

## OLOSUHDEREKLAMAATIOIDEN HOITAMINEN

Olosuhdereklamaatio on asunnon olosuhteeseen, yleensä sisälämpötilaan tai ilmanvaihtoon liittyvä vikailmoitus, jonka syytä ei reklamaatiossa osata yksilöidä. Vikailmoituksen hoitaminen muuttuu olosuhdereklamaation hoitamiseksi, jos reklamaatiolle ei löydy tarkastuksessa selvää teknistä syytä tai asukkaan mielestä reklamoitu asia ei ole tullut korjatuksi. Tavanomaisia vikailmoituksia - esimerkiksi asunnon ulko-oven lukon toimintahäiriö tai jääkaapin termostaatin tai wc-istuimen huuhtelumekanismin rikkoutuminen - ei siis käsitellä olosuhdereklamaationa.

Esimerkki: Vikailmoitus koskee huoneiston tunkkaista ilmaa ja tarkastuksessa havaitaan, että huoneistokohtainen poistoilmanvaihto ei toimi, koska katolla sijaitseva puhallin on rikki. Kyseessä on tavanomainen vikailmoitus, joka hoidetaan palvelukuvauksen mukaisesti. Toimeksisaaja huolehtii vian korjaamisesta ja toimenpiteet kirjataan normaalisti käyttöpäiväkirjaan, kun vikailmoitus kuitataan suoritetuksi.

Jos selvää teknistä vikaa ei löydy tai asukkaan mielestä reklamoitu asia ei ole tullut korjatuksi, dokumentoidaan huoneiston olosuhteet olosuhdemittauspöytäkirjaan, joka liitetään Realia Tampuuriin ja toimitetaan lisäksi sähköpostitse Isännöitsijälle. Tärkeää on, että pöytäkirjaan kirjataan tarkastuksen tuloksena tarkastuksen tekijän näkemys siitä, aiheuttaako tarkastus lisätoimenpiteitä.

### Ohjeita tarkastuksen tekijälle

Ohjeet eivät ole tyhjentäviä. Tarkastuksessa voi käyttää apuna lisäksi poikkeus- ja häiriötilanneohjeistusta (tehtäväkuvauksen liite 3.2).

#### Lämpötila, kylmyys, vetoisuus

Mitataan huoneitilojen sisälämpötilat ja lattioiden pintalämpötilat. Sisälämpötilat mitataan oleskeluvyöhykkeeltä 1,1 metrin korkeudelta lattiasta huoneen keskeltä. Mittaus voidaan suorittaa oleskeluvyöhykkeeltä muualtakin kuin huoneen keskeltä, jos reklamaatio niin edellyttää.

Ennen mittauksia tarkistetaan, ettei huoneistoa ole tuuletettu juuri ennen mittauksia ja että huoneiston ikkunat ja tuuletusluukut ovat suljettuina. Asunnon lämmityksen ja ilmanvaihdon on oltava samanlaiset kuin tavanomaisessa käyttötilanteessa.

Mittauslaitteen tulee soveltua sisälämpötilamittaukseen ja sen mittaustarkkuuden on oltava vähintään  $\pm 1 \text{ }^\circ\text{C}$ .

Määritelmä: Oleskeluvyöhykkeen alapinta rajoittuu lattiaan, yläpinta on 1,8 metrin korkeudella lattiasta ja sivupinnat ovat 0,6 metrin etäisyydellä seinistä tai vastaavista kiinteistä rakennusosista.

Noudatettavat asetusarvot (tavoitetaso) oleskeluvyöhykkeellä:      Välttävä taso      Tavoitetaso

Asuinhuoneiden (oh, mh, k) sisälämpötilojen ohjearvo.....	+ 18 °C.....	+ 21 °C $\pm$ 1,5 °C
Asuinhuoneiden lattian pintalämpötila.....	+ 18 °C.....	+ 20 °C
Märkätilojen (wc, ph/kph, s) sisälämpötilojen ohjearvo.....		+ 23 °C $\pm$ 1,5 °C
Märkätilan mukavuuslämmityksessä lattian pintalämpötila .....		+ 24 - + 26 °C

Mikäli tavoitetasoa ei saavuteta, niin tarkastetaan että

- patteriventtiilit toimivat suunnitellusti ja esteettömästi (termostaatin edessä ei ole huonekaluja tai verhoja), vaihdetaan vialliset patteritermostaatit,
- patteriverkostossa ei ole ilmaa ja ilmataan lämmityspatterit tarvittaessa,

- ikkunat ja ovet sulkeutuvat virheettömästi, tiivisteet ovat ehjät eikä niiden läheisyydessä esiinny vetoa,
- lämmitysverkoston menoveden lämpötila noudattaa säätökäyrän asetusta ja on riittävä suhteessa vallitsevaan ulkolämpötilaan sekä
- ilmanvaihdon tehostuksien aikaohjaukset ja pakkasrajoitustermostaatti toimivat asetusten mukaisesti.

Yhteistiloissa tarkastetaan, että

- tuulikaapin ovet ja venttiiliritilät ovat talvella suljettuina ja
- kellari-/pohjakerroksen yhteistilojen tuloilmaventtiilit ja ikkunat ovat talvella suljettuina.

#### Ilmanvaihto, vetoisuus, hajuhaitta

Tarkastetaan, että huoneiston ilmanvaihto toimii asianmukaisesti ja korvausilman saanti on oikeanlainen ja riittävä (korvausilmaventtiilit talviasennossa). Ilman tunkkaisuus ja hajut on arvioitava välittömästi, kun tullaan asuntoon tai oleskelutilaan, koska hajuaisti mukautuu nopeasti vallitsevaan hajuun.

Tarkastetaan

- mahdolliset epäpuhtauksia ilmaisevat hajut,
- ilmanvaihtotapa ja ilmanvaihtokoneen toiminta,
- tulo-, poisto- ja korvausilmaventtiilien sijainnit, asennot ja puhtaus,
- tuloilmasuodattimien kunto ja puhtaus,
- tuloilman riittävyys sekä
- ulkoilmasäleikköjen puhtaus.

Ikkunoiden huurtuminen tai jäätyminen voi johtua huoneiston vääristä painesuhteista, so. huoneistossa on yli-painetta tai ilmanvaihto on riittämätön.

#### Kosteusvaurioepäily

Tarkastetaan aistinvaraisesti märkätilojen rakenteiden kunto ja asuinhuoneiden mahdolliset näkyvät kosteusvauriot sekä pyritään paikallistamaan mahdollinen hajuhaitta. Havainnointia voidaan täydentää rakenteiden pintaa rikkomattomalla pintakosteusmittauksella.

#### Häiritsevä "tekninen" melu

Tarkastetaan aistinvaraisesti aiheuttavatko kiinteistön tai asunnon tekniset laitteet kuten vesi- ja viemäriputkistot, hissi sekä lämmitys-, ilmanvaihto- ja kylmälaitteet sekä talopesulan koneet tarkastushetkellä reklamoitua melua.

# ASUINHUONEISTON OLOSUHDEMITTAUSPÖYTÄKIRJA

Päivämäärä  Huoneisto  Kerros

Kiinteistön osoite

Kerrostalo  Luhtitalo  Rivitalo  Auringon vaikutus:

Läpätalon huoneisto  (esim. 2H + K)  Tuulen vaikutus:

Tarkastuksen aihe  Lämpöhaitta  Ilmanvaihto  Hajuhaitta  °C Ulkolämpötila

Muu haitta mikä?

Mittaajan tiedot Nimi:  Puh:

Kiinteistöhoitoyhtiö  Lämpömittarin tyyppi

**Huonelämpötilamittaus**, onko vetoa havaittavissa ikkunoiden läheisyydessä, Kyllä/Ei

Tila	SL °C	PL °C	Kyllä	Ei	Tila	SL °C	PL °C	Kyllä	Ei
Olohuone					Keittiö				
Makuuhuone 1					Kylpyhuone				
Makuuhuone 2					Sauna				
Makuuhuone 3					wc 1				
Eteinen					wc 2				

SL = sisälämpötila, PL = lattian pintalämpötila

Huomiot:

## Ilmanvaihto

Korvausilmaventtiilit  Seinäventtiili  Tiivisterako  Karmirakovernttiili  Koneellinen tuloilma tai tuloilmalämmitin   
 Auki  Kiinni  Osittain kiinni  Likaiset  Puhdistettu   
 Poistoilmakojeen nopeus  1/2  1/1  Muu mikä?

Poistoilmaventtiilit  Liian voimakas, pitää ääntä  Likaiset   
 Sopiva (talouspaperi tms. pysyy venttiilissä kiinni)  Puhdistettu   
 Liian heikko (talouspaperi tms. ei pysy venttiilissä kiinni)

Huomiot:

**Muut havainnot:**

**Kiinteistöhoitoyhtiön suorittamat toimenpiteet:**

Aiheuttaako tarkastus mielestäsi jatkotoimenpiteitä  Kyllä  Ei

Jatkotoimet: