



TAMPEREEN  
AMMATTIKORKEAKOULU

# RAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE

Juha Niskanen

Opinnäytetyö  
Joulukuu 2018  
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka  
Kiinteistönpitotekniikka ja korjausrakentaminen



## TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka  
Kiinteistöpitotekniikka ja korjausrakentaminen

NISKANEN, JUHA:  
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Opinnäytetyö 30 sivua, joista liitteitä 2 sivua  
Joulukuu 2018

---

Tässä opinnäytetyössä tehtiin kaksi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjekansion päivitystä Sievitalo Oy:n toimeksiannosta. Ohjekansiot on tarkoitettu asunto-osakeyhtiön käyttö- ja huolto-ohjeen laadintaa varten. Toinen kansio on tarkoitettu yhtiön ylläpito organisaation käyttöön ja toinen on huoneistokohtainen, asukkaille tarkoitettu käyttö- ja huolto-ohje. Toimeksiantaja oli todennut puutteita kansioiden sisällössä ja niiden käyttämisessä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjekansioiden päivityksen tavoite oli tehdä niistä selkeät ja toimivat kokonaisuudet.

Lopputuloksena saatiin kaksi toimivaa ja selkeää rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjekokonaisuutta. Kansioiden rakenne uusittiin ja sisältö muokattiin vastaamaan nykyistä asunto-osakeyhtiötoimintaa. Myös kansioiden ulkoasu uusittiin vastaamaan Sievitalo Oy:n uudistunutta ilmettä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden päivitys toteutettiin monen henkilön ja ammattilaisen yhteistyönä.

Päivitetyt käyttö- ja huolto-ohjekansiot sisältävät luottamuksellista ainestoa ja niitä ei julkaista opinnäytetyön liitteenä.

## ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Tampere University of Applied Sciences  
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka  
Kiinteistönpitotekniikka ja korjausrakentaminen

NISKANEN, JUHA:  
Building Maintenance Guides

Bachelor's thesis 30 pages, appendices 2 pages  
December 2018

---

The purpose of this thesis was to update two use and maintenance guides for condominium buildings, as commissioned by Sievitalo Oy. Their target group was a housing company and the local residents. The company had found out that the instructions folder was inadequate both in content and usability. The aim was to make the folders clear and functional.

As a results of this study, two clear and functional a use and a maintenance guides for the building were created. The structure of the folders was updated and the content was revised to correspond to the operations done in the condominium today. Also, the appearance of the folders was renewed in accordance with the company's new look. The updating process required the cooperation of many professionals and other people.

The use and a maintenance guides for the building are confidential and, because of that, the folders were omitted from the public version of this thesis.

---

Key words: building maintenance guides, maintenance book

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	RAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE .....	6
2.1	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen merkitys.....	6
2.1.1	Rakennuksen elinkaari .....	8
2.2	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen sisältö .....	9
2.3	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadinta.....	12
3	KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJEIDEN PÄIVITYS .....	15
3.1	Työn taustaa.....	15
3.2	Työn tavoitteet .....	15
3.3	Lähtötiedot ja yhteistyö .....	16
3.4	Asukkaan opas .....	16
3.5	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje .....	19
3.6	Huoltokansioiden ulkoasu.....	22
4	YHTEENVETO .....	23
	LÄHTEET.....	25
	LIITTEET .....	26
	Liite 1. Asukkaan opas .....	26
	Liite 2. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje .....	27

## 1 JOHDANTO

Asuinrakennuksien ylläpidolla ja hoidolla on suuri merkitys rakennuskantamme kuntoon sekä sen elinkaaren tulevaisuudessa. Kiinteistöt muodostavat kansallisvarallisuudesta yli 70 prosenttia ja tästä noin 30 prosenttia ovat asuinrakennuksia (Kansanvarallisuustutkimus 2011). Tässä opinnäytetyössä keskitytään uudiskohteina oleviin asuinrakennuksiin ja näistä laadittaviin rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on asiakirjakokonaisuus, jossa määritellään kiinteistön tarkastus- ja huoltotyöt sekä teknisten laitteiden käyttötehtävät. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje palvelee rakennuksen käyttäjiä sen elinkaaren ajan. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeista on löydettävissä tarvittavat lähtötiedot ja ohjeet kiinteistön ylläpitoon sekä käyttöön. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tehdään valmiiksi ennen rakennuksen käyttöönottoa, jolloin sen avulla saadaan käynnistettyä asianmukainen kiinteistönhoito, -huolto ja -kunnossapito.

Opinnäytetyössä päivitettiin Sievitalo Oy:n käytössä olevat asiakirjapohjat asuintalon käyttö- ja huolto-ohjeelle sekä huoneiston käyttöohjeelle. Tavoitteena oli kehittää näitä pohjia toimivammiksi ja selkeämmiksi. Samalla ohjeet päivitettiin vastaamaan nykyisiä rakennuslain ja -asetusten vaatimuksia.

Sievitalo Oy on erikoistunut muuttovalmiiden ja nykyaikaisten omakotitalo, asunto-osa-  
keyhtiö ja hyvinvointitilojen rakentamiseen. Sievitalo tarjoaa palveluita rakentamilleen kiinteistöyhtiöille myös rakennuksien ja niiden ympäristön hoidossa sekä ylläpidossa.

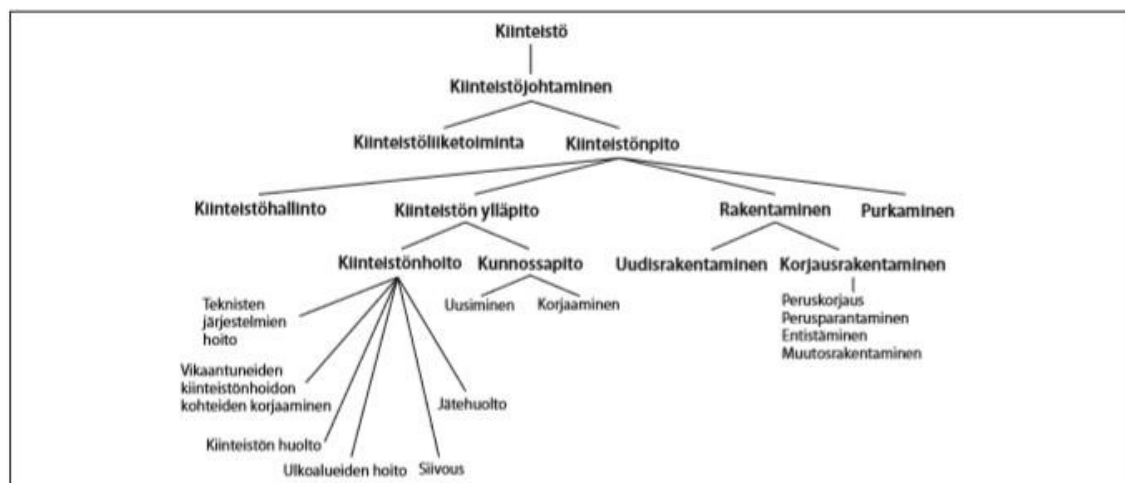
## 2 RAKENNUKSEN KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJE

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on asiakirjakokonaisuus, jossa määritellään kiinteistön tarkastus- ja huoltotyöt sekä teknisten laitteiden käyttötehtävät. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje palvelee rakennuksen käyttäjiä sen koko elinkaaren ajan. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeista on löydettävissä tarvittavat lähtötiedot ja ohjeet kiinteistön ylläpitoon sekä käyttöön.

### 2.1 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen merkitys

Kiinteistön tulee palvella käyttäjiensä tarpeita ja vaatimuksia sen koko käyttöajan. Jotta tähän päästäisiin, tarvitaan kiinteistön ylläpitoa. Kiinteistön kunnossapito ja -hoito vaikuttavat ratkaisevasti sen toimivuuteen, käytettävyyteen, energiatehokkuuteen ja korjaustarpeisiin sekä rakennuksen elinkaaren pituuteen (Myyryläinen 2012, 24). Tämän täytyy olla ammattitaitoista ja tapahtua oikea-aikaisesti, josta syntyy kiinteistön ylläpidon laatu sekä taloudellisuus.

Tässä työssä käytettyjen käsitteiden välisiä yhteyksiä on esitetty kuviossa 1 (KH 90-00612, 2016, 1).

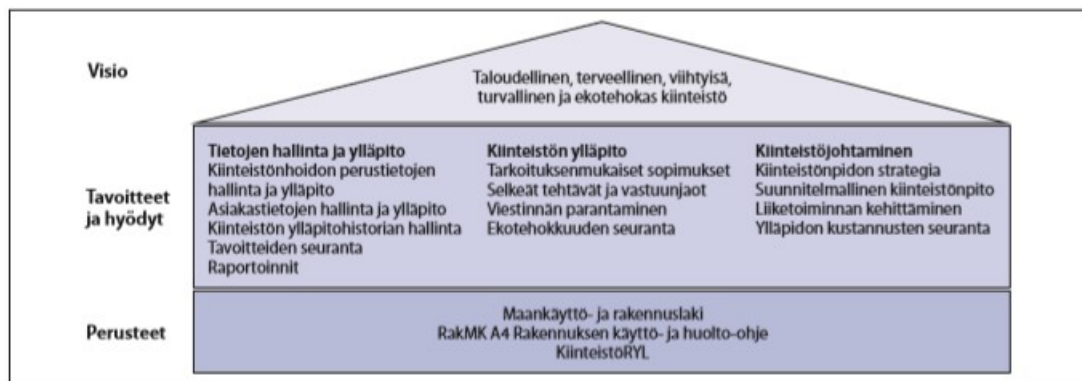


KUVIO 1. Kiinteistönpidon peruskäsitteiden yhteydet (KH 90-00612, 2016, 1)

Elinkaaren aikana asuinrakennuksiin voidaan tehdä tilamuutoksia ja muuttaa niissä olevaa talotekniikkaa. Tähän vaikuttavat käyttäjien tarpeiden muuttuminen sekä rakennusosien ja laitteiden vanhentuminen. Kiinteistön käyttöaikana seurataan lämpöenergian-, sähköenergian- ja vedenkulutusta. Näiden toteumatietojen perusteella voidaan ohjata käyttäjiä, havaita vikoja taikka vuotoja, parantaa rakennuksen käyttötaloutta ja suorittaa vertailua vastaaviin kohteisiin.

Kiinteistöä huolletaan, korjataan ja suoritetaan seuranta sen käyttöiän ajan. Tässä toiminnassa keskeinen työväline on rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Tämä sisältää paljon tietoa rakennuksesta, sen huoltamisesta ja niiden ajoittamisesta. KH 90-00611 (2016, 2) -kortissa mainitaankin ”Ajantasaiset tiedot mahdollistavat ennakoivan kiinteistönpidon ja tavoitteiden mukaisen elinkaaren saavuttamisen optimaalisin kustannuksin.”

Jos kiinteistön ylläpitoa tehdään puutteellisin tiedoin, on uhkana kiinteistön käyttöiän lyheneminen. Kiinteistölle laaditulla käyttö- ja huolto-ohjeella kaikkia näitä riskejä voidaan vähentää tai poistaa jopa kokonaan, siksi ohjeen merkitys on suuri kiinteistön elinkaaren hallinnassa. Alla olevan kuvion 2 rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen perusteet ja hyödyt avulla havainnollistetaan, mitä käyttö- ja huolto-ohjeella tavoitellaan ja millä tavalla siitä hyötyy lopullinen käyttäjä (KH 90-00611, 2016, 2).



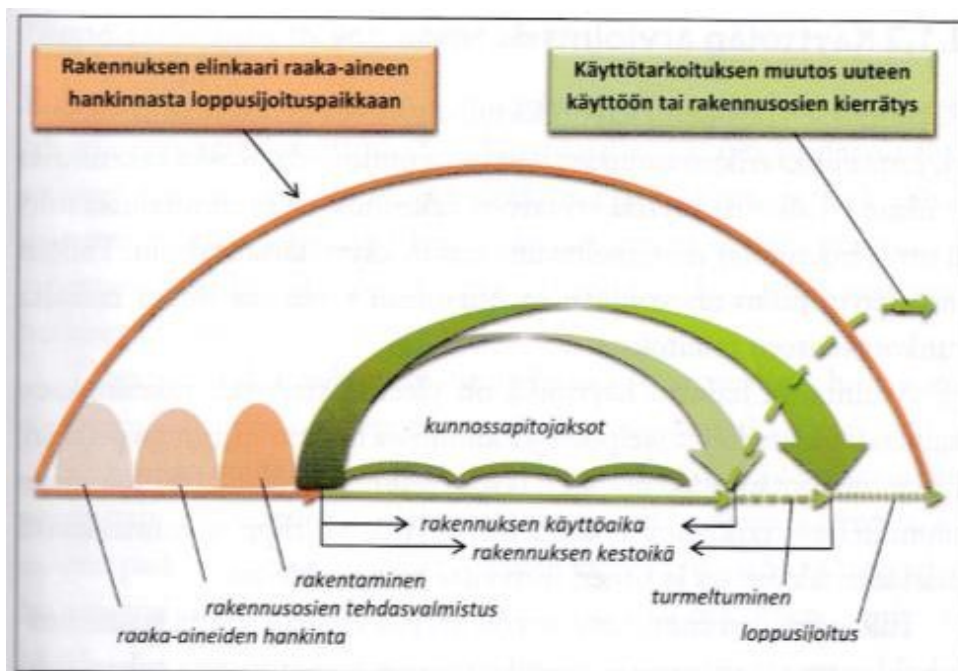
KUVIO 2. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen perusteet ja hyödyt (KH 90-00611, 2016, 2)

Lisäksi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje toimii tukena kiinteistönhoidon kilpailuttamisessa ja sopimusten laatimisessa. Sen avulla saadaan kyseiseen kiinteistöön kohdistettua oikeanlaista ylläpitoa ilman ylimääräisiä tai liian vähäisiä huoltotoimenpiteitä. (Kiinteistö RYL 2009, 21).

### 2.1.1 Rakennuksen elinkaari

Rakennuksen elinkaaren vaiheet ja tapahtumat ovat sidoksissa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa määritetään esimerkiksi kunnossapitajakset, jotka sisältävät rakennusosien huoltoa, hoitoa sekä kunnossapitotoimenpiteitä.

Elinkaarella tarkoitetaan ajanjaksoa, joka alkaa rakentamisessa tarvittavien raaka-aineiden otosta ja päättyy rakennuksen elinkaaren päättyessä purkujätteiden käsittelyyn. Purkujätteiden loppusijoitus ei tarkoita suoraan niiden päätyvän kaatopaikalle, vaan se voi olla tapauksesta riippuen uudelleen käyttöä, kierrätystä tai energiantuotantoa. (Myyryläinen 2012, 16). Alla olevaan kuvioon 3 on havainnollistettu rakennuksen elinkaaren vaiheet ja siihen liittyvät tärkeät käsitteet (Myyryläinen 2012, 17). Rakennuksen elinkaaren kannalta yksi tärkeimmistä asioista on kunnossapito järkevien kunnossapitajaksojen mukaisesti.



KUVIO 3. Rakennuksen elinkaari (Myyryläinen 2012, 17)

Elinkaaritaloudellisuudella pyritään toteuttamaan rakentamisen tarve mahdollisimman edullisesti ja laadukkaasti niin, että rakennus ja sen rakennusosat ovat kestäviä ja sen käyttöikä olisi mahdollisimman pitkä. Erot rakennusten elinkaaren pituudessa voivat olla



suuriakin, sillä siihen vaikuttavat muun muassa rakennuspaikan sijainti, materiaalit ja ylläpidon taso. Myyryläinen (2008, 24) mainitsee tästä yleisellä tasolla seuraavasti: ”Elinkaaren pituus voi olla esimerkiksi 30 vuotta, mutta se voi olla jopa yli 1000 vuotta. Teknisen elinkaaren pituudeksi voidaan laskea yleensä 40 - 60 vuotta. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusosat joudutaan uusimaan aina niiden käyttöiän päätyttyä.” Käyttöaika on merkittävin osa rakennuksen elinkaareissa, se sisältää rakennusosien huollon, hoidon ja kunnossapidon. Näiden lisäksi käyttöaikaan kuuluu korjausrakentamisen osalta perusrantamista ja uusimista, jolloin käyttöaika pitenee rakennuksen uudistuessa rakennusosa kerrallaan. (Myyryläinen 2012, 17).

## 2.2 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen sisältö

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä määrätään Maankäyttö- ja rakennuslaissa pykälässä 117 i (2018). Seuraavassa on lueteltu numeroituna nämä laissa mainitut sisältekohdat ja niitä on täydennetty KH-kortissa KH 90-00612 esitetyillä tiedoilla:

1. Rakennuksien käyttötarkoitus ja ominaisuus tiedot
  - kiinteistön perustiedot, muun muassa nimi, kiinteistötunnus, kiinteistöön kuuluvat rakennukset ja ulkoalueet, pinta-ala ja tilavuustiedot, rakennusvuosi, peruskorjausajankohdat, tekniset liittymät (vesi, energia, tietoliikenne), kiinteistön rasitteet
  - yhteystiedot, muun muassa kiinteistön omistaja, ylläpitoon osallistuvat palveluntuottajat, kiinteistön käyttäjät, suunnittelussa ja rakentamisessa mukana olleet yritykset ja yhteyshenkilöt, takuuajan yhteystiedot
2. Suunniteltu käyttöikä rakennuksen, rakennusosien ja laitteiden osalta
  - esitetään suunnitteluvaiheen aikana määritetyt tavoitteelliset käyttöiät rakennusten, rakennusosien ja järjestelmien osalta
3. Tarvittavat lähtötiedot edellä mainittujen kohtien asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuutta varten
  - esitetään kiinteistön tekniset tiedot niin, että niistä voidaan muodostaa käsitys mitä kiinteistön käyttö ja ylläpito vaativat rakennuksen elinkaaren aikana

- rakennusosien ja järjestelmien yleiskuvaukset sekä riskitekijät tiivistysti. Tilaaja tai rakennuttaja voi määrittellä kuvauksen sisällön tarkkuuden ja laajuuden
  - teknisten laitteiden ja järjestelmien tietoja tarkennetaan järjestelemäkuvauksilla ja konekorteilla, joista ilmenee esimerkiksi seuraavia tietoja: laitteen tunnus, sijainti, valmistaja, valmistusvuosi, tyyppitiedot, neste- tai ilmamäärän tuotto ja sähköteho
4. Sisä- ja ulkopuolisten rakenteiden pintamateriaalit sekä tietoa niiden kunnossapitotoimenpiteistä
  5. Paikantamisiirustukset kiinteistön ylläpidon kannalta tärkeitä kohteista
    - esitetään kiinteistön keskeisten hoito- ja huoltokohteiden paikantamistiedot. Piirustuksessa käytetään samoja laitetunnuksia kuin järjestelmäkuvauksissa tai konekorteissa
    - pelastuslaitoksen kohdekortti liitetään paikantamisiirustuksiin
  6. Teknisen hoidon sekä huollon tehtävät hoito- ja huoltojaksoineen
    - esitetyt laatutasot, tavoitteelliset käyttöiät ja ohjeelliset kunnossapitojaksot toimivat tärkeinä lähtötietoina kunnossapitosuunnittelulle
  7. Teknisen hoidon sekä huollon toiminta- ja tavoitearvot
    - esitetään suunnitteluvaiheen aikana määritetyt tavoitteelliset olosuhdevaatimukset ja ohjeelliset toiminta-arvot niiden sallituilla poikkeamilla. Näiden määrittelyssä otetaan huomioon tilojen viihtyisyys, terveellisyys, turvallisuus ja energiataloudellisuus sekä viranomaismääräykset
    - poikkeus- ja häiriötilanteiden ohjeet, jotka auttavat toimimaan oikein kiinteistön ongelmatilanteissa
  8. Lämmön- ja sähkönkulutuksen tavoitearvot ja seuranta
    - tavoitekulutusten asettelussa otetaan huomioon kohteen käyttötarkoitus, erityispiirteet ja hyödynnetään käytössä olevia tilasto- ja kokemusperäistä tietoa
  9. Vedenkulutuksen seuranta
  10. Tilojen käyttäjille tarkoitetut ohjeet, joihin voi kuulua esimerkiksi
    - tärkeät yhteystiedot, muun muassa kiinteistön huolto, isännöitsijä
    - huoneiston talotekniikan tiedot ja pintojen materiaalit sekä näiden osalta hoito- ja huolto-ohjeet
    - asuintilojen käyttöohjeet
    - toimintaohje vikatapauksissa

- vastuunjako, esitetään lisäksi asuntoja ja yleisiä tiloja koskevat ohjeet, tehtävät ja velvoitteet
- pelastussuunnitelma

Kuviossa 4 on esitetty käyttö- ja huolto-ohjeen keskeinen sisältö (KH 90-00611, 2016, 6). Näillä käyttö- ja huolto-ohjeen ajantasaisilla tiedoilla voidaan aloittaa sekä toteuttaa suunnitelmallista kiinteistöhoitoa ja kunnossapitoa. Yllä mainittua listausta voidaan muokata kohteen ja tilaajan vaatimusten mukaisesti, jotta siitä saadaan käyttäjiä ja kiinteistön hoito-organisaatiota parhaiten palveleva kokonaisuus. Muokkauksessa on kuitenkin muistettava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä.



KUVIO 4. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen pääasiallinen sisältö (KH 90-00611, 2016, 6)

Asuintilojen käyttöohjeet laaditaan aina huoneistokohtaisesti. Näin jokainen huoneiston käyttäjä on saanut tarvittavat tiedot huoneistosta ja kiinteistön yleisten tilojen osalta. Hänen kuuluu tutustua ja huolehtia hänelle kuuluvista velvoitteista sekä toimenpiteistä op-

paan mukaisesti. ”Asunto-osakeyhtiöissä hoito- ja kunnossapitovastuut osakkaiden ja yhtiön välillä määräytyvät asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan.” (KH 90-00612, 2016, 4)

### **2.3 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadinta**

Laissa määrätään muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta, että rakennettavaan kohteeseen on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, kun toimenpide vaatii rakennuslupaa. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnasta määrätään Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 117 i (2018) seuraavasti:

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakennuslupaa. Käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan tarvitse laatia tilapäiselle eikä määräaikaiselle rakennukselle, sellaiselle loma- tai virkistyskäyttöön tarkoitettulle rakennukselle, jota ei käytetä ympärivuotisesti, eikä tuotanto- ja varastorakennukselle, jossa ei pysyvästi työskennellä.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadinta on hyvä aloittaa hyvissä ajoin, yleensä jo hankesuunnitteluvaiheessa. Tämä tarkoittaa sitä, ettei rakennusta ole vielä aloitettu käytännön tasolla toteuttamaan. Suunnitteluvaiheessa sovitaan huoltokansion laadinnasta, laatimisen periaatteista ja tuodaan esille rakennushankkeeseen ryhtyvän tavoitteet. Suunnitteluvaiheesta edetessä käyttö- ja huolto-ohjeen laadintaa jatketaan läpi rakentamisprosessin.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen hankintavaiheessa kannattaa kiinnittää huomiota sisällön lisäksi sen laajuuteen, käyttöön, tietojen päivitettävyyteen sekä käyttöominaisuuksiin. Suositeltava tavoite on, että käyttö- ja huolto-ohje on tarkoitukseensa sopiva ja riittävän kattava, myöskin lain ja asetusten puitteissa. Myös ylläpitoa ohjaavat tiedot ovat tarpeellisia kiinteistön omistajalle, kiinteistön ylläpito-organisaatiolle, kiinteistöhoito-organisaatiolle ja kiinteistön käyttäjille. Edellä mainittuihin kohtiin voi hakea opastusta ja ohjausta kiinteistönpitoon perehtyneeltä asiantuntijalta. (KH 90-00611, 2016, 5).

Laatimisessa onkin monia velvoitteita ja tehtäviä kaikille rakentamisen osapuolille, mm. rakennushankkeeseen ryhtyville, suunnittelijoille, urakoitsijoille, tarvikkeiden valmistajille ja tavarantoimittajille. Huomion arvoinen asia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen osalta on käytön ja ylläpidon aikana kertyneen tietosisällön omistaminen, josta kannattaa sopia ennen laadinnan aloittamista. Tehtävistä ja velvoitteista on syytä sopia niin, että ne siirtyvät sopimus- ja hankintaketjussa eteenpäin. Yleensä rakennushankkeeseen ryhtyvä sisällyttää huoltokansion laatimisen ja sen tehtävät rakennuttamissopimukseen. (KH 90-00614, 2016, 2). Alla olevassa kuviossa 5 esitetään vasemmalta oikealle käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisen etenemisjärjestys ja tehtävät kullekin osapuolelle (KH 90-00612, 2016, 2).



KUVIO 5. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadinta (KH 90-00612, 2016, 2)

Rakennushankkeeseen ryhtyvä nimeää käyttö- ja huolto-ohjeelle koordinaattorin, joka kokoaa kaikkien osapuolten toimittaman sisällön yhdeksi kokonaisuudeksi. Tämä henkilö voi olla hankkeen suunnittelija, valvoja, työmaainsinööri, ulkopuolinen asiantuntija tai riittävän kokemuksen omaavaa luonnollinen henkilö.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen valmiudesta rakennukselle määrätään Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 153 kohdassa 5 (2018), seuraavasti ”ennen rakennuksen käyttöönottoa loppukatselmusta haettaessa tulee käyttö- ja huolto-ohjeen olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle.” Riittävä valmius tarkoittaa sitä, että käyttö- ja huolto-ohjeella voidaan aloittaa rakennuksen ja kiinteistön asianmukaiset huolto-, hoito ja kunnossapitotoimenpiteet.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen luovutuksen yhteydessä vastuu kiinteistön ylläpidosta siirtyy kiinteistön omistajalle ja siitä vastaavalle ylläpito-organisaatiolle. Ylläpito tapahtuu käyttö- ja huolto-ohjeen sisällön ja tehtyjen sopimusten mukaisesti. Siirtymävaiheessa on tärkeää suorittaa perehdytys käyttö- ja huolto-ohjeen sisältöön ja käyttöön sen laatijan toimesta, jotta se tulisi tutuksi sen varsinaisille käyttäjille. Samalla aineiston päivittäminen on vastuutettava, jotta se pysyy ajan tasalla. (Kiinteistö RYL 2009, 21). Vastuuttaminen on tärkeää, sillä muutoin rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje menettää merkityksensä ja myöhemmin voi käydä ilmi, ettei se palvele enää kiinteistön ylläpito-organisaatiota sille vaaditulla tavalla.

### **3 KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJEIDEN PÄIVITYS**

Tässä opinnäytetyössä päivitettiin Sievitalo Oy:n käytössä olevat, erityisesti asunto-osa-  
keyhtiöille tarkoitetut kansiopohjat käyttö- ja huolto-ohjeelle sekä huoneiston käyttöoh-  
jeelle. Jäljempänä näistä käytetään nimityksiä asukkaan opas ja rakennuksen käyttö- ja  
huolto-ohje. Kiinteistöpito-organisaatiolla tarkoitetaan tässä työn osuudessa asunto-osa-  
keyhtiön hallitusta, isännöitsijää ja kiinteistön hoidosta vastaavia tahoja.

#### **3.1 Työn taustaa**

Toimeksiantajalla oli ennestään käytössä oma pohja käyttö- ja huolto-ohjeiden laatimista  
varten. Asiasisällön osalta oli syntynyt tarve ohjeiden päivittämiseen, jotta ne vastaisivat  
paremmin nykyistä tilannetta asunto-osa-  
keyhtiö rakentamisessa ja toiminnassa. Käyttö-  
ja huolto-ohjeiden täyttämisen ja käytön yhteydessä oli havaittu selkeitä ongelmakohtia  
sekä puutteita niin käytettävyyden kuin sisällön vastaavuuden osalta. Lisäksi ohjeissa oli  
myös turhaa sisältöä sekä ylimääräistä materiaalia, jotka tekivät niistä epäselviä ja han-  
kalasti käytettäviä.

#### **3.2 Työn tavoitteet**

Toimeksiantajan kanssa sovittiin työn päätavoitteista niin, että käyttö- ja huolto-ohjeissa  
toteutuisivat seuraavat kaksi asiaa, selkeys ja toimivuus. Selkeyden osalta tätä haluttiin  
toteuttaa karsimalla ylimääräistä sisältöä ja muokkaamalla ohjekansioiden rakennetta  
niin, että ne olisivat helppolukuisia ja rakenteeltaan johdonmukaisia. Toimivuuden osalta  
haluttiin oikeanlaista sisältöä ja ohjekansioiden täyttäjien työn helpottamiseksi selkeät  
kohdat, joihin täytetään tarvittavat tiedot kiinteistöstä. Näillä korjauksilla pyrittiin paran-  
tamaan käytettävyyttä ja muokkaamisen nopeutettua käyttö- ja huolto-ohjeiden valmistu-  
mista uusiin asunto-osa-  
keyhtiöihin.

### 3.3 Lähtötiedot ja yhteistyö

Lähtötietojen ja tavoitteiden ollessa tiedossa, aloitettiin yhteistyö toimeksiantajan talotekniikkasuunnittelijoiden sekä toteutuneiden kohteiden isännöitsijän ja kiinteistönhuollon kanssa. Lisäksi käytiin tutustumassa pian valmistumassa olevaan asunto-osakeyhtiöön, joka sisälsi luhtitaloja ja paritaloja.

Yhteistyötä näiden tahojen kanssa toteutettiin aluksi kyselyllä, jolla kartoitettiin heidän kokemuksiaan käyttö- ja huolto-ohjekansioiden ongelmakohdista ja niiden muutostarpeista. Samalla saatiin tarvittavaa lisätietoa ohjekansioiden päivittämisestä ja nykytilanteesta, kun asunto-osakeyhtiöt ovat toiminnassa. Isännöitsijän ja huoltoyhtiön palautteiden mukaan käyttö- ja huolto-ohjeiden sisällössä oli puutteita ja ne olivat hankalia käyttää.

Valmistumassa olevaan kohteeseen tutustuminen antoi selkeän kuvan ja tietoa asunto-osakeyhtiöiden nykytilanteesta sekä kohdekiinteistöistä, mm. niiden rakenteista, materiaaleista, varusteista ja talotekniikasta sekä käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnan sen hetkestä tilanteesta. Käynti antoi myös konkreettisesti kuvan kohteista, mihin päivitettävät ohjeet ovat tulossa käyttöön.

Yhteistyötä tehtiin myös koko ohjekansioiden päivittämisen ajan toimeksiantajan työntekijän kanssa. Hänen kanssaan tein päätökset pienemmistä sisältömuokkauksista. Tarvitavat lisätiedot, työn vaatimat yhteystiedot sekä yhteydet eri tahoihin saatiin tätä kautta. Suuremmat sisällön muutospäätökset tehtiin yhteisissä palavereissa, joihin osallistui toimeksiantajan puolelta useampia henkilöitä. Näissä myös katsottiin käyttö- ja huolto-ohjekansioiden jo muokattua sisältöä, jotta nähtiin kansioiden menevän tavoitteiden mukaiseen suuntaan.

### 3.4 Asukkaan opas

Asukkaan oppaan osalta päivitystyö aloitettiin muokkaamalla sisällysluetteloa yksinkertaisemmaksi. Näin saatiin tarpeen vaatima suunta sen sisällölle ja johdonmukainen rakenne ohjaamaan oppaan sisällön muokkausta selkeämmäksi. Sisällysluetteloon tehtiin neljä pääotsikkoa aikaisemman kuuden sijaan.



Sen jälkeen koko asukkaan oppaan sisältö käytiin kohta kohdalta lävitse ja kirjattiin ylös ne kohdat, jotka vaativat muutoksia. Samalla sisältöä peilattiin Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimaan vähimmäisisältöön. Kirjatut kohdat katsottiin yhdessä toimeksiantajan kanssa läpi ja sovittiin niiden vaatimista muutoksista.

Pääotsikoiksi tulivat seuraavat numeroidut osiot ja niiden alla sisältöä sekä kuvakaappauksia valmiista asukkaan oppaasta:

### 1. Yleistä taloyhtiössä

- esitetään taloyhtiön tärkeät yhteystiedot
- kerrotaan ja ohjeistetaan taloyhtiöön liittyvistä asioista
- esitellään huoneistoon sisältyvä talotekniikka laitteineen
- luetellaan sisäpintojen materiaalit
- kerrotaan vastuunjaosta taloyhtiössä

### Järjestyssäännöt

Taloyhtiöillä on omat järjestyssääntönsä. Yleisimmin järjestyssäännöt löytyvät taloyhtiön ilmoitus-taululta tai ne on jaettu jokaiseen huoneistoon. Taloyhtiön omien järjestyssääntöjen lisäksi noudatetaan yleistä järjestyslakia.

Omalla käyttäytymisellään tai muulla tavalla ei saa häiritä tarpeettomasti toisten asumisviihtyvyyttä. Muutoinkin tulee noudattaa normaalin kotirauhan edellyttämiä käytöstapoja.

Huomioitahan, että talon asukkaiden on huolehdittava myös siitä, että heidän vieraansa noudattavat talon järjestyssääntöjä.

Voitte kysyä isännöitsijältä oman taloyhtiönne järjestyssäännöistä.

KUVA 1. Sisältöä taloyhtiön yleisistä asioista.

### 2. Asunnon käyttö- ja hoito-ohjeet

- kerrotaan ja ohjeistetaan huoneistoon liittyvistä asioista
- ohjeistetaan erilaisten sisäpintojen hoidosta ja huoltamisesta
- liitteenä laitteiden ja materiaalivalmistajien käyttöohjeet
- kerrotaan huoneiston huoltotoimenpiteistä asukkaalle

## Jätteiden lajittelu

Asumisesta syntyneet jätteet lajitellaan jäteastioihin tämän oppaan liitteessä annettujen ohjeiden mukaan. Jätetiloissa noudatetaan yleistä siisteyttä, eikä jätetä sinne kuulumatonta jätettä. Hyödyn-tämiskelpoiset jätteet toimitetaan yleisiin keräyspisteisiin ja ongelmajätteet kuntakohtaisiin keräys-pisteisiin. **Jäteastian ollessa täynnä jätteitä ei jätetä astian ulkopuolelle.**

## Rakenteiden tarkkailu

**Tarkkaile jatkuvasti rakenteita!** Ryhtykää välittömästi toimenpiteisiin, mikäli havaitsette tai epäi-llette asunnon rakenteiden vaurioitumista. Korjaustoimenpiteiden viivästyminen saattaa vaurioittaa rakenteita entisestään, ja näin ollen se voi aiheuttaa huollon lisäkustannuksia.

KUVA 2. Sisältöä asunnon käyttö- ja hoito-ohjeista

### Saunan lauteiden huolto ja puhdistus:

- Käytä saunoessa aina laudeliinoja
- Vie kosteat laudeliinat kuivumaan toiseen tilaan
- Nosta laudetasot koholleen saunomisen jälkeen (jos irrotettavia)
- Huolehdi saunan kuivumisesta (tehosta ilmanvaihtoa ja pidä kiuasta päällä n. 0,5 tuntia saunomisen jälkeen)
- Älä kuivaa pyykkiä saunassa

**Näin pidennät saunasi käyttöikä ja nautit paremmista löylyistä!**

KUVA 3. Sisältöä pintojen hoito-ohjeista

### 3. Tiedotteet ja muuta

- tilaa esim. yhtiön tärkeille tiedotteille

### 4. Liitteet

- huoneistokortti, jossa mainitaan pintamateriaalit tietoineen
- pelastussuunnitelma
- jätteiden lajitteluohjeet jätehuoltoyhtiön mukaisesti

Kun sisällysluettelo oli valmis ja sisältö käyty läpi, aloitettiin muokkaus kappaleittain. Oppaan muokkausta varten käytiin lävitse alan kirjallisuutta, kiinteistöhoito -kortiston tietokortteja ja asukkaan oppaaksi suunnattujen mallipohjien sisältöä. Esimerkkinä yh-destä lähdeaineistosta nostan esille Juha Terhon kirjoittaman Uuden asunnon käsikirja. Kirjasta löytyi käytännönläheisiä esimerkkejä ja ohjeita, millä tavalla uuden asunnon omistajan täytyy huolehtia asunnostaan tai mitä esim. täytyy ottaa huomioon tehtäessä tiettyjä toimenpiteitä asunnossa.

Näiden lisäksi tarvittavaa tietoa koottiin eri tietokannoista. Nämä kokonaisuudet muokattiin sitten oppaan sisältöön sopivaksi. Tämän jälkeen asukkaan opas käytiin yhdessä toimeksiantajan kanssa läpi ja tehtiin viimeiset tarvittavat viilaukset, jotta opas olisi valmis käytettäväksi seuraavissa valmistuvissa kohteissa.

### 3.5 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Huoltokansion osalta päivitystyö aloitettiin samalla tavoin muokkaamalla ensin sisällysluetteloa yksinkertaisemmaksi. Näin saatiin tarpeen vaatima suunta sen sisällölle ja johdonmukainen rakenne ohjaamaan oppaan sisällön muokkausta selkeämmäksi. Sisällysluetteloon tehtiin viisi pääotsikkoa aikaisemman kuuden sijaan.

Sen jälkeen koko rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen sisältö käytiin lävitse ja kirjattiin ylös ne kohdat, jotka vaativat muutoksia. Samalla sisältöä peilattiin Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimaan vähimmäisisältöön. Kirjatut kohdat katsottiin yhdessä toimeksiantajan kanssa läpi ja sovittiin niiden vaatimista muutoksista.

Pääotsikoiksi tulivat seuraavat numeroidut osiot ja niiden alla sisältöä sekä kuvakaappauksia valmiista huoltokirjasta:

#### 1. Kiinteistön perustiedot

- esitetään kiinteistön tärkeät yhteystiedot
- esitetään kiinteistön ja rakennuksien tiedot
- esitetään rakennuksen rakenteet ja talotekniikka laitteineen
- esitetään ulkopintojen materiaalit
- kerrotaan vastuunjaosta taloyhtiössä

RAKENNUS A					
Talotyyppi:	<input type="checkbox"/> Luhtitalo	<input type="checkbox"/> Paritalo	<input type="checkbox"/> Rivitalo	<input type="checkbox"/> Erillistalo	<input type="checkbox"/> Autokatos
Valmistumisvuosi:	_____			Kokonaispinta-ala:	_____ m <sup>2</sup>
Kerrosten lkm:	_____ kpl			Kokonaistilavuus:	_____ m <sup>3</sup>
Asuntojen lkm:	_____ kpl			Huoneistoala yht.	_____ m <sup>2</sup>
Muut tilat:	_____ kpl			Huoneistoala yht.	_____ m <sup>2</sup>

KUVA 4. Rakennuksen tiedot

## LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

Vesikiertoinen lattialämmitysjärjestelmä poistoilmalämpöpumpulla.

Huoneistokohtainen sähkön ja veden mittaus.

KUVA 5. Talotekniikan tiedot

### 2. Kiinteistön huolto ja ylläpito

- määritetään huoltotehtävät niin rakennusosista kuin talotekniikasta
- kerrotaan jätehuollon toiminnasta

Rakennusosa	Toimenpide*	k/v**	T	H	M	H	T	K	H	E	S	L	M	J
<b>VESIKATTO</b>														
Katto	P	2												
Rännit ja syöksytorvet	P	2												
Kattoturvatuotteet (tikkaat, lumiesteet, kulkusillat)	T	1												
Läpiviennit	T	2												

KUVA 6. Rakennusosien huoltotehtävät

### 3. Korjauspäiväkirja

- määritetään kiinteistön kunnossapitojaksot
- korjauspäiväkirjapohja

Rakenneosa: \_\_\_\_\_ Huoneisto: \_\_\_\_\_

Toimenpide: \_\_\_\_\_

Urakoitsija: \_\_\_\_\_ Päivämäärä: \_\_\_\_\_ Kuittaus: \_\_\_\_\_

KUVA 7. Esimerkki korjauspäiväkirjapohjasta

#### 4. Kulutusseuranta

- valmiit taulukkopohjat energian, sähkön ja vedenkulutukselle
- käyttöarvotaulukot tavoitearvoille ja poikkeamille

TAVOITTEELLISET SISÄLÄMPÖTILAT		
Huone/tila	Tavoitearvo [°C]	Mahdollinen poikkeama [°C]
ASUINTILAT		
Keittiö ja olohuone	20-22	
Makuuhuoneet, eteinen ja vaatehuone	18-21	

KUVA 8. Käyttöarvotaulukot

#### 5. Liitteet

- pelastussuunnitelma
- paikantamispöytäkirjat
- energiaselvitys
- asiakirjaluettelo

Kun sisällysluettelo oli valmis ja sisältö käyty läpi, aloitettiin muokkaus kappaleittain. Oppaan muokkausta varten käytiin lävitse alan kirjallisuutta, kiinteistöhoito -kortiston tietokortteja ja huoltokirja mallipohjien sisältöä.

Näistä muutamia lähteitä mainitakseni olivat esimerkiksi Leevi Myyryläisen kirjoittamat kirjat Taloyhtiön kuntokirja ja Taloyhtiön pieni huoltokirja. Kirjoista löytyi käytännönläheisiä ohjeita, liittyen huoltoon ja kunnossapitoon niin rakennus- kuin taloteknisistä näkökulmista. Lisäksi niissä oli tekstisisältöä selventäviä taulukoita liitteinä, jotka nopeuttivat tiedon hakua. Kiinteistön teknisiin käyttöikiin ja kunnossapitotaksoihin löytyi selkeät taulukot KH 90-00403 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitotaksot -kortista, jossa oli lisäksi määritelty myös tarkastusvälit ja kunnossapitotaksot. Kortista oli helppo etsiä tarvitsemansa tiedon, kun nimikkeet oli määritelty rakennusosittain järjestykseen.

Näiden lisäksi tarvittavaa tietoa koottiin eri tietokannoista. Nämä kokonaisuudet muokattiin sitten rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen sisältöön sopivaksi. Tämän jälkeen huoltokansion käytiin yhdessä toimeksiantajan kanssa läpi ja tehtiin viimeiset tarvittavat viilaukset, jotta käyttö- ja huolto-ohje olisi valmis käytettäväksi seuraavissa valmistuvissa asunto-osakeyhtiöissä.

### **3.6 Huoltokansioiden ulkoasu**

Lopuksi asukkaan oppaan ja huoltokirjan ulkonäön osalta tehtiin muutoksia sen hetkisten kohteiden esitteiden ja sivustojen ulkoasun mukaisesti. Tähän haettiin apua yrityksen markkinointiosastolta, josta saatiin tarvittavaa suuntaa ja ideoita materiaaleineen ulkoasun muokkaamiseksi. Yrityksen markkinointiosasto päivitti huoltokansioiden kansien ulkoasut.

## 4 YHTEENVETO

Lähtökohtana oli kahden käyttö- ja huolto-ohje kansiopohjan päivitys Sievitalo Oy:n toimeksiannosta. Työlle asetettiin tavoitteet ja sisällön osalta haettiin yhdessä sopivaa sekä toimivaa kokonaisuutta. Nämä auttoivat etenemään oikeaan suuntaan ja tarvittavilta osin sitä haettiin yhteisillä palaverilla. Työn tekemiseen löytyi aineistoa yllättävän hyvin, joskin osa oli jo vanhentunutta tietoa. Erityisesti rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen osalta aineistoa oli laajasti monissa eri lähteissä. KH-kortistot ja kirjallisuus olivat parhaita tiedonlähteitä, mutta jonkin verran tietoa oli saatavilla netin kautta. Asukkaan oppaan päivityksessä tarvittavia lähteitä oli selvästi vähemmän ja sen sisällön päivitys oli työläämpää, kun tietoa piti etsiä laaja-alaisemmin. Mielestäni valmis työ vastaa asetettuja tavoitteita ja ne on saavutettu niin tämän työn kirjoittajan kuin myös toimeksiantajan näkökulmasta.

Huoltokansioiden valmistuttua voin todeta, että niiden tekemiseen ja päivittämiseen tarvitaan monen henkilön ja eri ammattialan ammattilaisen osuutta. Myös hyvä ja rakentava yhteistyö on avainasemassa edellä mainittujen tahojen kanssa. Hyvän yhteistyön lisäksi, havaitsin että tarvitaan myös aitoa intoa ja tahtoa tehdä huoltokansioista paremmin loppukäyttäjiä palvelevia.

Yhteydenpidossa ilmeni välillä ongelmia, kun tiedusteluihin ei vastattu kiireen tai jonkin muun syyn vuoksi. Silloin asiaan joutui palaamaan uudemman kerran tai useasti eri viestintämuotoja hyväksi käyttäen. Näen parempana vaihtoehtona sen, että huoltokansioiden päivittämisessä olisi hyvä olla ainakin yhdessä palaverissa kokoontuneena kaikki siihen osallistuvat ja sitä käyttävät osapuolet. Tämä mahdollistaisi tehokkaamman yhteistyön, kun nähdään fyysisesti yhteistyöhenkilöt. Ja samalla parannettaisiin mahdollisuutta siihen, että jokainen huoltokansioiden päivittämiseen osallistuva henkilö panostaisi oman työn osuuteen tehokkaammin.

Kuten opinnäytetyön teoriaosuudessa mainitaan, käyttö- ja huolto-ohjeiden laatijan täytyy myös olla vastuullinen kootessaan nämä yhteistyön hedelmät ja kerätyn aineiston yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi. Tällä tekijällä on merkittävä osuus ja vastuu työn päätökseen saamiseksi. On kyettävä hallitsemaan isoja kokonaisuuksia, mutta myös osattava pilkkoa niitä pienemmiksi osa-alueiksi. Tietoa on osattava etsiä ja lukea kriittisesti; mikä

on luotettavaa ja ajantasaista parhainta mahdollista saatavilla olevaa tietoa. Tiedon etsimisen lisäksi tässä työssä korostuvat aidot kohtaamiset eri toimijoiden kanssa. Vuorovai-  
kutustaidot ovat tärkeässä roolissa, kun työtä tehdään useamman eri toimijan kanssa. Se-  
tuo haasteita esimerkiksi aikatauluihin ja tarvittavien tietojen saamiseen. Tämä vaatii kär-  
sivällisyyttä, joustavuutta ja intoa mennä eteenpäin hidasteista huolimatta.



## LÄHTEET

Kansanvarallisuustutkimus. 2011. Kiinteistöalan markkinatiedot -selvitys. Luettu 15.11.2018. <https://www.rakli.fi/tietoa-kiinteistoalasta/kiinteistoalan-yhteiskunnallinen-merkitys/faktaa-kiinteistoalasta/kansallisvarallisuus.html>

KH 90-00611. 2016. Kiinteistönpitokirja kiinteistön elinkaaren hallinnassa. Rakennustieto Oy.

KH 90-00612. 2016. Kiinteistönpitokirja. Rakennustieto Oy.

KH 90-00614. 2016. Kiinteistöpitokirjan laadinnan tehtävät. Rakennustieto Oy.

Kiinteistö RYL 2009. 2009. Kiinteistö palveluiden yleiset laatuvaatimukset. Rakennustietosäätiö.

Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132. Luettu 28.11.2018. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L17P117i>

Myyryläinen, L. 2012. Taloyhtiön kuntokirja. 1. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Myyryläinen, L. 2008. Kiinteistön teknisen huollon käsikirja. 2. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Myyryläinen, L. 2012. Taloyhtiön pieni huoltokirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Terho, J. 2011. Uuden asunnon käsikirja. Suomen Rakennusmedia Oy.

**LIITTEET**

Liite 1. Asukkaan opas

Tämä osuus julkaistaan vain toimeksiantajan käyttöön.

Liite 2. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Tämä osuus julkaistaan vain toimeksiantajan käyttöön.