PIENTALON ELINKAARI

Opas pientalon kunnossapitoon
koko elinkaaren aikana

Huoltokirja on vuodesta 2000 asti ollut pakollinen kaikissa uusissa asuinrakennuksissa, mutta se on hyödyllinen myös vanhemmissa kodeissa.

SISÄLLYS

Taloa pitää huoltaa ja vaalia ajan kuluessa	3
Mitä rakentamisvaiheessa pitää ottaa huomioon?	4
Kosteudenhallinta rekentamisessa	6
Mitä kymmenen vuotta vanhassa kodissa pitää ottaa huomioon?	8
Tekniset käyttöiät	8
Lämmitys	9
Ilmanvaihto	9
Mitä kaksikymmentä vuotta vanhassa kodissa pitää ottaa huomioon?	10
Puiset ulkopinnat vaativat kunnostusta	11
Lämmitysjärjestelmä	11
Lattiamateriaalin vaihto	11
Mitä 25-40 vuotta vanhassa kodissa pitää ottaa huomioon?	12
Putkiremontti	13
Kattoremontti	13
Salaojajärjestelmä	14
Lataa KotiApp puhelimeesi!	15
Yhteystiedot	16

TALOA PITÄÄ HUOLTAA JA VAALIA AJAN KULUESSA

Talo ei ole ikuinen, vaan se ikääntyy ajan kuluessa. Kun kotia muistaa korjata, ylläpitää ja huoltaa säännöllisesti, se pysyy kunnossa ja sen ominaisuudet säilyvät. Kaikki talon huolto- ja korjaustoimet tulisi kirjata huoltokirjaan, josta talon kunto ja sen historia on helposti nähtävissä myös vuosien päästä.

Toimenpiteet kannattaa suorittaa loogisessa ja tarpeen sanelemassa järjestyksessä. Erillään tehtävät korjaustoimenpiteet kuormittavat niin tekijää kuin kukkaroakin, kun taas yhdessä tehtynä toimenpiteet muodostavat useimmiten luonnollisen kokonaisuuden, eikä tule päällekkäistä purkamista ja rakentamista.

Korjaukset tehdään usein aivan liian myöhään, yleensä vasta, kun vaurio on silmin havaittavissa. Tässä tilanteessa vaurio on kuitenkin jo usein ehtinyt edetä liian pitkälle ja joudutaan laajoihin rakenteen purkamistöihin, jotka saavat aikataulut venymään ja korjauskustannukset hipomaan taivaita.

Omakotitalon tekninen arvo voidaan laskea vähentämällä kodin iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisesta johtuva hinnan lasku sen uudishinnasta. Siihen vaikuttaa etenkin rakennuksen tila sekä tehdyt huolto- ja korjaustoimenpiteet.

KIM MALMIVAARA,
Liiketoimintajohtaja,
Inspections & Surveys, B2C

MITÄ RAKENTAMISVAIHEESSA TULEE OTTAA HUOMIOON?

Talon rakentamiseen pätevät tarkat säädökset. Käytännössä rakennusprojektin viranomaisasioihin kuuluvat rakennuslupa ja rakentamisen valvonta. Nämä ohjaavat suunnittelijoiden ja muiden rakennusprojektin toteuttajien toimintaa, mutta talon omistaja on aina kokonaisvastuussa rakennusprojektista.

- Kunnan myöntämä rakennuslupa vaaditaan uuden rakennuksen rakentamiseen ja suurempien peruskorjausten tekemiseen.

- Rakennuslupa on voimassa voimassa vain tietyn ajan, joten rakentaminen tulee saada päätökseen tänä aikana. Mikäli rakennusprojekti ylittää luvan voimassaoloajan, tulee luvalle hakea lisäaikaa.

- Rakennuslupaa voi hakea hakea sähköisesti ja/tai kirjallisesti riippuen kunnastasi. Perehdy kuntasi hakemisohjeisiin!

- Rakennusluvan hakeminen kannattaa tehdä ajoissa, sillä käsittelyajat voivat olla joskus pitkiä.

- Rakennusluvan hakeminen kannattaa jättää kokeneen ammattilaisen tehtäväksi, sillä silloin se tulee paitsi tehtyä ajallaan myös oikein.

- Valitse kokenut ja luotettava työnjohtaja, jolla on ainakin rakennusmestarin koulutus ja kokemusta työnjohtotehtävistä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan jokaiselle rakennusprojektille tulee olla valittuna työjohtaja, joka varmistaa mm. rakennuslupaan kirjattujen asioiden täyttymisen.

- Varmista rakennustyönaikaisten tarkastusten toteutuminen. Niistä ilmoitetaan luvan myöntämisen yhteydessä. Jokainen kunta vaatii erilaisia tarkastuksia, jotka tulee toteuttaa rakennustyön edetessä. Työnjohtaja teettää yleensä tarkastukset, mutta myös sinulla on vastuu talon omistajana.

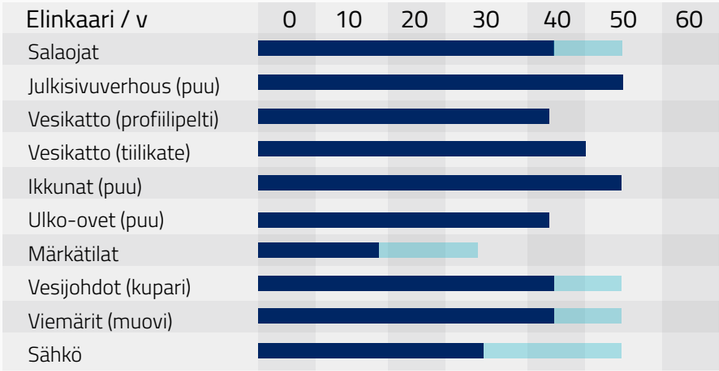
Rakennusvaiheessa tulee työmaaolosuhteiden lisäksi huomioida riittävät kuivumisolosuhteet. Oikeilla kuivumisolosuhteilla varmistetaan, että rakenteet kuivuvat tavoitekosteustilaan niin, että kosteusvaurioita ei pääse syntymään ja talo pysyy terveenä.

KOSTEUDENHALLINTA RAKENTAMISESSA

Kosteudenhallinnan avulla ehkäistään kosteuden aiheuttamien ongelmien syntymistä sekä rakennusvaiheessa että tulevaisuudessa. Myös rakennuksen sisäilma pysyy terveellisenä ja turvallisena, kun rakennuksen kosteudenhallinnasta on huolehdittu. Kosteudenhallinta tulee muistaa ottaa huomioon koko rakennuksen elinkaaren ajan aina rakennusvaiheesta purkuun asti.

- Ympäristöministeriön vuonna 2018 voimaan tulleen Kosteushallinta-asetuksen (782/2017) mukaan rakennukselle tulee tehdä myös kosteushallintaselvitys ja -suunnitelma.
- Hyvästä suunnitelmasta löytyy ainakin rakenneratkaisut, rakennusmateriaalit, salaojituksen suunnitelma, rakenteiden tuulettumisajat ja realistinen aikataulu.
- Muista suojata rakennusmateriaalit kosteudelta.
- Varmista riittävät kuivumisolosuhteet. Jokainen rakennusosa ja -materiaali vaatii eri kuivumisajan.
- Varmista ammattilaisen tekemien kosteusmittauksien avulla, että rakenteiden suhteellinen kosteus on riittävän alhainen.

TEKNISET KÄYTTÖIÄT*



* Keskimääräinen tekninen käyttöikä normaalissa rasitusluokassa.

MITÄ KYMMENEN VUOTTA VANHASSA KODISSA TULEE OTTAA HUOMIOON?

Rakennustietosäätiö RTS on määrittänyt Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot KH-kortistossa (KH 90-00403). Nämä perustuvat käytössä oleviin tietoihin ja kokemuksiin rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kestävyydestä. Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaisinta korvata uudella.

LÄMMITYS

- Osalla lämmityslaitteita tekninen käyttöikä täyttyy 10-15 vuoden iässä. Erityisesti ilmalämpöpumppu, öljypolttimot ja sähköpatterit olisi syytä vaihtaa uusiin näihin aikoihin.

- Puhdista ilmanlämpöpumpun suodattimet kerran kuukaudessa pesemällä ja vaihda ne uusiin parin vuoden välein. Muista myös ulkoyksikön puhdistus. Suojaamaton ilmalämpöpumppu voi helposti vioittua, kun sen propelliin joutuu oksia tai muita roskia.

- Öljypolttimot tulee huoltaa kerran kahdessa vuodessa ammattilaisen avulla. Kun poltin on saavuttanut 10 vuoden iän, huolto kannattaa suorittaa vieläkin useammin.

- Sähköpatterien huollon pystyy suorittamaan ilman ammattilaisen apua. Puhdista patterit pölystä ja liasta sekä varmista, että niiden toimintaa ei rajoita verhot tai muut esteet. Tarkasta myös, että patterin osat ovat ehjät ja toimintakunnossa.

ILMANVAIHTO

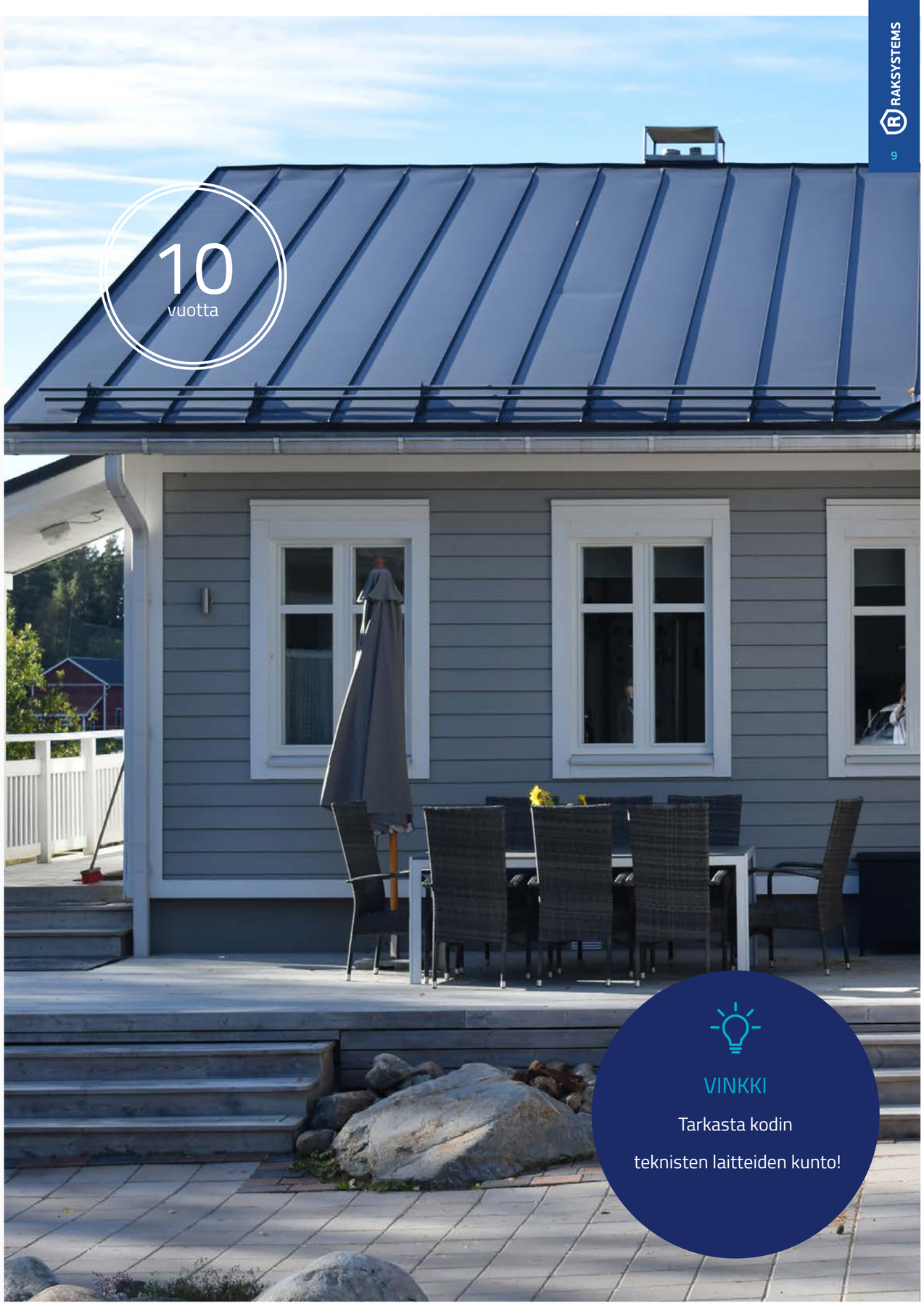
- Ilmanvaihtokone alkaa olla 10–15 vuoden ikäisenä käyttöikänsä päässä.

- Koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän suodattimet tulee vaihtaa uusiin 3–4 kertaa vuodessa.

- Ilmanvaihtokone sekä sen suodattimet kannattaa puhdistaa säännöllisesti.

- Puhdista ilmanvaihtoventtiilit, ja varo, ettet vaihda venttiilien asentoa tai asetuksia huollon aikana.

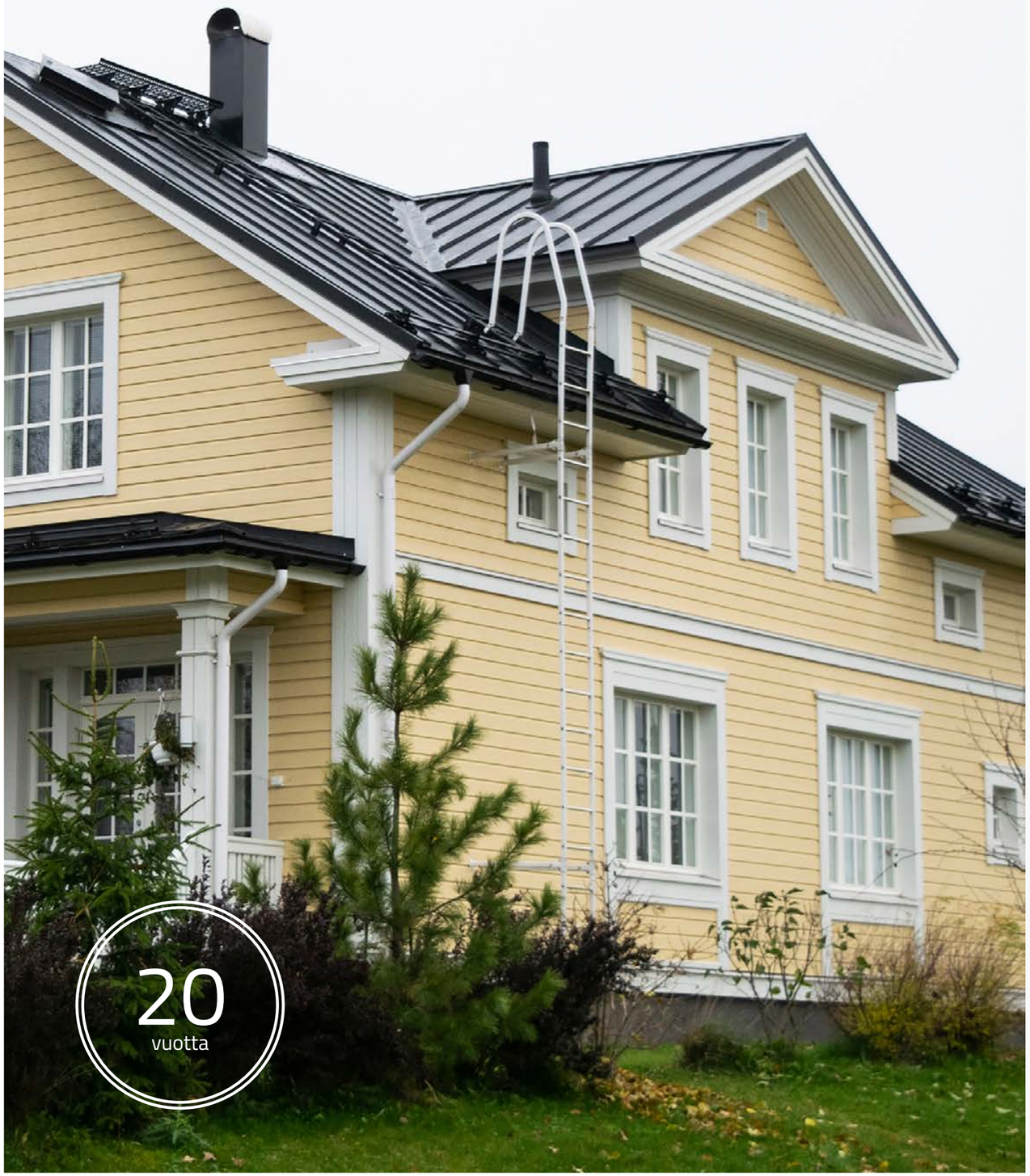
- Kymmenvuotiaan kodin ilmanvaihtokanava on hyvä nuohota ensimmäistä kertaa viimeistään nyt.



VINKKI

Tarkasta kodin teknisten laitteiden kunto!

MITÄ KAKSIKYMMENTÄ VUOTTA VANHASSA KODISSA TULEE OTTAA HUOMIOON?



LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Suuri osa lämmitysjärjestelmien osista tulee teknisen käyttöikänsä päähän 20–30 vuoden iässä. Erityisesti lämminvesivaraajien, lämmityskattiloiden ja öljysäiliöiden uusimiseen tulee tämän ikäisessä kodissa varautua.

- Lämmitysjärjestelmän osat tulee säilyttää paloturvallisesti.
- Hormi tulee nuohota kerran vuodessa.
- Lämmitysjärjestelmien huolto- ja tarkastusväleihin vaikuttaa paljon järjestelmän ikä sekä järjestelmän osien sijainti ja materiaali. Huolto- ja tarkistusvälit kannattaa varmistaa laitevalmistajan ohjeista.
- Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksessä (KTMp 344/1983) pohjavesisalueilla olevien maahan asennettujen öljysäiliöiden tarkastus tulee toteuttaa kymmenen vuoden päästä käyttöönotosta viranomaisen hyväksymän liikkeen toimesta.
- Toteuta lämminvesivaraajan, lämmityskattilan ja öljysäiliöiden huolto aina ammattilaisen toimesta, sillä niiden huoltaminen on luvanvaraista työtä.

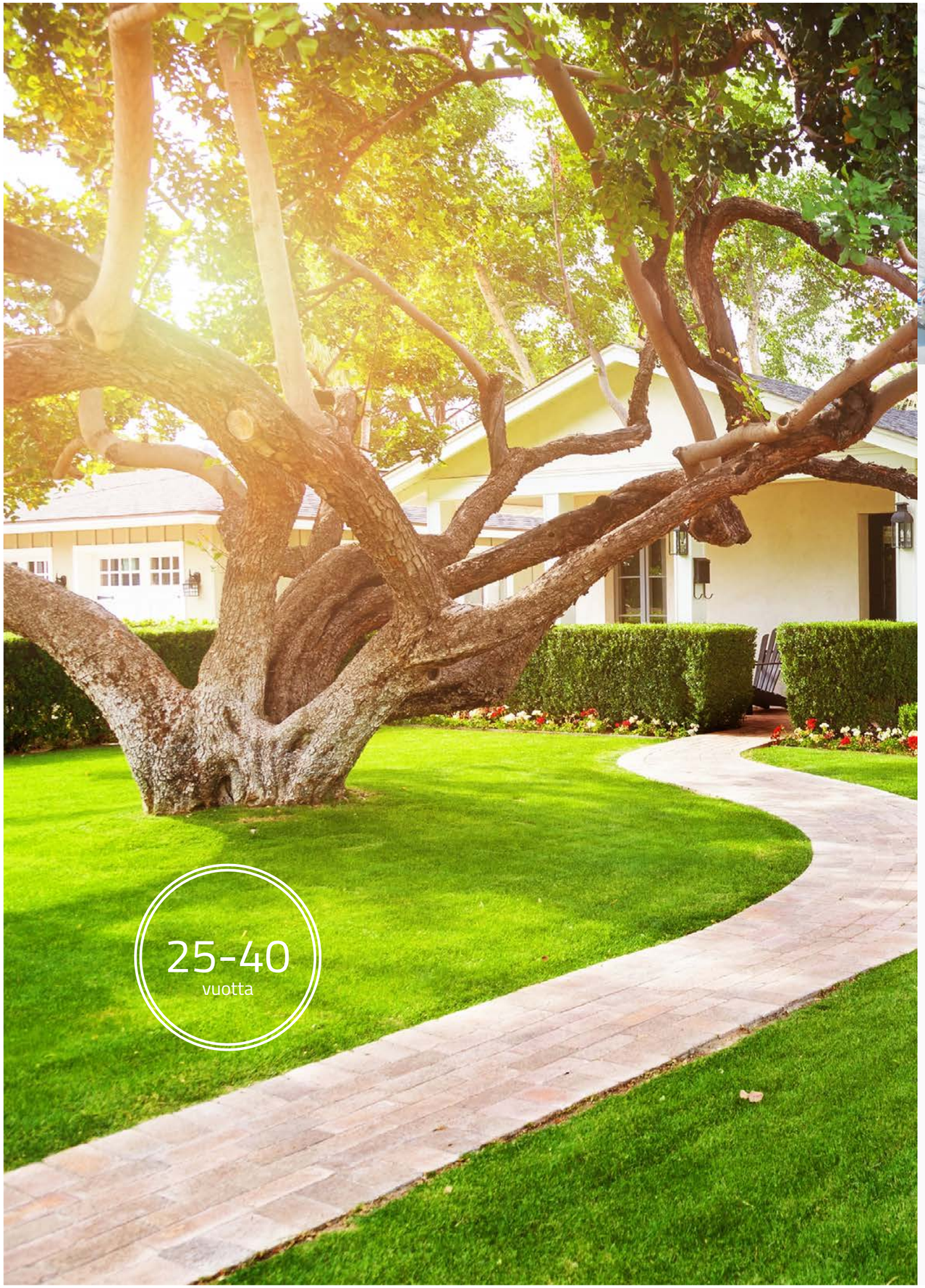
PUISET ULKOPINNAT VAATIVAT KUNNOSTUSTA

- Sateelle alttiina olevat pinnat, kuten terassi ja aidat, tulee viimeistään tämän ikäisenä vaihtaa uusiin, mikäli niiden kunnossapito on jätetty vähäiselle.
- Tarkasta säännöllisesti terassin, aitojen ja pihatasojen kunto.
- Kiristä ruuvit, vaihda lahonneet osat uusiin ja maalaa pinnat tarvittaessa.

LATTIAMATERIAALIN VAIHTO

Lattiat ovat eniten kulutukselle alttiina olevia kodin pintoja, minkä takia sisätiloissa lattia- ja seinäpinnat kaipaavat usein uusimista tässä vaiheessa pientalon elinkaarta. Säännöllisellä kunnossapidolla ja huoltotoimenpiteillä on mahdollista jatkaa näidenkin käyttöikää.

- Lattian käyttöiän täyttyminen riippuu paljon rasituksesta sekä materiaalista.
- Tarkasta lattiapinnat säännöllisesti rakojen ja reikien varalta ja varmista, että lattian saumat ovat ehjät.
- Sisäseinät kaipaavat ehostusta kahdenkymmenen vuoden iässä. Uusi tapetti tai maali suojaa seinärakenteita liialliselta kosteudelta ja lialta.



MITÄ 25-40 VUOTTA VANHASSA KODISSA TULEE OTTAA HUOMIOON?

PUTKIREMONTTI

Pientalojen käyttövesiputkien käyttöikä vaihtelee n. 25-40 vuoden välissä, joten niiden uusimiseen on hyvä varautua ajoissa.

Useimmiten käyttövesiputket uusitaan pintavedoin, jolloin kustannukset saadaan pidettyä alhaalla ja remontti kestää noin viikon. Pientalon käyttövesiputkien uusiminen kustantaa keskimäärin n. 4000-7000 €. Pientaloissa saneeraustẏön osuuden voi vähentää kotitalousvähennyksessä, jolloin lopulliset kustannukset pienenevät entisestään.

Huolellisella suunnittelulla säästetään siihen käytetyt eurot takaisin moninkertaisesti. Myös osaavien ammattilaisten valinta on erittäin tärkeä osa onnistunutta putkiremonttia. Suunnitteluvaiheessa olisi erityisen tärkeää huomioida myös märkätilojen ikä ja kunto, sillä mikäli käyttövesiputket uusitaan pintavedoin, jäävät pesutilat koskemattomiksi.

Pientaloasujan tulee muistaa, että vasta vuonna 1999 tuli voimaan nykyaikaisten vedeneristeiden määräykset eli kaikki tätä ennen rakennetut märkätilat ovat jo käyttöikänsä päässä. Vanhoja märkätiloja uusittaessa tulee myös varautua jonkinasteiseen rakenteiden kuivatukseen, sillä on hyvin todennäköistä, että rakenteista löytyy kosteutta.

KATTOREMONTTI

30-40-vuotiaassa kodissa katon kunto kannattaa ottaa erityisesti tarkasteluun. Jos katosta ei muista pitää huolta, voi pelkän katteen uusimisen sijaan edessä olla mittava vesikatto- ja yläpohjarakenteita koskeva remontti.

Katto- ja kosteusvaurioremontti voi kustantaa jopa 40 000 euroa, kun taas ajoissa tehty yksittäinen katon huoltotyö 200 euroa. Katon kunto kannattaa tarkastaa ainakin kaksi kertaa vuodessa, keväällä ja syksyllä.

- Aloita katon tarkastaminen vesikatteen ja katon pinnoitteen kunnon tutkimisella. Huolehdi, että pinnoite on ehjä ja varmista samalla, että kaikki katon läpiviennit ovat tiiviit eikä kosteusvaurioj̇älkiä näy.

- Ylösnostojen ja pellityksien kunto kannattaa varmistaa kiinnikenauloja ja -ruuveja myöten.

- Tarkasta mahdollisen sammalkasvuston tilanne, sillä huollon yhteydessä se on hyvä poistaa. Katon tarkastuksen yhteydessä on helppo poistaa samalla irtoroskat.

- Kattoremonttiin ryhtyvän tulee usein harkita myös räystäiden ja syöksytorvien uusimista, sillä niiden tekninen käyttöikä voi päättyä jo 25 vuoden ikäisenä. Räystäiden kunto kannattaa tarkastaa ja huoltaa vähintään kerran vuodessa. Rännit ja kourut tulee pitää puhtaina, jotta ne toimivat oikein.

- Myös katon liitoskohtia kannattaa tarkkailla, sillä epätiiviys voi päästää vettä talon rakenteisiin.

SALAOJAJÄRJESTELMÄ

Salaojajärjestelmä tulee tarkastaa ja huoltaa noin 30-40 vuoden iässä. Pientalon ympärille rakennetulla salaojajärjestelmällä on tärkeä tehtävä kodin kosteuden hallinnassa. Salaojat pitävät kodin perustukset kuivina ohjaamalla maaperän kosteuden pois rakennuksen läheisyydestä. Salaojajärjestelmä tulee tarkastaa ja huoltaa noin 30-40 vuoden iässä.

Salaojien käyttöikä voi kuitenkin täyttyä myös aiemmin kuin kolmenkymmenen vuoden iässä. Mikäli salaojissa ei ole tarkastuskaivoa, järjestelmän käyttöikä voi olla jopa 25 % vähemmän.

Myös rasitusluokka määrittää sen, kuinka aikaisin käyttöikä täyttyy. Salaojaputkissa on reikiä, jotka voivat tukkeutua helposti putkiin joutuneesta maa-aineksesta tai kasvien juurista, eli salaojien kunnossapidon laiminlyönti voi johtaa käyttöiän täyttymiseen.

KH-kortiston mukaan salaojat tulee tarkastaa kahden vuoden välein. Tarkastus tehdään salaojakaivoista käsin tarkastamalla. Toimivassa salaojajärjestelmässä salaojaputket ovat veden pinnan alapuolella. Mikäli näin ei ole, järjestelmä on luultavasti tukossa ja salaojien kunto tulee tarkastaa ammattilaisella. Tarkastuksen lisäksi salaojien huoltoon kuuluu lietevesien ja muiden roskien tyhjennys järjestelmästä viiden vuoden välein. Salaojaputket kannattaa myös painehuuhdella tarvittaessa.

- Ohjaa sadevedet syöksytorvista sadevesikaivoon, ei salaojien tarkastuskaivoon.
- Mikäli huomaat sokkelin pinnalla maalin hilseilyä tai kalkkihärmää, selvitä niiden syy pelkän maalaamisen sijaan. Syy pinnan muutoksiin voi olla syvemmällä, kuten salaojituksessa.
- Ohjaa sadevedet vähintään kolmen metrin päähän talosta.
- Varmista, että perustuksien viereen ei ole asennettu tai kasvatettu mitään. Esimerkiksi perustuksissa kiinni kasvavat kasvit ohjaavat helposti kosteutta rakenteisiin.
- Huolehdi, että sokkelikorkeus on vähintään 30 cm maan pinnasta.

KOTIAPP
POWERED BY RAKSYSTEMS

LATAA KOTIAPP PUHELIMEESI!

KotiApp auttaa sinua kotisi kunnossapidossa ja tekee siitä helppoa, ohjattua ja säännöllistä. Jatkuvalla kodin huollolla ja epäkohtien aikaisella korjaamisella voit säästää jopa kymmeniä tuhansia euroja sekä turvata perheesi terveyden. Kodin myyminenkin on aikanaan helpompaa, kun huoltokirja on ajan tasalla ja koti kunnossa.

Lataa ilmainen sovellus!

Download on the App Store

GET IT ON Google Play

Pidetään huolta kodistasi sen koko elinkaarella!

Onko sinulla kysyttävää? Autan mielelläni!

KIM MALMIVAARA

Liiketoimintajohtaja,
Inspections & Surveys, B2C
kim.malmivaara@raksystems.fi
030 670 5540

SERTIFIOITU JOHTAMISJÄRJESTELMÄ
eurofins
ISO 9001
ISO 14001

© Copyright Raksystems Group Oy | 19062023 | Y-tunnus 0905045-0