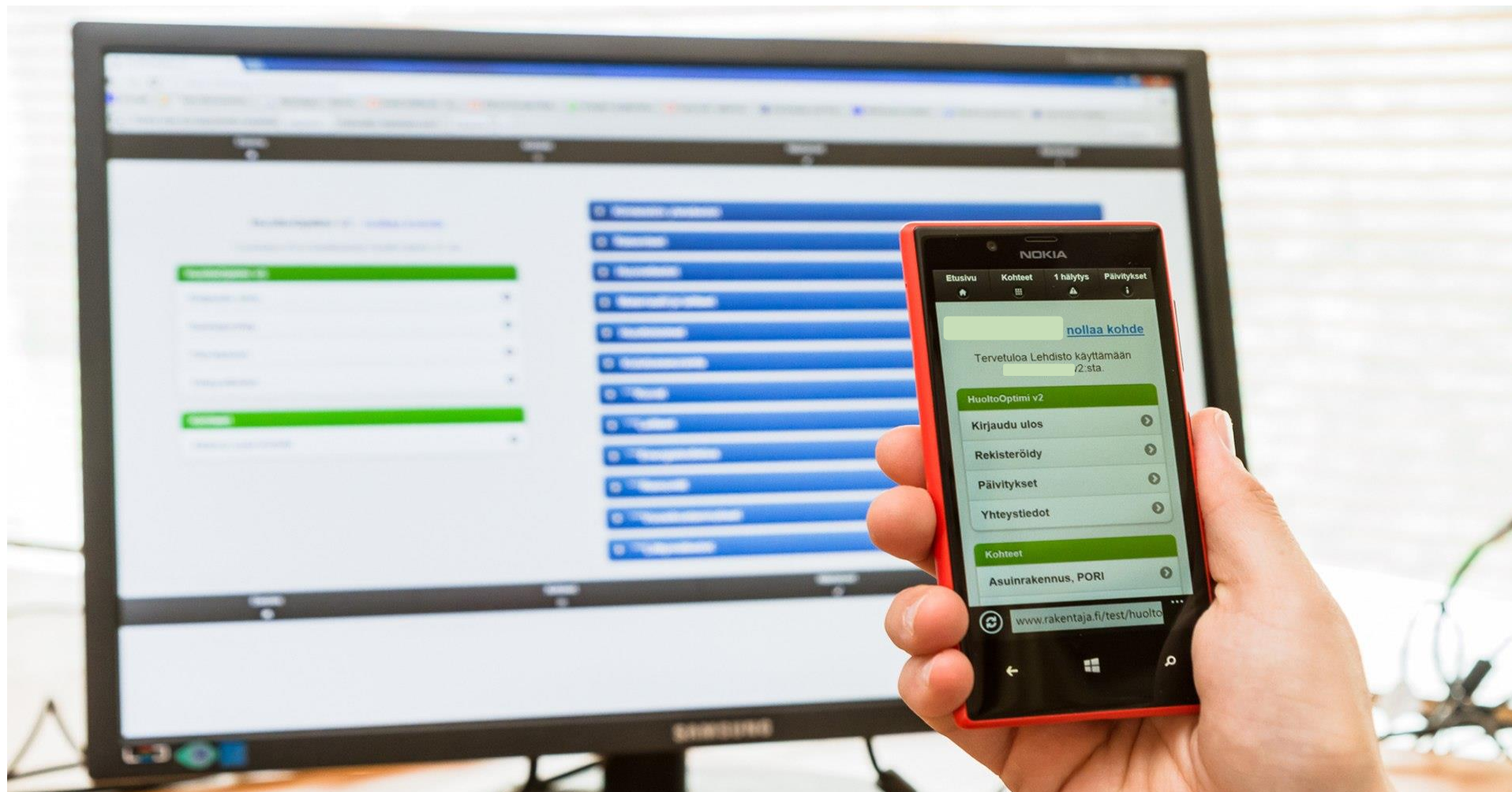


Lisätietoja mm. [Kiinteistöliiton kiinteistönpitokirjan laadinnan ohjekortista](#)

HSY

# Huoltokirjan tuomia hyötyjä

- Huoltokirjasta kiinteistöhuollon tarjouspyyntöihin ja sopimukseen selkeät tehtävämäärittelyt
- Kiinteistön tekniikka, huoltokohteet sekä huolto- ja korjaushistoria helposti käytettävässä muodossa
- Uusi kiinteistöhoitaja, isännöitsijä ja hallituksen jäsen pääsevät nopeasti perille taloyhtiön asioista
- Energiatalouden ja terveellisten asumisolosuhteiden ylläpito helpottuu
- Uudiskohteissa edellytys takuun säilymiselle



ilmastoinfo

# Kuntoarvio

- 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

# 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
- Laadinta taloyhtiön hallituksen vastuulla
- Tehdään aina 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
  - Sähkötekninen kuntotutkimus
  - Rakennusautomaation kuntotutkimus
- Esim. putkiston kuntotutkimus 1970-luvun kerrostaloon, jossa noin 1000-3000 asuineliötä, maksaa noin 5000-6000 € (Lähde: Taloyhtiön energiakirja 2011)

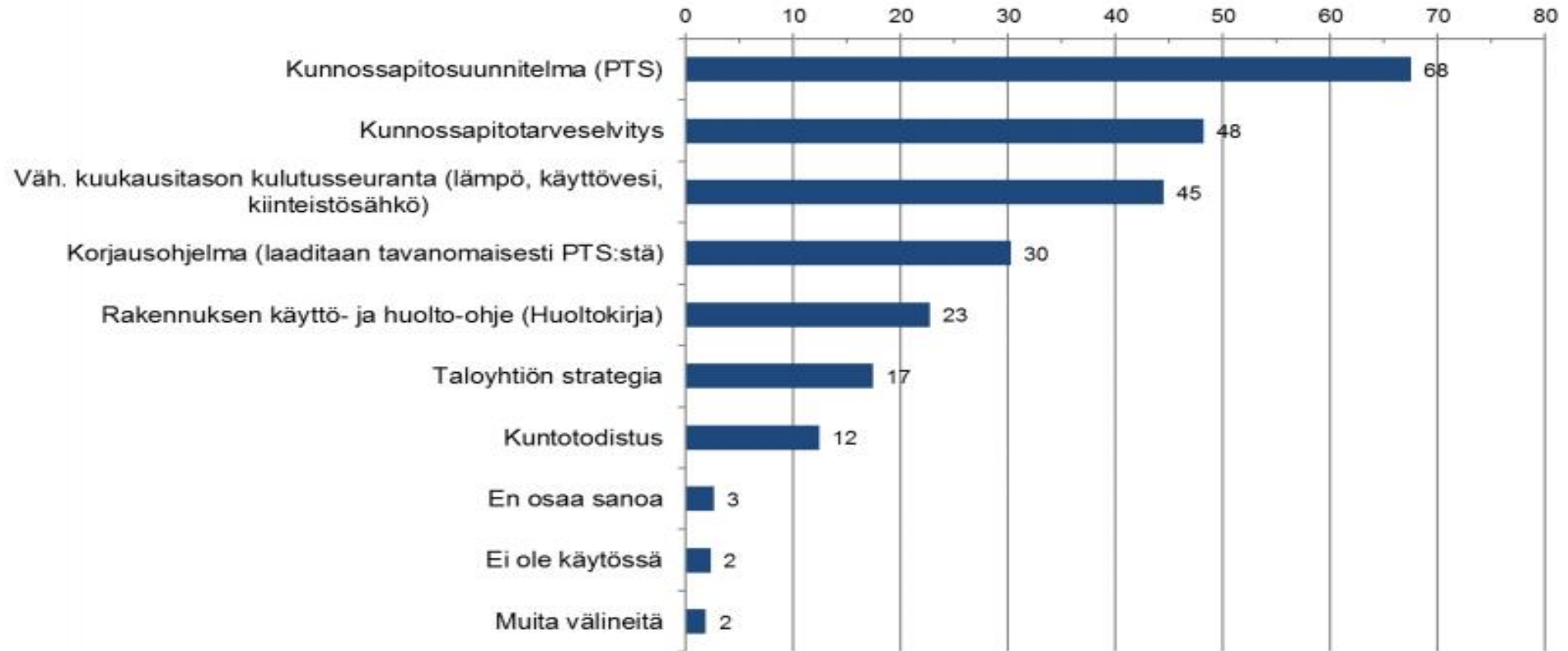
# Taloyhtiöstrategia

- 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](#)

# 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 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 (1/3)

- 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.

# Esimerkki: korjausten toteutusjärjestys (2/3)

- Suunnittelematta tehty korjauksen toteutusjärjestys:
  - 2021: termostaattiventtiilien vaihto ja lämmitysverkoston perussäätö
  - 2023: ilmanvaihdon korvausilmareittien lisääminen
  - 2025: ikkunaremontti (vaihdetaan uudet energiatehokkaat ikkunat)
- Huomioita:
  - Korvausilmareittien parantamisen ja ikkunaremontin mahdollinen synergia jää hyödyntämättä
  - Korvausilman lisäämisen ja ikkunaremontin vaikutukset lämmitysverkoston perussäätöön



# Esimerkki: korjausten toteutusjärjestys (3/3)

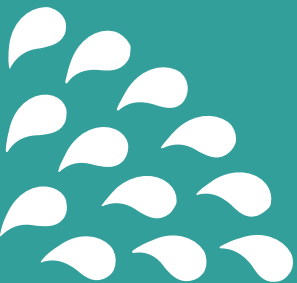
- Suunniteltu korjausten toteutusjärjestys:
  - Yhdistetään korvausilmareittien lisääminen ikkunaremonttiin (esim. asentamalla tuloilmaikkunat)
  - Toteutetaan termostaattien vaihto ja lämmityksen perussäätö ikkunaremontin yhteydessä/sen jälkeen
  - Voidaan kerätä etukäteen varoja tulevaan remonttiin ja ajoittaa esim. vuoteen 2022.

# Kuinka lähteä liikkeelle?

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

Puhtaasti parempaa arkea | En rent bättre vardag | Purely better, every day

# Kiitos!



**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**  
Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster  
Helsinki Region Environmental Services Authority