

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2026
PIRKANMAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **PIRKANMAA 2026**

Painosmäärä 3 000 kpl

Jakeluyhtiö Suomi Oy

Kustantaja

Nexus Media Oy, Tampere

www.nexme.fi

Julkaisija

Nexus Media Oy, Tampere

Tekstit

Advertoriaalit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi, Ulla Sirén

Taitto ja graafinen suunnittelu

Nexus Media Oy

Printall AS 2025

Korjaushankkeita horisontissa – mutta mistä rahoitus?



Mittavat peruskorjaushankkeet alkavat olla ajankohtaisia etenkin 1970-luvulla, myös myös 1980–1990-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä.

Esimerkiksi Kiinteistöliitto kartoitti taloyhtiöiden remonttitarpeita syksyn 2025 Korjausrakentamisbarometrissaan. Barometristä ilmeni, että vastaushetkellä syys-lokakuussa entistä useampi taloyhtiö oli suunnittelemassa tulevia korjaushankkeitaan, ja 32 prosentilla taloyhtiöistä oli korjaushanke menossa tai hanke oli juuri päätynyt.

Samalla taloyhtiöiden velkamäärät ovat kasvaneet verrattuna parin vuoden takaiseen tilanteeseen. Velkaa ovat paisuttaneet etenkin suuret peruskorjaukset, putki- ja julkisivuremontit.

Korjaustarpeita olisi edelleenkin, ja tilanne niiden osalta monella taloyhtiöllä hyvin ajankohtainen.

Joidenkin taloyhtiöiden viime vuosina raportoimat lainansaantahaasteet ovat kuitenkin jatkuneet, ja jopa jossain määrin yleistyneet kaikkialla Suomessa verrattuna vuoteen 2023. Varsinkin pienillä taloyhtiöillä on ollut haasteita löytää rahoitusta hankkeisiinsa, jolloin viime kädessä ratkaisuna ovat olleet osakkaiden henkilökohtaiset lainat.

Korjauksia ei voi lykätä loputtomiin, sillä lykkääminen usein vain pahentaa tilannetta. Monia taloyhtiöitä kiinnostanevat siis ratkaisut, joilla niiden korjaustarpeet voitaisiin hoitaa kestävästi ja kustannustehokkaasti. Olemmekin koonneet tähän julkaisuun tietoa ja toimijoita, joista toivomme olevan hyötyä taloyhtiöille, niin suurille kuin pienillekin, niiden valmistautuessa tuleviin korjaushankkeisiinsa.

Lämpimin terveisin,

Petri Kaukonen
päätoimittaja



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



SISÄLTÖ

- 1 **KORJAUSHANKKEITA HORISONTISSA – MUTTA MISTÄ RAHOITUS?**
Päätoimittaja Petri Kaukonen
- 5 **PIHA & RAKENNUSHANKKEET**
- 6 Piharemontin tärkein osa on pinnan alla
- 10 Taloyhtiön turvallisuus koostuu monista pienistä asioista
- 14 Tampereen Kaupunki kaupunkiympäristön palvelualue – Taloyhtiökin voi olla luonnon ystävä
- 16 Vinyylitalo Oy – Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu
- 19 **ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA**
- 20 Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehostusta
- 23 Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä
- 27 Hurrikaanit Tampere Oy – Täyden palvelun ympäristöhuolto
- 28 Coating Source Oy – Teknisesti vahvimmat kattoratkaisut NowoCoat-tuotteilla
- 29 Tämmöne Oy – Pinnoitus on edullinen vaihtoehto remontille
- 30 Balkonser Oy – Ovathan taloyhtiösi parvekelasitukset kunnossa?
- 31 Suomen jätevesipalvelut Oy – Säännöllinen huolto suojaa taloa kosteudelta

**33****LVI & ENERGIA**

- 34 Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla
- 37 Taloyhtiön sisäilmaongelmien jäljille
- 40 LVI-Jämsä Oy – Astetta jämsämpi kumppani
- 41 Putki Tupa Oy – LVI-alan palveleva taitaja Pirkanmaalla
- 42 Jokiväri Oy – Luottokumppani kaikkiin taloyhtiön remontteihin
- 43 Suomen Asiantuntijapalvelut Oy – taloyhtiön luotettava ja puolueeton kumppani
- 44 Parmair Oy – taloyhtiön helpoin ilmanvaihtoremontti

47**PALVELUT & ASUMINEN**

- 48 Mielikuva taloyhtiöstä syntyy jo porraskäytävässä
- 51 Digitalisaatio taloyhtiössä – hyötyjä ja haasteita
- 54 Tampereen Vesi Oy – Nykyaikainen vesihuolto palvelee taloyhtiön tarpeita
- 56 Pirkanmaan Jätehuolto – Toimivampaa ja edullisempaa jätehuoltoa ammattilaisten avulla
- 57 Lounea Palvelut Oy – Kerrostalot uhkaavat jäädä digitaalisen kehityksen jalkoihin
– ratkaisu on viedä valokuitu huoneistoon asti

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2026

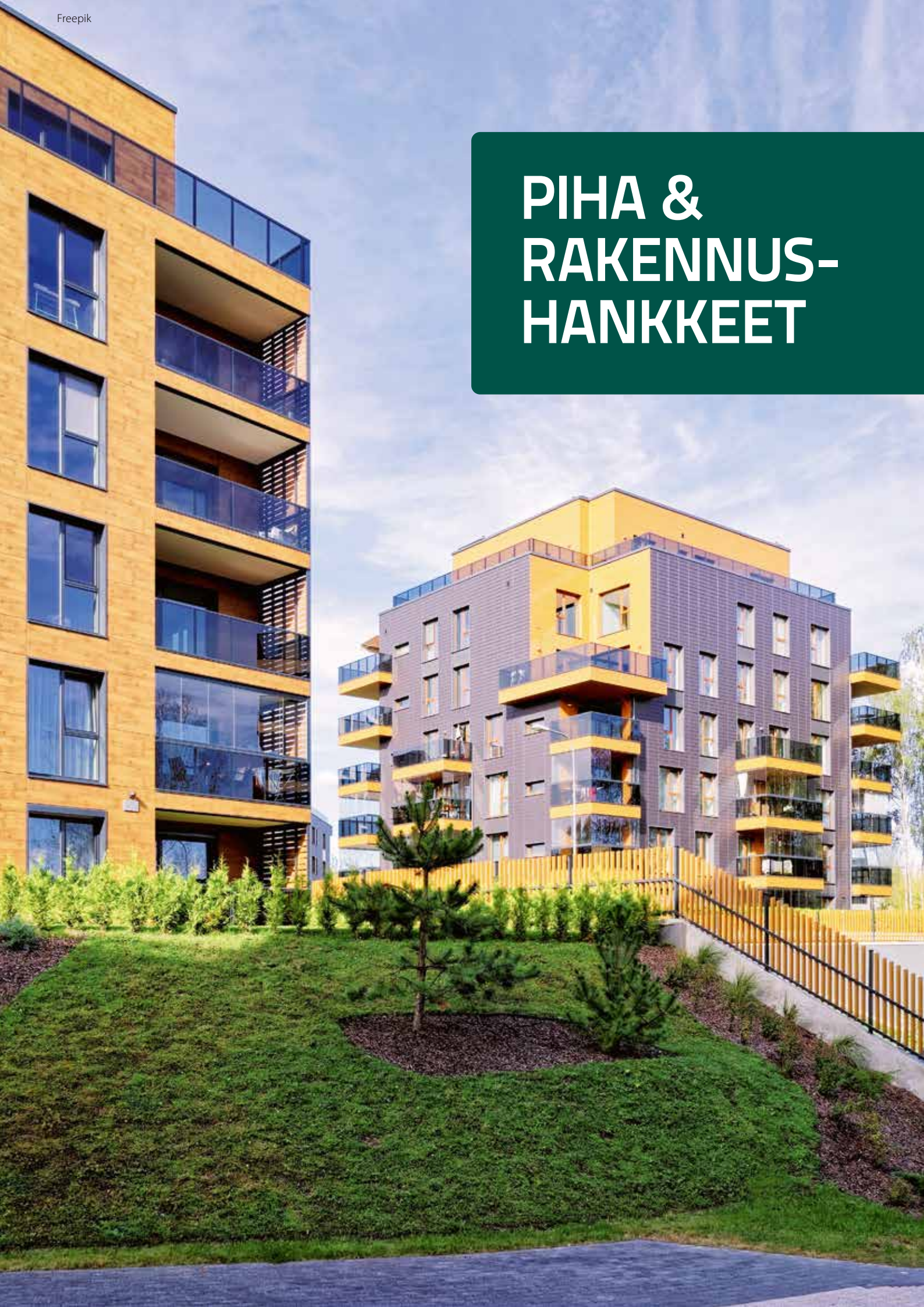
KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2026
PIRKANMAA



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

PIHA & RAKENNUS- HANKKEET





Teksti: Elina Salmi

PIHAREMONTIN TÄRKEIN OSA ON PINNAN ALLA

Kulkua kestävän pihan kannalta ei ole samantekevää, millaiselle perustalle taloyhtiön piha ja kulkuväylät on rakennettu. Totuus nimittäin on, että pihan tärkeimmät ainekset ovat piilossa pinnan alla.

Ensivaikutelman antamiseen ei saa toista tilaisuutta – siksi piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Kupruileva ja reikäinen asfaltti parkkipaikalla ja huonossa kunnossa olevat jalankulkuväylät saavat esimerkiksi asunnon ostoa harkitsevan miettimään, mikä muu on yhtiössä jätetty hoitamatta. Hyväkuntoinen ja siisti piha sen sijaan kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi päässeitä pihvoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on

asfaltoitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakennekerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin vonksin, koska kunnolliset pohjatyöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan. Samassa yhteydessä – kun kerran piha joka tapauksessa kaivetaan auki – on hyvä vaikkapa parantaa turvallisuutta uusimalla valaistusta ja rakentaa tai vähintäänkin varautua rakentamaan säh-

Freepik



Media Potentian kuva-arkisto



” Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten.

köautojen latausinfra. Lasten leikkipaikka ja -välineet kannattaa myös tarkastaa ja tarvittaessa uusia nykymääräysten mukaisiksi, jatkaa Pirttijärvi.

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistua kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kastuvat.

Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

Suunnitteluvaiheessa eli paljon ennen kuin kaivinkoneet ja työmiehet saapuvat pihalle, on varmistettava, että maanalainen infra – sähköt, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit ja lämpöputket ovat kunnossa. On harmillista ja kallista, jos muuttaman vuoden päästä hiljattain tehty pinta joudutaan repimään niiden uusimisen vuoksi auki.

Jos asiat maan alla ovat ehjiä ja käyttökelpoisia, mutta lähes tyvät teknisen käyttöikänsä päätä, kannattaa silloinkin harkita, pitäisikö ne kuitenkin piharemontin yhteydessä uusia. Vaikka remonttien yhdistäminen tietysti nostaa kerralla kokonaishintaa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaronpohjassa, niin se tulee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus vielä rakentaa sähköautojen latauspaikkoja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhteydessä, sillä latausinfra parkkipaikoilla on hyvin tärkeä asia tänä päivänä. Siksi on hyvä pyytää jo suunnitteluvaiheessa sähköalan ammattilainen varmistamaan, että yh-

TALOYHTIÖN PIHOJEN MAALAUSTYÖT

www.ruutumiehet.fi

Kysy lisää!

Asfalttimaalaus Ruutumiehet Oy

050 598 2195, asfalttimaalaus@ruutumiehet.fi



RUUTUMAA OY

**PARKKIPAIKAT JA PIHA-ALUEET
OVAT YKSI KIINTEISTÖN NÄKYVIMMISTÄ ALUEISTA.**

- Me taas olemme parkkipaikkamaalausten ja pysäköintialueiden kunnossapidon ammattilaisia.
- Kauttamme saat kaikki merkintätyöt maalaamalla tai massalla tehtynä.
- Huollamme, sekä rakennamme myös leikkipaikkoja ja muita ulko-alueita.
- Teemme myös leikkipaikkojen tarkastukset.

Lisätietoa www.ruutumaa.fi tai puh. 040 510 9497



**TÄYDEN
PALVELUN RATKAISUT
taloyhtiön piharemonttiin**

**SUUNNITTELU JA TOTEUTUS
hallituin kustannuksin**

**Muista myös edullinen
PIHAN KAUSIHUOLTOSOPIMUS**

TAMMERPIHAT

toimisto@tammerpihat.fi, (03) 3390 0210

www.tammerpihat.fi



tiön värkeissä on varaa eli pääkeskus on riittävän suuri ja syöttövirta ja syöttökaapelit riittävät latausinfra rakentamiseen.

Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten. Niitä pitkin saadaan sitten tarvittaessa myöhemmin vedettyä johdot pihan pintoja rikkomatta.

Savipohja tarvitsee salaojituksen

Kun hanke on yhtiökokouksessa hyväksytty ja kaikki tarpeellinen suunnittelutyö tehty, on koneiden ja työmiesten vuoro. Alkuun poistetaan vanhoja maakerroksia tarpeellinen määrä.

– Massojen poistomäärä riippuu pohjamaan laadusta ja siitä, miten raskaille voimille altistuu. Pitääkö pinnan ja rakenteiden kestää jäteauto, kulkeeko pihassa vain henkilöautoja vai liikkuuko pihalla ainoastaan jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, toteaa Pirttijärvi.

Pohjamaan laatu – onko se savea, soraa vai moreenia – määrää, millaiset rakennekerrokset pihaan tarvitaan. Ihanteellinen olisi läpäisevä, routimaton pohja, mutta sellaista ainakaan ei ainakaan Etelä-Suomessa kovin usein löydy.

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan kunnollinen ja hyvin tehty salaojitus, jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muuten tiukka savi muodostaa helposti altaan, johon vesi jää lillimään.

Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

Massojen poiston jälkeen aletaan koota uutta pihaa kerros kerrokselta. Pohjamaa tasoitetaan ja sen päälle tulee suodatinkangas. Eri-tyyppisen tärkeä se on savimailla, joissa on vaarana, että maa-ainekset sekoittuvat keskenään.

Suodatinkerroksen päälle tulee jakava kerros. Aiemmin käytettiin pääsääntöisesti kalliomursketta, mutta sen on nykyisin korvanut kierrätysbetonista tehty murske. Kierrätysbetoni toimii myös

kantavana kerroksena.

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa alueen ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusiokäyttöä ja halvempaa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästyvät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

Jakavassa kerroksessa on mukana melko erikokoista ainesta hiekasta pienehköihin murikoihin. Jakavan kerroksen päälle tulee kantava kerros, joka on pitkälti samaa tavaraa kuin jakava kerros, joskin tavallisesti raekooltaan tasaisempaa. Jokainen kerros tiivistetään maantiivistäjällä eli täryttimellä. Jakava ja kantava kerros yhdessä muodostavat pihan kantavan kerroksen.

Kantavan kerroksen päälle tulee tasauskerros, jolla pinta tasataan ja profiloidaan lopullista päällystettä varten. Tasauskerros on yleensä murskesoraa, jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pihaan tai kuluväylille tulee asfaltin sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä kerros asennushiekkaa.

– Kerrosvahvuudet riippuvat siitä, millaiselle rasitukselle pihan osa joutuu. Se tieto löytyy ihan taulukoista, mutta parhaan lopputuloksen saa, kun teettää maaperä- eli pohjatutkimuksen ja etenee sen pohjalta, muistuttaa Pirttijärvi.

Rakennusmääräyskokoelmassa on kerrottu, mitä pitää ottaa huomioon portaita, luiskia ja kaltevuuksia rakennettaessa, mutta pihan pohjatöitä ne eivät juurikaan ohjaile. Yleisiä suunnitteluohjeitaohjeita, joskaan ei pohjatöitä koskevia, on kaupunkien ja kuntien omista rakennusohjeissa.

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin sitten pintakerros. Aiemmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikenttää, mutta nykyään suositetaan paljon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet pyritään johta-

maan ensisijaisesti muualle kuin sadevesiviemäriin.

– Hulevedet pitäisi pystyä käsittelemään omalla tontilla niin, etteivät ne päädy pääosin sadevesiviemäriin. Pyrkimyksenä on, että viemärilinjoja rasitetaan mahdollisimman vähän. Esimerkiksi asfalttikentällä vedet tulisi ohjata huolella tehtyjen hulevesikaatojen avulla niin, että ne ohjautuvat kentän reunoille hulevesipainanteisiin, toteaa Pirttijärvi.

– Koska kaupunkitulvat ovat valitettavasti lisääntyneet, on selvää, että myös tulvareittiä pitää pystyä varmistamaan. Samoin pitäisi pystyä varmistamaan se, että jos esimerkiksi sadevesiviemäri tukkeutuu, niin vedelle on tulvareitti jonnekin muualle kuin talon rappuun.

Onneksi pihan pintamateriaaleiksi on paljon muitakin vaihtoehtoja kuin asfaltti. Läpäisevää pintaa voi vaikkapa parkkipaikoilla tehdä niin, että ajoväylä on asfaltoitu, mutta varsinaiset parkkiruudut on tehty nurmikivellä tai betonikiveyksellä. Toki parkkipaikan pinta voi olla kokonaisuudessaan kivetty.

Jalankulku- ja pyörävyille puolestaan sopii hyvin esimerkiksi sora, kivituhka ja betonikiveys.

– Jalankulkuväylillä pitää ehdottomasti huomioida esteettömyys. Siksi esimerkiksi nurmikivi ei ole ihanteellinen ratkaisu, sillä se on pyörätuolilla liikkuvalla tosi hankala alusta. Jos käytetään soraa tai kivituhkaa, se pitää tiivistää täryttimellä hyvin tiiviiksi, jotta pinta pysyy kovana, sanoo Pirttijärvi.

Piharemontin viimeistelevät uudet nurmialueet ja remontin alta poistettujen kasvien ja pensaiden korvaaminen uusilla. Samassa yhteydessä on hyvä myös pyytää ammattilaista huoltamaan vanhat, remontissa säilyneet kasvit, jotta piha on kokonaisuutena kaunis ja siisti. ■

ÄLÄ OHITA

AINAKAAN ASFALTTIASIOISSA

- Pihojen asfalttoinnit: rivitalot, kerrostalot, omakotitalot
- Kattavat pohjatyöpalvelut
- Isot ja pienet reikäkorjaukset
- Parkkiviivat
- Kohteiden kartoitukset korjausehdotuksineen

Ota yhteyttä ja pyydä

ILMAINEN ARVIOINTI

050 585 2880





ASFALTTIURAKOINTI KK OY

www.asfalttiurakointikk.fi



MONIPUOLISET PALVELUT TALOYHTIÖILLE

PIHARAKENTAMINEN

Piharakennuspalvelut sisältävät mm. leikkialueiden rakentamisen ja uudistamisen, oleskelu- ja grillialueiden suunnittelun ja toteutuksen, kulkuväylien ja parkkipaikkojen peruseräparannukset sekä viheralueiden kohentamisen.

MAANRAKENNUS

Maanrakennus on todella laaja käsite. Me PMP-asennuksella teemme esimerkiksi vesi- ja viemäri- ja ulkopuolisten käyttövesi- ja lämpöjohtojen saneeraukset, maalämpöenergiakenttien rakentamiset sekä muut kaapelityöt.

SALAOJAREMONTTI

Laadukas salaojajärjestelmä on investointi kiinteistön arvon säilyttämiseen ja asumismukavuuden parantamiseen. Oikein toteutettuna se suojaa rakennuksen rakenteita kosteudelta ja ehkäisee vesi- ja kosteusvaurioiden syntymistä. Usein myös uusitaan samalla sadevesijärjestelmä, jolla saadaan pihan ja katon hulevedet kuriin.

TALVITYÖT

Meiltä löytyy talvityöt varten roudansulatusvaunu, jolla saadaan kerralla sulaksi noin 200 m² alue. Sen avulla voidaan tehdä monet erilaiset työt vaikka maa olisi jässä. Pintojen viimeistely jää sulan maan aikaan tehtäväksi. Talvisin meillä on paremmin aikaa tehdä erilaisia remontteja, kuin sesonkiaikana.

Pyydä kartoituskäynti!

0400 131 363
info@pmp-asennus.fi

PMP asennus

WWW.PMP-ASENNUS.FI



Teksti: Elina Salmi

TALOYHTIÖN TURVALLISUUS KOOSTUU MONISTA PIENISTÄ ASIOISTA

Turvallinen asuminen koostuu monesta pienestä asiasta. Paloturvallisuus tulee ykkösenä, mutta tärkeitä ovat myös oikeanlainen valaistus sekä hissi-, sähkö- ja lukitusturvallisuus. Yhtiön vakuutusturvankin pitää olla ajan tasalla.

Merkittävä muutos yhtiön paloturvallisuuteen on se, että ensi vuoden alusta asuntojen palovaroittimet ja niiden toimintakunnon varmistaminen ovat taloyhtiön vastuulla. Nyt on menossa siirtymäaika ja ympäri Suomen onkin käynyt kuhina, kun asuntojen kattoihin on ruuvailtu varoittimia.

– Taloyhtiöt ovat saaneet itse päättää, millaiset varoittimet ovat

heidän yhtiössään sopivimmat ja miten niiden toimintakunto varmistetaan. Kun siirtymäaika päättyy, pitäisi taloyhtiössä olla myös ylläpitosuunnitelma varoittimille ja asukasohje, toteaa palontorjuntatekniikan asiantuntija **Lauri Lehto** Suomen Pelastusalan keskusjärjestö SPEK ry:stä.

– Toimintakunnon varmistaminen tarkoittaa käytännössä palo-

varoitimen vaihtamisesta, huollosta ja vaikkapa paristonvaih-
dosta huolehtimista. Jos siis yhtiössä on päädytty aikaisemmin
hyvinkin yleiseen, yhdeksän voltin paristoa käyttävään malliin,
kuuluu yhtiön hoitaa paristonvaihto. Asukkaan vastuulla on lait-
teen annettujen ohjeiden mukainen testaaminen ja vikatilanteis-
ta ilmoittaminen, jatkaa Lehto.

Markkinoilla on myös malleja, joissa on pitkäikäinen, jopa
kymmenen vuotta kestävä akku. Kun se tulee tiensä päähän, pi-
tää koko laite uusia. Pitkäikäinen paristo helpottaa huoltotar-
vetta.

Alkusammutuskalusto omassa asunnossa

– Ensimmäinen lenkki paloturvallisuudessa on juurikin se palova-
roitin. Sen jälkeen tarvitaan alkusammutuskalustoa sekä ohjeet
niin avun hälyttämisestä kuin siitä, minne ja milloin rakennukses-
ta poistutaan. Koko ketju pitäisi olla mietittynä ja asukkaille vies-
tittynä ajoissa, listaa rakennetun ympäristön vanhempi asiantun-
tija **Ilpo Leino** SPEK ry:stä.

– Taloyhtiön kannattaisi mielestäni kannustaa asukkaita
hankkimaan itselleen alkusammutuskalustoa. Sellaisia ovat esi-
merkiksi sammutuspeitto ja käsisammutin. Jos sammutinta jou-
tuu etsimään jostain käytäviltä, niin samoin tein kannattaa jatkaa
ulos rakennuksesta ja soittaa palokunnalle, jatkaa Leino.

Aiemmin käsisammuttimen piti määräysten mukaan olla vä-
riltään punainen ja monet karsastivat sitä omaan sisustukseen
sopimattomana. Tämän vuoden alusta määräykset muuttuivat ja
nyt sammuttimista voi löytyä jokaiselle sopiva. Kotikäyttöön ne
saavat olla erivärisiä, jollakin tutulla kuosilla somistettuja tai esi-
merkiksi sellaisia, joissa on jokin omiin harrastuksiin sopiva kuva.
Uudistuksen uskoi alentavan hankintakynnystä.

Pelastussuunnitelma asukkaidenkin tietoon

Kotikäyttöön sopivia sammuttimia ovat esimerkiksi kolmen tai
kuuden litran nestepohjainen sammutin. Jos sitä joutuu käyt-
tämään, on jälkisiivous selvästi helpompaa kuin jauhesammut-
timen käytön jäljiltä. Lieden äärellä liekkien tukahduttaminen
kannella tai sammutuspeitolla on hyvä ensimmäinen vaihtoehto,
sillä rasvapaloon ei saa missään tapauksessa kaataa vettä.

”Normaaliin” tulipaloon – esimerkiksi kokkauksesta tai kynti-
löstä alkunsa saaneeseen – on alkusammutuskalusto hyvä apu.
Tavalliset tulipalot alkavat yleensä pienestä ja ovat aluksi maltilli-
sia. Sähkölaite- ja akkupalot ovat sitten asia erikseen.

– Jos alkusammutus ei ota onnistuakseen, sitä ei itseään vaa-
rantamatta pysty tekemään tai tuntuu vähänkään siltä, ettei osaa
tai uskalla, niin sitten poistutaan asunnosta ja soitetaan apua ul-
koa. Ensimmäinen sääntö on aina se, että ihmiset pitää saada tur-
vaan, muistuttaa Ilpo Leino.

– Taloyhtiöllä pitää säädösten mukaan olla pelastussuunnitel-
ma ja se pitäisi jalkauttaa asukkaille niin, että jokainen tietää, mi-
ten toimia tulipalo- tai muussa hätätilanteessa. Jokainen asunto
on oma palo-osastonsa, joten jos omassa asunnossa ei pala, kan-
nattaa useimmiten pysyä siellä. Porraskäytävän savukaasut voi-
vat olla erittäin vaarallisia, joten sinne ei kannata suin päin ryn-
nätä.

Akkuja on hyvä ladata vain paikalla ollessa

Kovasti yleistyneet sähköpolkupyörät ja omat sähköpotkulau-
dat ovat tuoneet uuden turvallisuusrisikin eli akkupalon vaaran.
Niidenkin varalta taloyhtiössä pitäisi olla ohjeet oikeasta tavas-
ta toimia.

– Akkupalo on aina haasteellinen, koska se voi olla hyvin-
kin yhtäkertainen ja dramaattinen tapahtuma. Lämpötila nousee



Monipuoliset ratkaisut lukitukseen
yli 45 vuoden kokemuksella.



☎ 03 212 6662
✉ info@asemanlukko.fi
📍 Sorinkatu 3, 33100 Tampere
Avoinna: ma-pe: 8.00-17.00
www.asemanlukko.fi

het kessä korkeaksi ja ympäristössä olevat palonarat tavarat – laka-
nat, verhot, lehdet – saattavat syttyä akkupalon seurauksena, sanoo
Lauri Lehto.

– Kodissa mahdollisia akkupalon aiheuttajia ovat esimerkiksi pu-
helimet ja muut pienet akkulaitteet sekä nuo edellä mainitut sähkö-
polkupyörien ja -skuuttien akut. Ne ovat muutenkin riskialttiimpia
syttymään, koska ovat vaihtelevammassa ja kovemmassa käytössä
ja saattavat saada kolhuja. Samoin jos akkua aletaan ladata heti ko-
van käytön jälkeen ilman, että akku ehtii jäähtyä ja rauhoittua, syn-
tyy ylikuumenemisen ja siten myös syttymisen vaara.

Isompia akkulaitteita ladattaessa on hyvä huolehtia siitä, ettei la-
tausta tehdä poistumistiellä eikä akun lähistöllä ole herkästi sytty-
viä materiaaleja.

Perussääntö onkin, että akkulaitteita pitäisi kohdella kuten pik-
kulapsia – niitä ei voi jättää kotiin yksin ja valvomatta. Kun kaikkia
laitteita ladataan vain silloin, kun ollaan itse hereillä ja paikalla, niin
mahdollinen palo havaitaan nopeasti ja ehditään toimia. Kun yöllä
herää kesken unien palovaroittimen ääneen, kestää hetken ymmär-
tää, mitä on menossa ja palo ehtii pidemmälle.

Jos sähköauton akusto syttyy syystä tai toisesta palamaan, on ai-
noa oikea tapa mennä turvaan ja hälyttää apua. Isossa akkupalossa
– kuten jo sähköpyörän kokoisessa laitteessa – syntyy paljon myr-
kyllisiä kaasuja ja siksi sammuttajalla pitää olla ammattimaiset suo-
javarusteet.

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

Asumisen turvallisuuteen liittyy toki paljon muutakin kuin palotur-
vallisuus. Esimerkiksi oikein suunniteltu ja toimiva valaistus on pait-
si turvallisuustekijä, myös osa viihtyisyyttä. »

– Riittävä valaistus siellä missä sitä tarvitaan – niin sisällä kuin ulkonakin – luo turvaa. Kun valoja ohjataan liiketunnistimilla, niin säästyy myös energiaa, toteaa Lehto.

Jos kiinteistössä on esimerkiksi sokkeloisia kellarikäytäviä, on hallituksen hyvä pohtia, tarvitaanko sinne jälkivalaisevia opasteita tai niin sanottuja turvamerkkivaloja, joissa on oma, sisäänrakennettu akku ja jotka jäävät palamaan myös sähkökatkon aikana. Jos on talon pimeimmässä kolkassa sähkökatkon iskiessä, on enemmän kuin kiitollinen opasteista, joiden avulla pääsee turvallisesti pois.

Myös ulkona pitää valaistus hoitaa niin, ettei synny pimeitä nurkkauksia, joissa hämärähemmot voivat rauhassa puuhailla omiaan. Valaistuksen ylläpito ja huolto on järjestettävä niin, että kaikki pysyy kunnossa.

Lukot kunnossa, avaimet tallessa

Myös lukitusturvallisuudesta on huolehdittava niin, ettei talon tiloihin pääse muut kuin oma väki. Olennainen osa lukitusturvallisuutta on lisäksi avainturvallisuus. Jonkun pitää tietää tarkasti, kenen hallussa on talon avaimia ja ovatko ne kaikki tallessa.

Myös huoltoyhtiön valintaan pitää kiinnittää huomiota, sillä heillä on oleellinen osa talon ylläpidossa. Yleensä luotetaan siihen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökohtaisesti laadukasta. On kuitenkin hyvä miettiä, miten valvotaan tilatun palvelun toteutumista eikä vain makseta laskuja.

Myös vakuutukset ovat osa turvallisuutta. Vakuutus- ja sopimusten sisällön ja kattavuuden tarkastelu säännöllisesti on paikallaan. Tilanteet voivat muuttua suuntaan tai toiseen ja kannattaa ajoittain varmistua siitä, että vakuusturva ei ole yli- tai alimitoitettu vaan juuri sopiva.

Turvallisuuskävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

Vuosittainen turvallisuuskävely auttaa pitämään paikat kunnossa niin sisällä kuin ulkonakin. Kaikessa yksinkertaisuudessaan turvallisuuskävely tarkoittaa sitä, että käydään pihat ja rakennukset omalla porukalla ja tarkalla silmällä läpi ja katsotaan, löytyykö puutteita tai korjauskohteita. Kävelyn tueksi löytyy eri sivustoilta tarkistuslistoja, joiden avulla saa kattavan katsauksen siihen omaan ympäristöön.

Olisi hyvä, että porukassa on mukana henkilö kiinteistöhuollosta ja joku sellainen, joka tuntee rakennukset hyvin. Kun mukaan saadaan vielä talon senioriasukas ja äiti tai isä vilkkaan taaperonsa kanssa, niin heidänkin tarpeensa tulevat ilmi kuin huomaamatta.

Yleisten turvallisuustekijöiden tarkastelun lisäksi kannattaa kiinnittää erityistä huomiota lasten leikkiapaikkoihin ja vaikkapa istutuksiin. Onko leikkiapaikalta mahdollista päästä juoksemaan kadulle tai pihan ajotielle? Onko pihassa myrkyllisiä kasveja tai sellaisia, joiden piikeissä voi satuttaa itsensä?

Säädösten mukaan taloyhtiöllä pitää olla pelastussuunnitelma. Rakennuksen huoltokirja voisi linkittyä pelastussuunnitelmaan, sillä esimerkiksi vesivahinko voi aiheuttaa sähkölaitteissa ongelmia ja mahdollisen turvallisuusuhan. Kun asioita otetaan tarkasteluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua monia uhkia.

Asukastiedotusta ei voi liiaksi korostaa. Jokaisella asukkaalla pitäisi olla toimintaohjeet yleisimpien vaarojen varalta ja esimerkiksi poistumisohjeet hätätilanteita varten. Asukasohjeita pitää myös päivittää tarvittaessa. ■



Dreamstime

PARASTA PIHALLE

Asfaltti Kymppi

tekee taidolla asfaltit niin
pihoihin kuin kulkuväylille!

Ripeältä asfalttiryhmältämme hoituvat
asfaltointi-, paikkaus- ja massanvaihtotyöt
sovitussa aikataulussa ja avaimet käteen
-periaatteella. Asiakkaitamme ovat isännöinti-
toimistot, taloyhtiöt, kunnat ja kaupungit.
Toteutamme tarpeen tullen myös maan-
rakennustyöt pihatöiden yhteydessä.

Kysy tarjoustal



Asfaltti **10**
KYMPPI

Rantaperkiönkatu 1 C 6b, Tampere
Puh. 050 428 6111

info@asfalttikymppi.fi
www.asfalttikymppi.fi

Luontoa pihoille! -opas

Asutteko harjulla, lähellä metsää tai rantaa
vai keskustassa? Luontoa pihoille! -opas
vinkkaa, miten pihaa kannattaa hoitaa
ja mitä kasveja istuttaa.

Taloyhtiöiden viheralueet ovat tärkeä osa kaupunkien
ekologista verkostoa. Keskustassa pienet niittykaistaleet,
istutukset, aitojen juuret ja parvekkeet ovat tärkeitä
vihreitä neliöitä. Luonnon monimuotoisuutta tukeva
piha on pölyttäjien turvapaikka, lintujen lepokohde
ja alkuperäiskasvilajien kasvualusta.

**Lue, innostu ja innosta
muut mukaan!**

tampereenilo.fi/luontoa-pihoille



Piirroksel: Laura Uimonen



Taloyhtiökin voi olla luonnon ystävä

Suomalaisille tärkeä luonto kasveineen ja eliöineen kaipaa kipeästi vaalimista ja hyviä tekoja meiltä kaikilta. Taloyhtiöt asukkaineen voivat edistää luonnon monimuotoisuutta ja taistella luontokatoa vastaan pienilläkin teoilla, omasta pihastaan alkaen.

”Olisipa pihallani vähemmän luontoa”, on lause, jota tuskin kukaan kokee tarvetta sanoa. Ihmiset eivät halua elää betoniviidakossa ja toivovat näkevänsä ikkunasta ennemmin vihreyttä kuin asfalttia.

Kyselytutkimuksissa on ilmennyt, että suomalaisista valtaosa pitää luontoa erittäin tai melko tärkeänä omassa elämässään ja arjessaan. Sen koetaan olevan jopa osa kansallista identiteettiämme.

Arvostamamme luonto on kuitenkin ajettu ahtaalle, sillä luonnon monimuotoisuus on tutkitusti heikentynyt. Luontokato on yksi aikamme suurista kriiseistä, toteaa myös Tampereen kaupungin kehityspäällikkö **Kaisa Mustajärvi**. Hän koordinoi työtä luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi ja parantamiseksi kaupunkiympäristössä ja kaupunkien luontovaikutusten työelämäprofessorina Jyväskylän yliopistossa.

– Kaupunkien laajetessa ja tiivistyessä luontoalueita jää kasvavan kaupungin alle. Meidän pitäisi löytää monipuolisia uusia keinoja luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi kaupungistumisen edetessä.

Mustajärvi huomauttaa ihmisten seuraavan mielellään elämää kotipihallaan, perhosia ja pölyttäjiä. Kun kaikki kaupunkilaiset kantavat yhteistuumin vastuunsa ja jättävät tilaa luonnonmukaisemalle ympäristölle, voimme osaltamme lieventää sillä väkimäärästä ja kaupungin kasvusta luonnolle aiheutuvia vaikutuksia.

Jokainen voi toimia arjessaan luonnon hyväksi

Ilmasto- ja luontotyössä kukaan ei voi tehdä kaikkea, mutta jokainen voi tehdä jotain, kannustaa Tampereen kaupungin ilmasto- ja ympäristöpäällikkö (vs.) **Tiina Leinonen**. Luontokadosta huolestunut taloyhtiöasukaskin voi edistää luonnon monimuotoisuutta ehdottamalla omassa taloyhtiössään toimenpiteitä sen vaalimiseksi.

– Voitaistaiiinko vaikka jättää joltain alueelta pihanurmikko leikkaamatta tai istuttaa pölyttäjiä kiinnostavia kasveja?

Parhaimmillaan omassa elämässä tehdyt positiiviset teot kertautuvat ja niiden vaikutus kasvaa kokoaan suuremmaksi, kun niistä kerrotaan myös lähipiirille, ystäville ja naapureille.

Luontoteot, kuten lahopuiden jättäminen taloyhtiön pihalle tai niityn kylväminen hyönteisten ravinnoiksi, huomataan ja otetaan helposti käyttöön myös naapuritaloyhtiöissä. Vierekkäin istutetut niityt esimerkiksi voivat yhdessä muodostaa tärkeän ekologisen verkoston eläimille ja kasveille, kuvaa Leinonen.

Luontoteoista saadaan monenlaisia hyötyjä

Luonnon monimuotoisuuden lisääminen taloyhtiön pihalla on arvokasta jo itsessään, Leinonen toteaa. Se voi kuitenkin myös parantaa taloyhtiön yhteisöllisyyttä ja edistää asukkaiden hyvinvointia.

– On tutkittu, että metsässä tai puistossa luonnon keskellä kävely rauhoittaa ihmistä. Samoja hyvinvointivaikutuksia saa, kun katsoo ikkunasta puita tai ketoa tai istuskelee omassa kotipihassa havainnoiden viherympäristöä.

Ilmastonmuutoksen myötä taloyhtiöt voivat hyötyä luontoteoista myös muilla tavoin. Hulevesien määrän kasvaessa päällystetyn pinnan korvaaminen nurmikolla tai hiekalla tai vaikkapa sadevesipuutarhan perustaminen auttaa imeyttämään sadevesiä. Näin pihan kertyy vähemmän lätäköitä, eikä piha säiden viiletessä muutu vaarallisen liukkaaksi. Kun ilmasto lämpenee ja kesät ovat entistä helteisempiä, myös puiden antama varjo on taloyhtiöille entistä tärkeämpää.

– Jos nyt ajatellaan, että onpa kiva, etteivät puut varjosta pihaa, 20 vuoden päästä varjo voi olla todella tarpeen, Leinonen huomauttaa.

Hän kehottaa harkitsemaan, voisiko pihan kookkaita, vanhoja puita ennemmin säilyttää kuin kaataa. Jos kaataminen on turvallisuussyistä välttämätöntä, puun voisi myös jättää paikalleen lahoppuiksi, jolloin se sitoo edelleen hiiltä ja tarjoaa elintilaa hyönteisille ja muille eliöille. Kaadetun puun tilalle on myös hyvä istuttaa uusi puuntaimi.

Matalan kynnyksen tekoja luonnon hyväksi

Monet kaupunkilaiset ovat kiinnostuneita siitä, miten edistää luonnon monimuotoisuutta kotipihallaan, Mustajärvi kiittelee. Hän vinkkaa kaupungin teettämän *Luontoa pihalle!* -oppaan olevan käytännönläheinen apu, jolla päästä asiassa alkuun.

Varsinkin vanhemmissa taloyhtiöissä mahdollisuudet vaikuttaa pihaympäristöön ovat rajalliset. Jos pihalla on säilynyt alkuperäistä maapohjaa, paljasta kalliota, siirtolohkareita tai suuria vanhoja puita, Mustajärvi kehottaa vaalimaan niitä. Kerran menetettyinä niitä ei saa enää takaisin, ja ne ovat omalta osaltaan tärkeitä luonnon monimuotoisuudelle. Samoin jos taloyhtiön tontilla on vielä metsäläntti tai koskematon kunntaa, hän neuvoo pitämään niistä kiinni.

– Ne ovat katoavaa luonnonvaraa tässä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Taloyhtiöt voivat tehdä pieniäkin tekoja luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi. Pihan koko maapohjaa ei tarvitse vaihtaa, vaan lajistoa voi monipuolistaa esimerkiksi perustamalla pihalle kukkivan niityn.

– Toivomme vain, että niihin valittaisiin siemeniä, jotka ovat suomalaisista kasveista, ei ulkomaisia niittysekoituksia. Muuten ne eivät täytä tehtävänsä luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Myös pesämahdollisuuksien tarjoaminen eri eliöille on pieni, mutta vaikuttava keino. Mustajärvi vinkkaakin tekemään taloyhtiön pihalle esimerkiksi siilien talvipesän.



Taloyhtiön piha Ranta-Tampellassa Tampereella.

Visit Tampere Laura Vanzo

Luontotoeot ovat myös tekemättä jättämistä

Taloyhtiö voi edistää luonnon monimuotoisuutta pihallaan jo ajatteleamalla pihanhoitonsa uusiksi. Haravoinnin ei tarvitsisi Kaisa Mustajärven mukaan olla niin tarkkaa kuin yleensä on tapana.

– Pihan lehdet voisi jättää maahan syksyllä ja keväälläkin. Lehtiä voi jättää vaikka kukkapenkkeihin tai jättää yksittäisiä alueita haravoimatta.

Myös nurmikon leikkaamiseen kannattaa etenkin keväällä suhtautua suurpiirteisesti. Vaikka tuolloin nurmikosta nousee lähinnä voikukkia, ne ovat kevään ensimmäisille pölyttäjille tärkeitä.

– Olen nähnyt paljon taloyhtiöitä, jotka ovat valinneet pihalta alueita, joissa jättävät nurmikon leikkaamatta. Pölyttäjät saavat siten koko kesän ajan ravintoa kukkivista kasveista.

Hoidetun piha ei tarvitse tarkoittaa sitä, että kaikki nurmikot olisi leikattu aivan lyhyeksi, huomauttaa Tiina Leinonen.

– Pihalla voi olla alueita, joissa on lyhyt nurmikko oleilua ja pelailua varten, sekä reuna-alueita, joissa annetaan kasvien kasvaa ja kukkien kukkia. Ne tuottavat iloa kukinnallaan ja perhosilla ja hyönteisillä, joita siellä pörräilee, ja tarjoavat turvallisen kulkureitin vaikka siileille. Kun osa pihasta jätetään näin hoitamatta, siitä koituu taloyhtiölle toki myös kustannussäästöä.

TAMPERE.
FINLAND



Luontoa pihaille! -oppaasta vinkit esimerkiksi harju-, rantatai niittyvyöhykkeen pihalle. Mitä kannattaa istuttaa? Mitkä ovat pihahoidon sudenkuopat?

tampereenilo.fi/luontoa-pihoille

Vinkejä taloyhtiöille kulujen pienentämiseen, riskien hallintaan ja arjen sujuvuuteen.

tampereenilo.fi/taloyhtiöille



TAMPERE



Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu

Helposti asennettava vinyyliaita maksaa suunnilleen saman verran kuin puuaita, mutta säilyy kauniina vuosikymmenestä toiseen. Siinä missä puuaita kestää 8–15 vuotta ja vaatii huoltomaalausta muutaman vuoden välein, vinyyliaidalle huollosi riittää pelkkä pesu aika ajoin.

Vinyyliaitamateriaalit on kehitetty alkujaan Kanadassa Suomea vastaaviin olosuhteisiin. Pohjoisen oloihin kehitetty tuote löi siellä läpi jo 80-luvulla, eikä ihme: toisin kuin puuta, vinyyliaitaa eivät haista nollan molemmiin puoliin sahaavat kelit.

Vinyyliä tehdyt aitousotteet ovat iskunkestäviä, pitkäikäisiä, edullisia ja lähes huoltovapaita. Läpivärjätty ja UV-suojattu valkoinen vinyyliaita ei muuta väriään vuosien varrella eikä kovetu, hilseile tai lohkeile. Aitojen lisäksi vinyyli soveltuu erittäin hyvin myös erilaisiin kaiderakennelmiin.

– Jos ei ole katosta ja puukaiteet ovat auringonpaisteessa ja vesisateessa, ne eivät tahdo kestää 10 vuotta kauemmin. Sellaiseen paikkaan vinyylikaiteet on järkevää hankkia, kuvailee Vinyylitalo Oy:n omistaja **Jukka Toivola**.

Hän toteaa puuaidan käyttöiän olevan keskimäärin vain 10–15 vuotta, kun taas vinyyliaidalla on 25 vuoden materiaalitakuu. Vinyylitalolla onkin asiakaskunnassaan jopa 2010-luvun alussa rakennettuja taloyhtiöitä, jotka ovat jo päättäneet vaihtaa puuaitansa vinyyliaitaan.

Vinyyliaidan helppohoitoisuus tuo taloyhtiölle säästöjä

Vinyylitalo Oy on alansa markkinajohtaja ja tekee kokonaisvaltaisia aitamontteja omakotitaloihin ja taloyhtiöihin koko Suomen alueella. Vuodesta 2009 lähtien toiminut yritys aloitti toimintansa vinyyliverhouksilla, mutta on ajan saatossa keskittynyt tarjoamaan erityisesti pitkäikäisiä ja edustavia vinyyliaitoja ja -kaiteita.

Vinyyliaita on viime vuosina yleistynyt erittäin paljon taloyhtiökohteissa, ja taloyhtiöt ovatkin nykyään Vinyylitalon suurin asiakasryhmä. Toivola arvioi kasvun taustalla olevan osin tyytyväiset isännöitsijät, jotka ovat huomanneet vinyyliaitojen hyödyt.

– Isännöitsijä on todennut jossain kohteessaan, että tämä on hyvä juttu ja meiltä saa hyvää palvelua, ja uskaltaa suositella vinyyliaitaa muillekin taloyhtiöille joita isännöi, hän kertoo.

– Kun olimme esittelemässä tuotteita messuilla, eräs isännöitsijä kommentoikin, että hänen mielestään ainoa järkevä vaihtoehto taloyhtiölle on vinyyliaita.

Toivola kertoo nähneensä jopa 30 vuotta vanhoja vinyyliaitoja, jotka ovat olleet yhä hyväkuntoisia. Tuotteen tärkeimpiä etuja ovatkin juuri kestävyys ja helppohoitoisuus. Vinyyliaidat eivät kaipaa toistuvia huoltomaalauksia, mikä tuottaa merkittävät säästöt ylläpito- ja huoltokustannuksissa vuosikymmeniksi eteenpäin.

Vinyyliaidan sopiva puhdistusväli riippuu Toivolan mukaan muun muassa siitä, miten paljon ympärillä on kasvustoa. Hän arvioi viiden vuoden olevan kuitenkin yleisesti hyvä pesuväli. Puhdistus on vaivatonta, ja Vinyylitalon nettisivuilta löytyy siihen hyviä ohjevideoita.

– Kun pesun tekee riittävän usein, aidalle voi riittää ihan vedellä huuhtelu.

Helposti pystytettävä ja kestävä vinyyliaita

Taloyhtiö saa Vinyylitalolta vinyyliaidat helposti joko valmiiksi asennettuna tai tarvikepakettina minne vain Suomessa, Inarista aina Hankoon saakka.

– Ei ole sellaista paikkaa, mihin ei oltaisi asennusporukkaa saatua. On tärkeää, että vinyyliaita asennetaan oikealla tavalla ja oikeilla perustuksilla, Toivola toteaa.

Vinyyliaidan asennuskausi kestää esimerkiksi Etelä-Suomessa tavallisimmin huhtikuusta joulukuun alkuun, ennen kuin maa menee jäähän. Aita on helppo pystyttää myös omatoimisesti ja siinäkin apuna ovat yrityksen sivuilta löytyvät ohjevideot.

Puu- ja vinyyliadoilla ei ole merkittävää hintaeroa. Toivola huomauttaa, että kevyempänä vinyyliaita on kuitenkin puuaitaa nopeampi ja edullisempi asentaa eikä se vaadi yhtä tukevia perustuksia: Vinyyliaita painaa noin viidesosan puuaidan painosta. Vinyylitalon aita on myös valmistettu markkinoiden vahvimista profiileista.

– Aitaprofilimme ovat huomattavasti paksumpia kuin useilla vastaavilla tuotteilla, mikä tekee aidasta riittävän tukevan. Saatavilla on profiilien sisään myös alumiinituki tukevuutta lisäämään mm. parvekkeilla.

Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

Vinyylitalon valikoimaan kuuluu kymmenisen eri aitamallia, joita on saatavilla myös eri korkeuksilla 1–1,8 metrin välillä riippuen siitä, toivotaanko pihalle näkösuojaa tai raja-aitaa. Väriykseltään vinyyliaidat ovat pääsääntöisesti valkoisia.

Etenkin taloyhtiöt ovat havainneet vinyyliaidan kestäväksi ja edustavaksi ratkaisuksi. Vuosien mittaan Vinyylitalo on asentanut niitä jo tuhansiin kohteisiin ympäri maata ja kartoittanut asiakkaidensa tyytyväisyyttä säännöllisin väliajoin. Tuoreimmassa tutkimuksessa asiakkaat antoivat arvosanan 4,7 (asteikolla 1–5), kun yritys kysyi kokonaisvaltaista tyytyväisyyttä tuotteeseen, asennukseen ja toimitusketjuun.

– Ja nekin asiakkaat, jotka ovat halunneet asentaa aitaansa itse, ovat arvioineet asennuksen helpoksi, Toivola huomauttaa.

Jos taloyhtiö miettii aidan hankintaa, hän kehottaa kuitenkin olemaan olla ajoissa liikenteessä. Kevään ensimmäiset asennusajat on myyty jo puolta vuotta aikaisemmin, ja asennusruuhkaa kertyy yleensä varsinkin huhti-toukokuulla. Vuodenvaihteessa he tarjoavat usein myös hyviä kampanjoita ja edullisia hintoja tulevan vuoden ennakkotilauksille.

Lisätietoja:

www.vinyylitalo.fi / www.vinyyliaidat.fi



Jukka Toivola, Yrittäjä
040 530 0955, vinyylitalo@vinyylitalo.fi

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja jo 25 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Mika Aho, 045 347 7868
mika.aho@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä



KORKEALAATUISIA KIINTEISTÖN SAUMAUSPALVELUITA YMPÄRI SUOMEN

Erikoisosaamistamme ovat
elementtisaumaukset ja **palokatkot**,
joiden avulla varmistamme rakennusten
tiiveyden, turvallisuuden ja kestävyuden.

Pyydä tarjous!

Janne Kuusisto 040 501 7685
janne@suomentiivistystekniikka.fi

Tuukka Kuusisto 040 501 7458
tuukka@suomentiivistystekniikka.fi

www.suomentiivistystekniikka.fi

TALOYHTIÖN ENERGIAEHDOKKAAT OVIRATKAISUT

Taloyhtiön alumiiniovet ja autotallinovat
vaihtotöineen suoraan nosto-ovien
markkinajohtajalta. **Pyydä tarjous!**

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



Alueesi edustaja

Jouni Lähdetniemi
044 563 9849

jouni.lahdetniemi@turner.fi

SE AVULIAIN **OVIKUMPPANI**

A photograph of a modern multi-story brick building with prominent glass balconies. The balconies are cantilevered and have glass railings. The building is set against a cloudy sky, and some trees with yellow leaves are visible in the bottom left corner.

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA

Teksti: Ulla Sirén

JULKISIVUN PERUSKORJAUS ON ENEMMÄN KUIN EHOSTUSTA



Julkisivuremontilla tarkoitetaan hyvin erilaisia asioita. Se voi olla pelkkää maalausta, ruosteenpoistoa ja muuta pintaremonttia, tai siihen kuuluu ikkunoiden vaihto, eristyksen lisääminen koko ulkoseinään, sokkelin vesieristeiden uusiminen tai esimerkiksi parvekkeiden korjaaminen.

Jokainen asunto-osaakeyhtiö joutuu ennenkin tai myöhemmin teettämään julkisivuremontin, ja jokainen asukas saa vuorollaan viettää aikaa huputetussa talossa, jossa pöly, pauke ja kohina maustavat arkipäivää. Olipa suunnitelmissa suppea tai mittava korjaustyö, varmaa on, että se kysyy taloyhtiöltä ja talon asukailta sekä ajatustyötä että kärsivällisyyttä. Asiaan kannattaa silti ryhtyä mieluummin hyvissä ajoin kuin liian myöhään.

Neuvontainsinööri **Jari Hännikäinen** Kiinteistöliitto Uusimaa ry:stä määrittelee, että julkisivu on koko rakennuksen suojakerros, joka voidaan poistaa kokonaan ja vaihtaa vaikka pintamateriaali toiseen. Remontti onnistuu niin kauan, kun puhutaan pelkästään talon ulkovaipasta. Mutta jos vaurio on päässyt etenemään sisemmälle talon rakenteisiin, siitä tulee nopeasti peruuttamaton.

Hännikäisen mukaan yleisin virhe, johon taloyhtiöissä sorruutaan, on juuri julkisivun kunnossapidon ja huollon laiminlyönti. Liian pitkät huoltovälit johtavat usein siihen, että peruskorjaus tulee eteen odottamattoman nopeasti – ja kalliina.

Maalin täytyy ”uhrautua”

Rakennuksen pinnan alla on monta kerrosta. Ulkomaalin takana voi olla rappaus, sen jälkeen tiilirunko, lämmöneriste, kantava runko ja sisäverhous. Maalipinta on koko ajan säiden armoilla, ja se suojaa samalla muita kerroksia ottamalla vastaan eniten auringon UV-säteilyä, tuulta sekä sadetta eri olomuodoissaan. Varsinkin veden jäätyminen ja sulaminen koettelevat sitä Suomen oloissa joka talvi.

Jari Hännikäisellä on tapana sanoa, että maali ”uhrautuu” muiden puolesta, koska se joutuu kestämaan kaikkein kovimman. Siksi julkisivun tärkein huoltotoimenpide on säännöllinen maalaus.

– Tiheimmät huoltomaalaukset tehdään etelä-länsijulkisivuille ja niiden väli saattaa olla vain kolmesta viiteen vuotta, etenkin jos taustamateriaali on puu. Betonielementti tai rappaus selviää pidemmillä huoltoväleillä. Poltettu punainen savitiili sekä harvinaisemmat kupari ja ruostumaton teräs tarvitsevat vähiten huoltoa, hän muistuttaa.

– Rakennustietosäätiöllä on erinomainen RT-kortti ”Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitokaksot”, josta eri julkisivujen suunnitelmallinen elinkaaren pituus selviää, samoin siihen kohdistettavat periodiluonteiset kunnossapitotoimet, Hännikäinen vinkkaa.

Tieto on remontin perusta

Julkisivun korjaustarve näkyy useimmiten kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Itse työn suunnittelu ja toteutus voivat sen sijaan aiheuttaa ongelmia ja riitotakin. Jari Hännikäisellä on tarjota yksiselitteinen ohje: kaiken suunnittelun pitää perustua tutkittuun tietoon.

Remontti aloitetaan asuinkiinteistön kuntoarviolla. Kiinteistö tässä tarkoittaa koko tonttia ja kaikkia sillä olevia rakennuksia. Kuntoarvion tekevät eri alojen, kuten rakennus-, sähkö ja LVI-alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemuk-



JULKISIVU- JA PARVEKEKORJAUKSET




Katso uudet työmme: remonttitalo.com

Kysy lisää: 050 524 2612
Ammattitaidolla & luotettavasti



Hyvin suunniteltu julkisivuremontti

- Teetä koko asuinkiinteistön kuntoarvio.
- Teetä korjattavaan osaan kuntotutkimus.
- Valitse huolella suunnittelija ja valvoja.
- Syvenny talousarvioon perusteellisesti suunnittelijan kanssa.
- Käytä aikaa siihen, että löydät suunnitelmiin sopivan urakoitsijan.
- Tutustu julkasusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset, jotta tiedät, mitä voit odottaa.
- Ja sitten työ onkin jo puoliksi tehty –

seensa perustuen. He pystyvät arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

Kuntoarvion jälkeen on aika selvittää faktat, eli korjattavaan rakennuksen osaan teetetään kuntotutkimus, jossa rakenteiden kunto selvitetään perusteellisesti. Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen perusteella tiedetään, mitä kaikkea tulevassa remontissa pitää huomioida. Erimielisyydetkin vähenevät, kun kaikki päätökset perustuvat alusta asti asian tuntijoiden tutkimustuloksiin eivätkä joidenkin yksittäisten osakkaiden näkemyksiin.

Haussa oikeanlaiset tekijät

Sitten kun faktat on selvitetty, yhtiön hallinnon tehtävänä on löytää remontille suunnittelija ja valvoja. Oikean tekijän löytäminen voi olla hankalaa – siihen tarvitaan osto-osaamista, kuten Jari Hännikäinen määrittelee. Kansainvälisen Eurofins Groupin (Suomessa aikaisemmin VTT) nettisivuilta löytyvät rakentamisen henkilösertifikaatit, joten ainakin sitä kautta on turvallista etsiä sopivia ehdokkaita.

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

– Etsi ehdokkaan viisi edellistä suunnittelukohdetta ja soita niiden tilaajille. Jos kaikki viisi ovat menneet hyvin, voit olla aika varma, että kuudeskin onnistuu.

Suunnittelijan rinnalle tarvitaan valvoja, jolla on saman tason koulutus ja kokemus; jos suunnittelija valvoo omaa työtään, voi tulla eturistiriitoja. Hännikäinen muistuttaa, että valvojalla on hyvä olla vankka kokemus ja ymmärrys käytännön työmaista ja siellä toimimisesta. Taloyhtiön puolesta työmaakokouksiin osallistuu isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön taloushallintoa ja varmistaa, että kaikki toteutuu niin kuin on suunniteltu.

Kun on päästy näin pitkälle, on saatu kokoon monta kansiolista paperia, mutta itse julkisivulle ei ole tehty vielä mitään. Urakoitsijan valinta on tietenkin ratkaiseva askel kohti käytännön toimia, ja niinpä täytyy jälleen aloittaa ehdokkaiden referenssien selvittäminen ja aikaisempien tilaajien kokemusten kyseleminen. Hännikäinen suosittelee lisäksi kysymään neuvoa jo valituilta ja luotetuilta suunnittelijalta ja valvojalta. He ovat työskennelleet urakoitsijoiden kanssa ja tuntevat heidän tapansa.

Hinta, laatu ja odotukset

Yksi asia julkisivuremontissa on varma: se maksaa paljon. Ja koska se maksaa, myös tilaajan odotukset ovat usein kovat. Joskus lopputulos voi näyttää ikävästi erilaiselta kuin odotettiin, vaikka urakoitsija on tehnyt kaiken oikein ja suunnitelmiin mukaan.

Jari Hännikäinen suosittelee perehtymään Rakennustieto Oy:n kustantamaan julkaisusarjaan nimeltä RYL eli rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset. RYL määrittelee Suomessa noudatettavat kriteerit kaikelle rakennustyölle, ja siitä selvittää yksityiskohtaisesti, miten minkäkin osa-alueen laatu arvioidaan ja mitataan. Siitä saa realistisen käsityksen siitä, millainen työnjälki täyttää yleiset vaatimukset.

Kuten remonttien yleensä, julkisivun peruskorjauksen budjetti lasketaan suunnitteluvaiheessa. Hännikäinen sanoo, että siinä on oikea säästöjen paikka: todelliset säästöt tehdään suunnittelijan koneen ääressä. Siksi suunnitteluun kannattaa uhrata aikaa. Kiirehtimällä ja tekemällä kaikki valinnat halvimman mukaan ei yleensä saavuteta kestäviä säästöjä.



Parvekkeesta lasiterassiksi

Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykyaikaista julkisivuremonttia. Pitkän ja kylmän talven maassa rakastetaan laseja, jotka pidentävät ja helpottavat parvekkeella oleskelua eri vuodenaikoina ja monipuolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

Lasit toimivat myös suojana ulkomaailman ja rakennuksen välillä. Ne hiljentävät ulkopuolelta kantautuvaa melua ja suojaavat parvekettä sateelta ja hieman myös UV-säteiltä; näin ollen ne pidentävät parvekkeen sisäpuolisten osien huoltovälejä ja elinkaarta. Sitä paitsi ne kasvattavat asunnon kaupallista arvoa.

Uusiin taloihin lasitetut parvekkeet suunnitellaan yleensä valmiiksi, mutta vanhempiin lasitus pitää räätälöidä olemassa olevan tilan rakenteen, iän ja kunnon mukaan. Kaikille parvekkeille lasit eivät sovi lainkaan.

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että kaikkein vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mahdotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin sanottu sisään vedetty parveke on helppo ja suositeltava lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeensä ilman ongelmia.

Lasitus edellyttää, että parvekkeessa on jotakin, mihin lasit voidaan kiinnittää tarpeeksi turvallisesti.

– Ne vaativat yleensä jonkinlaisen kiskon, jossa lasien liikkuminen mahdollistuu erilaisten rullien tai pyörien avulla. Alhaalla oleva alakisko lähinnä ohjaa, kun laseja liikutetaan – siis juuri yläkisko ja sen tukeva kiinnitys on kriittisin kohta, josta suunnittelun pitää lähteä, Hännikäinen sanoo.

Lasituksesta haaveilevan kannattaa muistaa, että parveke pysyy laseineenkin ulkotilana, ja sitä pitää hoitaa kuin ulkotilaa. Lasitetun parvekkeen suunnitteluun kuuluu olennaisesti sekin, miten veden eri olomuodot ohjataan sieltä pois.

– Parvekettä ei missään tapauksessa saa edes yrittää tehdä liian tiiviiksi, vaan ilman tulee vaihtua riittävästi sekä liian kuumuuden että kosteuden kertymisen vuoksi, Jari Hännikäinen muistuttaa. ■



Teksti: Mari Pihlajaniemi

VAIKEUTUVAT SÄÄOLOSUHTEET TUNTUVAT MYÖS TALOYHTIÖISSÄ

Ilmastonmuutos ja sen myötä yleistyvät säiden ääri-ilmiöt koettelevat rakennuksia. Myös taloyhtiöiden on syytä pysähtyä pohtimaan, millaisia riskejä muuttuvat sääolosuhteet voivat aiheuttaa ja miten niihin voitaisiin vastata jo ennakolta.

Alkuvuodesta 2025 Yle uutisoi Keski-Suomessa, Jyväskylän Säynätalossa sijaitsevan taloyhtiön ahdingosta.

Kesällä 2023 ennätyselliset sateet ja Päijänteen selältä puhaltaneet rajut tuulet olivat riepottelleet rannan tuntumassa sijaitsevaa, 12 asunnon kerrostaloa. Tuulen puskema viistosade imeytyi kolmikerroksisen talon seinärakenteisiin, jotka piti uusia kokonaan.

Mittavan remontin ainoa vaihtoehto olisi ollut koko rakennuksen purkaminen. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan suostunut korvaamaan valtavaa vahinkoa, sillä sen arvion mukaan sademäärä ei ollut riittävän harvinainen.

Tapaus oli valitettava, eikä todennäköisesti jää viimeiseksi. Eri-laiset säiden ääri-ilmiöt ovat viime vuosina yleistyneet. Kiinteistö-»

liiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** huomauttaa, että rakennusten omistajien tuleekin tuntea, millaiset riskit omaan kiinteistöön kohdistuvat.

Tätä silmällä pitäen Kiinteistöliitto julkaisi syksyllä 2024 oppaan *Vaikutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä*. Yhdessä Suomen ympäristökeskuksen ja vakuutusmeklariyhtiö Howden Finlandin kanssa laadittu opas ohjeistaa taloyhtiöiden hallituksia ja isännöitsijöitä varautumaan muuttuviin sääolosuhteisiin. Sisältö esittelee muun muassa ilmastomuutoksen vaikutuksia rakennuskantaan ja esittää niihin ratkaisuehdotuksia.

– Oppaalla haluamme lisätä tietoisuutta ja helpottaa taloyhtiöiden ja muidenkin kiinteistönomistajien varautumista muuttuvaan ilmastoon, kuvailee Salakka.

Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille

Ajatus oppaan laatimisesta ei tullut aivan tyhjästä. Salakka toteaa ilmaston muuttuvan nyt Suomessa ennennäkemättömällä vauhdilla.

– Kymmenen mittaushistorian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeisintä vuotta.

Helteiden lisäksi yleistyvät kuitenkin myös muut sään ääri-ilmiöt, ja sääolosuhteet ylipäättään vaikeutuvat. Esimerkiksi rankkasateet ja niistä johtuvat hulevesi- tai vesistötulvat ovat Salakan mukaan yksi konkreettinen huolenaihe.

– Kosteus voi aiheuttaa muutakin haittoja, jos esimerkiksi vesi pääsee viistosateiden myötä imeytymään seinärakenteisiin. Meillä on jo nyt liikaa sisäilmaongelmia Suomessa, eikä tilanne tule valitettavasti helpottamaan.

Salakka toteaa olevan kuitenkin päivän selvää, että kuumuuden ja kosteuden aiheuttamat haitat lisääntyvät. Suomessa on hänen mukaansa jo nyt merkittävä määrä kosteudesta johtuvia sisäilmaongelmia, eivätkä ne valitettavasti tule vähenemään tulevaisuudessa.

– Samoin kesäaikainen kuumuus ja pitkän hellejaksot aiheuttavat jo nyt haasteita ja monien huoneistojen ylikuumeneminen on ongelma. Pahimmillaan kuumuus on vaaraksi hengelle ja terveydelle, erityisesti ikäihmisille ja sairaille, mutta myös lapsille ja lemmikeille.

Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen

Kiinteistöliiton tarjoamaan korjaus- ja tekniseen neuvontaan tulee vuosittain runsaasti kyselyjä eri aiheista. Salakan käsityksen mukaan luonnonilmiöihin liittyvät kyselyt ovat kuitenkin vielä toistaiseksi olleet verrattain harvinaisia.

– Toisaalta monet muutokset ovat hiljaa hiipiviä, eikä niitä välttämättä ensi alkuun oivalla muuttuneista sääolosuhteista johtuviksi, hän aprikoi.

– Esimerkiksi eräässä puhelussa pohdittiin, miksi parketti paukku liitoksistaan. Kävi ilmi, että huoneen ilmankosteus oli niin korkea, että se aiheutti parkettilankkujen turpoamisen ja paukahtamisen liitoksistaan.

Kiinteistöliiton laatima opas sisältää tarkastuslistan, jonka avulla taloyhtiön johto voi arvioida sitä, kuinka hyvin yhtiössä on varauduttu erilaisiin ilmiöihin. Salakka kuitenkin muistuttaa, että jo maantieteestä ja rakennuksen sijainnista johtuen kaikki riskit eivät kohdistu yhtä todennäköisesti kaikkiin kiinteistöihin.

– Eivätkä kaikki kiinteistöt ole yhtä haavoittuvia kaikille riskeille, hän täsmentää. Omalla toiminnallaan kiinteistönomistaja voi kuitenkin vaikuttaa siihen, kuinka haavoittuva rakennus on erilaisten riskien toteutuessa.

Sijainti ja rakennustekniset ratkaisut altistavat vaurioille

Kukin kiinteistö on yksilöllinen, puhumattakaan sen käyttäjistä, painottaa Salakka. Ei voida siis sanoa, mikä vaikeutuvien sääolosuhteiden aiheuttama riski olisi rakennuksille kaikkein vakavin ja todennäköisin, vaan se riippuu monesta tekijästä.

– Ilmastoriskit eroavat vaikkapa rannikolla ja sisämaassa, minkä lisäksi hyvinkin paikallisesti voi ilmetä isoja eroja. Toisin sanoen siitä, mitä naapuri tekee, ei voi suoraan johtaa sitä, mitä itse pitäisi tehdä.

Hän mainitsee myös esimerkiksi tiettyjen rakennus- ja taloteknisten ratkaisujen olevan tunnetusti alttiimpia vaurioille.

– Esimerkiksi eristerappaus ja tiiliverhoilu voivat lisätä kosteusvaurioiden riskiä, mikäli sadevedet viistosateiden seurauksena pääsevät imeytymään rakenteisiin eikä rakennetta ole suunniteltu siten, että se myös kuivuu.

Ei kuitenkaan voida sanoa, että jokin tietty talotyyppi olisi tuhoon tuomittu, Salakka lohduttaa. Kokonaisuuteen vaikuttaa moni muukin asia, kuten rakennuksen sijainti ja julkisivun suunta.

– Kunkin kiinteistönomistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toisaalta sen käyttöihin.

Ilmastomuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

Salakka kiittelee *Vaikutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä* -oppaan laatimiseen osallistuneen Suomen ympäristökeskuksen tietoa, osaamista ja tutkimusta aiheesta.

– Saimme heiltä erittäin asiantuntevan panoksen yhtäältä ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja toisaalta sopeutumiseen liittyen, mistä olemme hyvin kiitollisia.

Hän toteaa, että harvaa asiaa on tutkittu yhtä paljon kuin ilmastomuutosta, ja että harvasta asiasta on yhtä vahvaa tieteellistä yksimielisyyttä: ilmastomuutos on käynnissä ja se johtuu ihmisen toimista.

– En enää juurikaan törmää siihen, että ilmastomuutosta tai sen vaikutuksia ei tunnustettaisi.

Ilmastodenialismin ruotimiseen ei hänen mielestään kannata muutenkaan käyttää liikaa aikaa. Se vie vain huomiota olennaisemmilta asioilta.

– Tärkeämpää on kartoittaa lähtötilanne eli millaiset riskit kiinteistöön ja sen käyttäjiin kohdistuu, mitä varautumista on jo tehty, miten riskejä voidaan jatkossa lieventää ja miten ilmastomuutosta voidaan torjua.

Korjausten on vastattava myös tuleviin haasteisiin

Vaikutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä julkaistiin lokakuussa 2024. Salakka kertoo Kiinteistöliiton saaneen siitä yksinomaan positiivista palautetta.

– Opasta on pidetty helppolukuisena ja konkreettisena, mikä on ollut ilo kuulla. Toivomme totta kai, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen, isännöitsijä, osakas ja asukas tutustuu oppaaseen ja vie siinä esitettyjä toimenpiteitä eteenpäin.

Hän muistuttaa rakennusten elinkaarten olevan pitkiä. Tänäään korjatun julkisivun pitää selvitä myös 2050-luvun ilmasto-olosuhteissa. Kun varautuminen suunnitellaan hyvin ja ajoissa, toimenpiteet voidaan ottaa osaksi rakennuksen elinkaaren normaalia korjauskiertoa. Silloin myös kustannukset madaltuvat.

– Huomionarvoista on, että varautumattomuus vasta kalliiksi tulee, jos huono tuuri käy.

Vaikeutuvat sääolosuhteet huolettavat myös vakuutusala

Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä -oppaaseen hankittiin myös vakuutusalan näkemyksiä. Janne Salakka toteaa vakuutusyhtiöiden näkevän hyvin konkreettisesti työsään sen, miten sään ääri-ilmiöistä ja vaikeutuneista sääolosuhteista johtuvat vahingot ovat lisääntyneet.

– Finanssiala ry on jopa varoittanut, että mikäli ilmastomuutos jatkuu hillitsemättömänä, vakuuttamisesta tulee hyvin vaikeaa, ellei mahdotonta.

Salakka huomauttaa vakuutusten ehtojen määrittelevän seikkaperäisesti, millaisia vahinkoja ne aidosti korvaavat. Luonnonilmiöistä puhuttaessa onkin hänen mukaansa huomioitava, että korvattavuuden raja on nostettu varsin korkealle.

– On ihan tyyppillistä, että vakuutuksessa ei korvata vahinkoa, ellei luonnonilmiö ole niin harvinainen, että sellaisen arvioidaan ilmentyvän siinä voimakkuudessa enintään kerran 50 vuodessa.

Kiinteistönomistajan tulisi tietää, mitä vakuutusehdoissa aidosti sanotaan ja mitä vakuutus korvaa. Salakka muistuttaa, että toisaalta voi myös syntyä tilanteita, joissa vahinko korvataan vain osittain, mikäli katsotaan, että taloyhtiön olisi pitänyt osata varautua vahinkoon ennalta, koska sen ilmentyminen on ollut sen verran todennäköistä.

– Varautumista ei siis missään nimessä kannata jättää tekemättä sen takia, että vakuutus on olemassa.



Freepik

»



ELEMENTTISAUMAUKSET kaikenlaisiin kohteisiin Pirkanmaan alueella.

045 350 8547

toimisto@sjsaumaus.fi

www.sjsaumaus.fi



BITUMIKATTOJEN AMMATTILAINEN

Kestäviä ratkaisuja
teollisuus- ja liike-
kiinteistöjen sekä
taloyhtiöiden katoille

**Tammer
bitumi**

Tammerbitumi on vuonna 1991 perustettu huopakattojen ammattilainen. Urakoimme bitumikattoja koko Suomen alueella. Asennamme vesikatteet uudis- ja saneerauskohteisiin teollisuus- ja liikekiinteistöjen sekä taloyhtiöiden katoille.

Laatu kaiken lähtökohtana

Bitumikatto on vesitiivis ja hyvä valinta niin tasakattoisiin kuin harjakattoisiinkin rakennuksiin. Materiaalina bitumikatto on ympäristöystävällinen valinta, koska vanhan bitumikaton kermiä voidaan kierrättää ja käyttää uudelleen.

www.tammerbitumi.fi



Parasta laatua 10 vuoden materiaalitakuulla

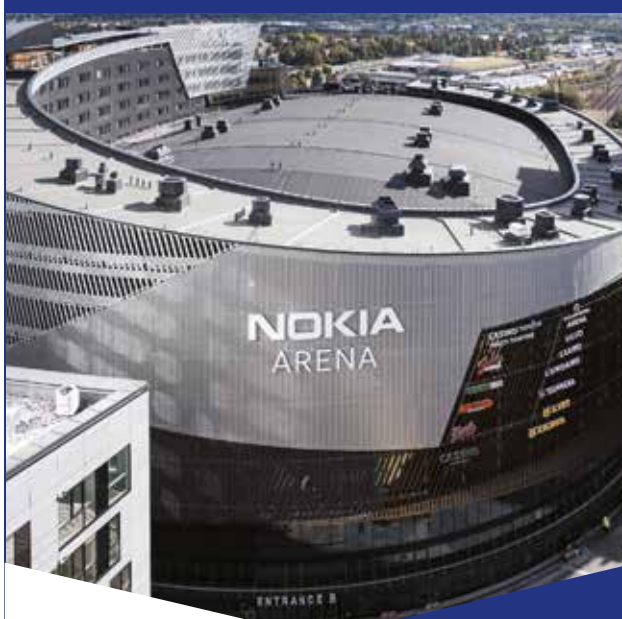
Käytämme kohteissamme kovaa kulutusta kestäviä Eurogum-tuotteita. Ympäristöystävälliset, sertifioitujen Eurogumin pinta- ja pohjakermiä sekä yksikerroskatteet kestävät sekä kulutusta, että katetta.

Tampere
Keisarinviita 18, 33980 Pirkkala
tammerbitumi@tammerbitumi.fi
Elena Ryjenko, Toimisto
Puh. 045 638 7680
tammerbitumi@tammerbitumi.fi

Esko Leppälä, Aluepäällikkö, RKM
Puh. 050 374 5887
esko.leppala@tammerbitumi.fi
Tero Rajava, Toimitusjohtaja
Puh. 040 507 5991
tero.rajava@tammerbitumi.fi



VESIKATOT JA VEDENERISTYSTYÖT
SANEERAUS- JA UUDISKOhteisiin



PYYDÄ TARJOUS!



KATEHUOLTO

Kattavampaa palvelua.

p. 044 210 6720
office@katehuolto.fi
katehuolto.fi

Ratkaisuja myrskyvahinkojen torjuntaan

Myrskyt, myrskypuuskat ja kovat tuulet voivat aiheuttaa kattojen ja muiden rakennuksien osien rakenteisiin vaurioita, joiden korjauskustannukset voivat nousta korkeiksi. Ratkaisuksi tähän Kiinteistöliiton oppaassa suositellaan muun muassa:

- Rakennuksen ja etenkin kattorakenteiden kunnon säännöllinen tarkastaminen
- Irtaimiston siirtäminen pihalta ja parvekkeelta sisätiloihin kovan tuulen ja myrskyjen aikaan
- Kattoluukkujen ja muiden mahdollisesti irtoavien osien asianmukainen kiinnittäminen
- Huonokuntoisten puiden karsiminen ja tarvittaessa kaataminen
- Kiinteistön ja sen irtaimiston vakuuttaminen myrsky vahinkojen varalle
- Vastuuvakuutuksen hankkiminen toisille aiheutuneiden vahinkojen varalle

*Lähde: Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja
sään ääri-ilmiöihin varautuminen
taloyhtiössä -opas ■*



TIILIKATTOPINNOITTEET



VEDENERISTEET



Coating Source

Maali- ja pinnoitussovelluksia ammattikäyttöön



PELTIKATTOMAAKIT

MDM^{NT}

HARJATIIVISTEET



info@coating-source.com
www.coating-source.com

Täyden palvelun ympäristöhuoltoa

Tiukassa paikassa kannattaa luottaa Hurrikaanien apuun! Perheyriksen positiivisella ja työtä pelkäämättömällä asenteella niin taloyhtiön viemärit, salaojat kuin sadevesijärjestelmätkin tulevat kuntoon ilman turhaa ihmettelyä.

Kun taloyhtiössä sattuu vesivahinko, on usein kyse kymmenistä tuhansista euroista – asukkaalle koituneesta vaivasta puhumattakaan. Parkettia ja rakenteita kuivatellaan pitkään, ja asukkaat joutuvat asumaan muualla remontin ajan.

Jos viemäriverkoston kunnosta on mitään epäilyksiä, onkin syytä kutsua ammattilainen paikalle hyvissä ajoin, toteaa Hurrikaanit Tampere Oy:n toimitusjohtaja **Kim Heino** – ennakoimalla taloyhtiön kun säästää usein sekä aikaa, rahaa että vaivaa.

Vuosien mittaan viemäreihin kertyy tyypillisesti rasvaa, joka varsin vanhemmissa taloyhtiöissä aiheuttaa tukoksia ja tarvetta huuhtelulle. Uudemmissa taloyhtiöissä tukoksia aiheuttavat puolestaan esineet, jotka ovat joutuneet viemäriin vahingossa.

Mikäli viemäri ei vedä enää samalla lailla kuin aiemmin, voi olla korkea aika teettää sille kuntotutkimus. Myös hajut ja pulputukset ovat Heinon mukaan selviä varoitusmerkkejä. Jos ongelmia on toistuvasti, viemäriverkosto olisikin hyvä pestä 5–10 vuoden välein.

– Pesemme koko viemäriverkoston ja usein sen jälkeen kuvaamme sen joko pistokokein tai kauttaaltaan.

Pesun ja kuvauksen jälkeen Hurrikaanit antavat työstä raportin, johon on kirjattu havainnot putkiston kunnosta ja suosituksia siitä, miten mahdolliset ongelmat tulisi korjata.

Monipuoliset palvelut jämpillä asenteella

Vuodesta 1964 lähtien toiminut Hurrikaanit on erikoistunut erilaisiin viemäreiden huoltotoihin, kuten avauksiin, puhdistuksiin ja kuvauksiin. Ajan saatossa toiminta on laajentunut kattamaan Uudenmaan lisäksi Pirkanmaan alueen, ja mukaan on tullut sekä pieniä että isompia imuriautoja, uutta pesulaitteistoa, kameroita tutkimuksia varten ja vuokra-WC:itä rakennustyömaille ja tapahtumiin.

Menestys on rakentunut monipuolisten palveluiden ja jämpin työasenteen varaan: kun töitä tehdään omalla nimellä ja omalla maineella, myös työn laadusta tulee pidettyä kiinni.

– Koska emme ole mikään suuryritys, olemme joustavia ja meiltä löytyy palveluita todella laajalla repertuaarilla, Heino lisää.

Hurrikaanit tekee taloyhtiöille myös muun muassa suurtehoimurointia. Vanhemmissa taloyhtiöissä alapohjaan on saatettu jättää esimerkiksi rakennusaikaisia muottilautoja. Jos alapohja tuulettuu huonosti, vuosikymmenten saatossa ne ovat voineet homehtua pahoin.

– Meiltä saa pilaantuneen aineksen poiston. Saamme alapohjasta poistettua kaiken ei-toivotun aineen. Laitteisto imee vaikka tiilikiviä, Heino kehaisee. Poistetun materiaalin tilalle voidaan puhalttaa kapillaarikatkosepeliä, joka estää kosteuden nousemisen rakenteisiin.

Salaojat ja sadevesiviemärit ajoissa kuntoon

Heino kehottaa taloyhtiöitä seuraamaan myös salaojiensa kuntoa: joissain taloyhtiöissä ne joko puuttuvat täysin tai ovat väärin raken-

nettuja ja siten toimimattomia. Selkeitä varoitusmerkkejä ovat esimerkiksi halkeamat tai värimuutokset sokkelissa. Salaojien puutteet taas voivat aiheuttaa sisäilmaongelmia ja pahimmillaan rakenteiden homehtumista.

– On hyvää taloyhtiön ja varallisuuden hoitoa, että ne pidetään kunnossa.

Myös sadevesiviemärit voivat ajan mittaan tukkeutua esimerkiksi puiden juurista. Heino huomauttaa sademäärien olleen kasvussa, ja talvisin sateet tulevat usein lumen sijaan vetenä.

– Jos sadevesikaivo pääsee täyttymään, se ei enää poista vettä pihalta.

Vaarana onkin, että sadevedet pääsevät jäätymään kulkuväylille. Heino muistuttaa taloyhtiön olevan vastuussa siitä, että pihalla liikuminen on turvallista. Helppona ratkaisuna sadevesikaivoille voidaan teettää tyhjennys, joita monet huoltotilat osaavat jo tilata kohteisiinsa – se kun vähentää muun muassa hiekoituksen tarvetta ja muuta kiinteistöhuoltotyötä.



HURRIKAANIT
ympäristöhuolto

Hurrikaanit Tampere Oy
010 201 3000 • Häätäpäivystys 24 h
info.tre@hurrikaanit.fi • www.hurrikaanit.fi

Teknisesti vahvimmat katto- ratkaisut NowoCoat-tuotteilla

Katon säännöllinen puhdistus, huoltomaalaus ja oikeat käsittelyaineet suojaavat sekä katemateriaalia, että koko kiinteistöä sään ja kasvuston rasituksilta. Ammattikäyttöön suunnitellut NowoCoat-tuotteet perustuvat vuosikymmenten tuotekehitykseen ja niiden avulla löytyy jokaiselle katolle paras mahdollinen huoltotoimenpide. Pohjoismaiden käytetyin tiilikattopinnoite Nowocoat Roof Coating on markkinoiden ainoa Joutsenmerkitty kattopinnoite. Huolehdi kiinteistösi elinkaaresta markkinoiden laadukkaimmilla ja ekologisimmilla ratkaisuilla yhdessä urakoitsijasi kanssa.

Tiilikaton kestävyys turvataan laadukkailla erikoistuotteilla

Tiilikate voi kestää jopa 50 vuotta, mutta vain, jos sen pintaa huolletaan säännöllisesti. Kun alkuperäinen pinnoite kuluu, lika ja sammal alkavat tarttua huokoiseen tiileen nopeasti. Tämä kiihdyttää rapautumista ja synnyttää huomaamattomia vaurioita jo muutamassa vuodessa.

NowoCoat -huoltoprosessi aloitetaan perusteellisella katon puhdistuksella. Betonitiili pestään sen kuntoon nähdessä soveltuvalta tavalla jolloin mm. irtokasvusto saadaan huolellisesti poistettua. Pesun jälkeen tiili käsitellään tiilelle suunnitellulla Nowo Mineral Cleaner -kasvustonestoaineella, joka poistaa jäljelle jääneen piilevän kasvuston ja palauttaa tiilen pH-arvon lähelle alkuperäistä.

Puhdistuksen jälkeen katteelle levitetään kaikille betonitiilille soveltuva NowoCoat Roof Coating -tiilikattopinnoite. Pinnoite perustuu uusimpaan hybriditeknologiaan, jossa kolmen sideaineen yhdistelmä takaa tiilikatolle erinomaisen mekaanisen kestävyuden ja pitkäikäisen teknisen suojan. Pinnoitetta ruiskutetaan aina kaksi kerrosta peittävän ja kestävänn pinnan aikaansaamiseksi. Samalla tiili saa myös uuden visuaalisen ilmeen ja alkuperäisen toiminnallisuutensa takaisin vuosiksi eteenpäin.

Hyväkuntoisille tai vain paikallisesti kuluneille tiilikatteille voidaan valita myös väritön Nowo Protect Dry -käsittely. Tuote hylkii vettä ja likaa ja estää kosteuden imeytymisen tiileen nopeuttaen kuivumista ja hidastaen rapautumista sekä kasvuston muodostumista. Käsittely soveltuu erinomaisesti myös viistosateelle alttiiden tiiliseinien suojaamiseen.

Erinomaista korroosionsuojaa peltikatoille

Myös peltikate tarvitsee säännöllisen huollon, joka tehdään perinteisesti maalaamalla tai pinnoittamalla. Jo pienetkin vauriot maalikalvossa voivat altistaa teräspinnan korroosiolle. Etenevä ruostuminen saattaa aiheuttaa piileviä vuotokohtia, jotka syntyvät usein pitkän ajan kuluessa ilman näkyviä merkkejä.

Peltikattojen huoltomaalaukseen NowoCoat-valikoimassa on kaksi vaihtoehtoa. Vesipohjainen Nowo Metal Roof Top WB on suunniteltu huolto- ja uusiomaalaukseen ja se tarjoaa erittäin hyvän tartunnan sekä tehokkaan ruosteeston erilaisilla pelti- ja teräspinoilla. Kun katto vaatii maksimaalista suojaa ja kulutuskestävyyttä, valitaan kaksikomponenttinen Nowo Metal Roof Top 2K. Sekä WB-että 2K-pinnoitteet muodostavat tiiviin suojakalvon, joka hidastaa korroosiota ja pidentää katon huoltoväliä merkittävästi. Peltikatot tulee huoltaa yleensä 10–15 vuoden välein tai silloin, kun maalipinnassa havaitaan selviä vaurioita.

Katon pitkäikäisyys alkaa oikeista huoltotoimenpiteistä

Coating Source Oy tarjoaa kattavan valikoiman ammattilaisille suunniteltuja tuotteita usealta eri päämieheltä ja erilaisiin käyttötarkoituksiin maalaamisesta vedeneristämiseen. Kun huoltotoimenpiteet suunnitellaan yhdessä kattoalan ammattilaisen kanssa, voidaan jokaiselle katemateriaalille valita juuri oikea tuotekokonaisuus ja varmistaa, että katto saa pitkän käyttöiän ja parhaan mahdollisen suojan.

Paikallinen urakoitsija voi arvioida katteen kunnon, tarjota oikeat tuotteet edustamiltamme alan johtavilta päämiehiltä ja antaa suosituksen tarvittavista huoltotoimenpiteistä. Huolellisesti toteutettu maalaus, pinnoitus tai vedeneristys voi pelastaa heikkokuntoisenkin katon ja estää kalliin vesikattoremontin, samalla suojaten koko kiinteistön sään ja ilmaston rasituksilta.



Maahantuo, kouluttaa ja myy Nowocoat-tuotteet
www.coating-source.com

Pinnoitus on edullinen vaihtoehto remontille

Erikoispinnoitteisiin ja pintakäsittelyihin erikoistuneen Tammöne Oy:n visio on yksinkertainen, mutta merkityksellisempi: Suojele ja säästä. Suojaamalla ja elvyttämällä voidaan pidentää niin julkisivun, katon kuin vaikkapa kylpyhuoneenkin elinkaarta ja välttää suuremmilta remonttitarpeilta.

Ilmansaasteet, pakokaasut ja pölyt – erilaisista mikrobikasvustoista puhumattakaan – tekevät karua jälkeä rakennusten julkisivuihin ja kattopintoihin. Samalla kun ne saavat rakennuksen näyttämään nuhriselta, niiden yhteisvaikutus aiheuttaa rakenteisiin aina vain tuntuvampaa rapistumista.

Jos katto tai julkisivu on kehnossa kunnossa, taloyhtiö päätyy yleensä maalattamaan sen uusiksi tai teettämään suuren, usein hintavan remontin asian korjaamiseksi. Tämä ei olisi aina kuitenkaan tarpeen, sillä hyvänä vaihtoehtona voisivat olla myös elvyttämistoimenpiteet tai suojaukset.

– Asiakkaat eivät harmi vain tiedä, että sadantuhannen euron urakan sijaan tilanteen voisi hoitaa huomattavasti pienemmillä kustannuksilla, toteaa Tammöne Oy:n kehitysjohtaja **Mika Laaksonen**.

Vuonna 2020 perustettu yritys aloitti toimintansa kattopinnoituksista, mutta on kysynnän myötä laajentanut palveluitaan ja pinnoitevalikoimaansa käytännössä kaikkiin rakennuspintoihin.

Menestyksen taustalla on yksinkertainen aate: Suojele ja säästä. Vanhaa ei tarvitse siis aina repiä pois ja tehdä tilalle uutta. Laaksonen muistuttaa esimerkiksi kylpyhuoneremontin olevan pitkä prosessi purkuineen, vedeneristyksineen ja laatoituksineen. Tammönen tekemä nanopinnoitus on sille varteenotettava vaihtoehto, joka tuottaa taloyhtiölle tuntuvat säästöt.

– Pystymme tekemään vanhasta taas uudenveroista pinnoittamalla. Siten säästyy aikaa ja asiakkaan rahoja – ja myös luontoa.

Pinnoitus pidentää julkisivun ja katon elinkaarta

Tammönen käyttämä ElaProof-pinnoite on hengittävä yksikomponentti tuote, joka soveltuu erinomaisesti julkisivujen ja kattopintojen suojaamiseen. ElaProof-käsittely antaa katoille ja seinäpinnoille suojan vuosikymmeniksi. Etenkin monessa taloyhtiössä tyypillinen bitumikate saa sillä vuosia lisää elinkaarta.

– Koko vanhaa huopakattoa ei tarvitse välttämättä repiä irti ja laittaa uutta kermiä vanhan päälle, vaan pystymme tekemään murtosalla sen hinnasta vanhan kermin päälle pinnoitteen, joka on hengittävä mutta vedenpitävä. Säästöt ovat kymmeniä tuhansia euroja per rakennus, Laaksonen kertoo.

– Taloyhtiöpuolella on herätty myös siihen, että taajama-alueella on paljon graffiteja. Pystymme pinnoittamaan seinäpinnat niin, etteivät graffitit jää kiinni siihen.

Pinnoituksen jälkeen graffitit saadaan helposti poistettua yksinkertaisesti pesemällä töhrityt seinäpinnat kuumalla vedellä. ElaProof soveltuu myös porraskäytävän pintojen uudistamiseen edullisesti, ilman haitta-ainekartoitusta edellyttävää purkamista. Käsittely lattia on edustava ja helppohoitoinen, mutta estää myös liukastumisia varsinkin talvikeleillä.

Mikrobikasvuston poisto vaatii oikean käsittelyn

Myös erilaiset mikrobikasvustot, esimerkiksi punajäkälä, aiheuttavat taloyhtiöille ongelmia.

– Kun se kasvattaa juuret rapattuun ja maalattuun julkisivupintaan, koko jäkäläkasvusto täytyy eliminoida, ettei se lähde kasvaan uudestaan, Laaksonen huomauttaa.

Tammöne Oy voi poistaa kasvuston siihen tarkoitetuilla aineilla ja sen jälkeen pinnoittaa pinnat niin, etteivät kasvusto ja kosteus pääse enää rakenteisiin. Laaksonen kertoo heidän tekevän kohteeseen kuitenkin maksuttoman kartoituskäynnin mielellään aina ennen varsinaista työtä.

– Juuri olin katsomassa kohdetta, jossa taloyhtiö oli ajatellut pestä rapatun betonijulkisivunsa.

Julkisivu oli niin jäkälän kalvama, että pesemällä se olisi saatu edustavaksi vain noin vuodeksi, jonka jälkeen jäkälä olisi kasvanut pintaan kahta kauheampana.

– Kasvusto pitäisi tappaa juuresta kokonaan ja pinta impregnoida, ettei niin pääse tapahtumaan. Tällaisia kohteita on paljon.



Tammöne Oy
puh. 045 2666 753
info@tammone.fi
www.tammone.fi

Ovathan taloyhtiösi parvekelasitukset kunnossa?

Parvekelasitukset ovat tavallisesti taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Tällöin vastuu parvekelasien mahdollisesti aiheuttamista ongelmista on myös taloyhtiöllä.

Äkkiseltään voisi ajatella, että parvekelasitukset eivät juuri tarvitse ylläpitoa, mutta totuus on toinen. Lasituksissa on paljon kuluvia osia, joiden käyttöikään vaikuttavat käytön määrän lisäksi myös sääolosuhteet sekä ilmansaasteet.

Huoltamaton lasi voi pahimmillaan pudota parvekkeelta alas. Lasitusten kunto kannattaa tarkastaa vuosittain, jotta mahdolliset ongelmat huomataan ajoissa. Myös lasitusten kiskomekanismit tulisi voidella vuosittain. Lasien perusteellinen kuntokartoitus ja huolto suositellaan tehtäväksi vähintään viiden vuoden välein.

– Kun aloitimme, oli harvinaista että parvekelasien huolto oli PTS:ssä. Nykyään monella on suunnitelma niiden huollosta ja se on merkitty korjaussuunnitelmiin, kiittelee Balkonserin toimitusjohtaja **Ilkka Ahonen**.

Riippumatta siitä, ovatko parvekelasitukset taloyhtiön vai osakkaan vastuulla, lasitusten kunnan tarkastus ja huolto kannattaa antaa ammattilaisen tehtäväksi.

– Jos taloyhtiössä ei tiedetä, missä kunnossa parvekelasitukset ovat ja mitä niille pitäisi tehdä, kannattaa kysyä meiltä Balkonser-PRO-palvelua. Taloyhtiöille ja isännöitsijöille kehitetty palvelu sisältää parvekelasien ja kaiteen kuntokartoituksen sekä lasien mekaniisin voitelun. Kartoituksen perusteella teemme kuntoarvion korjausehdotuksineen. Koko kierroksesta teemme sähköisen huoltokirjan, joka sisältää huoneistokohtaiset raportit parvekelasituksista, Ahonen kertoo.

Huollot joustavasti ja edullisesti – myös talvella

Vuonna 2016 perustettu Balkonser huoltaa kaikki parvekelasitukset merkkiin tai ikään katsomatta. Kymmenen toimintavuotensa aikana yrityksen osaaminen ja ammattitaito on vain vahvistunut.

Balkonser on nykyään osa suurta Lumon-konsernia ja toimii Lumonin valtuutettuna merkkihuoltona. Vuosien saatossa talvikaudella tapahtuva huoltaminen on Ahosen mukaan kasvanut voimakkaasti.

– Vuosi vuodelta asiakkaamme ovat lisääntyneissä määrin huoltaneet lasituksiaan ennakoivasti kuntoon.

Säännöllinen huoltaminen lisää lasitusten elinkaarta ja säästää siten rahaa. Ahonen kertoo myös asiakkaiden oppineen, että talvi-kausi onkin itse asiassa paras aika parvekelasitusten huoltamiseen.

– Tällöin ne toimivat moitteetta kesällä. Talvihuollolla työllistämme alaa tasaisemmin ympäri vuoden, joten kaikki voittavat, hän toteaa.

– Kesäkaudella tulee joka tapauksessa todella paljon yksittäisiä, kiireellisiä lasien huolto- ja korjauspyyntöjä. Tavoitteenamme on vastata näihin pyyntöihin mahdollisimman nopeasti, jopa samana tai seuraavana päivänä.

Balkonserin toiminta ja työnjälki saa kiitosta

Kiinteistöyritys Newsecin Residential Property Manager **Heta Niskanen** on tilannut Balkonserilta parvekelasitustöitä useisiin Pirkkan-

maalla sijaitseviin vuokra-asuinkerrostaloihin. Eniten töitä on tehty 10 vuoden sisällä valmistuneisiin taloyhtiöihin.

Niskanen kertoo kääntyneensä Balkonserin puoleen, koska yritys pystyi hoitamaan sujuvasti eri valmistajien parvekelasituksia. Huolto- ja korjaustarpeita on ilmennyt lähinnä tilanteissa, joissa lasitukset eivät ole toimineet normaalisti asukkaan käytössä, olipa kyse sitten lasien rikkoutumisesta tai avausmekanismien tai saranoiden toimivuudesta.

– Balkonserilta olen saanut pitkän tähtäimen suunnitelmaan tarvittavat kulutiedot – eli huoltokulut ja arviot korjauksien osalta – etukäteen, joka on helpottanut taloudellista varautumista, Niskanen kertoo. Hän onkin ollut tyytyväinen niin lopputulokseen kuin yrityksen toimintatapoihinkin.

– Työt on saatu ajoitettua ja niputettua kokonaisuuksiksi, joilla asunto-osakeyhtiöiden omistajat saavat säästöä työn hinnassa verrattuna siihen, että töitä tehtäisiin hajanaisemmin.



Balkonser Oy
www.balkonser.fi
020 763 9090
myynti@balkonser.fi
Vehnämyllynkatu 12 A,
33560 Tampere

**Luotettava
Kumppani** ✓

**BAL
KON
SER**

Säännöllinen huolto suojaa taloa kosteudelta

Kosteus voi hiipiä talon rakenteisiin salakavalasti ja tehdä tuhojaan pikkuhiljaa. Siksi on tärkeää, että kosteudenhallintaan liittyvät asiat ovat taloyhtiössä kunnossa. Siinä tehtävässä taloyhtiön paras kumppani on alan erikoisosaaja Suomen Jätevesipalvelut Oy.

– Kun tärkeät järjestelmät tarkastetaan vuosittain, voidaan ennaltaehkäisevät huollot tehdä ajoissa. Huoltosopimus meidän kanssamme takaa, että järjestelmät tutkitaan automaattisesti määrävällein ja havaitut virheet korjataan. Silloin ei ehdi tulla kalliita kosteusvaurioita tai likavedet pääse nousemaan väärin paikkoihin. Huoltosopimus tarkoittaa yhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle huoletonta elämää ja hyviä yöunia, toteaa Suomen Jätevesipalvelut Oy:n myyntijohtaja **Juhani Arpiainen**.

– Meillä on tietysti myös 24/7 päivystys Pirkanmaalla, Hämeenlinnan seudulla akuutteja vikatilanteita varten, Arpiainen jatkaa.

Suomen Jätevesipalveluilla on pumppaamoiden, salaoja- ja sadevesijärjestelmien huoltoihin ja korjaamisiin liittyvä erikoisosaaminen ja yritys hoitaa kaikki alan työt viemärien avauksista pumppaamon rakentamiseen. Tyytyväisiä asiakkaita on taloyhtiöissä, kunnissa ja yrityksissä ympäri Suomea.

Jos kiinteistö on rakennettu olemassa olevien viemäriinjojen alapuolelle, tarvitaan pumppaamo perus-, sade- ja jätevesille. Jos perusvesipumppaamo vioittuu, ei sitä välttämättä huomata kovin nopeasti, koska kosteus nousee maaperästä rakenteisiin pikkuhiljaa.

Kosteutta voi epäillä, kun sokkeleista alkavat maalit irrota tai maarajassa alkaa näkyä valkoista härmää. Samoin kellaritiloissa maali irtoilee seinistä.

Sadevesipumppaamon vika ilmenee nopeammin, koska sadevesikaivot alkavat sateella tulvia aika pian. Nopeimmin esiin tulee jätevesipumppaamon särkyminen, koska silloin likavedet alkavat nousta lattiakaivoista ja lavuaareista alimman kerroksen asunnoissa ja kellarissa sijaitsevista saunatiloissa. Siitä aiheutuu helposti mielihapaa, ylimääräisiä kustannuksia ja sisäilmaongelmia.

Suomen Jätevesipalvelut Oy:n kanssa solmittu, hinnaltaan hyvin kilpailukykyinen huoltosopimus antaa turvaa, sillä ennakoivalta huollolla vältetään suurin osa ongelmista. Ennakointi tulee myös aina halvemmaksi kuin jo syntyneiden vahinkojen korjaaminen.

Huoltosopimuksen tehneessä taloyhtiössä ei tarvitse huolehtia siitä, onko pumppaamon tai viemärijärjestelmän huolto varattu vai ei. Huoltomiehet kiertävät säännöllisesti tarkistamassa asiat ja taloyhtiölle tulee automaattisesti raportti, jossa kerrotaan valokuvien kera mitä huomioita on tehty ja tarvitaanko korjaustoimenpiteitä.

Lahjomaton ja nopea savutesti löytää selityksen viemäriin hajulle

Viemärijärjestelmä pitäisi 15-20 vuoden välein huuhdella ja tutkia mahdollisten vikojen varalta. Viimeistään silloin on tartuttava toimeen, jos tulee yksikin tukos. Suomen Jätevesipalvelut Oy tekee huoltopesuja ja kuvauksia viemärijärjestelmiin.

– Jos jossain asunnossa tai talon yleisissä tiloissa alkaa viemäri haista, ei pesu ole silloin ratkaisu, sillä viemäri haisee joka tapauksessa. Syy on yleensä vuotava tiiviste, viallinen hajulukko tai vaikkapa wc-istuimen löysä mansetti. Vian löytämiseksi voimme tehdä savutestin, jolla ne löytyvät helposti ja nopeasti. Testi on lahjomaton ja nopea ja on meidän vahvaa osaamisluettamme, vakuuttaa Arpiainen.

Salaojat olisi hyvä tarkistaa vuosittain. Valitettavasti tarkastuskaivot ovat usein vaikeasti löydettävissä maan tai asfaltin alla.

Arpiainen kertoo, että Suomen Jätevesipalveluissa asiaan on perehdytty ja heillä on laitteisto, jolla piilossa olevat kaivot voidaan löytää maan pinnalta käsin. Tarvittaessa tarkastuskaivoa voidaan korottaa niin, että kaivon kansi saadaan lähemmäs maan pintaa.

Lisäksi Suomen Jätevesipalvelut Oy tekee sadevesi-, rasvanerotus- ja öljynerotuskaivojen tyhjennyksiä ja tarkastuksia viranomaisen vaatimalla tavalla.



Pesuauton ja viemärikameran avulla tutkitaan jätevesi- ja sadevesilinjojen kuntoa ja huolletaan niitä huuhtelemalla pois hiekkaa ja muita kertymiä.

Suomen Jätevesipalvelut Oy
Aluemyyntipäällikkö
Mika Malmi
044 239 2759

SUOMEN
JÄTEVESIPALVELUT
Oy



www.sjvpalvelut.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



TARVITSETKO APUA LVI-ASIOISSA?

Pienet huoltotoimenpiteet, kuten wc-pytyn huollot ja hanojen vaihdot sekä isommat remontit.

Viemärien kuvaukset, avaukset ja pesut.
Luotettavasti ja ammattitaidolla!

Kysy lisää!

045 163 4434, myynti@lvi-keskinen.fi
www.lvi-keskinen.fi

LVI Antti Keskinen Oy TÄYDEN PALVELUN LVI-TALO

Hämeenkyrö
Kangasala
Lempäälä
Nokia
Pirkkala
Tampere
Ylöjärvi



SKAALA

Tehdäänkö markkinoiden mutkattomin ikkunaremontti?

Skaalalta saa ikkunat, ulko- ja parvekeovet sekä kerrostaso-ovet taloyhtiöön.

Meillä on vuosikymmenten kokemus taloyhtiöiden ikkuna- ja oviremonteista, joten isokin projekti hoituu sujuvasti.

Pyydä tarjous, saat hinta-arvion jopa tunnissa.

Tilaa ilmainen kohdekartoitus:

010 835 4700

info@skaala.com

skaala.com



**LVI &
ENERGIA**



Freepik

Teksti: Elina Salmi

ENERGIAKUSTANNUKSET HALLINTAAN UUSILLA TEKNIIKOILLA JA TOIMINTATAVOILLA

Tekniikkaa ja toimintatapoja uudistamalla taloyhtiö voi hallita energiakustannuksiaan aiempaa paremmin. Energiayhteisöt, aurinkovoimalat, akustot ja älykkäät kulutuksen ohjausratkaisut optimoivat kulutusta ja tuovat säästöjä niin taloyhtiölle kuin asukkaillekin.

– Taloyhtiöissä kannattaa ottaa selvää energiankäyttöön liittyvistä uusista ratkaisuista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Hyvä hetki asettaa askelmerkkejä uudistuksille on silloin, kun yhtiössä seuraavan kerran päivitetään kunnossapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutusta talousarvioon, kannustaa asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energianeuvonnasta.

Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen. Maalämpöön siirtyneissä yhtiöissä maalämpöpumppu on merkittävä tekijä sähkön kulutuksessa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta.

Kettusen mukaan energiankäytön osuus voi olla jopa 40 prosenttia hoitokuluista – siksi energiaan liittyvät ratkaisut on syytä nostaa pysyvästi pinkan päällimmäiseksi. Aurinkosähkön mahdollisuudet kannattaa selvittää, sillä markkinatilanne on nyt suopea, paneelien hinnat ovat laskeneet ja aurinkosähköä voi nykyisin hyödyntää kiinteistösähkön lisäksi myös asukkaiden sähkönkulutukseen. Siten aurinkosähköstä on tullut kannattava investointi yhä useammille taloyhtiöille.

Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta

Omilla aurinkopaneeleilla tuotettava puhdas aurinkosähkö vähentää ostoenergian tarvetta, pienentää ilmastohaittoja ja on näkyvä osoitus taloyhtiön uudistumisesta.

Moni maalämpöön siirtynyt yhtiö on kokenut kannattavaksi hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu haukkaa merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tästä osa voidaan etenkin alkukeväästä syksyyn tuottaa omilla aurinkopaneeleilla.

Lämmitetään talo sitten kaukolämmöllä tai maalämmöllä, kannattaa aurinkosähkön kannattavuuslaskelmat tehdä tarkasti asiantuntijan avulla, koska laskelmissa on otettava huomioon useita tekijöitä. Järjestelmän suhteellinen hinta alenee koon kasvaessa.

– Aurinkovoimalan hankinnassa pätee suuruuden ekonomia, mikä puoltaa suuremman aurinkosähköjärjestelmän hankintaa. Tällöin järjestelmä mitoitetaan kiinteistön sähkönkulutusta suuremmaksi ja ylijäävällä tuotolla voidaan pienentää asukkaiden sähkölaskuja. Vasta tämän jälkeen ylijäävää aurinkosähköä myydään verkkoon, sanoo Kettunen.

Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta

Aurinkosähkö myös pienentää rakennuksen E-lukua, joka on eri energiamuotoihin ja niiden ympäristövaikutuksiin perustuva laskennallinen energiatehokkuuden mittari. Taloyhtiö saat-
taa saada helpommin rahoitusta peruskorjaushankkeelle, jos-
sa E-luku paranee merkittävästi. Rakennuksen E-luku vaikuttaa myös kiinteistön arvoon ja voi olla merkittävä tekijä asunnon ostajille, jotka arvostavat energiatehokkuutta ja kestävä asu-
mistä.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä.

Pispalasi

Päivystys 24 h
03 213 3303

Käyräkuja 30, 33430 Ylöjärvi
www.pispalasi.fi

” Iso osa suomalaisista taloyhtiöistä on kaukolämmössä. Sähköä kuluu huoneistojen sähkönkäytön lisäksi muun muassa koneelliseen ilmanvaihtoon ja jäähdytykseen, hisseihin, valaistukseen sekä sähköautojen lataukseen.

Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoitukseen.

Se, millaiseksi aurinkosähköhankinnan hintalappu lopulta muodostuu, on aina taloyhtiökohtaista, Kettunen muistuttaa. Katon hyvä kunto, suotuista sijainti ja esteettä katolle paistava aurinko ovat yleisiä edellytyksiä, mutta sen jälkeen on tarkasteltava sähkönkulutuksen ajoittumista tunti- tai varttittasolla.

Energiayhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja

Osakkaiden kiinnostusta aurinkosähköjärjestelmän hankkimiseen lisää mahdollisuus perustaa energiayhteisö, jonka ansiosta pien-
tuotannon hyötyjä jaetaan talon asukkaille. Yhteisesti tuotettu au-
rinkosähkö pienentää ostoenergian kuluja, mikä näkyy suoraan
pienempinä hoitovastikkeina ja sähkölaskuina. Energiayhteisö voi
nostaa kiinteistön arvoa ja houkuttelee vastuullisuutta arvostavia
asukkaita.

Energiayhteisön avulla aurinkopaneeleilla tuotettua sähköä jaetaan laskennallisesti kiinteistösähköliittymän lisäksi asukkaiden sähkönkulutukseen eli jokainen asukas hyötyy yhteisöstä pienem-
pinä asumiskuluina. Vasta asukkaiden sähkönkulutuksen ylittävä
osa myydään sähköverkkoon, ja siitäkin yhtiö saa tuloja.

Energiayhteisön toiminta perustuu siis energiaomavaraisuuden kasvattamisen lisäksi taloudellisen hyödyn tavoitteluun. Aurinkosähköjärjestelmän kokoa on mahdollista kasvattaa hallitusti ja kustannustehokkaasti. Samalla taloyhtiön osakkaat ja asukkaat saavat maksimaalisen taloudellisen hyödyn aurinkosähköjärjestelmästä.

Jos järjestelmään vielä liitetään akusto, voidaan hyvään sään aika-
na tuotettua sähköä käyttää kätevästi sellaisina aikoina, kun pa-
neelit tuottavat vähemmän. Akustoon voidaan myös varastoida os-
tosähköä silloin, kun se edullista.

Energiayhteisö kasvattaa mahdollisuuksia energiaan liittyvien arvovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vaikuttaa oman sähköntuotannon tapaan ja sitä kautta ympäristö-
vaikutuksiin. »



Älykäs ohjaus tasapainottaa asumisoloja ja säästää energiaa

Erityisesti lämmityksen, mutta myös ilmanvaihdon älykäs ohjaus laskee energiakustannuksia. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka tarjoavat taloyhtiöille älyohjausta.

Älykäs ohjaus edellyttää, että huoneistoihin asennetaan antureita, jotka mittaavat lämpötilaa ja usein myös kosteutta ja hiilidioksidia. Anturit antavat taloyhtiölle tärkeää tietoa eri tilojen olosuhteista ja auttavat parantamaan asumisolaja.

Useimmiten antureihin liittyy myös ohjauspalvelu, joka ohjaa esimerkiksi sitä, että miten lämmintä vettä patteriverkostoon menee.

Älykkäät ohjauspalvelut tasapainottavat asumisolosuhteita, säästävät energiaa ja voivat ohittaa kaukolämmön kulutushuippuja varastoimalla rakennukseen lämpöä vähän ennen kulutushuippua. Hyvänä esimerkkinä voisi käyttää sitä, että aamuisin keskivertoyhtiössä on yhtäaikaa paljon suihkuun menijöitä. Silloin sekä veden että tilojen lämmittämiseen menee paljon energiaa.

Jos on mahdollista varastoida lämpöä rakennukseen aamuyöstä ennen huippua ja pienentää tilojen lämmitystä suihkuhuipun aikana, niin se tasaa kulutushuippuja. Silloin syntyy säästöä myös kaukolämpömaksuissa. Kaukolämpötariffissa on useimmiten mukana niin sanottu tehomaksu, joka määräytyy sen mukaan, mikä on korkein kulutushuippu. Alentamalla kulutushuippuja voidaan vaikuttaa siis myös kaukolämmön hintaan.

Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla

Anturit antavat isännöitsijälle ja hallitukselle arvokasta tie-

toa siitä, ovatko kaikki huoneistot yhtä lämpimiä. Jos eivät ole, pitää patteriverkosto tasapainottaa. Jos patteriverkosto on epätasapainossa, niin taloa lämmitetään kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin muualla on liian kuuma ja energiaa kuluu hukkaan.

Kun patteriverkosto on tasapainossa, saadaan madallettua keskilämpötilaa ja luotua paremmat ja terveellisemmät olosuhteet asukkailla. Ilmanvaihtoaikin voidaan ohjata anturien tuottaman tiedon perusteella ja sillä on vaikutusta sisäilmaan.

Älytermostaatit voivat olla huoneisto- ja patterikohtaisia. Seinälle asennettu anturi saa lukemat oikeasta kohdasta eikä esimerkiksi ikkunan vierestä ja ohjaa pattereihin asennettuja termostaatteja. Asukas voi ohjelmoida sen muuttamaan lämpötiloja oman asumisrytminsä ja toiveidensa mukaisesti. Makuuhuoneen voi esimerkiksi säätää vähän viileämmäksi yöaikaan, koska alhaisempi lämpötila nukkuessa on terveydelle hyväksi. Vastaavasti oleskelutilojen lämpötiloja voi hyvin alentaa siksi aikaa, kun ollaan pois kotoa töissä tai matkalla.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi lisäksi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston osaksi ulkopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen, toteaa Ketunen.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet osallistua energiamarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihteluita. ■



Teksti: Mari Pihlajaniemi

TALOYHTIÖN SISÄ-ILMAONGELMIEN JÄLJILLE

Hyvä sisäilma edellyttää ennen kaikkea toimivaa ilmanvaihtoa. Jos taloyhtiön asukas tai useampi ilmoittaa heikosta sisäilmasta, ongelman juurisyiden jäljille pääseminen voi olla kuitenkin hankalaa.

Toimivaa ilmanvaihtoa pidetään usein niin itsestään selvyytenä, ettei siihen juuri edes kiinnitetä huomiota. Puutteet siinä puolestaan tuntuvat arjessa hyvinkin kouriintuntuvasti.

Huonon sisäilman tunnistaminen voi kuitenkin olla vaikeaa jopa silloin, kun sen taustalla on esimerkiksi kosteus- tai homevaurio. Sisäilmaongelmat kehittyvät yleensä hitaasti, jolloin asukkaat aistivat totuttua huonoon sisäilmaan, hajuihin ja tunkkaisuuteen.

Hengitysliitto ry:n sisäilma-asiantuntija **Kirsi Säkkinen** toteaa

esimerkiksi ilmanvaihdon riittämättömyyden tai väärin säädetyn ilmanvaihdon olevan tyypillisiä ilmanvaihto-ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanaviston likaisuus on yleinen ongelma kaikissa ilmanvaihtojärjestelmissä.

Sisäympäristön laatua voivat kuitenkin heikentää monet eri tekijät, kuten puutteellinen ilmanvaihto, liian kuiva tai lämmin ilma, hiukkaset ja kosteusvauriot. Näin ongelmien korjaamisesta tulee haastavaa. Jos taloyhtiössä on epäselvää, mikä heikentää sisäilman laatua, rakennus onkin tärkeä tutkia kokonaisvaltaisesti. »

HALLITTU KORVAUSILMAN SAANTI TAKAA TOIMIVAN ILMANVAIHDON!

Päivitämme venttiilinne edullisesti energiataloudellisiin
tuloilmaikkunaventtiileihin. Kysy lisää!

RAKENNUSPALVELU LIUKKU

KUN RAKENNAT TAI REMONTOIT

040 532 5004, rakennuspalvelu.liukku@gmail.com

www.rakennuspalveluliukku.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Tuloilmasuodattimien huollot taloyhtiöille

Taloyhtiöissä ikkunoiden tuloilmasuodattimet tulee huoltaa vuosittain. Teemme huollot Pirkanmaan alueella asiantuntevasti vuosien kokemuksella. Huolto sisältää suodattimien vaihdot ja yksikön imuroinnin.

Teemme taloyhtiöille myös palovaroittimien tarkastukset. Tarkastus sisältää laitteen testauksen ja raportin.

OTA YHTEYTTÄ!


AHKERAK

Ahkerak Oy
Ari Hiltunen
040 509 0821
ari.hiltunen@ahkerak.fi

Siitamantie 633,
36120 Suinula
www.ahkerak.fi

Joka ilmanvaihtojärjestelmässä on omat haasteensa

Jokaisessa ilmanvaihtojärjestelmässä on omat kompastuskivensä. Esimerkiksi painovoimaisessa ilmanvaihdossa oman riehansa tuovat sääolosuhteet, jotka vaikuttavat ilmavirtoihin.

– Kylmällä ja tuulisella säällä ilmanvaihto on tehokkaimmillaan, kun taas lämpimällä ja tuulettomalla säällä se voi olla olematonta, Säkkinen havainnollistaa.

– Lisäksi raikkaan ulkoilman sisäänottoon vaadittavia korvausilmaventtiileitä joko ei ole tai niitä on liian vähän.

Koneellisen poistoilmanvaihdon yleisenä ongelmana on puolestaan riittämätön korvausilman saanti.

Niissäkin Säkkinen mukaan korvausilmaventtiilejä on valitettavan usein liian vähän, ne on suljettu tai niitä ei ole lainkaan.

– Ilma vedetään sisään rakenteiden epätiivelyskohtien, pistorasioiden tai esimerkiksi postiluukun kautta.

Koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon haasteet juontuvat tavallisimmin ylläpidon virheistä tai suoranaista puutteista. Ilmamäärät saattavat olla väärin säädetyt, ilmanvaihdosta aiheutuva ääni vaimennettu puutteellisesti tai suodattimien vaihtoväli liian pitkä.

Moninaiset varoitusmerkit herättävät sisäilmaongelmiin

Säkkinen toteaa sisäilman ja sen laadun koostuvan monesta tekijästä: asiaan vaikuttavat muun muassa sisäilman lämpö- ja kosteusolosuhteet ja siivouksen taso. Yhtä lailla ongelmia voivat kuitenkin aiheuttaa myös ulkoilmasta kulkeutuvat epäpuhtaudet, sisustus- ja rakennusmateriaalien päästöt sekä rakenteiden kosteus- ja homevauriot.

– Asunnoissa tyypillisiä ongelmia ovat liian korkea tai matala sisälämpötila ja talvella kuiva sisäilma. Myös erilaiset poikkeavat hajut tai sisäilman tunkkaisuus ovat yleisiä ongelmia, jotka usein johtuvat ilmanvaihdon puutteista, mainitsee Säkkinen esimerkkinä.

Jos asuntoon liittyy oireilua, joka helpottaa muualla, mutta esiintyy aina asunnossa, on hänen mukaansa syytä lähteä selvittämään, mistä on kyse. Selvä merkki ongelmista ovat myös jatkuva poikkeava haju tai kosteuteen viittaavat jäljet tai muutokset asunnon sisäpinnoilla.

– Näitä voivat olla esimerkiksi värimuutokset, maalin hilseily tai tapetin kupruilu. Myös lattiapinnoitteiden tummuminen tai rakennuslevyn turpoaminen on hälyttävä merkki.

Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella

Miten taloyhtiön kannattaisi sitten edetä, mikäli asukas tai useampi on ilmoittanut sisäilmaongelmista asunnossaan?

Jos rakenteissa havaitut ongelmat, sisäilman haju tai ihmisen oireet viittaavat mahdolliseen sisäilma- tai homeongelmaan, rakennukselle on Säkkinen mukaan syytä tehdä sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus.

– Tutkimusten tulee olla riittävän kattavia, koska usein ongelmat ovat monen tekijän yhteisvaikutusta.

Sisäilmaongelmien selvittäminen ja korjaaminen on myös aloitettava viipymättä. Säkkinen painottaa, että korjauspäätösten tulee aina perustua tutkittuun tietoon rakennuksen kunnosta.

– Vastaavat selvitykset on syytä tehdä myös, kun suunnitellaan rakennuksen peruskorjausta.

Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevytyneellä henkilöllä. Säkkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän helposti Eurofins Expert Services

Freeepik



Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle

Ilmanvaihdolla on tärkeä merkitys kodin sisäilman laadulle. Parhaimpaan järjestelmään ei kuitenkaan toimi halutusti, jos sitä ei ylläpidetä ja huolleta oikein. Mikäli taloyhtiössä on voimassa normaali yhtiöjärjestys, vastuu ilmanvaihtojärjestelmästä ja sen kunnossapidosta on taloyhtiöllä, summaa Säkkinen.

– Taloyhtiö vastaa siitä, että huoneistossa on käyttötarkoituksenmukainen ja riittävä ilmanvaihto.

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat siten ilmanvaihdon venttiilit sekä niiden korjaaminen ja uusiminen sekä ulkopuolinen puhdistaminen. Niin ilmanvaihtokoneiden kuin korvausilmaventtiilienkin suodattimien vaihtaminen on myös taloyhtiön vastuulla.

– Osakkaan vastuulla on venttiilien sisäpuolisten osien puhdistaminen. Osakkaan tulee myös käyttää ilmanvaihtoa oikein, Säkkinen huomauttaa.

Korvaus- tai tuloilmaventtiilit sijaitsevat tyypillisesti makuuhuoneissa ja olohuoneissa. Ne puhdistetaan valmistajan ohjeen mukaisesti noin 2–4 kertaa vuodessa. Myös asunnon poistoilmaventtiilit on hyvä puhdistaa 2–4 kertaa vuodessa, sillä niihin kertyy helposti pölyä, mikä puolestaan heikentää epäpuhtauksien ja kosteuden poistumista asunnosta.

Hengitysliiton maksuton kodin sisäilma- ja korjausneuvontapuhelin palvelee numerossa 020 757 5181 maanantaita torstaihin kello 9–15 sekä sähköpostitse korjausneuvotat@hengitysliitto.fi.

Oy:n sivuilta www.sertifikaattihaku.fi ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta www.fise.fi.

Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet

Mitään yleispäteviä keinoja sisäilmaongelmien selättämiseen on vaikeaa tarjota – ratkaisut kun niiden aiheuttajiin riippuvat niin suuresti itse ongelmasta ja sen laajuudesta.

– Lämpötilaolosuhteisiin ja joissakin tapauksissa myös ilmanvaihdon ongelmiin on usein helppo tehdä korjauksia, Säkkinen mainitsee esimerkkinä.

Joskus ongelmat, kuten esimerkiksi kosteus- ja homevaurio, ovat kuitenkin rakenteen sisällä, jolloin tarvitaan tutkimuksia, joissa rakenteita avataan.

Säkkinen korostaa kattavien tutkimusten toimivan korjaussuunnittelun pohjana. Tutkimusten perusteella tehdään yksilöity korjaussuunnitelma, josta käy ilmi mitä ja miten korjataan sekä kuinka laajasti rakenteita korjataan.

– Korjauksien suunnittelussa tulee huomioida myös rakennuksen vanhat rakenteet ja materiaalit, hän lisää.

Säkkinen muistuttaa taloyhtiön rakenteisiin ja järjestelmiin liittyvien ongelmien selvittämisen kuuluvan taloyhtiön vastuulle.

– Mikäli taloyhtiö ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa sen poistamiseksi tai rajoittamiseksi, asukas voi ottaa yhteyttä kunnan terveys- ja suojeluviranomaiseen, hän selvittää. Viranomaisella on puolestaan mahdollisuus antaa taloyhtiölle velvoittava määräys suorittaa tarvittavat toimenpiteet.

Haastattelut, katselmus ja lisätutkimukset

Mikäli sisäympäristön laatua heikentävä tekijä on epäselvä, Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitos (THL) ohjeistaa ensin tutustuman olemassa olevaan tietoon rakennuksesta ja sen ongelmista sekä haastattelemaan rakennuksen käyttäjiä heidän havainnoistaan. Tämän jälkeen rakennukseen tehdään katselmus, jossa havainnoidaan muun muassa mahdolliset epäpuhtauslähteet, ilmanvaihdon toiminta ja rakennuksen yleinen kunto. Katselmuksessa ilmenneet selkeät viat korjataan. Jos ongelmien juurisyy ei vielä senkään yhteydessä ole varmistunut, tehdään suunnitelmat tarvittavista lisätutkimuksista ja -mittauksista.

Lähteet: Hengitysliitto, THL, HSYilmastoinfo ■

Astetta jämäkämpi kumppani

LVI-Jämässä on monipuolinen LVI-alan ammattilainen, joka toimii Pirkanmaalla Tampereen talousalueella. Oikein suunnitellut ja asennetut lämmitysratkaisut tuovat taloyhtiölle energiansäästöä ja takaavat lämmityksen toimintavarmuuden pitkäksi aikaa.

Moni taloyhtiö kaipaa säästöjä ylläpitokuluihinsa ja energiankulutukseensa – asukkaidensa asumismukavuudesta tinkimättä.

Esimerkiksi 1970-80-luvun rivitaloissa lämmitysenergiaa voi vihelittää hukkaan suuriakin määriä, jos huoneistoissa on edelleen vanhat, alkuperäiset ulko-ovet ja ikkunat, joiden tiivisteet ovat kulu-neet, huomauttaa LVI-Jämään yrittäjä **Markus Leppälä**.

Kun kokonaisuus on kunnossa, taloyhtiö pystyy kuitenkin sääs-tämään tuntuvasti energiaa ja sitä kautta myös rahaa. Hyvänä esi-merkkinä Leppälä mainitsee 1970–80-luvun taitteessa rakennetun 28 huoneiston rivitaloyhtiön, jonka kaukolämpöpaketin LVI-Jämäk-kä vaihtoi modernimpaan matalalämpöratkaisuun, Högforsin Fik-suGST-lämmönjakokeskukseen, joka on mitoitettu 90-asteiselle kaukolämpövedelle.

– Sitä pääsee seuraamaan puhelimella tai tietokoneella, että mikä on vesien lämpötila ja koko järjestelmän tila, sekä tekemään tarvittavia muutoksia etänä.

Samalla patteriventtiilit vaihdettiin uusiin, patteriverkoston vir-tausarvot suunniteltiin uusiksi ja verkosto tasapainotettiin. Kun venttiileihin asennettiin vielä uudet termostaatit, lämpötila taloyh-tiössä saatiin pysymään haluttuna ja asukkaiden asumismukavuus koheni.

Luotettava LVI-alan monitaituri tekee mitä lupaa

Kun Markus Leppälä päätti vuonna 2021 perustaa yrityksen kolle-gansa **Jussi Jalosen** kanssa, heillä oli takanaan vuosien kokemus alalta. Jo yrityksen nimi, LVI-Jämässä, kuvaa hyvin heidän toimin-tatapaansa:

– Teemme hommat niin kuin on puhuttu ja sovittu, toteaa Lep-pälä. Asiakkaiden yhteydenottoihin vastataan ripeästi ja pohjatyöt hoidetaan viimeistä piirtoa myöten, jotta kaikki on sovittu ja aika-taulutettu valmiiksi ja tarvikkeet tilattu ennen töiden alkua.

LVI-Jämässä tekee taloyhtiöille pääasiassa lämmitysverkoston tasapainotuksia, kaukolämpöpaketien vaihtoja ja lämmitysmuo-don nykyaikaistamista erilaisilla lämpöpumppuratkaisuilla. Samal-la myös taloyhtiön vanhat ikkunat ja ovet voidaan uusia energiate-hokkaammiksi.

Leppälä toteaa etenkin patteriverkoston tasapainotuksen ole-van vaivaton ja edullinen keino säästää energiakuluissa. Jos läm-pö jakautuu taloyhtiössä epätasaisesti, asukkaat voivat kokea osan huoneistoista viileinä, kun taas toisissa lämmintä on liikaakin. Toimi-vat patteriventtiilit ja termostaatit puolestaan pitävät huolen, ettei lämmityksessä pääse tapahtumaan ylilyöntejä.

Kaukolämpökeskuksen uusiminen kannattaa

Kaukolämpökeskukset kestävät käytössä noin 20–25 vuotta. Yli 20-vuotiaan kaukolämpöpaketin vaihtoon on siis jo hyvä varautua.

– Jos isompia komponentteja rikkoutuu tai tulee toiminnallisia häiriötä, kannattaa harkita että vaihtaako sen koko paketin vai kor-jaako vanhaa isolla rahalla, Leppälä vinkkaa.

Yksittäisten komponenttien vaihtaminen on kallista, kun taas kaukolämpöpaketin vaihtaminen uuteen onnistuu yhden päivän

vesi- ja lämpökatkolla. Uudet keskukset ovat energiatehokkaampia ja toimintavarmempia, ja lisäksi uudet lämmönsiirtimet mitoitetaan 90-asteiselle vedelle. Taloyhtiö voi saada sillä lämmityslaskuunsa jopa alennusta: monella kaukolämmön toimittajalla kun paluuv-en lämpötila vaikuttaa perusmaksuun.

Maalämpö on kustannustehokas ja ympäristöystävällinen

LVI-Jämällä on laajaa kokemusta ja osaamista myös maalämpöön siirtymisestä.

– Pystymme näyttämään, millaisia säästöjä vastaavan tyyppiset taloyhtiöt ovat sillä konkreettisesti saaneet, Leppälä kertoo.

Yrityksellä on Bosch Lämpömestari -sertifikaatti, joten heiltä ti-lattuihin Bosch-lämpöpumppuihin myönnetään kuuden vuoden täystakuu ja 10 vuoden kompressoritakuu. Leppälä kehuu merkin laitteita luotettaviksi ja energiatehokkaiksi.

Vaikka maalämpöpumpuille luvataan noin 20–25 vuoden elin-kaarta, vanhan, toimivan pumpun vaihtaminen uudempaan voi olla kannattavaa. Leppälä huomauttaa nykymallien olevan aiem-paa energiatehokkaampia ja usein varustettu esimerkiksi etäseu-rannalla ja pörssisähköhauksella. Myös invertteripumput ovat yleistyneet.

– Invertterin ansiosta pumpun ei tarvitse aina käydä täysillä, vaan se voi käydä aina tarpeen mukaan ja nostaa kierroksia sitten tarvittaessa.



LVI-Jämässä Oy
040 4878626
www.lvi-jamakka.fi
markus.leppala@lvi-jamakka.fi

Putki Tupa Oy – LVI-alan palveleva taitaja Pirkanmaalla

Kun kiinteistön talotekniikasta pidetään säännöllisesti huolta, ei tule ikäviä yllätyksiä ja asukkaat viihtyvät. Hyvässä ylläpidossa auttaa Putki Tupa avuliaalla asenteella ja huoltosopimuskumppanuudella.

Toistakymmentä vuotta toiminut Putki Tupa Oy on täyden palvelun putkiliike, jolta hoituvat yhtä lailla isot urakat kuin pienemmätkin työt. Pirkanmaan alueella toimiva yritys tuottaa LVI-urakointipalveluja sekä saneeraus- ja huoltopalveluja taloyhtiöille, julkisyhteisöille, rakennusliikkeille, rakennuttajille ja kotitalouksille.

Yrityksen hyvä maine ja osaaminen perustuvat hyvin koulutettuun ja ammattitaitoiseen henkilökuntaan.

– Meillä on niin sanotusti hyviä tyyppisiä töissä eli asentajia, joihin me luotamme ja joihin asiakkaat voivat luottaa. Meidän kaverit pystyy heittämään tilanteeseen kuin tilanteeseen – he varmasti pärjäävät kentällä monimutkaistenkin tehtävien kanssa, vakuuttaa liiketoimintapäällikkö **Timo Kekkonen**.

– Koska aika on rahaa niin meille kuin asiakkaillekin, olemme myös varustaneet asentajien autot niin, että vältetään turhilta tukukäynneltä – autoista löytyvät kaikki perustarvikkeet. Lisäksi käytämme kehittyneitä raportointityökaluja ja asiakas saa aina selkeän raportin siitä, mitä on tehty ja tarvitaanko jatkotoimenpiteitä.

Linjasaneerauksista hananvaihtoihin

Putki Tupa Oy taipuu moneen ja pystyy tarvittaessa hoitamaan urakoinnin myös KVR-urakkana, jolloin asiakas saa koko urakan suunnittelusta valmiiseen lopputulokseen saakka. Uudis- ja korjausrakentaminen, tilamuutokset sekä linjasaneeraukset sujuvat vaivattomasti, kun työ on suunniteltu ja toteutettu järjestelmällisesti. Kun Putki Tupa Oy on ammattitaitoisen toteutuksen lisäksi tiiviisti mukana jo suunnitteluvaiheessa, saadaan lopputuloksena aikaan ajanmukaiset, energiatehokkaat ja kattavat LVI-ratkaisut kaikissa kohteissa.

Putki Tupa Oy hallitsee myös erilaisten lämpöpumppujen asennukset ja huollot. On kyse sitten maalämpöpumpusta, ilma-vesilämpöpumpusta tai ilmalämpöpumpusta, saa taloyhtiö Putki Tupa Oy:n toteuttamana oikein mitoitettun ja asennetun laitteiston tiloja lämmittämään.

Tietysti myös pienemmät työt, kuten vaikkapa vesikalusteiden vaihdot, järjestelmien tarkistukset ja perushuollot hoituvat mallikkaasti. Lisäksi Putki Tupa Oy tekee taloyhtiöille järjestelmien yleiskatsauksia eli asentajat käyvät huoneistot läpi ja tekevät listauksen siitä, millaisia vesikalusteita kussakin on, onko korjaustarpeita näkyvissä tarkastushetkellä tai lähimmän viiden vuoden kuluessa. Palveluihin kuuluvat myös kevyet kuntotarkastukset liittyen vesikalusteisiin tai LVI-tekniikkaan.

Huoltopalvelusopimus pitää talotekniikan kunnossa

– Taloyhtiöille hyödyllinen ja toimivaksi todettu palvelu on meidän huoltopalvelusopimusemme. Siihen voidaan asiakkaan niin halu-

tesa sisällyttää kaikki LVI-tekniset huollot, jotka ovat tai joiden hallittaisiin olevan yhtiön vastuulla ja hinta määräytyy sen mukaan, toteaa Kekkonen.

Ennen huoltopalvelusopimuksen solmimista kartoitetaan yhtiön tarpeet ja räätälöidään sisältö vastaamaan mahdollisimman hyvin kyseisen yhtiön tarpeita. Sopimukseen voidaan sisällyttää esimerkiksi hanojen tarkastukset, kaukolämpöpaketin huollot, maalämpöpumpun huollot vuosittain tai vaikka asuntokohtaisen suodattimien puhdistukset, jos käytössä on kiinteistökohtainen jäähdytys.

Sopimukseen voidaan myös kirjata erilliset, kiinteästi hinnoitellut huoltotehtävät – kuten vaikka wc-istuimen vaihto – jolloin taloyhtiö tietää kustannukset jo etukäteen. Lisäksi huoltopalvelusopimuskohteille Putki Tuvalla on 24/7 huoltopäivystys.



Putki Tupa Oy
www.putkitupa.fi
010 235 7330
info@putkitupa.fi



Luottokumppani kaikkiin taloyhtiön remontteihin

Vuosikymmenten kokemus ja ammattitaito näkyvät niin saneeraushankkeen etenemisessä kuin sen lopputuloksessakin. Jokiväri Oy:n käsissä taloyhtiön linjasaneeraus on tilaisuus hallita tulevia kustannuksia, ylläpitää kiinteistön arvoa ja parantaa asumismukavuutta.

Pienet vesivahingot ja putkiston vuodot ovat usein selkeitä hälytysmerkkejä siitä, että linjasaneeraukselle alkaa olla tarvetta. Siitäkin huolimatta moni taloyhtiö vitkastelee asian suhteen jopa vuosia, jolloin ongelmat kertautuvat ja aiheuttavat kalliita lisävahinkoja ympäröiviin rakenteisiin ja huoneistoihin.

– Ja sitten kun päätetään, että hanketta lähdetään viemään eteenpäin, se ei ole kuukauden päästä käynnissä, huomauttaa aluepäällikkö ja rakennusmestari **Jesse Savolainen** korjausrakentamiseen erikoistuneesta Jokiväri Oy:stä.

– Pahimmillaan tiedän tapauksia, joissa siinä urakkalaskennan aikana taloyhtiössä on tapahtunut vesivahinko, lisää hänen kollegansa **Sami Hellberg**.

Oikea-aikainen saneeraaminen – varsinkin kun kyseessä on linjasaneeraus – on siis taloyhtiön kannalta ennen kaikkea taloudellinen ratkaisu.

– Silloin kustannukset ovat tiedossa ja tekniikka tulee korjattua. Sen jälkeen seuraavina vuosina ei pitäisi tulla yllättäviä isoja kustannuksia.

Monipuolinen osaaminen hyödyttää asiakasta

Jokiväri toimii Joensuussa, Kuopiossa, Outokummussa, Tampereella ja pk-seudulla. Yrityksellä on vahvaa kokemusta korjausrakentamisesta, etenkin linjasaneerauksista, mutta myös koko taloyhtiön perusparannushankkeista.

– Tarjoamme taloyhtiöille korjausrakentamista, energiaremontteja ja modernisointeja, on se sitten porraskäytävien peruskorjaamista ja siihen yhteyteen ikkunoiden ja ovien vaihtoa tai lämmitysjärjestelmiä. Mitä ikinä nyt tuleekaan mieleen, mitä voitaisiin taloyhtiössä peruskorjata tai modernisoida, kertoo Savolainen.

Jokiväri toimii hankkeissa tavallisesti pääurakoitsijana, joten taloyhtiö saa yhden kumppanin alta kaiken peruskorjaukseen liittyvän aina talotekniikkaa ja maarakennusta myöten.

– Taloyhtiön ei tarvitse neuvotella monen eri urakoitsijan kanssa, vaan perusasiat käydään meidän kanssamme läpi ja suunnitella kokonaisuuden ja aikataulut.

KVR-urakka on kustannustehokas vaihtoehto

Jokiväri tarjoaa myös KVR-urakointia, jossa yksi urakoitsija vastaa kiinteällä hinnalla rakennusprojektin kaikista vaiheista suunnittelusta aina toteutukseen.

Vaikka saneeraushankkeiden läpimenoaika on aina tapauskohtaista, sekä Savolainen että Hellberg arvioivat KVR-hankkeiden hoituvan yleisesti muita urakkamuotoja nopeammin. Kun kokenut urakoitsija pääsee osallistumaan hankkeen suunnitteluun, hän pystyy valitsemaan aikataulullisesti kustannustehokkaimmat ratkaisut esimerkiksi talotekniikkareititysten osalta.

– Urakoitsija voi taloyhtiön asettamien rajojen puitteissa vaikuttaa esimerkiksi käytettyihin menetelmiin ja sitä kautta saavuttaa

säästöjä taloyhtiölle.

Hellberg huomauttaa urakoitsijoiden laskuttamien kalliiden lisätöiden olevan sitkeä myytti saneeraushankkeissa.

– Kun on suunniteltu oikein, meillä Tampereellakin on toteutunut useita hankkeita, joissa lisätöiden osuus on ollut vain 0,8 prosenttia. Yleensä taloyhtiöt varautuvat budjetissa 5–10 % ylimääräisiin kuluihin.

Linjasaneerauksesta lisäarvoa taloyhtiölle

Linjasaneeraukseen ei tulisi suhtautua vain välttämättömänä pahanä, vaan mahdollisuutena nostaa kiinteistön arvoa ja käyttömukavuutta. Se on taloyhtiölle hyvä tilaisuus tehdä energiaremonttia ja toteuttaa helposti esimerkiksi lämmöntalteenotto, led-valaistus ja lisälämmöneristys tai siirtyä huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen. Samalla voidaan tehdä varauksia ja putkituksia mahdollisia tulevia sähköautojen latauspisteitä varten.

Hellberg huomauttaa, että linjasaneerauksen yhteydessä voidaan tehdä muutoksia myös taloyhtiön yleisiin tiloihin, mikäli niiden käyttöaste on jäänyt alhaiseksi.

– Tiloja voidaan jopa muuttaa niin, että niitä voidaan vuokrata, jolloin niistä saadaan tuloja taloyhtiölle, hän vinkkaa.



Jokiväri

Jokiväri Oy
Aluepäällikkö Sami Hellberg
puh. 0400 164 640
sami.hellberg@jokivari.fi
www.jokivari.fi

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy – taloyhtiön luotettava ja puolueeton kumppani

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy on pitkään toiminut, täysin suomalainen yritys, jonka puoleen taloyhtiön kannattaa kääntyä, kun tarvitaan kiinteistötekniisiä tutkimus- ja analyysipalveluita.

– Teemme muun muassa putkistojen kuntotutkimuksia ja -kartoituksia, rakennuksien peruskuntoarvioita sekä muita teknisiä tarkastuksia. Ehdottomat valttikorttimme ovat puolueettomuus ja laadukkaat tutkimukset, sanoo tiimipäällikkö **Jari Ihajärvi** Suomen Asiantuntijapalvelut Oy:stä.

– Teemme kaikki kuntotutkimukset omalla asiantuntijatiimilämme. Laadun takaa sen lisäksi osaava, pätevä ja kouluttautunut henkilökuntamme sekä omat, uusinta tekniikkaa olevat tutkimuslaitteistot. Puolueettomuutemme varmistaa se, ettemme ole sidoksissa mihinkään saneerauksia toteuttavaan yritykseen eikä meillä ole yhteistyötä sellaisten kanssa, Ihajärvi jatkaa.

Asiakkaiden luottamus Suomen Asiantuntijapalvelut Oy:n palveluihin on erittäin korkealla. Vuodesta 2005 asti Suomen Asiantuntijapalvelut Oy on toteuttanut kuntotutkimuksia ja kuntoarvioita, sekä muita teknisiä selvityksiä asiakkaiden tarpeisiin ja saanut näin useita satoja tyytyväisiä asiakkaita. Suomen Asiantuntijapalvelut Oy:llä on Fise -pätevöitynyt vastuullinen LVV-kuntotutkija ja henkilökunnalla on myös SuLVI:n myöntämä sertifiointi putkiston kuntotutkimuksiin. Kohderyhmänä ovat kaikenkokoiset taloyhtiöt, liike- ja toimistorakennukset, kauppakeskukset ja teollisuushallit.

Eniten Suomen Asiantuntijapalvelut Oy tekee LVI-teknisiä tutkimuksia ja tarkastuksia, kuten LVI-teknisiä kuntoarvioita, lämpöverkoston vesianalyysijä, putkistojen, muoviviemäreiden ja ilmanvaihdon kuntotutkimuksia sekä valurautaviemäreiden pinnoitettavuustarkastuksia. Myös erilaiset viemäreiden tutkimuspalvelut kuuluvat osaamisalueisiin.

Hyvin usein kuntoarvioiden yhteydessä tehdään lisäksi asuntojen märkätilojen kuntokartoitus, mikä on oleellinen asia hyvässä kiinteistön kunnossapidossa. On myös melko tavallista, että tehdyt kuntotutkimukset kirjataan taloyhtiön isännöitsijätodistukseen ja se taas antaa mahdolliselle asunnon ostajalle luotettavan kuvan siitä, että yhtiössä hoidetaan asioita kunnolla.

Muita Suomen Asiantuntijapalvelut Oy:n palveluita ovat muun muassa rakennetekniset palvelut – ikkunoiden ja vesikaton kuntotarkastukset, asbesti- ja haitta-ainekartoitukset, lämpökamerakuvaus – sekä sähkötekniset tarkastukset, kosteustekninen kuntotutkimus ja sisäilmatutkimukset. Lisäksi Suomen Asiantuntijapalvelut Oy taitaa hankesuunnittelun, rakennuttamisen ja valvonnan.

Jos jokin osa-alue rakennuksen kunnossapidossa on asiakkaalle erityisen tärkeä, voi Suomen Asiantuntijapalvelut Oy tarvittaessa räätälöidä kyseiseen tarpeeseen vastaavan palvelun.

– Erityisen tyytyväisiä asiakkaamme ovat olleet laadukkaiden tutkimusten lisäksi raportointiin. Jokaisen tutkimuksen yhteydessä asiakas saa helppolukuisen ja selkeäsanaisen raportin, johon sisältyy aina myös pitkän tähtäimen suunnitelma. Siihen listataan kymmenen vuoden jaksolle asiat, jotka ovat tulossa tehtäväksi ja niille annetaan suuntaa antavat hinta-arviot, toteaa Ihajärvi lopuksi.



Satpa

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy
www.satpa.fi • info@satpa.fi

Parmair – taloyhtiön helpoin ilmanvaihtoremontti

Erityisesti saneerauskohteisiin suunniteltu Parmairin ilmanvaihtolaite sopii minkä tahansa muun ilmanvaihtokoneen tilalle ilman kalliita ja hankalia kanavistomuutoksia. Remontin helppoutta ja luotettavuutta lisää se, että taloyhtiö saa koko ketjun hankinnasta asennukseen ja huoltoihin suoraan valmistajalta ilman välikäsiä ja alihankkijoita.

– Toki me teemme niin uudiskohteisiin kuin talotehtaillekin suunniteltuja koneita, mutta se, missä me olemme selkeästi markkinoiden paras, on saneerauskohteisiin kehitelty ilmanvaihtolaite. Olemme suunnitelleet sellaiset laitesovittimet ja kattolevyt, että Parmair-laite voidaan asentaa minkä tahansa muunmerkkisen koneen tilalle ongelmitta. Lisäksi se on energiatehokas ja nopea asentaa, lupaa kehitysjohtaja **Joni Virtanen** Parmair ilmanvaihto Oy:stä.

Pitkään alalla ollut Parmair on muutenkin erilainen laitevalmistaja. Siinä missä muut vain valmistavat laitteet ja myynnin, asennukset sekä huollot hoitaa joku välikäsi, saa asiakas Parmairilta koko ketjun alusta saakka – ja se näkyy suurena joukkona erittäin tyytyväisiä asiakkaita.

– Eniten siihen varmaankin vaikuttaa se, että meillä on kaikki omissa käsissä – myynti, valmistus, asennukset ja huolto. Meillä on myös maksuton tuki asiakkaille. Olemme aidosti vastuullinen ja kotimainen toimija, mikä on meille iso arvo, kertoo Virtanen.

Yli 40 vuotta vanhan tuotemerkkin tehdas sijaitsee Forssassa ja kaikki komponentit, mitä laitteiden valmistuksessa tarvitaan tulevat Suomesta lukuunottamatta puhaltimia, joita ei kotimaasta saa. Ne ovat kuitenkin eurooppalaista laatua eli tulevat Saksasta.

– Kun ilmanvaihtolaite on meiltä hankittu, niin asiakas tietää, että jos tulee kysyttävää, niin hän voi olla meihin suoraan yhteydessä ja saa meiltä aina tarvitsemansa avun ja neuvot – on kyse sitten laitteen käytöstä tai mahdollisesta huoltotarpeesta, komppaa taloyhtiöitä kaikissa asioissa palveleva **Tomi Suoniemi**.

Parmairin ilmanvaihtolaite säättää itse itseään ja on energiapihi

– Kun prosessi on hyvin hallussa ja asentajat tuntevat laitteet läpikotaisin, niin asennuksissakin säästyy huomattava aika. Jos asennetaan vaikka 100 konetta johonkin kohteeseen ja työ pystytään tekemään tuntikin nopeammin per laite, niin säästyyhän silloin kokonaisuudessa jo melko mukavasti aikaa ja rahaa. Lisäksi asu-mishaitta on pienempi. Olemme toteutuneissa urakoissa saaneet asukkailta myös erityistä kiitosta siitä, että tiedottaminen projektin etenemisestä on pelannut koko ajan moitteettomasti, kertoo Joni Virtanen.

Parmair myös testaa laitteita ahkerasti. Omassa kylmälaboratoriossa tehdyt testit ovat johtaneet siihen, että omista ilmanvaihtolaitteista on saatu todella energiatehokkaita myös talviolosuhteissa. Vanhojen ilmanvaihtokoneiden ongelma on usein se, että pakkaskaudella ne eivät läheskään aina toimi kuten pitäisi. Kun kone pätکی tuloilmaa, se johtaa helposti siihen, että asunnosta tulee alipaineinen ja sisäilman laatu laskee nopeasti.

Tutkimusten mukaan meillä Suomessa on maailman paras ulkoilma ja saman pitäisi tietysti toteutua myös sisäilman kohdalla. Hyvä tasapainoinen ilmanvaihto merkitsee huolettomuutta sekä

terveyttä kodin rakenteille ja asukkaille.

– Tavallinen ihminen ei osta konetta vaan parempaa sisäilmaa. Hyvä sisäilma on nykyään entistä oleellisempi asia, kun sisätiloissa vietetään enemmän aikaa kuin takavuosina, muistuttaa Suoniemi.

– Esimerkiksi radonalueilla olemme saaneet lukemat kuriin ihan vain vaihtamalla ilmanvaihtokoneen. Uudet laitteet ovat myös energiapihiä. Esimerkiksi 120-neliöisessä omakotitalossa on saatu kone vaihtamalla keskimäärin 3 000 kWh säästö vuositasolla. Luku on todellinen ja saatu seurantapaikkojen lukemia taltioidulla. Kerrostalokohteista ei vielä ole tarpeeksi pitkää dataa, mutta säästöjä sielläkin epäilemättä tulee, lupaa Virtanen.

Parmairin uuden sukupolven laitteet ovat lisäksi erittäin helpokäyttöisiä ja pitkälle automatisoituja. Ne säättävät tarpeen tullen itse itseään ja sisäilma pysyy optimaalisena koko ajan. Kun esimerkiksi asukkaat lähtevät ulos asunnosta, hiilidioksidikuorma vähenee, laite havaitsee sen ja laskee tehoa. Kun ihmiset taas palaavat ja hiilidioksiditaso nousee, laite vastaa siihen. Samoin jos kosteuskuorma kasvaa, laite poistaa kosteutta. Ainoa, missä se tarvitsee ihmisen apua, on silloin tällöin tapahtuva suodattimen vaihto.

– Vaikka laitteemme ovat jo nyt huippuluokkaa, emme ole jääneet lepäämään laakereillamme. Tuotekehittely etsii koko ajan uusia innovaatioita ja kehittää entistä parempia laitteita. Niistä tullaan kuulemaan enemmän vuoden 2026 aikana.

As Oy Sinikaisla – Ilmanvaihtosaneeraus Helsingissä

Helsingin Ruoholahdessa sijaitseva As Oy Sinikaisla on 1990-luvun alussa rakennettu, usean porrashuoneen ja noin 120 asunnon taloyhtiö. Yli 30 vuoden käytön jälkeen talon alkuperäiset Vallox MUH ILMAVA -ilmanvaihtokoneet olivat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän – osaa laitteista oli korjailtu ja moottoreita vaihdettu, mutta osa koneista ei enää toiminut kunnolla. Oli aika uudistaa koko ilmanvaihtojärjestelmä.

Hankesuunnittelun yhteydessä kartoitettiin eri vaihtoehtoja laitteiden uusimiseksi. Tavoitteena oli löytää ratkaisu, jolla vanhat koneet voitaisiin korvata uusilla mahdollisimman vaivattomasti – ilman laajoja kanavamuu-toksia. Parmair nousi esiin vaihtoehtona, jonka sovitinteknologian avulla uudet laitteet saatiin asennettua suoraan vanhojen tilalle, mikä säästi aikaa, kustannuksia ja asukkaita turhalta häiriöltä.

Tarjouskilpailun jälkeen Parmair valittiin toteuttajaksi. Jo ennen kilpailua Parmair osallistui yhdessä Amrak Oy:n kanssa kohteen kartoitukseen, mikä antoi hyvän pohjan projektin suunnittelulle.

Sujuvaa yhteistyötä ja laadukasta toteutusta

Kohteen valvojana toiminut **Jere Väänänen** kertoo yhteistyön sujuneen erinomaisesti:



– Parmair palveli alusta alkaen hyvin. Tiedonkulku Parmairin työnjohtajan Tomi Suoniemen kanssa toimi todella hyvin, ja asioista pystyttiin sopimaan joustavasti molemmin puolin. Kaikki eteni suunnitelmien mukaan.

Työt etenivät kesän 2025 aikana aikataulussa ja pysyivät budjetissa. Vaikka matkan varrella tuli muutamia ennakoituja lisätoimia, yllätyksiä ei ilmennyt. Myös asennusjärjestelyt sujuivat mallikkaasti.

– Erityisesti jäi mieleen, että työt saatiin lähes aina valmiiksi saman päivän aikana. Asukkaille aiheutui vain hyvin pientä häiriötä. Parmairin tiedotus oli erinomaista – koko yhtiö tiesi koko ajan, missä mennään.

Selvä parannus ilmanvaihtoon ja sisäilmaan

Saneerauksen jälkeen asukkailla on tullut pelkästään positiivista palautetta. Vanhoihin laitteisiin verrattuna ero on ollut huomattava – ilmanvaihto toimii nyt tasapainoisesti ja sisäilman laatu on selvästi parantunut. Myös työmaan sujuvuus ja henkilöstön ammattitaito saivat valvojalta kiitosta.

– Ei kyllä keksi mitään huonoa sanottavaa. Erityiskiitos Benjamin Kantelukselle – hänen toimiessaan nokkamiehenä hommat sujuivat viimeisen päälle. Myös hänen lomansa aikana työt jatkuivat moitteettomasti.

Luotettava kumppani jatkoonkin

Väänänen kertoo, että yhteistyö Parmairin kanssa jätti kokonaisuudessaan erittäin positiivisen vaikutelman:

– Ensimmäinen yhteinen projekti, mutta yhteinen sävel löytyi heti. Hinta kohtasi laadun hienosti, ja Parmairin joustavuus teki yhteistyöstä mutkatonta. Asioista pystyi aina sopimaan, ja Parmair kunnioitti myös osakkaiden toiveita. Voin ehdottomasti suositella Parmairia vastaaviin kohteisiin.



PARMAIR

Tomi Suoniemi 041 312 1217
tomi.suoniemi@parmair.com
www.parmair.com





Luotettavuus on ominaisuutemme.

**Pyykinpesukoneemme on testattu
kestämään 30 000 käyttökertaa.**

Miele Professional tarjoaa järkevän kokoiset koneet, monipuoliset ja nopeat pesu- ja kuivausohjelmat sekä helppokäyttöiset, monikieliset käyttöliittymät.

Miele tarjoaa myös erilaisia sovelluksia, kuten appWash -varaus- ja maksutoimintoihin ja ilmainen MOVE koneiden kulutusarvojen ja käyttöasteiden seurantaan. PROtect huoltopalvelumme ehkäisee käyttökatkot ja pitää pesulan toiminnassa.

Pyydä tarjous!

miele.fi/professional
professional@miele.fi
09-875 97 500

Miele Professional. Immer Besser.



TALOUSVAHVISTUS OY

**Hallituksen, isännöitsijän
ja asunnonomistajan
luottokumppani
tilintarkastuksissa.**

PYYDÄ TARJOUS:
toimisto@talousvahvistus.fi
tai Jussi Pohjaranta / 044 582 3025





**PALVELUT JA
ASUMINEN**



Teksti: Elina Salmi

MIELIKUVA TALOYHTIÖSTÄ SYNTYY JO PORRASKÄYTÄVÄSSÄ

Ensivaikutelma kiinteistöstä syntyy silloin, kun henkilö astuu ulko-ovesta porrashuoneeseen. Siksi sen kunnosta kannattaa pitää erityisen hyvää huolta.

Siisti ja väreiltään harkittu porrashuone antaa taloyhtiöstä hyvän kuvan ja parantaa asukasiihtyvyyttä. Lisäksi se heijastuu niin myytävän asunnon arvoon kuin myytävyyteenkin.

Porrashuoneen ilme kohenee useimmiten maalaamalla. Jos seinäpinnat ovat pääsääntöisesti ehjät, mutta yleisilme on nuhjuinen, riittää normaalisti huoltomaalaus. Jos taas edellisestä maalauskerasta on jo aikaa ja seiniin on ilmestynyt enemmän tai vähemmän kolhuja kovan kulutuksen ja vaikkapa muuttojen jäljiltä, voi olla tarpeen teettää perusteellisempi korjausmaalaus. Se sopii myös sellaisiin kohteisiin, joissa halutaan voimakkaasti muuttaa porraskäytävän ilmettä ja pohjat on uusittava uuden maalauksen alustaksi.

Aikakauden mukaista ilmettä

Koska porrashuone luo ensivaikutelman taloyhtiöstä, kannattaa sen ilmeen suunnittelu antaa ehdottomasti ammattilaisten tehtäväksi. Suunnittelijoiden valinta onkin yksi tärkeimmistä projektin vaiheista. Visuaalisen suunnittelijan ja rakennesuunnittelijan saumattomalla yhteistyöllä saat toteuttamiskelpoiset, esteettiset ja kokonaistaloudelliset suunnitelmat.

Osaavan suunnittelijan apu on erityisen isossa osassa silloin, kun remontoidaan vanhan arvokiinteistön porraskäytäviä. Niissä saattaa olla aikakauden mukaisia, taiteilijoiden tai käsityömasterien to-

teuttamia monimutkaisia koristemaalauksia, joiden kohen-
tamiseen tarvitaan hyvän suunnittelijan lisäksi ammattitai-
toiset toteuttajat.

Värit, pinnat ja valaistus

Porrashuoneremontilla voi tuoda uutta piristystä porras-
huoneeseen. On kuitenkin selvää, että porrashuoneen al-
kuperäisten koristemaalauksen entisöinti on eri kustannus-
luokkaa kuin uudemman talon yhdellä tai kahdella värillä
toteutettu ylimaalaus.

On kiinteistö sitten 1920-luvulla rakennettu tai moder-
nimpaa mallia, pitää alkajaisiksi pohtia, millaiselta tilan ha-
lutaan näyttävän valmiina. Porrashuoneella – kuten koko
talollakin – on valmistumisaikakaudelle tyypilliset piirteet,
jotka on hyvä ottaa huomioon maalausremontissa.

Värien lisäksi porrashuoneen tunnelmaan voi vaikuttaa
erilaisten pintojen ja valaistuksen avulla. Näyttävillä valaisi-
millä saa tuotua tilaan aivan uutta ilmettä. Tärkeää on myös
huolehtia siitä, porrashuoneessa on valoa riittävästi, jotta
kulkeminen on turvallista.

Huoltomaalaus vai korjausmaalaus?

Porrashuoneen huoltomaalaus on yleensä melko nopea to-
teuttaa ja kustannuksiltaan maltillinen. Maalaus alkaa sillä,
että seinäpinnat puhdistetaan liasta huolellisesti ja perus-
teellisesti. Sen jälkeen urakoitsija tasoittaa seinän epätasai-
suudet ja korjaa pikku kolhut sekä maalaa seinät. Maalin va-
lintaan vaikuttavat aiemmin kohteessa käytetyt maalityypit
ja alustan kunto. Vesiohenteisilla maaleilla saadaan kestävä
pintaa, mutta tietyillä alustoilla ja aikakauden kohteissa on
perusteltua käyttää liuoteohenteisia tuotteita.

Perusteellisempi korjausmaalaus alkaa sillä, että porras-
huoneen seinien tasoite ja rappaus poistetaan niiltä osin
kuin on tarpeen ja tasoitetaan uudelleen. Sen jälkeen on
helppo toteuttaa suuriakin muutoksia vaativia ideoita. Uusi
pohjakäsittely helpottaa myös tulevia huoltomaalauksia.

Portaat voi hioa ja pinnoittaa

Tärkeä osa porrashuonetta ovat portaat, kaiteet ja käsijoht-
teet. Ne on tietysti huollettava samassa yhteydessä, kun sei-
niä kohennetaan.

Portaiden kunnostus riippuu pitkälti materiaalista. Melko
yleiset mosaiikki- ja pesubetoniporaat voidaan kunnostaa
hiomalla ja tarvittaessa paikkaamalla. Myös linoleumilattia
on hiottavissa, samoin puulattia, vaikka sitä onkin käytetty
porrashuoneissa vähemmän. Linoleumi-, muovi- ja kumilat-
tiat on mahdollista suojata pinnoitteella, jolloin sitä ei enää
jatkossa tarvitse vahata.

Kaiteet ja käsijohteet kunnostetaan materiaalin edellyt-
tämällä tavalla. Repsottavat listat korjataan tai vaihdetaan
kokonaan remontin yhteydessä.

Porrashuoneen remontin yhteydessä kannattaa myös
tarkastella kiinteistön esteettömyysasioita. Pystyykö tiloi-
sa liikkumaan henkilö, jolla on merkittäviä haasteita liikkui-
misen suhteen vai pitäisikö mahdollisesti rakentaa luiskia tai
vastaavia liikkumista helpottavia rakenteita.

Lähde: tikkurila.fi, tehopro.fi

»

REHTI

— ISÄNNÖINTI —

KIINTEISTÖSI RENTI KUMPPANI

**Rehtiä,
helposti tavoitettavaa ja
luotettavaa lähi-isännöintiä
pienille ja isoille
taloyhtiöille.**

**040 629 0500
info@rehti-isannointi.fi
Mustanlahdenkatu 19 LH 7
33210 Tampere**



JÄTELAVA-, NOSTO- JA KULJETUSPALVELUT

**Ammattitaidolla
ja joustavasti**

**0400 622 938 • 040 411 2286
info@psvkuljetus.fi**

www.psvkuljetus.fi



Muista nämä asiat oman asunnon remontissa

Asunto-osakeyhtiölaki sanoo yksittäisen huoneiston remontista seuraavaa: "Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, mikäli muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen."

Yksinkertaistettuna virke tarkoittaa sitä, että katon tai seinät voi maalata tai tapetoida ilman eri lupaa, mutta liki kaikista muista asunnossa tehtävistä muutoksista pitää ilmoittaa. Määräys turvaa niin remontintekijän kuin taloyhtiön ja muiden osakaiden oikeudet.

Muutostyöilmoitus on tehtävä ennen töiden aloitusta kirjallisena joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoituksessa pitää selvittää osakkaan tarkat yhteystiedot ja työkohteen osoite, milloin remontti on tarkoitus aloittaa ja kauanko se kestää. Osakkaan pitää myös ilmoittaa kuka työn tekee eli suunnittelijan, urakoitsijan ja työnvalvojan nimet ja yhteystiedot.

Remontti-ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti, jotta tiedot voidaan säilyttää ja tallentaa. Kun osakas ilmoittaa remontista oikein, tulee asianmukainen merkintä isännöitsijäntodistukseen ja seuraava omistaja saa asuntokaupan yhteydessä tiedon tehdyistä remonteista.

Remontista on hyvä ilmoittaa hyvissä ajoin, sillä töitä ei saa aloittaa ennen luvan saamista. Taloyhtiön pitää käsitellä remontti-ilmoitus kohtuullisessa ajassa. Kohtuullisena aikana voi pitää noin kuukautta, loma-aikaan kahta kuukautta.

Remontti on valvottava asianmukaisesti

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen työlle mahdollisesti asetettuja ehtoja.

Onnistunut valvonta voi vaikuttaa osakkaan kunnossapitovastuuseen myös jatkossa: Jos remontti vaikuttaa taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin, osakkaan tekemä työ rinnastuu yhtiön perustasoon ja yhtiö on voinut valvoa remontin toteuttamista, säilyy kyseisen rakennuksen osan kunnossapito edelleen yhtiön vastuulla. Jos taas valvontaa ei ole päästy tekemään, vastuu siirtyy lähtökohtaisesti osakkaalle.

Ilmoitusvelvollisuuttakin tärkeämpää on, että remontit tehdään oikein ja niitä valvotaan asianmukaisesti. Taloyhtiö valvoo osakkaiden remonteja, jos ne voivat aiheuttaa haittaa tai vahinkoa taloyhtiölle, sen omaisuudelle tai naapureille. Ellei osakas itse valitse työnvalvojaa, voi taloyhtiö valita sellaisen. Kustannukset maksaa joka tapauksessa osakas.

Jos muutostyö vaikuttaa naapureihin, hallituksen tai isännöinnin tehtävänä on ilmoittaa muutoksesta heille. Tämän jälkeen naapurit voivat harkita, onko heillä mahdollisuus puuttua remontiin. Remontintekijän kannattaa itsekin ilmoittaa naapureille suunnittelemaansa remontista ja työn aiheuttamasta haitasta. ■



Teksti: Mari Pihlajaniemi

DIGITALISAATIO TALOYHTIÖSSÄ – HYÖTYJÄ JA HAASTEITA

Digitalisaatio ei ole taloyhtiöille vain trendikästä sanahelinää, vaan mahdollistaa esimerkiksi reaaliaikaisen kulutusseurannan ja älykkäitä ratkaisuja kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi. Kehityksen käänköpuolena on kuitenkin huomioitava etenkin tietoturva.

Taloyhtiö, joka on tottunut hoitamaan asioitaan ruutuvihkon ja kynän avustuksella, saattaa pitää puhetta digitaalisista ratkaisuista turhana sanahelinänä, ja noita ratkaisuja itsessään vain ylimääräisenä kustannuseränä – miksi investoida niihin, kun ennenkin on pärjätty hyvin?

Digitalisaatio kuitenkin näkyy ja tulee tulevaisuudessakin näkymään taloyhtiöiden toiminnassa merkittävästi, toteaa Isännöinti- ja kehityspäällikkö **Ira Tenhunen**. Hän kertoo liiton seuraavan isännöintialan ja taloyhtiömaailman kehitystä tiiviisti myös digitali-

saation osalta.

– Teemme esimerkiksi joka toinen vuosi pelkkiin alan IT-asioihin keskittyvän Isännöintialan järjestelmäselvityksen. Ennen järjestelmäselvitystä teimme hieman vastaavaa kyselytutkimusta nimeltä Isännöintialan digiselvitys.

Digitalisaation eteneminen näkyy Tenhusen mukaan liki pitäen kaikessa taloyhtiötoiminnassa: niin taloyhtiöiden tavoissa kokousta, sähköisten asukaspalveluiden lisääntymisenä kuin esimerkiksi sähköisen allekirjoitusten käyttöönottona. »

– Yksi iso teema on myös Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, joka kokoaa ensimmäistä kertaa koskaan tietoa rakenteellisena valtion järjestelmään.

Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää

– Digitalisaatio, ja kehittyvä teknologia, mahdollistaa jo nyt erilaiset älykkäät talotekniset järjestelmät, joiden avulla voidaan säästää esimerkiksi sähköä tai vettä, Tenhunen huomauttaa.

Hän toteaa digitalisaation hyödyttävän taloyhtiöitä kuitenkin monella tapaa. Sen tarjoamista mahdollisuuksista on hyötyä niin yhtiön hallinnon hoitamisen kuin viestinnän ja kiinteistön energia- tehokkuuden parantamisenkin osalta.

Konkreettisena esimerkkinä Tenhunen mainitsee hybridikokoukset ja läpinäkyvämmän päätöksenteon, sekä viestinnän ja sähköisen asioinnin. Hän kertoo hallitukselle, osakkaille ja asukkailla olevan nykyisin tarjolla useita etäkokoustamiseen ja sähköiseen asiointiin tarkoitettuja palveluita.

– Tällaisten etäkokousalustojen tai asukasportaalien kautta voidaan laittaa jakoon esimerkiksi tiedotteita tai kokouspöytäkirjoja sekä hoitaa muuta sähköistä asiointia, esimerkiksi varata saunavuoron tai pyykkituvan.

Tietoturva edellyttää tarkkuutta myös asukailta

Digitalisaation kiihtyminen tarkoittaa myös digitaalisen maailman uhkien kasvua. Tenhunen muistuttaa, että taloyhtiön on tärkeää huolehtia tietoturvasta.

– Monessa yhtiöissä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel,

on se, että ylipäätään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asoiden koskevan myös taloyhtiöitä.

Taloyhtiön tulisi hänen mukaansa huolehtia, että esimerkiksi talotekniikan järjestelmät huolletaan ajallaan ja niiden tietoturva on huomioitu. Sen sijaan asunnon haltija vastaa esimerkiksi oman kotiverkkonsa ja laitteiden turvallisuudesta.

– Asukkaan huolimattomuus voi pahimmassa tapauksessa aiheuttaa uhan koko taloyhtiölle. Taloyhtiön olisikin hyvä välittää tietoa kyber- ja tietoturva-asioista myös taloyhtiön asukkailla.

Isännöintialalla painetta päivittää osaamista

Isännöitsijän rooli uusien digitaalisten ratkaisujen käyttöönotossa riippuu Tenhunen mukaan paljon isännöitsijästä ja taloyhtiöstä.

– Toisen isännöintiä tarjoavan tahon palvelutarjoama voi jo lähtökohtaisesti sisältää paljon enemmän digitaalisia työkaluja ja prosesseja kuin toisen. On myös kiinni taloyhtiön omasta tahtotilasta, kuinka digitaalisesti asioita halutaan hoitaa.

Hän toteaa isännöintialalla olevan kuitenkin tarvetta päivittää digi- ja IT-osaamista.

– Toki tässäkin pätee se, että osa isännöitsijöistä on paljon edistyneempiä teknologian hyödyntäjiä kuin toiset, mutta koko alan näkökulmasta osaamisen kehittäminen on tärkeää.

Erityisesti Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä, ja hankkeen myötä kasvanut tarve kehittää keskeisten järjestelmien toiminnallisuuksia sekä yrityksen omia prosesseja, on Tenhunen mukaan kiihdyttänyt isännöinnin osaamistarpeiden päivityspainetta.

– On selvää, että digitalisaatio helpottaa tietyiltä osin isännöinnin työtä, mutta sen onnistunut hyödyntäminen vaatii myös paljon resursseja ja suunnittelua.

KUSTANNUSTEHOKAS

DIGITAALINEN ASUKASNÄYTTÖ

Digitaalinen näyttö poistaa turhia kilometrejä ja tulosteita – lyhyesti sanottuna se helpottaa isännöitsijän työtä, parantaa tiedottamista ja säästää kustannuksia.

1. **Hanki meiltä näyttö**, jossa on mukana verkkopohjainen ja helppokäyttöinen Smartsign-julkaisujärjestelmä.
2. **Me asennamme**, koulutamme käyttäjät ja tarvittaessa huollamme.
3. **Palvelusopimuksemme** sisältää kaiken tarvittavan: infonäytön, julkaisujärjestelmän, suojakotelon ja asennuksen sekä huollon ja tuotetakuun, ulkoasun suunnittelun, henkilökohtaisen tukihenkilön ja rahoituskoron.

Soita
ja kysy
lisää!



Sekä lisäksi mahdollisuus lisäpalveluun: VARAUSJÄRJESTELMÄ, jolla voit varata taloyhtiösi saunan, pesutuvan tai kerhotilan kätevästi puhelimella, mobiililaitteella tai näytöltä.



www.infoni.fi | myynti@infoni.fi | +358 400 814 355



Huoneistotietojärjestelmä vahvasti läsnä taloyhtiöiden arjessa

Maanmittauslaitoksen toteuttama ja ylläpitämä sähköinen huoneistotietojärjestelmä on ollut taloyhtiöille kiistatta yksi viime aikojen tuntuimpia digitalisaatioharppeja.

Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden oli lisättävä osakehuoneistojen omistajatiedot järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Järjestelmä laajenee vuoden 2025 aikana hankkeen siirtyessä toiseen vaiheeseensa.

Ira Tenhunen arvioi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen olevan hyvin ajankohtainen asia taloyhtiömaailmassa – ja juuri nyt varmasti myös tärkein. Hankkeen toisessa vaiheessa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee koskemaan taloyhtiön hallinnollisia tietoja eli taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja, kunnossapitotarveselvityksiä, osakkaiden muutostyötietoja ja taloyhtiölaina- ja vastiketietoja.

– Jatkokehityshankkeen tavoite on, että tietoja voi tu-

levaisuudessa hyödyntää niin asuntokaupassa, luotonantossa, vakuuksien hallinnassa, taloyhtiöiden hallinnassa kuin osakkaan omien huoneistojen hallinnassa, hän kertoo.

Taloyhtiölainojen osalta tiedot menevät myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön, jolloin kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata.

Ammattimaisen isännöinnin piirissä olevien yhtiöiden tiedot siirtää isännöinti. Tenhunen muistuttaa, että asiasta on kuitenkin hyvä keskustella ja tarvittaessa sopia.

Siirtymäajat tietojen ilmoittamiselle alkavat ensi kesänä eli 1.6.2025 ja tietojen tulee olla järjestelmässä 30.6.2026. Aikaa tietojen siirtämiselle on siis vuosi. Kun tiedot on siirretty ensimmäistä kertaa, alkaa niin sanottu ylläpitovaihe, jolloin tietoja päivitetään määrätyn aikavälin huoneistotietojärjestelmään. ■

Nykyaikainen vesihuolto palvelee taloyhtiön tarpeita

Tampereen Vesi vaihtaa asiakkailleen etäluettavia vesimittareita tasaista tahtia. Uusi mittaritekniikka mahdollistaa taloyhtiöille muun muassa entistä kattavamman kulutusseurannan ja uusia taloautomaation ratkaisuja – ja siten myös säästöjä.

Tampereen Veden putkimestari **Jarmo Niittyniemellä** on meneillään tuntuva urakka: likipitään kaikkien heidän vesimittareidensa vaihtaminen uusiin, etäluettaviin malleihin vuoden 2027 loppuun mennessä. Työ on tarkoitus suorittaa kolmen vuoden aikajänneellä, jolloin mittareita saadaan vaihdettua vuosittain runsaat 6 000 kappaletta.

– Tänä vuonna pyrimme siihen, että 10 000 mittaria olisi vaihdettu vuoden lopussa, eli kaiken kaikkiaan vähän vajaa puolet mittarikannastamme.

Muutos vaikuttaa pääasiassa siihen, miten asiakkaita laskutetaan vedenkulutuksesta. Aiemmin laskutus tapahtui käyttöarvion perusteella, ja kun varsinaisesta toteutuneesta kulutuksesta saatiin lukemia, laskusta annettiin tarvittaessa hyvitystä tai asiakas sai maksettavakseen tasauslaskun.

– Jos on etäluettava mittari, laskutus menee reaaliaikaisen vedenkulutuslaskuman mukaan. Se helpottaa meidän toimintaamme ja varmasti myös taloyhtiöiden toimintaa. Ei tule isoja yllätyksiä.

Teknologian kehitys tehostaa kiinteistönpitoa

Etäluettavien mittareiden teknologia on kehittynyt viime vuosina paljon. Niittyniemi kertoo uusien mittareiden tiedonsiirron tulleen samalla varmemmaksi esimerkiksi viiden vuoden takaiseen verrattuna.

Kun vedenkulutuksesta on entistä paremmin dataa saatavilla, kysymys on enää vain siitä, miten taloyhtiö haluaa sitä hyödyntää. Niittyniemi toteaa automaation olevan kuitenkin nykyä, ja Tampereen Vesi käy aiheesta taajaan keskustelua esimerkiksi opiskelija-asuntosäätiöiden ja suurten isännöintiyritysten kanssa. Kustannustehokkaan kiinteistönpidon tueksi Tampereen Vesi tarjoaa asiakkailleen myös online-palvelua.

– Kun vesimittari vaihtuu etäluettavaksi, palvelusta voi seurata taloyhtiön vedenkulutusta myös tuntitasolla.

Seurannan avulla taloyhtiössä voidaan havaita nopeammin esimerkiksi vesivuodot ja muut vedenkulutuksen poikkeamat, jotka voivat edellyttää siltä toimenpiteitä.

Tonttijohto kuuluu taloyhtiön vastuulle

Taloyhtiöille voi olla toisinaan epäselvää, mitkä huoltotehtävät vedenjakelun osalta kuuluvat sille itselleen ja mitkä puolestaan vesihuoltolaitokselle. Niittyniemi tarkentaa tonttijohtojen ja jäteveden tonttiovierin olevan kokonaisuudessaan kiinteistön eli taloyhtiön omaisuutta aina runkojohdosta alkaen.

– Se tarkoittaa sitä, että heidän vastuullaan on huolehtia sen vesijohdon kunnosta. Vesimittari puolestaan on Tampereen Veden, hän kertoo.

– Usein taloyhtiöissä on myös virheellinen käsitys, että esimerkiksi venttiilit ennen vesimittaria kuuluisivat Tampereen Veden vastuulle. Kyllähän mekin voimme vaihtaa venttiileitä, mutta laskutamme sitten siitä.

Niittyniemi muistuttaa yksityisten putkiliikkeiden voivan myös suorittaa venttiilien vaihtoja. Joskus palvelu onkin nopeampi saada niiden kautta, sillä vesihuoltolaitoksella on henkilöstöä rajallisesti.

Uskomus siitä, että vain Tampereen Vesi saisi koskea ennen mittaria sijaitseviin osiin, elää kuitenkin vahvana niin putkiliikkeiden kuin huoltoyhtiöidenkin keskuudessa.

Häiriötiedotteet helpottavat asukasviestintää

– Meille tulee kohtuullisen paljon soittoja siitä, jos kotiin ei tule lämmintä vettä. Me toimitamme kuitenkin ainoastaan kylmää vettä, painottaa Niittyniemi. Tuossa tilanteessa ongelmaa kannattaakin lähteä selvittämään kiinteistön omista järjestelmistä tai esimerkiksi kaukolämpöverkostosta.

Vedenjakelun häiriöissä Tampereen Veden häiriötiedotusjärjestelmä lähettää tekstiviestitse ilmoituksen tilanteesta kiinteistöille, jotka sijaitsevat häiriöalueella. Viestiä ei kuitenkaan pystytty toimittamaan salattuihin numeroihin, huomauttaa Niittyniemi.

– Meillä on nettisivuillamme lomake, josta pääsee rekisteröitymään ja tilaamaan häiriötiedotteita.

Sen avulla taloyhtiö asukkaineen pysyy helposti ajan tasalla äkillisistä tai suunnitelluista katkoksisista vedenjakelusta – ja taloyhtiön hallitus ja isännöitsijät voivat välttyä monilta yhteydenotoilta.



Asiakaspalvelupuhelin 03 5656 3600
vesi.asiakaspalvelu@tampere.fi
www.tampereenvesi.fi
asiointi.tampereenvesi.fi

Asiakaspalvelun puhelinpalveluajan
maanantai ja tiistai klo 12.00–14.30
keskiviikko ja torstai klo 9.00–11.30
perjantait suljettu



Toimivampaa ja edullisempaa jätehuoltoa ammattilaisten avulla

Pirkanmaan Jätehuolto auttaa taloyhtiötä suunnittelemaan jätepiesteensä niin, että yhteinen arki toimii, lajittelu on asukkailla sujuvaa – ja jätehuolto hoituu mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Jätelaki velvoittaa nykyisin vähintään viiden huoneiston taloyhtiöt lajittelemaan jätteensä jopa seitsemään eri jätelajiin. Tämä voi aiheuttaa joillekin taloyhtiöille pulman: miten toteuttaa vanhaan jätepiesteeseen tarvittua lisätilaa entistä useampaa jätelajia varten?

– Suurimpaan osaan taloyhtiöistä tämä on onnistunut hyvin, toteaa asiakasvastaava **Katriina Tenhunen** Pirkanmaan Jätehuollosta. Varsinkin keskustan tiiviisti rakennetuilla alueilla ja pienillä tonteilla kaikkien jätelajien mahdolluttaminen on kuitenkin vaatinut toisinaan luovuutta. Suurempaa jätepiestetä kun ei voida sijoittaa taloyhtiön pihalla aivan minne sattuu.

– Ensisijaisesti täytyy ottaa huomioon, että sinne päästään jäteautolla, painottaa Tenhunen.

– Jos suunnitelmassa on asentaa syväkeräyssäiliö, olisi hyvä kirjoittaa ensin kanssamme, että sille on paikka, johon keräysautot pääsevät tulemaan.

Lajittelu näkyy taloyhtiön jätehuoltokuluissa

Jätepisteen sijoittelussa on huomioitava myös käyttäjäturvallisuus, estetiikka sekä merkittävimpiä paloturvallisuuden vaatimukset. Jos kyseessä on useamman jäteastian ryhmä, se ei saisi sijaita alle kuuden metrin etäisyydellä kiinteistä asuinrakennuksista – saati sitten aivan naapurikiinteistön ikkunan alla.

– Lisäksi sijoittelussa tulisi ottaa huomioon, mitä muuta ympäristöä siinä on, Tenhunen huomauttaa. Koska jätepiesteelle ajetaan raskealle kalustolla, sitä ei ole hyvä sijoittaa esimerkiksi taloyhtiön leikkipaikan viereen.

Mikäli taloyhtiö sijaitsee tiiviisti rakennetulla alueella, jätepisteen sijoittaminen voikin tuottaa vaikeuksia. Ahtaalla pihalla esimerkiksi jaetut syväkeräyssäiliöt voivat olla Tenhunen mukaan toimiva ratkaisu. Paljon riippuu kuitenkin taloyhtiön koosta; pienelle taloyhtiölle pienemmät, pyörälliset astiat tiuhemmalla tyhjennysväliä voivat tulla edullisemmaksi. Koska sekajätteen kerääminen on muita jätelajeja hintavampaa, myös sen vähentäminen kannattaa taloudellisesti.

– Kun sieltä lajittelee kaikki hyötyjätteet pois, sekajätteen voisi tyhjentää harvemmin.

Pirkanmaan Jätehuolto tarjoaa taloyhtiöille apua asukkaiden kannustamiseen lajittelun pariin. Tenhunen kertoo heidän nettisivujensa materiaalipankista löytyvän lajitteluohjeita niin sähköisesti jaettavaksi kuin tulostettavaksi.

– Meiltä voi myös tilata paperisen lajitteluoppaan, joka voidaan jakaa kaikkiin huoneistoihin. Ja verkosta löytyvä lajitteluohje on kätevä ja nopea käyttää puhelimella. Se löytyy osoitteesta lajitte.se.

Apua toimivan jätepisteen suunnitteluun

Jos taloyhtiölle tulee tarve suunnitella jätepiesteensä uusiksi, Tenhunen rohkaisee ottamaan Pirkanmaan Jätehuoltoon yhteyttä matalla kynnyksellä – heillä kun on rutkasti tietämystä siitä, mitä kaikkea asiassa tulisi ottaa huomioon.

– Autamme suunnittelussa ja mietimme mikä olisi jätepiesteelle sellainen paikka, että se olisi mahdollisimman käyttäjäturvallinen ja helppo tyhjentäjälle.

Taloyhtiön tulee myös huolehtia jätepiesteensä ja jäteastioiden kunnosta, jotta niiden tyhjennys kävisi mahdollisimman sujuvasti. Talvisaikaan Tenhunen kehottaa huolehtimaan etenkin siitä, että jätepiesteen edusta ja sille johtava tie olisi aurattu ja liukkaalla kelillä hyvin hiekoitettu. Näin keräysauton kuljettajalle voidaan taata turvalliset työolosuhteet.

– Toinen asia on, että hyvin iso osa vuodesta on pimeää, joten jätepiesteellä tulisi olla riittävä valaistus.

Syväkeräyssäiliöiden läheisyyteen istutetaan usein maisemointisista puita. Tenhunen muistuttaa varmistamaan, etteivät oksat pääse ajan mittaan kasvamaan säiliöiden yläpuolelle.

– Se häiritsee kuljettajan työtä merkittävästi, mutta ei tule taloyhtiössä helposti mieleen. Säiliöt vaativat yläpuolelleen 10 metriä nostotilaa.



Asiakaspalvelu
puh. 03 240 5110
ma–pe klo 9–15
www.pjhoy.fi
kuntajakiinteistopalvelut@pjhoy.fi

Kerrostalot uhkaavat jäädä digitaalisen kehityksen jalkoihin – ratkaisu on viedä valokuitu huoneistoon asti

Euroopan unionin gigabitti-asetus on asettanut tavoitteeksi, että vuoteen 2030 mennessä kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vähintään gigabitin laajakaistanopeuteen. Tavoite on kunnianhimoinen, mutta erityisesti kerrostalojen osalta sen saavuttaminen on haastavaa – vaarana on, että suuri osa kaupunkien asukkaista jää pientaloalueiden vauhdista jälkeen.



Vanhat sisäverkot jarruttavat kehitystä

Kerrostaloissa suurin este modernille tietoliikenteelle on vanha sisäverkko. Valokuitu saadaan yleensä talon kellariin asti, mutta siitä eteenpäin yhteys kulkee asuntoihin vanhoja puhelin- tai antennikaapeleita pitkin. Tekniikka, joka on aikanaan riittänyt lankapuhelimille ja televisiolle, ei enää vastaa nykyisen digiarjen vaatimuksiin. Nopeus heikkenee etäisyyden kasvaessa ja yhteys on altis häiriöille.

Modernin tietoliikenteen todellisenä pullonkaulana ovat siis nousukaapeloinnit, jotka yhdistävät talojakamon ja asunnot. Kaapelireitit ovat usein ahtaita, ja uusien kaapelien vetäminen on monessa kohteessa iso urakka. Nykyiset määräykset tekevät työstä entistä raskaamman, sillä niiden noudattaminen edellyttää usein laajoja remontteja ja kalliita ratkaisuja.

Kustannukset kasvavat monimutkaisista vaatimuksista

Kerrostalojen valokuiturakentamisen kiihdyttämisen haasteena on myös

Traficomien M65-määräys, joka säätelee talokohtaisten tietoliikenneverkkojen rakentamista. M65-määräyksen ylimitoitettut toteutusmallit, kuten suuret kuitumäärät, ylimääräiset sisäverkon kaapeloinnit, huoneistojakamot jne. uhkaavat tehdä kerrostalojen valokuiturakentamisesta taloudellisesti kannattamatonta.

Maaillalla nähdään huomattavasti ketterämpiä toteutusmalleja, joilla valokuitu saadaan asukkaille ilman mittavia ja kalliita remontteja. Suomessakin on alettu keskustella joustavammista ratkaisuista, esimerkiksi niin sanotusta rivitalopoikkeamasta, joka mahdollistaa kevyemmät toteutukset rivitalokohteissa. Vastavia malleja tarvittaisiin kipeästi myös kerrostalojen kohdalla, jotta digitaalinen kehitys ei pysähtyisi kaupunkien keskustoihin.

Kotimainen teknologian edelläkävijä pilotoi uutta saneeraustapaa kerrostaloissa

Valokuituyhtiö Lounea etsii aktiivisesti ratkaisuja, joilla taloyhtiöiden sisäverkkosaneeraus voidaan toteuttaa kevyemmin ja kustannustehokkaammin – tinkimättä laadusta,

tulevaisuuden tarpeista tai voimassa olevista säädöksistä.

Uusi Kuitu huoneistoon™ -palvelu tuo valokuidun jokaisen asunnon huoneistojakamoon asti, mahdollistaen tasaisen ja toimintavarmat yhteydet – jopa 10 Gbit/s ja enemmän. Palvelulla taloyhtiön sisäverkko päivittyy nykystandardien ja vaatimusten mukaiseksi valokuitusisäverkoksi helposti ja vaivattomasti.

Uuden sukupolven ratkaisu ei ole vain teknisesti kestävä, vaan rakentuu myös pitkälle tulevaisuuteen kestävä investoinnin pohjalle. Lounean Kuitu huoneistoon™ -palvelu on osa yrityksen täyden palvelun kokonaisuutta, mutta sisäverkkosaneeraus on tarjolla myös omana palvelunaan taloyhtiökohteisiin ympäri Suomen – oli käytössä Lounean valokuitu tai ei.

Lisätietoa löydät osoitteesta:
www.lounea.fi/kuituhuoneistoon

*Teksti: Lounea
Kuva: iStockphoto*



Pesulakoneet **taloyhtiöille ja ammattilaisille**



Talpet



TALOPESULAT OY

puh. 09 686 9750 - talpet.fi - info@talpet.fi