

Pidä koti kunnossa KotiAppin avulla!

Opas kodin ennakoivaan
kunnossapitoon ja huoltokirjan
pitämiseen



1. KotiAppin avulla huolehdit kotisi ja vapaa-ajan asuntosi kunnosta

Kotisi on usein kallein omaisuutesi. Jopa 70 % kotitalouksien varallisuudesta on kiinni asunnoissa. Kodin hyvinvoinnin tärkeys korostuu ja ennakoivalla kunnossapidolla voit säästää pitkän pennin. Suomessa on noin 1,5 miljoonaa rakennusta, joista asuinrakennuksia on 85 %. Näistä yli 250 000 omakotitalossa on kosteus- ja homevaurioita ja yli puolessa omakotitalokannasta on vaurioita, jotka havaitsemattomina ja korjaamattomina aiheuttavat laajempia korjaustarpeita sekä kosteus- ja homeongelmia.

Kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat kustannukset sosiaali- ja terveydenhuoltojärjestelmälle ovat vuositasolla jopa 450 M€. Pelkästään omakotitalojen vesivahinkoihin kuluu rahaa vuosittain noin 70 M€ ja palovahinkoihin noin 60 M€.

Kodin huoltoa ei kannata laiminlyödä. Vuodesta 2000 asti huoltokirjan pitäminen on ollut pakollista kaikissa asuinrakennuksissa. Huoltokirjalla tarkoitetaan kodille laadittavaa käyttö- ja huolto-ohjetta. Kodin huoltokirjan pitämisen voit kätevästi hoitaa esimerkiksi sähköisesti, maksuttoman KotiAppin avulla. KotiApp auttaa sinua kotisi sekä vapaa-ajanasuntosi kunnossapidossa ja tekee siitä helppoa, ohjattua ja säännöllistä. Jatkuvalle kodin huollolle ja epäkohtien aikaisella korjaamisella voit säästää jopa kymmeniä tuhatta euroa sekä turvata perheesi terveyden.

KotiAppin monipuoliset palvelut antavat sinun elää terveellisemmässä kodissa. Sovellus toimii iPhone ja Android-laitteilla. Kun lataat sovelluksen ensimmäistä kertaa ja kirjaudut, sovellus pyytää sinua täyttämään ensin perustietoja kotiisi ja siihen tehtyihin toimenpiteisiin liittyen. Näiden oikein täyttäminen on tärkeää, koska niiden perusteella sovellus räätälöi kodin huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet juuri kotiasi varten ja ohjaa niiden toteuttamisessa selkeästi.

Sisällys

	sivu
1 – KotiAppin avulla huolehdit kotisi ja vapaa-ajan asuntosi kunnosta	2
2 – Ennakoivalla kunnossapidolla varmistat kotisi hyvinvoinnin	3
3 – Kodin huoltokirja	4
4 – Asuntokaupan kuntotarkastus kodin kunnossapidon tukena	5
5 – Seitsemän syytä käyttää KotiAppia Mitä KotiApp sisältää?	6
6 – Kodin kunnossapidon sanasto	7
Lataa KotiApp puhelimeesi	8
Yhteystiedot	9

”KotiApp on kotimainen sovellus, joka on luotu vuonna 2017. Latauksia on jo yli 92 000.”

– Kim Malmivaara,
Kehitysjohtaja, kaupallisuus & laatu

2. Ennakoivalla kunnossapidolla varmistat kotisi hyvinvoinnin

Säännöllistä kunnossapitoa kannattaa vaalia monesta syystä. Kodin arvo säilyy, kun sen kunnosta pidetään jatkuvasti huolta. Kukapa ei haluaisi saada kauppatilanteessa kodistaan siihen laittamiaan rahoja takaisin tai hyvällä tuurilla myös voittoa, kodissa on kuitenkin kiinni suurin osa omaisuudestamme. Hyvässä kunnossa oleva koti on ennen kaikkea turvallinen ja terveellinen paikka asua.

Liian usein kodin kuntoa lähdetään selvittämään vasta, kun vauriot ovat silmin havaittavissa. Tässä vaiheessa vauriot ovat yleensä pitkällä rakenteissa ja korjauskustannukset kasvavat.

Suunnitelmallinen kodin kunnossapito on jopa 30 % edullisempaa kuin vaurioiden korjaaminen. Yllättävien korjauskustannuksien varalta on kuitenkin syytä pitää pientä varapesämunaa, jos vain mahdollista.

Asunto-osakeyhtiöissä peruskorjauksiin varaudutaan tavallisesti kuukausittain kerättävän korjausvastikkeen avulla, joka ei välttämättä ole tapana pientaloasujilla.

Pientalon säännöllisellä tarkastamisella voidaan edesauttaa alkavien vaurioiden löytämistä, jolloin on mahdollista korjata ne hyvissä ajoin ennen niiden laajenemista. Näin säästetään kustannuksia ja pystytään joissain

tapauksissa jopa välttämään terveyshaitan syntyminen. Tärkeintä kodin kunnossapidon ja arvon säilymisen kannalta on, että sen kuntoa seurataan säännöllisesti eri vuoden aikoina, eri säätilojen vallitessa ja mahdollisiin puutteisiin puututaan ajoissa.



3. Kodin huoltokirja

Huoltokirja on jokaisen kodin muistio, joka sisältää perustietojen lisäksi tarkemmat tiedot ja ajankohdat tehdyistä kunnossapito ja huoltotehtävistä sekä tulevat toimenpidesuosituksset. Kirjan täyttäminen aloitetaan rakennusvaiheessa ja sitä päivitetään koko kodin elinkaaren ajan. Muistiota voit pitää haluamallasi tavalla, esimerkiksi fyysisenä kansiona, excelissä, tai vaikka puhelimesasi.

Kirjaa laadittaessa tulee ottaa huomioon myös rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen osien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä. Nämä kaikki saat kätevästi kirjattua puhelimesi KotiAppiin, jolloin se on aina mukana ja helposti saatavilla, kun tarvitset sitä.

Huoltokirja suositellaan laadittavaksi niin, että siitä selviää ainakin kodin:

• omistus, laajuus sekä tilat käyttötarkoituksineen ja päärakenteineen

- rakennusprojektiin osallistuneiden yritysten ja henkilöiden yhteystiedot
- rakenteiden ja laitteiden hoidon, huollon ja kunnossapidon tehtävät
- olennaisten huoltokohteiden ja tilojen paikantamistiedot
- tavoitteelliset sisäolosuhteet, hoidon laatutason ja järjestelmien käyttöarvo
- rakenteiden pintamateriaalit
- käyttökätavoitteet kustannuksiltaan

- tärkeille rakenteille ja rakennusosille
- kustannuksiltaan tärkeiden kohteiden kunnossapitajakso ja -tehtävät
- toimintaohjeistus poikkeus- ja häiriötilanteissa.
- korjauspäiväkirjan ylläpito ja vuosikustannusten seuranta
- asennettujen rakennusosien, materiaalien ja laitteiden hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet paikantamistiedoin.



KotiApp räätälöi kodin huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet juuri kotiasi varten ja ohjaa niiden toteuttamisessa selkeästi.

4. Asuntokaupan kuntotarkastus kodin kunnossapidon tukena

Asiantuntijan tarkastus, raportti sekä suullinen arvio ja ohjeistus ovat erinomainen tuki huolelliseen pientalon huoltoon ja kunnossapitoon, joiden toteuttamisessa KotiApp auttaa.

Asuntokaupan kuntotarkastuksella saat puolueettoman tiedon kohteen kunnosta, korjaustarpeista sekä riskeistä. Kuntotarkastusraportissa esitetään tarvittavat toimenpide-ehdotukset.

Kuntotarkastuksen teettäminen muulloinkin kuin kaupan yhteydessä on suositeltavaa, sillä rakennusteknisen asiantuntijan ajoissa havaitseman vaurion tai puutteen korjaaminen voi tuoda tuntuvat säästöt verrattuna tilanteeseen, että vaurio tai puute olisi jäänyt huomaamatta.

Kuntotarkastuksen tuottama tieto on myös oivallinen työkalu taloudelliseen kiinteistönpitoon. Aikaa tarkastukseen kohteessa kuluu yleensä noin 2 – 6 tuntia.



Mitä asuntokaupan kuntotarkastukseen sisältyy?

1 – Alkuhaastattelu

- Lomakkeessa kysytään muun muassa rakennukseen tehdyt remontit sisä- ja ulkotiloissa, lämmitys- ja sähköjärjestelmä, salaojien kunto, sadevesijärjestelmän tilanne, mahdolliset havaitut vauriot sekä omistushistoria.

2 – Kohdekäynti

- Tarkastetaan kaikki näkyvät pinnat

kulkuaukollisissa tiloissa, julkisivut, katto ja rakennuksen vierusta tarkastetaan Suoritusohjeen mukaisessa laajuudessa aistinvaraisesti, pintapuolisesti ja rakennetta rikkomattomalla menetelmällä. Tarkastuksen yhteydessä kuntotarkastaja arvioi, onko olemassa riski piileviin virheisiin ja puutteisiin.

- Lämpö-, vesi-, ilmanvaihto-, sähkö- ja taloautomaatiotekniikkaa arvioidaan rakennusteknisen asiantuntijan toimesta ainoastaan näkyvin osin sekä iän ja

käyttäjältä saatavan informaation perusteella.

3. Kirjallinen raportti

- Sähköinen ja valokuvallinen raportti.

- Tietojen synkronointi KotiAppiin ja tulevat toimenpiteet tallennetaan sovelluksen huoltokirjaan omiksi tuleviksi tehtävikseen. Tällöin sovellus muistuttaa tulevista toimenpiteistä automaattisesti.

5. Seitsemän syytä käyttää KotiAppia

1 – Palvelu soveltuu kaikille kodeille ja vapaa-ajan asunnoille. Voit myös lisätä useampia taloja tilillesi, esim. vapaa-ajan mökin.

2 – KotiAppin avulla näet yleiskatsauksen kotisi kunnosta selkeiden kuvakkeiden avulla.

3 – Muistat tärkeät kodin huolto- ja kunnossapitotehtävät, sillä KotiApp muistuttaa tulevista tehtävistä.

4 – Tallennat kaikki kotisi tärkeät tiedot ja dokumentit KotiAppiin maalien värikoodeista virallisiin asiakirjoihin saakka.

5 – Saat asiantuntijan aina tarvittaessa apuusi.

6 – Ennakoiva kunnossapito on aina edullisempaa kuin vahinkojen korjaaminen.

7 – Kodin huoltokirja pysyy ajan tasalla ja tulostusominaisuus helpottaa esimerkiksi talon myynnin yhteydessä.



Mitä KotiApp sisältää?

1 – Sähköisen huoltokirjan, joka räätälöityy jokaiselle kodille omanlaisekseen.

2 – Automaattiset huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet.

3 – Voit ajastaa myös itse tehtävän tietyllä kuukaudella ja vuodelle. Tehtävälle voi myös asettaa toistuvuuden.

4 – Sähköisen kotikansion, jonne voit tallentaa kaikki tärkeimmät kotisi tiedot muistiin, esimerkiksi sähkömiehen

yhteystietokortin tai maalisävyjen koodit. Näin säästät myös hyllytilaa.

5 – Voit lisätä myös toisen rakennuksen, esimerkiksi mökin.

6. Kodin kunnossapidon sanasto

Riskirakenne

Riskirakenne on rakennetyyppi, joka on todettu käytännössä ja rakenteita tutkittaessa vaurioherkäksi rakenteeksi. Riskirakenne on yleensä ollut oman aikakautensa määräysten ja ohjeiden mukainen ja riskialttius on huomattu vasta jälkikäteen.

Tämän seurauksena rakenteen käytöstä on luovuttu. Riskirakenteille on tyypillistä, että vaurion syynä on yleensä kosteuden pääseminen rakenteeseen, joko maaperän kautta ulkopuolelta tai sisäilmasta vesihöyryn muodossa.

Esimerkki yleisesti havaittavissa olevasta riskirakenteesta on valesokkeli. Riskirakenteen kunto, eli onko riski toteutunut, tulisi pyrkiä aina selvittämään. Yleensä tämä on mahdollista vain rakennetta avaamalla.

Suoritusohjeen mukaisesti tehtyyn Asuntokaupan Kuntotarkastuksen sisältöön kuuluu riskirakenteen pienimuotoinen avaaminen, mikäli omistajalta saadaan lupa eikä kuntotarkastaja näe suoraan tarvetta suositella laajempaa jatkotutkimusta.

Asuntokaupan Kuntotarkastusta ohjaavassa Suoritusohjeessa määritellään riskirakenteet.

Riskirakenteita ovat:

- Betonilaatan yläpuolinen lattiarakenne
- Ennen vuotta 1950 rakennettu hirsiseinä
- Huonosti tuulettuva rossipohjainen puurakenteinen alapohja
- Kaksoisbetonilaatta-rakenne
- Kattoikkuna
- Kohteessa havaittu mikrobiperäinen tai muu poikkeava haju
- Lattiapinnan alapuolelta lähtevä väliseinä

- Maanvastainen sisäpuolelta lämmöneristetty seinä
- Tasakatto
- Tuulettumaton puurunkoinen ulkoseinä
- Tuulettumaton vino yläpohjarakenne
- Ulkoseinän alajuoksupuun korkeus maanpinnasta riittämätön
- Vale- eli piilosokkeli

Tekninen käyttöikä

Kaikki tekniset laitteet kuluvat käytössä ja niiden tekninen käyttöikä on rajallinen. Usein unohdamme, että jokaisella talon rakenteella, rakenneosalla, järjestelmällä ja laitteella on tekninen käyttöikä, jolloin niiden tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.

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.

Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin sekä kokemukseen rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on yleistävä (KH 90-00403). Tulee muistaa, että rakenteiden tekniset käyttöiät ovat suuntaa antavia ja, että korjaus- tai uusimistarve esimerkiksi huoltamattomuuden vuoksi voi tulla vastaan jo huomattavasti aikaisemmin.

Tämä toimii myös päinvastoin, sillä huoltavalla toiminnalla voidaan hyvin pitkittää rakenteen käyttöä jopa vuosia.

Esimerkiksi profiilipeltikate tulee käyttöikänsä päähän 40 vuoden

iässä. Säännöllisellä kunnossapidolla näiden elinikää saadaan jatkettua, mutta myös ongelmat havaitaan ennen kuin ne ovat aiheuttaneet vakavia ongelmia.

Huoltoväli

Autoa huolletaan säännöllisesti, mutta miten on kotisi laita? Kodillasi ja sen eri osilla on myös huoltovälit, joiden mukaan sinua suositellaan huoltamaan omaa kotiasi, jotta se pysyy kunnossa ja mahdollisilta vaurioilta vältytään, jotka voivat syntyä pitkällä aikavälillä huoltamattomuuden seurauksena.

Esimerkiksi kodin ilmanvaihtokoneen suodattimet suositellaan vaihtamaan neljä kertaa vuodessa, jotta sisäilma pysyy laadukkaana.

Kodin PTS

Omakotitalon PTS-ehdotus, eli pitkän tähtäimen suunnitelma, on 10 vuoden korjaus- ja jatkotutkimusehdotus ja auttaa suunnitelmallisessa kiinteistön kunnossapidossa.

PTS-ehdotus tilataan kodin kuntotarkastuksen yhteydessä ja siinä on esitetty seuraavan kymmenen vuoden aikana tarvittavien rakennusteknisten korjausten ja jatkotutkimusten ajankohdat sekä arviot niiden kustannuksista.

Rakennusteknisen PTS -ehdotuksen lisäksi taloteknisistä järjestelmistä arvioidaan niiden jäljellä oleva tekninen käyttöikä. Suunnitelma ja tulevat toimenpiteet on helppo kirjata KotiAppiin.

Lataa KotiApp puhelimeesi



KotiApp toimii kotisi sähköisenä huoltokirjana. **Lue lisää täältä**



Onko sinulla
kysyttävää
Asuntokaupan
kuntotarkastukseen
liittyen?

Pidetään huolta kodistasi KotiAppin avulla!

Ota yhteyttä.



Kim Malmivaara
Kehitysjohtaja,
kaupallisuus & laatu
kim.malmivaara@sustera.com
030 670 5540

Sustera Group
—
030 670 5500
asiakaspalvelu@sustera.com
—
sustera.fi

Puhelut 030/010-alkuisiin numeroihin hinnoitellaan
soittavan operaattorin mukaan.