

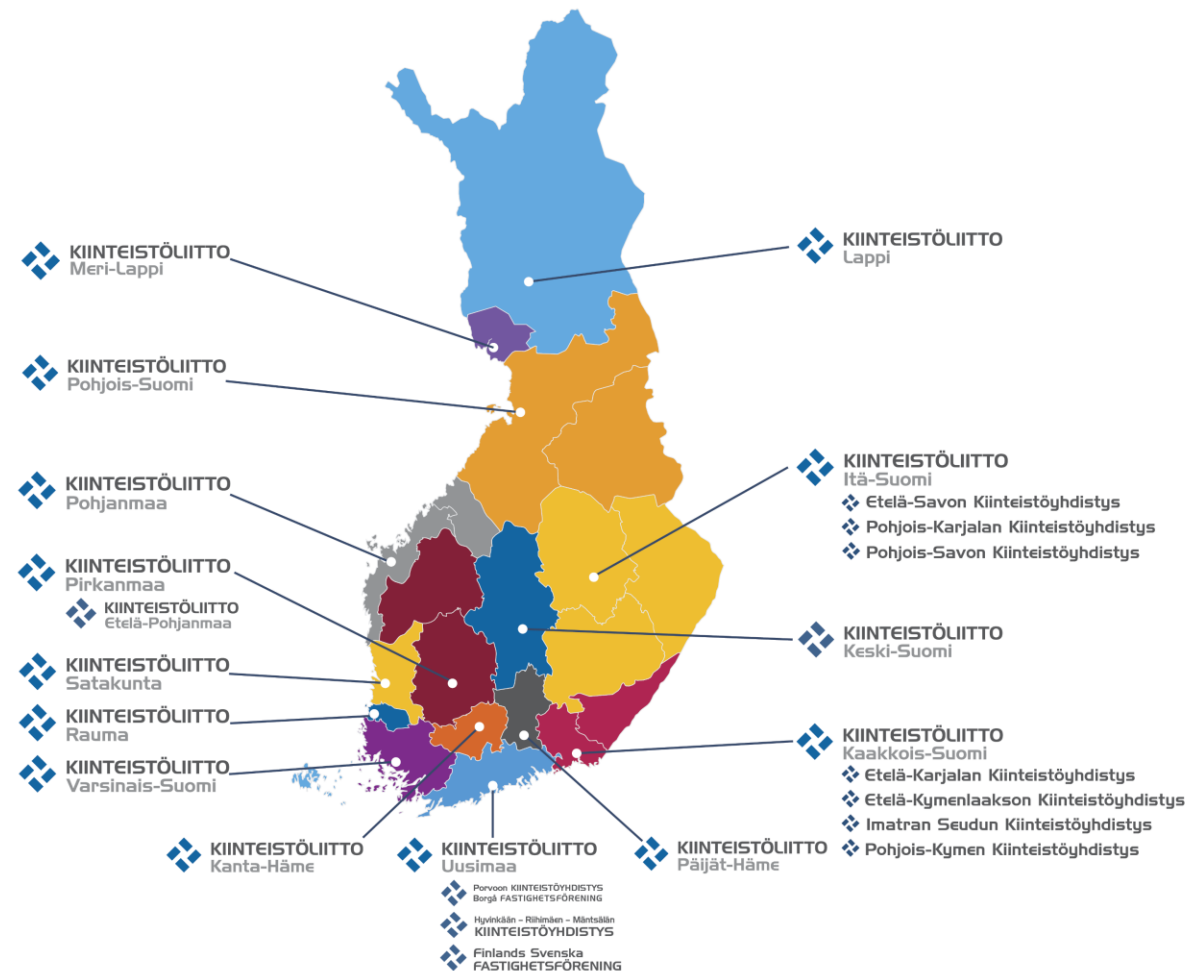


Onnistunut julkisivuremontti

Matts Almgrén
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

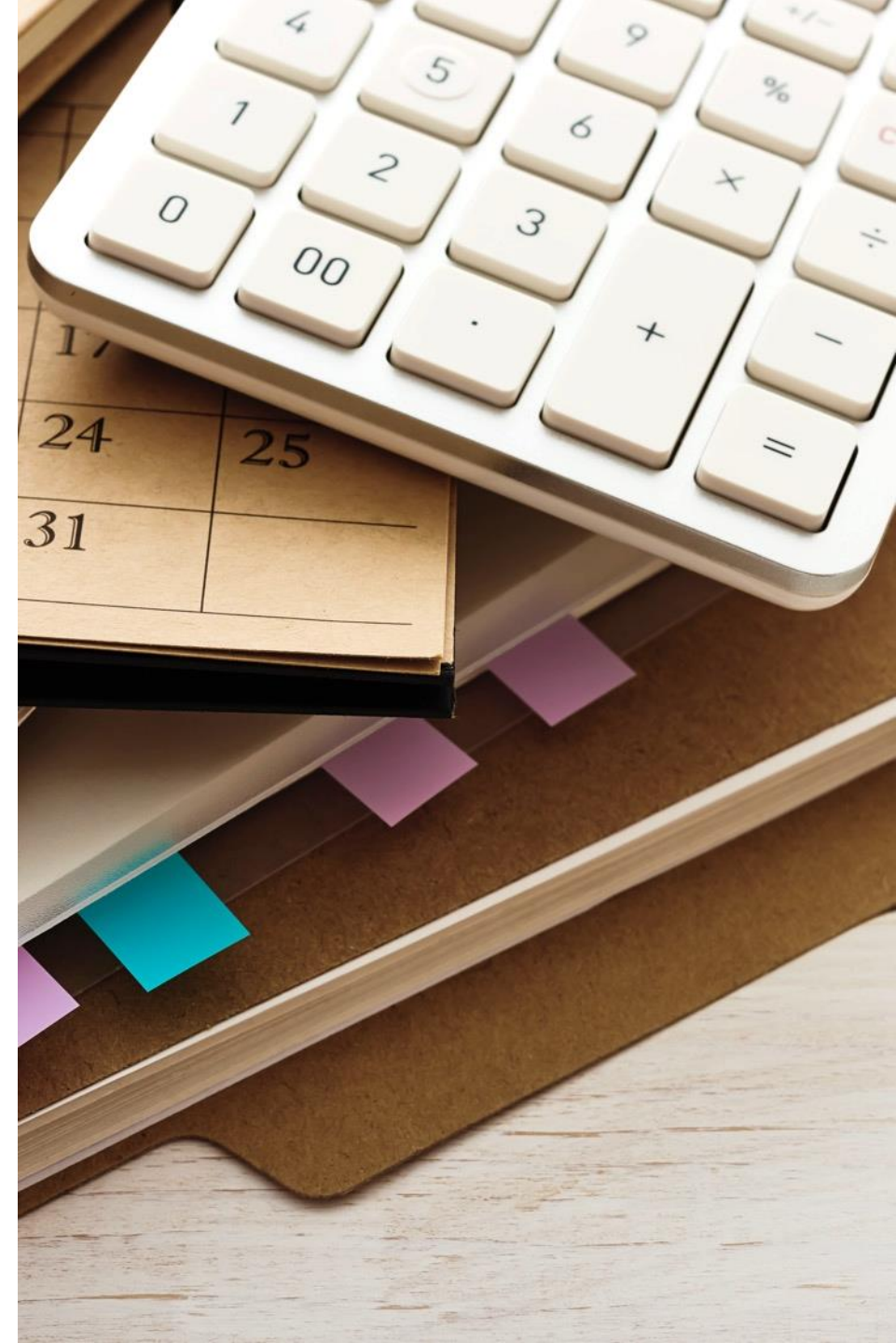
Kiinteistöliitto - Paikallinen Palveleva Vaikuttaja

- Kiinteistöliitto on vahvassa kasvussa.
 - yli 30 000 jäsenkiinteistöä, joissa toimii ja asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.
 - Kokoaa koko kiinteistöalan. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, yksityiset vuokranantajat ja vuokrataloyhtiöt.
 - Laaja yhteisö. Jäseninä 23 alueellista kiinteistöyhdistystä ja Suomen Vuokranantajat.
 - Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, Kiinteistöalan Kustannus Oy, KTI Kiinteistötieto Oy ja Suomen Talokeskus Oy.

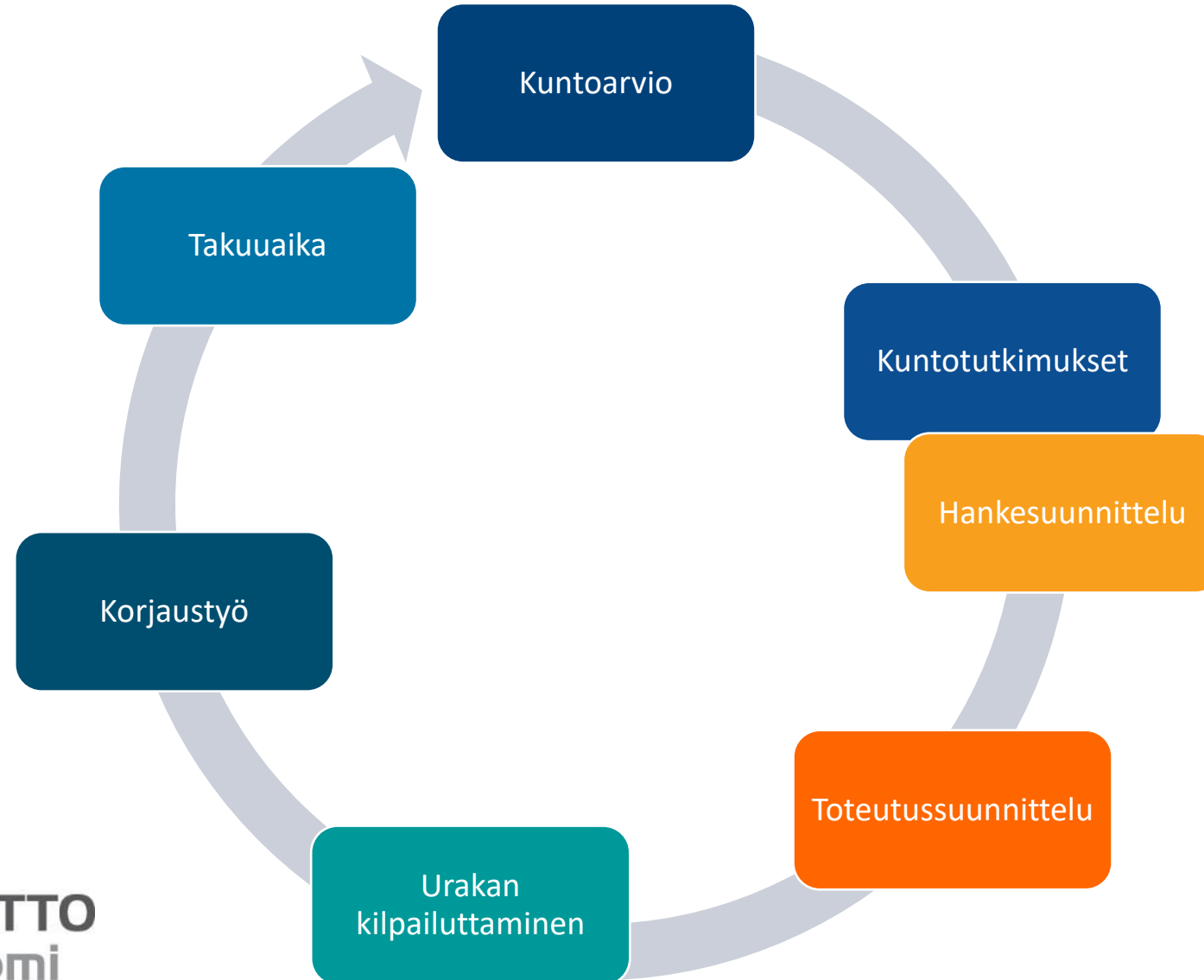


Kiinteistön ylläpidon suunnitelmallisuus

- Kiinteistön ja rakenneosien oikea-aikaiset huoltotoimenpiteet
 - Korjaustöiden oikea-aikainen jaksottaminen ja aikatauluttaminen
 - Korjaustöiden järkevä niputtaminen
- ⇒ Korjaustöiden asumishaitan minimointi
- ⇒ Korjausten maksurasituksen pitäminen siedettävänä
- ⇒ Korjaustöiden rahoituksen mahdollistaminen



Suunnitelmallinen eteneminen: kunnossapidosta korjausrakentamiseen



Tyypillisiä käyttöiä

Keskimääräinen tekninen käyttöikä

Julkisivu:

Betonielementti	50 v.
Rappaus	50 v.
Kuitusementtilevy	50 v.

Ikkunat:

Puuikkuna	50 v.
Puu-al-ikkuna	60 v.

Keskimääräinen kunnossapitojakso

Elementtisauma	15 v.
Huoltomaalaus	15 v.
Huoltomaalaus	15 v.
Ulkomaalaus	10 v.
Sisämaalaus	12 v.
Tiivistäminen	7 v.
Kunnostus	10 v.



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

RT 18-10922

RT[®]

RT 18-10922

LVI 01-10424, KH 90-00403
ohjeisto
lokakuu 2008
korvaa RT 18-10663
1 (32)

KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

kiinteistö, tekniset käyttöiät, kunnossapitojaksot, huoltovälit, rakenteet, rakennusosat, järjestelmät
fastigheter, tekniska användningsförlor, underhållningsperioder, serviceperioder, strukturer, konstruktionsdelar, anordningar
real estates, technical service lifes, maintenance cycles, service periods, structures, parts of construction, installations

Tässä ohjekortissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, alarakenteiden ja LVIA-järjestelmien ja -laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitojaksot.
Tietoja voidaan käyttää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidon suunnitteluun sekä hankesuunnitteluun ja ei-inkaan määrittelyyn. Niistä on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa.



SISÄLLYSLUETTELO

- 1 YLEISTÄ
- 2 KÄSITTEET
- 3 KÄYTTÖIKÄ- JA KUNNOSSAPITOJAKSOJAUKOITUKSET
KIRJALLISUUTTA

1 YLEISTÄ

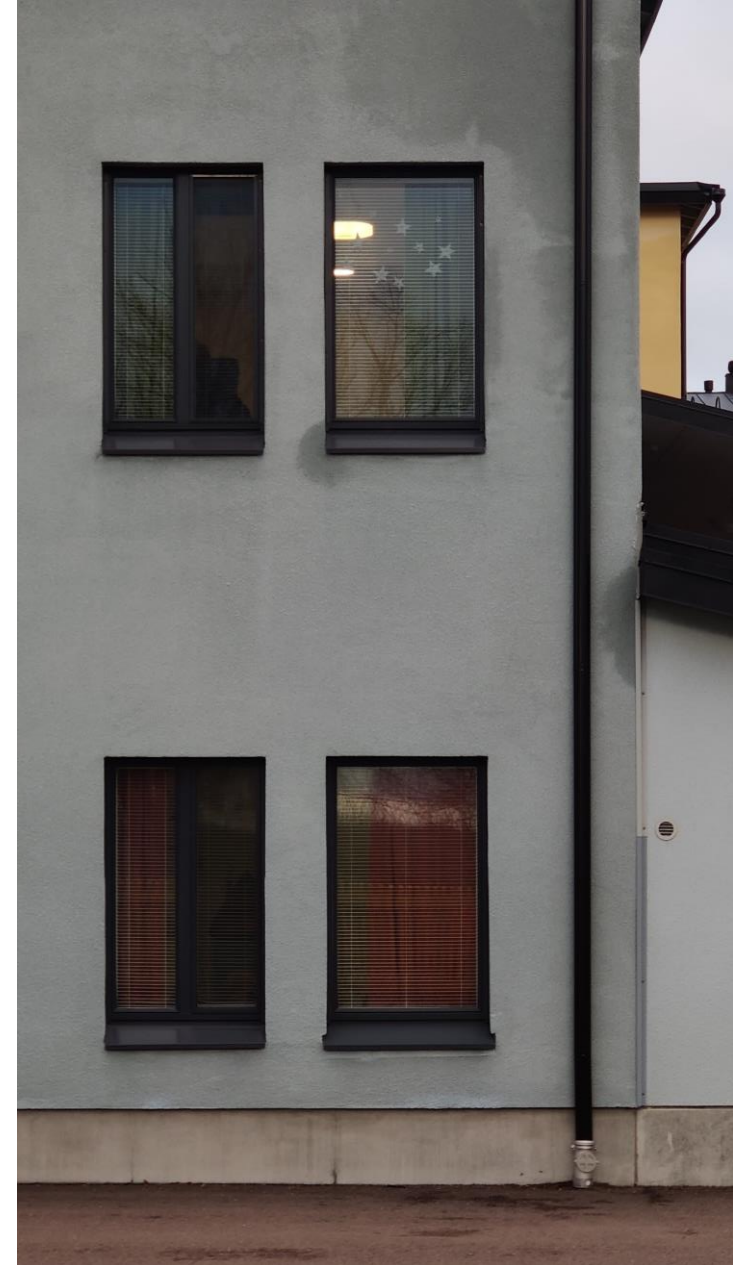
Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.
Lisäksi edellytetään, että on noudatettu hyviä rakennustapaa ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu. Rakennuksen käyttöikä R, ei määritellä tässä ohjekortissa. Se määräytyy rakennuksen suunnitellun käyttöikänsä ja käyttöiän mukaan.
Kunnossapitojaksot vaihtelevat paljon laitteiston iän, erilaisten käyttö- ja rasitusolosuhteiden yms. seikkojen takia. Ilmyis materiaalit, mahdolliset suunnittelu- tai asennusvirheet sekä asetetut vaatimukset ja tavoitteet vaikuttavat kunnossapitojaksoihin.
Kohdekohtaiset huoltovälit, kunnossapitojaksot ja toimenpiteet esitetään rakennuksen huoltokirjassa. Rakennusosien tai järjestelmien purkamisen tai uusimisen perusteena käytetään tapauskohtaista tarkastelua kuten kuntoarviota tai kuntotutkimusta.

Esitetyt keskimääräiset tekniset käyttöiät, kunnossapitojaksot ja huolto- ja tarkastusvälit perustuvat aiempiin kortteihin, tutkimuksiin, selvityksiin ja käytännöstä saatuihin kokemuksiin, kuten kuntotarkastustoimintaan, ja vaihtelevat samoista syistä kuin kunnossapitojaksojen vaihtelu.
Tässä ohjeessa ei käsitellä taloudellista eikä esteettistä käyttöikää, yleisimpiä vauriotyyppejä eikä rakennusvirheitä.
Tietoja voidaan käyttää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidon suunnitteluun sekä hankesuunnitteluun ja ei-inkaan määrittelyyn. Niistä on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa.
Tietoja käytettäessä otetaan huomioon
– rakennustyypit ja niiden käyttöikänteet (ilästokeskuskeskusten tyypitys, asuinrakennus, myymälä, toimistorakennus, terveyskeskus, koulurakennus, teollisuusohje, pientalo)
– rakennuksen, rakennusosien ja järjestelmien ikä
– huollon merkitys
– olosuhteet
– rasitusluokat
– käyttötarkekohtaisuudet.

Sähköpuolen käyttöikäteidot on esitetty ST-kortissa ST 08.03 Höiden ja kunnossapidon toimenpiteiden määrittäminen. Esimerkki.

Rakennuksen ulkovaipan huoltotoimenpiteet kiinteistön elinkaaren aikana

- Tarkastukset:
 - Yleistarkastus kerran vuodessa: vedenohjaus, saumojen kunto, rakenneliittymien kunto, alkavat vauriot, halkeamat yms
- Huolto ja kunnossapito
 - Sadevesijärjestelmien (kourut & syöksytorvet) puhdistaminen, kattokaivojen puhdistaminen, salaojien huuhtelu ja kuvaus, huoltokorjaukset (saumat, pellitykset yms.)



YLEISIN VAURION AIHEUTTAJA:

Vesi väärässä paikassa sekä rakennuksen ulko- että sisäpuolella



Julkisivun kuntotutkimukset

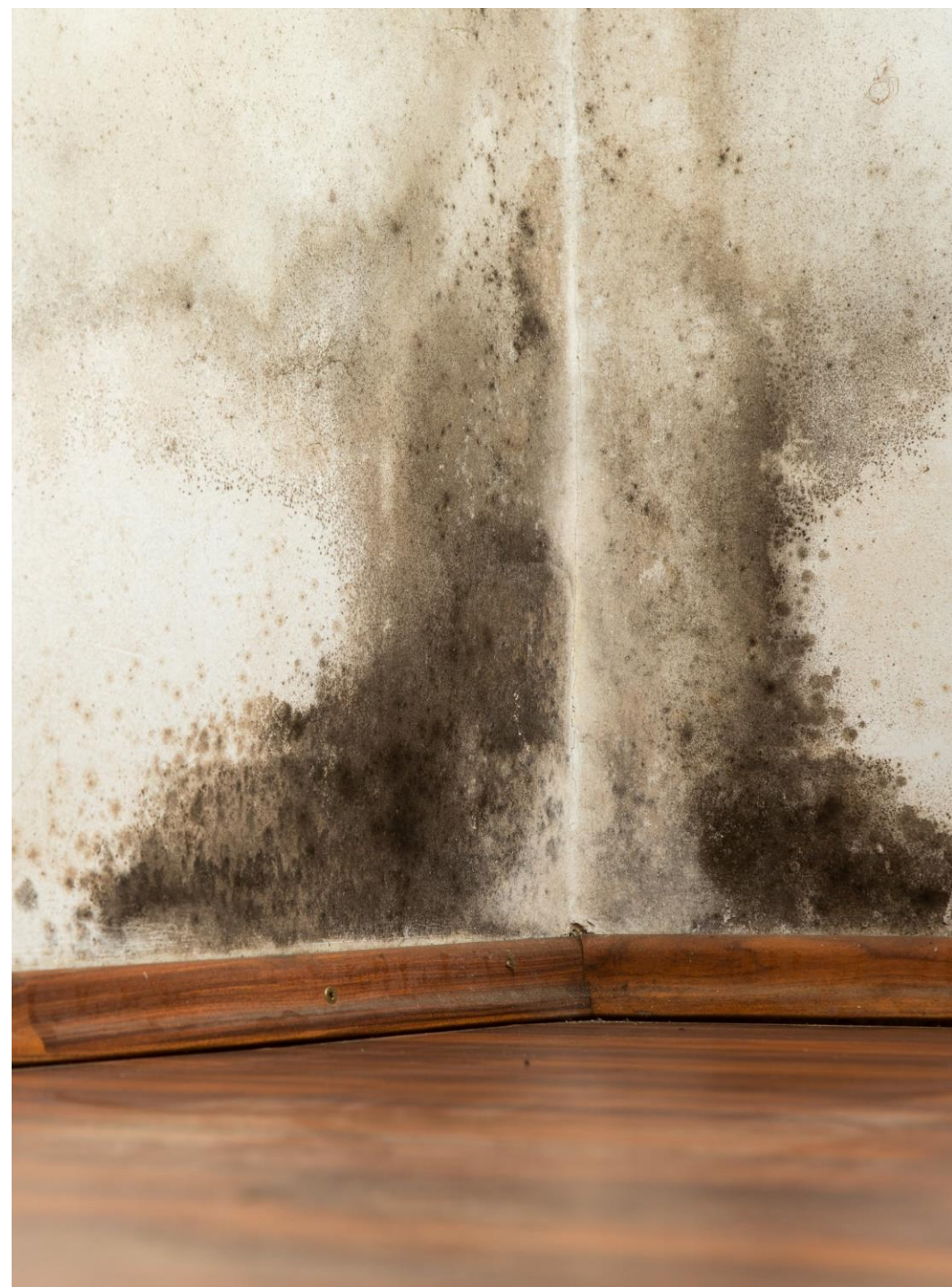
Kiinteistöliitto





Kuntotutkimukset

- Selvitetään rakennuksen osan tosiasiallinen kunto ja korjaustarve
- Selvitetään vaurioiden laajuus, vaikutukset ja syyt
- Mittauksia ja tutkimuksia kohteessa, myös rakenteita rikkovin menetelmin
- Mahdollistaa korjaushankkeen ajoittamisen oikeaan aikaan oikean laajuisena



Milloin tilata kuntotutkimus

Kunnon selvittäminen ja riskien hallinta

- Jäljellä olevan käyttöiän selvittäminen ja riskien kartoitus
- Vaurioiden syyn selvittäminen
- Hankesuunnittelun lähtötietojen tai tarkentavien lisätietojen hankinta

Laadunvarmistus

- Tarkastukset urakan aikana
- Tarkastukset urakan vastaanottovaiheessa, esim. tiiveysmittaus tai lämpökuvaus

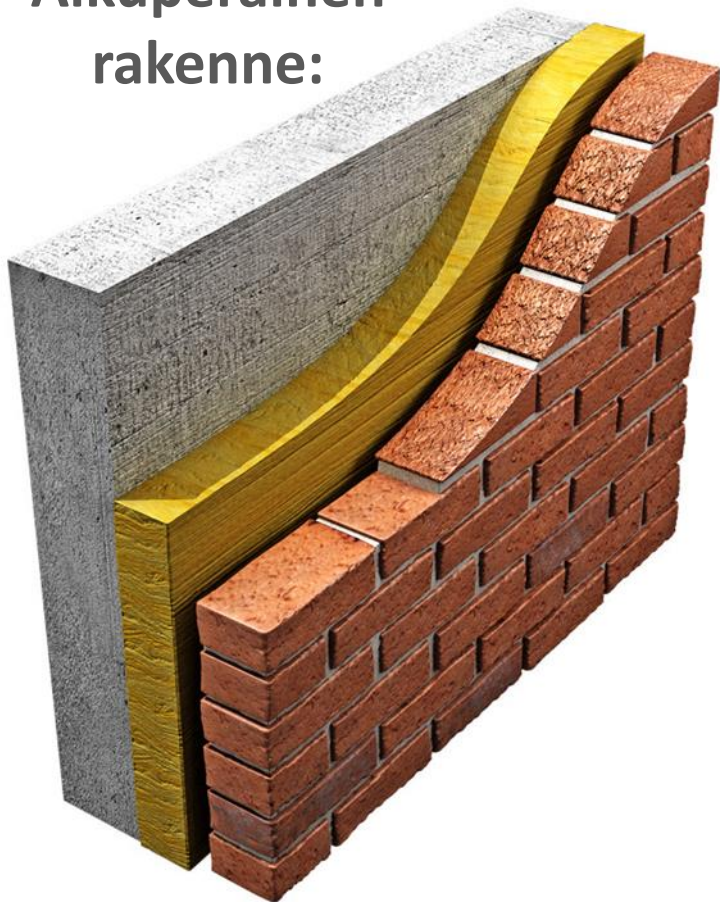




Julkisivun korjausmenetelmiä

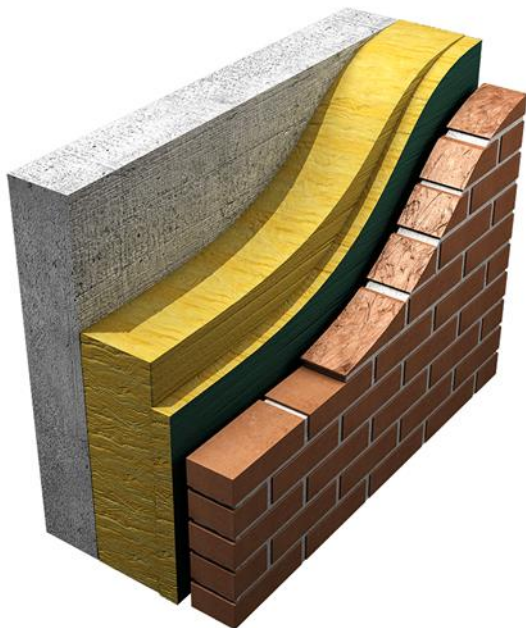
Kuorimuurin korjausvaihtoehtoja:

Alkuperäinen rakenne:

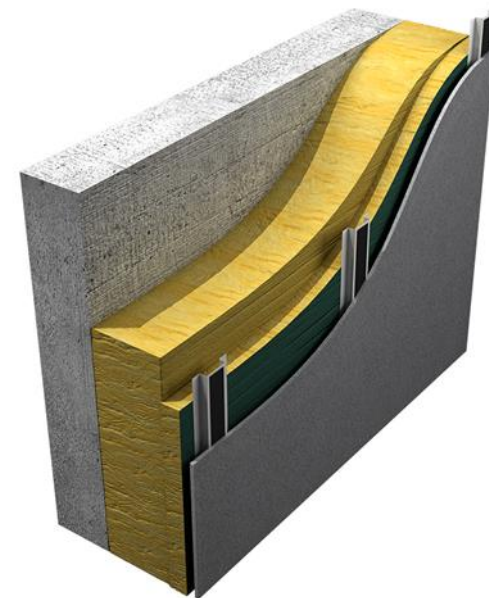


Uusi rakenne:

Purku, lisäeristys ja uusi kuorimuuraus

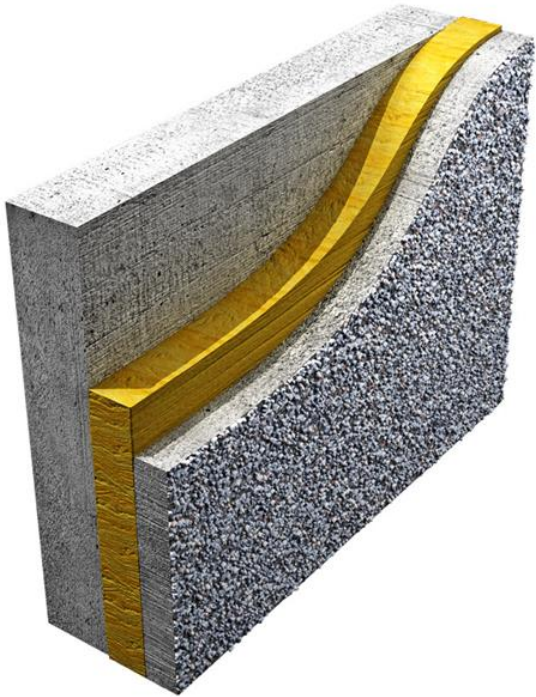


Purku, uusi lämmöneristys ja tuulettuva levyjulkisivu

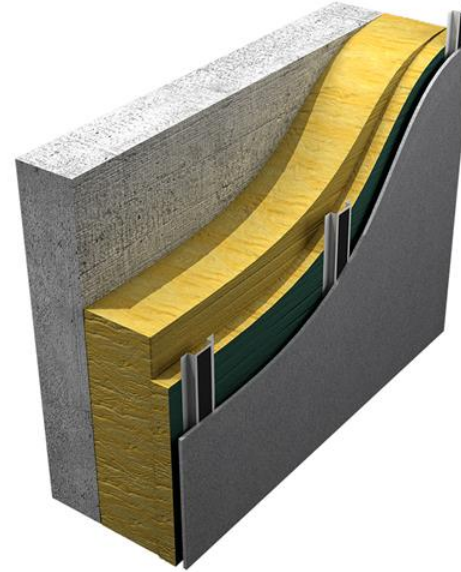
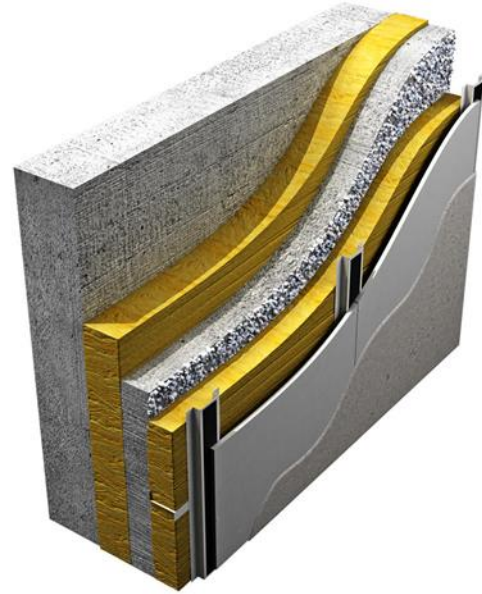


Betonisandwichin korjausvaihtoehtoja:

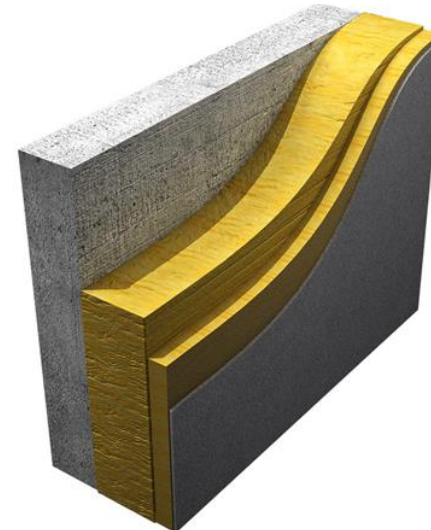
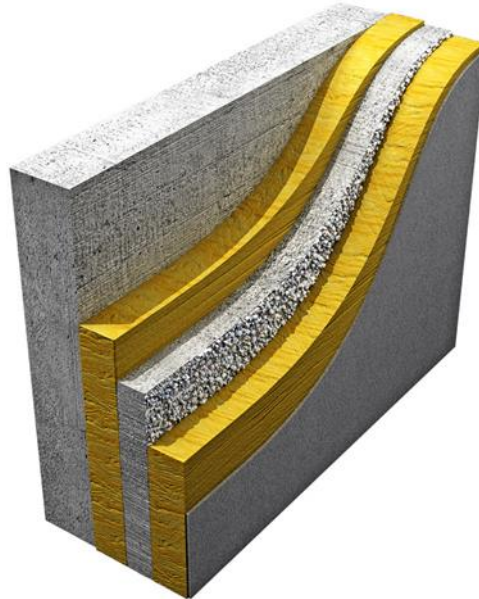
Alkuperäinen rakenne:



Lisälämmöneristys vanhan rakenteen päälle



Purku, lisäeristys ja uusi verhous



Asuinkerrostalon parvekeremontti

parvekkeet 1970-luvulla (40 huoneiston kerrostalo)

Yleisimmät parvekkeiden korjaustavat

- Näkyvien vaurioiden korjaus laastipaikkauksin ja huoltomaalaus
- Raskas betonikorjaus (märkähiekkapuhallus+ ylitasoitus+ maalaus)
- Kaiteen uusiminen
- Parvekkeen lasitus
- Koko parvekkeen uusiminen



An aerial photograph of a city at dusk. The sky is filled with dramatic, orange and yellow clouds. In the center, a large, dark brick church with a tall, pointed spire topped with a cross is the focal point. The church is surrounded by lush green trees. In the background, a dense urban area with various buildings and streetlights is visible. The overall atmosphere is serene and beautiful.

Kiitos!

Matts Almgren
matts.almgren@kiinteistoliitto.fi

02-2775153