

SISÄLLYS

1 POIKKEUSTILANNEOHJEET	3
1.1 KOVA PAKKASJAKSO	3
<i>Lämmöntuotanto</i>	3
<i>Lämmitysverkosto</i>	3
<i>Kylmän veden verkosto</i>	3
<i>Viemäriverkosto</i>	3
<i>Ilmanvaihto</i>	3
1.2 PITKÄ VESISADEJAKSO	3
<i>Lämmöntuotanto</i>	3
<i>Lämmitysverkosto</i>	4
<i>Salaoja- ja sadevesijärjestelmä</i>	4
<i>Kiinteistön rakenteet</i>	4
1.3 POIKKEUKSELLINEN HELLE	4
<i>Lämmöntuotanto</i>	4
<i>Ilmanvaihto</i>	5
<i>Kylmän veden verkosto</i>	5
1.4 PITKÄ LUMISADEJAKSO	5
<i>Lämmitysverkosto</i>	5
<i>Ilmanvaihto</i>	5
<i>Rakenteet</i>	5
1.5 VOIMAKAS TUULI	5
<i>Lämmöntuotanto</i>	5
<i>Lämmitysverkosto</i>	6
<i>Ilmanvaihto</i>	6
<i>Rakenteet</i>	6
1.6 LÄMMÖNJAKELUKESKEYTYS	6
<i>Kaukolämmön lämmönjakokeskeytys</i>	6
1.7 KÄYTTÖVEDEN KESKEYTYS	6
1.8 SÄHKÖENERGIAN JAKELUKESKEYTYS.....	6
<i>Lämmöntuotanto</i>	6
<i>Lämmin käyttövesiverkosto</i>	7
<i>Lämmitysverkosto ja ilmanvaihto</i>	7
<i>Muut sähköjärjestelmät</i>	7
2 HÄIRIÖTILANNEOHJEET	8
2.1 LÄMMÖNTUOTANTO / KAUKOLÄMPÖ	8
<i>Lämmönsiirrin vuotaa ulospäin</i>	8
<i>Lämmityksen lämmönsiirrin vuotaa sisäisesti</i>	8
<i>Käyttöveden lämmönsiirrin vuotaa sisäisesti</i>	8
<i>Kaukolämpöveden jäähdytys on pieni (alle 45 °C)</i>	8
<i>Kaukolämpöveden jäähdytys on suuri (yli 70 °C)</i>	8
2.2 LÄMMITYS JA ILMANVAIHTO	9
<i>Huonelämpötila on liian alhainen</i>	9
<i>Huonelämpötila on liian korkea</i>	9
<i>Verkostoon lähtevän veden lämpötila on alhainen</i>	10
<i>Lämmitysverkoston paine on liian alhainen jatkuvasti</i>	10

<i>Lämmitysverkoston paine on liian korkea jatkuvasti, varoventtiili toimii</i>	10
<i>Lämmitysverkoston paine on usein liian korkea tai alhainen</i>	10
<i>Tuloilman sisäänpuhalluslämpötila on alhainen</i>	11
2.3 LÄMMIN KÄYTTÖVESI	11
<i>Käyttöveden lämpötila on liian korkea</i>	11
<i>Käyttöveden lämpötila on liian alhainen</i>	11
<i>Lämpimän käyttöveden odotusaika on kasvanut</i>	11
2.4 ÄÄNIONGELMAT	11
<i>Huoneiston lämmityspatterista kuuluu kohinaa tai vihellystä</i>	11
<i>Huoneiston lämmityspatterista kuuluu veden solinaa</i>	12
<i>Ilmanvaihtokoneen melu kuuluu venttiileistä huoneilmaan</i>	12
<i>Äänet kantautuvat huoneistosta toiseen ilmankanaviston välityksellä</i>	12
2.5 HAJUONGELMAT.....	12
<i>Huoneistoon tunkeutuu ruoan hajua</i>	12
<i>Viemäroidyissä tiloissa on viemäriin hajua</i>	12
2.6 IKKUNOIDEN HUURTUMINEN	13
<i>Sisemmän ikkunan sisäpintaan tiivistyy kosteutta</i>	13
<i>Ulkoikkunan sisäpintaan tiivistyy tai jäätyy kosteutta</i>	13
2.7 VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT	13
<i>Vesilukosta kuuluu imuääni, kun vettä lasketaan alempiin viemäripisteisiin</i>	13
<i>Vesilukosta kuplii vaahtoa tai nousee viemäriverettä</i>	13
<i>Huoneistossa on viemäriin hajua</i>	13
<i>Veden virtaama kalusteesta on pienentynyt</i>	13
2.8 SÄHKÖJÄRJESTELMÄT	14
<i>Kulutuspisteeseen ei tule sähköä</i>	14
<i>Sähkökatkos</i>	14
3 KRIITTISET HÄIRIÖTILANNEOHJEET	15
3.1 TULOILMAKONEEN JÄÄTYMISVAARA	15
3.2 VESIVUOTO RAKENNUKSEN PUTKISTOSSA	15
<i>Käyttövesiputkisto</i>	15
<i>Lämmitysjärjestelmä</i>	15
<i>Talojohto</i>	15
3.3 JÄTEVEDEN PUMPPAUKSEN ESTYMINEN	15
3.4 SÄHKÖPALO TAI SÄHKÖISKU	15

1 POIKKEUSTILANNEOHJEET

1.1 Kova pakkasjakso

Pidä muistiota poikkeusolosuhteesta johtaneista tilapäismuutoksista (esim. lämmityksen säädön asetteluihin). Muista palauttaa asetellut poikkeusolosuhteen loputtua.

Lämmöntuotanto

- kaukolämpö

Kovan pakkasjakson aikana seurataan erityisen tarkasti:

- kiinteistöön tulevan kaukolämpöveden lämpötilaa
- kiinteistöstä palaavan kaukolämpöveden lämpötilaa
- kaukolämpöveden jäähtymistä kuluttajalaitteissa
- kaukolämmön tilaustehon riittävyttä
- kaukolämpöveden paine- eroa
- energiankulutusta

Lämmitysverkosto

Kovan pakkasjakson aikana ryhdytään ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin laitteiden jäätymisen ja rikkoutumisen välttämiseksi.

Kovan pakkasjakson aikana seurataan erityisen tarkasti:

- huonelämpötiloja ennalta sovitusta mittauskohdista
- lämmityksen säädön sekä säätölaitteiden ja -venttiilien toimintaa

Kylmän veden verkosto

Kovan pakkasjakson aikana seurataan erityisen tarkasti:

- tonttijohtojen
- palo- ja vesipostien
- sisäpuolisten vesijohtojen toimintaa

Viemäriverkosto

Kovan pakkasjakson aikana seurataan erityisen tarkasti:

- viemäreiden tuuletusputkien toimintaa

Ilmanvaihto

Ikkuna- ja ovirakenteiden tiivisteiden heikko kunto lisää kovan pakkasjakson aikana vedon tunnetta, kylmäsäteilyä jne.

- koneellinen tulo- ja poistoilmavaihtojärjestelmä
- tarkastetaan ilmanvaihdon täysteen rajoitintermostaatin toiminta

1.2 Pitkä vesisadejakso

Pidä muistiota poikkeusolosuhteesta johtaneista tilapäismuutoksista (esim. lämmityksen säädön asetteluihin). Muista palauttaa asetellut poikkeusolosuhteen loputtua.

Lämmöntuotanto

- kaukolämpö

Pitkän vesisadejakson aikana seurataan erityisen tarkasti:

- energiankulutusta
- lämmityksessä ja ilmanvaihdossa suoritettujen hoitotoimenpiteiden vaikutusta energiankulutukseen

Lämmitysverkosto

Pitkän vesisadejakson aikana:

- otetaan huomioon sisäilmastoon ja asumisviihtyvyyteen vaikuttavat tekijät lämmityksessä ja sen aloittamisessa (kosteus, veto, tuullisuus)
 - tarkkaillaan lämmityksen säädön, säätölaitteiden ja säätöventtiilien toimintaa, jos lämmitys on toiminnassa vesisateella
- Salaaaja- ja sadevesijärjestelmä

Pitkän vesisadejakson aikana:

- valvotaan sadevesijärjestelmän toimintaa
- tarkastetaan padotusventtiilien toiminta
- tarkastetaan katto- ja pihakaivojen toiminta
- poistetaan kaivoissa ja niiden ritilöiden päällä olevat puunlehdet yms. roskat

Kiinteistön rakenteet

Pitkän vesisadejakson aikana:

- ehkäistään seinä- ja kattorakenteiden kostumista tarvittaessa tehostamalla lämmitystä ja ilmanvaihtoa
- valvotaan salaaaja- ja sadevesijärjestelmien toimintaa
- tarkkaillaan ikkuna- ja ovirakenteiden ja niiden tiivisteiden toimivuutta

1.3 Poikkeuksellinen helle

Pidä muistiota poikkeusolosuhteesta johtaneista tilapäismuutoksista (esim. ilmanvaihdon täysteen käyntiaikojen muutokset). Muista palauttaa asetellut poikkeusolosuhteen loputtua.

Lämmöntuotanto

- kaukolämpö

Poikkeuksellisen helteen aikana tarkkaillaan erityisesti:

- lämmönjako- ja pumppuhuoneiden lämpötiloja
- lämmöneristeitä (lämmönsiirtimet, lämmitysputket)
- sähkö- ja säätölaitteiden toimintaa (kiertovesipumput, säätölaitteet jne.)
- paikallisten huonetermostaattiohjattujen aksiaalipuhaltimien toimintaa

Ilmanvaihto

Poikkeuksellisen helteen aikana tarkkaillaan sisälämpötiloja ennallaan sovituista tiloista. Sisälämpötilojen kohotessa tehostetaan tarvittaessa ilmanvaihtoa.

- koneellinen yhteiskanavapoistojärjestelmä
- pidennetään poistoilmahuuhtimien täystehon käyttöaikoja

Kylmän veden verkosto

Poikkeuksellisen helteen aikana tarkkaillaan erityisesti:

- kylmän veden lämpötilaa kulutuspaikoissa

1.4 Pitkä lumisadejakso

Pitä muistiota poikkeusolosuhteesta johtuneista tilapäismuutoksista (esim. lämmityksen säädön asetteluihin). Muista palauttaa asennetut poikkeusolosuhteen loputtua.

Lämmitysverkosto

Pitkän lumisadejakson aikana:

- seurataan ja mitataan sisälämpötiloja etukäteen sovituista tiloista
- otetaan huomioon lämmityksessä asumisviihtyvyyteen vaikuttavat tekijät (lumisade, tuuli)
- seurataan lämmityksen säädön ja säätölaitteiden toimintaa

Ilmanvaihto

Pitkän lumisadejakson aikana:

- ulkoilman sisäänottoaukeat eivät saa tukkeutua pyryttävästä lumesta

Rakenteet

Pitkän lumisadejakson aikana tarkkaillaan erityisesti:

- kattorakenteiden lumikuormia
- parvekerakenteiden lumikuormia
- jääpuikkojen muodostusta räystäälle
-

1.5 Voimakas tuuli

Pitä muistiota voimakkaasta tuulesta johtuneista tilapäismuutoksista (esim. lämmityksen säädön asetteluihin). Muista palauttaa asennetut poikkeusolosuhteen loputtua.

Lämmöntuotanto

- kaukolämpö

Voimakkaan tuulen aikana seurataan erityisen tarkasti:

- energiankulutusta
- lämmityksessä ja ilmanvaihdossa suoritettujen hoitotoimenpiteiden vaikutusta energiankulutukseen

Lämmitysverkosto

Voimakkaan tuulen aikana:

- otetaan huomioon sisäilmastoon ja asumisviihtyvyyteen vaikuttavat tekijät lämmityksessä ja sen aloittamisessa (tuulisuus, veto, kosteus)
- tarkkaillaan lämmityksen säädön, säätölaitteiden ja säätöventtiileiden toimintaa
- seurataan tuulikompensoinnin vaikutusastetta

Ilmanvaihto

Voimakkaan tuulen aikana ikkuna- ja ovitiivisteiden heikko kunto lisää vedon tunnetta:

- ilmanvaihdon toiminnassa voi esiintyä häiriöitä

Rakenteet

Voimakkaan tuulen aikana seurataan tuulen kuormituksen vaikutusta:

- ikkunoihin
- kattopintaan ja kattovarusteisiin
- räystäisiin
- julkisivuihin ja julkisivuvarusteisiin
-

1.6 Lämmönjakelukeskeytykset

Pitä muistiota lämmönjakelukeskeytyksestä johtuneista tilapäismuutoksista. Palauta asennetut poikkeusolosuhteen loputtua.

Kaukolämmön lämmönjakokeskeytykset

- selvitä lämmönjakelukeskeytyksen syy. Jos keskeytykset johtuvat lämmönjakelun häiriöstä (tarkasta kaukolämpöveden virtaus, paine ja lämpötila), selvitä sen todennäköinen kestoaika
- Arvioi lämmön riittävyys välttämättömien asumisolujen ylläpitämiseksi vallitsevassa säätötilassa
- pysäytä tarvittaessa ilmanvaihtolaitteet
- keskeytä tarvittaessa lämpimän käyttöveden jakelu
- peruuta tarvittaessa pyykkitupa- ja kuivaushuonevuorot
- tiedota asukkaille

1.7 Käyttöveden keskeytykset

- selvitä vedenjakelukeskeytyksen syy
- selvitä vedenjakelukeskeytyksen todennäköinen kestoaika (radiotiedotukset)
- tiedota asukkaille käyttöveden jakelukeskeytyksen kestoajasta, myös huolto- ja korjaustöiden aikana

1.8 Sähköenergian jakelukeskeytykset

Lämmöntuotanto

- kaukolämpö
- selvitä, onko kaukolämmön toiminta normaali (sähkökatkos on paikallinen)

- varmista, että kaukolämmön tuloveden lämpötila on + 70...120 °C ja paine-ero yli 60 kPa

Lämmin käyttövesiverkosto

- kaukolämpö
- avaa lämpimän käyttöveden säätöventtiili käsin, jos kaukolämmön toimitus on häiriötöntä.
- palauta säätölaitteiden asettelut sähkökatkoksen päätyttyä
- tiedota asukkaille

Lämmitysverkosto ja ilmanvaihto

- seuraa sisätilojen lämpötilan jäähtymisnopeutta

Muut sähköjärjestelmät

- tarkasta, ettei asukkaita ole jäänyt hissiin sen pysähtyessä kerrosten väliin. Kutsu tarvittaessa hissien huoltoliike vapauttamaan henkilöt.
- tarkasta, ettei asukkaita ole jäänyt pimeisiin sauna-, kellari- tai varastotiloihin
- ovien sähkölukot, hälytysjärjestelmät eivät toimi. Tarpeellisin osin pyritään parantamaan henkilöturvallisuutta ja välttämään riskejä mm. estämällä asiaton oleskelu porraskäytävissä.

2 HÄIRIÖTILANNEOHJEET

2.1 Lämmöntuotanto / kaukolämpö

Lämmönsiirrin vuotaa ulospäin

- vettä vuotaa teknisen laitteilan lattialle tai lämmönsiirtimen eristys kostuu
- ilmoita viasta isännöitsijälle ja tarvittaessa lämpölaitokselle

Lämmityksen lämmönsiirrin vuotaa sisäisesti

- lämmitysverkoston vesi lisääntyy ja poistuu avoimen paisunta-järjestelmän ylivuotoputkesta tai suljetun järjestelmän varoventtiilistä
- ilmoita viasta isännöitsijälle ja tarvittaessa lämpölaitokselle
- huolehdi, että lämmönsiirtimelle tehdään painekoe

Käyttöveden lämmönsiirrin vuotaa sisäisesti

- lämpimän käyttöveden lämpötila on noussut tai se vaihtelee huomattavasti
- käyttövesi haisee pahalta tai sen väri on outo
- kylmävesihanasta tulee ajoittain lämmintä vettä
- veden kulutus kasvaa tai vähenee
- energian kulutus kasvaa tai pienenee
- kaukolämpöveden jäähdytys kasvaa
- ilmoita viasta isännöitsijälle ja tarvittaessa lämpölaitokselle
- huolehdi, että lämmönsiirtimelle tehdään painekoe

Kaukolämpöveden jäähdytys on pieni (alle 45 °C)

- lämpömittari on rikki
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- säätöventtiilit eivät sulkeudu
- tarkasta säätöventtiilien kunto
- lämmitysverkoston menoveden lämpötila on ulkoilman lämpötilan vaihteluista huolimatta sama
- tarkasta laitteiden asetusarvot, onko säätökäyrä liian korkea
- tarkasta, onko säätöventtiili käsikäytöllä
- lämmitysverkoston paluuveden lämpötila on korkea
- tarkasta säätölaitteiden toiminta
- tarkasta, onko säätöventtiilissä roska
- tarkasta, onko patteriverkoston kiertö pysähtynyt tai hidastunut
- energiamäärämittari on vioittunut
- ilmoita viasta isännöitsijälle ja tarvittaessa lämpölaitokselle
- ylisuuret laitteet (moottoriventtiili, lämmönsiirrin)
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- ota tarvittaessa yhteys asennusliikkeeseen
- siirtimen asteisuus on suuri (kaukolämpöveden paluulämpötilan ja lämmitysverkoston ero) jos siirtimen asteisuus on pakkasella suurempi kuin 10 °C, ilmoita asiasta isännöitsijälle ja tarvittaessa ota yhteys asennusliikkeeseen

Kaukolämpöveden jäähdytys on suuri (yli 70 °C)

- lämpömittari on rikki
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- tilausvesivirta on liian pieni
- tarkasta tilausvesivirta asiakirjoista tai virtauksen rajoittimesta
- pyydä tarvittaessa isännöitsijää teettämään tarkistuslaskelmat
- kaukolämpövedettä tulee alle tilausvesivirran

- tarkasta, onko
- talon laitteissa tukos
- kaukolämpöveden paine liian alhainen
- joku sulkuventtiili osittain kiinni
- virtauksen rajoitin säädetty väärin
- säätölaitteissa tai -venttiileissä on vikaa
- tarkasta säätötoiminnot
- energiamäärämittari on vioittunut
- ilmoita viasta isännöitsijälle ja tarvittaessa lämpölaitokselle

Huolehdi, että käyttöveden lämmönsiirtimelle tehdään painekoe

2.2 Lämmitys ja ilmanvaihto

Huonelämpötila on liian alhainen

- lämmityspatterin vesivirta on liian pieni, palaavan veden lämpötila on liian alhainen
- tarkasta lämmityspatterin ilmanpoisto
- tarkasta patteriventtiilin ja säätötulpan toiminta, kiinnijuuttuminen ja roskat
- tarkasta linjasäätöventtiilin asento, urakoitsijan pöytäkirjoista löytyy oikea säätöarvo
- tarkasta muiden lämmityspattereiden toiminta
- tarkasta lianerottimen puhtaus
- tarkasta kiertovesipumpun toiminta
- tarkasta sulkuventtiilien asento
- menoveden lämpötila on liian alhainen
- tarkasta muiden huoneistojen lämpötilat
- jos kaikkien huoneistojen lämpötila on alhainen, nosta säätökäyrää
- jos vain jotkut huoneistot ovat kylmiä, ilmoita asiasta isännöitsijälle
- lämmityspatterin lämmönluovutus on estynyt
- poista verhot ja kalusteet lämmityspatterin edestä ja sen taakse pudonneet esineet
- lämpöhäviöt ovat liian suuret
- tarkasta ikkunoiden, ovien ja rakennusnaamujen tiiveys, seinän pintalämpötilat, huoneiston ilmavirrat
- vesivirtojen perussäätö on muuttunut
- tarkasta linjojen ja lämmityspattereiden lämpötilaerot
- selvitä syyt muutoksiin
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- ota tarvittaessa yhteys putkiurakoitsijaan

Huonelämpötila on liian korkea

- lämmityspatterin vesivirta on liian suuri, lämpötilaero meno- ja paluuputkessa on liian pieni
- tarkasta patteriventtiilin esisäätö
- tarkasta termostaattiventtiilin asento ja lukitus
- tarkasta myös muiden lämmityspattereiden toiminta
- menoveden lämpötila on liian korkea
- tarkasta muiden huoneistojen lämpötila
- jos kaikkien huoneistojen lämpötila on liian korkea, ilmoita asiasta isännöitsijälle
- tarkasta säätimen ja venttiilin toiminta
- huoneiston ilmanvaihto ei toimi
- tarkasta poisto-, tulo- ja ulkoilmaventtiilien puhtaus ja asento
- tarkasta muut korvausilmareitit

Verkostoon lähtevän veden lämpötila on alhainen

- säätöventtiili on rikkoutunut
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- menoveden säädin ei toimi
- kokeile toimintaa käyrän asentoa muuttamalla
- ilmoita tarvittaessa isännöitsijälle
- säätökäyrä on liian alhainen tai loiva
- muuta käyrää
- kaukolämmön jakelussa on häiriö
- selvitä tilanne lämpölaitokselta

Lämmitysverkoston paine on liian alhainen jatkuvasti

- venttiilin tai patteriventtiilin tiivistevuoto
- putkivuoto
- pumpun akselitiivisteiden vuoto
- tarkasta silmäämääräisesti mahdolliset vuotokohdat
- ilmoita viasta isännöitsijälle

Lämmitysverkoston paine on liian korkea jatkuvasti, varoventtiili toimii

- täyttöventtiilit ovat raollaan tai roskat estävät sulkeutumisen
- tarkasta täyttöventtiilin toiminta
- lämmönsiirtimessä on sisäinen vuoto
- huolehdi, että lämmönsiirtimelle tehdään painekoe mahdollisen vuodon varmistamiseksi
- ilmoita asiasta isännöitsijälle

Lämmitysverkoston paine on usein liian korkea tai alhainen

- paisunta-astian kumikalvo on rikki
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- paisunta-astia on liian pieni
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- ilmanvaihto tai ilmastointi on heikentynyt
- poisto-, tulo- tai ulkoilmaventtiilin asento on väärä
- tarkasta venttiilien asento
- muissa huoneissa tai huoneistoissa on muutettu poistoilmaventtiileiden asentoa luvattomasti
- tarkasta huoneistot, ilmoita havainnoistasi isännöitsijälle
- poistoilmaventtiili tai haarakanava on likaantunut
- puhdista tarvittaessa yleistiloissa tai opasta asukkaita huoneistojen poistoilmaventtiileiden puhdistuksessa
- koko kanavalinja on likaantunut
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- puhallin on likaantunut
- puhdista puhallin
- puhaltimen moottori toimii vajaavaiheisena
- tarkasta sulakkeet
- tarkasta pyörimisnopeus
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- puhaltimen pyörimissuunta on väärä
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- kellokytkin on ohjannut puhaltimet osateholle
- tarkasta kellokytkimen toiminta-ajat
- palopelti on lauennut
- avaa palopelti, ja selvitä syy sen laukeamiseen

Tuloilman sisäänpuhalluslämpötila on alhainen

- lämmityspatterit on likainen
 - puhdista lämmönsiirtopinnat
- patteria edeltävä lämmöntalteenotto ei toimi
 - tarkasta lämmöntalteenoton toimintaa
- tuloilma jäähtyy matkalla
 - tarkasta tuloilman lämpötilaa
 - Tuloilman sisäänpuhallus on heikentynyt tai loppunut (ei hälytystä)
- puhallinmoottori on pysähtynyt
 - tarkasta moottorin toimintaa
- palopelti on lauennut
 - avaa palopelti, selvitä syy palopellin laukeamiseen
- suodatin on tukossa
 - vaihda suodatin
- ulkosäleikkö on tukossa (jäätä tms.)
 - puhdista ulkosäleikkö epäpuhtauksista
- lämmitys- tai lämmöntalteenottopatterit on tukkeutunut liasta
 - puhdista patterit
 - Puhallin on pysähtynyt
- sulake on palanut
 - tarkasta sulakkeet, selvitä syy sulakkeen palamiseen
- lämpörele on lauennut
 - tarkasta lämpörele, selvitä syy laukeamiseen
- huurtumissuojat lauennut
 - katso edellinen kohta, huurtumissuojat on lauennut (hälytys)

2.3 Lämmin käyttövesi

Käyttöveden lämpötila on liian korkea

- säätimen asetusarvo on korkea tai laitteessa on vika
 - tarkasta asetusarvot
 - ilmoita laiteviasta isännöitsijälle
- lämmönsiirtimen sisäinen vuoto
 - huolehdi, että lämmönsiirtimelle tehdään painekoe
- ilmoita isännöitsijälle ja tarvittaessa lämpölaitokselle

Käyttöveden lämpötila on liian alhainen

- säätimen asetusarvo on liian matala tai laitteessa on vika
 - tarkasta asetusarvot
 - ilmoita laiteviasta isännöitsijälle
- lämmönsiirtimen lämmönsiirtokyky on heikentynyt likaantumisen takia
 - ilmoita isännöitsijälle

Lämpimän käyttöveden odotusaika on kasvanut

- lämpimän käyttöveden kiertovesipumppu on pysähtynyt
 - tarkasta kiertovesipumpun lämpörele, sulake, laakerointi ja esteetön pyöriminen
- kiertovesijohdon venttiili on suljettu tai väärin säädetty
 - tarkasta venttiilien asennot

2.4 Ääniongelmät

Huoneiston lämmityspatterista kuuluu kohinaa tai vihellystä

- patteriverkoston menoveden lämpötila on liian korkea (kohina tai vihellys syntyy veden virtausta kuristavissa termostaattissa patteriventtiileissä)

- jos huonelämpötilat ovat samanaikaisesti liian korkeita, alenna verkoston menoveden lämpötilasäätimen säätökäyrää
- patteriverkoston perussäätö on muuttunut
 - tarkasta linjasäätöventtiilien asetusarvot ja vertaa niitä urakoitsijan toimittamiin säätöpöytäkirjoihin tai venttiileihin ripustetuissa kilvissä oleviin lukemiin
- ilmoita havaitsemistasi muutoksista isännöitsijälle

Huoneiston lämmityspatterista kuuluu veden solinaa

- lämmityspatterissa on ilmaa
 - ilmaa lämmityspatterit, pysäytä kiertovesipumppu ennen ilmausta. Jos ilma imeytyy lämmityspatteriin päin, lisää verkostoon vettä ja tee ilmaus uudelleen

Ilmanvaihtokoneen melu kuuluu venttiileistä huoneeseen

- ilmanvaihtokoneen melu kuuluu venttiileistä huoneeseen
- ilmoita asiasta isännöitsijälle
- puhaltimessa on jokin ylimääräinen ääntä aiheuttava vika
 - ilmoita isännöitsijälle

Äänet kantautuvat huoneistosta toiseen ilmanvaihtokoneiden välityksellä

- kanaviston äänenvoimakkuus on puutteellinen yhteiskanava-järjestelmässä
 - ilmoita isännöitsijälle

2.5 Hajuongelmät

Huoneistoon tunkeutuu ruoan hajua

- koneellisen yhteispoistokanavistoon on toisessa samaan kanavaan liittyvässä huoneistossa liitetty liesituuletin
 - ilmoita asiasta isännöitsijälle
 - huolehdi, että liesituuletin poistetaan, tilalle voidaan asentaa liesikupu
- hajua tulee porraskäytävän kautta
 - kehota asukkaita välttämään ikkunoiden avausta erityisesti keittiössä ruoan valmistuksen aikana ja varmistamaan huoneiston korvausilmareittien toimintaa
 - avaa porrashuoneen korvausilmaventtiilit, jos ne on suljettu. Tarkasta hajua levittävän huoneiston ilmanvaihtokoneiden säätötarve

Viemäroidyissä tiloissa on viemärin hajua

- hajulukko on kuivunut
 - lisää vettä vesilukkoon
- katolle johtava viemärin tuuletusputki on huurtunut umpeen ja viemärissä vallinnut alipaine on tyhjentänyt vesilukon vedestä
 - ilmoita asiasta isännöitsijälle
 - poista jää tuuletusputken päästä ja täytä vesilukko vedellä, huolehdi, että lämmöneristys asennetaan tuuletusputken ulkona olevaan osaan ja tarvittaessa ullakkotiloissa olevat viemäreiden tuuletusputket lämpöeristetään
- viemärin tiiviste vuotaa
 - kiristä tai vaihda tiiviste
- viemäripisteen yläpuoleisessa pystyviemärissä on tukos, viemärissä ojoittain vallitseva alipaine tyhjentää vesilukon vedestä
 - ilmoita asiasta isännöitsijälle
 - huolehdi, että putkilike avaa tukkeutuneet viemärit, täytä vesilukot vedellä

2.6 Ikkunoiden huurtuminen

Sisemmän ikkunan sisäpintaan tiivistyy kosteutta

- ulkoikkunan lämpöhäviöt ovat liian suuret
- ilmoita isännöitsijälle, että ulkoikkunan tiivistystä pitää parantaa
- kosteutta ei poistu riittävästi huoneiloista, ilmanvaihto on heikentynyt
- katso kohta Lämmitys ja ilmanvaihto, Ilmanvaihto tai ilmastointi on heikentynyt
- huoneistossa kehittyä liikaa kosteutta
- kehoita asukkaita vähentämään kosteutta aiheuttavaa toimintaa tai parantamaan ilmanvaihtoa

Ulkoikkunan sisäpintaan tiivistyy tai jäätyy kosteutta

- sisäikkuna ei muodosta riittävää estettä sisätiloista ulos kulkeutuvalla vesihöyrylle (ulkoikkuna on liian tiivis sisäikkunaan nähden)
- ilmoita isännöitsijälle, että sisäikkunan tiivistystä on parannettava
- huoneistossa on ylipaine
- tarkasta ilmanvaihdon toiminta

2.7 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesilukosta kuuluu imuääni, kun vettä lasketaan alempiin viemäripisteisiin

- kokoojaviemäri on tukkeutunut ääntä aiheuttavan viemäripisteen yläpuolelta (talvella viemäriin tuuletusputki voi olla jäätynyt)
- puhdista tukkeutunut viemäri tai poista jää tuuletusputken yläpäädystä

Vesilukosta kuplii vaahtoa tai nousee viemärivettä

- kokoojaviemäri on tukkeutunut vesilukon alapuolelta
- puhdista tukkeutunut viemäri
- katuviemäri tulvii yli padotuskorkeuden tai tulvan mahdollisissa padotuskorkeuden alapuolisissa viemäripisteissä on viallinen viemäriin padotusventtiili
- sulje mahdollinen padotusventtiili käsivivusta tulvan ollessa nousemassa
- korjaa tai puhdista viallinen padotusventtiili

Huoneistossa on viemäriin hajua

- katso kohdasta Hajuongelmat, kohta viemäroidyissä tiloissa on viemäriin hajua

Veden virtaama kalusteesta on pienentynyt

- kunnallisen verkoston paine on alentunut
- tarkasta kiinteistöön tulevan veden paine
- paineenkorotus tai -alennuslaitteessa on vika
- tarkasta toiminta, lue painemittarit, mittaa paine vesikalusteilta
- kiinteistössä on poikkeuksellisen suuri veden kulutus
- selvitä suuren vedenkulutuksen aiheuttaja
- vuoto putkistossa tai lämmönsiirtimessä
- huolehdi, että lämmönsiirtimelle tehdään painekoe tiiviiden varmistamiseksi
- tukos putkistossa
- tarkasta mahdolliset tukoskohdat
- roskia poresuuttimessa
- puhdista poresuutin

2.8 Sähköjärjestelmät

Kulutuspisteeseen ei tule sähköä

- varmista laitteen toimivuus toisessa kulutuspisteessä. ÄLÄ KORJAA HAJONNUTTA SÄHKÖLAITETTA.
- varmista että sulake on ehjä. MAALLIKKO SAA VAIHTAA SULAKKEEN ITSE SULAKKEEN.
- ÄLÄ RYHDY ITSE SELVITTÄMÄÄN VIAN SYNTYÄ VAAN KUTSU PAIKALLE SÄHKÖALAN AMMATTILAINEN.
- sähkötöitä tehtäessä tulee aina varmistaa kohteen jännitteettömyys.

Sähkökatkos

- Paikallista vikapaikka. Kts. Edellinen kohta.
- Toimivatko sähköt jossain osaa taloa?
KYLÄ: Vaihda "pimeän osan" ryhmäkeskuksen syötön sulakkeet.
Ei: Varmista, että kiinteistön pääsulakkeet ovat ehjät. Jos sulakkeet ehjät kutsu paikalle sähköalan ammattilainen.
- Toimivatko sähköt naapuri taloissa?
KYLÄ: Vika on kiinteistön sähköjakelussa. Katso pääsulakkeet ja vaihda tarvittaessa. Jos sulakkeet ehjät kutsu paikalle sähköalan ammattilainen.
Ei: Sähkökatkos aiheutuu jakeluverkon häiriöistä. Soita sähköyhtiöön ja kysy vian syy ja mahdollinen korjausaika.

3 KRIITTISET HÄIRIÖTILANNEOHJEET

3.1 Tuloilmakoneen jäätymisvaara

Selvitä ja poista vaaratilanteen aiheuttaja. Jos et heti löydä vaaratilanteen aiheuttajaa, etene seuraavassa järjestyksessä toimenpide kerrallaan, kunnes vaara on ohi. Sulje ulkoilmapellit ja vastaava poistoilmapelti elleivät ole sulkeutuneet. Säädä lämmönsaanti maksimille, avaa tuloilmakoneen sivuluukut tuo konehuoneeseen laiteilaan lisälämpöä sähköpatteri, kuumailmapuhallin tms. Jäätymisvaaran uhatessa tyhjennä patterit. Tyhjennä konehuoneen muut vesijärjestelmät. Seuraa laitevalmistajan ohjeita, ja ota tarvittaessa yhteys laitevalmistajaan.

3.2 Vesivuoto rakennuksen putkistossa

Käyttövesiputkisto

Sulje kiinteistön pääsulku, paikanna vuotokohta, suojaa rakenteet ja pysäytä mahdollinen kiertovesipumppu. Kuivata ja tarkasta ympäröivät ja muut altistuneet rakenteet. Huolehdi vaurioiden korjauksesta. Vuodon ollessa vesikalusteessa sulje kalustesulut, niin voit käyttää muita vesipisteitä.

Lämmitysjärjestelmä

Laske esipaine paisuntasäiliöstä ja putkistosta, pysäytä kiertovesipumput ja paikanna vaurio kohta, suojaa ympäröivät rakenteet. Vuodon ollessa lämmityslaitteessa tai radiaattorissa, sulje lämmityslaitteen sulkuventtiilit.

Talojohto

Tilaa vesilaitoksen vikapäivystys sulkemaan katusulku ja korjaamaan vaurio. Vaurion korjauksen yhteydessä saattaa putkistoon joutua hiekkaa, joten juoksuta vettä ennen pesukoneiden käyttöä.

3.3 Jäteveden pumppauksen estyminen

Selvitä pumppauksen estymisen syy pumppu tai pumput pysähtyneet. Paineviemäri tai pumpun imuaukko tukkeutunut: pyri poistamaan pumppausta estävä häiriö, ellei pumppausta saada nopeasti toimimaan, pyri rajoittamaan jätevedentulo sulkemalla vedenjakelu pääsulkuventtiilistä. Tilaa tarvittaessa loka-auto tyhjentämään pumppaamo. Selvitä pysähtyneiden pumppujen tyyppitiedot. Tilaa pumppuhuolto.

3.4 Sähköpalo tai Sähköisku

Katkaise sähköt lähimmän sähkökeskuksen pääkytkimestä. Mikäli et tiedä sähkökeskuksen sijaintia katkaise sähköt pääkeskuksen pääkatkaisijasta. Hälytä apua.