

Rivitalon huoltotoimenpiteet



Koko vuoden kattavat huolto- ja tarkastustoimenpiteet

Kulutusseurantaa 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. Seurannan avulla 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.

Rivitalo



SYKSY

- ✓ Lämmityksen kesäsulun avaus ja järjestelmän toiminnan tarkastus
- ✓ Ilmanvaihdon/-koneen talviasetukset, ja suodattimien vaihto
- ✓ Lämmitysjärjestelmän paisunta-astian esipaineen tarkastus
- ✓ Lämpöpumppujen tarkistus/huolto
- ✓ 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
- ✓ Ulkovaistuksen kunnan tarkastus

Lämmitysjärjestelmän kesäsulun avaaminen ja toiminnan testaus.

Paisunta-astian esipaineen tarkastus.

Automaation toiminnan tarkastus.

Asukkaiden informoiminen:
Lämmitys, lämpötilat
Ilmanvaihto, tuuletus..

Lämpöpumppujen
tarkastukset.
Sisä- ja ulkoyksikköjen
puhdistukset.

Rännien ja rännikaivojen
puhdistus.

Sulanapitojärjestelmä päälle,
asetusarvojen määrittäminen.

Ilmanvaihdon suodattimien
puhdistus tai vaihto.
Ilmanvaihtokoneen talviasetukset.

Syksyn huolto- ja tarkastustoimenpiteet

- Syksyllä tulee asettaa ilmanvaihtokoneeseen oikeat talviasetukset, sekä puhdistaa tai vaihtaa ilmanvaihtokoneen tai raitisilmaventtiilien suodattimet.
 - Huoneistojen venttiilien puhdistus asukkaan vastuulla
- Lämmityskauden alussa on tarkastettava lämmitysjärjestelmän ja rinnakkaisten järjestelmien toiminta sekä asetukset.
 - Asetusarvojen tai säätökäyrän pienentäminen energiatehokkaammalle tasolle.
- Lämmönjakolaitteiston ja sen termostaattien toiminnan tarkastus lämmityskauden alussa.
 - Kiinteistönhuolto vastaa lämmityskierron toiminnasta.
 - Asukkaat tarkastavat termostaattien toiminnan, tarvittaessa kiinteistönhuolto 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.
- Yläpohjan tarkastus ja paloturvallisuuden varmistaminen ennen takan tai uunin käyttöönottoa.
- [Suomen Omakotiliitto ry – kodin paloturvallisuuden tarkistuslista](#)

Rivitalo



TALVI

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

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

LTO-järjestelmän ja ilmanvaihdon toiminnan seuranta, tuloilman lämpötilan tarkastus.

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

Talven huolto- ja tarkastustoimenpiteet

- Talvella ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmien toiminnan seuraus.
 - Talvipakkaset testaavat lämmitysjärjestelmän ja lämmönjaon toiminnan.
 - Kulutusseuranta järjestelmien toiminnan tarkkailun tukena.
- Patteriverkoston tasapainotus lämmityskauden aikana, kun päivän keskiarvolämpötila on alle -5 °C.
- Katon lumikuorman ja jääpuikkojen muodostumisen seuranta.
 - Tarvittaessa lumikuormaa voi keventää tai poistaa lumet ja jääpuikot katolta.
 - Jääpuikot johtuvat talon rakenteiden lämpövuodoista, mitkä tulee paikantaa 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 kuuluvat heidän vastuule:
 - Palovaroittimien ja häkävaroittimien vuositestaus.
 - Vesihanojen ja wc-istuinten tarkastus vuotojen varalta.
 - Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus.
 - Pesukoneiden letkujen tarkastus.

Rivitalo

KEVÄT

- ✓ Lämmityksen kesäsulku kiinni/lämmityksen sulkeminen kesäksi
- ✓ Ilmanvaihdon/-koneen kesäasetukset ja asetusarvot
- ✓ Ilmanvaihto-/ilmastointikoneen suodattimien vaihto ja venttiilien puhdistus
- ✓ Ilmalämpöpumpun puhdistus (ilmalämpöpumppu olohuoneessa, ulkoyksikkö seinällä)
- ✓ Sulanapito pois päältä
- ✓ Salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuuden tarkistus
- ✓ Katon ja sen läpivientien tarkastus
- ✓ Salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuuden tarkistus

Kesäsulun/lämmitysjärjestelmän sulkeminen kesäksi.

Ilmalämpöpumpun säännöllinen puhdistus. Viilennyskäytössä olevien lämpöpumppujen kondenssivesien poiston toiminnan tarkastus.

Keväällä katon ja kattoturvatuotteiden kunnon, ja läpivientien tarkastus. Aurinkopaneelien puhdistus palokuormasta. Sulanapitojärjestelmät pois päältä.

Salaoja-, ja sadevesiviemärien toiminnan tarkastus. Pintavesien seuranta.

Ilmanvaihtokoneen suodattimien puhdistus tai vaihto. Ilmanvaihtokoneen kesäasetukset.

Kevään huolto- ja tarkastustoimenpiteet

- Lämmityskauden päätyttyä lämmitysjärjestelmän sulkeminen.
- Keväällä asetetaan ilmanvaihtokoneeseen kesäasetukset, kuten lämmön talteenoton ohitus, puhdistetaan tai vaihdetaan ilmanvaihtokoneen tai raitisilmaventtiilien suodattimet.
 - Huoneistojen venttiilien ylläpito asukkaan vastuulla
- Viilentävien lämpöpumppujen kondenssi-vesien ohjaus ja niiden toimivuus kannattaa testata ennen viilennystarvetta. Kondenssiveden poiston seuranta käytön alettua.
 - Huoneistokohtaisissa lämpöpumpuissa vastuu asukkaalla
- Lumikuorma ja lämpötilamuutokset rasittavat kattoa. Keväällä on tärkeää 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.

Rivitalo



KESÄ

- ✓ Lämmitysjärjestelmän huollattaminen/huolto
- ✓ Kylmäaineiden vuototarkastukset (lämpöpumput)
- ✓ Vikavirtasuojien testaus
- ✓ Liesituulettimen suodattimien puhdistus
- ✓ Kylmlaitteiden ja liedn taustojen puhdistus
- ✓ Ilmalämpöpumpun sisä- ja ulkoyksikön puhdistus
- ✓ Asukasinfo: viilennysratkaisut ja -ohjeet asukkaille

Kylmlaitteiden ja liedn taustojen puhdistus, liesituulettimen suodattimen puhdistus.

Aurinkosähköjärjestelmän toiminnan ja tuoton seuranta.

Vikavirtasuojien tarkastus.

Asukkaiden informoiminen: Viilennysratkaisut, ohjeistus asukkaille.

Lämmitysjärjestelmät voidaan huollattaa kesällä, kun kiinteistössä ei ole tarvetta tilojen lämmitykselle.

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 ry – lämmitysjärjestelmän kunnossapito](#)
 - [Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes – painelaitteet](#)
- 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.
 - Taustojen puhdistus parantaa etenkin kylmälaitteiden toiminnan energiatehokkuutta kesällä, kun niiden energiankulutus on suurimmillaan.
 - Huoneiston kylmälaitteiden puhdistus asukkaiden vastuulla
- Ikkunoiden ja ovien tiivisteiden tarkastus ja vaihto on helpointa suorittaa kesällä. Liimattavat tiivisteet liimautuvat parhaiten, kun kiinnityspinta ei ole liian viileä.
 - Taloyhtiön sekä asukkaiden keskinäiset vastuut määritettävä
- Aurinkosähköjärjestelmän toiminnan ja tuoton seuranta.

Rivitalo

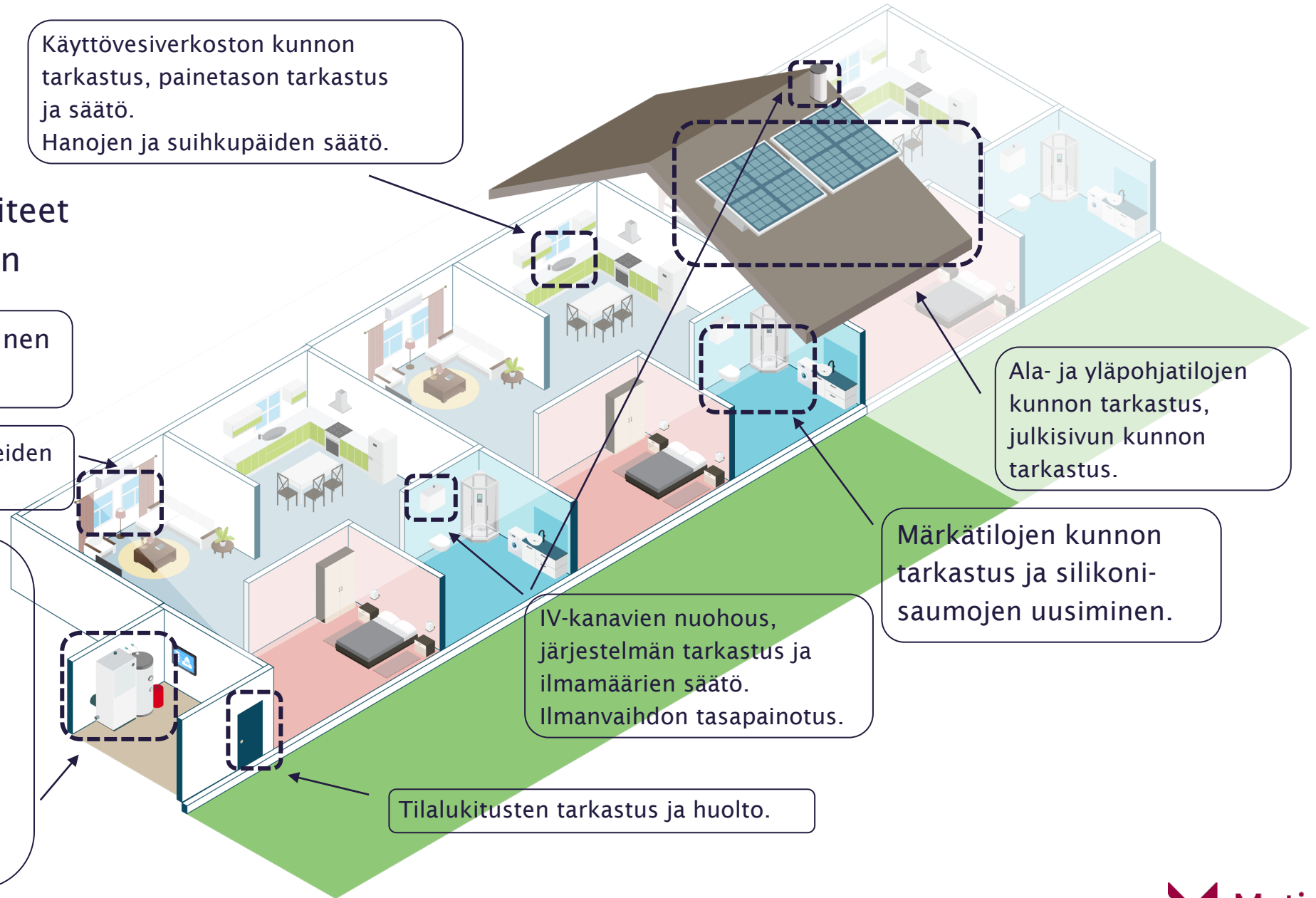
Säännölliset tarkastustoimenpiteet 2-10 vuoden välein

Kuntoarvion teettäminen 5-7 vuoden välein!

Ikkunoiden ja ovien tiivisteiden tarkastus/uusiminen.

Lämmitysjärjestelmän seuranta ja asetusarvojen tarkastus/säätö.
Lämmityksen säätökäyrän optimointi.
Lämmitysjärjestelmän perussäätö, tasapainotus.
Lämpöpumppujen määräaikaistarkastukset.

Käyttövesiverkoston kunnan tarkastus, painetason tarkastus ja säätö.
Hanojen ja suihkupäiden säätö.



Taloyhtiön tarkastustoimenpiteet

- Taloyhtiön keskitetty lämmönjakojärjestelmä voidaan tasapainottaa. Sillä varmistetaan lämmön tasainen jakautuminen rakennuksen eri tiloihin.
- Myös keskistetty 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