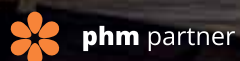


Optimoitu
talotekniikka
näkyä taloyhtiön
energialaskussa 9

Kun kiinteistö-
huollon käytännöt
ovat tuttuja,
tyytyväisyyskin
kasvaa 15



KÄTEVÄÄ KIINTEISTÖKORJAUSTA



Vahinkopalvelutyöt, kuivaus- ja kartoituspalvelut, remontit & jälkivahinkotyöt ammattitaidolla. Huolehdimme puolestasi koko projektista! Olemme auktorisoitu vahinkoalan yhtiö.

Vesivahinkojen lisäksi hoidamme ripeästi myös palovahingot, desinfioinnit, kalmasaneeraukset, hajunpoistot ja erikoispuhdistukset.

Pyydä tarjous tai tilaa työ: cateva.fi



VAHINKOSANEERAUS



KOSTEUSKARTOITUKSET
JA KUIVAUS



RAKENNUSTYÖT

CATEVA

Puinnintie 23 | 28360 Pori | Puh. 010 270 8487 | satakunta@cateva.fi

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

- » EHDOTA JUTTUA.
- » ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotentia.fi



Käsikirjoitus
MARC CAMOLETTI

Ohjaus
REINO BRACCE

Suomenno
AINO PIIROLA

HULVATON JA VAUHDIKAS NAURUPOMMI!

**RANSKALAINEN
PYJAMA**

KATSOJAPALAUTE:

"Kiitos hauska esityksestä, joka todellakin irrotti arjesta! Eipä tulleet työasiat mieleen hykerryttäviä käännteitä seuratessa."

Ensi-ilta

31.8.2024

ENSI-ILTA
18.1.2025

KÄSIKIRJOITUS Ken Ludwig
SUOMENNO Reita Lounatvuori
OHJAUS Kimmo Virtanen

**BASKERVILLEN
KOIRA**

SHERLOCK HOLMES
-DEKKARIKOMEDIA

LÄHES 40 ROOLIAHMOA,
VAIN VIISI NÄYTTELIJÄÄ!

LIPPUMYYMÄLÄ
Alfredinkatu 2, Rauma
p. (02) 8376 9900
raumanteatteri@raumanteatteri.fi
MA-PE klo 11-17
raumanteatteri.fi

lippu.fi



RAUMAN TEATTERI



SATAKUNTA
3/2024

Kustantaja

Media Potentia Oy,
Kuninkaankatu 24 A,
33210 Tampere
puh: 0400 772 229
www.mediapotentia.fi

Julkaisija

Nexus Media Oy,
Kuninkaankatu 24 A,
33210 Tampere
toimisto@nexme.fi

Jakelulevikki

SUURJAKELU
10 000 kpl
Harjavalta, Luvia, Nakkila, Pori ja Ulvila

Vastaava päätoimittaja

Petri Kaukonen
puh: 0400 770 203
petri@mediapotentia.fi

Toimitus

Mari Pihlajaniemi
puh: 045 276 5998
toimitus@mediapotentia.fi

Ilmoitusmyynti

0400 772 229
toimisto@mediapotentia.fi

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Media Potentia Oy

Painopaikka

Sanoma Manu Oy

Kannen kuva

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

Reklamaattiot on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen

julkaisemisesta Media Potentia Oy:lle.

Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen

julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.

Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen

Media Potentia Oy ei ole velvollinen korvaamaan

painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos

sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään

aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen

peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



Freepik



Freepik

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön sähköt ja valaistus
- 9 Järkeä talotekniikkaan
- 12 Ikkunaremontilla energiansäästöä
- 14 Lakipalsta
- 15 Kiinteistöhuolto kuntoon
- 19 Porraskäytävän remontti
- 21 Linjasaneerauksen rahoitushaasteet

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Digitalisaatio taloyhtiön tukena

Digitalisaatio tekee tulojaan taloyhtiömaailmaan väistämättä, osin sujuvasti, osin hieman kompastellen.

Valtaosa taloyhtiöistä ilmoittautui Maanmittauslaitoksen ylläpitämään sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä kuten pitikin. Osakkaille osakehuoneistojen omistusten rekisteröinti kuitenkin ruuhkautui niin pahoin, että vielä tämän vuoden maaliskuussa Maanmittauslaitos arvioi käsittelyajaksi useita kuukausia. Heräsi huoli siitä, pystyisivätkö uudet osakkaat osallistumaan edes yhtiökokouksiin, mikäli heidän omistuksensa rekisteröinti oli yhä kesken.

Nyt siirtymä on etenemässä toiseen vaiheeseensa. Vuoden 2025 aikana huoneistotietojärjestelmään viedään taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot, sekä taloyhtiölainojen tiedot. Tämä edellyttää jatkossa lisätyötä etenkin isännöitsijöiltä. Vaikka muutos takkuilisikin, sen tarkoitus on perusteltu ja hyödyttää kaikkia: Jatkossa taloyhtiöiden tiedot ovat yhdenmukaisempia ja helposti siirrettävissä eri järjestelmien välillä. Myös osakkeenomistajat saavat ajantasaista tietoa taloyhtiön kunnosta ja tehdyistä remonteista. Tiedoista on taloyhtiölle todennäköisesti aikanaan hyötyä myös remonttien tai yhtiölainojen kilpailutuksessa.

PARVEKKEET KUNTOON!

Kaikki parveke- ja julkisivusaneeraustyöt vankalla ammattitaidolla. Pyydä tarjous!



www.prm.fi
Tyvenentie 1, Pori
Puh. (02) 6346100

MEILTÄ MYÖS NOSTINVUOKRAUSTA



Anna ammattilaisen hoitaa
SIIVOUSTYÖT ja
KOTIPALVELUT
Porissa ja lähikunnissa.

Kysy lisää:

Aha-Duuni Oy
044 057 0826 | 045 696 1247
info@aha-duuni.fi | www.aha-duuni.fi





AJANKOHTAISTA



Ilmatoriskeistä kallis hintalappu kiinteistöille – asuinkerrostaloihin investoitava jopa satoja tuhansia

Mennyt heinäkuu oli maailmanlaajuisesti mittaushistorian toiseksi kuumin kuukausi, ja ilmasto lämpenee vauhdilla myös Suomessa. Samalla merenpinnan kohoaminen lisää rannikkoalueiden tulvariskiä ja rankkasateet lisäävät tulvimista muualla maassa.

Muutuva ilmasto vaikuttaa perustavanlaatuisesti siihen, mihin ja miten uusia kiinteistöjä rakennetaan, mutta olemassa oleva rakennuskanta ei sekään vältty muutoksilta.

– Yleensä kun puhutaan ilmastomuutoksesta ja kiinteistöistä, keskustelu jää päästöjen hillintään. On tärkeää puhua myös sopeutumisesta: ilmasto on jo lämmennyt ja se aiheuttaa kiinteistöille riskejä, joihin on pakko sopeutua. Investointitarve kasvaa, mutta sopeutumatta jättäminen se vasta kalliiksi tulisikin. Ison vesivahingon, esimerkiksi kellaritulvan, korjaaminen voi maksaa jopa kymmeniä tuhansia, sanoo vastuullisuuspäällikkö **Anniina Peltonen** LähiTapiola Kiinteistövarainhoidosta.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta hallinnoi noin miljoonan neliömetrin kiinteistökantaa Suomessa. Kiinteistöjä on yhteensä 150, ja niiden arvo on noin kolme miljardia euroa. Kiinteistöistä 80 on kokonaisia taloyhtiöitä ja loput toimitilakiinteistöjä, lähinnä kasvukeskuksissa.

Kiinteistö- ja asiantuntijakonserni Granlund perkasi yhtiön kiinteistökannan kohde kohteelta ja selvitti, millaisia toimenpiteitä ilmastomuutokseen sopeutuminen vaatii kiinteistöissä. Selvityksen mukaan kiinteistökantaan on investoitava 10 miljoonaa euroa, jotta vältetään merkittävimmät ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit. Investoinnit tulisi tehdä pääosin vuoteen 2030 mennessä. Osa investoinneista on uusia ja osa sisältyy kiinteistöistä aiemmin laadittuihin pitkän tähtäimen suunnitel-

miin, joihin on listattu kiinteistöjen tulevat ylläpito- ja remonttitarpeet.

– Ilmatoriskiselvityksen perusteella kohteissa todettiin pääasiassa vähäisiä tai kohtalaisia ilmatoriskejä, mutta myös merkittäviä sellaisia. Kymmenen miljoonan euron investointitarve huomioi ainoastaan merkittävät riskit, eli vähäpätöisempiä riskejä on selvästi enemmän, sanoo asiantuntija **Hanna Launonen** Granlundista.

Hintalappu vaihtelee muutaman tuhannen selvityksestä puolen miljoonan remonttiin

Selvitys paljastaa, että merkittäviin lämpöriskeihin varautuminen vaatii LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnalta noin 7,4 miljoonan euron investoinnit. Merkittävät lämpöriskit liittyvät etenkin sisälämpötilojen hallintaan asuinkiinteistöissä.

– On riski, että pitkien hellejaksojen aikana sisälämpötilat nousevat liikaa, jolloin jäähdytysjärjestelmän asentaminen tulee tarpeeseen. Aktiivisen lämmönhallinnan ohella voidaan käyttää passiivisia keinoja, esimerkiksi asentaa aurinkosuojakalvoja ikkunoihin, vastuullisuuspäällikkö Peltonen sanoo.

Sateisiin ja tulvavesiin liittyvissä riskeissä investointitarve on noin 2,6 miljoonaa euroa. Esimerkiksi viistosateet tuovat kosteusrasitusta rakenteille ja puutteellinen hulevesien hallinta voi tietää kellaritulvia.

– Olennaista olisi sadevesijärjestelmien huolto, riittävä kapasiteetti ja veden kulkeutumisen viivyttäminen. Esimerkiksi kun rankkasateet yleistyvät, vanhoille sade-
määrille mitoitettut rännit eivät enää vedä tarpeeksi vet-



tä. Tällöin on lisättävä kattokaivojen määrää tai vedettävä lisää rännejä, etteivät vedet valu räystäiden yli rakennusten runkoon. Toinen huoli liittyy julkisivujen tiiveyteen: kun kovat tuulet ja rankat viistosateet yleistyvät, on riski, että vesi puskee saumoista rakenteisiin ja aiheuttaa kosteusongelmia, Peltonen sanoo.

Investointitarpeet vaihtelevat kohteittain: muutaman tuhannen euron tulvariskiselvityksestä puolen miljoonan remonttiin.

– Osa toimenpiteistä oli meillä jo ennestään tiedossa, mutta selvää on, että ilmastomuutos tietää myös lisäkustannuksia. Varautumalla voimme kuitenkin vaikuttaa hintalappuun, muuten se tulee yllätyksenä, Peltonen toteaa.



Isännöintialalla tehdään yrityskauppoja kiihtyvällä tahdilla

Isännöintialalla on tehty 2020-luvulla jo yli 100 yrityskauppaa, huomautti Isännöintiliitto syyskuisessa tiedotteessaan. Luku on suuri siihen nähden, että alan kokonaiskoko on hieman alle 900 yritystä.

Kyse ei ole ainoastaan siitä, että suuremmat yritykset ostavat markkinoilta pois pian eläkkeelle jäävien yrittäjäomistajien pieniä yrityksiä. Viime aikoina monissa alan yrityskaupoissa suuret ja keskisuuret yritykset ovat fuusioituneet keskenään. Usein alan suuret yritykset ovat myös ainakin osittain pääomasijoittajien omistuksessa.

Murrosvaiheessa väistämättä kasvukipuja

Vuosikymmenien ajan isännöintialan yritykset ovat kasvaneet lähinnä orgaanisesti eli uusia taloyhtiöitä asiakkaaksi hankkien. Aiemminkin on tehty yritysostoja, mutta niiden määrässä ja rakenteessa on 2020-luvulla tapahtunut suuri muutos.

– Yrityskauppoja tehdään nyt kiihtyvään tahtiin ja tämä jatkunee lähivuosina. Pääomasijoittajien omistamilla yrityksillä on tyypillisesti kovat kasvutavoitteet. Niihin voi isännöintialalla olla vaikea yltää pelkällä orgaanisella kasvulla, arvioi Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Erityisesti keskisuuria yrityksiä ostetaan, koska niiden hankkiminen on tehokkaampaa kuin yksittäisten pienten yritysten ostaminen, Koro-Kanerva jatkaa.

Koko isännöintiala elää monessa mielessä murrosvai-

hetta. Osaamista vaaditaan entistä monipuolisemmin, järjestelmiä pitää kehittää ja monissa yrityksissä henkilösidonaisuus alkaa muuttua pikkuhiljaa tiimityöksi. Yrityskaupat tuovat murrokseen oman lisänsä. Isännöintiyrityksen kannalta fuusiossa keskeistä on se, kuinka hyvin se saa pidettyä muutosvaiheessa asiakkaistaan ja työntekijöistään kiinni.

– Monella yrityksellä on tällä hetkellä varmasti kasvukipuja. Niin asiakkaat kuin oma henkilöstökin saattavat olla kriittisiä, kun yrityskaupan myötä tapahtuvia muutoksia esimerkiksi tietojärjestelmissä ja toimintatavoissa jalkautetaan käytäntöön. Emme kuitenkaan ole nähneet vielä tämän kehityksen loppupäätä ja sitä, millaiseen asentoon toiminta asettuu, sanoo Koro-Kanerva.

Suurempi yrityskoko avaa uusia ovia

Fuusiot avaavat isännöintiyrityksille monia uusia mahdollisuuksia pitemmällä aikavälillä. Suuremmaksi kasvaneissa yrityksissä on aiempaa paremmat mahdollisuudet rekrytoida asiantuntijoita esimerkiksi puhtaasti sisäisen kehittämisen rooleihin. Monissa alan suurissa yrityksissä tehdään myös omaa digikehitystä ja omia tietojärjestelmiä. Isännöintiliiton tuore järjestelmäselvitys osoittaa, että alan suurimmissa yrityksissä ollaankin kaikista tyytyväisimpiä käytössä oleviin järjestelmiin.

Suurempi yrityskoko mahdollistaa laajemminkin erikoistumisen yrityksen sisällä. Tätä tarvitaan jatkossa

isännöintialalla entistä enemmän. Kasvava sääntely ja yhteiskunnalliset muutokset lisäävät isännöinnin osaamisvaatimuksia.

– Taloyhtiön taloudellisten riskien ja suunnitelmallisuuden merkitys, ilmastomuutoksen ehkäiseminen, energiatehokkuus, kasvava korjausrakentaminen ja väestön ikääntyminen ovat vain muutama esimerkki erikoistumisen mahdollisuuksista. Yhden ihmisen on hankala olla ekspertti kaikissa asioissa, toteaa Koro-Kanerva.

Isännöinti on kuitenkin edelleen pienten yritysten toimiala

Fuusioista huolimatta isännöintiala on edelleen pienten yritysten ala. Isännöintiyrityksissä on keskimäärin neljä työntekijää. Isännöintiliiketoiminnan liikevaihdon mediaini vuonna 2023 oli alan yrityksissä 238.000 €. Fuusioitumiskehityksen rinnalla alalle syntyy jatkuvasti uusia pieniä yrityksiä, kun palkkatöistä siirtyy osaajia alan yrittäjiksi.

– Jatkossakin on taloyhtiöitä, jotka haluavat ostaa isännöintiä pieneltä yritykseltä. Yrityksen pieni koko yhdistyy joidenkin asiakkaiden mielessä parempaan laatuun ja henkilökohtaisempaan palveluun. Monet alan pienistä yrityksistä ovat myös erikoistuneita esimerkiksi tietyn kaupunginosan taloyhtiöihin ja tuntevat niiden ominaispiirteet ja tarpeet erittäin syvällisesti, Koro-Kanerva kertoo.

●●● Kehittyvät taloyhtiöt hyödyntävät energiamarkkinoiden ratkaisuja monipuolisesti

– Taloyhtiöissä kannattaa nyt ottaa selvää energiankäytön liittyvistä uusista ratkaisuksista ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Syksyllä päivitetään kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaa ja lasketaan energiakustannusten vaikutuksia talousarvioon. Tässä yhteydessä on hyvä asettaa askelmerkkejä uudistuksille, asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivan energianeuvonnasta kannustaa.

Mitä suurempi osa taloyhtiön energiankäytöstä on sähköä, sitä suuremman hyödyn se voi saada kulutuksen ohjauksesta sähkön hinnan mukaan sekä aurinkosähköjärjestelmän asentamisesta. Kulutusta lisäävät muun muassa maalämpö, koneellinen ilmanvaihto ja jäähdytys sekä sähköautojen lataus. Älykkäillä ohjauksilla järjestelmät reagoivat sähkön tuotannon ja hinnan vaihteluihin.

– 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, Kettunen sanoo.

Virtuaalivoimamat ja akustot tasaamaan hintaheilahtelujen vaikutuksia

Aurinkosähkön kannattavuus taloyhtiöissä on parantunut energiayhteisöjen myötä. Järjestelmän voi mitoittaa suuremmaksi, mikä parantaa kustannustehokkuutta, ja kiinteistöltä ylijäävää omaa tuotantoa voi ohjata asukkaiden käyttöön.

Aurinkovoimalaan liitettävät akustot tulevat varmasti yleistymään hintojen laskiessa. Omalla katolla tuotetun sähkön lisäksi niihin voi myöhempää käyttöä varten va-



Freepik

rastoida ostosähköä silloin, kun sitä on edullisesti saatavilla. Tämä auttaa hallitsemaan sähkön hinnan muutosten vaikutuksia taloyhtiön energiakustannuksiin.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston tai kiinteistön maalämpöpumpun osaksi ulkopuolisen palvelun-

tuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen. Älykkäällä ohjauksella voidaan myös leikata taloyhtiön sähkön kulutushuippuja, millä voidaan saada säästöjä tehomaksujen pienenemisen kautta, Kettunen kertoo.

●●● Taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään alkaa kesällä 2025

Huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee merkittävästi vuonna 2025, kun isännöitsijät ja pankit alkavat tuottaa huoneistotietojärjestelmään uutta tietoa taloyhtiöistä. Näitä tietoja ovat taloyhtiöiden ja osakkaiden remontit, yhtiölainat ja -vastikkeet. Tietojen ilmoittaminen käynnistyy vaiheittain. Kesäkuusta 2025 alkaen isännöitsijät alkavat ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja ja joulukuusta alkaen osakkaiden laina- ja vastiketietoja. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyhtiölainaa. Pohjatiedot pitää toimittaa huoneistotietojärjestelmään 30.6.2026 mennessä. Tämän jälkeen tiedot pitää päivittää vähintään kerran vuodessa järjestelmään.

Maanmittauslaitos ei peri maksua taloyhtiöiltä eikä isännöintijärjestelmätoimittajilta tietojen ilmoittamisesta eikä tietojen hakemisesta. Taloyhtiöt ja isännöinti voivat hyödyntää tietojen ilmoittamisessa myös Maanmittauslaitoksen toteuttamaa käyttöliittymää, jonka käyttö on maksutonta.

Huoneistotietojärjestelmä tarjoaa laadukasta tietoa eri toimijoiden käyttöön

Maanmittauslaitos tekee tiivistä yhteistyötä isännöin-



Freepik

tialan toimijoiden ja ohjelmistotoimittajien kanssa. Alan digitalisaation kehittäminen on ollut isännöintialan oma toive.

– Isännöintiala kehittyi nyt harppauksia eteenpäin. Digitalisaation vaatimukset tuovat toimijoiden erilaisuutta esiin, kertoo huoneistojen omistuksen palvelusta vastaava johtaja **Janne Murtoniemi** Maanmittauslaitoksesta.

Viiveetön asuntokauppa on tulevaisuuden tavoite. Huoneistotietojärjestelmän myötä pankit hyötyvät nopeammasta tiedonsaannista, kun ne tekevät luottopäätöksiä asuntokauppatilanteissa tai arvioivat huoneistojen käyttöä luoton vakuutena. Kiinteistönvälittäjä saa kaupantekoprosessin eri vaiheissa tarvittavan ajantasaisen ja luotettavan tiedon omistajista ja panttauksista, jolloin kaupankäynti on mahdollisimman sujuvaa ja viiveetöntä.

Digitalisaation myötä eri toimijoiden käyttöön saadaan taloyhtiöistä vertailukelpoista, ajantasaista ja laadukasta tietoa. Suurimmat hyödyt tietojen käytöstä realisoituvat sekä isännöintialalle että yhteiskunnalle tulevina vuosina.

– Maanmittauslaitos luo huoneistotietojärjestelmän puitteet ja rakentaa siihen yhteydet rajapintapalveluina. Muut palvelut isännöintialalle jäävät markkinoiden ratkaistavaksi, Murtoniemi sanoo.

••• Teksti: Elina Salmi

Milloin taloyhtiön sähköt on uusittava?

Aniharva taloyhtiö tekee erikseen sähköremonttia, vaan se on yleensä yhdistetty linjasaneeraukseen. Siinä yhteydessä vähintään märkätilojen ja keittiön sähköt on uusittava nykymääräysten mukaisiksi.

– Hyvin harvoin taloyhtiön sähköjä joudutaan uusimaan sen takia, että ne olisivat käyttökänsä päässä tai loppuun kulu-neet. Siksi sähköremonttiakaan ei pää-sääntöisesti tehdä erillisenä, vaan useim-
miten linjasaneerauksen yhteydessä, kun kaikki nousulinjat on joka tapauksessa avattu, toteaa rakennustekninen asian-tuntija **Anssi Väättäinen** Suomen Kiin-teistöliitosta.

– Kun märkätilat ja keittiö joka tapauk-sessa linjasaneerauksen yhteydessä uusi-taan, on sähkötkin uusittava nykymäärä-
yksiä vastaaviksi. On myös teknisesti ja taloudellisesti järkevää uusia sähköjä siinä yhteydessä.

Saneerauksen yhteydessä talo kannattaa tuoda nykyaikaan

Tällä hetkellä valtaosa saneerauskohteista on 1960- ja 70-luvuilla rakennettuja talo-ja. Suurimmassa osassa niistä huoneistois-sa on yksivaihe-ryhmäkeskukset eli tutta-vallisemmin sanottuna sulaketaulut. Remontin yhteydessä sähköverkkoa vahvis-tetaan ja ryhmäkeskukset huoneistoissa vaihdetaan automaattisulakkeilla toimi-viin.

– Usein sähköremontti linjasaneerauk-sen yhteydessä rajoittuu siihen, että huo-neistoon vaihdetaan uusi ryhmäkeskus eli se sulaketaulu ja siitä sitten tehdään uudet sähkövedot märkätiloihin ja keittiöön.

Kaikki muut sähkövedot jätetään ennal-leen, koska eihän niille ole siellä seinän si-sällä tapahtunut mitään, toteaa Väättäi-nen.

– Sähköjen uusiminen on kuitenkin edullisin osuus linjasaneerauksen kustan-nuksista, joten niitä ei kannataisi katego-risesti jättää niitä sille minimitasolle, vaan kannattaa miettiä, mitkä ovat tarpeet 2020-luvulla.

Vaikka seinän sisällä olevat sähköjoh-dot kestävätkin aikaa hyvin, eivät 1960-luvulla asennetut katkaisijat ja pis-torasiat ole tätä päivää. Niitä on monesti liian vähän tai ne ovat vähintäänkin vää-rissä paikoissa. Lisäksi pistorasiat ovat vie-lä tuon aikakauden taloissa maadoitta-mattomia, joten ne kaikki kannataisi vaihtaa remontin yhteydessä kattavasti maadoitetuiksi.

Sähköjohdot ja -kojeet ovat yhtiön omaisuutta

Huoneiston sähköjohdot ja kojeet ovat taloyhtiön omaisuutta eikä niihin saa teh-dä muutoksia ilman yhtiön lupaa. Muu-tenkin kaikkiin huoneiston sähkötöihin tarvitaan yhtiön lupa.

Linjasaneerauksen yhteydessä tehtävä sähköremontti on usein sellainen, että ta-loyhtiö kustantaa tietyn perussisällön ja laatii suunnitelman huoneiston sähköka-lusteiden ja -vetojen uusimisesta. Jos osa-kas haluaa sen lisäksi vaikkapa enemmän

pistorasioita tai uusia katkaisijoita, hän joutuu ne itse kustantamaan. Monesti kuitenkin sähköjen nykyaikaistamisesta saadaan päätös syntymään hyvässä yhteis-ymmärryksessä ja koko talo siirtyy niiden osalta nykyaikaan.

Sähköremontin yhteydessä myös tietoliikenne ajan tasalle

Sähköremontin yhteydessä tehdään lisäki-se useimmiten nykypäivän vaatimuksia vastaavat tietoliikennekaapeloinnit ja nykyaikaistetaan keskusantennijärjestelmä. Myös ovi puhelinjärjestelmä saatetaan uu-sia tai jos sellaista ei ole aiemmin ollut, ra-kentaa se remontin yhteydessä.

Remontin yhteydessä on luontevaa ra-kentaa vähintään valmius sähköautojen latauspisteille. Autoilu herättää usein suo-malaisissa suuria tunteita, mutta vaikkei olisikaan itse sähköauton omistaja tai ei aio sellaista ikinä hankkia, niin kannattaa muistaa, että latauspisteet ovat joka tapa-
uksessa nykyaikaa ja saattavat vaikuttaa positiivisesti sekä asunnon myyntihintaan että myytävyyteen.

– Sähköautojen latauspisteiden raken-taminen saattaa edellyttää taloyhtiön liit-tymäkoon kasvattamista, sillä vanha liit-tymä ei välttämättä mahdollista niiden ra-kentamista. Joillakin paikkakunnilla on mahdollista hankkia toinen liittymä ai-
kaisemman rinnalle.

Suunnitteluvaiheen pohjana aiemmat remontit

Sähköremontin valmisteluvaiheessa pi-tää aluksi selvittää, mitä talossa on ai-emmin tehty. Siinä saattaa ilmetä yllät-täviä haasteita. Kaikesta muusta talossa tehdystä on pitänyt toimittaa suunnit-elmat viranomaiselle, joka on ne arkis-toinut, mutta sähköistä niitä ei ole tar-vinnut toimittaa eikä niitä siis löydy vi-ranomaisen arkistoista.

Jos taloyhtiön oma arkistointi on vä-hän hajan hajan tai vaikkapa tuhoutu-nut vesivahingon tai pienen tulipalon takia, suunnitteluun tulee ylimääräi-nen vaihe, kun pitää ensin selvittää, miten sähköt on kiinteistössä toteutet-tu.

– Lähtötilanteen selvittäminen on normaalissa asuintalossa melko simp-peli tehtävä, koska kaikki huoneistot on tehty aika lailla samalla tavalla. Haasteita tulee sitten siitä, jos talossa on vaikkapa liiketiloja, ravintola, päi-väkoti, joiden vuoksi on lisätty kojeita ja laitteita, niin selvittävää on tietysti enemmän, kertoo Väättäinen.

– Oman haasteensa tuovat piha-alu-eet. Jos niillä on paljon valaistusta, lämmityspaikkoja tai menee syöttölin-joja talosta toiseen, niin selvittävää riittää, ettei remontin yhteydessä va-hingossa kaiveta kaapeleita poikki. >>



Sähkötyöt kustannustehokkaasti ja laadusta tinkimättä

Toejoen Sähköasennus tarjoaa taloyhtiöille laajan kirjon sähköalan palveluja pitkällä kokemuksella. Yritykseltä saa luotettavasti ja kustannustehokkaasti niin pienet pistorasia-asennukset, koko sähköjärjestelmän uusinnan kuin sähköautojen latausasematkin.

Sähköjärjestelmän tekninen käyttöikä on noin 30–40 vuotta. Monella suomalaisella taloyhtiöllä alkaa olla siis jo huutava tarve sähkösaneeraukselle, jonka lisäksi varsinkin vanhempien kerros- ja rivitalojen sähköjärjestelmät voivat olla nykytarpeiden kannalta riittämättömiä. Esimerkiksi 1970-luvun rakennuksissa voi olla vain yksi pistorasia huonetta kohden, huomauttaa Toejoen Sähköasennuksen toimitusjohtaja **Tuomas Salovaara**.

– Tänä päivänä tarve on isompi. Sähkölaitteita tarvitaan laajemmin monessa paikassa.

Toejoen Sähköasennus tarjoaa monipuolisia sähköalan palveluja Porin ja Satakunnan alueella. Yritys asentaa taloyhtiöille niin verkkovirtaisia palovaroittimia kuin ilmalämpöpumppuja yhteishankkeina, uusii valaistuksia tarkoituksenmukaisesti ja turvallisiksi sekä suunnittelee ja toteuttaa sähköjärjestelmiä linjasaneerauksien yhteyteen.

– Porissa työn alla on parhaillaan viiden taloyhtiön linjasaneeraukset, Salovaara mainitsee.

Monet heidän työmaistaan ovat 1950–60-luvun rakennuskantaa, mutta kohteita on laidasta laitaan; kokemusta on kertynyt jopa kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista.

Kokemus ja ammattitaito tuovat taloyhtiölle säästöä

Toejoen Sähköasennus on laajentanut toimintaansa tasaisesti vuosien mittaan. Etenkin 2023 oli yritykselle iso kasvun vuosi. Tuolloin linjasaneeraukset työllistivät heitä erityisen paljon, ja apuvoimille oli tarvetta. He päätyivät yhdistämään voimansa toisen paikallisen alan yrityksen kanssa ja ostivat sen liiketoiminnan.

Kasvun on mahdollistanut ennen kaikkea ammattilypeus ja kunnianhimo omaa työtä kohtaan.

– Pyrimme tekemään kaikki työt kunniakkaasti. Kun tehdään yksi homma, saadaan kaksi lisää, Salovaara kertoo.

Hän toteaa taloyhtiöiden lainansaannin vaikeutuneen viime aikoina. Taloyhtiöt toivovatkin nyt hankkeitaan kustannustehokkuutta. Pitkän kokemuksen ja laajan

osaamisen ansiosta Toejoen Sähköasennus voi tarjota taloyhtiön tarpeet täyttävät ratkaisut mahdollisimman edullisesti.

– Sekin on vaikuttava tekijä, että teemme hommat hyvin, mutta myös hinta on isossa roolissa, ja pystymme kilpailemaan siinäkin. Meillä on hyvä porukka vähen joka hommaan.

Kartoitus avittaa alkuun sähköautojen latauksessa

Vaikka sähköautojen lataus ei olisi vielä ajankohtainen asia, Salovaara toteaa sen olevan edessä monen taloyhtiön lähitulevaisuudessa. Toimeen kannattaa tarttua hyvissä ajoin: vaikka aluksi latauspisteitä tarvittaisiin vain 1–2 autolle, lähivuosina määrä voi olla jo kymmenkertainen.

Taloyhtiölle helpoin ja edullisin tapa päästä asiassa liikkeelle on teettää kiinteistöllä sähköautojen latauskartoitus.

– Siinä kartoitetaan taloyhtiön sähkölaitteiden nykytilanne, miten siellä pystytään nykyisellään toteuttamaan latausta ja mitä vaatii, jos latausta halutaan enemmän. Niistä yleensä lähdetään liikkeelle, Salovaara kertoo.

Olipa kiinteistön tilanne mitkä tahansa, kokenut sähköalan yritys osaa suositella taloyhtiön tarpeisiin perustuvaa, kustannustehokasta ja teknisesti toimivaa ratkaisua.



Toejoen Sähköasennus Oy
Puh. 044 377 1099
tuomas.salovaara@toejoensahkoasennus.fi
www.toejoensahkoasennus.fi



ASIAANTUNTEVAA SÄHKÖASENNUSTA

Poriin, Raumalle ja Satakuntaan

- Kodin uudis- ja saneeraus sähköasennukset
- Ilmalämpöpumppu asennukset
- Sähköautojen latausasemat
- Älykotijärjestelmät



044 022 5921 • tuomas@epori.fi

» www.epori.fi



Valaistus kuntoon

Kun asukkaat alkavat valittaa siitä, ettei pihalla näe liikkuu, valot vilkkuvat tai porrashuoneessa lamput palavat minuuttikaupalla niiden sytyttämisen jälkeen, on korkea aika miettiä valaistuksen parantamista. Usein valaistus nousee puheeksi joko käyttöä tullessa tiensä päähän tai kun kiinteistössä tai pihalla alueella tehdään jotain muuta remonttia.

Vanhojen lamppujen vaihtaminen led-lamppuihin ei vielä ole valaistuksen uudistamista, vaikka silläkin jo saadaan säästöjä aikaiseksi. Lisää säästöjä voi saada aikaan ohjaamalla valaistusta ja suuntaamalla se sinne, missä valoa todella tarvitaan.

Paras lopputulos syntyy, kun taloyhtiö palkkaa avuksi osaavan valaistus-suunnittelijan. Hän käy läpi pihalla alueet, porraskäytävät ja muut tilat, ratkaisee katvealueiden, etsii sopivat valaisintyyppit ja miettii tehokkaimman ohjauksen. Hän osaa myös kertoa, miten valon väri vaikuttaa viihtyvyyteen. Suunnittelu on melko pieni kustannus ja siihen käytetty raha voi tuoda säästöjä käyttökustannuksiin.

– Säästöä syntyy pienin kustannuksin tietysti jo pelkästään sillä, että valonlähteet eli lamput on vaihdettu energiatehokkaihin. Valaisimien uusiminen maksaa vähän enemmän, mutta tuo paljon muita hyötyjä, kun valaistus saadaan vastaamaan taloyhtiön tarpeita ja sitä pystytään ohjaamaan aiempaa tehokkaammin, muistuttaa johtava asiantuntija **Päivi Suur-Uski** Motiva Oy:stä.

Ulkovalaisimissa voi olla vielä vanhoja, energiasyöppöjä lamppeja

Lamppujen vaihdon lisäksi säästöjä syntyy valaistuksen ohjauksella. Sen avulla energiaa säästyy tyypillisesti ainakin puolet verrattuna ohjaamattomaan va-

laistukseen. Valaistuksen ohjaus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että ulkovalaisimia ohjataan hämähäkyttimellä ja sisällä yleisten tilojen valaisimet on varustettu liiketunnistimilla ja valojen palo aika on säädetty riittävän lyhyeksi. Valot eivät silloin pala turhaan ja energiaa säästyy.

– Useimmissa taloyhtiöissä ainakin sisävalojen lamput on jo vaihdettu, mutta ulkona saattaa hyvinkin olla käytössä vanhoja, energiasyöppöjä lamppeja. Vanhoissa ulkovalaisimissa saattavat myös suojakuvut ja heijastimet olla jo hyvinkin kuluneita ja siten tehottomia. Niiden suuntauksessakin saattaa olla toivomisen varaa, jolloin joku asukas saattaa joutua kärsimään vaikkapa häikäisystä, toteaa Suur-Uski.

Taloyhtiön kannattaa luonnollisesti hankkia laadukkaita lamppeja ja valaisimia, jotka kestävät käyttöä pitkään. Esimerkiksi kalliimmissa led-lampuissa on usein takuu, joka antaa lisäturvaa ja takaa lampun kestävän luvattun ajan.

Kunnollinen ulkovalaistus on myös turvallisuuskysymys. Pihassa ei saisi olla katvealueita tai pimeitä nurkkia. Valaistuksen pitäisi olla vähintäänkin sellainen, että ulkona näkee iltasella ja pimeimpään vuodenaikaan kunnolla liikkuu.

Ohjauksen avulla energiaa säästyy tyypillisesti ainakin puolet verrattuna ohjaamattomaan valaistukseen. Säästöt kasvavat sitä enemmän, mitä tarkemmin valaistuksessa hyödynnetään liiketunnistusta ja aikaohjausta. Porraskäytävien ja varastotilojen valaistusta uusittaessa kannattaa siis valita liiketunnistimella varustettuja valaisimia. ●

Motiva Oy on julkaissut taloyhtiöille lyhyen valaistusoppaan, joka löytyy osoitteesta: https://www.motiva.fi/files/20119/Valaistusopas_taloyhtiöille.pdf



SÄHKÖ RAUMA

PIDÄMME PÄÄLLÄ

- Kiinteistöjen sähköhuolto- ja kunnossapitotyöt
- Sähköurakointi ja -suunnittelu
- Lämpökuvaukset



044 722 5742 | www.sahko-rauma.fi



... Teksti: Elina Salmi

Tarkka talonpito näkyy energialaskussa

Säännöllinen seuranta auttaa taloyhtiötä pitämään energiakulut aisoissa. Se auttaa myös havaitsemaan järjestelmien ja rakenteiden rapistumisen, mitä ei välttämättä edes huomattaisi ilman seurantaa.

Tarkka taloyhtiö seuraa säännöllisesti kiinteistön lämmön, sähkön ja veden kulutusta. Eri sääolosuhteissa tehty kulutus-tiedon seuranta ja vertailu aiempiin lukuihin on tehokas keino pysyä kärryllä talon energian ja vedenkulutuksesta.

Jos lukemat pompsahtavat yhtäkkiä ylöspäin, voi se olla merkki siitä, että jokin taloteknisistä laitteista ei toimi halutulla tavalla ja on huollon tai uusimisen tarpeessa. Koska kaikki laitteet ja rakenteet kuluvat iän myötä, niiden toiminta samalla heikentyy eikä sitä välttämättä huomata ilman jatkuvaa seurantaa.

Kasvanutta kulutusta voi selittää kiin-

teistöautomaation asetusten muutos, kuten vaikkapa lämmityskäyrän nosto. Usein siihen johtaa asuntojen olosuhteiden heikentyminen yhtäkkiä tai vaivihkaa. Silloin kannattaa yrittää paikantaa ongelman aiheuttaja ja korjata se energi-ankulutuksen sijaan.

Kun talon lämmitysjärjestelmän ja lämmön luovutuslaitteiden toimintaa seurataan säännöllisesti, voidaan varmistaa se, että laitteet toimivat halutulla ja energiatehokkaalla tavalla. Myös tarvittavat huoltotoimenpiteet saadaan tehtyä ajoissa.

Ilmanvaihto on oleellinen osa energian-

kulutusta ja viihtyvyyttä. Riittämätön ilmanvaihto heikentää sisäilman laatua ja aiheuttaa pahimmillaan rakenteellisia vaurioita. Liiallinen ilmanvaihto taas hukkaa energiaa suotta. Siksi ilmanvaihtokoneen toimintaa on seurattava ja huolehdittava puhdistuksesta säännöllisesti.

Syksy otollista aikaa tarkistaa laitteiden toiminta

Paras aika lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden toiminnan tarkastamiselle ovat ke-vät ja syksy, kun laitteille muutenkin suo-

ritetaan säätöjä. Etenkin syystarkistus on tärkeä, sillä laitteisto saattaa jumiutua ke-sän aikaisen käyttötauon aikana.

Keväisen ja syksyisen tarkistuksen lisäksi talon automaatiolaitteiden valvonta-alakeskusten (VAK), eli esimerkiksi läm-mönsäätimen tai ilmanvaihdon säätimien ja säädinlaitteiden toiminta sekä ohjaus-asetukset kannattaa tarkistaa säännöllises-ti muutaman kerran lämmityskauden ai- kana erilaisten ulkolämpötilojen aikaan. Säännöllisellä tarkastelulla laitteiden vial-linen toiminta voidaan havaita aikaisessa vaiheessa, ja laitteet voidaan huoltaa tai vaihtaa uusiin hallitusti ennen kuin >>

Suoritamme kiinteistöjen
**ILMANVAIHDON PUHDISTUS-,
HUOLTO-, SÄÄTÖ- sekä ASENNUSTYÖT**
ammattitaidolla.



OTA YHTEYTTÄ:
Tuomas Peltola 044 513 0690
www.ivhuoltopeltola.fi
Toimimme Satakunnan alueella.

ÖLJYPOLTINHUOLTOA

Poltinmyynti | Öljysäiliönvaihdot | Öljysäiliön purut

Säännöllinen poltinhuolto vähentää häiriöitä.
Suositus huollolle 2v välein.

PUTKITYÖT

Kaikki putkityöt uudis- että saneerauskohteisiin

Jokimäki-Service Oy

www.jokimaki-service.fi | 044- 5108414

Puhtaan sisäilman ammattilainen

- pienkiinteistöistä teollisuuteen

Nuohous- ja Ilmastointipalvelu
Nokipojat Oy

044 056 5847
www.nokipojat.fi

100-ILMASTOINTI OY

- Ilmastointityöt
- LVI-huoltotyöt • LV-työt
- Ilmastointilaitosten ja -kanavien puhdistustyöt
- Vuokraamme hajunpoistokoneita!



(02) 633 6849
0400 590 424
0400 888 873

Aittaluodonkatu 7-11
28100 Pori
www.100-ilmastointi.fi

ENERGIAREMONTIT, LVI- JA SÄHKÖTYÖT

taloteknikotoy.fi



**Satakunnan
Taloteknikot Oy**

”Paras aika lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden toiminnan tarkastamiselle ovat kevät ja syksy, kun laitteille muutenkin suoritetaan säätöjä. Etenkin syystarkistus on tärkeä, sillä laitteisto saattaa jumiutua kesän aikaisen käyttötauon aikana.

ne menevät rikki käytön aikana.

Asukkaat ovat oleellinen osatekijä talon energiatehokkuuden kannalta. Siksi on tärkeää informoida heitä säännöllisesti siitä, miten toimia energiatehokkaasti. Moni ei tule ajatelleeksi, että omia tottumuksiaan muuttamalla voi vaikuttaa energian käyttöön ja sitä kautta ehkä jopa vastikemaksuun.

Huoltokirja säännöllisen kiinteistönpidon tukena

Hyvään talonpitoon kuuluu tarkastaa ja tarvittaessa huoltaa säännöllisesti yleiset tilat ja tietyt rakenteet, kuten katon ja sen läpivientien kunto sekä tontin tekniset järjestelmät, esimerkiksi salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuus.

Huolto- ja tarkastustoimenpiteet kuuluvat yleensä kiinteistönhoidolle tai tekniselle isännöitsijälle. Taloyhtiö huolehtii siitä, että eri toimenpiteet toteutuvat ajallaan. Yhtiön kannattaakin ylläpitää huoltokirjaa, johon kirjataan ylös säännölliset ja kiinteistön kuntoa ylläpitävät huoltotoimet ja tarkastukset tai laitteiston uusimiset. Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS) on myös tärkeä osa kiinteistön suunnitelmallista ylläpitoa.

Taloyhtiön velvollisuuksiin kuuluvat useat määräaikaistarkastukset. Esimerkiksi tulisijat ja savuhormit on nuohotava määrävälein. Öljypoltin on huollettava kahden vuoden tai 5 000 litran välein, öljysäiliö tarkastettava ja suoritettava sille painekoe. Automaattinen sammutusjärjestelmä kuuluu myös määräajoin tarkastettaviin asioihin.

Määräaikaistarkastuksilla välttää ikävät yllätykset

Myös painelaitteille, hissille ja väestön-suojalle on olemassa omat määräaikaistarkastuksensa. Jäähdytyslaitteille on tehtävä vuototarkastuksia. Lämmityskattiloiden savukaasumittaukset ja energiatehokkuusmittaus eivät ole pakollisia, mutta suositeltavia.

Kiinteistöstään hyvin huolehtiva taloyhtiö tekee lisäksi tarkastuksia omaaloitteisesti. Sellaisia ovat muun muassa patteriverkon perussäätöjen ja toiminnan tarkastus, ilmanvaihtokanavien nuohous, järjestelmän tarkastus ja ilmapäärien säätö sekä ilmanvaihdon tasapainotus.

Lämpöpumput kannattaa tarkastaa

määräajoin, samoin käyttövesiverkoston kunto ja painetarkastus. Ikkunoiden ja ovien tiiveys, julkisivun kunto ja salaojajärjestelmä vaativat myös huomiota aika ajoin. Talon laaja kuntotarkastus kannattaa teettää 5–7 vuoden välein.

Kaikki tarkastukset, niissä tehdyt havainnot ja mahdolliset korjaukset on hyvä kirjata talon huoltokirjaan. Se on hyvä työkalu, kun tehdään vuosittain pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa.

Järjestelmät paremmiksi, energialasku pienemmäksi

Kun lämmitys- tai ilmanvaihtoratkaisut ovat teknisen käyttöikänsä loppupuolella, kannattaa pohtia huolella, millainen laitteisto hankitaan niiden tilalle, sillä oikeanlaisten laitteiden valinnalla voi kiinteistön energiatehokkuutta parantaa huomattavasti aikaisempaan verrattuna. Perusparannuksen tai suuren saneerauksen, kuten julkisivu-parannuksen yhteydessä on hyvä tehdä isojaakin muutoksia lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihtoon tai lämpöeristykseen.

Vanhojen ikkunoiden uusiminen parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, patteriverkoston termostaattien ja venttiilien uusinnalla huoneistoihin saadaan tasaisemmat lämpötilat. Toimenpiteet pienentävät rakennuksen energiankulutusta. Ihanteellisen lämmönjaon ja energiansäästön saavuttamiseksi lämmitysverkosto kannattaa tasapainottaa töiden yhteydessä. Vakio-paineventtiilin hankinta ja vesikalusteiden uusiminen pienentää käyttöveden kulutusta, ja nämä tyypillisesti maksavat itsensä takaisin nopeassa ajassa.

Automaation lisääminen lämmityksen ja ilmanvaihdon ohjaamiseen antaa kiinteistönomistajalle arvokasta tietoa järjestelmien toiminnasta, ja mahdollistaa laitteiden tarkastelun ja ohjauksen etänä. Mikäli kiinteistöön lisätään huoneistokohtaiset lämpötila- ja kosteusanturit, voidaan huoneistojen olosuhteita tarkastella ja optimoida kiinteistöautomaation toimintaa tietojen avulla käytäen.

Lähde: Motiva.fi

Talonpidon vuosikello – kiinteistön huoltotoimenpiteet eri vuodenaikoina

Tässä listaa siitä, mihin asioihin eri vuodenaikoina on syytä kiinnittää huomiota, jotta energiankulutus pysyy aisoissa ja talo hyvässä kunnossa.

YMPÄRI VUODEN

- Lämmön, sähkön ja veden kulutusta tarkkaillaan ympäri vuoden. Havainnot ja vallitseva säätila kirjataan ylös, jolloin saadaan vertailuaineisto tuleville vuosille.
- Osa huoltotoimenpiteistä on sellaisia, että asukkaat voivat hoitaa ne itse. Niistä tiedotetaan aina tarpeen mukaan.

KEVÄT

- Lämmitys suljetaan kesäksi
- Ilmanvaihdolle/ ilmanvaihtokoneelle kesäasetukset ja asetusarvot
- Ilmanvaihdon/ilmastointikoneen suodattimet vaihdetaan ja venttiilit puhdistetaan
- Tarkastetaan jäähdytyksen toiminta
- Lämpöpumput: ilmalämpöpumpun puhdistus, lämmitys- ja maapiirin sihdin puhdistus
- Sulanapito otetaan pois päältä
- Salaoja- ja sadevesiviemäreiden toimivuus tarkastetaan ja tarvittaessa huuhdellaan
- Katto ja sen läpiviennit tarkastetaan
- Asukas/käyttäjäninfo/ kevät (viilennys, jäähdytys, huoltotoimet)

KESÄ

- Lämmitysjärjestelmän huolto on hyvä tehdä kesällä.
- Kylmäaineita käyttäville laitteille (esim. lämpöpumpu) tehdään vuototarkastukset
- Lämpökattilat ja tulisijat: puhdistus ja säätö, polttimen vaihto, nuohous, energiatehokkuustarkastus
- Vikavirtasuojien testaus
- Asukastiedote liesituulettimen suodattimen puhdistuksesta sekä kylmälaitteiden ja lieden taustojen puhdistamisesta
- Viilennysratkaisut ja ohjeet asukkaille

SYKSY

- Lämmityksen kesäsulun avaus ja järjestelmän toiminnan tarkastus
- Patterien ja termostaattien toimivuuden tarkastus
- Ilmanvaihdon/-koneen talviasetukset ja suodattimien vaihto
- Lämmitysjärjestelmän paisunta-astian esipaineen tarkastus
- Lämpöpumppujen huolto/tarkastus
- Sulanapitojärjestelmä päälle
- Rännien ja rännikaivojen puhdistus
- Automaation toiminnan tarkastus (ei ristiriitoja, kortti ST 98.61)
- Teletilojen lukitus, siisteys ja kunto (ST 42.01)
- Tilalukitusten tarkastus ja huolto
- Ulkovaistuksen kunnan tarkastus
- Asukas/käyttäjäninfo syksy (lämmitys, lämpötilat, ilmanvaihto, tuuletus, jne.)

TALVI

- LTO-järjestelmän ja ilmanvaihdon tuloilman lämpötilan tarkastus
- Palovarointimien tarkastus kerran kuukaudessa
- Palohälyttimen vuositestaus
- Vesihanojen ja WC-istuinten tarkastus
- Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus
- Pesukoneiden letkujen tarkastus/vaihto
- Katon lumikuorman ja jääpuikkojen tarkkailu •

Lähde: motiva.fi



Uudet pohjoismaiset piktogrammikyyltit otettu käyttöön alueellanne

Kylteissä on omat värit ja symbolit eri jätelakeille. Ne ovat saatavina sekä Molok-säiliöihin että myös kaikkiin muihin jättekeräysvälineisiin

Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan ja varaa ilmainen kartoituskäynti

Mervi Kailasto, Satakunta
040 5496 333 / mervi.kailasto@molok.com

MOLOK
PART OF SULO GROUP

Puh. (02) 631 3900 Kielokatu 108, Pori

AMMATTITAITOISET
LV-PALVELUT
SATAKUNNASSA
www.vk-lampo.fi



- PUTKIASENNUKSET JA KORJAUKSET
- WC-ISTUIMIEN SEKÄ HANOJEN
ASENNUKSET & KORJAUKSET & MYYNTI
- LV-ASENNUKSET JA URAKOINTI
- KAUKOLÄMPÖ ALAJAKOKESKUKSET
- LV-VARAAJAT
- ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT
- ILMALÄMPÖPUMPUT



**Porin
VK-Lämpö Oy**

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

LV-MYYNTI • ASENNUS • HUOLTO
Paikallinen putkiliike palveluksessasi vuodesta 1977



Freepik

... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Ikkunaremontti palkitsee parantuneena energiatehokkuutena

Oikein suunniteltu, ajoitettu ja toteutettu ikkunaremontti voi parantaa vanhemmankin taloyhtiön energiatehokkuutta tuntuvasti. Paras lopputulos saadaan, kun se tehdään pätevän kuntokartoituksen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun pohjalta.

Ikkunat ovat yleensä rakennuksen lämmöneristyksen heikoin lenkki: niiden kautta pääsee niin sanotusti harakoille jopa 15–20 prosenttia lämmitysenergiasta.

Metropolia Ammattikorkeakoulun kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntija, lehtori **Sergio Rossi** toteaa ikkunoiden olevan keskeinen osa rakennuksen energiatehokasta suunnittelua. Koska ikku-

nat ovat rakennuksen vaipan heikoimmin eristetty osa, ne aiheuttavat enemmän lämpöhäviötä pinta-alayksikköä kohti.

– Vanhat ikkunat eivät useinkaan ole ilmatiiviitä, mikä aiheuttaa lisälämpöhäviöitä. Ikkunat antavat myös päivänvaloa, joka vaikuttaa sisäilman lämpötilaan – talvella positiivisesti, kesällä usein negatiivisesti – ja sisäympäristön laatuun,

hän lisää.

Kyseessä onkin kiistatta yksi tärkeimmistä rakennusosista, jolla on energiatehokkuuden lisäksi oma roolinsa myös asumisviihtyvyydessä. Rossi muistuttaa, että ikkunoita voidaan käyttää tuulettamiseen, mikä on tehokas tapa poistaa ylimääräinen lämpö kesällä. Lisäksi ne ovat ratkaisevan tärkeitä kiinteistön äänieristuksen kannalta.

Uudet ikkunat merkittävästi energiatehokkaampia

Nykyaikaiset ikkunat on usein suunniteltu energiatehokkuus mielessä. Valtion kestävän kehityksen yhtiö Motiva toteaa parhaimpien A++ -energialuokan ikkunoiden olevan nykyisin energiatehokkaampia kuin 1960-luvun talon alkupe-

99 Ikkunoiden kunnostus pitäisi suunnitella ja toteuttaa yhdessä rakennuksen muun kunnostuksen kanssa, erityisesti seinien lisälämmöneristysten kanssa.

räinen seinärakenne.

Parhaimmillaan uusi ikkuna voi olla jopa 10 kertaa energiatehokkaampi kuin vanhat: niiden U-arvo on alhaisempi, eli niiden lämpöeristys on parempi, ne ovat ilmatiiviimpiä ja niissä on parempi äänieristys. Lisäksi nykyisin markkinoilla on ikkunaratkaisuja, joilla esimerkiksi korvausilman saantia sekä lämmön talteenottoa voidaan tehostaa.

Se, miten tuntuva parannusta ikkunaremontilla saadaan kiinteistön energiatehokkuuteen, riippuu Rossin mukaan kuitenkin lähtötilanteesta. Hän nostaa esimerkiksi 1970-luvun alkupuolelta peräisin olevan kerrostalon, jollaisia Suomessa on paljon. Usein niissä on edelleen alkuperäiset, 2-lasiset ikkunat.

Jos vanhat ikkunat ja vanhat ovet korvataan ”normaaleilla” uusilla ikkunoilla ja ovilla, joiden U-arvo on 1,0 W/(m².K) ja jotka ovat myös ilmatiiviimpiä, ne vähentäisivät Rossin mukaan rakennuksen energiankulutusta noin 30 prosenttia. Tämä puolestaan pienentäisi tilojen lämmitykseen tarvittavan ostoenergian määrää noin 15 prosenttia.

Rossi huomauttaa kuitenkin suhtautuvansa varautuneesti avattaviin matalaenergia-ikkunamalleihin, joissa on 2+2 lasia. Kiinteät matalaenergiaikkunat, joissa on kolme lasia, puolestaan toimivat hänen mielestään hyvin ja ovat kustannustehokkaita. Koska ne on puhdistettava ulkopuolelta, niitä voidaan käyttää korvaamaan esimerkiksi olohuoneen suuret ikkunat, jos toisella puolella on parveke.

Tiivistäminen on kustannustehokas ratkaisu

Jos ikkunat ovat ehjät, eikä niissä ole muuta suurempaa korjaustarvetta, ikkunoiden tiivistäminen on usein kustannustehokkain energiansäästötoimi. Jo tiivistämällä ikkunan vetoisuus vähenee ja lämmönpitävyys paranee.

Mikäli taloyhtiö ei ole siis halukas ryhtymään vanhojen ikkunoiden vaihtamiseen, jo ikkunoiden tiivistäminen on kustannustehokas ratkaisu energiatehokkuuden parantamiseen. Rossi huomauttaa sen kuuluvan myös rakennuksen kunnossapitoon.

– Itse asiassa on luultavasti ekologisempaa yrittää pidentää vanhojen ikkunoiden käyttöikää hyvällä hoidolla ja kunnossapidolla kuin vaihtaa ikkunat ennen aikojaan. Vaikka kulutamme enemmän energiaa muutaman vuoden ajan, säästämme kuitenkin uusien materiaalien ja rakennustöiden aiheuttamalta vaikutuksilta.

Hän muistuttaa huollon ja ilmatiiviyden pidentävän ikkunoiden käyttöikää ja vähentävät ilmavuotojen aiheuttamia lämpöhäviöitä, ja voivan myös

parantaa sisäympäristön laatua.

Ikkunaremontti osana muuta kunnostusta

Ikkunoiden uusimisen aikaansaamaa lämmitysenergiesäästöä voi arvioida suuntaa-antavasti esimerkiksi Motivan sivuilta löytyvän ikkunoiden energialaskurin avulla. Lopullinen toteutuva energiasäästö vaihtelee kuitenkin merkittävästi rakennuskohtaisesti.

– On aina suositeltavaa tarkistaa, millaisia hyötyjä on saavutettu vastaavissa rakennuksissa, joissa on jo tehty samanlaisia korjauksia. Jos tämä vain on mahdollista, Rossi huomauttaa.

Kustannustehokkuuden ja hiilijalanjäljen kannalta ikkunoiden kunnostusta pitäisi hänen mukaansa lykätä niin kauan kuin se on järkevää.

– Ikkunoiden kunnostus pitäisi suunnitella ja toteuttaa yhdessä rakennuksen muun kunnostuksen kanssa, erityisesti seinien lisälämmöneristysten kanssa.

Hän toteaa, että kun kaikki rakennuksen osat kunnostetaan yhdessä kokonaisvaltaisessa hankkeessa, saavutetaan parempi tulos niin energiatehokkuuden parantamisen, esteettisten ja toiminnallisten tulosten, kokonaiskustannusten että asukkaiden elämään kohdistuvien häiriöiden osalta.

– Tämä suunnittelun näkökohta on mielestäni itse asiassa melko tärkeä.

Huomiota myös auringon säteilyn hallintaan

Jotta ikkunaremontti lopulta todella parantaisi sisäilmaa ja energiatehokkuutta, täytyy korjaustöiden valmistuttua varmistaa taloteknisten järjestelmien optimaalinen toiminta. Tarvittaessa tehdään myös järjestelmien tasapainotus ja säätö.

– Toinen huomioon otettava asia on se, miten ilmanvaihto tulee toimimaan ikkunaremontin jälkeen, Rossi kertoo.

Jos rakennuksessa on painovoimainen tai koneellinen poistoilmanvaihto ilman lämmöntalteenottoa, hän kehottaa varmistamaan, että korvausilman venttiilejä on riittävästi.

Asumismukavuuden kannalta tärkeä näkökohta on myös auringon säteilyn hallinta:

– Valikoivat tai ”aurinkosuoja”lasit ovat vaihtoehto. Ne vähentävät valonläpäisyyttä erityisesti infrapuna-alueella.

Rossi ei kuitenkaan kuulu itse ratkaisun kannattajiin, eikä pidä niitä yleisesti ottaen hyvänä ratkaisuna asuinrakennuksiin.

– Mielestäni siirrettävät varjostimet, vaikka salakaihtimet, ovat parempi ratkaisu, koska niitä voidaan käyttää tarpeen mukaan. Ulkoiset varjostimet ovat tehokkaampia kuin salakaihtimet. >>

Porin Parveke- ja Terassilasitus Oy

NIKA-PARVEKELASIT
LUKKAN TERASSILASIT
PARVEKELASIVERHOT

Myös huollot kaikkiin malleihin
35 vuoden kokemuksella.

porinparveke.fi • 0400 324 857
j.halme@dnainternet.net



NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA OSOITTEESSA:

www.digiomakiinteisto.com

Rakennusliike Haapa-aho

KATTOREMONTIT

ULKOVERHOUSREMONTIT
IKKUNA- JA OVIREMONTIT
KAIKEN KOKOISIIN KOHTEISIIN

MYRSKY- ja VUOTO-
PÄIVYSTYS 24/7

TILAA ILMAINEN
ARVIOKÄYNTI!

Jarkko Mattila 044 987 3074

FACEBOOK.COM/KATTOREMONTIT WWW.RAKENNUSHAAPA-AHO.FI

www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com

Lisäeristä ja säästä!

• Paranna asumismukavuutta • Säästä ympäristöä ja rahaa

Tilaa nyt maksuton yläpohjan kuntokartoitus!

Valtuutettu palveluyrittäjä
Rakennuspori Eristyspalvelut Oy
Puh. 040 596 3335, www.rakennuspori.com

Ekovilla®
Lämmin vihreä
www.ekovilla.com

Ikkunaremontti kannattaa tehdä kunto- tutkimuksen pohjalta

Ikkunanvaihtohanketta ei kannata suunnitella ja toteuttaa vain asukkaiden käyttömukavuusarvioiden pohjalta, eikä myöskään silkan energiansäästön vuoksi. Se ei ole taloudellisesti järkevää, jos vanhojen ikkunoiden ominaisuuksia saadaan parannettua ja käyttöikää jatkettua jo korjauksilakin.

Taloyhtiön ikkunoiden korjaaminen tai uusiminen liittyy yleensä julkisivun muihin suunnitelmallisen kiinteistönpidon mukaisiin korjauksiin. Vielä ennen remonttipäätöksen tekemistä

on tärkeää tutkia ikkunoiden kunto kuntokartoituksella, -selvityksellä tai muulla tutkimuksella, jotta saadaan selvyys, missä kunnossa ikkunat todella ovat.

Ikkunoiden kuntoarviossa tarkastellaan rakennusosia ja taloteknisiä järjestelmiä sekä lisäksi sisäilmaolosuhteita ja rakennuksen energiataloutta. Huomioon otetaan myös asumismukavuus, jota esimerkiksi huonosti tiivistetyt ikkunat ja vetoisuus heikentävät. Kuntoarvioinnin perusteella tehdään tarvittaessa vielä tarkempi kuntotutkimus.



Ikkunan energia- tehokkuuteen vaikuttavat tekijät



- **Lasiosan U-arvo:** Mitä pienempi U-arvo on, sitä paremmin ikkuna eristää lämpöä.
- **Ilmanpitävyys:** Ikkunan ilmapuodot lisäävät vuotoilmanvaihtoa ja siten myös lämpöhäviöitä. Ilmanpitävyyteen vaikuttavat muun muassa ikkunan eri osien väliset liitokset, ja avattavien ikkunoiden tiivisteet, erityisesti sisäpuutteen ja karmin välinen tiiviste.
- **Auringonsäteilyn kokonaisläpäisykerroin (g-arvo):** g-arvo on suhdeluku, joka kertoo kuinka suuri osa ikkunan ulkopintaan tulleesta auringonsäteilystä tulee ikkunan läpi huonetilaa lämmittämään.
- **Lasien selektiivipinnoitteet:** Selektiivipinnoite on läpinäkyvä metalli- tai metallioksidipinnoite, joka läpäisee ja heijastaa säteilyn eri taajuuksia eri tavalla. Selektiivipinnoite vähentää ikkunan lasien välistä lämpösäteilyä ja parantaa siten ikkunan lämmöneristävyyttä.
- **Eristyslasien täytekaasut:** Lämmöneristävyys paranee, kun eristyslasien välitila täytetään ilmaa hidaslaikeisemmalla kaasulla. Täytekaasuina käytetään jalokaasuja, joita ovat esimerkiksi argon, krypton ja ksenon.
- **Välilistan materiaali:** Ruostumaton teräs, TPS-massa ja muovi eristävät paremmin kuin alumiini. ●

Lähde: www.motiva.fi

LAKIPALSTA



Minna Ravi
asianajaja, osakas
Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy
minna.ravi@lindblad.fi
Puh. 020 749 8193

Piha-alueiden hallinta asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat osakkeenomistajaa hallitsemaan tiettyä aluetta. Tärkeintä on tietysti huoneisto, mutta huoneiston seinien ulkopuolellakin on usein alueita, jotka ovat osakashallinnassa. Tällaisia voivat olla esim. autopaikat, kellarikomerot ja piha-alueet.

Hallintaoikeuden rajat on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestys ja sen mahdollinen karttaliite määrittävät, missä kulkevat osakashallinnan rajat. Usein epäselvyyttä aiheutuu piha-alueista.

Piha-alueen rajojen sijainti voi olla epäselvä, mikäli niitä ei ole yhtiöjärjestyksessä selkeästi määritelty. Toisaalta voi olla, että vuosien ja vuosikymmenten aikana asukkaat ovat omavaltaisesti laajentaneet ”reviiriään” yhtiön puolelle.

Täytyy muistaa, että pitkään hallinta ei oikeuta osakasta pitämään hallinnassaan yhtiön tai toisen osakkaan aluetta. Hallintaoikeus perustuu yhtiöjärjestykseen, joskin on mahdollista, että myös muu yhtiökokouksen päätös oikeuttaa hallitsemaan tiettyä aluetta. Käytännössä tilanne voi olla ikävä yllätys uudelle osakkaalle, joka ei ole lukenut yhtiöjärjestyksestä kunnolla, vaan luottanut siihen, että esimerkiksi pihan aita on oikeassa kohdassa. Voi olla, että todellinen osakashallinnassa oleva piha on paljon pienempi.

Käytännössä, mikäli havaitaan, että osakas on ylittänyt hallinta-alueen rajat, hänet voi pitkänkin ajan kuluttua velvoittaa palauttamaan alue sille, jonka hallintaan alue tosiasiaassa kuuluu. Yleensä puhutaan siitä, että osakas on tehnyt esimerkiksi aidan tai terassin yhtiön pihan puolelle. Osakasta voi vaatia purkamaan tekemänsä rakennelmat.

Yhtiö ei voi vapaasti jakaa omaa aluettaan osakkaille. Mikäli pihoja halutaan suurentaa, tämä täytyy tehdä yhdenvertaisesti siten, että kaikkien alueita lisätään yhtä paljon. Muutos tulisi viedä yhtiöjärjestykseen ja siihen tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus.

Usein tilanne on se, että kaikkien pihoja ei voi suurentaa yhtä paljon. Voi olla, että kyseessä on esim. kerrostalo, joissa piha on vain osalla osakkaista. Mikäli osakkaiden alueita suurennetaan yhtiön kustannuksella, tähän tarvitaan kaikkien suostumus. Todennäköisesti yläkerran osakkailla ei ole intressiä suostua yhtiöjärjestysmuutokseen, koska he eivät hyödy tästä lainkaan, vaan päinvastoin menettävät yhteistä piha-aluetta. Päätöstä ei voi viedä läpi ilman kaikkien suostumusta.



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Toimiva kiinteistöhuolto on tiimipeliä

Parempi ymmärrys taloyhtiön kiinteistöhuollon tehtävistä ja käytännöistä auttaa helpottamaan niistä sopimista – ja voi myös parantaa asukkaiden tyytyväisyyttä huoltoyhtiönsä toimintaan.

Kiinteistöpalvelualan kouluttaja **Juri Mynttinen** on toiminut alalla noin 30 vuotta, joista yli puolet niin sanotusti kentällä kiinteistöhuoltoyritysten palveluksessa. Hänellä on siis hyvä ymmärrys siitä, mitä taloyhtiöt arvostavat kiinteistöhuollossa – ja mistä asioista voi syntyä herkästi närää.

Taloyhtiön tyytyväisyys huoltoyhtiön toimintaan pohjustetaan jo sopimisvaiheessa. Mynttinen toteaa, että palveluista olisikin siksi hyvä olla sopimassa joku, joka on perehtynyt alaan. Ei riitä, että vain isännöitsijä on perillä asioista.

– Myös taloyhtiön puolelta päätöksissä voisi olla mukana joku, joka on kiinnostunut tai tietää alasta jonkin verran.

Suuri ongelma hänen mukaansa on se, etteivät taloyhtiöt välttämättä tiedä, mitä kiinteistöhuolloltaan haluavat, tai mistä kaikkea se ylipäättään pitää sisällään. Suo-

tavaa olisi, että taloyhtiön päättäjät ja asukkaat olisivatkin jossain määrin tietoisia edes siitä, mitkä työt taloyhtiössä kuuluvat huoltoyhtiön vastuulle.

Vastuunjakotaulukko selkeyttää työnjakoa

Jotta taloyhtiön kiinteistöhuolto hoituisi mahdollisimman sujuvasti, asukkaiden olisi hyvä olla tietoisia niin huoltoyhtiön toiminnasta kuin asumisen käytännöistäkin.

Mynttinen muistuttaa esimerkiksi siitä, että kiinteistöhuolto ei kierrä taloyhtiössä jatkuvasti syynäten jokaista nurkkausta, vaan käy läpi tietyt päivittäiset, viikoittaiset ja kuukausittaiset rutiinit. Siksi myös asukkaiden aktiivisuus havaituista epäkohdista ilmoittamisessa on tärkeää.

– Saattaa olla paikkoja, että asukas on

huomannut, että jotain on ollut rikki tai maali hilseilee, mutta ei tee sille mitään.

Asiaa selkeyttää vastuunjakotaulukko, joka on käytössä kaikissa taloyhtiöissä ainakin jossain muodossa.

– Siinä selvitetään, mitkä asiat ovat taloyhtiölle kuuluvia ja mitkä asukkaalle. Jos mietitään huoneistoa tai asuntoa, esimerkiksi lattiakaivon puhdistus kylpyhuoneessa kuuluu asukkaalle. Sitä ei asukas voi tilata kiinteistöhoitajaa tekemään, mainitsee Mynttinen.

Myös asukkaat ovat vastuussa kiinteistöstä

Mynttinen huomauttaa myös asukkaiden olevan omalla tavallaan vastuussa kiinteistöstä. Tätä varten taloyhtiö voisi jakaa asukkailleen vastuunjakotaulukon aika ajoin.

– Ihmiset tietäisivät, mitä heidänkin kuuluu tehdä kiinteistöllä ja osaisivat informoida kiinteistöhuoltoa vaikka vesivuodosta.

Vastuunjakotaulukko auttaa myös kiinteistön kunnon ylläpidossa. Jos taloyhtiössä ei huomioida, että taulukon mukaan asukkaan pitää puhdistaa lattiakaivo, pian käsillä saattaa olla tukkeutunut viemäri.

On toki kohteita, joissa esimerkiksi asuu paljon ikäihmisiä, jotka eivät pysty kaikkiin asukkaan vastuulla oleviin huoltotoimenpiteisiin omin päin. Jotkin huoltoyhtiöt saattavatkin Mynttisen mukaan ottaa tapauskohtaisesti hoidettavakseen myös asukkaille kuuluvia tehtäviä.

Jos taloyhtiöllä on tiedossa, että asukkaille kuuluvat ylläpitotoimenpiteet eivät luonnistu suurelta osalta sen asukkaista, niistäkin pystytään toki tarvittaessa sopimaan erikseen.

>>

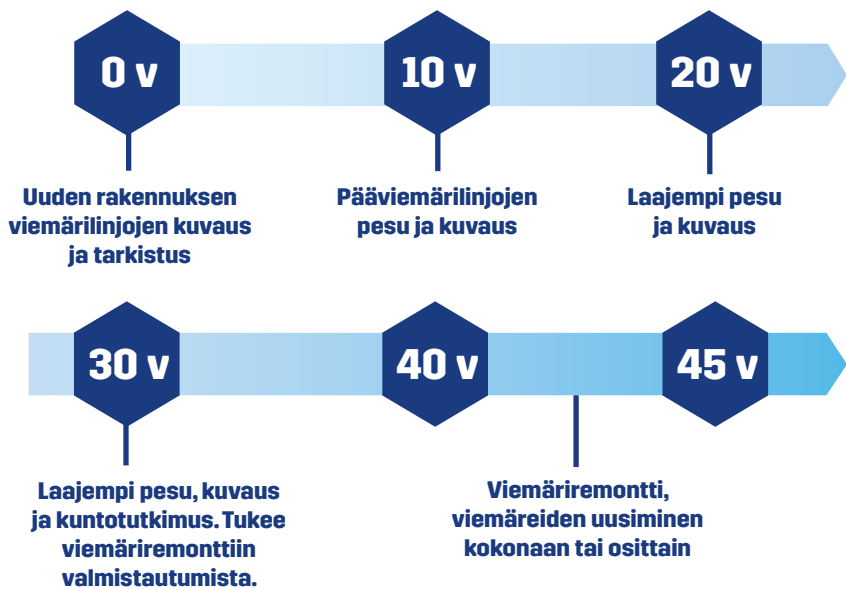
TIEDÄTKÖ, MILLOIN TALOYHTIÖN VIEMÄRIT ON VIIMEKSI HUOLLETTU?

Viemäreiden säännöllinen pesu ja huolto pidentää niiden käyttöikää ja pienentää vesivahinkoriskiä. Ennakointi on edullisempaa kuin vahinkojen korjaus.



L&T hoitaa ammattitaidolla kaikki viemäriin ja kaivojen huoltoon liittyvät palvelut.

Viemäreiden huoltotoimenpiteet vähintään 10 vuoden välein



Muistathan myös taloyhtiön sadevesikaivot!

Sadevesikaivot tulisi tyhjentää vähintään kerran vuodessa!

L&T on viemäreiden ja kaivojen asiantuntija

- Viemäreiden pesut, kuvaukset ja tarkistukset
- Viemäreiden avaukset ja huuhtelut
- Viemäreiden sulatukset

Ota yhteyttä!

Arkisin klo 07.00-15.30:
050 3855703 ja
050 3853732

Muina aikoina päivystys:
050 470 8912

”Jotta taloyhtiön kiinteistöhuolto hoituisi mahdollisimman sujuvasti, asukkaiden olisi hyvä olla tietoisia niin huoltoyhtiön toiminnasta kuin asumisen käytännöistäkin.

– Se näkyy pikkuisen hinnassa, mutta tyytyväisyys kasvaisi taloyhtiössä, Mynttinen arvioi.

Huoltoyhtiön työnjako voi aiheuttaa kummastusta

Mynttinen kehottaa taloyhtiöitä käymään läpi kiinteistöhuollon perusasioita asukkaidensa kanssa.

– Vähän pitäisi valistaa taloyhtiön vuosikokouksessa niitä asukkaita, että mitä sille kiinteistöhuollolle kuuluu.

Hän huomauttaa, että huoltomiehet joutuvat usein vastaamaan asukkaan huoltopyyntöön, ettei kyseinen asia kuulu heidän tehtäviinsä, mutta tulevat silti paikalle. Silloin, kun työnjako on asukkaille selkeä, ongelmatilanteissa asianmukaiset tekijätkin saataisiin tilattua paikalle nopeammin.

Toisinaan jo kiinteistöhuoltoyhtiön sisäinen työnjako voi aiheuttaa ihmetystä ja närää taloyhtiön asukkaissa. Osa huoltoyhtiön työntekijöistä kun saattaa tehdä osaamisensa perusteella kiinteistössä vain sisätoita, kun taas osa on erikoistunut ulkotöihin.

– Siinä tulee välillä sellainen tilanne, että sisämies tulee sinne eikä nosta pihalta jotain roskaa roskikseen, vaan kävelee vain ohitse lämmönjakoon. Taloyhtiön asukkaat katsovat, ettei tuo tee-kään mitään, mutta hän olikin menossa korjaamaan vaikka ilmanvaihtoa, selventää Mynttinen.

Jos huoltoyhtiöllä on erikseen työntekijät rakennuksen sisä- ja ulkopuolisiin töihin, siitäkin olisi siis hänen mukaansa hyvä informoida asukkaita taloyhtiön sisäisesti.

– Sillä vältetään skismaa taloyhtiön ja huollon välillä.

Nurmikon leikkuu ja lumityöt yleisiä huolenaiheita

Tulevia kiinteistöalan ammattilaisia kouluttaessaan Mynttinen nostaa esille etenkin lämpöön, veteen ja ilmaan liittyviä asioita – ovathan ne tavallisesti taloyhtiöiden suurimpia kulueriä.

– Ne ovat sellaisia, mitä ei saa koskaan unohtaa ja aliarvioida, hän painottaa.

Silti eniten palautetta annetaan tyyppisesti esimerkiksi lumitöistä ja nurmikonleikkuusta, vaikka niistä koituu taloyhtiölle vain vähän kriittisiä kustannuksia.

Nurmikon leikkuu ja niin sanotut roskakierrokset ovat Mynttisen mu-

kaan kesällä yleisimpiä valituksen aiheita, kun taas talvella nurinaa aiheuttavat lumityöt ja hiekoitus. Toisinaan tyytymättömyys johtuu kuitenkin vain virheellisistä odotuksista ja käsityksistä.

– Taloyhtiössä pitäisi olla jonkinlainen tieto siitä, että aurat eivät tule ensimmäisenä sinne, hän huomauttaa.

Auruskoneita ei suinkaan riitä samalla kertaa joka pihaan, vaan niillä on hoidettavanaan tietty alue, jota ne myös auraavat tiettyssä järjestyksessä. Mynttinen kertoo kulkuväylien olevan aurauksessa aina ykkösprioriteetti, ja myös niin sanotuilla käsämiehillä on omat työnsä ja työjärjestyksensä.

Jos taloyhtiössä oletetaan, että piha on oitis aurattu, olipa lunta pyrrytännyt sitten yöllä tai päivällä, mutta samalla aurauksesta ei saisi koitua asukkaille minkäänlaista vaivaa, pettymyksen todennäköisyys onkin suuri.

Säännöllinen yhteydenpito edistää tyytyväisyyttä

Taloyhtiön ja kiinteistöhuollon välisellä viestinnällä voi olla suuri vaikutus siihen, miten tyytyväisiä taloyhtiön asukkaat ovat huoltoyhtiönsä toimintaan.

Toimiessaan alalla esimiesasemassa Mynttisellä oli tapana pitää neljä kertaa vuodessa eräänlainen kehityskokous, johon osallistui myös isännöitsijä ja taloyhtiön edustajia. Pelkästään vuositäistä läsnäoloa yhtiökokouksessa hän ei pidä riittävänä, vaan kiinteistöhuollon tulisi käydä toimintaansa läpi taloyhtiön kanssa tasaisin väliajoin.

– Se auttaisi varmasti siinä kiinteistöhuollossa, eikä tulisi tarvetta kilpailuttaa sitä uusiksi.

Mynttinen huomauttaa, että usein kilpailuttamisen taustalla on halu puristaa kiinteistönhoidon hintaa alemmaksi, vaikka taloyhtiö olisikin ollut huoltoyhtiönsä tyytyväinen. Kiinteistöhuollon kilpailuttaminen pelkän kilpailuttamisen vuoksi ei hänen mielestään kuitenkaan edesauta kiinteistöä.

Huoltoyhtiö, joka tuntee kohteensa jo pidemmältä ajalta ja tietää kiinteistön heikot kohdat, pystyy Mynttisen arvion mukaan saamaan taloyhtiölle myös euromääräisesti enemmän hyötyä – ja parantaa yleistä tyytyväisyyttä kiinteistöhuoltoon kohtaan. Tähän yhteydenpidon tulisikin tähdätä.

– Juuri se on niiden kehityskeskustelujen aiheita; asiakastyytyväisyys ja uudet ideat, millä voitaisiin saada vaikka pieniä säästöjä. >>

Kaikki talon asiat yhden oven takana



PHM Digital on verkkopalvelu, joka kokoaa kaikki taloyhtiötä koskevat tiedot yhteen paikkaan. Se helpottaa taloyhtiöiden hallitusten työskentelyä ja yhteydenpitoa eri toimijoiden välillä. Helppokäyttöinen PHM Digital tuo taloyhtiön toimintaan läpinäkyvyyttä ja se on veloituksetta käytössä taloyhtiöissä, joilla on kanssamme kiinteistöhuoltosopimus.

Tutustu osoitteessa phmgroup.fi/phmdigital



Karjarannantie 22 | 28100 Pori | puh. 02 529 9592 | kotikatu.fi

Veloitukseton
palvelu taloyhtiöiden
hallituksille,
isännöitsijöille
& asukkaille!



Lisää
luettavaa
osoitteessa
www.omakiinteisto.com



PORIN TEHOHUOLTO JA SIIVOUS OY

Karjarannantie 12, 28100 PORI
PÄIVYSTYS 0500 225 518

Talonmiespalvelut • Siivouspalvelu



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

Kehittyvä talotekniikka edellyttää osaamisen päivitystä

Kiinteistöhuollon tehtävät ovat jossain määrin muuttuneet viime vuosien aikana. Myyntinen toteaa alalle tulevan jatkuvasti uutta tekniikkaa, josta kokeneenkin kiinteistöhoitajan olisi hyvä pysyä ajan tasalla.

– Taloautomaatiota tulee ja sitä myös uusitaan koko ajan, vanhoja järjestelmiä pois ja uusia tilalle.

Hän muistuttaa lämmityksen ja ilmanvaihdon olevan niistä taloyhtiön kannalta kaikkein kalleimmat osiot.

– Ne on ne isoimmat kuluerät. Ei se nurmikoneleikkuu ja auraus ole iso kulu, vaan lämmitys ja ilmastointi.

Jos kiinteistöhoitaja ei ole kehittyvän talotekniikan osalta ajan hermolla, taloyhtiö ei kuitenkaan saa järjestelmistään välttämättä täyttä hyötyä irti. Niiden käytön ja hyödyntämisen opettelu kuuluu siis olennaisesti kiinteistönhoidon tehtäviin.

Talotekniikan optimointi ei ole kuitenkaan mitään avaruustekniikkaa, Mynttinen muistuttaa. Alan yrityksille on nykyisin tarjolla räätälöityjä täsmäkoulutuksia talotekniikan osalta. Hän kehottaa vanhojakin kiinteistöhoitajia kouluttautumaan tarpeen mukaan lisää. ●



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PORILAISelta YRITYKSELTÄ VANKALLA KOKEMUKSELLA

KIINTEISTÖPALVELU
KNLOY

Katso lisää » www.knloy.fi

Isot ja pienet talotekniset työt
sähkö-, automaatio-, LVI- ja
kylmäalan huollot ja asennukset
Kiinteistöhuoltoa taloyhtiöille
ja liikekiinteistöille
24h päivystys sopimusasiakkaille



... 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 asukasviihtyvyyttä. Lisäksi se heijastuu niin myytävän asunnon arvoon kuin myytävyyteenkin.

Porrashuoneen ilme kohenee useimmiten maalaamalla. Jos seinäpinnat ovat pääsääntöisesti ehjät, mutta yleisilme on nuhuinen, riittää normaalisti huoltomaalaus. Jos taas edellisestä maalauskerrasta 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 saa 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 käsityömestareiden toteuttamia monimutkaisia koristemaalauksia, joiden kohentamiseen tarvitaan hyvän suunnittelijan lisäksi ammattitaitoiset toteuttajat.

Värit, pinnat ja valaistus

Porrashuoneremontilla voi tuoda uutta piristystä porrashuoneeseen. On kuitenkin selvää, että porrashuoneen alkuperäisten koristemaalauksen entisöinti on eri

kustannusluokkaa kuin uudemman talon yhdellä tai kahdella värillä toteutettu ylimaalaus.

On kiinteistö sitten 1920-luvulla rakennettu tai modernimpaa mallia, pitää alkajaisiksi pohtia, millaiselta tilaan halutaan 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 valaisimilla 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 toteuttaa ja kustannuksil-

taan maltillinen. Maalaus alkaa sillä, että seinäpinnat puhdistetaan liasta huolellisesti ja perusteellisesti. Sen jälkeen urakoitsija tasoittaa seinän epätasaisuudet ja korjaa pikku kolhut sekä maalaa seinät. Maalin valintaan 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 porrashuoneen 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 käsijohteet. Ne on tietysti >>



www.jvsaneeraus.com

- PESUHUONEREMONTIT (vesieristesertifikaatti)
- HUONEISTOREMONTIT
- VESIVAHINKOJEN SANEERAUSTYÖT
- KATTOJEN PESUT • PURKUTYÖT

Timo Julenmaa
044 519 1916

Jani Ylinen
044 779 7877



044-2383333

LÄNSIRANNIKON REMONTINTI & KATTOMAALAUKSET OY

www.lansirannikonremontointi.fi

NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:
www.digiomakiinteisto.com



Ammattitaitoista puhtausalan palveluja asunto-osakeyhtiöille jo yli 35 vuoden ajan.

- porrassiivoukset taloyhtiöille
- sopimussiivoukset yrityksille
- rakennus- ja loppusiivoukset
- peruspesut, vahaukset
- kotisiivoukset, ikkunoiden pesut ym.
- muuttosiivoukset

Pori, Luvia, Pomarkku: 044 705 2191
Ulvila, Nakkila, Harjavalta, Kokemäki: 044 705 2261
Rauma, Eurajoki, Laitila: 044 705 2265

diakon.fi





MIKA LEHTONEN
040 5120 134
mikahjlehtonen@gmail.com

LE-WORKS OY

• Uudisrakentaminen • Saneeraus- ja vahingonkorjauspalvelu

Remontille tarvetta? Tarjoamme ammattitaidolla:

- kylpyhuoneet ja saunat • keittiöt ja muut kalusteet
- lattiatyöt mm. parketit, laminaatit, yms.
- pinnoitustyöt mm. tapetointi, maalaus
- rakennekuivaukset ja kosteusmittaukset

huollettava samassa yhteydessä, kun seiniä 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 kumilattiat on mahdollista suojata pinnoitteella, jolloin sitä ei enää jatkossa tarvitse vahata. Kaiteet ja käsijohteet kunnostetaan

materiaalin edellyttämällä tavalla. Repsottavat listat korjataan tai vaihdetaan kokonaan remontin yhteydessä. Porrashuoneen remontin yhteydessä kannattaa myös tarkastella kiinteistön esteettömyysasioita. Pystyykö tiloissa liikkumaan henkilö, jolla on merkittäviä haasteita liikkumisen suhteen vai pitäisikö mahdollisesti rakentaa luisia tai vastaavia liikkumista helpottavia rakenteita.

Lähde: tikkurila.fi, tehopro.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 osakkaiden oikeudet.

Muutostyöilmoitus on tehtävä ennen töiden aloitusta kirjallisena joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoituksesta 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

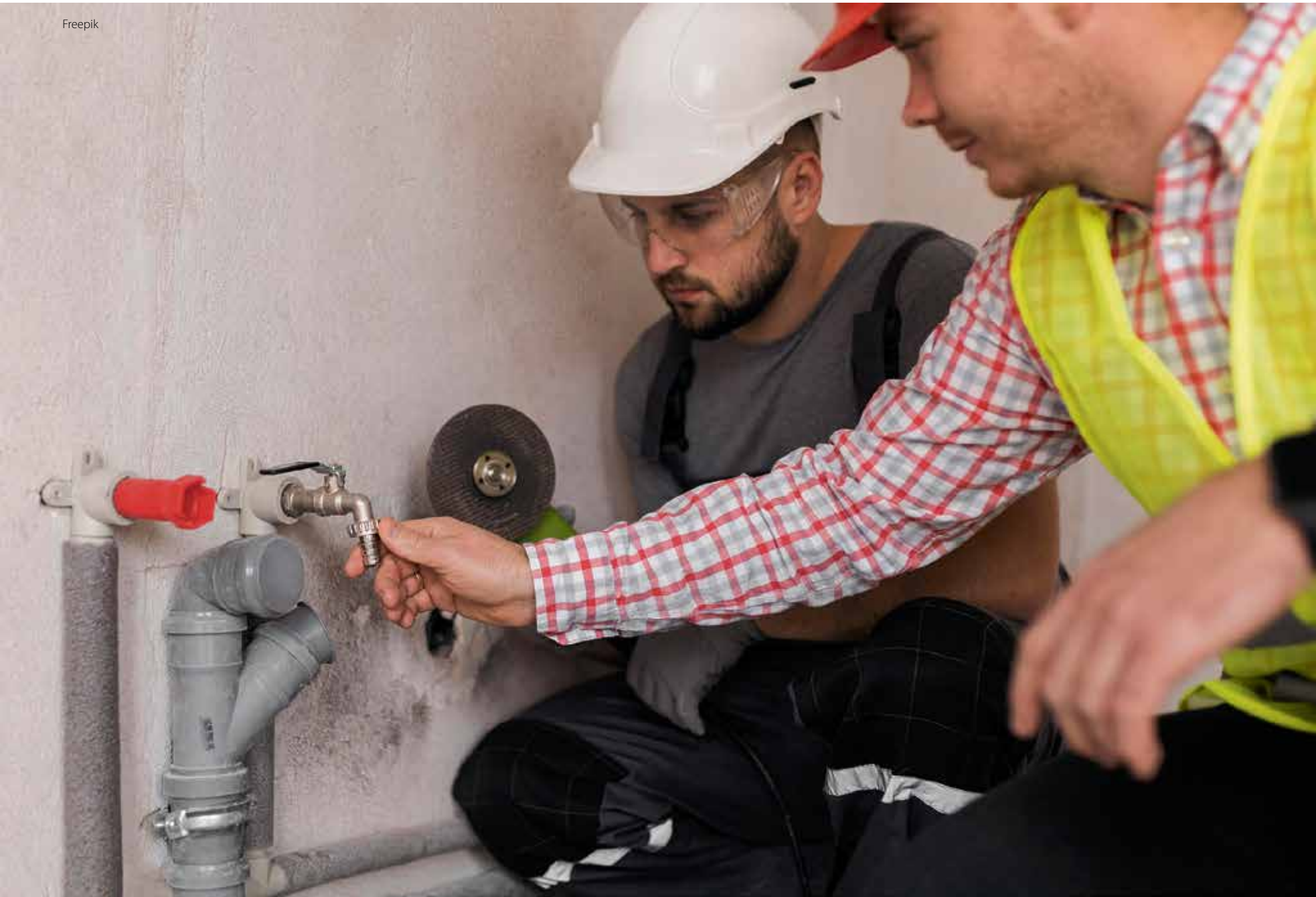
Yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen työlle mahdollisesti asetettuja ehtoja.

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 suunnittelemaan remontista ja työn aiheuttamasta haitasta. ●

Freepik



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Jääkö putkiremontti vain haaveeksi?

Alueellisen väestönkehityksen vaikutus heijastelee myös taloyhtiöiden linjasaneerauksiin. Etenkin muuttotappioalueilla rahoitusvaikeudet vaikuttavat siihen, milloin ja missä laajuudessa taloyhtiöt voivat remonttinsa toteuttaa.

Isännöinti-iltojen vuosittain toteuttama Putkiremonttibarometri tarjosi viime keväänä karuja näkymiä. Barometrin tuloksista ilmenivät selkeästi muuttotappioalueilla sijaitsevien taloyhtiöiden talous- ja rahoitusvaikeudet. Alueellinen väestönkehitys vaikuttaa siis myös taloyhtiöiden mahdollisuuksiin toteuttaa ja rahoittaa putkiremonttejaan.

LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen** toteaa rahoitusongelmien ja -haasteiden pitävän paikkansa. Tilanne on havaittu myös alan toimijoiden keskuudes-

sa.

– Siinä puhutaan useimmiten siitä, että sen kiinteistön rakennuksen vakuusarvo ei ole enää niin iso, että se riittäisi lainan vakuudeksi.

Mäkinen kertoo kehityksen näkyvän etenkin syrjäisemmillä seuduilla, joissa asuntokauppa ei käy ja kiinteistöjen arvot ovat kaiken kaikkiaan matalampia.

– Siellä on selkeästi tullut tällaisia tilanteita, missä on oikeasti ihan ongelma. Pankit eivät myönnä lainaa ja kiinteistössä pitäisi tehdä iso remontti. Kysymys on, että mitä sitten?

Viivästyneestä putkiremontista koituu lisäkuluja

Putkiremonttibarometrissa ilmeni, että nykyisin putkia remontoidaan etenkin 1970-luvulla rakennetuissa taloissa. Peräti 43 prosenttia putkiremonteista tehtiin kiinteistössä, jonka alkuperäinen rakennusvuosi asettui vuosien 1970–79, mutta myös 1980-luvun rakennukset olivat jo tilastoissa edustettuina.

Asia koskettaa lähivuosina siis runsasta määrää taloyhtiöitä eri puolilla Suomea.

Jos putkiremontille ei kuitenkaan heru rahoitusta, vaihtoehtoja on Mäkinen mukaan rajatusti.

– Kyllä se yleensä tuppaa olemaan niin, että sitä sitten lykätään eteenpäin.

Hän muistuttaa, että putkiston ikään-tyessä korroosiota ja vuotoja tulee koko ajan enemmän. Kun putkiremontti viivästyy hamaan tulevaisuuteen, korjausten yhteenlaskettu hintalappukin tuppaa kasvamaan.

– Ongelma ei poistu vain niin, että pannaan pää pensaaseen. Jos ne isot remontit jätetään tekemättä, ei se >>



Putkiremonttimurheet usein seurausta heikosta viestinnästä

Myös LVI-alan ammattilaisten työ helpottuu, kun taloyhtiö on selvittänyt ja kartoittanut tilanteensa hyvin etukäteen ja tehnyt selkeät suunnitelmat, joissa on kuvattu myös toiveet ja tavoitteet remontin osalta.

Juha-Ville Mäkinen toteaa yllättävienkin tilanteiden hoituvan selkeämmin – ja asukkaiden kannalta mukavammin – kun remontissa on taloyhtiönkin puolelta mukana osaavia ja ammattimaisia toimijoita. Mahdolliset harminaiheet kun juontuvat usein lähinnä ristiriitaisista oletuksista.

Hän huomauttaa, että eräskin asia, jolla on lopputuloksen kannalta suuri merkitys, ei tule kuitenkaan tarjouspyyntövaiheessa helposti mieleen:

– Kun putkiremontin toteuttamisesta tehdään suunnitelmia, pitäisi nähdä, ettei se koske pelkästään teknisten järjestelmien kuvaamista. Olisi äärimmäisen hyvä, että olisi jonkinlainen ajatus siitä, miten se putkiremontti käytännössä halutaan toteuttaa.

Tämä koskee niin viestintää, sijaisjärjestystä kuin muitakin vastaavia asioita, jotka vaikuttavat asukkaiden ja osakkaiden remonttikokemukseen. Hän toteaa huonojen putkiremonttikokemusten taustalta löytyvän usein juuri pettänyttä viestintää.

– Tai palvelutuotteen osalta ei ole suunniteltu loppuun asti asioita. Jos näitä osataan tuoda esiin jo urakkapyyntövaiheessa, ja puhua ja kirjata ne ylös urakkaneuvotteluissa, se on huomattavasti selkeämpää.

Asukkaiden läsnä ollessa tehtävästä työstä suoranaisesti tekniikkaan kohdistuvia toimenpiteitä on Mäkinen mukaan aika vähän. Niiden sijaan on lukuisia toimenpiteitä, jotka asentajan on tehtävä ennen kuin putkipihdit edes nappaavat kiinni putkeen, liittyen esimerkiksi siihen, milloin ja miten huoneistoon tullaan ja mitä siellä työn ajaksi suojataan.

Juuri niitä taloyhtiössä ei kuitenkaan usein osata miettiä ennakoon tai ottaa puheeksi, vaikka se olisi hänen mukaansa toivottavaa.

– Nämä ovat sellaisia asioita, mihin ne huonot kokemukset hyvin usein liittyvät. Ne ovat hirvittävän tärkeitä, jos hyvää kokemusta haetaan. ●



Putkiston ikääntyessä korroosiota ja vuotoja tulee koko ajan enemmän. Kun putkiremontti viivästyy hamaan tulevaisuuteen, korjausten yhteenlaskettu hintalappukin tuppaa kasvamaan.

kiinteistö itsestään parempaan kuntoon muuttu. Alkaa tulla enemmän tällaisia vuotohäiriötilanteita, jotka näkyy pikaisina huoltotoimenpiteinä.

Vaikka järjestelmät saattavat kestää yllättävänkin pitkään, tavallisesti niiden tultua elinkaarensa päähän ongelmia on odotettavissa. Pitkällä tähtäimellä tarkasteltuna, jos kiinteistö pidetään hyvässä kunnossa ja sen ylläpitoon panostetaan, putkiremontti onkin Mäkinen mukaansa useimmiten kannattava investointi.

Putkiremontissa on vain niukasti säästökohteita tarjolla

Kun putkiremonttia ryhdytään tekemään, parhaassa tapauksessa taloyhtiössä pitäisi olla koko joukko selvityksiä ja kartoituksia tehtynä jo ennen remonttipäätöstä, huomauttaa Mäkinen.

– Kun on tietoa kohteen olosuhteista ja kunnosta ja siitä, kuinka kauan halutaan elinkaarta jatkaa, mikä sen käyttötarkoitus on, tiedetään myös rahoituksen määrä.

Hän toteaa suunnitteluvaiheen ratkaisevan tulevan järjestelmän tekniset ominaisuudet: esimerkiksi mitä materiaaleja käytetään, pinnoitetaanko putkia, tehdäänkö laajemmin kylpyhuone-remontteja, uusitaanko pinnat tai suoritetaanko samalla kenties energiaremontti.

– Kaikki nämä ratkaisevat, mikä siellä tuleeärkevimmäksi putkiremontin toteutustavaksi. Rahoituksen osuus on yksi tällainen lähtötieto. Se lähtökohdaisesti vaikuttaa kokonaisuuteen.

Mikäli rahoitusta on nihkeästi saatavilla, liikkumavaraa ei juurikaan ole. Mitään säästökohteita linjasaneerauksesta voi olla Mäkinen mukaan vaikeampi löytää. Esimerkiksi viemärin osalta kustannuksiin vaikuttaa kuitenkin se, pinnoitetaanko vai uusitaanko putki.

– Siinäkin olisi tietysti parempi, että tekninen vaatimus olisi edellä. Jos tehdään väärä valinta, se maksaa sitten myöhemmin tietysti lisää, hän kertoo.

– Tietysti huoneistoissa putkien kulureiteillä on jonkin verran vaikutusta työkustannuksiin, mutta myös kylpyhuoneen sisällä jos uusitaan pintoja, niillä materiaaleilla on selkeä vaikutus hintaan, samaten kalusteilla ja muilla vastaavilla. Ne on se, mistä helposti joudutaan tinkimään.

Hyvin varautunut taloyhtiö saa rahoitusta helpommin

Juha-Ville Mäkinen on istunut vuosit-

tain järjestettävän Vuoden putkiremontti -kilpailun tuomaristossa jo vuosia. Kilpailussa palkitaan erityisen onnistuneita putkiremontteja tai linjasaneerauksia. Menestyneissä remonteissa on hänen mukaansa nähtävissä etenkin yksi yhdistävä tekijä:

– Ilman muuta se, että on valistuneita ihmisiä vastuutehtävissä, isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Lisäksi taloyhtiöissä on käyty runsaasti keskustelua näistä asioista, niin ei tule yllätyksiä.

Noissa taloyhtiöissä on Mäkinen mukaan pyritty pitämään huolta siitä, että osakkaatkin ovat oikeassa tilannekuvassa remontin osalta. Keskustelun ja tiedottamisen lisäksi kiitettävästi menneissä putkiremonteissa korostuvat suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys.

Mäkinen toteaa suunnitelmallisuuden helpottavan usein myös remonttirahoituksen saamista. Hän rinnastaa taloyhtiön siltä osin mihin tahansa osakeyhtiöön, jonka arvoa määrittelee se, miten hyvin yhtiötä hoidetaan ja hallitaan ja millainen sen ennuste on.

– Kun suunnitelmat ja kilpailutukset ovat kunnossa, taloyhtiö saa siitä ihan tuntuvaa rahallista etua.

Kiinteistön heikko vakuusarvo karvas pala nieltäväksi

Kun taloyhtiön vakuus ei riitä, sitä on vaikea saada sen paremmaksi. Mäkinen toteaaakin sen olevan enemmän luottolaitosten heiniä. Jos taloyhtiössä ei olla valmiita rahoittamaan remonttia esimerkiksi osakkaiden ottamalla henkilölainoilla, hän huomauttaa käsillä olevan mahdollisesti iso ongelma.

Toisin kuin voisi kuvitella, tilanne ei koske pelkästään muuttotappioalueita:

– Ihän viime vuosina on käynyt ilmi, että ilmiö ei ole enää pelkästään syrjäseutujen ongelma. Vaikka pääkaupunkiseudullakin tuntuu, että eri alueiden välillä on alkanut tällaista eriytymistä näkymään, hän arvioi.

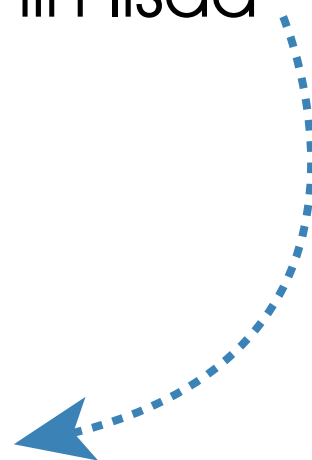
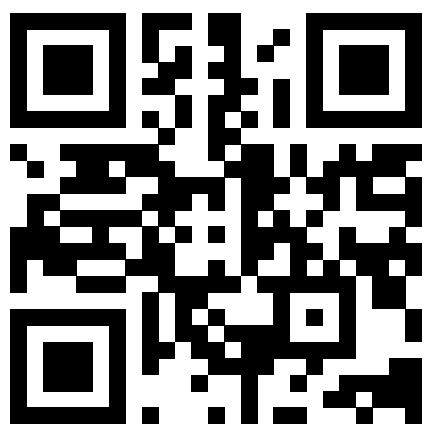
– On tiettyjä alueita, joissa luottolaitos katsoo, että kiinteistön vakuusarvo ei ole myöskään kovin korkea.

Mäkinen kertoo havainneensa tilanteen pohjalta paikka paikoin hieman synkeitäkin mielialoja. Hän pohtii sen olevan ymmärrettävää ihmisten kokiesä, ettei oma kiinteistö olekaan tarpeeksi arvokas vakuudeksi. Kodin tunnearvo ei pidä hänen mukaansa väheksyä.

– Jos samassa asunnossa on asunut 30 vuotta, ei se ole pelkästään seinät. Siinä on pitkä historia, muistot ja valtava määrä tunnetta. Vaikkaärkevästi ajateltuna kannattaisi muuttaa uuteen kiinteistöön ja pistää vanha maan tasalle, ei se helpoa ole.

GEOPUTKI

Skannaa koodi ja tutustu meihin lisää



**Kiinteistöjen ja omakotitalojen
putkityöt, viemärikuvaukset
ja tarkastukset**

**Ole meihin yhteydessä
Sähköpostitse: huolto@geoputki.fi
Puhelimitse: 0401244163**

NASTARENGAS-SESONKI KÄY NYT KUUMANA!
Meiltä kaikkiin pyöriin renkaat suoraan hyllystä.
Myös paikalleen asennettuna.

SuomiTyres Schwalbe Continental

Täyden palvelun pyöräatalo.

Pyörä-Poti
Paikallinen pyöräkauppiaasi

Myynti: 02 637 0818 Huolto: 02 635 3677
Eteläväylä 8 28610 Pori www.pyora-pori.fi



Onnistunut keittiöremontti lähtee hyvästä suunnittelusta

Keittiön remontointi on arvokas, tunteikas ja tärkeä asia – ja helppoa silloin kun sen osaa. Keittiön uusiminen on ajankohtaista, kun se on nähnyt jo useampia vuosikymmeniä tai muuttunut muuten epäkäytännölliseksi. Huolettomin vaihtoehto on tilata Noblessalta täydellinen keittiöpaketti, jossa kaapistojen rungot on valmiiksi mitoitettu kodin-koneillemme. Kun otat myös asennukset Noblessan kautta, voit olla huoletta remonttitöiden suhteen, sillä me huolehdimme kaikesta!

noblessa
Laatukeittiöt Saksasta

Noblessa Rauma

Avaamme uuden myymälän Kauppakeskus Wänniin tammikuun lopulla. Tapaamisia ja suunnitteluajoja otamme vastaan remontin yhteydessäkin, puh. 044 311 4484.

Noblessa Pori

Itäkeskuksenkaari 3, 28130 Pori
puh. 044 049 0267