

Taloyhtiön huoltokirja – Malliesimerkki

Perustiedot

Taloyhtiö: Asunto Oy Mäntyrinne 5
Osoite: Mäntyrinne 5, 00100 Helsinki
Rakennusvuosi: 1998
Rakennustyyppi: 3-kerroksinen kerrostalo, 24 asuntoa
Lämmitysmuoto: Kaukolämpö
Isännöitsijä: Insinööritoimisto Isännät Oy, puh. 010 123 456
Huoltoyhtiö: Huoltohoivi Oy, päivystysnumero 020 123 456
Sähköinen huoltokirja: Huoltome-järjestelmä

1. Rakennuksen perustiedot

- **Rakennuksen bruttoala:** 1 750 m²
- **Asuinhuoneistoja:** 24
- **Kerrosluku:** 3
- **Kellari:** kyllä
- **Vesikatto:** harjakatto, konesaumattu pelti
- **Ikkunat:** puu-alumiini-ikkunat (uusittu 2023)
- **Lämmitysjärjestelmä:** kaukolämpö, patteriverkosto, lämmönjakokeskus uusittu 2018
- **Ilmanvaihto:** koneellinen tulo- ja poisto, LTO
- **Hissit:** 1 kpl, otettu käyttöön 1998, peruskorjattu 2017
- **Vesi- ja viemärijärjestelmä:** valurautaviemärit, käyttövesiputket kuparia

2. Kiinteistön tekniset järjestelmät ja huoltotarpeet

Lämmitysjärjestelmä:

- Kaukolämmön lämmönvaihdin: tarkastus vuosittain
- Patteriverkoston tasapainotus: 5–10 vuoden välein
- Patteriventtiilien tarkistus: 5 vuoden välein

Ilmanvaihto:

- Suodattimien vaihto: 2 kertaa vuodessa
- Kanavien nuohous ja mittaus: 10 vuoden välein
- LTO-laitteen tarkistus: vuosittain

Sähköjärjestelmä:

- Sähkökeskuksen tarkastus: 10 vuoden välein
- Yleisten tilojen valaistus: kuukausittain

Vesikatto ja sadevesijärjestelmä:

- Katon tarkistus: 2 kertaa vuodessa
- Rännien puhdistus: kevät ja syksy
- Katon kuntotarkastus: 5 vuoden välein

Salaojat ja perustukset:

- Salaojien huuhtelu: 5 vuoden välein
- Perusmuurin kuntotarkastus: 10 vuoden välein

Piha-alueet:

- Lumityöt ja liukkaudentorjunta: päivittäin tarpeen mukaan
- Pihavalaistuksen tarkistus: kuukausittain

3. Huolto-ohjelma

Viikoittain

- Jätekatoksen ja pihan siisteys
- Yleisten tilojen siivous
- Hissin tarkistus

Kuukausittain

- Rännien ja kaivojen tarkastus
- Pihavalaistus
- Palovaroittimien testaus

Vuosittain

- Lämmönjakokeskuksen huolto
- IV-suodattimien vaihto
- Yleisten tilojen tarkistukset
- Pihapuiden hoito

5–10 vuoden välein

- Vesikaton tarkastus ja pinnoitus
- Hissin peruskorjaus
- Viemärikuntotutkimus
- Julkisivun huoltomaalaus

4. Toteumakirjaukset (esimerkki)

Päivämäärä	Toimenpide	Suorittaja	Huomiot
12.3.2025	IV-suodattimien vaihto	Huoltohovi Oy	Kaikki vaihdettu
5.2.2025	Hissihuolto	Kone Oy	Oven liukuosat vaihdettu
20.1.2025	Pihavalojen tarkistus	Huoltohovi Oy	Yksi lamppu rikki
2.9.2024	Lämmönjakokeskuksen huolto	Energiahuolto Oy	Pumppu vaihdettu

5. Poikkeustilanteiden ohjeet

- **Vesivahinko:** sulje päävesihana, ilmoita isännöitsijälle ja huoltoyhtiölle.
- **Sähkökatko:** tarkista sulakkeet, soita Carunan vikapäivystykseen 0800 133 544.
- **Tulipalo:** soita 112, käytä porraskäytävää.
- **Hissivika:** ilmoita huoltoyhtiölle, älä käytä hissiä ennen tarkastusta.

6. Korjaushistoria

- 2023: Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen
- 2020: Julkisivun pesu ja saumojen korjaus
- 2018: Lämmönjakokeskus uusittu
- 2017: Hissin peruskorjaus
- 2015: Salaojien huuhtelu

7. Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS, 10 vuotta)

Vuosi	Toimenpide	Arvioitu kustannus	Huomio
2026	Julkisivun kuntotutkimus	5 000 €	
2027	Viemärikuvaukset	8 000 €	Mahdollinen sukitus
2028	Vesikaton huoltomaalaus	15 000 €	
2030	Piharakenteiden uusiminen	20 000 €	Asfaltti, pihavalot
2032	Lämmönvaihtimen uusinta	12 000 €	

8. Liitteet

- Rakennuslupa-asiakirjat (1996–1997)
- Piirustukset (arkkitehti-, LVI-, sähkö)
- Käyttö- ja huolto-ohjeet (lämmönjakokeskus, IV-koneet, hissi)
- Sopimukset (huoltoyhtiö, jätehuolto, nuohous)
- Vakuutustodistukset
- Pelastussuunnitelma