

**Ilmanvaihto vaikuttaa
myös rakennuksen
energiatohokkuuteen 10**

**Parvekelasitukset
ja niiden huolto 16**

**Taloyhtiö kestävämpää
asumista edistämässä 20**





Valmistamme ja asennamme
taloyhtiöille kerrostalojen
ulko-ovet ja savunpoistoikkunat.



ALUGAN OY | Rataskatu 5, 15700 Lahti
Vesa Koskela | 0400 996 820 | vesa.koskela@alugan.fi
www.alugan.fi

JULKISIVUMAALAUKSET | KATON MAALAUKSET
IKKUNAMAALAUKSET | KATTOJEN PESUT JA PUHDISTUKSET



ONKO TALOSI

julkisivut, ikkunat tai katto
huoltomaalauksen
tarpeessa?

**PYYDÄ
TARJOUS!**

Edvin Teppo 045 882 3929
info@fiksumaalaus.fi

luotettava
kumppani



Fiksumaalaus.fi

Mosaiikkibetonin asiantuntija Uudellamaalla

- Hionta ja entisöinti
- Paikkaukset ja korjaukset
- Paikallavalut ja purkutyöt



www.mosaik.fi
mika@mosaik.fi
0400 407 751

ML-Trade Oy Mosaik
Vainiotie 17 | 00700 HELSINKI



Vuosikymmenien kokemuksella valmistamme
mittatilaustyönä laadun, toimivuuden ja
energiatohokkuusvaatimukset täyttävät

VARI® PERINNEIKKUNAT

rakennuksiin, joissa halutaan säilyttää talon
historiallinen ulkonäkö tinkimättä nykyaikaisen
ikkunan ominaisuuksista. Pyydä maksuton tarjous.

MYynti | SUUNNITTELU | VALMISTUS | ASENNUS

Asiantunteva ja luotettava yhteistyökumppaninne

LASIVUORIMAA
IKKUNATEHDAS

lasivuorimaa.fi



päätoimittaja
Petri Kaukonen

Työtä koko talon eteen

Suuressa osassa taloyhtiöitä on taas eletty tai eletään parhaillaankin yhtiökokousaikaa. Toisissa taloyhtiöissä yhtiökokoukset ovat rutiininomaisia – joskin osakkaiden osalta usein aliedustettuja – tapahtumia, jotka vedetään läpi melko kivuttomasti.

Joissain taloyhtiöissä puolestaan ollaan akuutisti suurten asioiden ja vaikeiden päätösten äärellä. Yksikään kiinteistö ei valmistumisensa jälkeen nuorru, vaan ikää ja korjaustarpeita tulee vuosi vuodelta lisää. Samalla kasvaa myös paine korjaushankkeiden päätöksenteon suhteen.

Pakottavien korjaustarpeiden täyttämisen lisäksi on hyvä kehittää kiinteistöä vastaamaan myös tulevaisuuden tarpeisiin. Talon energiatehokkuuden tarkastelu tai vaikkapa sähköautojen latauspisteiden rakentamisen selvittäminen voi nousta esiin jo yksittäisen osakkaan aloitteestakin. Hereillä olevassa taloyhtiössä hallituskin on aktiivinen ja asioihin paneutuva, ja kokee tekevänsä työtä oman taloyhtiön ja sen tulevaisuuden sekä mahdollisimman pitkän elinkaaren eteen.

Edelleen on taloyhtiöitä, joissa hallitustyötä tehdään ilman palkkioita. Taloyhtiöpäättäjät ovat kuitenkin lähtökohtaisesti ansainneet korvauksen vastuustaan, vaivannäöstään ja ajankäytöstään. Kokous- tai vuosipalkkiot ovat silti lopulta lähinnä symbolinen kiitos luottamustoimesta yhtiön hyväksi.

20



24

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Kosteus- ja vahinkosaneeraukset
- 10 Ilmanvaihto osana energiatehokkuutta
- 15 Lakipalsta
- 16 Parvekelasitukset ja niiden huolto
- 20 Kestävän asumisen avaimet
- 24 Taloyhtiön kunnossapito
- 28 Putkiston kuntotutkimus



HELSINKI 2 | 2024

Julkaisija / Kustantaja
Media Potentia Oy
Kuninkaankatu 24 A, 2. krs
33210 Tampere
puh: 0400 772 229

Osoitteenmuutokset
Media Potentia Oy
puh: 0400 772 229
toimisto@mediapotentia.fi

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n
asiakasrekisteri

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

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

Ilmoitusmyynti
Heikki Tuomela
puh: 045 888 9085
heikki@mediapotentia.fi

Ilmoitusvalmistus/taito
Media Potentia Oy
tuotanto@mediapotentia.fi

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuva
Jenni Heikkilä



Sähkölaitteista tai sähköasennuksista syttyi viime vuonna 2260 tulipaloa – palon syynä useimmiten lieden huolimaton käyttö

Sähköpaloilla tarkoitetaan tulipaloa, joka saa syttymisenergiansa suoraan sähköstä, esimerkiksi liedestä, kiukaasta, kylmälaitteesta, valaisimesta tai sähköasennuksesta. Pelastusviranomaiset kirjaavat sähköpaloja PRONTO-tietokantaan, johon merkitään myös palon syttymislähde, jos se on tiedossa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) kertoi alkuvuodesta, että viime vuonna eniten sähköpaloja syttyi tietokannan mukaan sähköliesistä tai -uuneista. Valaisimista sai alkunsa 189 paloa, sähköjohdoista ja kaapeloinneista 112, sähkökiukaista 98, mikroaaltouuneista 81, pyykinpesukoneista 61 ja kylmälaitteista 48. Pienielektroniikan akku tai laturi oli merkitty syttymissyiksi 65 tapauksessa.

Sähkölaitteesta alkaneen palon syynä on usein ihmisen toiminta: huolimattomuus, käyttö- ja asennusohjeiden vastainen toiminta tai sähkölaitteen huollon laiminlyönti. Myös ihmisen toimintakyky vaikuttaa paloturvallisuuteen. Osaako esimerkiksi käyttää sähkölaitteita oikein, ymmärtääkö laitteiden käyttö- ja turvallisuusohjeita, kykeneekö vaihtamaan palovaroitimen pariston, hälyttämään apua tai poistumaan asunnosta hätätilanteessa.

Vältä sähköpaloja oikealla toiminnalla

– Sähköpaloja voi ehkäistä, kun käyttää sähkölaitteita oikein ja tarvittaessa valvottuna. Esimerkiksi ruokaa laittaessa pitää valvoa liettä ja kiukaan tai pesukoneiden päällä ollessa on syytä olla kotosalla. Muita käytännön ohjeita sähköpalojen välttämiseksi ovat: älä säilytä tavaraa lieden päällä, keskity kokkaamiseen, älä käytä saunaa varastona äläkä kuivata pyykkiä kiukaan päällä, sanoo Tukesin ylitarkastaja **Jukka Lepistö**.

Liesipalot edelleen yleisimpiä

Liedestä alkaneita paloja on vuodesta toiseen eniten. Liesipalon syynä on hyvin harvoin itse liedestä johtuva vika, useimmiten syynä on ihmisen huolimattomuus, varomattomuus tai kiire. Yleisin palon aiheuttaja on lieden unohtuminen päälle tai sen kytkettyminen päälle vahingossa, jolloin lieden päällä tai lähetyvillä olevat materiaalit syttyvät ja palo leviää yleensä melko nopeasti läheisiin rakenteisiin.

Vaaraa aiheuttavia tilanteita ovat esimerkiksi:

- Ruoka jää liedelle, kun kokki nukahtaa tai unohtaa laittavansa ruokaa tai pahimmassa tapauksessa poistuu asunnosta.
- Lemmikkieläimet, koirat tai kissat, pyrkivät tutkimaan mitä lieden päälle on jäänyt. Noustes-



saan liedelle ne onnistuvat kääntämään lieden levyistä yhden tai useamman päälle.

- Myös lapset voivat kurkotella liedelle ja kääntää lieden levyjä päälle.
- Nykyisin liesien kytkimien kääntämiseen ei tarvita kovinkaan suurta voimaa. Lieden ohi kuljetessa voi vahingossa liikkua siten, että joko itse tai kantamukset koskettavat lieden katkaisijoita ja kääntävät ne päälle. Tapahtumaketjun voi käynnistää mm. rollaattorin kädensija.
- Myytävänä on myös paremmilla turvaominaisuuksilla varustettuja liesiä. Tällaisen lieden päälle kytkemiseen pitää esimerkiksi käyttää molempia käsiä. Tällöin liesi ei kytkedy vahingossa päälle.

Vältä liesipaloja oikealla toiminnalla

- Ole tarkkana, kun laitat ruokaa; älä tee montaa asiaa yhtä aikaa.
- Pidä lieden ympäristö vapaana tavarasta.
- Älä jätä ruoantähteitä liedelle kattiloihin tai pannuihin hokuttelemaan lemmikkejä.
- Vahdi lasten tekemisiä keittiössä.

– Liesipalojen ehkäisemiseksi on olemassa myös teknisiä ratkaisuja, kuten liesiturvalaitteet, jotka katkaisevat automaattisesti virran liedestä. Kiinteitä sähköasennuksia ja sähkölaitteiden korjauksia saavat tehdä vain sähköalan ammattilaiset, Lepistö muistuttaa.

Kiuaspalon syynä useimmiten vieras esine tai pyykki kiukaan päällä

Kiukaasta alkaneita paloja oli PRONTO-tietokannasta kirjattu viime vuonna 98, kun luku oli edellisvuonna 107 ja vuotta aiemmin 92. Kiuaspaloissa pyykin kuivattaminen saunassa ja kiukaalle kuulumattomat esineet ovat tavallisimpia palon aiheuttajia. Riskinä on, että kiuas laitetaan vahingossa päälle ja kiukaan ympärille tai päälle kasa-
tut tavarat syttyvät tuleen. Muita palon syttymis-

syitä olivat vastusten kärähtäminen, vikaantunut termostaatti tai kellokytkin.

Saunojan muistilista

- Löylyhuone on tarkoitettu saunomista varten, Ei varastotilaksi eikä pyykinkuivaushuoneeksi.
- Tarkista, ettei sähkökiukaan päällä tai lähellä ole mitään tavaraa, kun laitat saunan päälle.
- Kiukaasta tulee käyttää ja huoltaa käyttöohjeen mukaisesti. Kiukaan käyttöohjeesta selviää se, kuinka paljon kiukaasta voi päivittäin ja viikoittain lämmitellä. Jos ei selviä, niin asia pitää varmistaa myyjältä tai valmistajalta.
- Kiukaatkaan eivät ole ikuisia, käyttöohjeen mukainen huolto ja käyttö antavat kiukaalle lisää käyttövuosia.
- Kiukaan etäkäynnistys on aina riski. Kannattaa olla kotosalla, kun laittaa kiukaan päälle.
- Seuraa kellokytkimen ja termostaatin toimintaa. Jos laite ei toimi oikein, kutsu sähköasentaja paikalle.
- Kiukaasta ei saa käyttää asunnon lämmittämiseen. Kiukaan pitäminen päällä käyttöohjeiden vastaisesti useita tunteja aiheuttaa suuren paloriskin.
- Kiuskivetkään eivät kestä ikuisesti, vaan ne tulee vaihtaa käyttöohjeiden mukaisesti.
- Jos löylyhuonetta on siivottu, siellä on tehty huoltotöitä tai lapset ovat leikeissään käväisseet saunassa tai sen läheisyydessä, kannattaa varmistaa, että kiuas ei ole mennyt päälle vahingossa.

Toimiva palovaroitin säästää ihmishenkiä

Toimiva palovaroitin auttaa havaitsemaan palon riittävän aikaisessa vaiheessa. Palossa aikaa poistumiseen on vain minuutteja, koska myrkylliset palokaasut tappavat hyvin nopeasti. Tarkista palovaroitimen toiminta säännöllisesti painamalla testinappia ja vaihda paristo säännöllisesti, esimerkiksi 112-päivänä 11. helmikuuta.

●●● Energia-avustus muuttui – tavanomaiset talotekniikkaan liittyvät energiatehokkuushankkeet pois tuen piiristä

LVI-Tekniset urakoitsijat LVI-TU ry harmittelee työ- ja elinkeinoministeriö karsineen kovalla kädellä energiatehokkuuden parantamiseen kannustavia tukia. Tukien ulkopuolelle on sen mukaan jouduttu jättämään toimia, joilla olisi merkittävä vaikutus energiankulutukseen ja tiukkojen energiasäästötavoitteiden saavuttamiseen.

Työ- ja elinkeinoministeriön linjauksen mukaan energiatuella edistetään muun muassa uusiutuvan energian tuotantoa, energiansäästöä tai energian tuotannon tai käytön tehostamista, hukkalämmön hyödyntämistä tai muutoin energiajärjestelmän muuttumista vähähiiliseksi. Jatkossa tukea ei myönnetä kiinteistöjen tavanomaiseen talotekniikkaan liittyviin energiatehokkuushankkeisiin. Uusiutuvan energian hankkeiden osalta tukea myönnetään vain uuden teknologian hankkeisiin.

– Tällä hetkellä asuinrakennusten korjaustar-



LVI-Tekniset urakoitsijat LVI-TU ry

ve on yli yhdeksän miljardia euroa vuositasolla ja tarve kasvaa, mikäli toimia ei tehdä. Edellytys sille, että kansalliset ilmastotavoitteet saavutetaan, on olemassa olevan rakennuskannan määrätietoinen remontoiminen energiatehokkaaksi. Tavanomaiseen talotekniikkaan kohdistuvat energiatehokkuushankkeet ovat siis tärkeitä, vaikka

niihin ei jatkossa enää tukea olekaan luvassa, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen** toteaa.

Kiinteistön omistajille taloteknisten järjestelmien toimintakunnon parantaminen ja osittainen uudistaminen ovat kannattavia investointeja niin energiatehokkuuden kuin omaisuuden arvon säilymisen kannalta.

– Vanhan tekniikan korvaaminen uusimmilla ratkaisuilla ei aina ole kustannustehokkain tai järkevin ratkaisu, vaikka hienolta kuulostaisikin. Usein taloteknisten järjestelmien energiatehokkuutta voidaan parantaa varsin helpoilla ja edullisilla toimilla. Käyttöaikoja, asetusarvoja ja verkostojen säätöjä tarkastelemalla voidaan usein saada aikaan tuntuviakin säästöjä. Myös yksittäisten laitteiden uusimisella voidaan usein parantaa koko järjestelmän hyötysuhdetta, Mäkinen muistuttaa.

●●● Tiktok-asuminen haastaa perinteisen asumisen mallin

Työpaikoilla syklinen vaihtuvuus on jo tunnistettu. Entiset koko elämän mittaisen työurat ovat historiaa ja työpaikkaa halutaan ja joudutaan vaihtamaan useita kertoja työuran aikana.

Isännöintiilto totesi maaliskuisessa tiedotteessaan, että yksittäisen asukkaan kannalta nopeat muutokset asunnosta ja paikasta toiseen voivat olla hyvä vaihtoehto ja tuoda haluttua vaihtelua sekä vapautta elämään. Kuitenkin, jos asuminen on kovin lyhytaikaista, osakkaat eivät välttämättä halua sitoutua pitkäjänteiseen taloyhtiön ylläpitoon ja kehittämiseen samalla tavalla kuin ennen.

– Tiktok-asumisella tarkoitetaan tätä nopeaa asumissykliä, jatkuvaa muutosta, joka poikkeaa merkittävästi aiemmin totutusta pidemmän ajan juurtumisesta tiettyyn omaan asuntoon. Kun on tiedossa, että samassa asunnossa ja taloyhtiössä asutaan vain lyhyt ajanjakso, kiinnostusta taloyhtiön pitkäjänteiseen kehittämiseen ei yleensä ole. Oman taloyhtiön yhteisö, kokoukset, talous kuin korjauksetkin jäävät helposti vieraaksi eikä niiden eteen nähdä vaivaa tai niihin haluta sijoittaa omia varoja, kertoo Isännöintiiltoin toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Jo nyt on tullut kentältä viestiä, että jos yhtiökokouksessa isännöitsijä kysyy käsiäänestyksellä, kuinka moni osakkaista ajattelee asuvansa taloyhtiössä vielä 20 vuoden kuluttua, käsiä ei juuri nouse ja jos nousee, kyse on vanhemmista henkilöistä. Isännöitsijän ja taloyhtiön elinkaaren näkökulmasta kuitenkin 20 vuottakin on vielä aika lyhyt aikajänne, selventää Koro-Kanerva.



Freepik

Lainansaanti varmistettava

Tässä taloustilanteessa taloyhtiöiden on yhä tärkeämpää huolehtia pitkäjänteisestä ja suunnitelmallisesta kehittämisestä ja korjaamisesta, jotta yhtiön arvo, mutta myös vakuusarvo säilyvät ja yhtiö säilyy pankille lainoituskelpoisena. Pitää siis varautua tuleviin korjauksiin, yllättäviin kuluihin sekä kustannusten nousuun ja arvioida taloyhtiön

taloudellisia riskejä.

– Pahimmillaan yhteentörmäys tiktok-osakaiden ja pitkäaikaisemmin sitoutuneiden välillä voi johtaa siihen, että taloyhtiössä ei saada eteenpäin tarvittavia korjauksia oikeaan aikaan, vakuutusmaksut nousevat, pankkien näkökulmasta vakuusarvo laskee, lainoittaminen muuttuu mahdottomaksi tai kalliimmaksi ja yhtiön arvo asuntomarkkinoilla heikkenee, summaa Koro-Kanerva.



... Teksti: Elina Salmi

Mitä pitää tehdä, kun taloyhtiössä sattuu korjauksia vaativa vahinko?

Kaikenlaista sattuu ja tapahtuu taloyhtiöissä. Putkiin tulee syöpymiä, astianpesukoneet valuttavat vedet lattialle, saunan kiuas tai pesukone sytyttää tulipalon. Useimmiten vahingot voidaan onneksi korjata, mutta ennen kuin päästään jälleenrakennusvaiheeseen, on edessä monta muuta tehtävää.

” Kun vahinko on sattunut – on vahinkotyyppi sitten mikä tahansa – pitää alkajaisiksi tehdä vahinkokartoitus. Alan liike saa asiasta tiedon ja prosessi lähtee sitä kautta käyntiin.

Kun taloa hoidetaan hyvin ja korjaukset tehdään ajallaan, sattuu haavereita vähemmän. Osan niistä korvaa vakuutus kokonaan tai osittain ja osa jää kokonaan taloyhtiön itse maksettavaksi.

– Alkuvuoden aikana on ollut aika paljon kattovuotoja, koska talvi on ollut haasteellinen. Varsinkin kerrostalojen tasakatot ovat olleet kovilla. Kun vesisade ja pakkanen vuorottelevat, niin katot ja samalla sadevesikaivot jäätyvät ja katto alkaa tulvia. Usein se vesi sitten pyrkii pienistäkin raoista sisälle taloon, valaisee Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden liittotoimikunnan hallituksen jäsenen, toimitusjohtaja **Mika Ruuskanen**.

– Valtaosa töistämme liittyy enemmän tai vähemmän vuotoihin viemäreissä ja käyttövesiputkistossa sekä konerikkojen aiheuttamiin vesivahinkoihin. Tulipalot ovat onneksi viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana selvästi vähentyneet, mutta niidenkin aiheuttamia vahinkoja on työlistalla tasaisesti.

Prosessi käynnistyy vahinkokartoituksella

Jos astianpesukone tai lämminvesivaraaja hajoaa, havaitaan vuoto yleensä samantien. Pienet kattovuodot saattavat piilotella kauemmin. Hankalimpia ovat tilanteet, joissa märkätilan – siis esimerkiksi kylpyhuoneen tai saunasaston – ikäänntynyt vesieriste on alkanut pettää, suihkun roiske-

vedet pääsevät pinnoitteen alle ja ehtivät muhia siellä hyvän aikaa. Tällaisen kosteusvaurion havaitsemiseen voi mennä jopa vuosi.

Kun vahinko on sattunut – on vahinkotyyppi sitten mikä tahansa – pitää alkajaisiksi tehdä vahinkokartoitus. Alan liike saa asiasta tiedon ja prosessi lähtee sitä kautta käyntiin.

– Jos ei heti tiedetä, mikä on vikana, mutta jossain näkyy vettä tai kosteutta, niin selvitetään tietysti nopeasti aiheuttaja, että saadaan lähde eliminoidua ja vuoto lakkaamaan, toteaa Ruuskanen.

Vahinkokartoituksesta lähtee raportti taloyhtiöön. Samassa yhteydessä vakuutusyhtiö tekee päätöksen siitä, onko vahinko korvattava vai ei.

Vesivahingoissa on jo paljon sellaisia, joita vakuutus ei korvaa lainkaan tai korvaa vain osittain. Esimerkiksi kattovuodot ja vesieristeiden ikäänntymisestä johtuvat vesivahingot ovat pääsääntöisesti sellaisia. Niitä ei korvata siksi, että ne kuuluvat hyvään talonpitoon eli ovat kunnossapidolla, säännöllisillä huolloilla ja ajoissa tehdyillä korjaustoimenpiteillä vältettävissä.

Sen sijaan putkivuodot ja laiterikot on osittain korvattavia. Korvauksen määrään vaikuttaa paljonkin särkyneen putken tai laitteen ikä.

– Kartoitusvaihe on aivan oleellinen, koska sen perusteella nähdään, mikä on vahingon aiheuttanut ja vakuutusyhtiö pystyy tekemään korvauspäätöksen eli onko korvatta- >>





- KARTOITUS
- KUIVAUS • PURKU
- JÄLLEENRAKENNUS

Tilaukset ja tiedustelut
040 500 9017

Päivystys 24/7 – 040 500 9813 www.drykuivaus.fi

Asianajopalvelua kiinteistöasioissa



LINDBLAD

Puh. 020 749 8150 www.lindblad.fi
Helsinki • Mikkeli • Lappeenranta • Imatra • Joensuu • Tampere




on erikoistunut kiinteistöjen jälkivahinkokorjunta-, saneeraus- ja kunnostustöihin. Yli 20 vuoden kokemuksella yritysajoneuvojen yhtiömme palvelot teitä tarvittaessa kelloon ympäri koko vuoden. VASA VAHINGOSSA VIISAAMPI.

PALVELUMME

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| ■ Vahinkokartoitukset | ■ Erikoispuhdistukset, mm. |
| ■ Kosteusmittaukset | kalmasiivoukset, |
| ■ Purku- ja korjaustyöt | kuivajääpuhdistukset |
| ■ Rakenteiden kuivaustyöt | ■ Hajunpoisto- ja desinfiointityöt |
| ■ Kylpyhuone- ja saunaremontit | ■ Injektointityöt |
| ■ Sisäilmatutkimukset | ■ Alapohja- ja salaojajatkaukset |
| ■ Haitta-ainetutkimukset | ■ Tiivityskorjaukset |
| | ■ Kuivainten vuokraus |



VAHINKOPÄIVYSTYS 24/7

Pääkaupunkiseutu 050 4400 415
Nurmela 050 4400 415
Kaakkois-Suomi 050 4400 417

info@vasapalvelut.fi ■ www.vasapalvelut.fi

Olosuhdehallintaa



**Rakenne-
kuivaukset**



**Tilapäis-
lämmitys**



**Lämpö-
kuvaukset**



**Kosteus-
mittaukset**



WWW.VIKINGKUIVAUS.FI

Viking
KUIVAUSTEKNIikka

va vai ei. Samalla nähdään myös vahingon laajuus ja asukkaat pystyvät varautumaan siihen, voiko kotona asua korjausten ajan vai pitääkö lähteä evakoon, ja koskeeko vahinko vain yhtä asuntoa vai useampaa. Korjausten suuruusluokkakin pysyytään hahmottamaan, listaa Ruuskanen.

Puretaan, kuivatetaan, desinfioidaan

Kun alun paperityöt on tehty, alkavat purkutyöt. Taloyhtiö kiinteistön omistajana ja vakuutuskesnottajana tilaa työn. Purkutöissä kannattaa suosia auktorisoituja yrityksiä, ettei vahinkoa kasvateta aiheuttamalla sisäilmaongelmia tai pölyttämällä asbestia pitkin taloa.

Saneerausliike aloittaa kartoitusraportin perusteella purku- ja

mahdolliset puhdistustyöt. Jos vuodon aiheuttaja on viemäri, kohteessa joudutaan myös desinfiomaan. Silloinkin on tärkeää, että asialla ovat osaavat ihmiset, jotka tietävät, miten ja millaisilla pitoisuuksilla pitää desinfioida. Muuten voi käydä niin, että väärin tehdyllä desinfioinnilla aiheutetaan lisää vahinkoa ja bakteeritkin jäävät siinä sivussa tappamatta.

Seuraavaksi on vuorossa lähes aina rakenteiden kuivattelu. Kauanko siihen kuluu aikaa, riippuu vahingon laadusta ja siitä kauanko kastuma on kestänyt.

Tulipalojen sammutuksessa tietysti käytetään vettä paljon, mutta rakenteet altistuvat kosteudelle vain lyhyen aikaa. Sen sijaan märkätilojen vesieristeiden vuodoissa kosteutta on voinut mennä rakenteisiin kuukausia ja

silloin kuivausaikakin on tietysti pidempi.

– Kuivaus ottaa oman aikansa eikä prosessia voi nopeuttaa. Betonirakenteiden kuivattelu on valitettavan hidasta hommaa. Kosteus poistuu betonin huokosista pinnan kautta haihtumalla ja se voi kestää kahdesta viikosta jopa kahteen kuukauteen. Kosteuksia mitataan kuivauksen aikana ja ennen varsinaista jälleerakennusvaihetta tehdään vielä lopputarkastusmittaukset.

– Suosittelen vahvasti, että mittauksissa ja kosteuskartoituksissa käytetään riittävän pätevää henkilöä. Kannattaa tarkistaa, onko henkilöllä joko pätevytyneen koskeudenmittaajan tutkinto suoritettuna tai Eurofins-kosteudenmittaajan henkilösertifikaatti. Silloin mittajalla on hyvät perustiedot aiheesta ja tuloksiin voi luottaa

paremmin, painottaa Ruuskanen.

Aikaa säästyy, kun kuivauksen aikana valmistellaan jälleerakennus

Mennään prosessissa eteenpäin. Vahinko on kartoitettu, tarvittavat purku- ja puhdistustyöt tehty ja rakenteet kuivattu. Seuraavaksi alkaa jälleerakennus, joka etenee aika lailla samalla tavalla kuin mikä tahansa muu remontointi.

– Jo kuivauksen aikana pyritään saamaan jälleerakennusprosessi sillä lailla valmiiksi, että tiedetään, kuka sitä alkaa teemmään. Silloin jälleerakentaja voi varautua ajoissa ja aikatauluttaa projektin niin, että esimerkiksi asumisen kokonaiskeityks jää mahdollisimman ly-

SÄHKÖ-Team.fi
Asiantuntevaa sähkötyötä vuodesta 1977

Pulttitie 8, 00880 Helsinki

- Kaikki sähkötyöt
- Valaistusmodernisoinnit
- Sähköauton latauspisteet
- Huippuimurihuollot
- Dataverkot

Puh. 020 786 2330 | asennus@sahko-team.fi
www.sahko-team.fi

” Jos on kyse isoista vahingoista, urakka yleensä kilpailutetaan.

hyeksi. Koska kuivaukseen menee aikaa, on sen aikana yleensä ehditty tehdä myös kustannusarvio eri osapuolille, kertoo Ruuskanen.

Vakuutusyhtiöt suosittelevat rakentajiksi usein omia kumppaneitaan, mutta lopullisen päätöksen tekee tietysti taloyhtiö kiinteistönomistajana. Toinen asiaan vaikuttava seikka on se, että taloyhtiön osuus kokonaiskustannuksista on vakuutuksista riippumatta joka tapauksessa vähintään 20–60 prosenttia.

Jos on kyse isoista vahingoista, urakka yleensä kilpailutetaan.

Vakuutusyhtiön kustannuksella korjataan ennalleen, mutta ei tehdä enempää

Korjaustöissä ei voi vakuutusyhtiön kustannuksella tehdä ylimääräisiä töitä, vaan paikat palautetaan vahinkoa edeltäneeseen tilaan. Jos esimerkiksi huoneistossa on ollut yhtenäinen mosaiikkiparketti ja astiapesukoneen vuodon seurauksena parketti irtoaa alustastaan ja vettyy pilalle, niin vakuutusyhtiö korvaa lattia korjaamisen vain keittiön osalta. Jos asukas haluaa laajempia uudistuksia, hänen pitää maksaa ne itse.

Moni luulee, että jos vahinko ajaa kotoa evakkoon, vakuutus korvaa muualla asumisen. Se on väärä luulo. Asukkaalla on oltava kotivakuutus sitä varten ja sekin korvaa muualla asumisen vain siinä tapauksessa, että taloyhtiön vahinko on korvattava. Jos siis taloyhtiön vahinko on ei-korvattava, jäävät evakkoasumisen kustannukset asukkaalle omalle kontolle.

Ei-korvattavia vahinkoja

ovat muun muassa valtaosa kattovuodoista ja märkätiloissa pettäneen vedeneristyksen aiheuttamat vuotovahingot. Putkivuodot ovat vältettävissä oikea-aikaisilla, ajoissa tehdyillä korjauksilla ja huolellisella kunnossapidolla. Yleensä ne myös huomataan nopeasti.

Kattovuodot sen sijaan saattavat piilotella tovin ja niiden korjaaminen on erityisesti talviaikaan hankalaa ja kallista. Kun vesi pääsee syystä tai toisesta katosta läpi, se kastelee myös eristeet ja silloin lämpöä pääsee katon kautta karkaamaan harakoille. Eristeisiin ja katon korjaamiseen ei pääse käsiksi ennen kuin lumi ja jää on saatu pois. Usein niitä joudutaan sulattelemaan höyryllä tai muilla keinoin.

Paljon vahinkoa katoilla ovat aiheuttaneet myös kaikenkarvaiset, osaamattomat lumenpudottajat, jotka ovat petkeillä, sorkkaraudoilla ja rautakangilla hakanneet jäitä irti ja samalla kolhineet pelti- tai huopakatteen kehnoon kuntoon. On tapahtunut se, mistä vanha sanonta varoittaa: yhden markan mies on tehnyt neljän markan vahingon.

Ammatti-isännöitsijät osaa- vat toki tämän sudenkuopan välttää, mutta pienissä taloyhtiöissä innostutaan joskus säästämään väärissä kohdissa. Kannattaakin aina harkita tarkkaan, kenet sinne taloyhtiön katolle päästää. ●

Haastateltava on VVT Vesivahinkotekniikka Oy:n toimitusjohtaja ja Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden liitto ry:n hallituksen jäsen. Liitto on jälkivahinkojen torjuntaa ja kuivausliiketoimintaa harjoittavien yritysten yhteenliittymä. Lisätietoa löytyy liiton sivuilta www.vahinkopalvelut.net.

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja yli 20 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskelo, 0400 395 370
veikko.koskelo@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi



ELIITTIKATOT

Kotisi ylin ystävä



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Toimiva ilmanvaihto on osa taloyhtiön energiatehokkuutta

Jopa kolmannes asuinrakennusten lämmitysenergian kulutuksesta saattaa kuluu korvausilman lämmittämiseen. Ilmanvaihtoa voidaan kuitenkin tehostaa esimerkiksi parantamalla ilmanvaihdon ohjauksia ja tarkistamalla ilmamäärien säädöt kuntoon.

Ilmanvaihto koetaan yleisesti tärkeänä osana asuinrakennuksen asumisterveyttä ja -viihtyvyyttä. Sillä on kuitenkin tuntuva vaikutus myös rakennuksen energiatehokkuuteen.

Esimerkiksi kerrostalossa ilmanvaihto voi aiheuttaa tyyppillisesti noin 25–35 % talon lämmönkulutuksesta, kertoo asuinrakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivasta.

– Lisäksi koneellinen ilmanvaihto aiheuttaa merkittävän osan talon sähkönkulutuksesta, hän huomauttaa.

Ilmanvaihdesta on taloyhtiön kuitenkin vaikea ryhtyä tinkimään – eikä sellainen olisi kannattavaakaan. Kettunen muistuttaa, että ilmanvaihdon tehtävänä on poistaa asunnoista kosteutta ja epäpuhtauksia sekä tuoda riittävä määrä ulkoilmaa rakennukseen siten, että sisäilman laatu pysyy terveellisenä ja viihtyisänä. Asunnon ilmanvaihdon pitää olla siis aina toiminnassa ja varmistaa riittävä ilman vaihtuvuus.

Puutteet ohjauksessa ja säädöissä aiheuttavat hukkaa

Energiahukkaa ilmanvaihdoissa aiheuttavat Kettusen mukaan muun muassa lämmöntalteenoton puuttuminen tai sen huono hyötysuhde, heikot ilmanvaihdon ohjaukset, sekä liian suuriksi säädetyt ilmamäärät. Hukan taltuttamiseen on kuitenkin olemassa muutamiakin keinoja:

– Ilmanvaihdon tehostusjaksot kannattaa säätää tarpeemmukaiseksi huomioiden mahdollisuuksien mukaan kohteen asukkaiden elämänrytmi. Ilmanvaihtojärjestelmä on syytä aika-ajoin tasapainottaa esimerkiksi kanavistojen puhdistuksen yhteydessä.

Hän huomauttaa, että myös asukkaiden käyttötottumuksilla on osansa ilmanvaihdon energiankulutuksessa.

– Esimerkiksi koneellisessa poistoilmanvaihdoissa talvipak-

kasilla asunnon korvausilmaventtiilit kannattaa asettaa niin sanottuun talviasentoon, mikä pienentää vedon tunnetta.

Asukkaiden ohjeistaminen ilmanvaihdon käytöstä on siis kannattavaa. Kettunen vinkkaa, että taloyhtiöt voivat ladata tätä varten tarvittaessa esimerkiksi Motivan sivuilta käyttöönsä valmiita asukastiedotteita, joissa opastetaan eri ilmanvaihtojärjestelmien toiminnasta.

Vanhankin järjestelmän energiatehokkuutta voi parantaa

Uudet kerrostalot varustetaan Kettusen mukaan jo pääasiassa joko keskitetyllä tai huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa on hyvällä hyötysuhteella varustettu lämmöntalteenotto. Hän toteaa, että vanhankin kerrostalon ilmanvaihto voidaan kuitenkin uudistaa koneelliseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon esimerkiksi putkiremontin yhteydessä.

– Painovoimaiseen ja koneelliseen poistoilmanvaihtoon verrattuna sen keskeisiä etuja on lämmön talteenoton lisäksi se, että ilma saadaan huoneisiin esilämmitettynä ja tehokkaasti suodatettuna. Myös huoneistoihin ilmanvaihdon seurauksena syntyvä alipaine on pienempi.

Kettusen mukaan koneellisen ilmanvaihdon etuna on myös ilmanvaihdon parempi toimivuus kesäaikana, jolloin sisä- ja ulkolämpötilan välinen ero ei tuo riittävästi tehoa painovoimaiseen ilmanvaihtoon, vaan sen lisäksi vaaditaan ikkunatuuletusta. Hän tosin huomauttaa, että myös painovoimaisen ja koneellisen poistoilmanvaihdon korvausilmaventtiileihin on saatavilla eri tasoisia suodattimia.

– Koneellisen poistoilmanvaihdon energiatehokkuutta voidaan parantaa merkittävästi myös asentamalla ilmanvaihtoon lämmöntalteenotto, josta lämpö siirretään edelleen lämpöpumpun kautta tilojen ja käyttöveden lämmitykseen. >>

Suomen kokenein hormiasiantuntija - yli 25 vuoden kokemuksella!

- Hormikartoitukset
- Hormien ja piippujen korjaustyöt
- IV-puhdistukset
- IV-mittaus- ja säätötyöt
- Vedonparantajat ja savuimurit tehostamaan ilmanvaihtoa ja takan vetoa
- Valmispiiput ja kevyttakat (myös asennettuna)



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Puh. 020 730 4030
myynti@hormistokeskus.fi
www.hormistokeskus.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

Helppokäyttöisiä tilaratkaisuja.

www.kontti.fi

VUOKRAA TAI OSTA OMAKSI

Toimitus koottuna tai levyinä.
Kuljetamme perille.
Nouda ja vuokraa traileri meiltä.



KEVYT KONTTI

MYNTI • VUOKRAUS • KULJETUS

Tilaa kevytkontti heti paikalle!

Soita 029 123 4300

Runsaasti eri kokoja, ikkuna- ja oviratkaisuja.

Ilmanvaihdon ohjaus auttaa torjumaan energiahukkaa

Miten taloyhtiö voisi muuten pyrkiä optimoimaan ilmanvaihtoaan niin, ettei lämmintä ilmaa menisi harakoille tai ilmanvaihto hurisisi tyhjän pantina?

Kettunen toteaa mahdollisuuksien ohjata ilmanvaihtoa riippuvan paljon ilmanvaihtojärjestelmästä ja sen toteutuksesta.

– Kerrostalon koneellista ilmanvaihtoa voidaan ohjata tarpeen mukaisesti ja parhaimmillaan huoneistokohtaisesti, eli asukas voi pienentää ilmanvaihtoa silloin, kun asunto on tyhjillään ja tehostaa esimerkiksi suihkun tuoman kosteuden kuivattamiseksi.

Hän lisää, että ohjausta voidaan tehdä manuaalisesti tai myös automaatiolla esimerkiksi kosteus- ja hiilidioksidiantureiden antaman tiedon perusteella.

Huoneistokohtainen ilmanvaihdon ohjaus on mahdollista toteuttaa myös keskitettyyn tulo- ja poistoilmanvaihtoon.

– Energiatehokkuutta parantavaa automatiikkaa voidaan lisätä myös ulko-oven viereen asennettavalla kotona-pois kytkimellä, millä asetetaan helposti kodin tekniikka ilmanvaihtoi-

neen poissaolotilaan. Kotona-pois kytkimeen voidaan liittää ilmanvaihdon ohella myös esimerkiksi liedan virran sammuttaminen ja huoneiden lämpötilan ohjausta.

Ilmanvaihdon toimintaan vaikuttaa myös rakennuksen vaipan tiiviys. Kun rakennus on tiivis ja lähes kaikki ilma kulkee

ilmanvaihtojärjestelmän kautta, ilmanvaihtoa pystytään hallitsemaan helpommin. Taloyhtiön kannattaakin siis seurata esimerkiksi ovien ja ikkunoiden tiivisteiden kuntoa säännöllisesti ja uusia ne tarpeen mukaan.

Ilmanvaihtoa voi päivittää muiden remonttien yhteydessä

Vanhan ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi voisi olla Kettusen mukaan kustannustehokasta toteuttaa putkiremontin yhteydessä. Hän toteaa investoinnin olevan mittaava, mutta sillä myös saavutetaan konkreettisia etuja:

– Uudistuksella on energiatehokkuuden ohella asumisen laatua parantava vaikutus.

Esimerkiksi poistoilmalämpöpumpun asentaminen koneellisella poistoilmanvaihdolla varustettuun taloon on ihanteellista toteuttaa kaukolämmön >>

” Energiatehokkuutta parantavaa automatiikkaa voidaan lisätä myös ulko-oven viereen asennettavalla kotona-pois kytkimellä.



Varmista taloyhtiön ilmanvaihdon toimivuus puhdistuksella ja mittauksella

Tiesitkö, että ammattilaisen suorittama ilmapvirtojen mittausta, paine-erojen tarkistus ja ilmanvaihtojärjestelmän säätö on oleellinen osa rakennuksen ilmanvaihdon toimintavarmuutta?

Säännöllisesti puhdistettu, mitattu ja oikein säädetty iv-järjestelmä on tehokkain ehkäisy sisäilmaongelmille ja optimoi kiinteistön energian kulutuksen.

Meiltä myös tulisijojen nuohoukset

Tarjoamme kaikki ilmanvaihdon huollon, mittauksen ja säädön palvelut.

camini.fi
tai soita 040 505 7701

5 vuoden välein

-NHL- Sandström
NUOHOUSKIM aina askeleen ylempana
IAQ FINLAND
Nuohous ja ilmastointipuhdistus Rantanen



SÄÄSTÖÄ HYBRIDILÄMMITYKSELLÄ

Tarjoamme alaan erikoistuneena yrityksenä kokonaisvaltaiset lämmitysratkaisut taloyhtiöille. Meillä on jo yli 100 taloyhtiöihin toteutettua referenssikohdetta.

1. Poistoilmasta lämpö talteen tehokkaasti: lopetetaan tuhlaaminen. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
2. Lisäksi maalämpökaivoja tontille mahdollisuuksien mukaan: tunnelit ja mahdolliset muut porausesteet selvitetään. Kaukolämpö voi jäädä rinnalle, tapauskohtaisesti.
3. Hybridilämmitysjärjestelmä edellyttää laajan rakennusautomaation. Muuttuva sähkönhinta on mahdollista huomioida järjestelmässä tarpeen mukaan. Se on meidän vahvuutemme.
4. Kokonaistoimitus ja vastuu yhdellä toimijalla: tuottotakuu.
5. Tehokas poistoilman lämmöntalteenotto (PILP) koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustetuissa kerrostaloissa vähentää maalämpökaivojen tarvittavaa määrää. Se myös mahdollistaa monen kantakaupungin alueen taloyhtiön irtaantumisen kokonaan kaukolämmöstä.



SMART HEATING

LÄMMIN · AITO · VIISAS

Pyydä maksuton energiakartoitus taloyhtiölle

myynti@smartheating.fi / 050 4621 299

www.smartheating.fi



Ilmanvaihdon energiatehokkuuden muistilista:

- Säädä pesuhuoneen lautasventtiili pienemmälle talviaikana painovoimaisessa ilmanvaihdoissa.
- Säädä tuloilmaikkunan venttiili talviasentoon lämmityskauden ajaksi.
- Säädä koneellisen ilmanvaihdon puhallusnopeutta tarpeen mukaan.
- Ohita lämmöntalteenotto kesäkaudella ja palauta se käyttöön heti kesähelteiden jälkeen.
- Aseta tuloilman sisäänpuhalluslämpötilan arvo oikein eli vedon tunne huomioiden mahdollisimman alhaiseksi.
- Vaihda moottorit tasavirtamoottoreiksi, niin puhallin käyttää vähemmän energiaa.
- Eristä ilmanvaihtokanavisto.

Lähde: Motiva

”Kun rakennus on tiivis ja lähes kaikki ilma kulkee ilmanvaihtojärjestelmän kautta, ilmanvaihtoa pystytään hallitsemaan helpommin.

alajakokeskuksen uusimisen yhteydessä, jolloin näiden yhteistoiminta voidaan huomioida paremmin.

– Luonteva hetki tähän on myös vanhan ilmanvaihtokoneen uusimisen yhteydessä.

Kettunen vinkkaa myös selvittämään esimerkiksi huippuimurien uusimisen yhteydessä, olisiko taloyhtiöllä mahdollisuuksia parantaa ilmanvaihdon ohjauksia. Lisäksi koneellinen poistoilmanvaihto voidaan päivittää esimerkiksi vakio paineohjauksella varustetuksi, mikä mahdollistaa liesituulettimien asentamisen huoneistoihin.

Laitteet uusimalla parempi hyötysuhde

Taloyhtiön kannattaisi Kettusen mukaan harkita huoneisto-kohtaisen tulo- ja poistoilmanvaihdon ilmanvaihtokoneiden

uusintaa viimeistään siinä vaiheessa, kun laitteet ovat yli 20 vuotta vanhoja ja niissä alkaa esiintyä vikoja tai merkittävää laakerointien kulumista ja kohonnutta äänitasoa.

– Joissain tapauksissa käyttöikä voidaan pidentää yksinkertaisesti puhaltimien laakeroinnit uusimalla.

Koneiden uusimista puoltaa uusien ilmanvaihtokoneiden parempi lämmön talteenoton hyötysuhde ja pienempi sähkönsäilytys, sekä kehittyneet ohjausmahdollisuudet ja automatiikka.

– Vastaavasti yli 20 vuotta vanhojen keskitetyn tulo- ja poistoilmanvaihdon ilmanvaihtokoneiden uusimista kannattaa harkita huoltotarpeiden kasvaessa etenkin, jos niiden hyötysuhteet eivät ole alunperinkään olleet parhaasta päästä. •



SUOMEN
V&S TEKNIikka OY
LÄMPÖ - VESI - ILMA - JÄÄHDYTYKSEN - SÄHKÖ - RAKENNUS



KESÄ TULEE, OLETKO VALMIS?

Ilmalämpöpumput asennettuna alkaen



1690€



Innova Balance IGZL 09 - Kylmäteho 0,5-3,5 kW, lämpöteho 0,5-4,2 kW - Kylmäaine R 32

TILAUKSET JA TARJOUSPYYNNÖT
info@vstekniikka.fi / 050 400 4957

Minna Ravi

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



Airbnb-vuokraaminen asunto-osakeyhtiöissä

Airbnb-toiminta sekä muu lyhytaikainen vuokraaminen herättävät kysymyksiä asunto-osakeyhtiöissä. Miten toimintaan pitäisi suhtautua?

Lyhytaikainen vuokraus on monille bisnestä. Toisaalta se saattaa olla pakollinen keino saada rahaa vastikkeen maksuun, mikäli osakas on esim. kahden asunnon loukussa. Tällä hetkellä asuntomarkkinat ovat myyjän kannalta huonot, mikä lisää houkutusta laittaa asunto vuokraussivustolle.

Lain näkökulmasta asiaa voi lähestyä kahdella eri tavalla. Ensinnäkin asunnon käyttöä täytyy arvioida asunto-osakeyhtiöoikeudellisesti. Yhtiöjärjestys asettaa huoneiston käytölle selvät raamit. Mikäli huoneisto on "asuinkäytössä", sitä voi käyttää vain asumiseen. Airbnb-vuokraaminen voi olla majoitustoimintaa eli liiketoimintaa, joka ei ole asumista. Satunnainen lyhytaikainen vuokraaminen ei ole ongelma, mutta mikäli asuntoa tarjotaan jatkuvasti lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin, majoitustoiminnan määritelmä voi täyttyä.

Airbnb-vuokraamisesta voi aiheutua häiriötä. On ymmärrettävää, että pitkäaikaiset asukkaat tahtovat puuttua asiaan, jos rappukäytävässä tulee joka päivä uusia ihmisiä vastaan matkalaukkuineen ja oma kotirauha häiriintyy jatkuvista turistibileistä.

Teoriassa yhtiö voisi puuttua asiaan ottamalla osakkaan huoneiston hallintaan sillä perusteella, että asuntoa käytetään vastoin sen käyttötarkoitusta tai asunnossa vietetään häiritsevää elämää. Tämä on kuitenkin hyvin epävarma tie, eikä tiedossani ole asiaa koskevia oikeustapauksia. Osakkaan rikkomuksella on oltava mm. vähäistä suurempi merkitys. Mikäli

vuokraamisesta ei aiheudu häiriötä muille asukkaille, hallintaanottomenettely tuskin onnistuu.

Yhtiö voi kieltää Airbnb-vuokraamisen yhtiöjärjestyksessään, mutta tämä edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta. Käytännössä määräystä ei tulla todennäköisesti saamaan läpi.

Toinen näkökulma tilanteeseen on hallinto-oikeudellinen. Kaupungin rakennusvalvonta voi kiinnostua, mikäli huoneistoa käytetään vastoin rakennuslupaa ja kaavamääräyksiä. Rakennuslupa on myönnetty asuinhuoneistolle ja majoitustoiminta tarvitsee eri luvan. Rakennusluvan vastainen käyttö voi johtaa toimenpidemääräykseen ja mahdolliseen uhkasakoon. Täytyy huomioida, että toimenpidemääräys ja mahdollinen uhkasakko annetaan käytännössä rakennuksen omistajalle eli asunto-osakeyhtiölle. Sillä ei ole suoria vaikutuksia osakkeenomistajaan. Toki yhtiö ryhtyy toimenpiteisiin, mikäli tällainen määräys tulisi.

Rakennusvalvonnalla on rajalliset resurssit. Kaikkia Airbnb-tapauksia he eivät ehdi ottaa käsittelyyn.

Hallinto-oikeudet ovat antaneet jonkun verran asiaa koskevia ratkaisuja. Merkitystä on mm. sillä, onko toiminta laajamittaista vai pienimuotoista ja millaisia konkreettisia vaikutusta vuokraamisella on talon muihin asukkaisiin.

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta ongelmatapauksiin on hyvä puuttua ja käydä asiasta laajempaa keskustelua esim. yhtiökokouksissa. Yksittäisen huoneiston konkreettinen hallintaanotto voi kuitenkin olla vaikeaa. Rakennusvalvonnan kanssa asiaa voi myös selvittää, kunhan tiedostetaan, että mahdolliset seuraukset tulevat nimenomaan asunto-osakeyhtiölle.



... Teksti: Elina Salmi

Parvekelasejakin pitää huoltaa

Parvekkeiden lasittaminen on meillä suosittua ja suositeltavaa, koska ilmastomme on kauniisti sanottuna haastava. Uudistaloissa parvekkeet lasitetaan useimmiten jo rakennusvaiheessa. Parvekelasien huolto tahtoo kuitenkin usein unohtua.

– Parvekkeiden lasituksista on monenlaista hyötyä. Lasitus pidentää parvekkeen käyttöaikaa vuosittain jopa parilla kolmella kuukaudella, suojaa parvekkeen tavaroita ja talon julkisivua sekä säästää energiaa, toteaa Tasolasiyhdistyksen toiminnanjohtaja **Jenni Heikkilä**.

Lasitettu parveke on siis mukavampi ja monipuolisempi

käyttää. Lasituksen ansiosta parveke on keskimäärin viisi astetta ulkoilmaa lämpimämpi. Se on ilouutinen kasviharrastajalle – pitenehän kasvukausi reippaasti.

Lasituksella on myös monia hyötyjä talon kannalta. Se vähentää parvekkeen ja julkisivun korjaustarvetta useilla vuosilla ja pidentää kiinteistötekniisesti aja-

tellen sen käyttöikää. Myös energiaa säästyy, kun lasitus torjuu kovimpia pakkasia ja kipaikoimpia tuulia. Asumismukavuuskin paranee, kun vedon tunne sisällä vähenee.

Toki parvekelasitus on myös ulkonäkökysymys. Jos kaikki parvekkeet on lasitettu, on julkisivu yhtenäisen ja viimeistellyn näköinen.

Haittapuolena voi ehkä pitää sitä, että silloin, kun parveke on olohuoneen edessä, voi sisään tulevan luonnonvalon määrä lasituksen vuoksi vähän laskea.

Älä ripusta parvekkeelle mitä tahansa verhoja

Lähestulkoon kaikenlaiset parvekkeet voidaan lasittaa. Esi-

99 Parvekelaseja pitää tietysti huoltaa aika ajoin, jotta ne kestävät käyttökelpoisina vuosikymmeniä. Kun ne huolletaan säännöllisesti, niin turvallisuus säilyy, käytettävyys paranee ja käyttöikä pitenee.

merkiksi ulkonevat parvekkeet on aivan mahdollista lasittaa.

Ihan omin päin ei työhön parane ryhtyä, sillä parvekkeen lasittaminen tarvitaan erillisiä lupia. Jos yksittäinen osakas haluaa lasittaa oman parvekkeensa, hän tarvitsee siihen taloyhtiöltä muutostyöluvan. Koska lasitus vaikuttaa julkisivuun, tarvitaan lisäksi lupa rakennusvalvonnasta. Esimerkiksi suojelulliset tai kaupunkikuvalliset syyt voivat olla este hankkeelle.

Erityisesti eteläpuoleiset parvekkeet voivat olla keskikesällä turhankin lämpimiä. Viilennys on helpointa hoitaa avaamalla lasit. Joskus voi olla myös tarvetta auringonsuojaverhoille. Silti mitä tahansa verhoja ei kannata lasien eteen ripustaa.

– Parvekelasit ovat karkaisua lasia ja kestävät hyvin lämpötilavaihteluita, mutta huonosti vaikka jonkin metalliesineen jatkuvaa hinkkausta. Siksi kannattaa aina ensisijaisesti käyttää valmistajan suosittelemia verhoja tai ripustusjärjestelmiä, muistuttaa Heikkilä.

Hyvin huollettu parvekelasijärjestelmä on pitkäikäinen

Parvekelaseja pitää tietysti huoltaa aika ajoin, jotta ne kestävät käyttökelpoisina vuosikymmeniä. Kun ne huolletaan säännöllisesti, niin turvallisuus säilyy, käytettävyys paranee ja käyttöikä pitenee. Kun parvekelasitus on moitteetto-

massa kunnossa, myös asunon arvo säilyy, sillä myyntitilanteessa ostaja käy lähes varmasti kokeilemassa, että lasit toimivat kunnolla.

Lasien puhtaanapito on asukkaan vastuulla, mutta varsinainen kunnossapito kuuluu lasien hankkijalle. Jos osakas on hankkinut lasituksen muutostyönä, on niiden kunnossapito hänen vastuullaan ja jos lasit on asennuttanut taloyhtiö, niin se vastaa myös huolloista.

Olenainen osa lasitusta ovat kiskot – niitäkin pitää huoltaa.

– Monet luulevat, ettei parvekelaseille tarvitse tehdä juuri muuta kuin pestä kerran vuodessa, mutta valitettavasti sinne lasien kiskoihin ja liukuihin kertyy ympäristöstä likaa, kuten katupölyä, neulasia, puiden siemeniä ja muuta sellaista, joka ei sinne kuulu, muistuttaa **Tero Granqvist** Maakunnan Lasista Lahdesta.

– Jos ylä- ja alakiskoa ei aika ajoin pestä, niin liikuteltavuus huononee oleellisesti ja lasien käyttöikä lyhenee.

Kun laseja pestään, kannattaa samalla tarkistaa, että tiivisteet ovat kunnossa, ettei parvekkeelle pääse runsaasti vettä ja lunta. Samalla kannattaa tarkastaa, ettei mikään osa ole mennyt rikki. Vedinkappaleet, ohjurit ja reunimmaisessa lasissa oleva sarana pitäisi aika ajoin tarkastaa.

Parvekelaseihin saattaa joskus tulla sitkeästi istuvia kalkkivalumia, joita voi olla >>



HUOM, TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJÄT!
Tilaamalla yhdeltä toimittajalta saadaan taloyhtiönne julkisivuestetiikasta yhtenäinen.

MONIPUOLISET AURINKO- JA NÄKÖSUOJARATKAISUT PARVEKKEILLE, TERASSEILLE SEKÄ KAIKKIIN LASITETTUIHIN TILOIHIN.

MEILTÄ mm.

- SÄLEKAIHTIMET • VEKKIKAIHTIMET
- RULLAVERHOT • KATTOKAIHTIMET

PYYDÄ TARJOUS!

SUOMEN PARVEKEKAIHDIN

Suomen Parvekekaihdin Oy
www.suomenparvekekaihdin.fi



OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Media Potentia Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi
osoitteeseen toimisto@mediapotentia.fi.

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Helsinki."



Jenni Heikkilä

vaikea saada pois tavallisilla ikkunanpesuaineilla. Lasiliikkeistä löytyy ongelman hoitoon tarvittavia tehopesuaineita.

Jätä kaikki korjaukset ammattilaiselle

Lasien pesun yhteydessä myös ylä- ja alakisko on syytä pestä. Ne voi myös voidella esimerkiksi silikonispraylla. Toimenpiteen voi hyvin tehdä itse. Myös lasien tiivisteet pystyy vaihtamaan itse.

– Jos jokin järjestelmän osa on mennyt rikki, se täytyy tietysti korjata ja silloin on syytä pyytää ammattilainen paikalle. Jos yrittää vaihtaa osia itse, voi melko helposti vahingoittaa lasia ja pahimmillaan rikkoa sen, toteaa Granqvist.

Parvekelasijärjestelmiä on markkinoilla tällä hetkellä toistakymmentä ja jokaisessa osat ovat erilaisia. Varaosat so-

pivat ainoastaan siihen järjestelmään, johon ne on tarkoitettu. Lisäksi on muutama valmistaja, jotka ovat jo lopettaneet tuotannon ja niiden varaosia ei välttämättä saa enää mistään. Niiden kohdalla apuun on tullut nykytekniikka ja niihin tarvittavia osia on tehty 3D-tulosteina.

Talon rakenteet elävät ja parvekelasien osat kuluvat. Siksi parvekelasit on syytä tarkistaa ja huoltaa neljän-viiden vuoden välein. Huollon yhteydessä asentaja tarkastaa lasien kiinnityksen. Myös kaidelasien tukeva kiinnitys pitää aika ajoin tarkastaa. Sekin kannattaa jättää ammattilaisen tehtäväksi.

Käyttövirheet saattavat rikkoa koko lasituksen. Siksi lasseja ei koskaan pidä liikuttaa väkisin, voimalla tai työkaluja käyttäen. Jos lasit eivät aukea tavallisin käsivoimin, niissä on jotakin vikaa.



Näin pidät parvekelasit kunnossa pitkään

Jos parvekkeesi lasitus on uudehko, on myyjä aika varmasti kertonut sinulle, että ne pitää huoltaa säännöllisesti. Suurin osa töistä kuuluu ammattilaiselle, mutta jotain voit tehdä itsekin.

Puhdista ja voitele

Syksyllä kannattaa poistaa alakiskosta sinne mahdollisesti eksyneet lehdet ja muut roskat. Kisko kannattaa myös pestä. Vesi yleensä riittää, pinttyymiä voi harjata reippaastikin. Pesun jälkeen kiskon kuivutua voit voidella sen silikoni- tai teflonspraylla. Yläkiskon huoltaminen kannattaa jättää ammattilaiselle, sillä heillä on taito, vakuutukset ja turvavaljaat katon rajaan kiipeämistä varten.

Pesun ja voitelun lisäksi voit vaihtaa lasien tiivisteet ja narulukon itse. Niitä myyvät parvekelasiliikkeet. Narulukko on se seinään kiinnitettävä mekanismi, jolla lukitaan avatut lasit nippuun. Sen voi siis vaihtaa itse, mutta lasit avaavan vetonarun vaihtaminen on ammattilaisen hommaa.

Pyörät ja saranat

Lasituksen kuluvien osien vaihtamiseen tarvitaan erikoistyökalut ja asiansa osaava asentaja. Hän myös osaa katsoa, miksi jokin osa on mennyt rikki. Säädot eivät ehkä ole ihan

kohdillaan, jos talon rakenteet ovat eläneet. Kannattaa myös muistaa, että asentajan työllä on takuu.

Jos asunto on vanha, mutta sinulle uusi, kannattaa tarkistaa edelliseltä omistajalta, koska viimeisin huolto on tehty. Jos lasitus on taloyhtiön asennuttama, myös huollon tilaaminen ja maksaminen kuuluvat taloyhtiölle.

Lasituksia voi huoltaa ympäri vuoden. Talviaikaan alan liikkeissä on rauhallisempaa, joten huolto kannattaa tilata silloin.

Kustannukset

Huollon hintaan vaikuttaa paitsi lasien määrä, myös se, kuinka monella seinällä niitä on. Silti huolto kannattaa aina. Asian voi ajatella niin, että kun lasien huolto maksaa joitakin sataasia, tulee huollon puutteesta johtuva lasien uusiminen maksamaan moninkertaisesti enemmän.

Tee yhteistyötä, tilaa huolto yhdessä naapurin kanssa. Säästätte asentajan matkakuluissa. Kannattaa myös tarkistaa, saako huollosta työn osalta kotitalousvähennystä. Taloyhtiöille lasiliikkeillä on usein omat tarjoushinnat.

Vieläkö saa varaosia?

Lasit ja alumiini kestävä vaikka kuinka kauan, mutta varaosien saatavuus voi olla ongelma. Kannattaa

siis lasia hankkiessaan tarkistaa, kuinka pitkään varaosia on varmasti saatavana. Pisimmillään valmistajat lupaavat 25–30 vuoden toimitusajkoja.

Vanhemmassa asunnossa voi olla joko vanhenevaa tai jo markkinoilta poistunutta mallia oleva lasitus, johon ei enää saa varaosia suoraan kaupasta. Jonkin verran uusia osia niihin on kuulemma tehty 3D-tulosteina. Hätää ei ole niin kauan, kun lasitus toimii, mutta on hyvä ymmärtää, että sitä ei esimerkiksi voi irrottaa parveke- tai julkisivuremontin ajaksi ja sitten asentaa takaisin.

Vielä pari vinkkiä käyttäjälle

Lasitettukaan parveke ei ole pullottiivis, vaan sinne pääsee jonkin verran esimerkiksi sadevettä. Huomioi tämä sisustuksessa ja käytä ulko-ikäyttöön soveltuvia materiaaleja.

Jos parvekelaseissasi on lapsilukko – useissa on – ja avaimet ovat ajan saatossa hukkuneet, niin uusia avaimia voi kysellä valmistajan verkkokaupasta.

Jos haluat parvekkeellesi lisävarusteita, kuten kaihtimet, niiden tilaus kannattaa sovittaa samaan aikaan huollon kanssa. Silloin asennus hoituu näppärästi samalla kertaa ja säästät. ●

Lähde: Taloustaito, veronmaksajat.fi



Lisää luettavaa: www.omakiinteisto.com

KORJAUSLASITUKSET PARVEKELASIEN HUOLTO



WWW.LASIPALVELUREIJONEN.FI

LASIPALVELU
Reijonen
24h

020 841 8056
PÄIVYSTYS 24/7
MYynti@LASIPALVELUREIJONEN.FI



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kestävä asuminen – mitä se on ja kuinka sitä voidaan edistää?

Merkittävin ympäristöystävällisempää asumista edistävä asia taloyhtiöissä ovat energiaremontit, joilla parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta. Taloyhtiö voi kuitenkin myös kannustaa omalla toiminnallaan asukkaita tekemään kestävämpiä valintoja.

Vuonna 2023 voimaan tullut lakimuutos helpotti kestäväää asumista edistävien päätösten tekemistä taloyhtiöissä.

Uuden lain ytimessä oli muutos siihen, miten taloyhtiö voi ylipäättään päättää kestäväää asumista edistävästä uudistuksesta. Aiemmin niihin vaadittava yhtiökokouksen enemmistö riippui muun muassa siitä, miten uudistus vaikutti osakkaiden vastike- ja muihin kuluihin, kun taas nyt niistä voidaan päättää enemmistöpäätöksellä samaa tahtia, kuin niitä otetaan käyttöön uudisrakentamisessa.

Tyypillinen esimerkki kestäväää asumista edistävästä muutoksesta on sähköautojen latauspisteiden rakentaminen. Muuten aihe itsessään on kuitenkin voinut jäädä taloyhtiöissä epäselväksi: mistä on siis käytännössä kyse, ja mitä kestäväää asumista edistämällä konkreettisesti saavutetaan?

Väärät käsitykset kestävämmän asumisen hidasteena?

Kiinteistö- ja rakennusalan kestäväää kehitystä edistävän Green Building Council Finlandin johtava asiantuntija **Miisa Tähkänen** toteaa, että kestävästä elämäntavasta yleisesti puhutaan jo paljon niin mediassa kuin arkikielessäkin. Se, mitä se sitten itse kullekin tarkoittaa, vaihtelee hänen mukaansa paljon.

Aiheeseen liittyy jossain määrin myös virheellisiä käsityksiä. Tähkänen toteaa, että toisinaan esimerkiksi energiaremontin kuvitellaan tarkoittavan vain aurinkopaneelien asentamista, vaikka mahdollisuudet ovat paljon laajemmat.

– Tai kuvitellaan, että omalle taloyhtiön tontille ei vaikka mahdu jotain maalämpöjärjestelmää, vaikka esimerkiksi Helsingissä sen voi laittaa hyvin sinne tienkin puolelle, hän kertoo.

– Toinen on se, että kuvitellaan että se suurin säästöpotentiaali energialaskussa on löydettävissä siinä, että asukkaat sammuttelevat valoja tai käy-

vät lyhyemmin suihkussa. Toki tämäkin vähentää kulutusta, mutta erään selvityksemme mukaan yksittäisten asukkaiden asumistottumusten vaikutus taloyhtiössä on plus miinus 5 prosenttia.

Taloyhtiö voi päästä kestävämmässä asumisessa alkuun silti myös pienillä ja arkisilla keinoilla. Tähkänen mainitsee näistä esimerkkinä kierättämisen mahdollistamisen ja runkolukittavien pyöräpaikkojen hankkimisen.

– Niiden vaikutus kokonaisuuteen on luultavasti pieni, hän huomauttaa, mutta ne kannustavat asukkaita tekemään parempia valintoja.

Energiatehokkuuden parantamista ja oikea-aikaista huoltoa

Ilmastoasiantuntija **Edda Sundström** Suomen luonnon-suojeluliitosta vahvistaa, että viime vuoden asunto-osakeyhtiölakiuudistuksen myötä osakkailla on nyt aiempaa enemmän mahdollisuuksia edistää ilmastoystävällisiä ratkaisuja taloyhtiöissään.

– Taloyhtiöiden tulisi aktiivisesti tiedottaa sekä tukea osakkaidensa aktiivista osallistumista ympäristöystävällisen asumisen edistämiseksi, hän rohkaisee.

Sundström kertoo ympäristöystävällisen asumisen kattavan laajan kirjon toimenpiteitä, jotka pyrkivät vähentämään asumisen ympäristövaikutuksia ja lisäämään sen kestävyyttä.

– Tähän sisältyy muun muassa energiansäästö, energiatehokkuuden parantaminen, talotekniikan asianmukainen käyttö ja tilatehokkuuden parantaminen, sekä oikea-aikaiset huolto- ja ylläpitotoimenpiteet. Ilmastoystävällisen asumisen kannalta on rakennusten huolto ja kunnossapito on ensisijaisen tärkeää, sillä se pidentää rakennuksen elinikää.

Taloyhtiöt voivat myös Sundströmin mukaan ottaa käyttöön monia kustannuksiltaan pieniä toimintatapoja kestävyuden edistämiseksi. >>

SAUMAUS

10

MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS-KOhteisiin PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

- Uusintasaumaukset
- Julkisivupesut ja kasvustonestokäsittelyt
- Cramos saumat
- Paikkaus ja maalaustyöt

PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com

UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA

99 Taloyhtiöiden tulisi aktiivisesti tiedottaa sekä tukea osakkaidensa aktiivista osallistumista ympäristöystävällisen asumisen edistämiseksi.

Näihin kuuluvat muun muassa energiankulutuksen seuranta sekä energiansäästöön kannustaminen.

– Taloyhtiöiden tulisi myös aktiivisesti kannustaa ja tukea asukkaita edistämään ympäristöystävällistä ja kestäväää asumista tiedottamalla, järjestämällä tapahtumia ja koulutuksia sekä kannustamalla heitä osallistumaan päätöksentekoon.

Kiinteistön energiankäyttöön liittyvät korjaukset keskiössä

Miisa Tähkänen kertoo kestävän asumisen edistämisen tyypillisenä kompastuskivenä olevan usein se, että tutkitun tiedon sijaan päätöksiä tehdään pelkästään vallalla olevien käsitysten pohjalta, tai tartutaan itselle helpoimpiin ratkaisuihin ilman tietoa niiden vaikuttavuudesta. Joku saattaa esimerkiksi todeta jo kierrättävänsä jätteensä, luullen kuittaavansa sillä koko kestävän asumisen tavoittelun.

– Taloyhtiökontekstissa merkittävin kestävyteen liittyvä asia on kuitenkin se energia ja siihen liittyvät korjaustoimenpiteet, hän arvioi.

Taloyhtiöissä tehdään Tähkäsen mukaan toki päätöksiä pienemmistäkin kestäväan elämäntapaan liittyvistä asioista, kuten juuri sähköautojen latauksesta tai kierrätyksen mahdollistamisesta. Niiden merkittävyys jää kuitenkin auttamatta vähäisemmäksi verrattuna kiinteistön energiankäyttöön ja siihen tehtävien korjausten vaikutukseen.

Tähkänen huomauttaa monien säästävän asumisessaan sähköä jo pelkästään nykyisen hintatason vuoksi. Kuitenkin esimerkiksi säättämällä olemassa olevat energialaitteet oikein tai liittämällä niihin ohjausta voidaan hänen

mukaansa säästää energiankulutuksessa kymmeniä prosentteja, eli merkittävästi enemmän kuin asukkaiden käyttötottumuksia muuttamalla.

Mahdollisuuksien ja tukien kartoittaminen kannattaa

Koska jokainen taloyhtiö on yksilö, on vaikeaa tarjota mitään yleispätevää keinoa asumisen kestävyden edistämiseksi. Tähkänen lähtisi itse asiassa liikkeelle teettämällä kiinteistössä energiakartoituksen, jossa käydään läpi rakennuksen vaippaa vuotokohtien varalta ja tarkastellaan esimerkiksi sitä, tarvitsisiko energijärjestelmä päivitystä.

– Tai energian tuotantomuoto, halutaanko vaihtaa sitä johonkin ekologisempaan ja edullisempaan?

Tähkänen kannustaa taloyhtiöitä tekemään myös kartoitusta energiatukien löytämiseksi. Usein vaivannäkö kannattaa taloudellisesti. Hän painottaa tiedon hankkimisen olevan asiassa ensisijaisen tärkeää.

– Selvitetäisiin ne mahdollisuudet, mitä taloyhtiöllä olisi parantaa asukkaiden asumisen kestävyttä ja tehtäisiin päätöksiä tutkittuun tietoon perustuen.

Taloyhtiöt voivat hankkia lisätietoa muun muassa alaan liittyviltä järjestöiltä kuten Kiinteistöliitolta sekä kunnilta. Tähkänen mainitsee esimerkiksi Helsingin kaupungin kohdistaneen resursseja juuri taloyhtiöiden neuvontaan.

Lisäksi hän suosittelee taloyhtiöitä tutkimaan energiatarpeitaan esimerkiksi konsultin kanssa ja miettimään, olisiko mahdollista tehdä muutoksia, jotka näkyisivät taloyhtiön taloudessa ja energiankulutuksessa.

– Ne selvitykset eivät yleensä ole

hinnakkaita eivätkä velvoita mihinkään.

Uusi energiatehokkuusdirektiivi tuloillaan

Ympäristöystävällisen asumisen edistämisessä tarvittaisiin Edda Sundströmin mukaan edelleen valtion tukea ja ohjausta.

– Taloyhtiöissä peruskorjausten ja energiaremonttien läpivieminen ei ole nopeaa, vaan voi viedä vuosia rahoituksen järjestämisestä remontin suunnitteluun, hyväksyntään ja lopulta toteuttamiseen, hän muistuttaa.

– Helposti saavutettava, puolueeton tuki taloyhtiöille madaltaisi taloyhtiöiden kynnystä lähteä suunnittelemaan energiaremonttia.

Sundström harmittelee, että valtio ei ole suinkaan lisännyt tukea energianeuvontaan ja energiaremontteihin. Päinvastoin: energiatehokkuutta parantaviin hankkeisiin tarkoitetut energia-avustukset lopetettiin vuoden 2024 talousarviesityksessä. Samoin energianeuvontapalveluiden rahoitukseen on ehdotettu leikkauksia kuluvalle vuodelle.

Tilannetta ravistelee omalta osaltaan kuitenkin myös Euroopan Unioni, joka on pyrkinyt aktiivisesti ajamaan vihreitä arvoja toiminnassaan.

– Tänä keväänä EU:ssa uusitaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, jonka jälkeen ryhdytään kansallisesti miettimään sen implementointia, mainitsee Miisa Tähkänen.

Hän toteaa direktiivin sisältävän melko suuria tavoitteita myös taloyhtiöiden energiatehokkuuden osalta. Nähtäväksi kuitenkin jää, onko niiden täyttämistä varten luvassa keppeä vai porkkanaa. ●



Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella
Yli 15 vuoden kokemuksella.

- **Elementtisaumaukset uudis- ja saneerauspuolella**
 - **Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt**
 - **Betoni/muuraustyöt**

Laadukasta jälkeä
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi





... Teksti: Elina Salmi

Rappukäytävän siisteys luo ensivaikutelman taloyhtiöstä

Siivous on siitä jännä asia, että se yleensä huomataan vasta sitten, kun se on jätetty tekemättä tai tehty huonosti. Laadukkaasti hoidettu siivous on kuitenkin oleellinen viihtyvyyden ja vaikkapa sisäilman kannalta. Ei siis ole yhdentekevää, kuka puhdistaa taloyhtiön porrashuoneet ja yhteiset tilat.

– Mielestäni hintaa tärkeämpi kriteeri siivoustyötä ostettaessa on se, millaista laatutasoa halutaan eli millainen puhtaustaso ja paikkojen edustussellisuus halutaan ylläpitää. Se vaikuttaa myös siivoustiheyteen, sanoo Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**.

– Kun on löytänyt hyvän yhteistyökumppanin, siitä kannattaa pitää kiinni eikä kilpailuttaa vuosittain vain kilpailuttamisen vuoksi. Hinnanvaihtelut ovat kuitenkin pieniä verrattuna taloyhtiön kokonaiskustannuksiin. Mieluummin kannattaa lähteä kehittämään yhteistyötä.

Mattila kertoo, että lähivuosina puhtauspalvelualalta tulee katoamaan kymmeniätuhansia työntekijöitä. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että tulevaisuudessa tulee olemaan paikkakuntia, joissa asukkaat joutuvat siivoamaan taloyhtiön itse, koska ulkoa ostettavaa palvelua ei yksinkertaisesti ole tarjolla. Tai jos on, hintataso tulee nousemaan, koska ei ole kilpailevaa tarjontaa.

– Me puhtausalalla haluamme opettaa kansaa jo ennalta ammatilliseen siivoukseen. Tulevaisuudessa taloyhtiöiden siivouskomerot voisi varustella sillä tavalla, että niissä on kaikkien saatavilla välineet ja koneet. Silloin talon asukkaat voivat itse siivota vaikkapa oman kerroksensa tasanteet, visioi Mattila.

Kerran päivässä vai kerran viikossa?

Siivottavien tilojen likaantumiseen – ja sitä kautta siivoustiheyteen – vaikuttavat monet tekijät. Tärkeimpiä ovat asukasmäärä sekä porrashuoneiston koko ja pintamateriaalit eli millaiselle rasitukselle pinnat joutuvat. Yhtä oleellista on taloyhtiön sijainti. Vilkaasti liikkennöidyn kadun varrella sijaitsevan talon porrashuoneeseen kulkeutuu luonnollisesti enemmän ja erilaista likaa kuin vaikkapa metsän tai puiston kyljessä sijaitsevan talon porrashuoneeseen.

Pihan katemateriaali ja kiinteistöhuollon toimivuus vaikuttavat myös. Sora- tai hiekkapiha tuottaa tietysti enemmän siivottavaa sisällä kuin asfaltoidut tai vaikkapa laatoitetut kulkuväylät.

Lisäksi siivoussopimuksen piiriin kuuluvat yleensä yhteiset tilat, kuten saunat, kellaritilat ja kerhohuoneet. Niille pitää määritellä omat kriteerit tiheydestä ja laatutasosta.

Iso osa siisteyttä syntyy heti ulko-ovella

Kahdeksankymmentä prosenttia sisään tulevista liasta tulee ihmisten mukana kengissä ja kahdeksankymmentä prosenttia siitä pystytään pysäyttämään heti ovelle hyvällä tuulikaappisuunnittelulla, kuten ritilöinnillä, jalkaharjoilla ja matotuksella.

– Matotusten vaihtotiheyteen kannattaa kiinnittää huomiota. Maton tulee olla riittävän imukykyinen sisään tulevan likamassan mukaan. Mattojen vaihtoväliin vaikuttaa tietysti myös vuodenaika. Kesällä likaa kulkeutuu sisälle vähemmän, syksyn ja kevään kurakalien aikaan enemmän, toteaa Mattila.

– Asukkaita voi lisäksi opastaa käyttämään jalkaharjoja ja mattoja – siis simpplisti pyyhkimään kenkensä sisään tullessa. Se on ratkaisevan tärkeä osa porrashuoneiden siisteyttä.

Huolella tehty siivous vaikuttaa myös sisäilman laatuun

Tavallisessa taloyhtiössä riittää yleensä niin sanottu perussiivous. Se tarkoittaa sitä, että kovat pinnat nihkeäpyyhitään ja kaiteet sekä muut kosketuspinnat, kuten esimerkiksi hissinnappulat, pyyhitään. Kosketuspintojen puhtaus on hygieniasyistä tärkeää ja vielä tärkeämpää silloin, kun on epidemioita liikkeellä.

Ilmastointi tuottaa hiukkaslikaa. Se näkyy tiloissa pölynä ja leijuu joka paikkaan. Siksi on aika ajoin kiinnitettävä huomiota myös niin sa- >>

*Jämpätiä
siivouspalvelua
– sydämellä*

TALOYHTIÖIDEN PORRAS- SIIVOUKSET

- KOTISIIVOUKSET
- YRITYSSIIVOUKSET

Ota yhteyttä ja kysy lisää!



pikapuhtaus

☎ 045 197 6767

siivoukset@pikapuhtaus.fi
www.pikapuhtaus.fi

**Luotettava
Kumppani** ✓



99 Vilkkaasti liikennöidyn kadun varrella sijaitsevan talon porrashuoneeseen kulkeutuu luonnollisesti enemmän ja erilaista likaa kuin vaikkapa metsän tai puiston kyljessä sijaitsevan talon porrashuoneeseen.

nottuihin yläpölyihin, kuten valaisimiin ja kattoihin. Muita harvemmin tehtäviä siivouksia ovat ilmastointikanavien ulkopuolinen puhdistus ja ikkunoiden pesut.

Lattioiden vuosittaisesta vahauksesta pyritään koko ajan eroon ja uusissa taloissa lattia materiaalit on yleensä valittu niin, ettei niitä tarvitse vahata. Jos kuitenkin lattiapinnat halutaan suojata erityisen tarkoin ja likakuorma on suuri, on vahaus edelleen perusteltua.

Huomionarvoista on, että laadukas siivous ehkäisee ja vähentää jo olemassa olevia sisäilmaongelmia. Ammattitaitoisesti ja huolellisesti tehty siivous vähentää pinnoilta ilmaan nousevan pölyn määrää, erilaisia allergeenejä on vähemmän ja taloyhtiön tilat säilyttävät arvonsa.

Jos on pakko vaihtaa puhtauspalvelujen tuottajaa

Pidempään jatkuva yhteistyö taloyhtiön ja siivouspalvelujen tuottajan välillä hyödyttää molempia osapuolia. Luottamus yhteistyöhön on ajan kuluessa rakentunut ja palveluntuottaja pystyy paremmin arvioimaan siivouksen tiheyden tarvetta. Yhteistyössä taloyhtiön edustajan ja palveluntuottajan kanssa tehdään aika ajoin laatukierrokset ja varmistetaan niiden avulla siitä, että yhteistyö jatkuu tulevaisuudessakin.

Toisinaan tulee tarve vaihtaa puhtauspalvelujen tuottajaa. Vanha saattaa lopettaa tai siivoustyön laatuun ei olla tyytyväisiä. Miten löytää uusi tilalle?

Puhtauspalvelujen kilpailuttamisen tavoitteena on laadukkaiden siivouspalvelujen hankinta. Laatu lähtee siitä, että molemmat osapuolet – sekä palvelun ostaja että palvelun tuottaja – ovat kiinnostuneita työn jäljestä. Jos laatu ei kiinnosta asiakasta, niin ei se hetken päästä välttämättä kiinnosta palveluntuottajakaan.

Mitä enemmän tietoa kohteesta voi tarjouspyyntöön liittää, sen parempia tarjouksia voi saada. Ellei kaikkea tietoa ole kirjallisena, voi tarjoajia pyytää koh-

teeseen kartoituskäynnille.

Tarjouspyynnön palvelu- ja laatukuvaukset tulee laatia huolellisesti, sillä ne muodostavat perustan onnistuneelle tarjouskilpailulle ja sitä kautta pohjan toimivalle yhteistyölle. Sopimuksessa palveluntuottaja sitoutuu tiettyyn ennalta määritettyyn palvelu- ja laatutasoon.

Oleennaisia ovat tietysti siivottavien tilojen perustiedot, kuten taloyhtiön sijainti, asukkaiden määrä ja siivottavien tilojen pinta-alat. Palveluntuottajalle tärkeää tietoa on myös se, mitä materiaalia lattiat ovat ja mikä on niiden kunto. Toivottu palvelu- ja laatutaso pitäisi pyrkiä määrittelemään mahdollisimman tarkasti ja realistisesti. Porraskäytävässä ei tarvita leikkaussalin puhtaustasoa.

Palvelua tarjoavalta voi ja pitää pyytää referenssejä jo pelkästään siksi, että kohteen koko ja palvelutarjoajan kyky tuottaa riittävät palvelut kohtaavat.

Puhtauspassin haltija osaa oleelliset asiat siivoustyöstä

Puhtausala on työvoimavaltainen ala ja sen tärkein laadunluoja on palveluntuottajan henkilöstö. Valtaosa, noin seitsemänkymmentä prosenttia alan työsuhteista on epätyypillisiä: määräaikaisia, osa-aikaisia tai tarvittaessa töihin kutsuttavia. Suuri osa tämän alan työntekijöitä on läpikulkumatalla seuraavaan ammattiin tai tekee siivoustyötä toisen työn rinnalla.

Siksi tarjouspyynnössä kannattaa pyytää selvitystä henkilökunnan ammattitaidosta. Läheskään kaikilta ei yllämainituista syistä löydy alan tutkintoa, mutta puhtausalalla on nykyään mahdollista suorittaa puhtauspassi, joka on vastaavanlainen peruskoulutus kuin vaikkapa hygieniapassi ravintola-alalla. Vaatimusta puhtauspassista on viime aikoina alettu laittaa osaksi kilpailutuksia.

Puhtauspassi-koulutuksessa opiskellaan siivouksen perusosaamisen kannalta keskeiset asiat. Oppia saa muun muassa siitä, miten siivousvälineitä ja -tekstiilejä käytetään oikein, miten tehdään käyttöliuokset, miten koneet toimivat ja

miten siivota hygieenisesti ja ergonomisesti.

Toisena kokonaisuutena perehdytään perussiivouksen oikeaoppiseen toteuttamiseen ja kaikkeen, mitä siitä pitää tietää, kuten esimerkiksi erilaisten pintamateriaalien oikeat hoito-ohjeet. Kaksi muuta osiota ovat perehdyttäminen ja perehtyminen sekä tiimityö.

Älä osta halpaa hintaa

Hälytyskellojen pitää soida silloinkin, jos joku tarjoaa oleellisesti muita halvempaa hintaa.

– Oleellisesti halvempi tarjous kannattaa aina kyseenalaistaa ja tarkistaa yrityksen taustat: onko esimerkiksi yhteiskunnalliset velvollisuudet, kuten verot ja työnantajamaksut hoidettu asianmukaisesti, painottaa Mattila.

– Halvan hinnan taustalla saattaa olla jopa ihmiskauppaa. Puhtausalalla on ollut siitä joitakin – onneksi harvoja – esimerkkejä. Esiin on tullut tapauksia, joissa siivousalan esihenkilölle on tarjottu sievoisia summia tietyn henkilön palkkaamisesta. Ihmiset on tuotu maahan välittäjän omia kanavia pitkin ja he ovat joutuneet maksamaan matkastaan hurjia summia. Nämä pitää saada kokonaan karsittua alalta ja siksi myös ostajalla on tässä kuviossa iso vastuu, että yhteiskunnallinen vastuullisuus toteutuu.

– Myös siellä taloyhtiön arjessa kannattaa pyrkiä luomaan siivoojiin jonkinlainen yhteys ja ottaa sopimuksissa esille se, että saadaan auditoida palveluntuottajan työntekijöitä.

Liian alhainen hinta ja henkilöstömitoitus voivat lisäksi kertoa siitä, että kohteen laadukkaaseen siivoukseen tarvittavaa aikaa ei ole osattu mitoittaa oikein. Väistämätön lopputulos on se, että työn laatu kärsii. ●

Artikkelin lähteinä on Sari Mattilan haastattelun lisäksi käytetty puhtausala.fi-sivustoa ja sieltä löytyvää Siivousalan ostajan opasta.

Kuka kävi
viimeksi
katolla?

KOLME ASKELTA VESIKATON YLLÄPITOON

Tarkastamme, korjaamme ja huollamme taloyhtiöiden sekä kiinteistöjen katot katemateriaalista riippumatta koko Uudenmaan alueella.

Palveluvalikoimamme täydentävät mm. kattoremontit, peltikattojen maalaukset, vesikourujen saneeraukset sekä katon turvavarusteet. Muita kumppaneita katon kokonaisvaltaiseen kunnossapitoon ei siis tarvita.

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille kattotutka.fi
KATTOTYÖT KOKO UUELLAMAALLA HOITAA
Kattotutka Helsinki, 010 680 4001, helsinki@kattotutka.fi

Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min.
Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI



ekovirtaus

Katse ekologisempaan huomiseen

Ekovirtaus on vastuullisen kiinteistönomistajan kumppani, jolta saat tuotteet ja ratkaisut energiansäästö tavoitteiden saavuttamiseen. Me autamme sinua säästämään sekä luontoa että rahaa.

Ekovirtaus.fi

Puhdasta säästöä

Vedenkulutuksen pienentäminen on helpoin energiansäästötoimenpide. Pienentämällä vedenkulutusta 20% vähenee lämmitysenergian tarve keskimäärin 5%. Saavutettu säästö on merkittävä ja ekologinen vaikutus korvaamaton.

Tutustu tyylikkääseen ja energia-
tehokkaaseen hanamallistoomme
osoitteessa www.ekovirtaus.fi



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Katsaus putkistoon on osa ennakoivaa kiinteistönpitoa

Putkistojen kuntotutkimus auttaa taloyhtiötä ajoittamaan ja mitoittamaan oikein tulevat kunnossapito- ja korjaustoimet. Kriittisten rakenneosien ja teknisten järjestelmien, kuten putkistojen ja julkisivujen säännöllinen seuranta on olennainen osa ennakoivaa kiinteistönpitoa. Se voi kuitenkin harmillisen usein unohtua.

Putkiston kuntoa seurataan lähtökohtaisesti teknisen käytön ja vauriohistorian mukaan. Yleisen suosituksen mukaan ensimmäinen putkiston kuntotutkimus tulisi teettää 30–35 vuoden ikäiseen rakennukseen, toteaa Kiinteistöliitto Uusimaan rakennustekninen kehityspäällikkö, tekniikan tohtori **Jari Virta**.

– Kun rakennuksen ikä alkaa lähestymään 30 vuotta, kannattaa viimeistään silloin teettää kuntotutkimus, ettei pääse tapahtumaan isompia vuotoja rakenteisiin, hän neuvoo nyrkisääntönä.

– Siitä eteenpäin se vain uusitaan 5–10 vuoden välein, seurataan jatkuvasti miten putkiston kunto etenee ja missä kunnossa se ylipäätään on.

Virta muistuttaa kuitenkin olemaan tuijottamatta vain putkiston teknistä käyttöikää. Jos kiinteistössä alkaa tapahtua vuosien saatossa yhä useampia vuotovaurioita, tutkimukset kannattaa käynnistää jo aikaisemmin: vuodot ovat jo selvä indikaattori ongelmista.

Hänen näkemyksensä mukaan taloyhtiöt tarttuvat asiaansa toimeen valitettavan myöhään.

– Suunnitelmallisuus kiinteistönpidossa, sellainen ennakkoiva kiinteistönpito on vähän huonossa hapessa. Siihen kun saataisiin ryhtiliikettä, säästyisi osakkaiden rahoja.

Kuntotutkimus vähentää vesivuotojen riskiä

Kuntotutkimus antaa luotettavaa tietoa putkistojen todellisesta kunnosta ja niiden jäljellä olevasta käyttöiästä. Näin taloyhtiö voi suunnitella ja tehdä päätöksiä putkiston uusimis- tai korjausajankohdasta hyvissä ajoin ja valmistella myös rahoituksen kuntoon.

Jari Virta toteaa ammattitaitoisten kuntotutkijoiden tietävän, mistä ja miten putkistoa kannattaa tutkia. Koko putkistoa ei välttämättä ole tarpeen eikä aiheellista syynä-

tä läpi silkasta syynämisestä ilosta. Vaikka käytettävät menetelmät voivat jossain määrin vaihdella, tutkimuksen lähtökohtana käytetään esimerkiksi Suomen LVI-liitto SuLVI ry:n kuntotutkimusohjetta.

Säännöllisesti tehty kuntotutkimus vähentää vesivuotojen riskiä ja ehkäisee kosteuden ja homevaurioiden muodostumista. Hankesuunnitteluvaiheessa se puolestaan antaa suuntaa kunnossapito- ja korjaustoimien laajuudelle ja aikataululle.

Jos putkisaneerauksessa ollaankin riittävän ajoissa liikkeellä, eikä putkistoa ole päästetty liian huonoon kuntoon, Virta huomauttaa myös esimerkiksi sisäpuolisten menetelmien olevan mahdollinen vaihtoehto.

Hybridikorjaus mahdollinen vain riittävällä tiedolla

Liian huonoon kuntoon ennähtänyttä putkistoa voi olla mahdotonta puhdistaa hajotamatta putkea perusteellisesti. Kunhan taloyhtiö on tiedostanut putkiston korjaustarpeen hyvissä ajoin ja putkistolle on kertynyt ikää vasta 20–25 vuotta, se voidaan todennäköisesti korjata vielä sisäpuolisilla menetelmillä.

– Tietyt kohdat putkistosta voidaan uusita ja osa voidaan sukittaa, eli tehdään niin sanottu hybridikorjaus. Se on monessa mielessä kannattavaa, Virta toteaa.

Jos korjausten tarpeessa oleva osuus putkistosta voidaan sukittaa, välttyään mahdollisesti suurilta purkutöiltä.

Mikäli taloyhtiössä pohditaan putkiston korjausta sisäpuolisilla menetelmillä, on sen kunto joka tapauksessa usein selvittettävä. Tässä olennaisena apuna on putkiston kuvaus. Kuvaukselle on käyttöä myös toimenpiteiden jälkeen:

– Sisäpuolisen korjauksen jälkeen tehdyn työn laatu vielä todennetaan kuvaamalla putkisto. Kuvattu aineisto luovutetaan tilaajalle. >>

SILOTEK®
SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI



Putkiremontteihin laadukkaat ja nopeuttavat valmiselementit.

Vuoden putkiremontti voittajakohteissa 2009, 2012, 2015, 2017 ja 2018

Löydä putkiremontin UUSI ULOTTOVUUS
www.silotek.fi

Silotek Oy
Mestarintie 4, VANTAA
puh. 040 833 5282
info@silotek.fi



Freepik



LINJASANEERAUKSESSA MUKANA
SUOMEN JOHTAVA KEITTIÖTOIMITTAJA,
JONKA KONSEPTI ON TODISTETTU
TOIMIVAKSI JO LUKUISISSA KOHTEISSA.

PUUSTELLI PRO. LINJASANEERAUSTEN KEITTIÖTOIMITTAJA.

AMMATTILAINEN, JOLLA ON KOKONAISSVALTAINEN YMMÄRRYS
LINJASANEERAUKSEN JA KEITTIÖREMONTIN YHTEENSOVITTAMISESTA.

PUUSTELLI PRO LYHYESTI:

- 1 Taloyhtiölle Puustelli on valikoimaltaan ja toimintatavaltaan turvallinen vaihtoehto.
- 2 Osakkaalle Puustelli mahdollistaa yksilöllisen keittiön järkevillä kustannuksilla.
- 3 Urakoitsijalle Puustelli on ammattitaitoinen ja luotettava kumppani.

PUUSTELLI PRO PALVELUKSESSASI

Runeberginkatu 43 B 8
00100 HELSINKI
p. 010 277 7426
saneerausprojektit@puustelli.com

Puustelli
PRO

PUUSTELLI PRO – PARASTA ASIAANTUNTIJAPALVELUA



040 059 9512
24 H **PÄIVYSTYS**

www.putkihuoltoarina.fi

8 HUOLTOAUTOA

MONIPUOLISTA PUTKIPALVELUA ESPOOSSA, HELSINGISSÄ JA VANTAALLA

Meiltä saat kaikki tarvitsemasi putkityöt, putkihuollot,
viemärin avaukset, lämminvesivaraajan vaihdot.
Kaikenkokoiset putkityöt, myös pienet + vesivahinkopäivystys.

OTA YHTEYTTÄ 0400 599 512

Putkihuolto Arina Oy, toimisto@putkihuoltoarina.fi

Leikkaa irti pahan päivän varalle

Osa vanhoista muoviviemäreistä alttiita haurastumaan

Virta toteaa puhuneensa tähän mennessä pääasiassa valurautaputkista. 1960-luvun loppupuolella niiden sijaan kiinteistöissä yleistivät myös muoviputket.

Hän kertoo tuolloin käytetyin muovilaadun osoittautuneen kuitenkin heikoksi materiaaliksi. Iän myötä muoviputket haurastuivat ja niihin tuli herkästi muun muassa hiusmurtumia.

– Niiden tekninen käyttöikä onkin vain 40 vuotta, uudemmissa 50 vuotta.

Virta kehottaakin taloyhtiötä tarkkuuteen, mikäli rakennuksessa on vuosien 1965–74 välillä tehty muoviviemäri, joka kaipaa korjausta. Muoviputkistoa ei puhdisteta kehärassilla, vaan korkeapainepesulla.

– Jos niitä ei ole tähän päivään mennessä korjattu, niiden puhdistuksessa on oltava erityisen tarkkana.

” Kun rakennuksen ikä alkaa lähestymään 30 vuotta, kannattaa viimeistään silloin teettää kuntotutkimus, ettei pääse tapahtumaan isompia vuotoja rakenteisiin.

Ongelmallinen ensimmäisen sukupolven muoviviemärien materiaali oli Virran mukaan kauppanimeltään Uponyl. Vuodesta 1975 eteenpäin sen korvasi kestävämpi Uponal. Hän kertoo, että ne voi erottaa toisistaan jo värin perusteella: ensimmäisen sukupolven muovi on väriltään vaaleanharmaata, kun taas paranneltu versio on tummempaa harmaata.

Kuntotutkimusta tekemään pätevöityneet tekijät

Putkisto on Virran mukaan kriittinen tekninen järjestelmä siinä missä rakennuksen julkisivu on kriittinen rakennusosa. Kumpakaan niistä ei parane päästää liian huonoon kuntoon. Hän lähettääkin asiasta taloyhti-

öille selväsanaiset terveiset:

– Nyt kun olen ollut kiinteistönpitoasioissa 20 vuotta kyy-närpäitä myöten savessa, jos en mitään muuta tekisi, niin seuraisin ainakin näiden kriittisten rakennusosien ja teknisten järjestelmien kuntoa.

Jos taloyhtiö laiminlyö niiden säännöllisen seurannan, sillä voi olla edessään suuria ongelmia. Putkiston kuntotutkimus on Virran mukaan aiheeton vain silloin, kun taloyhtiö on jo päättänyt korjata putkistot perinteisellä tavalla.

Kuntotutkimusta onkin turha arastella. Mitään varsinaista asu-mishaittaakaan sen teettämisestä ei Virran mukaan koidu.

– Korkeintaan se, että äijät pyörivät pari päivää tontilla.

Hän neuvoo taloyhtiöitä kuitenkin kiinnittämään huomiota siihen, että niihin hankitaan pätevöityneet tekijät, joiden pätevyys ja ammattitaito on todennettu. Helpoiten heitä voi etsiä esimerkiksi FISEn tai Eurofin-sin pätevyysrekistereistä. >>

Linjasaneeraukset luotettavasti pääkaupunkiseudulla

Ota meidät kumppaniksi taloyhtiösi tärkeimpään remonttiin.

Pitkä kokemus ja tyytyväiset asiakkaat.

Erityisosaamistamme on vanhojen kiinteistöjen korjausrakentaminen.

Katso lisää ja ota yhteyttä:
www.rakennusnumera.fi

YLI 90 LINJASANEERAUSTA





Olemme erikoistuneet
pienissä ja ahtaissa tiloissa tarvittavaan
**VAIHTOLAVA- JA
NOSTURIAUTOPALVELUIHIN**

Kuljetus Nupponen Oy

Kaskelantie 687, Järvenpää

0400 411 294

kuljetusnupponen@kolumbus.fi

www.kuljetusnupponen.fi



Vanhat salaojajärjestelmät ovat alttiita tukoksille

Salaojien tarkoitus on johtaa perustuksiin kapillaarisesti nouseva vesi salaojakaivoihin ja edelleen perusvesikaivon kautta kunnalliseen viemärijärjestelmään tai avovesistöön. Salaojilla voidaan myös kuivattaa piha-alueen vajove-siä.

Vanhat salaojajärjestelmät on usein tehty ruukkuput-kesta, jonka valmistusmateriaali on ollut savi. Putken toi-mintaperiaate perustuu avo-naisiin liitoskohtiin, joista vesi pääsee putken sisälle ja edelleen virtaamaan putkea pitkin salaojakaivoon. Ruuk-kuputkesta tehty salaojajär-jestelmä on kuitenkin tekni-

sesti vanhentunut. Usein osa putkista on sortunut ja tuk-keutunut maaperän hiekasta.

Ruukkuputket onkin tar-vittaessa syytä korvata nyky-aikaisilla, muovisesta reikä-putkesta valmistetuilla sala-ojaputkilla. Reikien tarkoi-tuksena on päästää vesi sala-ojaputken sisään, jolloin lii-toskohdat voidaan tehdä tii-viiksi ympäröivää maaperää vastaan.

Salaojien kuntotutkimus nojaa kuvauksiin

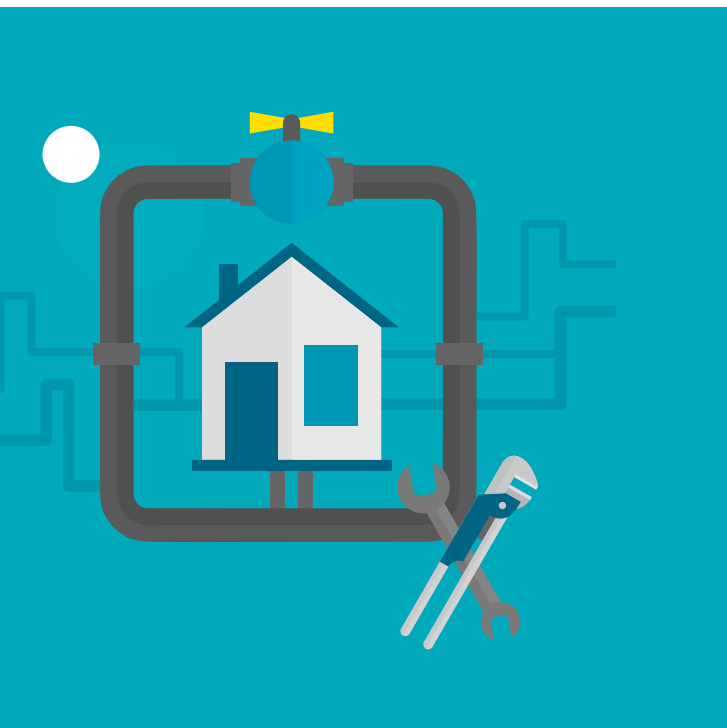
Salaojien kuntotutkimukses-sa järjestelmän toimivuus



Asbestipurkutytöt asiantuntevasti

info@abetec.fi | **0400 383 090** | www.abetec.fi





tutkitaan muun muassa TV-kuvaamalla kaikki putki-osuudet sisäpuolisesti ja tarkastamalla samalla salaojakaivojen kunto silmämääräisesti. Kuvaus tallennetaan myöhempiä analysointia varten. Sisäpuolisella TV-kuvauksella saadaan selville salaojaputkien liettymät, tukokset, painaumet, takalaskut, asennusvirheet ja suuret vauriot.

Tukokset salaojaputkissa voivat johtua maa-aineksen pääsystä putken sisälle. Tällöin maakuorma on saattanut rikkoa putken tai liitokset on tehty huolimattomasti. Salaojien ympäristössä

kasvivien puiden juuret voivat myös tunkeutua salaojaputken sisälle aiheuttaen toiminnallisen vian eli tukkeuman.

Painaumet johtuvat usein väärin tehdystä kaivannosta ja maan kuormasta, jolloin putki on päässyt notkahtamaan. Painunut kohta on matalimmassa korossa salaojaputkiosuudella. Syvät painaumet aiheuttavat salaojien toimimattomuutta siten, että putki täyttyy vedellä eikä se pääse virtaamaan salaojakäivöön. Perusmuurin ympäristö voi tällöin jäädä kosteaksi ja aiheuttaa kosteusvaurioita perustuksissa. •

**NÄKÖISLEHDET
LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:**

www.digiomakiinteisto.com

SPS GROUP OY PURKAMISEN AMMATTILAISET

- Purkutyöt • Timanttityöt
- Asbestityöt

**Pyydä rohkeasti
tarjous!**

puh. 044 235 5221
myynti@spsgroup.fi
www.spsgroup.fi

Tiesitkö, että useampia tuholaisongelmia voidaan estää jo ennalta?

Ennaltaehkäisevät toimenpiteet
nostavat turvallisuutta, viihtyvyyttä ja hygieniää
Suoritamme perinteisiä tuholaistorjuntatehtäviä
20 vuoden kokemuksella.



Inconse
Inspect Control Service

Ota yhteyttä
ja kysy lisää!

010 2195390 | asiakaspalvelu@inconse.fi | www.inconse.fi

Cityremcon Oy

www.cityremcon.fi

- Bobcat -koneurakointi
- Kaivuu- ja pihatyöt
- Lumityöt
- Piikkaus-, purku- ja salaojatyöt
- Eri kokoisia koneita runsain varustein, myös vuokraus

Myös vaihtolavakuorma-auto
Uiskotie 1, HELSINKI
P. 0400 500 474



HELPOSTILAVA.COM

Siellä ne kaikki vaihtolavat on...

- Vaihtolavat
kaikkiin kohteisiin
(myös erittäin ahtaat paikat)
- Lumenajot ja -kuormaukset
- Murske- ja multatoimitukset
- Maanrakennus- ja pihatyöt



Kätevä
hintoalaskuri ja
helppo tilaus-
järjestelmä



0500 244 222
helpostilava.com
myynti@helpostilava.com

Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä

Asunto Maisteri Oy on erikoistunut asunto-osakeyhtiöiden ja liikehuoneistojen isännöintiin, hallinnointiin ja elinkaarijohtamiseen. Yrityksen toimintatapa perustuu kiinteistöjen arvon säilyttämiseen, ammattitaitoiseen taloudenhallintaan ja suunnitteluun sekä taloyhtiön elinkaaren hallintaan.

Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

Asunto Maisteri Oy:n kaikkien asiakkaiden käytössä on omat asiakasivustot eri käyttäjänäkymin (hallitus, asukkaat, osakkaat, tilintarkastaja), sekä matkapuhelimeen ladattava mobiiliapplikaatio.

– Asiakkaamme voivat asioida isännöinnin verkkopalveluissa mihin vuorokauden aikaan tahansa, silloin kun se kenellekin sopii. Olemme kehittäneet palveluitamme asiakkaitamme kuunnellen. Taloyhtiön hallituksen jäsenet näkevät muun muassa reaaliaikaisen kirjanpidon aina tositteisiin saakka mihin aikaan tahansa, kertoo Asunto Maisteri Oy:n toimitusjohtaja ja isännöitsijä **Katja Pesonen**.

Asunto Maisterin isännöintikohteiden taloushallinto on 100-prosenttisesti digitaalinen. Tämän ansiosta kaikki sopimukset ja asiakirjat ovat aina helposti taloyhtiön hallituksen saatavilla.

– Viestinnän sujuminen on meille aivan keskeinen asia, ja se on luonteva tapamme toimia. Haluamme huomioida osakkaat ja osoittaa toiminnan läpinäkyvyyden todella tapahtuvan, Pesonen toteaa.

Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

Korkeasti koulutettujen vastuuisännöitsijöiden kanssa työskentelevät myös tekniset isännöitsijät, jotka ovat alan kokeneita konkareita. Suurissa hankkeissa hallituksen tukena on aina projektijohto-organisaationa oma isännöitsijä sekä tekninen isännöitsijä.

– On tärkeää, että taloyhtiöllä on osaava projektijoukkue isoissa ja pienissäkin urakkahankkeissa. Meillä on projektijohtamisen osaamista toteuttaa vaativiakin hankkeita alusta loppuun saakka, yhdessä vastuullisten urakoitsijoiden kanssa, Katja Pesonen kertoo.

Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

Asunto Maisteri Oy haluaa lähteä asiakkaidensa kanssa pitkään, yhteiseen suhteeseen, kehittämään yhtiön toimivan johdon kanssa taloyhtiön tulevaisuutta. Yritys takaa kaikessa toiminnassaan taloyhtiölle sen roolin, joka sille kuuluu, eli päätöksenteon. Korkeasti koulutettu henkilökunta huolehtii asiakkaiden omaisuuden arvon säilymisestä parhaalla mahdollisella tavalla.

– Tarjoamme luotettavaa huolenpitoa kiinteistöalan asiakkaille yli 30 vuoden laajalla osaamisella. Isännöitsijämme myös sitoutuvat asiakkaidemme pitkäkestoiseen asiakkuuden hoitamiseen.

Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

Asunto Maisterin palvelu on henkilökohtaista, ammattitaitoista ja paikallista, koska yrityksessä tiedetään, että sillä on merkitystä asiakkaille. Asiakkaan puhelu ei mene puhelinvaihteeseen, eikä korvaan soiteta jonotusmusiikkia: Asunto Maisterin puhelimeen vastaa aina henkilö, joka ottaa asiakkaan asian hoitaakseen.

– Asiakkaamme teillä on aina tarpeen tullen käytettävissä oikeat talouden, tekniikan ja juridiikan asiantuntijat InHouse-palveluna. Isoja hankkeita varten meillä on laajat ammatilliset verkostot, jotka turvaavat palvelut yhtiölle aina oikea-aikaisesti.

Asunto Maisteri Oy toimii laajasti pääkaupunkiseudulla ja Uudenmaan alueella.



Katja Pesonen
toimitusjohtaja, isännöitsijä
ekonomi KTM, EMBA, RAPS, BBA,
JET, IEAT, IAT, HHJ PJ, HHJ, HTHJ
040 722 0580
katja.pesonen@asuntomaisteri.fi
www.asuntomaisteri.fi



SUURSÄKIT
Markkinoiden jopa
HALVIMMAT
suursäkit
ja rahdit!

Älä
heitä pois!

**Myös
viher-
raken-
taminen**

PIHAPALVELU
Yli 30 erilaista maa-ainesta
kotiin, mökille tai työmaalle toimitettuna!
Myös verkkokaupasta!

**Mullat ja
kuorikatteet**

**Sepelit ja
murskeet**

**Kivituhkat
ja hiekat**

**Piha- ja
luonnonkivet**

**Maa-ainekset irtokuormana tai
nuppikuormana aina 50 tonniin asti!**

Kuljetuspalvelu 044 972 8344 pihapalvelu.fi

TOPCON OY

**Vantaalainen, vuonna 1987 perustettu
LVI-konsulttitoimisto palveluksessasi**

LVI-suunnittelu

- uudiskohteet
- saneeraukset
- isot ja pienet kohteet



LVI-asiantuntijapalvelut

- lausunnot
- selvitykset
- valvontatyöt



Ota yhteyttä! puh. 0400 715 900
info@topcon.fi
www.topcon.fi



SAUMAUS & SANEERAUS RITALA OY

KERROSTALOT • LIIKE- JA TEOLLISUUSKIINTEISTÖT • JULKISET RAKENNUKSET

Pitäisikö taloyhtiön julkisivuelementit saumata uudelleen?
Onko palokatkot asentamatta tai tarkastamatta?
Pitäisikö betonisten elementtien halkeamat korjata injektioimalla?

Palvelemme laajasti kiinteistöjen ja
asuintalojen saumausrakoinnissa sekä
muissa kunnostus- ja saneeraustarpeissa.

• • • SAUMAUKSET

Elementtien saumaus, saumojen kunto-arviot

• • • PALOKATKOT

Palo-ovien/seinien saumaus, kaapeleiden ja putkien läpiviennit

• • • INJEKTOINNIT

Betonirakenteiden vesivuotojen korjaus

• • • HENKILÖNOSTIN VUOKRAUKSET

Mika Ritala
040 748 2526
mika.ritala@ritala.fi

Sami Nieminen
0400 469 989
sami.nieminen@ritala.fi

Tomi Kokkonen
044 313 0581
tomi.kokkonen@ritala.fi

Topi Tynkkynen
040 849 5248 (palokatkot)
topi.tynkkynen@ritala.fi

Rataskatu 6
15700 Lahti
www.ritala.fi

TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia

sekä huoltoa jo 20 vuotta. Kotimainen ja ketterä ammattilaistiimi palvelee pääkaupunkiseudulla taloyhtiöitä ja toimitiloja jo yli 100 000 ikkunan ja oven kokemuksella, luotettavasti.

- **Kunnostukset** ikkunoille ja oville
- **Tiivistykset ja huollot** kaikille merkeille
- **Korvausilmaventtiilit** Ym. liittyvät työt asennettuna



PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

**SUOMEN
IKKUNASANEERAUS**

Suomen Ikkunasaneeraus Oy
Tarjouspyynnöt info@ikkunasaneeraus.fi
040 560 1491 | www.ikkunasaneeraus.fi



KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI- JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



KUVAUS

**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



PUMPPAAMO

**MYÖS
paikkasukitukset**



SUKITUS

**24h
päivystys
020 741 8970
myös sulatukset**



IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME

 **CAPSE**
— VESITEKNIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

Uusimaa
020 741 8970
Pohjois-Suomi
020 741 8976
Varsinais-Suomi
020 741 8972