LUE MYÖS
DIGIVERSIO!

KIINTEISTÖ **RATKAISUT**

VUOSIJULKAISU 2021

OULU

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI

KIINTEISTÖRATKAISUT **OULU 2021**

Painosmäärä 3 000 kpl
Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja
Media Potentia Oy, Tampere
www.mediapotentia.fi

Tekstit
Advertoriaalit: Saara Pakaslahti, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen
Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Pia Tervo

Taitto ja graafinen suunnittelu
Media Potentia Oy

Printall AS 2021

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2021

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Remontti- ja rakennusalan
AMMATTILAINEN
PALVELUKSESSASI!

Ota yhteyttä ja pyydä
ILMAINEN remonttikartoitus
ja hinta-arvio!

- RAKENTAMINEN
- REMONTOINTI
- KUNNOSSAPITO
- TILAPALVELUT

RPJM OY

AMMATTINA RAKENTAMINEN

Hyvä luottokelpoisuus

040 760 6596
jani.niiranen@rpjm.fi

www.rpjm.fi

SÄHKÖtek
Ammattitaidolla vuodesta 1994

TULE TUTUSTUMAAN mallistudioomme!

OSOITE: HILTUSENTIE 20 A 5 I 90620 OULU

Kodin ja toimitilan sähkötyöt
Sähköurakointi I Sähkösuunnittelu
Sähkösaneeraukset
Huoltokeikkatyöt
Energiansäästöratkaisut
Aurinkopaneelit
Älyvalaistukset
LED-valaistukset

elfin

Sähköalan ammattilainen
johon voit luottaa

Tilaaja vastuu

KASVU YRITYS 2020

Luotettavaa sähkötyötä myös taloyhtiöille!

0400 960 342 I asiakaspalvelu@oulunsahkotek.fi
www.oulunsahkotek.fi

KIINTEISTÖ
RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI

Vuosi 2021 – jähmettymisestä toimintaan

Vuosi 2020 oli erikoista aikaa myös taloyhtiöissä. Monet taloyhtiöt lykkäsivät yhtiökokouksensa keväältä syksyyn. Yhtiökokousten lykkääminen ja koronaan liittyvät pelot saivat monia taloyhtiöitä lykkäämään myös remontteja ja muita kiinteistön kunnon kannalta tärkeitä huoltotoimenpiteitä hamaan tulevaisuuteen.

Tarpeellisia remontteja ei voi kuitenkin loputtomiin siirtää. Jos remontteja lykätään liian pitkälle eikä kiinteistöä huolleta tarpeeksi, remonteista tulee helposti vain kalliimpia, kun esimerkiksi vesivahinkojen riski kasvaa.

Pitkäjänteisen kiinteistön ylläpidon ja suunnittelun merkitystä ei siis pidä unohtaa korona-aikanakaan. Kyse on kuitenkin omaisuudesta, jossa on kiinni suuri osa varallisuudestamme.

Etäyhteyksien käyttö mahdollistaa turvalliset keskustelut niin hallituksen, taloyhtiön osakkaiden kuin suunnittelijoiden ja urakoitsijoidenkin kesken. Myös itse remontit on useimmiten mahdollista toteuttaa turvallisesti, kun käytetään suojaimia ja vältetään liian läheisiä kontakteja. Ei siis anneta poikkeusolojen lannistaa, vaan pidetään huolta kiinteistöistämme myös vuonna 2021.

Petri Kaukonen
Päätoimittaja
Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy

Media Potentia Oy:n kuva-arkisto

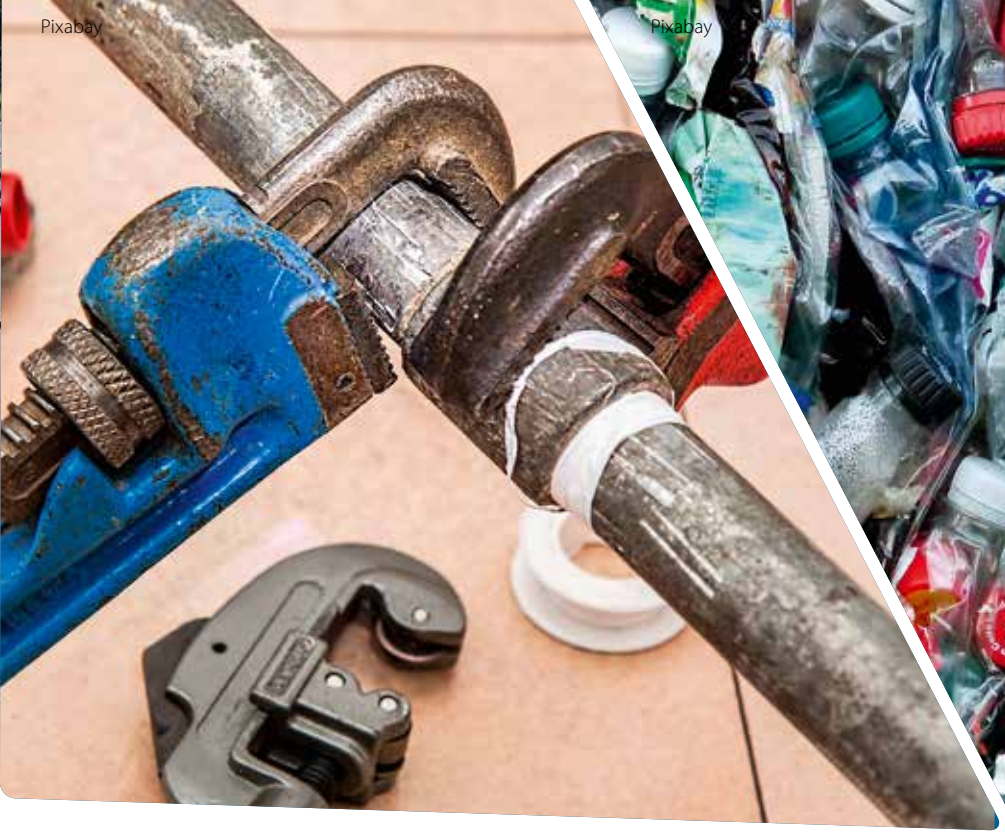
Sakari Röyskö

SISÄLTÖ

3 **VUOSI 2021 – JÄHMETTYMISESTÄ TOIMINTAAN**
Päätoimittaja Petri Kaukonen

7 **PIHA & RAKENNUSHANKKEET**
8 Hyvin suunniteltu piha on viihtyisä ja toimiva
12 Salaojien huoltotarvetta ei tiedosteta

15 **ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA**
16 Katon säännöllinen huolto tuo säästöä
19 Julkisivukilpailun 2019 voittajaksi harkittu kokonaisuus
25 Vinyylitalo Oy – Vinyyliulkoverhous ja vinyyliaidat kestävät aikaa ja pysyvät kauniina


Pixabay

Pixabay

27 LVI & ENERGIA

28 Kustannustehokkaampi lämmitys edellyttää hyvää suunnittelua

31 Putkiremonttia ei kannata jättää viime tippaan

34 Toistuvat viemäritukokset herättävät toimimaan

37 Oulun Energia – Rohkeasti kohti uutta – Oulun Energian asiakkaat mukaan ilmastotalkoisiin

39 PALVELUT & ASUMINEN

40 Laadukas kiinteistönhoito ei tapahdu itsestään

44 Tehokas muovinkierrätys on kaikkien vastuulla

47 Rova Matto Oy – Mattojen asiantuntija taloyhtiön palveluksessa

48 iLOQ Oy – Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

KIINTEISTÖ **RATKAISUT**

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI

Media Potentia Oy:n kuvapankki

PIHA & RAKENNUS-HANKKEET

Media Potentia Oy:n kuvapankki

Teksti: Mari Pihlajaniemi

HYVIN SUUNNITELTU PIHA ON VIIHTYISÄ JA TOIMIVA

Pihasaneerauksessa tehdään paljon muutakin kuin istutetaan pari uutta pensasta. Kyseessä on yksi taloyhtiön suurista remonteista, jolla on vaikutus niin rakennuksen kuntoon kuin asumisviihtyvyyteenkin.

Jos taloyhtiön pihan suunnitteluun ja toteutukseen ei ole aikoinaan panostettu, vuosien myötä siinä voi ilmetä jos jonkinlaista korjaustarvetta. Aika tekee tuhojaan hyvinkin perustetulla pihalla, mutta esimerkiksi parkkialueella, jolta ei ole aikoinaan vaihdettu routivia maita riittävän syvältä, routa on varmasti jo tehnyt tehtävänsä.

DI, maisemasuunnittelun hortonomi **Eija Grönqvist** laatii työkseen saneeraussuunnitelmia kerrostalopihoihin ja toimii pihasaneerauksissa kokonaisvaltaisesti rakennuttajakonsulttina isännöitsijöiden apuna. Hän kertoo suurimman osan saneerattavista pihakohteista olevan 1960–70 luvulla tehtyjä.

– On selvää, että sen aikaisilla välineillä ei ole pystytty tiivistämään maita kunnolla rakennusten ympäriltä.

Tämän seurauksena maa on voinut vuosien mittaan painua, jolloin pintavedet kallistuvat kohti rakennusta ja aiheuttavat kosteusvaurion riskin. Tilanteen korjaamiseksi joudutaankin menemään pintaa syvemmälle, jolloin uusiksi menee helposti koko taloyhtiön piha.

Grönqvist mainitsee esimerkkinä erään Helsingin Lauttasaaressa sijaitsevan kohteen, jossa maat ovat painuneet rakennusten vieressä. Tilanteen korjaamiseksi kyseisen taloyhtiön pihaan tehdään nyt uudet salaojat neljän metrin syvyyteen ja muotoilemaan kallistukset talosta poispäin. Samalla joudutaan kuitenkin myös kaivamaan ylös pihan kauniit alkuperäiset istutukset.

– Niissä puutarhoissa ei olisi ollut mitään vikaa, hän harmittelee.

Pihan ongelmat ja puutteet käynnistävät saneerauksen

Pihasaneeraus saa Grönqvistin mukaan alkusysäyksensä valitettavan usein jonkinlaisesta ongelmakohdasta. Taloyhtiössä on esimerkiksi herännyt jo huoli rakennuksen kunnosta, tai roudan runtelema piha tai parkkialue kupruilee, jolloin sillä liikkumisesta tulee vaarallista.

– Kuoppainen piha myös lätäköityy, ja kun lätäköt jäätyvät, ihmiset liukastuvat helposti, hän lisää.

Toinen tyypillinen ongelma on parkkipaikkojen ahtaus ja niiden suoranainen puute. Kun vanhempia taloyhtiöitä on aikoinaan rakennettu, ei ole ollut tarvetta sellaiselle määrälle autopaikkoja, mitä nykymääräykset edellyttävät.

– Nykyään autoja tuppaa olemaan joka taloudessa ja niiden koot ovat kasvaneet. Ja sitten on tietenkin autojen lämmitys, lisää Grönqvist. Hän toteaa myös lisääntyvän sähköautoilun tuovan uusia vaatimuksia autopaikkojen sähköistämiselle.

Alkusysäyksen pihasaneeraukseen ryhtymiselle voivat antaa kiinteistöhuollonkin tarpeet, mikäli esimerkiksi auraus ei onnistu sujuvasti eivätkä auratut lumet mahdu taloyhtiön pihalle. Grönqvist huomauttaa, että uusien jätemääräysten myötä tulee myös lisää jätejakeita, jolloin jätekatosten koko kasvaa.

– Ja yksi on, että tänä päivänä halutaan pelastustiet taloihin, joihin niitä ei alun perin ole edes ajateltu.

Pihalta toivotaan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä

Toimivuuden lisäksi myös mukavuus ja viihtyvyystekijät painavat Grönqvistin mukaan entistä enemmän taloyhtiöiden pihoilla. Sen myötä oleskelualueiden määrä on kasvanut.

– Taloyhtiön pihalle kaivataan yhteisöllistä tilaa, oleskelupaikkoja ja grillauspaikkoja, hän summaa.

Pienet lapset ulkoilutetaan usein mieluiten juuri omalla pihalla, joten saatavilla tulee olla leikkivälineitä, penkkejä ja pöytiä. Viime vuosina taloyhtiöiden pihoille on tullut myös hyötyviljelynäkökulmaa, jota Grönqvistkin on pyrkinyt toteuttamaan. Jos pihaan kaivataan esimerkiksi uusia puita ja pensaita, voidaan valita lajikkeita, jotka tarjoavat satoa; omenapuita ja kirsikkapuita.

– Pihalle voidaan tehdä raja-aita vaikka pystykasvuisista mustaherukkapensaista. Ja jonkin verran on toivottu kerrostalojen pihoillekin kasvilavoja.

Eräs tärkeä tekijä on myös pihavalaistus. Grönqvist huomauttaa, että tänä päivänä pihalle kaivataan enemmän valoa kuin ennen:

– Sitä muistaa itsekin ne 1970-luvun pihapiirit, ne olivat aika pimeitä. Nyt kaivataan valoa ja toisaalta valonlähteet ovat kehittyneet.

Hän kertoo vanhanaikaisten pihavalojen olevan sähkösyöppöjä. Lisäksi ne eivät vastaa valoteholtaan tämän päivän vaatimuksia. Nykyisin pihavalaistuksessa yritetään myös välttää ylöspäin suuntautuvaa valosaastetta, ja uudenaikaiset ulkovalaisimet valaisevat pääasiassa kulkureitin.

Uusiksi menee paljon muutakin kuin pinta

Pihan saneeraustarpeiden todellinen laajuus tulee Eija Grönqvistin mukaan taloyhtiöille usein yllätyksenä. Pihalle onkin hyvä teettää heti aluksi katselmus, jotta uutta pintaa tehtäessä ei mentäisi niin sanotusti häntä edellä puuhun. Hän muistuttaa, että pihasaneerauksen tarkoituksena on myös suojella taloyhtiön kallista omaisuutta eli itse rakennusta.

– Vihersuunnitelman kannalta ne puut ja pensaat ovat tärkeässä, mutta pienessä roolissa varsinaisen pihasaneerauksen kannalta.

Grönqvist mainitsee esimerkkinä viimesyksyisen pihasaneerauksen, jossa tarkoituksena oli vain tehdä salaojat kahteen kerrostaloon ja ohjata pihavedet hulevesiviemäriin. Kun kaivutyöt alkoivat, paljastui, että jätevesiviemäri oli puhki, joten se uusittiin. Pinnan alta löytyi myös vanhoja halkoluukkuja, joiden aukot laitettiin umpeen, sekä vanha öljynsyöttöputki, joka poistettiin. Kunta suositteli tulo-

»

KESÄ ON OIKEA AIKA TEHDÄ VIEMÄRI-VERKOSTON LAADUNVALVONTA-KUVAUS!
SELVITÄMME VIEMÄRIVERKOSTON KUNNON, JOTTA VÄLTTYISITTE IKÄVILTÄ YLLÄTYKSILTÄ.
• LAADUNVALVONTA KUVAUKSET • VIEMÄREIDEN PAIKANNUS
• CAD-AJANTASPIIRUSTUKSET
Muhoksen LVI
- Talotekniikan moniosaaja
Tehtaantie 3, 91500 MUHOS | 010 322 7070 | myynti@muhoksenlvi.fi

OAK
OULUN AUTOKULJETUS
Maa- ja pohjarakennustyöt
Purkutyöt
Kiviainestoimitukset
Nosturi- ja vaihtolavapalvelut
Merilinja 2, 90400 OULU
Puh. 044 712 5005, www.oak.fi

asfalttipartio.fi
jere.vuojus@asfalttipartio.fi
040 187 0430
ASFALTTIPARTIO
KESTÄVÄT ASFALTTI-VAURIOIDEN KORJAUKSET
yrityksille ja yhteisöille

KIINTEISTÖ
RATKAISUT
LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

vesiputken saneeraamista, ja talon sähkön pääsyöttökaapeli oli sekin hapertunut ja piti uusia. Samalla tarkistettiin kaukolämpöputkien eristykset, datakaapelitarpeet ja asbestinäytteet.

– Näin ollen eipä siihen pihaan jäänyt oikein mitään, mitä ei olisi uusittu, toteaa Grönqvist ja naurahtaa maisemasuunnittelijasta tulleenkin yhtäkkiä valvoja niin sähkö- kuin putkitöille.

Kun kohdetta nyt keväällä jatketaan, kasataan takaisin myös taloyhtiön jätekatos – joka sekin täytyy suurentaa. Grönqvist huomauttaa, että on kuitenkin hyvä, että kaikki saadaan tehtyä kerralla kuntoon, eikä pihaa tarvitse kaivaa montaa kertaa auki uudelleen:

– Se on pelkästään synergiaetu, että uusitaan kaikki, kun piha on kerran kaivettu auki. Kalleinta on aina se kaivaminen ja uuden työmaan perustaminen.

Kasvivalinnat helppohoitoisuus huomioiden

Kun taloyhtiön toiveena on helposti ja edullisesti ylläpidettävä piha istutuksineen, on hyvä pitää mielessä myös sään ääri-ilmiöt, kuten paahtavan kuumat kesät. Grönqvist huomauttaa nurmikon olevan altis kuivumaan:

– Nykyisin tehdään aika paljon isojakin pihoja, joissa nurmikkoja ei ole käytännössä ollenkaan, vaan käytetään maanpeitepensaita ja -perennoja, jotka kestävät kuivuutta paremmin.

Hän lisää nurmikon olevan muutenkin työläs hoitaa. Sitä leikataan noin 26 viikkona vuodesta, pahimmillaan kerran viikossa, ja sitä täytyy lannoittaa, ilmastaa ja haravoida. Maanpeitepensaat ja -perennat ovatkin nurmikkoa huomattavasti edullisempia ja helpompia ylläpitää.

Kurtturuusun hävittämiskehotus on saanut valveutuneet taloyhtiöt poistamaan niitä jo pihoiltaan – ja samalla tahattomasti myös sallittuja ruusuja. Grönqvist mainitsee, että ruusupensaita ei ole kuitenkaan aina hävitetty vieraslajikiellon vuoksi, vaan koska ne ovat yksinkertaisesti työläitä hoitaa.

– Jos taloyhtiön omassa väessä ei ole harrastuneisuutta, huoltoyhtiölle on aika mahdoton tehtävä pitää piikikkäät ruusupensaat vuosikymmeniä rikkaruohottomassa kunnossa.

Hän kertoo rajausten olevan tärkein keino, jolla taloyhtiön pihan ylläpito saadaan pidettyä mahdollisimman kustannustehokkaana:

– Rajataan nurmialue kaikesta muusta eli pensaista tai kiveyksistä. Silloin sen hoito on helppoa ja yksinkertaista, eikä nurmi vaella vääriin paikkoihin.

Grönqvist neuvoo myös ryhmittelemään pensaat yhtenäisiksi alueiksi, jolloin nurmikolla ei ole yksittäisiä puita, pensaita tai tolppia.

– Se tuo aina kustannussäästöä pihan ylläpitoon, kun hoito on nopeaa ja helppoa.

Suunnittelu ja valvonta pieni osa kustannuksia

Pihasaneeraus tulisi Grönqvistin mukaan nähdä yhtenä taloyhtiön suurista remonteista siinä missä julkisivu- tai putkiremonttikin. Hän kertoo, että tyypillisen taloyhtiön kokonaisvaltainen piharemontti voi olla kustannuksiltaan 100 000 eurosta aina puoleen miljoonaan euroon taloyhtiön koosta riippuen. Panostus kuitenkin kannattaa:

– On tutkittu asia, että hyvin laitettu piha nostaa kiinteistön arvoa. Asuntojen myyntiajat lyhenevät ja toisaalta niiden arvo nousee.

Toisin kuin esimerkiksi viemäriremontista, pihasaneerauksesta saadaan myös silminnähtävää iloa. Iso ja tärkeä osa siitäkin jää toki näkymättömiin pinnan alle.

– Kyllä se suurin osa on massanvaihtoa ja kaivutyötä, siihen joutuu eniten budjetoimaan, toteaa Grönqvist.

Hän muistuttaa, ettei pinnastakaan kannata pihistellä. Vaikka pintatyöt ovat budjetillisesti vain pieni osa pihasaneerausta, kun ne viedään kunnolla loppuun asti, se myös näkyy.

– Vaikka osakkaat ovat joutuneet kaivamaan kuvettaan, lopputulos kuitenkin ilahduttaa niin paljon, että rahallinen panostus jää toissijaiseksi. Laadukkaaseen lopputulokseen päästään hyvällä suunnittelulla ja työmaavalvonnalla. Niistä ei kannata tinkiä, ja niiden osuus on kuitenkin vain muutama prosentti kokonaiskustannuksista. ■

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO

OSOITTEESSA

www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2021

VRJ GROUP

Ympäristösi Rakentaja

MAA-AINESTOIMITUKSET OULUN SEUDULLA
- PARAS-multa
- murskeet, sepelit ja kivituhkat
- kuorikate
- seinänvieruskivi

VAIHTOLAVAPALVELUT
- vaihtolavapalvelut pihatalkoisiin ja rakennustyömaille

Heli 040 743 5462 ja Pekka 040 737 5710
VRJ Pohjois-Suomi Oy Pikkukiventie 6 90620 OULU
www.vrj.fi

AITOJA
PUUAITOJA

KRUUNUAITA OY

Toimitamme aidat myös kokonaispalveluna. Puramme vanhat ja asennamme uudet aidat.

www.kruunuaita.fi
Hannu Säävälä, Oulu p. 020 741 0980

Petri Annila / Terveet talot Oy

Salaojien tarkastuskaivojen pitäisi yleisesti löytyä rakennuksen kaikista kulmista.

Teksti: Tiina Raatikainen

SALAOJIEN HUOLTOTARVETTA EI TIEDOSTETA

Vaikka kiinteistön salaojat tulisi tarkastaa säännöllisesti, jäävät ne usein jopa täysin vaille huomiota. Salaojitus ei ole kuitenkaan ainut kiinteistön kuivana pysymiseen vaikuttava tekijä, vaan kiinteistön kuivana pysyminen on monen asian summa. Tärkeässä asemassa salaojien lisäksi on erityisesti sade- ja sulamisvesien eli hulevesien hallinta.

Suomessa peruslähtökohta on, että talot salaojitetaan. Salaojilla pidetään rakennuksen perustukset kuivina, mikä vaikuttaa koko rakennuksen kuivana ja terveenä pysymiseen. Salaojien toimivuus olisikin syytä tarkistaa säännöllisesti, jotta ne täyttävät varmasti tehtävänsä, eikä rakennuksen alle pääse muhimaan kosteusongelma ja aiheuttamaan kosteusvaurioita rakennukselle.

– Tyypillistä on, että salaojat jäävät täysin ilman huoltoa, sillä niiden huoltotarpeita ei tiedosteta. Käyn työni puolesta paljon erilaisissa kohteissa ja melkein joka kohteessa tieto salaojien kunnosta ja niiden huolto ovat puutteellisia, kertoo yrittäjä **Petri Annila**, joka tekee myös paraikaa Tampereen yliopistossa väitöskirjaa rakennusten kosteus- ja mikrobivaurioitumiseen liittyvistä ongelmista.

Annila muistuttaa kuitenkin, että salaojien kunto on vain yksi kiinteistöjen kuivana pysymiseen vaikuttava asia. Asiaan vaikuttavat myös muun muassa rakenneratkaisut, kuten ulkoseinien alaosat ja sadevesien ohjaus.

– Esimerkiksi 70-80 -luvuilla puurunkoisten talojen sokkeleissa ja ulkoseinien alaosassa käytettiin ratkaisuja, jotka luokitellaan nykyisin selkeästi riskirakenteeksi. Ongelmat eivät kuitenkaan katso rakennuksen ikää tai

Petri Annila / Terveet talot Oy

Tarkastuskaivon kautta voi mitata salaojien syvyyden ja selvittää sijaitsevatko ne kaikkialla rakennuksen perustamistason alapuolella, kuten suositus on.

Petri Annila / Terveet talot Oy

Salaojaputken jäävät tarkastuskaivossa vedenpinnan alle, mikä kertoo siitä, ettei salaoja toimi.

muotoa vaan niitä voi ilmetä eri-ikäisissä rakennuksissa, niin julkisissa rakennuksissa kuin pientaloissa ja kerrostaloissakin.

Maaperän kosteusolosuhteissa esiintyy vaihtelua, ja ilmastonmuutos asettaa tulevaisuudessa kasvavia haasteita.

– Rakennusten kuivana pysyminen nyt ja tulevaisuudessa on monen asian summa, Annila toteaa.

Tarkastuskaivotkin puuttuvat usein

Salaojien huolto on joka tapauksessa tärkeässä asemassa. Salaojat pitäisi tarkastaa ja huoltaa säännöllisesti. Annila sanoo itse suosittelevansa, että ne tarkastettaisiin vuosittain.

Salaojat tarkastetaan siten, että tarkastuskaivoista käsin katsotaan, etteivät putket ole veden pinnan alapuolella eli järjestelmä ei ole tukossa. Kuivemmalla säällä tarkastuskaivoihin pitää juoksuttaa vettä, jotta nähdään, miten järjestelmä vetää.

– Ongelmana valitettavasti usein on, että salaojien tarkastusaivoja ei ole tai niiden sijaintia ei tunneta. Ne on onneksi mahdollisesti asentaa myös jälkikäteen, Annila sanoo.

Annilan mukaan ensimmäinen askel kiinteistön omistajan näkökulmasta olisikin selvittää, mikä tilanne on tarkastuskaivojen osalta, onko niitä ja missä ne ovat.

Joskus tarkastuskaivojen kannet voivat olla maanpinnan alapuolella, mikä vaikeuttaa tarkastuksen tekemistä, varsinkin, jos kaivojen paikkaa ei ole dokumentoidu eikä kukaan tiedä, missä ne ovat. Silloin ne pitää kaivaa esiin, jotta kaivojen tarkastus ja salaojien huolto onnistuvat.

–Tarkastuskaivoja on käytetty salaojajärjestelmissä pitkään, mutta ajan kuluessa ne ovat monesti jääneet nurmen, terassien tai päällysteiden alle.

Salaojaremontin tarve?

Jos salaojaputket ovat päässeet tukkeutumaan, siihen auttaa usein, että putket huuhdellaan kunnolla ja poistetaan niistä niihin kertynyt maa-aines.

– Huolto on monissa tapauksissa toimiva ratkaisu ja hyvä vaihtoehto, kun halutaan kiinteistön salaojaverkosto taas toimimaan niin kuin pitääkin. Aina ei välttämättä tarvitse uusia koko salaojaverkostoa.

Salaojilla on kuitenkin oma tekninen käyttöikänsä, ja kun se loppuu, voi ilmetä vakaviakin ongelmia, kuten kosteusvaurioita ja sisäilmaongelmia. Siksikin salaojien kuntoa olisi syytä seurata säännöllisesti ennen kuin pahoja ongelmia pääsee syntymään.

Annilan mukaan on vaikea antaa tarkkaa aikaa sille, milloin kiinteistön salaojitus pitäisi uusia, mutta 30 vuotta voi pitää suuntaa antavana vuosimääränä sille, milloin salaojat alkavat tulla käyttöikänsä päähän.

– Tämä on kuitenkin hyvin tapauskohtaista, salaojatkin ikääntyvät eri tahtia. Vanhempien salaojajärjestelmien tekninen käyttöikä on yleisesti lyhyempi. Jos huuhtelu riittää, salaojitusta ei tarvitse lähteä vielä uusimaan.

Leväperäinen suhtautuminen pahin ongelma

Vanhojen salaojien ongelma on Annilan mukaan usein siinä, että maa-aines salaojan ympärillä on liian hienojakoista, mikä aiheuttaa ongelmia maan kulkeutuessa ajan kuluessa salaojaan.

– Nykypäivänä tämä ymmärretään onneksi jo paremmin, mikä on hyvä asia varsinkin, kun ilmastonmuutos aiheuttaa nykyään rakennettaville rakennuksille tulevaisuudessa aiempaa enemmän kosteusrasitusta.

Ongelmallisinta rakennusten salaojituksissa on kuitenkin se, että niiden huollon tarpeellisuutta ja laiminlyönneistä mahdollisesti seuraavien ongelmien laajuutta ei tiedosteta. Ei ymmärretä, että salaojat ovat jotakin, joista kannattaa pitää todellakin huolta.

– Ei pitäisi tuudittautua siihen, että kun salaojat on kerran olemassa, niin ne toimivat myös.

Taloyhtiössäkin on siis tärkeää huolehtia siitä, että salaojat todella tarkastetaan ja tarvittaessa huolletaan säännöllisesti. Annilan mukaan taloyhtiöiden huoltosopimuksiin sisältyy usein myös salaojien tarkastus.

– Arvelisin kuitenkin, että kun on paljon kiireellisempiä ja näkyvämpiä asioita, niin aika vähän näihin kiinteistöhuolloissa ehditään laittamaan resursseja, elleivät kiinteistön omistajat itse pidä huolta, että tarkastukset myös tehdään.

Sadevesien oikea ohjaus

Rakennuksen kuivana pysymisen kannalta tärkeässä asemassa on myös sadevesien hallinta. Sadevesijärjestelmän tulisi ohjata sadevedet hallitusti viemäriin niin, etteivät ne tule rakennuksen viereen pistemäisesti.

Suositus on, että sadevedet ohjattaisiin syöksyjen ja sadevesikourujen oikealla mitoituksella vähintään 3 metrin päähän rakennuksesta, paikkaan josta ne eivät pääse valumaan takaisin talon viereen. Hulevesien ohjaus on lisäksi määritelty nykyään kaavamääräyksissä ja niiden pitäisi pysyä oman kiinteistön puolella, naapurikiinteistön puolelle ne eivät saisi mennä.

– Myös sadevesijärjestelmissä sekä sade- ja pintavesien hallinnassa on usein puutteita. Rakennuksen kuivana pysymistä tulisikin tarkastella kokonaisuutena, ei yksistään salaojien tai sadevesikaivojen perusteella, Annila toteaa.

»

POHJOLAN SALAOJA

- SALAOJAT
- SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- PIHARAKENTAMINEN JA -SANEERAAMINEN
- ÖLJYSÄILIÖIDEN POISTOT

SOITA! 044 971 7095

WWW.POHJOLANSALAOJA.FI

KIINTEISTÖ
RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Amperla Thermo
Kivipintainen sokkelin eristys- ja verhouslevy

Amperla Thermo

SUOMEN SOKKELIERISTE
Eristä tehokkaasti - Eristä tyylikkäästi
info@sokkelieriste.com – www.sokkelieriste.com

Petri Annila / Terveet talot Oy

Sisäilma-yhdistyksen suositukset salaojaverkoston tarkastuksille ja huolloille

- Salaojaverkoston tarkastus tarkastuskaivoista vuoden välein, padotusventtiilien toiminnan tarkastus
- Salaojaverkoston puhdistus 10 vuoden välein, salaojat huuhdellaan ja kuvataan
- Salaojavesien pumppaamojen huolto 5 vuoden välein, tarkastus vuosittain
- Salaojavesien pumppaamoissa tulee olla hälytys

Lähde: Ympäristö.fi ■

Pixabay

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN-HALLINTA

Pixabay

Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLINEN HUOLTO TUO SÄÄSTÖÄ

Tiedättekö, milloin katollanne on käyty viimeksi tekemässä tarkastus ja huolto?
– Jos taloyhtiössä ei ole tarkkoina asian suhteen, tahtoo valitettavasti olla usein niin, ettei katolla juurikaan käydä, toteaa Kattoliiton hallituksen jäsen Mikko Törvi.

Katolla pitäisi käydä ja tehdä tarvittavat huollot minimissään kaksi kertaa vuodessa, kattotyypistä ja sijainnista riippuen joskus jopa useamminkin.

– Jos lähistöllä on puustoja, esimerkiksi suuria mäntyjä ja muita isompia puita lähellä, on katto yleensä tarpeen puhdistaa useamman kerran vuodessa. Rannikkoseuduilla myös sääilmiöt koettelevat kattoja ja kattoa olisikin hyvä käydä silmäilemässä jokaisen isomman myrskyn jälkeen, Törvi sanoo.

Törvi toteaa, että kiinteistöjen huoltosopimuksiin sisältyy yleensä lähtökohtaisesti vesikaton seuranta, huolto ja puhdistus. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi kuitenkin aktiivisesti valvoa asiaa ja huolehtia, että vuosittaisista huolloista tehdään asiaankuuluva dokumentti valokuvineen. Muuten voi käydä niin että katon seuranta ja huolto jää akuutimpien asioiden jalkoihin eikä taloyhtiö saa sitä palvelua, mistä se maksaa.

Jos kattoa ei hoideta ja huolleta, vaarana on, että hyväkin katto menee ennen aikojaan pilalle. Talvella katolla saattaa esimerkiksi olla monen sentin jääpinta, joka pääsee vahingoittamaan vesieristeitä.

Myös kattojen asennustakuut edellyttävät, että katto tarkistetaan säännöllisin väliajoin. Katon huoltoa voidaankin verrata auton määräaikaishuoltoon. Autoissakinhan takuu edellyttää, että määräaikaishuollot on tehty.

" Taloyhtiöiden tulisi kiinnittää myös huomiota siihen, että huollot ja muut katolle tehtävät toimenpiteet voitaisiin tehdä turvallisesti.

– Katon huolto pidentää katon ikää ihan ratkaisevalla tavalla. Vesikaton huoltoon sijoitetut eurot tulevat korkojen kanssa takaisin ja tuovat pidentyneen elinkaaren myötä säästöä, Törvi toteaa.

Huoltokirja seurannan välineenä

Kiinteistöliitolta ja ja kattohuoltoliikkeistä on saatavissa sähköisiä huoltoasiakirjoja, joita voi tallentaa pilveen. Kattoliitolta löytyvät lisäksi ohjekirjat eri kattotyypeille siitä, mitä niiden tarkastukseen ja huoltotoimenpiteisiin kuuluu.

Huoltokirjaan tulee kirjata kaikki huoltokierrokselta tehdyt havainnot ja toimenpiteet. Huoltokirjan avulla mahdolliset esiintyneet ongelmat tulevat dokumentoiduiksi, ja katon kunnon seuranta on helppoa. Pilveen tallennetusta huoltokirjasta isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus saavat helposti ajan tasalla olevan tiedon katon kunnosta, ja tarvittavista korjauksista ja toimenpiteistä voidaan päättää ajoissa ennen suurempia vahinkoja.

Katon huoltokierros onnistuu maallikoltakin

Vesikaton ensisijainen tehtävä on pitää vesi katon ulkopuolella eikä tämä onnistu, jos vesi ei pääse katolta hallitusti pois. Kourut ja vesikaivot ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta vesi pääsee katolta oikealla tavalla pois. Katto tulisi ylipäänsäkin puhdistaan roskista. On myös tarkistettava, ettei katossa ole painaumia, joihon vesi pääsee lammikoitumaan ja altistamaan kattoa suuremmalle rasitukselle.

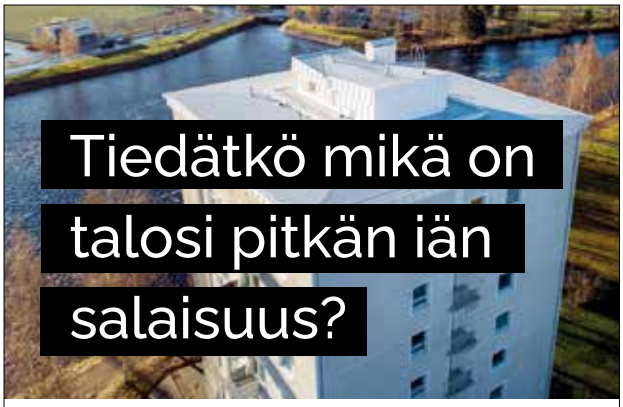
Katon huoltoon kuuluvat yleisesti rännien puhdistus, läpivientien tiiviyden tarkistus ja tarvittaessa tiivistys sekä aikaa myöten löystyneiden ruuvien kiristys. Ruuvien alla oleva tiiviste on niin ikään saattanut hapertua ajan myötä ja vaatia sekin uudelleen tiivistämistä. Huoltokierroksella tulisi tarkastaa myös kattoturvatuotteiden kunto.

Yleisohje on, että katolle mennessä otetaan mukaan harja, sanko ja tiivistemassaa läpivientien tiivistämiseen. Niillä päästään jo pitkälle, ja tällaisen huoltokierroksen voi tehdä kuka tahansa Kattotyyppien välillä on kuitenkin eroja, ja Kattoliiton eri kattotyypeille suunnatut ohjekirjat muistilistoineen auttavat siinä, mitä eri kattotyyppien tarkastuksessa ja huollossa pitää huomioida.

– Kermikatot eli huopakatot ovat haasteellisia. Kermikatteen korjaus vaatii lähes aina tulitöiden tekemistä. Tulitöiden tekeminen on jätettävä suosiolla ammattimaisen eristys- tai kattohuoltoliikkeen tehtäväksi. Pelkkä tulityökortti ei tuo ammattitaitoa kattotulitöiden tekemiseen.

Mitään tiettyä ajankohtaa ei katon syys- tai keväthuollolle voi antaa. Törvin mukaan maalaisjärki on tässä paras ohjenuora. Yleisohje kuitenkin on, että katto tulisi tarkastaa ja huoltaa keväällä, kun lumet ovat sulaneet, ja syksyllä, kun lehdet ovat tippuneet puista.

»



Tietysti oikein hoidettu vesikatto.

Nyt käsi sydämelle,
milloin viimeksi olet käynyt katollasi?

Ennakoi ongelmat ja säästä selvää rahaa. Pyydä tarjous saneerauksesta tai uudesta kohteestasi aidolta kattoammattilaiselta.

Lue lisää: ProRakenne.fi
Puh. 040 746 6231
toimisto@prorakenne.fi

PRORAKENNE OY

www.lumorakennus.fi

LUMO rakennus

TALOSI ON TÄRKEÄ OSA ELÄMÄÄSI JA KATTO ON ELINTÄRKEÄ OSA TALOASI

KATTOREMONTIT, ULKOVERHOUKSET SEKÄ MUUT KODIN REMONTIT LAATUTAKUULLA TOTTAKAI!

PYYDÄ ILMAINEN TARJOUS!

LUMO RAKENNUS OY
Matias Luokkanen 045 276 6254 | info@lumorakennus.fi

Katterla Oy

Vedeneristystyöt sekä katto- ja siltaeristykset jo vuodesta 1971

KATEPAL KATTAJA

0207 291 400 • www.katterla.fi

" Yleisohje on, että katolle mennessä otetaan mukaan harja, sanko ja tiivistemassaa läpivientien tiivistämiseen.

Turvavälineet kunnossa?

Taloyhtiöiden tulisi kiinnittää myös huomiota siihen, että huollot ja muut katolle tehtävät toimenpiteet voitaisiin tehdä turvallisesti. Monissa taloyhtiöissä näin ei Törvin mukaan valitettavasti ole. Vaikka turvallisuuspuoli onkin mennyt viime vuosina todella paljon eteenpäin ja etenkin uudemmassa rakennuskannassa kattojen turvavälineet ovat asianmukaisia, vanhemmassa rakennuskannassa turvavälineet voivat olla vielä hyvinkin puuttelliset.

Törvi muistuttaa, ettei kyse ole vain pari kertaa vuodessa katolla tehtävän huollon turvallisuudesta.

– Nykyään katoille tulee myös erilaisia jälkiasennuslaitteita, kuten aurinkopaneeleita, ja katoilla käy niin sähkömiehiä, ilmanvaihtoasentajiakin kuin muitakin asentajia. Myös heille olisi taattava turvalliset olosuhteet tehdä töitä.

Mitä katolla liikkumisen turvallisuus sitten edellyttää? Vesikatolle täytyy olla ensinnäkin kulkutie, mielellään rakennuksen sisältä. Kiinteistöstä täytyy myös löytyä katolla liikkumista varten turvavaljaat, turvakiskot ja kulkusillat. Myös tikapuiden kuntoon pitää kiinnittää huomiota. Jos heti alhaalla tuntuu, että tikapuut heiluvat, katolle ei ole mitään asiaa.

Törvin mukaan turvaväline voi kuitenkin tuuditaa myös väärän laisen turvallisuudentunteeseen. Turvavälineiden kohdalla onkin katsottava, että turvavälineet toimivat niin kuin pitääkin ja ovat siten oikeasti turvallisia.

– On olemassa vaarallisia turvavälineitä, jotka kyllä näyttävät hyvältä, mutta eivät sitten kestäkään käytössä niihin kohdistuvaa kuormaa tai toimi muuten vaaratilanteen vaatimalla tavalla. Esimerkkinä voi mainita vaikkapa väärin sijoitetun turvaköyden kiinnityspisteen. Pahimmillaan henkilö on putoamistilanteessa jo pitkän matkaa menossa alaspäin ennen kuin köysi kiristyy ja putoaminen pysähtyy. Putoamissuojaus tulisikin suunnitella putoamisen estäväksi eikä ainoastaan putoamista pysäyttäväksi.

Turvavälineet on Törvin mukaan onneksi mahdollista saada asennettua katolle jälkiasennuksena hyvin kohtuullisin kustannuksin.

– Välineiden hankinta ja asennus tulisi antaa ammattilaisille, sillä kysymys on todellakin turvallisuudesta ja jopa ihmishengistä. Jos jotain sattuu, on se traagista paitsi uhrille ja hänen omaisilleen myös kyseisen taloyhtiön puheenjohtajalle. En toivoisi kenellekään sellaista kohtaloa.

Kattoliiton huoltokirjat eri kattotyypeille:
www.kattoliitto.fi/kaikki-julkaisut ■

Sakari Röyskö

Teksti: Pia Tervo

JULKISIVUKILPAILUN 2019 VOITTAJAKSI HARKITTU KOKONAISUUS

Jo perinteeksi muodostuneessa julkisivukilpailussa voittajaksi selviytyi taloyhtiö, jonka julkisivua on modernisoitu voimakkaasti alkuperäistä 1970-lukulaista rakennusajankohtaa ilmentäviä erityispiirteitä kunnioittaen.

»

Maalaus- ja tasoitetyö
M. Suojanen Oy
• Uudis- ja korjausmaalaus
• Tasoitetyöt
• Rappaukset
• Parvekesaneeraukset
• Julkisivutyöt
Pyydä tarjous!
✆ 0400 682 581
www.maalausjatasoitetyo.fi

Uudisrakentaminen • Toimitilat • Remontit
Kun viimeistelyllä on merkitystä
JANNIS
Puh. 0400 376 909 • www.jannis.fi

Estä kosteusvahinkojen synty, huolehdi saumasta!
Elementtisaumaukset ja kokonaisvaltaiset palokatkotyöt.
Tutustu lisää osoitteessa:
www.uspsaumaus.fi
USP
Avasimme toimipisteen Karhunkedontielle Ouluun!
fb.com/USPsaumaa
instagram.com/USPsaumaa

Kuvat: Heikki Pietiläinen/IdeaStructura Oy

Julkisivuyhdistyksen ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n järjestämä julkisivuremonttikilpailu käytiin viime vuonna jo seitsemättä kertaa. Voiton pokkasi Helsingin Lauttasaaressa sijaitseva Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab.

Kilpailun keskeisenä ja kantavana ajatuksena oli löytää vanha taloyhtiö, jossa julkisivuremontti oli onnistuneesti toteutettu niin, että monenlaiset näkökulmat – esimerkiksi talon historiaan liittyvät, tekniset, ekologiset ja taloudelliset – tulivat huomioiduiksi.

Diplomi-insinööri ja AKHA ry:n jäsen **Arto Krootila** kertoo, että päätöksenteko ei ollut helppoa, sillä kilpailuun osallistui tälläkin kertaa monta sellaista taloyhtiöitä, joiden julkisivut olivat laadukkaasti tehtyjä.

– Valinnanvaikeus kertoo siitä, että nykyään huolellisesti suunniteltuja julkisivusaneerauksia tehdään paljon. Tämä on hienoa todeta!

Korjausta edelsi pitkä harkinta-aika

Vuonna 2008 Puistonportissa tehty kuntotutkimus paljasti parvekkeiden ja julkisivurakenteiden jäljellä olevaksi elinkaareksi vain noin 10 vuotta. Oli selvää, että isoa urakkaa oli vähitellen alettava suunnitella. Voitokkaasti remontoitu julkisivu valmistuikin aikajänteen loppumetreillä, vasta vuonna 2019.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Martin Lindholm** perustelee pitkää suunnitteluaikaa muun muassa sillä, että kaikki isot remontit haluttiin teettää samaan aikaan. Se on yksinkertaisesti järkevää.

– Koko vanha ulkokuori purettiin, eristeet vaihdettiin, sekä ikkunat ja katto uusittiin. Myös talon sisäpuolen LVIS-tekniikkaa päivitettiin ja hissit uusittiin.

Se, millä tavoin pitkään kestänyt harkinta-aika jalosti korjaussuunnitelmaa, on Krootilan mukaan tärkeä kysymys.

– Riittävä aika antaa osakkaille mahdollisuuden osallistua ja sitoutua yhteiseen hankkeeseen. On esimerkiksi selvitettävä asumishaitat ja suostuttava niihin. Päämääränähän on kaikkien osakkaiden yhteisesti hyväksymä päätös korjaukseen ryhtymisestä. Puistonportti on hyvä esimerkki muille taloyhtiöille nimenomaan sillä tavoin, että on varattu tarpeeksi aikaa alkuvaiheen selvityksiin ja suunnitteluun.

– Jos esimerkiksi vain yksi omistaja omistaa asuinrakennuksen, hankesuunnitteluvaihe on selkeästi lyhyempi. Taloyhtiössä puolestaan omistajakunta on hyvin heterogeenistä: on erilaiset taustatiedot ja monenlaiset näkemykset siitä, miten halutaan korjausta tehdä. Tulee myös ottaa eri korjausvaihtoehdot käsittelyyn, ja esimerkiksi materiaalien elinkaarivaikutukset.

Materiaalivalinnat kytköksissä elinkaareen ja visuaalisuuteen

Krootila muistuttaa, että lupa-asioista kannattaa olla jyvällä ennen rakennuksen ulkokuoren muuttamista, sillä joskus viranomaiset haluavat palauttaa julkisivun alkuperäiseen ulkonäköönsä.

Elinkaarivaikutukset ovat erilaisten rakenneratkaisujen elinkaarikustannuksia. Jokin rakenneratkaisu voi olla hankittaessa edullinen, mutta kestää huonosti aikaa. Jokin toinen voi vaikuttaa kalliilta ratkaisulta, mutta ajan mittaan tuleekin edullisemmaksi. Kokonaiskustannusta selvitettäessä hintaan pitää laskea mukaan koko se aika, jolloin rakennetta joudutaan korjaamaan ja huoltamaan.

Puistonportin julkisivu oli ennen remonttia kauttaaltaan pesubetonia. Nyt parvekejulkisivulle on tehty uusi hieno puuverhoilu, kun taas muualle on muurattu tiiliseinä.

– Halusimme tehdä ainakin 50 vuotta kestävän ulkokuoren, siksi valitsimme muuratun tiiliseinän suurelle alalle ulkokuorta, kertoo Lindholm.

Kadunpuoleinen julkisivu on lähes kokonaan lasitettu. Lasitus suojaa merkittävästi ulkoseinää. »

– Aluksi ulkokuoressa oli ollut parveketorni per asuntolinja, lattianeliöitä oli ollut vain 4–6 asuntoa kohden. Nyt pienemmät parvekkeet ovat kooltaan kahdeksan neliötä ja suuremmat 33 neliötä. Kaikki ovat siis saaneet selvästi isommat parvekkeet asuntoihinsa.

Yhdenvertaisuusnäkökulma toteutui Lindholmin mukaan niin, että jokaisen parvekkeen kokoa kasvatettiin, ja osaan asunnoista rakennettiin toinen parveke sisäpihan puolelle.

Visuaalinen ilme on arvopohjakysymys, johon jokainen ottaa Krootilan mielestä kantaa itse, mutta monesti se vaikuttaa myös asumisen miellyttävyyteen.

Nyt Puistonportin asukkaat nauttivat upean julkisivun lisäksi kasvaneesta elintilasta.

– Lasitettu parveke on kuin ylimääräinen olohuone, ja se on lisännyt viihtyvyyttä. Siellä voi syödä ja nauttia olostaan myös sadesäällä, Lindholm toteaa.

Puistonportilla prosessinhallinnan osa-alueet lapasessa

Krootilan mielestä Puistonportin remonttiprosessin eri vaiheiden onnistuminen kertoo sen, että osakkailla on ollut selkeä käsitys siitä, minkälaiseen hankkeeseen on ryhdytty.

– Hankkeessa on aina mukana oma projektijohtaja, joka vie sitä eteenpäin. Koko projekti alkaa hankeselvitysvaiheesta, rahoituksesta, sopimuksen teosta ja tilaajavalvonnan organisoimisesta. Koko tuotantoprosessin täytyy olla hyvin hallussa.

– Tilaajan kannalta onkin hyvin tärkeää, että prosessia johtaa joku, niin että se etenee hallitusti ja kontrolloidusti. Tiedon pitää myös päivittyä osakkaille, jotta asuinrakennuksen asettamat vaatimukset voidaan täyttää. Esimerkiksi työmaa-alueen on oltava turvallinen.

Muun muassa työmaalogistiikan vaatimat alueet on eroteltava, etteivät esimerkiksi pikkulapset tule leikkimään keskelle työmaata. On laadittava kattavat ja selkeät sopimukset, että tiedetään, miten toimitaan poikkeustilanteissa.

Tärkeää osaa projektissa näyttelee myös kustannusten hallinta. Suurissa peruskorjauksissa taloyhtiö voi merkittävästi vaikuttaa tuleviin kustannuksiin panostamalla energiatehokkuuteen, kuten Puistonportissa tehtiin, kun lisättiin eristeitä.

On monia tapoja hoitaa asukasviestintää, jonka onnistuminen on myös turvallisuuskysymys.

– Puistonportissa asukkaat saivat urakoitsijalta viikkotiedotteen sähköpostitse. Mikäli asuntojen sisään täytyi päästä, aikataulusta informoitiin asukasta pudottamalla lappu postiluukusta, Lindholm kertoo.

Puistonportin asukkaat ovat eläneet tyytyväisinä uudistetussa talossaan. Yhtiö odottaa saavansa jo lähitulevaisuudessa pienempiä energialaskuja. Energiatehokkaammasta asumisesta kielii jo nyt se, että kesäisin nautitaan viileämmistä asumislämpötiloista, kun taas talvinen vedontunne on kaikonnut.

Korjausrakentamisen palvelut paikallisesti

THE SMART CITY COMPANY
Voimme olla apuna aina kuntotutkimuksista korjaustyön vastaanottotarkastukseen saakka. Haluamme olla vastuullisin kumppani ja auttaa asiakkaitamme ylittämään tavoitteensa.

Soita Antti Strömmerille puh. 044 356 9999 – palvelemme kaikenkokoisissa hankkeissa myös Pohjois-Suomen alueella.

SITOWISE SITOWISE.COM

Julkisivukilpailussa voi pärjätä täyttämällä kolme kriteeriä

Vuonna 2019 pidettyyn julkisivukilpailuun hyväksyttiin 13 ehdotusta, joista kaikissa oli jotain hyvää ja onnistunutta.

Voittajan valinta perustui Arto Krootilan mukaan puhtaasti kvalitatiivisiin kriteereihin.

– Ehdottomia kvantitatiivisia sulkevia kriteerejä ei ole koettu tärkeäksi asettaa, koska kyseessä on asunto-osakeyhtiöiden hankkeiden arviointi. Me emme puutu esimerkiksi siihen, mikä on ollut kustannustaso per asuinneliö, koska panostetun rahan määrä ei millään lailla korreloi onnistumista, toteaa Krootila.

Kriteereistä kolmea painotetaan valinnassa eniten. Yksi tärkeä ehto vuoden 2019 julkisivukilpailussa erottumiseen oli Krootilan mukaan se, että projekti oli tilaajan näkökulmasta onnistunut suunnitellulla ja halutulla tavalla. Se on yhteinen tekijä kaikissa niissä taloyhtiöissä, jotka on katsottu onnistuneiksi. Toiseksi edellytettiin, että remontti oli vaatinut erityistä osaamista muodossa tai toisessa. Kolmas tärkeä painotus oli visuaalisella toteutuksella, eli arkkitehtonisesti lopputuloksen tuli olla onnistunut.

– Pääsuunnittelija-arkkitehdillä voi olla haasteena vanhojen verhoiluratkaisujen korjaaminen uusia materiaaleja käyttäen. Onnistunut ulkoverhoilu vaatii sen, että suunnittelijan osaa ottaa huomioon verhoilumateriaalien kiinnitettävyydet ja kiinnittyvyydet. Aikojen kuluessa materiaalit ovat muuttuneet ja haasteena voi olla löytää tartuntapintaan sopivia kiinnitysaineita ja -tekniikoita.

– Puistonportin julkisivuremontissa on onnistuttu säilyttämään rakennusajankohdan parvekepilareiden alapään sisäänvedoilla maantason avoimuus samalla kun parvekepinta-alaa on merkittävästi lisätty nykyajan odotusten mukaisesti.

Kaikissa julkisivukilpailussa mukana olleissa remonteissa on omat tekniset vaatimuksensa. Kyky ratkaista yksilöllisiä rakenne- ja materiaaliongelmia ja toteuttaa samalla asukkaiden toiveita on edellytys menestymiselle. Vuonna 2019 kilpailussa oli mukana kaksi hanketta, joissa oli problemaattista samankaltaisuutta. Näistä Lauttasaaren Puistonportti oli toinen.

Vaikka Puistonportin rakennusvuosi on 1973, rakennuksen tien puoleinen julkisivu on saatu modernisoitua hyvinkin nykyaikaisen näköiseksi, ja se vaatii suunnittelijalta syvällistä tietoa vanhojen kiinnityspintojen hyödynnettävyydestä uutta ulkokuorta varten.

Voikin sanoa, että onnistuneen julkisivun takaa löytyy aina loistava pääsuunnittelija-arkkitehti.

Artikkelin lähteinä IdeaStructura Oy sekä ePressi-palvelun kiinteistöteemaiset tiedotteet. ■

OVATKO TALONNE ELEMENTTI- JA IKKUNASAUMAUKSET KUNNOSSA?

Ammattitaidolla uusitut ja käsityönä viimeistellyt saumat pidentävät rakennuksen elinkaarta ja parantavat energiataloutta – eli nostavat rakennuksen arvoa.

Aurinko ja lämpötilan vaihtelut kuluttavat ajan saatossa rakennusten saumauksia. Viimein saumausmassa antaa periksi ja se repeää keskeltä tai irtoaa elementin reunasta. Tämän jälkeen sadevesi ja kosteus pääsee rakenteisiin. Jatkuva kosteuden pääsy seinärakenteisiin aiheuttaa homevaurioita ja betonin karbonatisoitumista.

Saumaset toteuttaa elementtien uusintasaumauksia kaikkiin rakennuskohteisiin. Korjausprosessin aikana tarkistamme elementtien kunnon, niiden väliset villoitukset ja teemme tarvittaessa lisävilloituksen. Oikeaoppinen betonirakenteiden korjaaminen on myös oleellinen osa saumaustyötä.

Tilaa maksuton elementtisaumojen kuntokartoitus:
0400 683 003
saumaset@saumaset.fi

SAUMASET
high quality service
www.saumaset.fi

DESIGN FROM FINLAND

TEHTY SUOMESSA
MADE IN FINLAND

Parveke täynnä mahdollisuuksia

Aamuisia kahvihetkiä, keväisiä kotikonttoripäiviä ja ystävien kanssa seurustelua. Lasitettu parveke tuo enemmän tilaa ja mukavuutta taloyhtiön asukkaille. Hyödyt taloyhtiönkin kannalta ovat kiistattomat. Lasittamalla koko taloyhtiön parvekkeet kerralla lisäät talon energiatehokkuutta, suojaat parvekerakenteita ja nostat asuntojen arvoa.

Ota yhteyttä

020 7403 200

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)
tai + 17 snt/min (matkapuh)

Terassilasit | Parvekelasit
Verhot | Kaiteet | Huolto

Parempia koteja
www.lumon.fi

LUMON®

Vinyyliulkoverhous ja vinyyliaidat kestävät aikaa ja pysyvät kauniina

Vinyylitalo tekee kokonaisvaltaisia ulkoverhousremontteja kaikkialla Suomessa. Laadukas ulkoverhous kestää edustavana vuosikymmenet, säästää kustannuksia ja on helppo ja edullinen huoltaa. Vinyylitalolta saa myös huoltovapaat vinyyliaidat.

Taloyhtiön painavimpia tehtäviä on taata kiinteistön kunnon ja arvon säilyminen. Jotta ylläpitokustannukset eivät pääsisi paisumaan osakkaiden osalta liikaa, ei ole yhdentekevää, millaisia ratkaisuja taloyhtiössä tehdään.

Huoltovapaat ja aikaa kestävät vaihtoehdot ovat tärkeässä roolissa, kun taloyhtiö pyrkii minimoimaan tulevaisuuden korjauskustannuksia ja pitämään kiinteistön edustavana ja viihtyisänä. Juuri niitä tarjoaa vuonna 2009 perustettu Vinyylitalo, joka tekee kokonaisvaltaisia ulkoverhous- ja aitaremontteja materiaalinaan pitkäikäinen vinyyli. Vinyylitalon monipuolinen valikoima sisältää laadukkaita ja kustannustehokkaita ratkaisuja, jotka kestävät vuosikymmeniä.

– Olemme pyrkineet siihen, että voimme tehdä asiakkaalle kaiken, mitä tämä voi talon ulkopuolelle haluta. Teemme käytännössä kaikkea kivijalasta ylöspäin: ulkoverhoukset ja lisäeristykset sekä ikkunoiden vaihdot ja pihan puolella huoltovapaat aidat avaimet käteen -asennuksella, kertoo yrittäjä **Jukka Toivola**.

Vinyyliverhous ja vinyyliaidat ovat huoltovapaita ja edustavia

Vinyylillä on paljon etuja Suomen olosuhteissa: se kestää säänvaihtelut ja iskut, on pitkäikäinen, edullinen ja huoltovapaa. Vinyylituotteiden pakkasenkestokin on hyvä, onhan valmistaja kehittänyt materiaalin alun perin Kanadan olosuhteisiin.

Vinyylipaneeli on puupaneelin muotoon ja kuviointiin valmistettua PVC:tä, joka on läpivärjätty ja UV-suojattu kestävyyden takaamiseksi. Ulkonäöltään sitä on vaikea erottaa perinteisestä puuverhoilusta – paitsi siinä, että vinyyli kestää vuosien kulutusta huomattavasti puuta paremmin.

– Vinyyli ei lahoa tai hilseile, ja paneeleiden värin säilyvyys on hyvä. Väri muuttuu hiukan aurinkoseinällä vuosien mittaan, mutta tasaista muutosta on vaikea huomata. Suomessa vanhimmat tietämäni vinyyliverhoukset on tehty 1970-luvulla, ja ne näyttävät edelleenkin ihan samalta, kertoo Toivola.

Vinyylituotteille myönnetään pitkät takuut. Tuotteet eivät siis kaipaa vuosikymmenen välein toistuvia huoltomaalauksia. Jos seinä tai aita likaantuu, se voidaan pestä helposti painepesurilla ja soveltuvilla puhdistusaineilla ilman suuria ylläpitokuluja.

Vinyylituotteiden valtteja ovatkin pitkä käyttöikä, huoltovapaus ja asennuksen nopeus. Myös pienempiä osia on tarvittaessa helppo vaihtaa ilman että koko verhoilu tai aita jouduttaisiin uusimaan. Vinyylitalon paneelivalikoima sisältää 10 väriä, joiden lisäksi asiakkaille voidaan tilata vielä kymmeniä muita värivaihtoehtoja. Aidoissa väri on pääsääntöisesti valkoinen.

Kattavalla remontilla voi saada suuret säästöt

Ulkoverhousta vaihdettaessa on usein helppo uusia samalla myös ikkunat ja asentaa lisäeristystä, jolloin varsinkin vanhan kiinteistön energiatehokkuus paranee huomattavasti ja lämmityskulut pysyvät maltillisina. Vinyylitalo tekee yhteistyötä Suomen johtavien ikkuna- ja lisäeristetoimittajien kanssa, joiden valikoimasta löytyy kaikki tarvittava kohteeseen kuin kohteeseen.

Vinyyliaidat ovat katseen- ja kulutuksenkestävä ratkaisu taloyhtiöille. Aidat tuodaan paikalle osina, jotka on helppo ja nopea asentaa. Malleja on saatavilla useita eri korkeuksilla.

– Teemme taloyhtiöille paljon vinyyliaitoja vanhojen aitojen tilalle. Jossain kohteessa on voinut olla vasta 10 vuotta vanha puuaita, joka on kuitenkin jo laho. Ja uudessa taloyhtiössähän kannattaa olla jo kaukaa viisas ja valita huoltovapaat vinyyliaidat jo ensimmäisellä kertaa, vinkkaa Toivola.

040 530 0955
vinyylitalo@vinyylitalo.fi
www.vinyylitalo.fi

Elinikäisiä ratkaisuja ulkoverhoukseen
VINYYLITALO

KIINTEISTÖ **RATKAISUT**

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI

Pixabay

LVI & ENERGIA

Unsplash

Teksti: Mari Pihlajaniemi

KUSTANNUS-TEHOKKAAMPI LÄMMITYS EDELLYTTÄÄ HYVÄÄ SUUNNITTELUA

Lämmityskulut haukkaavat ison palan taloyhtiön budjetista. Mitä tulisi huomioida, jos kiinteistön lämmitysjärjestelmää halutaan säästösyistä uudistaa – tai kenties vaihtaa se kokonaan uuteen?

Lähivuosien suuret korjaukset tulevat koettelemaan taloyhtiöiden taloutta, mutta myös kiinteistön juoksevat ylläpitokustannukset ovat olleet monilla alueilla kasvussa.

Esimerkiksi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ennakoi jo alkuvuodesta 2019 keskimääräisen taloyhtiön hoitokulujen nousevan vuoden mittaan. Eniten hoitokuluja ounasteltiin nostavan lämmityskustannusten nousu.

Kustannusten nousun riskiä voidaan kutienkin pienentää jo parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta ja mahdollisesti vaihtamalla tai kunnostamalla lämmitysjärjestelmän.

Lämmitysjärjestelmän vaihto – tai edes sen uudistaminen – onkin herättänyt kiinnostusta monissa taloyhtiöissä. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi painotti sen olevan kuitenkin korjaushanke, joka edellyttää suunnitelmallista etenemistä: jotta osakkailla on riittävästi tietoa päätöksentekoa varten, on tärkeää tarkastella eri vaihtoehtoja laitetoimittajasta riippumattomasti ja suunnitella hanke huolellisesti.

Kaukolämpö yleinen kerrostaloissa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n Ilmastoinfo on järjestänyt taloyhtiöiden hallitusten jäsenille suunnattuja energiaeksperttikursseja jo vuodesta 2018 lähtien. Ilmastoinfon energia-asiantuntijat **Kirsi Sivonen** ja **Jarkko Hintsala** kertovat kaukolämmön olevan kerrostaloissa yleisin lämmitysmuoto.

– Jonkin verran on myös öljylämmitystä ja sähkölämmitystä. Lämpöpumppujen osuus kasvaa, mutta se on vielä hyvin pieni. Maakaasu on vielä niitä yleisempi lämmitysmuoto kerrostaloissa.

He kehuvat kaukolämmön olevan käyttäjälleen kohtalaisen edullinen investointi, jonka lisäksi se on toimintavarma ja laitteisto pitkäikäinen. Kaukolämmön ongelmina voidaan heidän mukaansa kuitenkin pitää polttoaineen polttoon perustuvaa tekniikkaa, mistä aiheutuu kasvihuonekaasupäästöjä.

– Käytetyt polttoaineet ja päästöt vaihtelevat alueittain ja energiayhtiöillä on erilaisia suunnitelmia päästöjen pienentämiseksi ja hiilineutraaliuden saavuttamiseksi.

Lisäksi käyttäjän näkökulmasta kaukolämmössä sitoudutaan yhteen lämmöntoimittajaan ja toimittajan määrittämään hintaan. Kaukolämmön hinta onkin noussut viime vuosina ja Sivonen ja Hintsala arvioivat hinnankorotuspaineita olevan myös tulevaisuudessa. Lisäksi monet loppukäyttäjät miettivät heidän mukaansa yhä enemmän myös lämmityksestä aiheutuvia päästöjä.

Öljy- tai sähkölämmitystä myös käytössä

Öljylämmitys on vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä, jossa tilojen lämmitys tapahtuu keskitetysti öljykattilassa lämmitettävän kiertoveden avulla.

Järjestelmä tuottaa sekä huonetilojen että lämpimän käyttöveden tarvitseman energian, jolloin erillistä lämminvesivaraajaa ei tarvita. Mahdollisten häiriöiden varalta öljylämmityskattilassa on myös sähkövastukset.

Öljylämmitys perustuu kuitenkin fossiilisiin polttoaineisiin. Sivonen ja Hintsala huomauttavat, että nykyisessä hallitusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että fossiilisen öljyn käytöstä lämmityksessä luovutaan asteittain 2030-luvun alkuun mennessä.

– Myös öljyn hinta on ollut pääasiallisesti noussut, vaikka koronakevät on tehnyt siihen poikkeuksen, he kertovat. Öljykattila ja -poltin vaativat lisäksi huollon ja puhdistuksen 1–2 vuoden välein, joka lisäksi öljysäiliö tulisi puhdistaa 5–10 vuoden välein.

Taloyhtiössä saatetaan käyttää myös sähkölämmitystä, joka voi olla joko niin sanottu kuivasähkölämmitys tai vesikiertoinen.

– Kuivan sähkölämmityksen hyvä puoli on huone- tai laitekohtainen säädettävyys, energia-asiantuntijat toteavat. Sähkölämmitys on heidän mukaansa kuitenkin usein käytössä suhteellisen kallis. Sen tehostamiseen on tosin olemassa monia keinoja.

»

airvisio
SISÄILMAPALVELUT
– IV-kanavien puhdistukset
– Mittaus ja säätö
– Kylmälaitteiden huolto ja asennukset
– Sisäilmaongelmien ratkaiseminen
www.airvisio.com 045 122 1933

Asiantuntevat LVI-työt ammattitaidolla
LVI XPERT
Talotekniikan ammattilainen.
www.lvixpert.fi
Soita p. 010 311 1100 info@lvixpert.fi
Ilma- ja maalämpöpumppuasennukset, IV-nuohoukset sekä viemärikuvaukset

GRANLUND
TALOYHTIÖPALVELUT
KORJAUSRAKENTAMISTA
OSAKKAITA KUUNNELLEN
Huolehdimme korjausrakentamisen palveluista aina kuntoselvityksistä peruskorjauksiin. Toimimme isännöitsijän ja taloyhtiön tukena kaikissa taloyhtiön korjaustarpeissa vuosikymmenten kokemuksella.
Ota yhteyttä
»granlund.fi/taloyhtio
Granlund

" Olennaista on selvittää esimerkiksi olemassa olevan lämmitysjärjestelmän kunto, lämmitysverkoston kunto ja tasapaino.

Päätavoitteena kustannussäästöt

Sivonen ja Hintsala kertovat useimmiten lämmitysjärjestelmän vaihdon syynä olevan energian hinnan nousu ja halu pitää vastikkeet kurissa. Parhaimmillaan kustannukset vähenevät, asumismukavuus paranee ja myös huoltotarve pienenee. Usein valintaan vaikuttaa myös halu siirtyä uusiutuvaan energiaan.

Esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut ovatkin heidän mukaansa yleistyneet kerrostaloissa:

– Tällä hetkellä yleisin uudistus on maalämpöjärjestelmä, mutta myös ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä voi olla kannattava. Lisäksi kaukolämmön rinnalle asennetaan poistoilmalämpöpumppuja etenkin taloyhtiöissä, joissa on koneellinen poistoilmanvaihto.

Energia-asiantuntijat huomauttavat, että lämpöpumpputekniikalla toteutettu lämmitysjärjestelmä voi olla parhaimmillaan hyvinkin taloudellinen ja ekologinen investointi.

Taloyhtiöihin asennetaan myös entistä enemmän erilaisia lämmitystä ohjaavia digitaalisia järjestelmiä. Sivonen ja Hintsala kertovat, että hyödyntämällä huoneistokohtaisia antureita voidaan lämpötilaa ohjata tarpeenmukaisemmin ja parhaimmillaan vähentää energiankulutusta ja pienentää tehohuippuja, jolloin voidaan säästää myös tehomaksuissa.

– On kuitenkin hyvä huomioida, että perinteiselläkin järjestelmällä on mahdollista saavuttaa varsin hyvä lopputulos, kunhan järjestelmän laitteet ovat kunnossa ja lämmitysverkosto tasapainossa. Lisäksi huoneistojen ja yleisten tilojen lämpötiloja kannattaa mitata taloyhtiön toimesta säännöllisesti. Myös asumisen olosuhteita on hyvä selvittää asukaskyselyillä.

Mistä lähteä liikkeelle lämmitysremontissa?

Ennen lämmitysjärjestelmän vaihtoa on hyvä miettiä, olisiko lämmityksen kulutusta mahdollista pienentää kustannustehokkailla energiatehokkuustoimilla. Sivonen ja Hintsala huomauttavat, että pienentämällä lämmityksen kulutusta voidaan samalla pienentää tulevaa investointia.

– Parhaimmassa tapauksessa isomman lämmitysjärjestelmän hinnalla tehdään energiatehokkuustoimet ja investoidaan pienempään lämmitysjärjestelmään. Ja jatkossa kulutetaan vähemmän lämpöä ja saadaan entistä paremmat kustannussäästöt.

He neuvovat taloyhtiöitä ottamaan hankkeeseen mukaan asiantuntevan suunnittelijan jo heti alussa. Jo alkumetreillä kannattaa myös kartoittaa taloyhtiön tilanne ja teettää kuntoarvio tai kuntotutkimus, mikäli niitä ei ole jo tehty.

– Olennaista on selvittää esimerkiksi olemassa olevan lämmitysjärjestelmän kunto, lämmitysverkoston kunto ja tasapaino – eli lämpötilaerot huoneistojen välillä – sekä taloyhtiön tulevat remontit.

Huomioitavia tekijöitä ovat muun muassa taloyhtiön lämmöntarve, lämmitysverkostossa kulkevan veden lämpötila etenkin kylmimpinä aikoina sekä lämpimän veden kulutus.

– On myös hyvä muistaa ARA:n energiatuki ja selvittää heti alussa, onko suunnitelluilla toimenpiteillä sen saamiseen mahdollisuuksia.

Kustannustehokkuuteen vaikuttaa moni asia

Ei ole mitenkään yksiselitteistä, millainen lämmitysratkaisu olisi taloyhtiön kannalta "paras", ja miten uudistus olisi kannattavinta toteuttaa. Sivonen ja Hintsala kertovat, että suunnittelussa on huomioitava yhtä lailla taloyhtiön tehdyt ja tulevat remontit kuin sen nykyisen lämmitysjärjestelmän ikä ja käyttöikä – ja paljon muuta.

Kustannustehokkuuteen vaikuttavat muun muassa rakennuksen nykyinen lämmitys- ja lämmönjakojärjestelmä sekä laitteiden kunto, kuin myös taloyhtiön lämmönkulutus ja kulutuksen profiili.

Lämpimän veden käyttö on otettava mitoituksesssa huomioon, kuten myös lämmitysverkoston lämpötilat, sillä korkeat lämpötilat vaativat enemmän lämpöpumpuilta. Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmäkin rajaa pois tiettyjä vaihtoehtoja: vaikkapa poistoilmalämpöpumppu on mahdollinen vain jos käytössä on koneellinen poistoilmanvaihto.

– Rakennus saattaa olla myös suojeltu, jolloin sen ulkonäköä ei saa muuttaa. Ja taloyhtiön piha-alueesta on kiinni se, riittääkö ala lämpökaivoille ja onko poraaminen ylipäätään mahdollista sekä missä syvyydessä kallio on.

Puutteellinen suunnittelu tyypillinen virhe

Kun kustannussäästöjä tavoitteleva taloyhtiö päätyy uudistamaan lämmitysjärjestelmänsä, saadut hyödyt eivät olekaan aina välttämättä niin suuria kuin toivottiin.

Sivonen ja Hintsala pitävät yhtenä kompastuskivenä liian kovaa kiirettä, jonka vuoksi hanketta ei suunnitella tarpeeksi ennakkoon. Lisäksi usein taloyhtiöt tekevät vain yhden remontin kerrallaan sen sijaan, että yhdistäisivät useita remontteja samaan hankkeeseen.

– Ei mietitä kokonaisuutta, vaan vain yhtä asiaa, he harmittelevat.

Joissain tapauksissa uusi järjestelmä mitoitetaan väärin: esimerkiksi maalämpökaivoja on liian vähän tai ne on porattu liian mataliksi, tai lämpöpumppu väärän kokoinen. Lisäksi ongelmia voi koitua, jos taloyhtiön osakkaita ja asukkaita ei oteta tarpeeksi mukaan hankkeeseen:

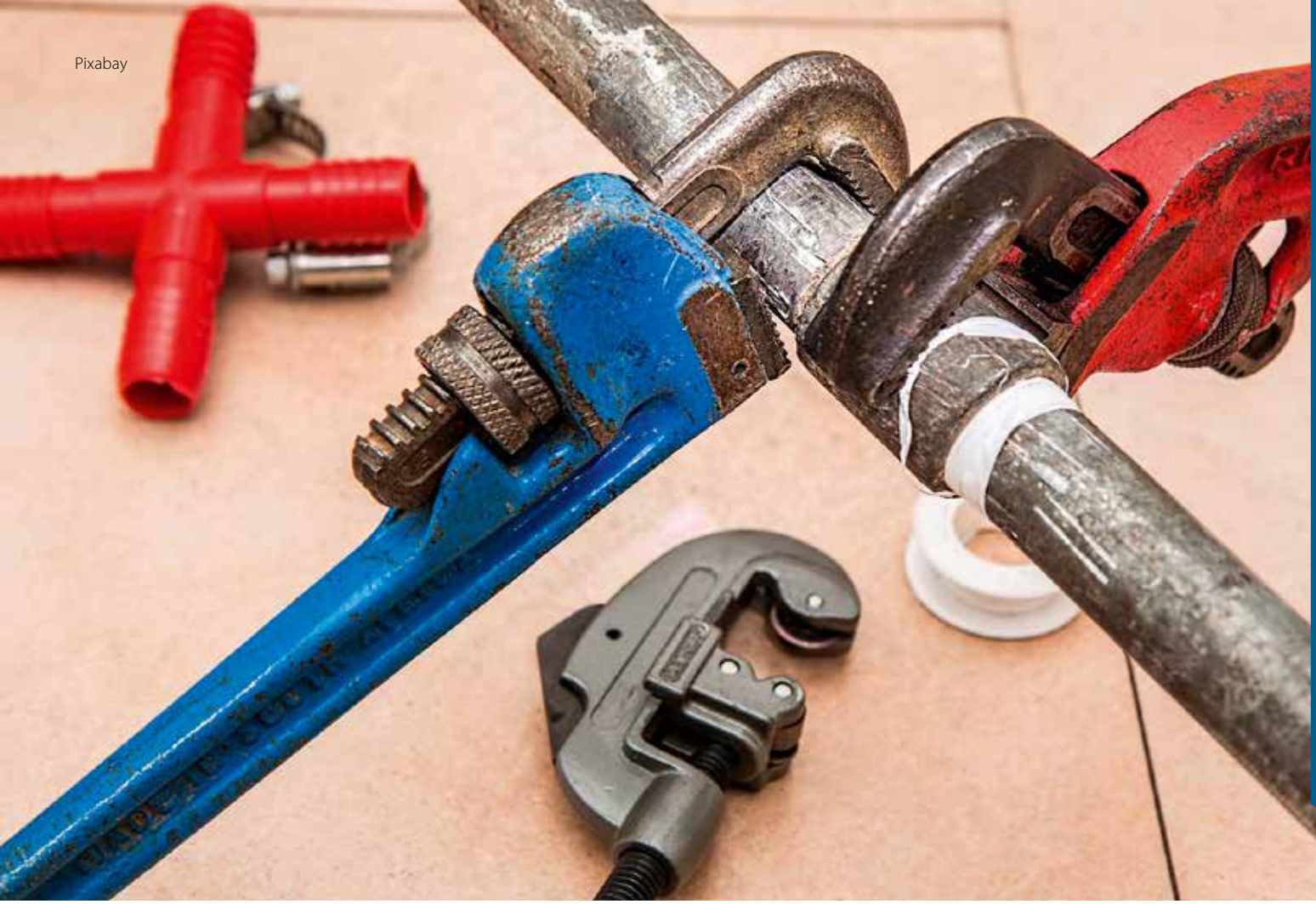
– Se voi vaikeuttaa päätöksentekoa tai itse remontin suorittamista.

Energia-asiantuntijat varoittavat taloyhtiöitä myös laskemasta liian rohkeita takaisinmaksuaikoja. Lisäksi olisi suotavaa pyytää urakkaa varten useita tarjouksia eikä luottaa vain yhteen toimittajaan.

– Järjestelmien käyttöönotto-opastus unohtuu, jolloin järjestelmää ei osata käyttää optimaalisesti. Myös seuranta unohtuu, jolloin ei nähdä vaihdon todellisia tuloksia, he mainitsevat vielä lisäesimerkkeinä lämmitysremonttien tyypillisistä virheistä.

Suurin osa lämmitysjärjestelmistä on Sivosen ja Hintsalan mukaan kuitenkin hyvin helppohoitoisia. Tärkeää on, että huoltoyhtiö osaa käyttää uutta järjestelmää ja kaikki tietävät huoltotehtävien vastuut.

– Lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiin on mahdollista saada myös etävalvonta. Joissakin tapauksissa tällaisten palvelujen hyödyntäminen voi olla järkevää. ■



Pixabay

Teksti: Tiina Raatikainen

PUTKIREMONTTIA EI KANNATA JÄTTÄÄ VIIME TIPPAAN

– EIKÄ VARSINKAAN ENSIMMÄISEEN VUOTOON

Putkiremontti maksaa aina paljon, mutta sen voi tehdä myös järkevästi. Järkevää tekemistä on tehdä putkiremontti ajoissa ja suunnitella se hyvin. Vielä tällä hetkellä turhan monessa taloyhtiössä putkiremonttiin herätään vasta, kun ongelmia ilmenee.

»

KIINTEISTÖ
RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI

Isännöintiliiton kehitysjohtaja **Reetta Yrttimaa** toteaa, että putkiremontti on iso remontti ja tulee joka tapauksessa kalliiksi.

– On vaikea antaa mitään nyrkkisääntöä siitä, miten putkiremontin voisi tehdä kustannustehokkaasti. Putkiremontin hintaan vaikuttaa moni asia, kuten se, mitä menetelmiä käytetään ja mitä remontin yhteydessä tehdään.

Ajoissa liikkeelle lähteminen ja huolellinen suunnittelu ovat Yrttimaan mukaan oikeastaan ainoita tapoja, joilla putkiremontin hintaan ja korjausvelan kertymiseen voidaan vaikuttaa.

– Suunnittelemiseen kannattaa varata aikaa. Se on tärkeää rahoituksen kannalta ja vaikuttaa siihen, millä ehdoilla lainaa saadaan. Kun suunnitellaan huolella ja lähdetään tarpeeksi ajoissa liikkeelle, saadaan myös hyvät urakkatarjoukset.

Isännöintiliiton kyselyt vuosien varrelta ovat osoittaneet, että monissa taloyhtiöissä putkiremontteihin herätään vasta, kun putket on jo ajettu loppuun. Isännöintiliiton putkiremonttibarometrista vuodelta 2019 käy ilmi, että 45 prosentissa tapauksista putkistossa esille tulleet vuodot vaikuttivat ratkaisevasti putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen.

– Tämä nostaa kustannuksia, kun joudutaan korjaamaan vesivahinkoja. Suunnitelmat joudutaan myös tekemään liian nopeasti, rahoituksen saaminen voi olla vaikeaa eikä saada parhaita urakkatarjouksia, kun urakoitsijoilla ei juuri sillä hetkellä ole aikaa, Yrttimaa luettelee viime tippaan jätettyjen putkiremonttien ongelmia.

– Lasi on onneksi puoliksi täynnä, sillä puolet taloyhtiöistä lähtee suunnittelemaan putkiremonttia ajoissa, jo kuntotutkimuksen perusteella.

Mistä halvimmalla saadaan?

Tuoreimman putkiremonttibarometrin perusteella urakoitsijan valintaan vaikuttavat eniten hinta, maine ja aikataulut, tässä järjestyksessä. Yrttimaa muistuttaa, että urakoitsijaa valittaessa ei kuitenkaan pidä kiinnittää huomiota pelkkään hintaan.

– Jos hinta on selkeästi liian alhainen, hälytyskellojen pitäisi soida. Mitä tarjouksesta puuttuu, onko urakoitsijan talous kunnossa. Viime syksynä yhdessä taloyhtiössä närkästyttiin, kun isännöitsijä ei suositellutkaan halvinta tarjousta. Isännöitsijä oli tarkastanut kyseisen yrittäjän taloustiedot eikä sen vuoksi kannattanut kyseisen yrittäjän valintaa, Yrttimaa kertoo.

– Taloyhtiön hallituksen ja osakkaiden kannattaisi kuunnella asiantuntijaa näissä asioissa. Ei isännöitsijä yleensä ilkeyttään suosittele kalliimman tarjouksen hyväksymistä.

Yrttimaa kertoo, että niiden kymmenen vuoden aikana, kun putkibarometreja on tehty, hinta ja urakoitsijan maine ovat olleet valintaperusteiden kärjessä.

– Aikataulut ovat nousseet viime vuosina aiempaa korkeammalle. Putkiremonteista toivotaan nopeita.

Putkiremontit pelottavat taloyhtiöiden hallituksia etukäteen, mutta ne sujuvat Yrttimaan mukaan pääsääntöisesti todella hyvin.

– Tiedottaminen on parantunut vuosien aikana huimasti, ja nykyään urakoitsijat ymmärtävät, että kyse on palvelusta. Suomessa on ehtinyt tulla jo sen verran putkiremontti-ikään päässyttä rakennuskantaa, että kokemusta on karttunut ja tiedottamisen merkitys remonttien hyvän sujumisen kannalta ymmärretään tänä päivänä paremmin. Tämä on tietenkin kiva huomata.

Uusin putkiremonttibarometri viittaa myös siihen, että lähivuosina taloyhtiöiden päätöksenteossa tulevat korostumaan putkiremonttien yhteydessä tehtävät energiansäästöratkaisut.

– On mielenkiintoista seurata, miten tämä tulee näkymään jatkossa. Asuntojen ja kiinteistöjen puolella on energiansäästössä paljon parantamisen varaa.

Taloyhtiöiden päätöksentekoon vaikuttavissa asioissa tärkeiksi nähtiin myös projektin vastuusuhteiden selkeys ja läpinäkyvyys. Ehkä hieman yllättäenkin tärkeäksi asiaksi nousi myös se, että urakoitsija käyttää omia työntekijöitään.

"Suunnittelemiseen kannattaa varata aikaa. Se on tärkeää rahoituksen kannalta ja vaikuttaa siihen, millä ehdoilla lainaa saadaan. Kun suunnitellaan huolella ja lähdetään tarpeeksi ajoissa liikkeelle, saadaan myös hyvät urakkatarjoukset.

Rahoituksen kanssa ajoissa liikkeelle

Putkiremonttibarometrissa kysyttiin myös taloyhtiöiltä rahoituksesta ja siitä, missä vaiheessa sitä oli haettu.12 prosenttia vastanneista oli hakenut rahoitusta jo ennen hankesuunnittelun aloitusta, 15 prosenttia sen alussa ja ylivoimaisesti suurin osa eli 58 prosenttia vasta hankesuunnitteluvaiheen jälkeen.

Rahoituksen saaminen on vaikeutunut, minkä vuoksi rahoitusta kannattaa lähteä suunnittelemaan ja hakemaan ajoissa. Yrttimaa näkee, että rahoitusta olisi hyvä lähteä selvittämään jo ennen hankesuunnittelun aloittamista.

– Lainan saaminen ei ole enää mikään läpihuutojuttu. Nykyinen tilanne vaatii isännöitsijän ammattitaidolta ja neuvottelutaidoilta paljon. Jos omasta pankista ei saa lainaa, isännöitsijän ei pidä luovuttaa vaan jatkaa lainan kysymistä muilta rahoituslaitoksilta.

Vaikutukset asunnon hintaan?

Barometrissa kysyttiin myös, millainen käsitys asukkailla on siitä, miten putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon.

– 70 prosentilla vastanneista oli realistinen käsitys eli se, että putkiremontti ei nosta asunnon arvoa. Putkiremontit ovat normaalia kiinteistön ylläpitoa ja ne pitää vain tehdä. Eri asia tietenkin on, jos putkiremontin yhteydessä tehdään selvä tasokorotus huoneistoon, hienompi kylpyhuone ja kunnon keittiöremontti, Yrttimaa sanoo.

Putkiremontin tekemisellä tai tekemättä jättämisellä on kuitenkin vaikutusta asuntojen hintaan ja kysyntään.

– Tulossa oleva putkiremontti laskee tunnetusti hintoja. Pahempi tilanne on kuitenkin, jos rakennuksen ikä on sellainen, että putkiremontti pitäisi olla iän puolesta tehtynä tai ainakin suunnitteilla eikä sitä ole edes suunnitelmissa. Ostajat tajuavat, että kaikki ei ole taloyhtiössä kohdallaan ja pelästyvät. Kun putkiremontti on tehty, rauhoittaa se puolestaan ostajia.

Lähde: Putkiremonttibarometri 2019 / Isännöintiliitto ■

Kaikki remontit ammattitaidolla

Meiltä saat mm. kaiken tämän:

- Liiketilasaneeraukset
- Huoneistoremontit kattavasti
- Pienet korjaus– ja kunnossapitotyöt
- Kostean tilan työt (VTT-sertifikaatti)
- LVIS-työt (sähkötyöt alihankintana)
- Kattavat erittelyt töistä ja tarvikkeista

RAKENNUSLIIKE ESKOLA OY

Korjausrakentamisen erikoisliike

Ota yhteyttä tai katso lisää:

0400 583 769 / Risto Eskola

0400 611 700 / Tero Hämälä

tyotilaukset@eskolaoy.fi

www.eskolaoy.fi

Laadun takaa Eskolan puumerkki

Luotettava Kumppani

Sukitus on kustannustehokas vaihtoehto ja se soveltuu kaikille putkimateriaaleille. Väliaikaisviemäröinnin ansiosta normaali arki saa jatkua ja pintarakenteet säilyvät asunnoissa ehjinä.

Säästä aikaa, rahaa ja asukkaiden hermoja! Laita nyt kerrostalosi

VIEMÄRIPUTKET KUNTOON SUKITTAMALLA!

PYYDÄ TARJOUS:

+358 40 584 5121

info@pstec.fi – www.pstec.fi

PS Technologies

Dreamstime

TOISTUVAT VIEMÄRITUKOKSET HERÄTTÄVÄT TOIMIMAAN

Vesi- ja viemärijärjestelmän elinkaari on rajallinen, ja tukokset ja vuodot putkistossa ovat jo selvä merkki ongelmista. Taloyhtiö voi välttää kalliit vesivahingot parhaiten kunnostamalla tai uusimalla kuluneet putkistot hyvissä ajoin.

Asuinrakennusten oikea-aikaisen putkiremontin merkityksestä on toitotettu moneen otteeseen. Silti taloyhtiöissä saatetaan tyytyä vain availemaan tukkeutuneita viemäreitä vähän väliä, ja suuremmat toimenpiteet lykätään vielä pariksi vuodeksi eteenpäin – kerta toisensa jälkeen.

Jos viemärissä on rakenteellista vikaa, painumia tai irronneita tiivisteitä, siihen kertyy helposti ajan mittaan lietettä, joka tukkii lopulta viemärin. Myös vanhoista valurautaisista viemäreistä irtoava ruoste aiheuttaa tukoksia.

Yksittäisen viemäritukoksen avaaminen voi maksaa satasia. Toistuvasti tehtynä niistä kertyykin taloyhtiölle lasku, joka olisi parempi välttää. Pahimmillaan tukokset voivat aiheuttaa myös kalliita vesivahinkoja sekä rakenteisiin että asuntoihin.

Toiminnallisia virheitä viemäreissä

Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija **Arto Kemppainen** kertoo viemäriverkoston teknisen käyttöiän olevan yleisesti 40–50 vuotta.

– Järjestelmään voi tulla toiminnallisia häiriöitä, esimerkiksi painaumia ja kaatovirheitä, jotka voivat olla peräisin jo rakennusaikana tehdyistä asennusvirheistä.

Toiminnalliset virheet esiintyvät hänen mukaansa yleensä vaaka- ja pohjaviemäreissä. Niiden seurauksena viemäri voi vetää huonosti tai putkistoon muodostuu tukoksia.

Toiminnalliset ongelmat voivat aiheutua kuitenkin myös viemärimateriaalin heikkouksista. Kemppainen kertoo esimerkiksi ruostumisen aiheuttavan valurautaviemäreihin tukkeutumia ja vuotoja.

Valurautaviemäreissä on havaittu myös huonosta laadusta ja asennusvirheistä johtuvia ennenaikaisia ruostumisia ja vuotoja. Niitä on ollut Kemppaisen mukaan jopa 2000-luvulla asennetuissa viemäreissä.

– Viemäreihin tehdyissä siirtokorjauksissa, kuten sukituksissa ja pinnoituksissa on havaittu myös toiminnallisia ongelmia ja vuotoja, hän mainitsee.

Viemärikuvaus selvittää tukosten syyt

Kemppainen toteaa, että oikein rakennettu ja hyvässä teknisessä kunnossa oleva viemärijärjestelmä ei juurikaan tarvitse kunnossapitoa.

– Kun järjestelmään tulee häiriöitä, esimerkiksi tukos, tukoksen syy tulee ehdottomasti selvittää, eikä ainoastaan avata viemäriä ja huuhdella huuhtelemisen ilosta.

Epämääräisten tukosten selvittämiseksi viemäriverkosto tulee ensinnäkin kuvata. Kuvauksesta tulisi myös saada hyvä dokumentaatio, jonka pohjalta korjaustoimenpide voidaan suunnitella.

Kemppainen kertoo viemärin kuvaamisen edellyttävän sitä, että viemäri ensin huuhdellaan.

– Viemärikuvauksessa käytetään myös vettä, jotta saadaan viemärin kaato ja toiminta selville.

Viemäreille ei ole kuitenkaan Kemppaisen mukaan kirjattu varsinaista huoltotarvetta esimerkiksi LVI- ja KH-kortteihin.

– Mielestäni huuhtelu ei saa olla automaatio, vaan toiminnallisen häiriön yhteydessä tehtävä, ja silloinkin ongelman syy tulee selvittää, hän painottaa.

– Toki viemäreihin kertyy rasvaa, ja jos se on tukkeuman syy, niin olisi hyvä tiedottaa osakkaita ongelman aiheuttajasta ja muistuttaa hyvistä tavoista rasvan käsittelyssä.

Heikosti vetävä viemäri on merkki ongelmista

Kerrostaloissa jätevedet on yhdistetty pystyviemäriin, eli samassa viemärilinjassa on useita asuntoja eri kerroksissa. Kun linjaan tulee tukos, patoutunut jätevesi pyrkii tulemaan ulos tavallisesti lattiakaivon kautta jonkin epäonnisen asukkaan huoneistossa.

Vesivahinkoja voikin tapahtua yleisimmin juuri kerrostaloissa. Missä vaiheessa taloyhtiön olisi sitten syytä ryhtyä tutkimaan viemäriputkiston kuntoa tarkemmin? Varoitusmerkit ovat Kemppaisen mukaan selkeät:

– Mikäli viemäri ei vedä hyvin tai tukkeutuu, eli tulee toiminnallisia häiriöitä, viemärit on syytä kuvauttaa.

Viemärikuvauksen tekijäksi hän neuvoo valitsemaan ammattilaisen, jolla on LVV- eli lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkijan pätevyys.

– Häneltä saa myöskin kunnollisen raportin viemäreiden kunnosta.

Ennen pitkää viemäri tulee kuitenkin väistämättä saneerausikään. Kemppainen muistuttaa, että putkiremontin tarve tulee vastaan putkiston teknisen käyttöiän lopussa.

– Eli noin 50-vuotias putkisto on uusimiskunnossa, hän sanoo.

– Jos järjestelmässä on materiaalivikojen tai muiden syiden vuoksi jatkuvia toiminnallisia ongelmia, niin silloin tietysti joudutaan viemäreitä uusimaan.

»

PAUPEK

Veljekset Paupek Oy

AMMATTITAITOISTA **ASBESTI- JA PURKU-URAKOINTIA** 35 VUODEN KOKEMUKSELLA!

www.paupek.fi

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO

OSOITTEESSA

www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2021

Unsplash

Asbestikartoitus on tärkeä osa remonttia

Työterveyslaitoksen mukaan asbestia käytettiin eniten rakennusmateriaaleissa 1960- ja 1970-luvuilla. Monet noina vuosina rakennetuista taloyhtiöistä ovat parhaillaan putkiremontin edessä, joten asbestikartoituskin tulee niissä ajankohtaiseksi.

Rakenteita purettaessa hengitysilmaan vapautuu asbestihiukkasia, jotka ovat vaarallisia niin remonttityöntekijöiden kuin asukkaidenkin terveydelle. Vuonna 2016 voimaan tullut uusi asbestilaki tekikin asbestikartoituksesta pakollisen vanhempien kohteiden rakennushankkeissa.

– Asbestikartoitus tulee tehdä aina ennen vuotta 1994 rakennetuissa taloissa, tarkentaa Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija Arto Kemppainen.

Asbestilainsäädännön kiristyttyä alan toimijat varoittelivat sen nostavan myös putkiremonttien hintaa. Eräiden arvioiden mukaan suuressa putkiremontissa asbestikartoitus aiheuttaisi jopa 10 000 euron ylimääräiset kustannukset. Asbestipurku myös pidentää remontin aikatauluja.

– Putkiremonttien yhteydessä asbestikartoitus ja asbestinpurku ovat arkipäivää ja osa remonttia. Kulupuolta ei voi erotella, koska kyseessä on lakisääteinen tehtävä, painottaa Kemppainen.

Asbestikartoitus onkin hyvä teettää pätevällä ammattilaisella jo putkiremontin suunnitteluvaiheessa. Kartoituksessa selvitetään asbestin sijainti, määrä, laatu ja pölyävyys.

Kemppainen toteaa, että asbestia sisältävät materiaalit on aina purettava asbestipurkuna ja osastoituna. Vaikka kohteessa ei olisikaan asbestia, voidaan silti miettiä, tehdäänkö purku niin sanotusti asbestipurkuna. Se helpottaa purkutöissä olennaista pölynhallintaa, josta on urakassa joka tapauksessa laadittava aina oma suunnitelmansa muun muassa alipaineistuksen ja osastoinnin osalta. ■

Rohkeasti kohti uutta – Oulun Energian asiakkaat mukaan ilmastotalkoisiin

Oulun Energia on ensimmäisten energiayhtiöiden joukossa ottanut määrätietoisia askeleita kohti oman energiantuotannon hiilineutraaliutta jo vuonna 2035. Nyt yhtiö tarjoaa asiakkailleen tavan saavuttaa omat hiilineutraaliustavoitteensa tarjoamalla lisätuotteena hiilineutraalia kaukolämpöä.

Hiilineutraaliuden tavoite ohjaa vahvasti Oulun Energian toimintaa ja päätöksentekoa jo nyt. Oulun Energia saavuttaa tavoitteensa seuraamalla omistamassaan energiantuotannossa luomaansa hiilineutraaliuspolkua. Yhtiö muun muassa parantaa energiatehokkuutta kaukolämmön tuotannossa ja jakelussa.

Kaukolämpö on tulevaisuuden teknologioiden mahdollistaja

Kaukolämpö mukautuu moneen. Se on nimittäin ennen kaikkea energianjakomuoto – kaukolämpö pystyy hyödyntämään eri energiantuotantomuotoja ja siten uudistumaan aina ajan vaatimusten mukaisesti. Oulun alueelle rakennettu kaukolämpöverkko tarjoaa tulevaisuuden energiateknologioille erinomaisen alustan. Energian kustannustehokas jakeluverkosto mahdollistaa erityisesti hukka- ja ylijäämälämpöjen hyödyntämisen parhaalla mahdollisella tavalla.

Oulun Energia pilotoi Osuuskauppa Arinan kanssa ruokakauppojen hukkalämpöjen hyödyntämistä lämmityksessä. Hartelan kanssa yhteistyössä taas rakentuu Karjasillan Kulma, jonka lämmitys ja viilennys toteutetaan älykkäällä energiajärjestelmällä. Kaukolämmössä tullaan myös tulevaisuudessa hyödyntämään paljon hybridilämmitystä, jossa erilaiset energiantuotantomuodot ja kaukolämpöverkosto toimivat käsi kädessä.

Hiilineutraali kaukolämpö auttaa asiakkaita saavuttamaan omat hiilineutraaliustavoitteensa

Oulun Energian uusin palvelu, hiilineutraali kaukolämpö, on tarkoitettu kaikille yhtiön kaukolämpöasiakkaille. Se on lisäpalvelu, jonka voi päivittää jo olemassa olevaan kaukolämpöliittymään tai tilata uuden kaukolämpöliittymän tilauksen yhteydessä.

Oulun Energia seuraa jatkuvasti kaukolämmön tuotannossa käytettyjä polttoaineita ja tuotannon aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä. Hiilineutraali kaukolämpö -lisätuotteen hankkineen asiakkaan käyttämä kaukolämpö tuotetaan kokonaisuudessaan uusiutuvilla energialähteillä ja hukkalämmöllä. Näitä saadaan esimerkiksi metsäteollisuuden ja kiertotalouden sivuvirroista ja kauppojen kylmälaitteiden jäähdytyksestä.

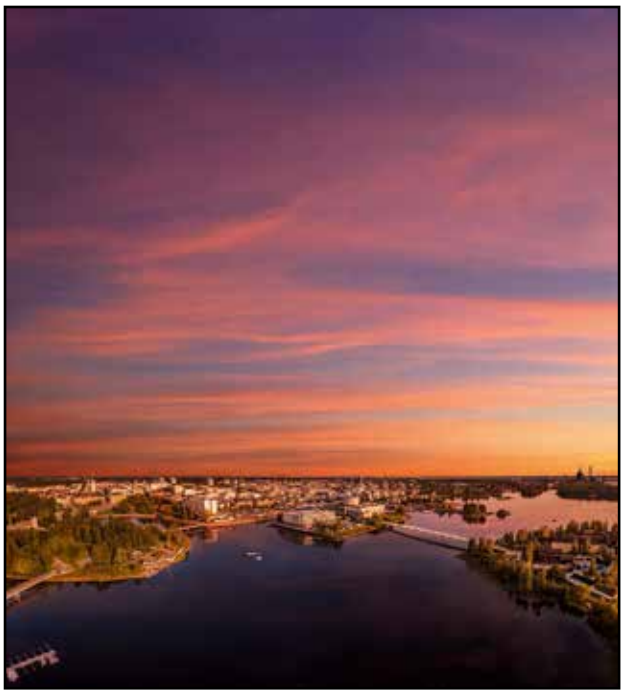
– Etsimme jatkuvasti uusia ratkaisuja hiilineutraalin kaukolämmön osuuden nostamiseen verkossamme, kertoo Oulun Energian lämpöpalvelujohtaja Kimmo Alatulkkila.

– Haluamme auttaa asiakkaitamme onnistumaan ja samalla luomme edellytykset koko Oulun alueen elinvoimaisuudelle. Tulevaisuudessa hiilineutraalia kaukolämpöä voivat tuottaa pienempien lämmönlähteiden lisäksi muun muassa suuren mittaluokan datakeskukset, Alatulkkila jatkaa.

Hiilineutraalin kaukolämmön alkuperä todennetaan puolueettoman, ulkopuolisen tilintarkastajan toimesta. Sen osuus on Oulun Energian verkossa jo nyt yli 50 prosenttia – määrä perustuu käytettyjen energialähteiden vuosittaiseen jakaumaan.

Alatulkkila muistuttaa, että lämpimän arjen turvaaminen on yhä yhtiön ydintehtävä.

– Toiminnan kulmakivet eli huolettomuus ja varmuus toteutuvat nyt ja tulevaisuudessa. Etsimme vain uusia ja entistäkin vastuullisempia keinoja lämmittää kaupunkilaisten kodit, hän lisää.



OULUN ENERGIA

Lukituksen parhaat puolet

Kukin turvaa kotinsa tyylillään. Patentoitu mekaaninen lukitusjärjestelmä on tuttu, turvallinen ja varma valinta kaikkiin oviin. Toisaalta monet haluavat hyödyntää digitaalisten lukitusratkaisujen tuomat mahdollisuudet. Oli valintasi kumpi tahansa, me haluamme varmistaa, että käytössäsi on aina paras mahdollinen lukitusratkaisu.

ABLOY® EASY

Vahvasti mekaaninen

Uusi ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka.

EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin. Avaimessa oleva yksilöllinen QR-koodi mahdollistaa avaimen varman tunnistamisen sekä paremmin hallittavan avainjakoprosessin.

abloy.fi/easy

ABLOY® PULSE

Älykkäästi digitaalinen

PULSE-lukitusjärjestelmä tuo helpotusta etenkin suuren asukasvaihtuvuuden opiskelija-asuntoloihin ja vuokrataloyhtiöihin. Avainten kulkuoikeuksia voidaan hallinnoida turvallisen pilvipalvelun kautta mistä tahansa, joten PULSE takaa sujuvan liikkumisen ilman huolia kadonneista avaimista.

PULSE-kampanja: Tarjoamme nyt lukoston vaihdon yhteydessä yhden PULSE-avaimen huoneistoa kohden veloituksetta, kun tilaus on tehty 31.12.2021 mennessä.

abloy.fi/pulse

ABLOY

Pixabay

PALVELUT JA ASUMINEN

Unsplash

Teksti: Mari Pihlajaniemi

LAADUKAS KIINTEISTÖNHOITO EI TAPAHDU ITSESTÄÄN

Kiinteistönhoidolla turvataan kiinteistön arvon säilyminen, mutta pidetään myös taloyhtiön yhteiset tilat viihtyisinä. Hyvin toimiva kiinteistönhoitopalvelu ei ole kuitenkaan itsestäänselvyys, jos palveluntarve on arvioitu alakanttiin kilpailutuksessa.

Taloyhtiön päivittäiseen kiinteistöhuoltoon sisältyy monia tehtäviä. Kun ne tehdään oikea-aikaisesti ja hyvin, niitä ei useinkaan vain juuri huomata. Laiminlyönnit puolestaan havaitaan nopeasti, sillä usein ne vaikuttavat suoraan taloyhtiön viihtyisyyteen.

Kiinteistötyöntekijät ry:n edunvalvontajohtaja **Reijo Mattila** on tehnyt pitkän uran kiinteistöpalvelualalla ja ollut mukana myös kehittämässä alan koulutusta. Hän toteaa alan olevan kaiken kaikkiaan hyvin laaja ja monisäikeinen, eikä siinä nähdä suuria työttömyyslukuja.

Taloyhtiöissä kiinteistönhoidolla on työsarkaa runsain määrin. Mattila luettelee palveluihin sisältyvän muun muassa kiinteistön yleinen valvonta niin sisällä kuin ulkona, lämmitysjärjestelmän seuranta ja säätö, ilmastointilaitteiden toiminnan varmistus, valaistuksen ylläpito niin sisällä kuin ulkona, kattojen, kattokaivojen ja vesirännien pitäminen puhtaana, lukkojen voitelu ja ovipumppujen säätö.

Usein kiinteistönhoitaja myös leikkaa kiinteistön alueella olevat nurmikot ja talvisin pitää kulkuväylät puhtaina sekä torjuu liukkautta alueella. Liputus ja työajan ulkopuolinen päivystys kuuluvat myöskin kiinteistönhoitajan työnkuvaan.

– On myös wc-laitteiden huoltoa ja hanojen korjausta, hän lisää.

Kerrostaloyhtiön puhtaanapidossa puolestaan keskeisintä on porrassiivous. Porraskäytävien lisäksi myös muita yhteisiä tiloja, kuten kellareita ja mahdollisesti ullakkovarastoja on siivottava säännöllisesti, jotta tilat pysyisivät viihtyisinä asukkaille ja niiden käyttö olisi mukavaa ja ennenkaikkea turvallista.

Ostopalveluna vai omalta talonmieheltä?

Esimerkiksi osa pihatöistä saattaa taloyhtiössä hoitua talkoovoimin. Pääosin taloyhtiöt hankkivat kuitenkin tarvitsemansa kiinteistönhoito- ja siivouspalvelut sopimalla niistä kiinteistöhuoltoliikkeen kanssa. Toinen tapa on palkata taloyhtiölle oma talonmies, joka suorittaa taloyhtiön kiinteistönhoidon, siivouksen ja muut pienet huoltotyöt.

Takavuosina oli yleistä, että talonmies asui taloyhtiössä omassa huoneistossaan ja oli näin tarpeen tullen helposti saatavilla. Ammattikunta ei ole suinkaan kadonnut: Mattila kertoo Suomessa olevan edelleen noin 3 000 kokopäivätoimista ja parisen tuhatta sivutoimista talonmiestä.

Noiden kahden mallin konkreettisin ero on Mattilan mukaan palkkauksessa:

– Talonmies on taloyhtiön palkkalistoilla, kun taas kiinteistöpalvelut ostetaan ulkoa ostopalveluna, hän selventää. Talonmiehillä on siis useimmiten urakkaluontoinen, töiden pisteytykseen perustuva palkkausjärjestelmä.

– Kun talonmies keskustelee asukkaiden kanssa pihalla, hän ei saa siitä palkkaa lainkaan, vaan vain tehdystä työstä. Kiinteistöhuoltopalvelu puolestaan saa palkkaa työajan mukaan.

Mattila kertoo kiinteistöhuoltopalveluiden rantautuneen Suomeen aikoinaan Ruotsista, jolloin niiden kehuttiin olevan kustannustehokas ratkaisu. Moni on kuitenkin pitänyt yhä perinteisen mallin mukaisesta talonmiehestä: tämä on aina läsnä ja hoitaa esimerkiksi talven lumityöt nopeasti ja huolella. Lisäksi talonmies tuntee talon, sen asukkaat ja tarvitut huoltotoimenpiteet läpikotaisin. Mattila huomauttaa taloyhtiöiden saaneen tästä usein myös kustannussäästöä.

Tarkkuutta sopimiseen ja kilpailutukseen

Kiinteistöhoitopalvelujen hankinnassa tyypillisesti eniten painoarvoa saa kuitenkin raha.

Taloyhtiöt kilpailuttavat kiinteistöpalvelunsa Mattilan mukaan tyypillisesti noin kolmen vuoden välein. Kilpailuttamisen ensimmäinen vaihe olisi miettiä tarkkaan, mitä palveluita taloyhtiö tarvitsee ja mitä tarjouspyyntöön sisällytetään.

– Tietysti taloyhtiöissä pyritään yleensä menemään halvalla ja pyydetään vain tietyistä asioista tarjous, hän toteaa.

Perussopimukseen kuuluvien kilpailutettujen töiden lisäksi taloyhtiö saattaa kuitenkin ajoittain tarvita erilaisia lisätöitä, joiden hinta voi olla suolainen.

– Taloyhtiö pyrkii monta kertaa vain hankkimaan palvelun kilpailuttamalla halvemmalla eikä ajatella, mikä on kiinteistön kunto ja kuinka siitä huolehditaan. Se pitäisi ottaa aina huomioon, painottaa Mattila.

– Oma käsitykseni on, että halvin ei ole paras. Lähtökohta olisi aina se, että pääsisi sellaiseen pitkäaikaiseen sopimukseen ja saisi valittua hyvän kiinteistönhoitoyrityksen, joka pystyisi hoitamaan taloyhtiön asioita.

Mattila huomauttaa, että tarjoukset sisältävät yleensä vain kokonaishinnan, jonka sisältöä ei ole juuri määritelty.

– Sitä kannattaisi monesti eritellä vähän ja vaikka kutsua huoltoyhtiö kokoukseen kertomaan, mistä kokonaistarjous muodostuu.

Saatuja tarjouksia kannattaa tarkastella muutenkin kuin vain hinnan osalta. Mattila kehottaa kiinnittämään kilpailutuksessa huo-

»

TaLep Palvelut
Asiakaslähtöistä isännöinti- ja tilitoimistopalvelua!
Puh. 010 292 2830 • www.talep.fi

Tuplaluuta
RAIKAS RATKAISU
Siivouspalvelut kiinteistöille.
Tupla-Luuta Oy
Gneissitie 22, 90620 Oulu
050 518 2408 | info@tuplaluuta.fi
www.tuplaluuta.fi

KOTIKATU
KIINTEISTÖPALVELUT
oulu@kotikatu.fi • 010 420 000 • kotikatu.fi

NIIN PIENET KUIN ISOTKIN SÄHKÖALAN TYÖT JA SÄHKÖASENNUKSET YLI 20 VUODEN KOKEMUKSELLA.
SOITA 044 711 6694
www.sahko-optima.fi
jarmo@sahko-optima.fi
SÄHKÖ OPTIMA

KUKKOHOVI PALVELUT OY

AAA Korkein luottoluokitus *Bisnode 2019

Toimisto
Kiinteistö- ja koneurakointipalvelut
045 113 7929

Remonttipalvelut
0400 685 302

Siivous- ja kotipalvelut
040 588 7850

PÄIVYSTYS 24H/VRK ✆ 0400 685 302

www.kukkohovipalvelut.fi
email: info@kukkohovipalvelut.fi

SR Kiinteistöhuolto

SR Jätehuolto

08 540 0409

AMMATTIMAISTA KIINTEISTÖ- JA JÄTEHUOLTOA
PAIKALLISESTI JO 50 VUODEN KOKEMUKSELLA

www.sr-kiinteistohuolto.fi

AAA Korkein luottoluokitus *Bisnode 2021

KIINTEISTÖ
RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Olipa **PUHDISTUSHAASTE** mikä tahansa, meillä on siihen **RATKAISU!**

- Painepesurit
- Höyrypuhdistimet
- Pölynimurit
- Lattianhoitokoneet
- Tekstiilipesurit
- Huolto, tarvikkeet ja varaosat

KÄRCHER CENTER TIUSANEN
www.ouluntestikuva.fi
Puh. 010 229 6060

KÄRCHER
makes a difference

miota myös kiinteistöhuoltoyritysten referensseihin ja niiden työntekijöiden koulutustaustaan ja osaamistasoon.

– On hyvä katsoa, kuka yrityksestä tulisi tekemään, ja yrittää vaikuttaa siihen, että saisi jonkun vakituisen tekemään taloyhtiön kiinteistönhuoltotyöt.

Kommunikointi sujuvoittaa kiinteistönhoitoa

Kyselytutkimuksissa taloyhtiöiden asukkaat kertovat usein toivovansa yhteisiltä tiloilta etenkin viihtyisyyttä, turvallisuutta ja siisteyttä. Huoltoyhtiön tulisi olla helposti tavoitettavissa ja palvella nopeasti ja hyvin.

Vaikka taloyhtiössä kaivattaisiin talonmiesmäistä kiinteistönhoitoa, kilpailuttaessa toivelista voi olla kuitenkin jotain aivan muuta.

Mattila toteaa, että halvalla ei saa aina hyvää palvelua. Ongelmia voi tulla kuitenkin myös siitä, että asukkaat vaativat palvelua, joka ei sisälly sopimukseen. Liian tiukkaan kilpailutettu kiinteistönhoitopalvelu ei välttämättä kata kaikkea, mitä asukkaat olettavat saavansa. Taloyhtiökokouksessa kannattaisikin hänen mukaansa selvittää tarkkaan, mitä kiinteistönhuoltosopimukseen sisältyy:

– Monta kertaa asukkaat ovat aika herkästi tyytymättömiä. Pitäisi selvittää asukkaille se, mitä taloyhtiö on ostanut huoltoyhtiöltä.

Mattila huomauttaa myös hyvän keskusteluyhteyden olevan sujuvan kiinteistönhoidon edellytys. Palautetta kiinteistönhoidosta olisi siis hyvä antaa puolin ja toisin. Jos taloyhtiö on tyytymätön kiinteistönhoitoon, sitä on parasta lähteä ratkomaan yhdessä yrityksen kanssa:

– Ensin pitäisi lähteä siitä, että keskusteltaisiin siitä, miksi ollaan tyytymättömiä palveluun, hän sanoo.

– Yksilöidään ja tarkennetaan asiat, joissa on parantamisen varaa, ja annetaan yritykselle mahdollisuus korjata tapansa.

Kiinteistöhuollon osaamistarpeet muuttuvat

Vaikka takavuosina oli paljon itseoppineitakin talonmiehiä, nykyisin alalla suoritetaan jatkuvasti lisäkoulutusta. Sitä edellyttää jo talotekniikan kasvava määrä asuinrakennuksissa.

Koulutus ei ole kuitenkaan pysynyt Mattilan mukaan aivan kehityksessä mukana. Uudistettavaa olisi muun muassa digitaalisten palveluiden ja uusien teknisten apuvälineiden, kuten dronejen hyödyntämisessä.

– Tässä olisi paljon tekemistä. Kun olin aikoinaan 2000-luvun alusta lähtien kiinteistöpalvelun tutkintotoimikunnassa ja koulutustoimikunnassa, siellä monta kertaa tuli esille ihmeellisyyksiä.

Joissain tapauksissa kiinteistönhoitaja, jolla oli sähköalan osaaminen ei voinut esimerkiksi ottaa palanutta sähkömoottoria irti verkosta, sillä sen irrottaminen sähköjohdoista olisi edellyttänyt asianmukaista lupaa.

Toisena esimerkkinä Mattila mainitsee ilmastointikoneiden suodattimet, jotka varsinkin kaupunkiympäristössä voivat olla niin liikennepölyn mustaamia, että niitä pitää vaihtaa ja puhdistaa taajaan.

– Kiinteistönhoitaja voi vaihtaa ne suodattimet ja osittain puhdistaa niitä ilmastointiputkia, mutta siitäkin käydään kädenvääntöä, kenen työtä se ilmastointikanavien puhdistaminen on.

Hän ounasteleekin, että tulevaisuudessa kiinteistönhoitajan tulisi osata tehdä myös esimerkiksi pieniä sähkötöitä ja suorittaa tutkinto niitä varten.

– Ei asentamisia – se on talotekniikkahommaa – mutta pieniä juttuja, ettei aina tarvittaisi sitä ulkopuolista liikettä.

Poikkeusolot korostavat kiinteistöhuollon merkitystä

Poikkeusolot, kuten koronaepidemia, voivat aiheuttaa uudenlaisia tarpeita myös taloyhtiön kiinteistöhuollossa. Yhteisten tilojen siisteydellä ja hyvällä hygienialla on suuri merkitys tartuntojen ehkäisemisessä.

Reijo Mattila muistuttaa, että myös kiinteistönhoitajien joukossa on riskiryhmäläisiä, jotka sairastavat esimerkiksi astmaa. Kiinteistönhoitajan tehtävät edellyttävät usein kuitenkin asuntoihin menemistä. Olisi siis tärkeää, että asukkaat ilmoittaisivat taloyhtiölle ja kiinteistöhuollolle mahdollisesta altistuksesta.

– Työnantaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että työstä ei sairastuta, Mattila toteaa. Yhtä lailla kiinteistöhuollon on ilmoitettava asukkaalle etukäteen, että huoneistoon ollaan tulossa.

Tehostetusta siivouksesta voidaan sopia

Kiinteistöliitto ohjeisti jo helmikuussa taloyhtiöitä koronavirukseen varautumisessa ja neuvoi harkitsemaan epidemian aikana esimerkiksi pyykkituvan tehostettua siivousta käyttökiellon sijaan. Pyykkituvan käyttäminen kun voi olla välttämätöntä monille taloyhtiön asukkaista.

– Lähtökohta on tietysti se, että siivouskertoja on historian varrella vähennetty aika paljon, huomauttaa Mattila. Kerrostaloissa siivotaan hänen mukaansa tyypillisesti kolme kertaa viikossa, mutta koronaepidemian vuoksi siivoustarpeet ovat kasvaneet ja taloyhtiössä saatetaan tarvita myös erillisiä desinfiointipalveluita.

Kiinteistöliitto muistutti, että jos taloyhtiö haluaa tihentää siivoussopimuksensa mukaista siivousväliä, siitä on tehtävä sopimusmuutos. Taloyhtiön kannattaa ensin pyytää siivousyritykseltä tarjous asiasta, ja jos tarjous on hinnaltaan ja muilta ehdoiltaan hyväksyttävä, pyytää myös sopimusmuutosasiakirja tai uusi sopimus allekirjoitettavaksi. ■

Lähteet: www.kiinteistoliitto.fi

Pixabay

Teksti: Pia Tervo

TEHOKAS MUOVINKIERRÄTYS ON KAIKKIEN VASTUULLA

Muoville ei ole jokaisessa taloyhtiöissä löytynyt vielä omaa kierrätysastiaa. Tehostuvalla kierrätyksellä voidaan kuitenkin vähentää ympäristöhaittoja samalla, kun kiinteistö säästää jätemaksuissaan.

Lähitulevaisuudessa taloyhtiön jätekatoksessa epätietoisena seisoskelevia asukkaita tulee olemaan entistä vähemmän. Muovinkierrätyksestä ollaan tekemässä helpompaa muun muassa keräysastioita ja tiedotusta lisäämällä.

Suomen Uusiomuovi Oy:n toimitusjohtaja **Vesa Soini** antaa taloyhtiöissä tapahtuvalle muovin kierrätykselle hyvin järkeenkäypiä perusteita:

– Koska muovin jätemaksut ovat pienemmät kuin sekajätteen, muovin erillisellä keräämisellä voidaan säästää vuodessa merkittävästi sekajätteen tyhjennyshinnoissa. Taloyhtiö maksaa sekajätteen osalta sekä kuljetuksesta että käsittelystä. Muovin kohdalla taloyhtiö maksaa vain astian tyhjennyksen ja tuottajat maksavat jätteenkäsittelyn.

Muovin uusiokäyttö on muun muassa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän mukaan myös ilmasto- ja elinkaarinäkökulmasta ekologisempaa kuin sen polttaminen, ja samalla säästetään muovin valmistukseen kuuluvia neitseellisiä raaka-aineita.

Vireillä oleva jätehuoltolain uudistaminen muuttaa kiinteistöjen jätehuoltoa esimerkiksi niin, että saatetaan tarvita lisää tilaa uusille muovinkierrätysastioille.

– Lakimuutoksen tarkkaa sisältöä ei vielä tiedetä, koska hallitus ei ole lausuntoaan antanut. Tiedossamme on ainoastaan työryhmän mietintä viime syksyltä, ja sen mukaan muutoksia on tulossa. Nykyisen jätelain pohjalta on olemassa alueellisia jätehuoltomääräyksiä, jotka riippuvat siitä, miten kunta aikoo jätehuollon organisoida.

– On 30 yksittäistä kuntaa, jotka hoitavat jätehuollon itsenäisesti, mutta valtaosin kunnat ovat järjestäytyneet ostamaan palveluita jätehuoltoyhtiöltä, joiden toimialueella toimii kuntien yhteinen määräyksiä antava jätehuoltolautakunta. Uusi jätehuoltolaki tulee kumoamaan alueelliset eroavuudet. Kaikella todennäköisyydellä sellaisia taloyhtiöitä, joissa on vähintään viisi asuntoa, velvoitetaan pakkausjätteiden erilliskeräykseen. Silloin kaikki muoviset pakkausjätteet pitää lajitella. Velvoite tulee koskemaan kerrostaloja kaikkialla Suomessa, mutta muille taloyhtiöille ja kiinteistöille muovin lajittelu jää vapaaehtoiseksi.

Muovipakkausten kierrätyksessä selkeää edistystä

Valtakunnallisen jätesuunnitelman tavoitteena on nostaa talousjätteen kierrätysastetta koko Suomessa kymmenen prosenttia, koska paljon kierrätykseen kelpaavaa jätettä viedään turhaan jätteenpolttolaitoksille kerryttämään kuona- ja tuhkakasoja. Tavoite on asetettu täytettäväksi vuoteen 2023 mennessä. Soinin mielestä tavoite on realistinen myös muovin osalta.

– Jos puhutaan pakkauksista, niin lasin ja kuidun osalta uudet tavoitteet on jo saavutettu. Muovipakkausten kierrätyksessä ollaan hyvällä tiellä, joskaan ei vielä maalissa. Muovin kierrätystavoite on 50 %. Viime vuonna keräsimme muovijätettä noin 42 %. Luku ei kuitenkaan vastaa kierrätysastetta laskentatavasta johtuen.

Soinin mukaan yhdyskuntajätteen kierrätystä ei kuitenkaan saada tehostettua pelkästään pakkausjätteen kierrätykseen puuttumalla, koska käytännössä suurin kierrätettävä osa-alue on biojätteet, josta löytyy merkittävästi isompi kierrätyspotentiaali.

Muovipakkausten lajittelu ei ole vaikeaa, kun siihen rutinoituu. Soini arvelee, että taloyhtiöissä on paljon asukkaita, jotka haluaisivat, että kiinteistöllä olisivat kattavat jätteenkierrätyspalvelut saatavana.

– Kun taloyhtiö päättää lähteä mukaan, niin asukkaatkin aktivoituvat. Sellaisissa taloyhtiöissä, joissa on jätehuolto järjestetty maan päälle sijoitettavilla astioilla, on yleensä olemassa nelipyöräinen 600 litran astia. Jos taloyhtiössä on ollut kaksi astiaa sekajätekäytössä, niin yleensä toisesta astiasta tehdään pakkausmuovin keräysastia. Joskus kun taloyhtiöillä on osittain maan alle sijoitettavia syväkeräysjärjestelmiä, jotka on tarkoitettu sekajätteelle, niin siellä ei välttämättä ole omaa astiaa muovijätteelle. Tällöin voidaan joutua tekemään isompia muutoksia systeemiin, Soini arvioi.

Pakkauksen kierrätysmerkintä ohjaa oikeaan astiaan

Jos oikean kierrätysastian löytäminen tuntuu hankalalta, on ongelmaan olemassa helppo ratkaisu.

– Jos pakkaus näyttää ja tuntuu muovilta, ja jos siitä ei löydy sellaista kolmiomerkintää, jonka sisällä on numero kolme, niin sen voi laittaa muovinkeräysastiaan. Numerolla kolme ilmaistaan PVC:tä sisältävä muovipakkaus, jota ei saa laittaa muovinkeräykseen. PVC-pakkauksen voi sen sijaan heittää sekajätteeseen. Jos pakkauksessa ei ole minkäänlaista kolmiomerkintää, niin silloin se kuuluu mitä ilmeisimmin sekajäteastiaan.

Muovin lajittelu on helpompaa kuin miltä se aloittelijasta tuntuu. Lisäksi lajittelulla on selkeä päämäärä. Muovipakkausten lajittelu perustuu Soinin mukaan siihen, että se on ympäristön ja erityisesti ilmaston kannalta selkeästi parempi vaihtoehto kuin se, että jätetään lajittelu tekemättä.

– Meillä on myös paljon sekundäärisiä syitä. EU on antanut meille sitovia määräyksiä ja tavoitteita koskien kierrätystä. Emme saavuta annettuja tavoitteita, jos emme tee töitä sen eteen. Esimerkiksi hiilidioksidipäästöjä voidaan vähentää muovin kierrätyksellä.

Taloyhtiöiden asukkaiden vakuuttaminen kierrätyksen tärkeydestä on koko asian ydin. Ilman riittävää motivaatiota ei synny hyviä tuloksia.

– On vielä helppoa järjestää mahdollisuuksia, sillä ei ole vaikeaa laittaa lisää keräysastioita, mutta se että miten saadaan asukkaat käyttämään näitä mahdollisuuksia, onkin avainkysymys.

Soinin mukaan viime vuonna kerättiin kotitalouksista 79 % enemmän muovipakkauksia kuin vuonna 2018.

– Toinen viime syksyn jälkeen tehty havainto on sellainen, että kiinteistöltä kerätään muovipakkauksia jo enemmän kuin Rinki-pisteiden kautta. Tämä tarkoittaa sitä, että kun palvelu saadaan kiinteistölle, niin kyllä sitä yleensä käytetään jo siitäkin syystä, että asukasta kohden kertyvät muovipakkausmäärät ovat selvästi suurempia kuin aluekeräysjärjestelmien kantokyky.

Muovin kierrätyksen omavalvonnan hoitaminen taloyhtiöissä sujuu luontevasti esimerkiksi niin, että kun joku asukas havaitsee virheen, niin hän ottaa yhteyttä isännöitsijään. Isännöitsijä voi valita keinot, joilla ilmoittaa asukkaille ongelmasta, esimerkiksi käyttämällä eteisen ilmoitustaulua. »

Molok® mukautuu
uudistuvaan jätelakiin

Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan
Harri Leppäseen ja varaa ilmainen kartoituskäynti
p. 040 5658 183 / harri.leppanen@molok.com

Lue lisätietoa jätelaista:
www.molok.com/fi/blogi/ajantasainen-jatelaki

MOLOK®
www.molok.fi
Suomalainen tuote

KIINTEISTÖ
RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI

Miten edetä muovinkeräys-asiassa?

Miten muovin keräys aloitetaan?

– Riittää, että järjestetään erillinen keräysastia muoville esimerkiksi niin, että yhdestä aiemmin sekajätekäytössä olleesta astiasta tehdään muovinkeräysastia.

Kuka neuvoo asukasta?

– Taloyhtiön edustaja, hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä.

Kenen puoleen taloyhtiön edustaja voi kääntyä muovipakkauksia koskevissa kysymyksissä?

– Suomen Uusiomuovi Oy:n kotisivut tiedottavat kierrätyksestä. Mikäli kysymykseen ei löydy vastausta, voi kontaktoida yhteydenottolomakkeella tai puhelimitse.

Miten kehittää tiedonjakoa ja -saantia taloyhtiöissä?

– Taloyhtiöt voivat valita jäsenistöstään kierrätysvastaavan, joka sekä hankkii tietoa että jakaa sitä asukkaille.

Entä jos kunta vastaa palvelutarjonnasta?

– Paikallinen jätehuoltoyhtiö tiedottaa silloin.

Aiheutuuko muovinkeräyksestä lisäkustannuksia taloyhtiölle?

– Ei, jollei jätekatos vaadi laajennustoimenpiteitä. Yleensä muovin erilliskeräys tuottaa pelkästään säästöä. ■

Lähteet: www.uusiomuovi.fi
https://www.plastics.fi/fin/muovitieto/muovit_ja_ymparisto/muovien_kierratys/
https://www.hsy.fi/fi/isannoitsijalle/kiinteistonjatehuolto/Sivut/jatehuoltomaaraykset.aspx

Mattojen asiantuntija taloyhtiön palveluksessa

Matot ovat tärkeä osa taloyhtiön rappukäytävien ja muiden yleisten tilojen puhtaanapitoa. Matto auttaa poistamaan kuran, muun lian sekä hiekan kengänpohjista. Oikeanlaiset matot antavat myös kuvan taloyhtiön hyvästä hoidosta.

RovaMatto Oy on kiinteistömattojen asiantuntija, jonka laajasta valikoimasta löytyy aina oikea tuote erilaisiin kohteisiin.

Jokaisessa taloyhtiössä tarvitaan ainakin sisäänkäyntimatto, eli tuulikaappi- ja käytävämatto. Sisäänkäyntimatolla on suuri merkitys paitsi puhtaanapidolle, myös taloyhtiön tilojen yleisvaikutelmalle: laadukas, oikeankokoinen ja muuhun sisustukseen sopiva sisäänkäyntimatto tekee aulatilasta edustavamman. Sopiva sisäänkäyntimatto toivottaa myös kävijät tervetulleiksi tyylikkäällä tavalla.

Tuulikaapin lattiasyvennyksessä käytetään ritilämattoa, joka voi olla kumisekoitteinen tai alumiinirunkoinen. Läpipäästävä ritilämatto kerää esimerkiksi hiekoitussepelit lattiasyvennykseen, josta ne on helppo puhdistaa. Kevyesti rullattava matto helpottaa tuulikaapin puhtaanapitoa. Laadukas matto kestää murtumatta myös rollaattorilla ja pyörätuolilla liikkumisen.

– Asiakas löytää varmasti sopivan vaihtoehdon ritilämattomalleistamme. Tummanharmaa on ritilämaton suosituin väri, mutta väri voidaan valita lattiaan, ovenkarmeihin ja muuhun sisustukseen sopivaksi. Sama koskee tekstiilimattoja, joita käytetään tuulikaapin jälkeisissä sisäänkäyntitiloissa, kertoo RovaMatto Oy:n toimitusjohtaja **Heikki Rantala**.

Mattoja voidaan käyttää myös ulkotiloissa, esimerkiksi ulkooven edessä pysäyttämään jo ulos hiekoitussepeliä, joka nykyään on erittäin isokivistä – ja samalla iso ongelma, Rantala toteaa.

Täyden palvelun mattotalo

Tuulikaappi- ja käytävämattojen lisäksi taloyhtiöt saavat RovaMaton valikoimista matot myös parvekkeille, saunatiloihin sekä vaikkapa autotalleihin. Matoille voi olla käyttöä myös taloyhtiön muissa yhteisissä tiloissa, kuten kuntoilutiloissa sekä kattoterassilla. Viimeksi mainitulla voisi hyödyntää tekonurmeakin, jota myös löytyy RovaMatolta.

Hyvin suunnitellulla ja toteutetulla matotuksella voi säästää merkittävästi taloyhtiön siivouskustannuksissa. Säästöä syntyy siitäkin, että lian ja hiekan aiheuttama lattiapintojen kuluminen vähenee.

RovaMatolle voi jättää taloyhtiön kaikki mattohuolet, sillä yritys huolehtii tarvekartoituksesta, tilojen mittauksesta sekä mattojen asennuksesta ja huollosta kaikkialla Suomessa.

– Tarjoamme asiakkaillemme koko ketjun sisäänkäynnin suunnittelusta mittaukseen ja asennukseen. Toimitamme tuotteet aina sovittuun aikaan, käsittely- ja siivousohjeita unohtamatta.

Ekologisuus on RovaMatolle tärkeää, joten mattojen raaka-aineet valitaan huolellisesti.

– Lähes kaikki raaka-aineet ja sitä myötä käytöstä poistetut matot ovat kierrätettäviä. Muovituotannossa ei synny jätettä lainkaan, vaan kaikki käytetään uudelleen.

RovaMatto Oy
Ahjotie 7, 96300 Rovaniemi
Tehtaanmyymälä avoinna: Ma–Pe 9–17
puh. 016 319 275
myynti@rovamatto.fi
www.rovamatto.fi

Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

Avoimia ovia, katoavia avaimia ja ties kenen hallussa olevia yleisavaimia. Oli kyse isommasta tai pienemmästä remontista, haastaa se taloyhtiön turvallisuuden. iLOQilla on tähän tarjolla ratkaisu, joka varmistaa lukitusturvallisuuden myös tulevissa remonteissa.

Putkiremontin tai muun kiinteistön huoneistoihin ulottuvan remontin tekeminen edellyttää remonttimiesten pääsyä asuntoihin, ja se muodostuu usein turvallisuushaasteeksi vanhoissa taloyhtiöissä, joissa käytetään edelleen mekaanista lukitusjärjestelmää.

- Perinteisesti urakointiyrityksille on annettu ni ppu avaimia, ja niistä on voitu kopioida suuri määrä avaimia työntekijöiden käyttöön. Remontin valmistuttua taloyhtiölle on palautettu ehkä vain ne alkuperäiset. Tämä muodostaa merkittävän turvallisuusriskin, toteaa iLOQin Suomen myyntijohtaja **Toni Päivinen.**

Kun mekaanisten lukkojen varassa olevan taloyhtiön remontti valmistuu, lukot voidaan tietenkin sarjoittaa uudelleen tai vaihtaa kokonaan.

- Sellainen tulee kuitenkin ajan mittaan kalliiksi, kun remontteja saattaa olla muutaman vuoden väleinkin, Päivinen sanoo.

Avaimen toimintaa voidaan hallita

Turvallisuusongelmat poistuvat kertaheitolla, kun taloyhtiöön tehdään iLOQ S5 -lukitusuudistus ennen remonttia. iLOQ S5 -ratkaisussa remonttimiehille annetaan digitaalisesti ohjelmoidut avaimet, joilla pääsee sovittuihin tiloihin sovittuina aikoina.

- Remonttimiehille annetaan avaimet, joihin on ohjelmoitu kulkuoikeudet vain niihin tiloihin, joita sillä hetkellä remontoidaan. Avaimet toimivat siis vain sen aikaa, kun kulkuoikeus on voimassa. Työmaa-avaimet voidaan aikarajoittaa toimimaan esimerkiksi vain arkisin työaikana. Kun jokaiselle työmiehelle voidaan halutessa antaa avain, ei ole enää tarvetta jättää myöskään ovia auki, Päivinen kertoo.

Kulkuoikeuksia voidaan muuttaa remontin etenemisen mukaan. Lukkojen avaamisista jää lisäksi tieto lukitusjärjestelmän kulkulokeihin, sillä iLOQ S5:n lukkosylinteri tallentaa muistiinsa lukon avaamisen tai avaamisyrityksen.

- Järjestelmämme ehkäisee siten ennalta vahingontekoja ja helpottaa niiden selvittämistä, Päivinen sanoo.

Jos iLOQ-avaimia katoaa remontin aikana, ne poistetaan nopeasti järjestelmästä ohjelmoimalla. iLOQ-avaimet voidaan myös ohjelmoida uudelleen lukemattomia kertoja. Lukkoja tai avaimia ei tarvitse vaihtaa missään kohtaa. Avainten loputon ohjelmoitavuus varmistaa taloyhtiön lukitusturvallisuuden myös tulevissa remonteissa, ja toki myös muina aikoina. iLOQ-avaimessa ei ole myöskään kopioinnin mahdollistavaa yksilöllistä jyrsintää vaan vahva ja vaihtuva digitaalinen salaus.

Helppo asentaa, kestävä käyttää

Älylukitukseen siirtyminen on helppoa ja nopeaa. Kun iLOQ S5 asennetaan mekaanisen lukon tilalle, ei tarvita uusia kaapelointeja eikä paristoja.

- Porrasoven RFid-lukija on 4G-yhteydessä, ja se tarvitsee sähkönsyötön, mutta varsinaiset lukot tuottavat tarvitsemansa sähkön itse avaimen työntöliikkeestä, Päivinen kertoo.

iLOQ-lukkojen ylläpito- ja elinkaarikustannukset ovat Päivisen mukaan huomattavasti edullisemmat kuin mekaanisilla tai paristokäyttöisillä lukitusjärjestelmillä. iLOQ-lukkoja onkin myyty jo yli 1,8 miljoonaa kappaletta.

- Ne ovat toimintavarmoja, Suomen säätä ja arkea kestäviä. Avaimella voi jopa vetää oven auki, niinhän me kaikki joskus kiireessä teemme, Päivinen toteaa.

Lisätietoja:
www.iLOQ.com/fi

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2021

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

OULUN PALAMETALLI

Myös isojen erien toimitus!

METALLIMYYNNIN JA KONEPAJAPALVELUIDEN AMMATTILAINEN OULUSSA

METALLITYÖT MITTATILAUSTYÖNÄ mm.
- ROSKAKATOKSET
- PORTIT
- KAITEET

Meiltä myös metallia palasteltuna, salkoina, esikäsiteltynä, jne.
Kysy lisää.

050 381 8006 | Lumijoentie 8, 90400 Oulu | www.palametalli.fi

TALOTUKI OY

OTA YHTEYTTÄ
www.talotuki.fi
oulu@talotuki.fi
p. 08 4154 3300

- kuntotutkimukset
- rakennusterveysasiantuntijapalvelut
- kosteusmittaukset
- rakennekuivaukset
- korjaussuunnittelu
- rakennuttaminen
- valvonta
- asbestikartoitukset
- lämpökuvaukset
- energiatodistukset