

Kiinteistöhuollon päivitetty
työohje
As Oy Karilasse
RTK-Palvelu Oy



Kiinteistöhuollon työohje

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	3 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
YLEISET HOITOTEHTÄVÄT										
Työnjohto	x									
Työ- ja vikailmoitusten vastaanotto	x									
Energiankulutuksen seuranta (lämpö-, vesi- ja sähköpäämittarit)						x				Säännöllinen seuranta ja ilmoitus isännöitsijälle (kulutuslukemat kuukauden alussa)
Varaosa- ja tarviketilaukset									x	
Viranomaiskatselmuksiin osallistuminen sekä tarvittaessa ulkopuolisten opastaminen									x	
Ovenaukset asukkaille (tilaaja maksaa)									x	40 € työajan ulkopuolella
Kiinteistötiedotteiden ja ilmoitusten laatiminen ja jako sekä ilmoitustaulujen hoito									x	
Talokirjojen päivittäminen									x	
Päivystys 24 h/vrk	x									
Huoltopäiväkirjan ylläpito sekä raportointi havaituista vioista ja puutteista	x									Avux huoltokirja
Teknisten tilojen puhtaanapito						x				
Liputus virallisina liputuspäivinä, muulloin liputettaessa erillisveloitus									x	huoltoyhtiö varmistaa soitolla erillisveloitettavan liputuksen ennen liputusta.
Nimikilpien päivittäminen oviin ja ilmoitustauluille									x	
Pesulan ja tilaus sauna vuorojen hoitaminen						x				

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	5 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
ULKOALUEIDEN HOITOTEHTÄVÄT										
Lumenpoisto piha-alueelta ja kulkuväyliltä	x								x	
Kattolumien ja jääpuikkojen tarkkailu									x	
Piha-alueen ja kulkuväylien hiekoitus	x								x	
Lumen poisajo ja lumien siirto tontilla									x	Erillisveloituksella
Asfalttialueen kevät- ja syyssiivous sekä hiekanpoisto							x			
Ulko-ovien edustojen puhtaanapito sekä roskakorien tyhjennys		x								
Piha-alueen puhtaanapito		x								Roskat kerätään työpäivittäin
Katualueen puhtaanapito		x								Roskat kerätään työpäivittäin
Jätepisteiden valvonta ja siivous				x						
Asfalttialueen harjaus koneellisesti									x	Kesäaikana
Matto- ja kuivaustelineiden puhtaanapito				x						
Istutusten reunojen siistiminen									x	Kesäkuukausina
Istutusten hoitaminen, kitkentä									x	Kesäkuukausina, Erillisveloitus
Keinujen ja penkkien asennus ja huolto									x	Pihakalusteiden siirto ulos ja sisälle sekä keinujen säännöllinen tarkkailu
nurmikoidenleikkaus ja vierustojen trimmaus									x	
lastenhiekkalaatikon hiekan vaihto								x		erillisveloitettava, sovitaan erikseen.

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	3 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
ULKOVAIPAN SEKÄ YLEISTEN- JA TEKNISTEN TILOJEN HOITO										
Vesikatonpinnan, räystäskourujen, kulkusiltojen, tikkaiden, lumiesteiden, antennin, läpivientien ja kattoluukkujen kunnontarkastus							x			Silmämääräinen tarkkailu
Kattokaivojen puhdistus, huippuimureiden tarkistus ja vikaraportin laadinta						x				kattokaivot huoltokirjan mukaisesti ½ vuoden välein
Pikakorjauksia yleisissä tiloissa									x	
Valaisinkupujen ja -lamppujen vaihto yleisissä tiloissa sekä ulkoalueilla									x	Säännöllinen tarkkailu
Ulko-, parveke-, palo- ja huoneisto-ovien lukkojen ja sulkimien huolto									x	Säännöllinen tarkkailu
Graffitien poiston järjestäminen									x	Erillisveloitus
Julkisivujen kunnon tarkkailu yleisesti						x				

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	3 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
LVIS-JÄRJESTELMIEN YLEISET HOITOTEHTÄVÄT										
Käyttöpäiväkirjan ylläpito				x						
LVI-hälytyksien siirron koestaminen							x			
LVI-järjestelmien käyttötärpeen ja sääolosuhteiden mukainen käyttö ja ohjaus						x				
Järjestelmien säännöllinen huoltotarkastus sovitun huolto-ohjelman mukaisesti						x				
LVIS-järjestelmien käyntiaikojen tarkastus						x				Kesä-talviajat
Erikoisjärjestelmien korjaajien tilaaminen ja opastaminen kiinteistöllä									x	

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	3 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
LÄMMITYSJÄRJESTELMÄN HOITOTEHTÄVÄT										
Järjestelmän huoltotarkastukset ja tavanomaisten huoltotehtävien suorittaminen ja tarvittaessa erikoisliikkeiden tilaaminen						x				Tehtävistä huolloista ilmoitus isännöitsijälle
Paisuntajärjestelmän vesimäärän ja toiminnan seuranta sekä verkoston täyttö						x				Raportointi poikkeamista isännöitsijälle
Säätöjärjestelmän asetusarvojen muutos ja käyttöaikojen säätö									x	Kesä-talviaika
Lämmitysjärjestelmän toimintalämpötilojen seuranta						x				
Yksittäisten lämmityspattereiden ilmaus									x	
Huonelämpötilojen tarkastus									x	
Linjasulkujen ja säätöventtiilien tarkkailu						x				
Termostaattisten ja käsikäyttöisten patteriventtiilien huolto ja tarkastukset									x	
Kaukolämpölaitteiston toiminnan tarkkailu				x						Raportointi isännöitsijälle

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	3 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
ILMASTOINTIJÄRJESTELMÄN HOITOTEHTÄVÄT										
Ilmastointilaitteiden huolto							x			Suodattimien vaihto, suodattimet erillisveloitus
Ilmanvaihtojärjestelmän toiminnan tarkastus				x						
Poistoilmajärjestelmän käyttöaikojen säätö							x			kesä-talviaika
Väestönsuojan ilmanvaihtolaitteiden määräaikainen koekäyttö ja toiminnan testaus								x		

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	3 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMIEN HOITOTEHTÄVÄT										
Hanojen ja muiden vesilaitteiden tiivisteiden huolto ja rikkoutuneiden tiivisteiden vaihtaminen sekä osien vaihto									x	Ilmoitusten mukaan
WC-istuinten, vesilaitteiden huolto ja rikkoutuneiden osien vaihto									x	
Hajulukkojen, lattiakaivojen ja viemäreiden avaus ilman erikoistyökaluja									x	
Pintavesikourujen ja sadevesikourujen kansiritilöiden puhdistus						x				
Sadevesikaivojen toiminnan tarkastus						x				tyhjennys erillisveloituksella
Lämpimän käyttöveden kierron toiminnan ja lämpötilan tarkastaminen sekä säätö						x				
Käyttöveden lämmitysautomaatiikan asetusten säätäminen ja toiminnan tarkkailu						x				

Kiinteistönhoidon työtehtävät	Päivittäin	3 x vko	2 x vko	1 x vko	2 x kk	1 x kk	1/2 vuosittain	1 x vuodessa	Tarpeen mukaan	Huomautukset
SÄHKÖJÄRJESTELMÄN HOITOTEHTÄVÄT										
Yleisten tilojen ja piha-alueiden rikkoutuneiden valaisinkupujen, lamppujen, sulakkeiden ja pistorasia- ja valopainikekansien vaihtaminen									x	Lamppujen tarkkailu säännöllisesti
Erialaisten säätökellojen ja valaistusautomaattien ajastus sekä toiminnan valvonta									x	Kesä-talviaikasaadöt
Palovaroitin järjestelmän koestus						x				
Hälytyspiirien toiminnan seuranta						x				
Sähkölukkojen toiminnan tarkastus						x				
Noususulakkeiden ja pääsulakkeiden vaihtaminen (ei kahvasulakkeiden vaihtaminen)									x	
Lamppujen vaihtaminen yleisissä tiloissa sekä ulko-alueilla (korkeus alle 3m)									x	