



## Suomen Laatuasunnot Oy / Suomen Laatuasteet Oy / Asuntorakentamisen Tukisäätiö rs

### KIINTEISTÖNHOIDON PALVELUKUVAUS

#### YLEISET

- Yhteydenpito kiinteistön isännöitsijään
- Huoltomiesten työnjohto
- Kiinteistöpäiväkirjan ja huoltokirjan ylläpito yhdessä tilaajan kanssa
- Raportointi suoritetuista huolto- ja päivystystehtävistä
- Ulkopuolisten urakoitsijoiden opastus ja avustaminen
- Ulkopuolisten urakoitsijoiden työn valvonta normaalin kiinteistönhoidon ohessa
- Huoltoyhtiön tilaamien pienimuotoisten urakoiden valvonta (mm. putki- ja sähkömiehet)
- Osallistuminen kuntoarviokatselmuksiin ja viranomaistarkastuksiin
- Osallistuminen tilaajan peruskorjaus- ja parannushankkeisiin normaalityöajan puitteissa
- Vikailmoitusten teko ulkopuolisille toimijoille (hissit, ilmanvaihto yms.)
- Tilaajan luovuttamien kiinteistön teknisten dokumenttien säilyttäminen
- Kiinteistössä tarvittavien varaosien hankinta, vastaanotto ja varastointi tilaajan ohjeiden mukaan
- Tiedottaminen ja opasteet
- Tiedotteiden jako asuntoihin tai ilmoitustauluille
- Nimitaulujen ja asuntojen nimikilpien hoito Ilmoitustaulujen hoito
- Turvallisuus
- Avainrekisterin ylläpito
- Järjestyksen ja järjestyssääntöjen noudattamisen valvonta
- Rikosilmoitusten teko vahingontekojen ja murtojen yhteydessä
- Päivystyksen järjestäminen myös työajan ulkopuolella
- Asukaspalvelut
- Asukkaiden palvelu sisään- ja poismuuttovaiheessa
- Muutto- ja lähtöilmoitusten vastaanotto
- Asukasluettelon ylläpito
- Käyttövuorojen hoito (sauna- ja pesutupavuorot yms.)
- Asiakaspalvelun puhelimitse normaalina työaikana sekä päivystys 24h
- Asukaspostilaatikon ylläpito
- Vikailmoitusten vastaanotto puhelimitse ja sähköpostilla
- Osallistuminen tarvittaessa asukaskokouksiin
- Autopaikkojen jako ja autopaikkalistojen ylläpito
- Ovenavauspalvelu asukkaille
- Ovenavauspalvelu kiinteistön omistajan tilaamana normaalina työaikana
- Asuntotarkastukset
- Asuntojen tarkastus ohjeen mukaan asukkaan pois muuttaessa
- Asuntotarkastuksessa ilmi tulleiden pienten korjausten suorittaminen
- Liputus
- Liputuksen järjestäminen virallisina sekä vakiintuneina liputuspäivinä
- Lipun, -narun ja -tangon kunnosta ja siisteydestä huolehtiminen
- Ovet, ikkunat, lukot ja helat
- Ovien ja porttien lukituksen toiminnan valvonta
- Ovien lukkojen ja saranoiden voitelu

- Ovensulkijoiden säätö
- Automaattisten lukituslaitteiden säätö ja toiminnan valvonta
- Rikkoutuneiden ikkunoiden korjauksesta huolehtiminen
- Kiinteistön yleiskunto
- Yleiskunnon tarkkailu sekä ongelmakohtien tiedottaminen isännöitsijälle
- Pienten korjausten suorittaminen, esim. ruuvien kiristäminen, voitelut, pienehköt osien vaihdot
- Teknisten tilojen siisteydestä huolehtiminen
- Vesikaton kunnan tarkkailu

## VESIHUOLTO

- Vedenkulutuksen seuranta ja raportointi, kulutusmittarien luenta
- Vesikalusteet
- Sekoittajien ja hanojen tiivisteiden yms. varaosien vaihto
- WC-laitteiden huuhteluventtiilien huolto ja vaihto
- Linjasulkujen toiminnan tarkkailu sekä koekäyttö
- Paineenkorotuspumppujen toiminnan tarkkailu sekä käyttöhuolto
- Jätevesilaitteet
- Viemäreiden avaus normaalein huoltomiehen käsityökaluin, lisäavun tilaus
- Lavuaarien vesilukkojen yms.
- Pienet korjaukset
- Pohjavesijärjestelmät, salaojat
- Toiminnan tarkkailu, lietepesien puhdistus
- Sadevesijärjestelmä
- Pihakaivojen tarkkailu, lietepesien puhdistus
- Kattokaivojen tarkkailu ja puhtaanapito
- Sulatusjärjestelmien toiminnan tarkkailu ja käyttö
- Sadevesikourujen tarkkailu

## LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

- Lämmitysjärjestelmä
- Järjestelmien tarkkailu ja huollon järjestäminen
- Kulutuksen seuranta ja raportointi
- Lämmitysjärjestelmän käyttö, säätö ja toiminnan tarkkailu
- Pumppujen ja venttiilien käyttöhuolto
- Veden lisääminen lämmitysverkostoon
- Termostaattien, varolaitteiden ja paisuntajärjestelmän toiminnan tarkastukset
- Lämmitysöljyn tilaaminen
- Yleisten tilojen ja huoneistojen lämpötilojen seuranta
- Lämmönjakoverkosto
- Yksittäisten huonetermostaattien toiminnan tarkastukset
- Patterien sekä verkoston ilmaukset
- Yksittäisten patteriventtiilien huollot ja tiivistykset
- Linjasulkuventtiilien toiminnan tarkkailu sekä koekäyttö

## ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT

- Ilmanvaihtokoneiden yms. suodattimien vaihto sovitun aikataulun mukaan
- Ilmanvaihtokoneiden toiminnan tarkkailu
- Ilmanvaihtokoneiden käyttöhuolto
- Yleisten tilojen ilmanvaihtoventtiilien puhdistus

## SÄHKÖ

- Kulutuksen seuranta ja raportointi
- Rikkoutuneiden sulakkeiden vaihto teknisistä tiloista
- Rikkoutuneiden lamppujen ja -kupujen yksittäisvaihto
- Asuntojen kiinteiden valaisimien kupujen yms. osien vaihto

- Sähkökalusteiden kunnan valvonta
- Valaisinautomaatiikan valvonta ja säätö
- Autopistorasioiden toiminnan tarkkailu sekä tarvittaessa kellojen säätö
- Keskusantennijärjestelmän kunnan tarkkailu, myös ulkoantennit
- Puhelinjärjestelmien kunnan tarkkailu

## **ERIKOISLAITTEET JA -TILAT**

### Hissit

- Hissien toiminnan tarkkailu sekä huollon tilaaminen tarvittaessa

### Väestönsuojat

- Ilmanvaihtokoneiden koekäyttö ja huolto
- Väestönsuojan tiiveyskokeet
- Padotusventtiilin toiminnan tarkkailu ja huolto
- Väestönsuojan varusteiden kunnan valvonta

### Talopesula, kuivaustilat

- Pesulakoneiden laitteiden huolto, nukkasuodattimien ja sihtien puhdistus tarvittaessa
- Kuivauspuhaltimen puhdistus

### Talosaunat, puku- ja pesuhuoneet

- Lauteiden kunnan tarkkailu ja pienemmät korjaukset
- Kiukaan kunnan tarkkailu, kivien vaihto
- Saunavuorolistan pito, ajastimien ohjelmointi

### Palontorjuntajärjestelmät

- Sammuttimien huollon järjestäminen
- Savunpoistolaitteiden toiminnan testaus
- Yleisten tilojen palovaroittimien toiminnan testaus ja paristojen vaihto
- Paloilmoitin- ja sprinklerilaitteistojen hoito

## **JÄTEHUOLTO**

- Kaluston ja tilojen kunnan tarkkailu
- Tyhjennysohjelman toteutumisen valvonta
- Jäteaseman siisteydestä huolehtiminen
- Kompostien hoitaminen ja tyhjentäminen, seosaineiden hankinta
- Erillisten pienastioiden tyhjentäminen

## **ULKOALUEIDEN HOITO**

### Yleiset

- Häiritsevien roskien keräys
- Lehtien poisto syksyisin kulkureitit ja istutusalueet, nurmialueilla silppuaminen
- Pienten graffitien ja töherrysten poisto, suuremmissa puhdistusliikkeen tilaus

### Katualue

- Puhtaanapito
- Häiritsevien roskien kerääminen ja lehtien poisto

### Luhtikäytävät, ulkotasanteet ja -portaot

- Puhtaanapito

#### Jalkakäytävät, ajotiet

- Puhtaanapito
- Pesu vesisuihkulla tarvittaessa
- Hiekoitushiekkojen poisto keväällä

#### Piha-, leikki-, pölytys- ja pyykinkuivausalueet

- Puhtaanapito
- Pyykinkuivaustelineen narujen vaihto tarvittaessa
- Leikkipaikan varusteiden kunnon tarkkailu

#### Paikoitusalueet ja -hallit

- Puhtaanapito
- Pesu vesisuihkulla tai lakaisukoneella

#### Kattolumityöt

- Katoille ja räystäälle kertyvän lumen ja jään seuranta sekä tarvittaessa varoitusmerkkien asettaminen
- Katoille ja räystäälle kertyneen lumen ja jään pudotuksen järjestäminen

#### Lumityöt

- Kulkuväylien ja ajoteiden lumenauraus
- Pysäköintialueilla vapaana olevat autopaikat
- Runsaslumisina talvina ylimääräisen lumen poiskuljetuksen järjestäminen
- Käsilumityöt portaikot, ovien edustat, käytävät, luhtikäytävät ja tasanteet

#### Hiekotus

- Liukkaudentorjunta kulkuväylät koneellinen ja käsin, tehdyt työt kirjataan hiekotuspäiväkirjaan

#### Nurmikot

- Irtoroskien poisto
- Nurmikoiden leikkaus, nurmikon pituus 3-10cm
- Rinnealueet niitto tai siimaleikkuri, yleisilme hoidettu
- Lannoitus ja kastelu
- Kevät- ja syysiiivoukset

#### Istutukset

- Kevät- ja syysiiivoukset
- Lannoitus ja kastelu
- Kulkureiteille kasvavien oksien leikkaus, kuivien oksien poisto
- Rikkakasvien kitkentä istutusten joukosta

#### Pihakalusteet, leikkipaikat

- Kalusteiden talvisäilytys
- Leikkivälineiden kunnon valvonta, pienempien puutteiden korjaus ja vahinkojen estäminen