



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2023
OULU

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **OULU 2023**

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Tiina Raatikainen, Mari Pihlajaniemi

Artikkelit: Marja Haavisto, Elina Salmi, Tiina Raatikainen

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2023

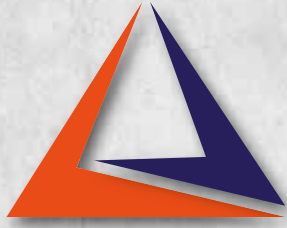
LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2023



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



ASENNAMME, HUOLLAMME, MYYMME
kaikki lakisääteiset suojanvarusteet

- » MÄÄRÄAIKAISTARKASTUKSET
- » TIIVEYSKOKEET
- » HUOLLOT
- » SANEERAUKSET
- » VARUSTEET

OULUN VÄESTÖSUOJATARKASTUS

Puh. 044 519 0053
mika.pyhajarvi@oulunvss.fi
www.oulunvss.fi



Korjausrakentamisen palvelut paikallisesti

THE SMART CITY COMPANY

Voimme olla apunanne aina rakennusten kunnan tutkimisesta korjaushankkeen suunnitteluun, rakennuttamiseen ja valvotaan saakka.

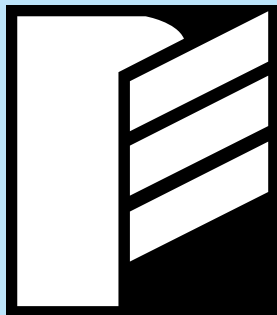
Haluamme olla vastuullisin kumppani ja auttaa asiakkaita ylittämään tavoitteensa.



Yhteyshenkilönne
Pohjois-Suomessa
Antti Strömmer
puh. 044 356 9999
antti.strommer@sitowise.com

SITOWISE.COM

SITOWISE



PAUPEK

**Veljekset
Paupek Oy**

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

www.paupek.fi

Granlund Oulu Oy



Taloteknisen
suunnittelun ja
kiinteistönpidon
asiantuntija.

- LVI-suunnittelu
- Sähkösuunnittelu
- Valaistussuunnittelu
- Energiakonsultointi
- Huoltokirjakoordinointi



>>granlund.fi

Hyviä ratkaisuja kiinteistölle



Remontteja ja kunnossapitotoimenpiteitä on suunniteltava taloyhtiöissä pitkäjänteisesti. Kunnossapitosuunnitelman (PTS) ylläpito ja tarvittava päivitys ovat osa taloyhtiön suunnitelmallista toimintaa ja kehittämistä. PTS kertoo, mitä remontteja tai kunnossapitotoimenpiteitä taloyhtiössä on tehtävä tänä vuonna tai seuraavien vuosien aikana. Mitä asioita pitää tutkia ja selvittää ennen remonttihankeisiin ryhtymistä? Entä miten rahoitus hoidetaan?

Remontteja ja kunnossapitotoimenpiteitä ei pidä eikä missään tapauksessa kannata lykätä hamaan tulevaisuuteen niiden kalleuden pelossa tai ajatuksella, että eiköhän tässä pärjätä vielä jonkin aikaa. Jos näin tehdään, voivat korjaustoimenpiteet tulla taloyhtiölle paljon kalliimmiksi kuin mitä ne olisivat, jos toimeen olisi ryhdytty ajoissa.

Ajoissa liikkeelle lähteminen on tärkeää myös sen takia, että löydetään parhaat ratkaisut ja parhaat tekijät. Siinä taloyhtiöpäättäjää auttaa Kiinteistöratkaisut -vuosikirjamme. Siitä löytyy asiaa niin kiinteistöjen remonteista ja kunnossapidosta kuin myös hyviksi koe-tuista ratkaisuista ja alan osaajista.

Tehdään hyviä ratkaisuja kiinteistöillemme!

Petri Kaukonen

Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

- 3 TOIVEIKKAANA ETEENPÄIN**
Päätoimittaja Petri Kaukonen

- 7 PIHA & RAKENNUSHANKKEET**
8 Taloyhtiön piha-remontissa pätee samat säännöt kuin muissa remonteissa
12 Sähkö-asennuksia uusimalla energiansäästöä ja asumismukavuutta

- 15 ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA**
17 Katon säännöllistä huoltoa ei pidä unohtaa
20 Viihtyisyyttä ja asumismukavuutta ikkuna- ja parvekehuollolla
24 Vinyylitalo – Huippukestävä vinyyli on helppohoitoinen materiaali julkisivuihin ja aitoihin
26 Sanerall Oy – Laadukas kattoremontti ammattitaidolla

**27****LVI & ENERGIA**

28

Taloyhtiön remontteja yhdistämällä säästää

32

Energian hinta käy nyt taloyhtiön kukkarolle – mikä avuksi?

37**PALVELUT & ASUMINEN**

38

Lukituksen uudet tuulet

42

Taloyhtiön siivouksessa kannattaa panostaa laatuun



Haetko tekijää pihasaneeraukselle?

Me Inveralla olemme toteuttaneet yli 150 pihoihin liittyvää hanketta turvallisesti, tehokkaasti ja laadukkaasti. Toteutamme urakat aina asukkaita varten niin, että taloyhtiön käyttöviihtyvyyden paraneen ja kiinteistön arvo nousee.

**Tehtävämme on luoda ja kehittää elämää
kestävää, viihtyisää ja turvallista asuinympäristöä.**

Pyydä tarjous

Mikael Vääräniemi

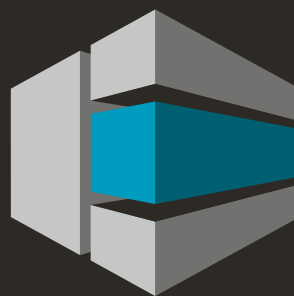
Invera Oy

mikael.vaaraniemi@invera.fi

050 413 8519

INVERA

Tutustu lisää osoitteessa invera.fi/pihasaneeraukset/



ESKOLA

Korjausrakentamisen erikoisliike

www.eskolaoy.fi



MAA-AINESMYYMÄLÄSTÄ

Kaikki piharakentamisen maa-ainekset
peräkärryn kuormattuna.

Myös suursäkeissä toimitettuna!

Myymälä: Pikkukiventie 6, 90620 Oulu

Avoimna: arkisin 7-19, la 9-15.

Puh. 040 824 2102



Ympäristösi Rakentaja

MAA-AINESTOIMITUKSET OULUN SEUDULLA

- PARAS-multa
- murskeet, sepelit ja kivituhkat
- kuorikate
- seinänvieruskivi

VAIHTOLAVAPALVELUT

- vaihtolavapalvelut pihatalkoisiin ja rakennustyömaille

Mika 040 743 5462 ja Pekka 040 737 5710

VRJ POHJOIS-SUOMI OY

- www.vrj.fi -

A photograph of a modern apartment complex courtyard. The scene features several multi-story buildings with a mix of dark grey, yellow, and orange-brown facades. The buildings have large windows and balconies with glass railings. In the foreground, a wide, paved walkway made of light-colored rectangular tiles leads towards the buildings. To the left of the path, there is a wooden bench and a small area of green grass. To the right, a grassy slope with a metal railing and some small trees leads up to the buildings. The sky is blue with scattered white clouds.

PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Teksti: Marja Haavisto

TALOYHTIÖN PIHA- REMONTISSA PÄTEE SAMAT SÄÄNNÖT KUIN MUISSA REMONTEISSA

Jos maasta puskee voikukkaa, asfaltilla on suuria lätäköitä tai liian lähellä taloa oleva suureksi kasvanut puu tuottaa ongelmia, voi olla aika alkaa suunnitella taloyhtiön piharemonttia. Leikkipaikka tarvitsee myös säännöllistä kunnossapitoa, ja asukkaat saattavat toivoa sähköautojen latauspaikkoja pihaan.

Kun taloyhtiössä huomataan, että piharemontille olisi tarvetta, suunnittelussa ja toteutuksessa kannattaa edetä samoin kuin muissa remontointihankkeissa.

Mikko Suomalainen Viher- ja ympäristörakentajat ry:stä kannustaa tekemään ensimmäisenä tarvekartoituksen, josta selvää, millaisia korjaus- ja kunnostustarpeita pihassa on. Sen jälkeen on hyvä tehdä hankesuunnitelma ja hyväksyttää se taloyhtiössä.

– Kun huomataan, että piha kaipaavaa remonttia, soitetaan usein ensimmäiseksi viherurakoitsijalle. Tarjouksia kannattaa kuitenkin lähteä kyselymään vasta siinä vaiheessa, kun osakkaat ovat päättäneet toteuttaa piharemontin. Koko prosessi on hyvä viedä läpi ammattimaisesti.

– Taloyhtiöissä on lakisääteinen viiden vuoden suunnitteluvaihe, joten tarve kunnostamiselle pitäisi olla hyvässä ajoin tiedossa. Suunnitelmaa olisi hyvä tarkistaa ja päivittää joka vuosi.

Asiantuntija tekee toteutussuunnitelman

Toteutussuunnitelmasta kannattaa pyytää tarjouksia selailta viher-suunnittelun asiantuntijoilta, joilla on aikaisempaa kokemusta taloyhtiöiden pihojen suunnittelusta.

– Kiinteistöjen ja pientalojen pihasuunnittelu eroaa toisistaan muun muassa lainsäädännön ja teknisten seikkojen osalta. Esimerkiksi taloyhtiön pihan toiminnallisuus, pysäköinti sekä koneellinen huolto on otettava huomioon, joten suosittelen käyttämään kiinteistöjen pihojen suunnitteluun erikoistuneita ammattilaisia. Jos pihaan uusitaan esimerkiksi vain kasvillisuutta, sen voivat toteuttaa myös muut pihasuunnittelijat, joten valinnanvaraa on enemmän, Suomalainen sanoo.

Hän kehottaa tekemään hankesuunnitelman aikatauluineen ja budjetiteineen huolella.

– Kun tiedetään, mitä osaamista tarvitaan, on helpompi löytää oikea asiantuntija toteutussuunnitelmaa tekemään.

Piharemonttiin voi yhdistää myös muita taloyhtiön remonteja

Jos taloyhtiössä on lähitulevaisuudessa tarve muillekin remonteille, kannattaa selvittää, voisiko remonttien yhdistämisestä olla hyötyä kustannusten ja aikataulujen kannalta.

Suomalainen muistuttaa, että esimerkiksi salaojaremontin tai julkisivuremontin ollessa ajankohtainen, voi olla hyvä tehdä samalla myös muuta piharemonttia, koska pihaa joudutaan korjailemaan joka tapauksessa.

– Salaojaremontteja tehdään melko uusiinkin kiinteistöihin, mutta yleensä se on ajankohtainen noin 40-60 vuoden ikäisissä taloissa. Toisinaan salaojat uusitaan linjasaneerauksen yhteydessä, mutta se voidaan tehdä erikseenkin. Myös julkisivuremontin yhteydessä pihan pintoja rikotaan.

Milloin piharemontti on ajankohtainen?

Taloyhtiön piha-alueita tulisi tarkistaa säännöllisesti. Suomalainen suosittelee kiinnittämään huomiota esimerkiksi leikkivälineiden ja asfaltin kuntoon sekä pihan kaatoihin. Myös laki asettaa kiinteistöjen pihalle erilaisia vaatimuksia muun muassa turvallisuuteen liittyen.

– Esimerkiksi leikkipaikan turvatarkastus olisi hyvä tilata kerran vuodessa tai joka toinen vuosi.

Yleensä tarve kunnostamiselle liittyy teknisiin seikkoihin tai pihan ulkonäköön liittyvään ränsistymiseen.



OULUN AUTOKULJETUS

- Nosturi- ja vaihtolavapalvelut
- Maa- ja pohjarakennustyöt
- Purkutyöt
- Kiviainestoitimitukset

Poikkimaantie 18, 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**

– Kannattaa tarkistaa, miltä piha ylipäättään näyttää ja miten hyvin se toimii. Ylikasvanut kasvillisuus, pihan pinnoitteiden haajoaminen ja painaumet, joihin muodostuu lätköitä ja jäätä sekä pihan vaatimusten muuttuminen ovat usein syitä piharemontille.

Sähköautojen yleistymisen myötä kiinteistöjen pihoihin tarvitaan myös latauspaikkoja.

– Jos ollaan tekemässä piharemonttia, mutta latausjärjestelmiä ei aiota vielä toteuttaa, kannattaa tehdä kuitenkin putkitukset valmiiksi, jotta pihaa ei tarvitse avata uudestaan, kun asia on ajankohtainen. Latauspaikat on hyvä pitää taloyhtiössä mukana keskusteluissa, etenkin silloin, jos niitä suunnitellaan paikkoihin, joissa on kovia pintoja, kuten asfalttia.

Jatkuvalla huollolla vähemmän korjaustarpeita

Jos pihan kunnossapidosta ei ole huolehdittu, korjaustarpeitakin voi ilmetä nopeammin. Suomalainen kertoo, että toisinaan yksityiset taloyhtiöt ovat haaste ja niissä kunnossapidon taso on kirjavaa.

– Taloyhtiöiden viikkohuoltoon kuuluu nurmikoiden leikkaus ja lisäksi keväisin ja syksyisin tehdään muita kunnossapitotöitä. Haravoidaan, kerätään lehdet ja kitketään rikkaruohoja.

Oikeilla kasvivalinnoilla ja kasveja hoitamalla istutusalueet pysyvät kunnossa, ja isompaa kunnostustarvetta ei tule usein.

– Kevät- ja syyshuollon yhteydessä kannattaa tarkistaa myös turvallisuuteen liittyvät asiat, ja esimerkiksi poistaa puiden kuivat ja revenneet oksat, ja mahdollisesti tilata ammattilainen hoitamaan sen.



Pihan asfaltti- ja sorapinnat siistiksi

Kaikissa pihan kovissa pinnoissa Suomalaisen mukaan oleellista on puhtaanapito, sillä esimerkiksi voikukat ja koivuntaimet alkavat helposti kasvamaan.

– Kaikki pinnoitteet ovat pitkäikäisiä ja niiden uusimistarve tulee yleensä muista syistä kuin iästä. Jos pihassa tehdään esimerkiksi jotakin muuta remonttia, pinnat kärsivät.

Jos asfaltti on mennyt rikki, kannattaa ensiksi tutkia, missä vika on.

– Normaalisti hyvin tehdyt asfaltit kestävät vuosikymmeniä.

Kivituhka- ja sorapihaan kertyy hyvälläkin huollolla muun muassa sammalta ja rikkakasveja.

– Hiekka- ja kivituhkakäytäviä ei yleensä kantata, vaikka se voisi olla tarpeen. Esimerkiksi hyvin perustettu kivituhkakäytävä voidaan kuitenkin uudistaa melko helposti kuorimalla pinta ja lisäämällä kivituhkaa.

Lupa kaupungilta tai kunnalta puiden kaatoon

Puiden hoidossa Suomalainen suosittelee käyttämään aina ammattilaista. Arviokäynnillä selviää puiden kunto sekä leikkaustarve.

– Puut ja pensaat ovat yleensä pitkäikäisiä, mutta nekin vaativat oikeanlaista hoitoa. Väärät taimivalinnat aiheuttavat myös ongelmia, ja puita ja pensaita saatetaan istuttaa esimerkiksi liian lähelle talon seinää.

Puiden kaatamiselle pitää olla aina peruste sekä lupa kaupungilta tai kunnalta. Toisinaan puiden kaataminen edellyttää uusien istuttamista.

– Luvan saa monesti, jos puita on paljon tai jos ammattilainen on käynyt arvioimassa, että puu aiheuttaa vaaraa. Silloin pihassa saattaa olla myös muita uudistamistarpeita.

Piha on asukkaita varten

Asukkaat voivat omalta osaltaan vaikuttaa pihan siisteyteen ja viihtyisyyteen, esimerkiksi välttämällä roskaamista ja osallistumalla pihatalkoisiin.

– Taloyhtiön kokouksessa kannattaa pitää piha-asioita esillä ja selvittää, onko piha mukana viisivuotissuunnitelmassa, Suomalainen sanoo.

Hänen mukaansa taloyhtiöiden pihoja käytetään nykyään valitettavan vähän, vaikka viheralueet on tarkoitettu parantamaan asukkaiden viihtyvyyttä ja niistä on etua myös yhteisöllisyyden kannalta.

– Pihan käyttämiseen liittyy kulttuurin luominen ja käyttö elävöittää pihaa. On hyvä muistaa, että piha-alueet ja pelisäännöt ovat yhteisiä, ja taloyhtiössä voidaan sopia vaikkapa uusien kasvien istuttamisesta. Kun pihassa oleskellaan, silloin myös huomataan helpommin, mitkä asiat vaativat kunnostusta. ■

Haastateltava työskentelee työnjohtajana yrityksessä VRJ Etelä-Suomi Oy.

Jätelain uudistuksen tavoitteena lisätä kierrätystä ja vähentää jätteen määrää

Uusi jätelaki tuo muutoksia jätteiden erilliskeräysvaatimuksiin sekä kuntien ja taloyhtiöiden velvoitteisiin. Lainsäädännön uudistus liittyy EU:n hyväksymän jätessäädöspaketin toimeenpanoon.

Kierrätystavoitteet ovat nousseet EU:n alueella ja tulevat nousemaan entisestään tulevaisuudessa. Esimerkiksi jäsenmaiden yhdyskuntajätteen kierrätysasteen on saavutettava 55% vuoteen 2025 mennessä. Pakkausjätteistä on määritetty lainsäädännössä erilliset kierrätystavoitteet.

Suomen jätelain uudistusten siirtymäaika on vuosina 2022-2024. Erilliskeräysvelvoitteiden piiriin kuuluvat sellaiset asuinkiinteistöt, joita koskevat valtioneuvoston asetuksessa tai kunnan jätehuoltomääräyksissä määritellyt velvoiteerajat.

Bio-, pakkaus- ja pienmetallijätteen erilliskeräysvelvoitteisiin vaikuttavat taloyhtiön asuinhuoneistojen määrä sekä taajaman koko.

Esimerkiksi taajamassa sijaitsevassa, vähintään viiden huoneiston kerros- ja rivitalossa biojätteen erilliskeräys alkaa viimeistään heinäkuussa 2022 ja pakkausjätteen sekä pienmetallijätteen osalta 2023.

Myös kiinteistöllä tapahtuva kompostointi voi olla mahdollista, ja kunta voi myös asettaa erilliskeräysvaatimuksia muille jätelajeille ja laajentaa tai vähentää kiinteistöillä tapahtuvaa erilliskeräystä jätehuoltomääräyksissään.

Jätekeräyspisteen laajentaminen ajankohtaista

Uusien jätehuoltomääräysten mukaan yli viiden huoneiston taloyhtiöissä on kerättävä erikseen biojäte, kartonki, muovi, metalli, lasi, paperi ja sekajäte. Taloyhtiön jätekatosta tai -suojaa saatetaan joutua laajentamaan ja hankkimaan uusia jätteistöitä.

– Ongelmia voi tulla, jos taloyhtiöillä ei ole mahdollisuutta tai tilaa jätekeräyksen laajentamiselle. Muun muassa paloturvallisuus pitää joka tapauksessa huo-

mioda, jolloin uusien jätekatosten ja ratkaisujen tekeminen saattaa tuottaa päänsäryn taloyhtiöille. Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja **Tuomas Viljamaa** sanoo.

Hän huomauttaa, että monessa taloyhtiössä sekajätteen määrä on pudonnut huomattavasti, kun muovi eritellään siitä.

– Se on tullut monelle yllätyksenä. Kotitalousjätteestä hyvin suuri osa on muovia, ja se kannattaa huomioida jättepisteiden suunnittelussa sekä jättää hie-man pelivaraa muutoksiin ja laajentamiseen.

Ympäristöhyötyjen lisäksi myös taloudellista hyötyä?

Taloyhtiöt voivat saada neuvoja jätehuoltoasioissa oman kunnan jätehuoltohoitavalta toimijalta, esimerkiksi kuntayhtymältä.

– Myös ammattimainen isännöinti tuntee jätekeräysvelvoitteet ja tarpeet, Viljamaa sanoo.

Hän muistuttaa, että kiertotalouden perusidea on kierrättämisen lisääminen ja resurssitehokkuuden parantaminen.

– Näin ollen paremmalla kierrätyksellä voi olla mahdollista, että taloyhtiöiden jätemaksut jopa laskevat. Olennaista olisi, että kierrättämisestä ja esimerkiksi muovin erittelemisestä sekajätteestä taloyhtiö saisi ympäristöhyötyjen lisäksi myös taloudellisia hyötyjä. Siksi olisi tärkeää, etteivät kunnat tekisi jätemaksujen perusmaksujen nostamisesta eräänlaista piiloverotusta. Se olisi myös ympäristöystävällistä ja järkevää.

Lähde: www.ym.fi, www.consilium.europa.eu/fi, www.isannointiliitto.fi

Teksti: Marja Haavisto

SÄHKÖ- ASENNUKSIA UUSIMALLA ENERGIANSAÄSTÖÄ JA ASUMISMUKAVUUTTA

Kun valokatkaisija seinässä ei toimi tai pistorasioissa on vikaa, kannattaa tehdä ilmoitus taloyhtiölle eikä lähteä korjaamaan omin päin, sillä taloyhtiöllä on hyvä olla dokumentit kaikista huoneistossa tehdyistä sähköjen korjaus- ja muutostöistä.

Koska kodin sähköjärjestelmät kuluvat vuosien saatossa, niiden seurannasta ja huollosta on syytä huolehtia, jotta välttyään esimerkiksi sähköpaloilta tai sähkötapaturmilta.

Sähkölaitteisiin kertyy ajan myötä pölyä ja likaa, joka lisää paloriskiä, ja sähköjohtojen vauriot sekä rikkineiset sähkörsiat voivat aiheuttaa sähkötapaturman.

Vanhoissa kiinteistöissä olevia sähköasennuksia ei Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) verkkosivujen mukaan tarvitse muuttaa, jos ne ovat kunnossa ja tehty aikanaan määräysten mukaisesti eikä ympäristöön ja asennusolosuhteisiin ole tullut muutoksia. Jos esimerkiksi rikkoutuneen osan tilalle vaihdetaan uusi, voidaan noudattaa alkuperäisen asennusajankohdan määräyksiä, mutta muutos- ja laajennustöissä on kuitenkin aina noudatettava niitä määräyksiä, jotka ovat voimassa asennushetkellä.

Sähkötyöt vain ammattilaisille

Taloyhtiön sähköjärjestelmästä ja sähkötöistä vastaa aina taloyhtiö, ja uusia sähköasennuksia tai vanhojen korjaustöitä saa Suomessa tehdä vain rekisteröidyt sähköalan ammattilaiset, joilla on sähkötoihin tarvittava oikeus. Vain joitakin pieniä sähkötöitä voi tehdä itse, jos ne osaa tehdä oikein ja turvallisesti. Tällaisia ovat Tukesin verkkosivujen mukaan esimerkiksi sisustusvalaisimen liittäminen valaisinliittimellä eli "sokeripalalla" sekä kiinteässä asennuksessa "sokeripalan" korvaaminen uuden järjestelmän mukaisella valaisinliitinpistorasialla.

Neuvontainsinööri **Matts Almgrén** Kiinteistöliitosta kertoo, että taloyhtiöissä sähköjä uusitaan pääasiassa märkätalaremonttien ja huoneistoremonttien yhteydessä.

– Tyypillisimpiä asennuksia ovat pistorasioiden uusiminen ja lisääminen sekä uusien kattovalaisinpaikkojen asentaminen.

1960–70-luvulla ei tarvittu pistorasioita joka paikassa, mutta nykyään niitä asennetaan makuuhuoneisiinkin useampi.

Vanhoissa rakennuksissa onkin suositeltavaa asentaa mieluummin uusia pistorasioita ja valopisteitä, jotta laitteita ei tarvitse liittää verkkoon jatkojohtoilla, sillä ne keräävät vuosien mittaan pölyä ja voivat aiheuttaa palo- tai sähköiskuvaaran.

Muutostöistä tieto taloyhtiölle

Vikatilanteessa kannattaa tarkistaa oman taloyhtiön vastuumääräykset yhtiöjärjestyksestä tai isännöitsijältä.

– Vaikka sähköasennuksia ei saisi itse tehdä, niitä tulee vastaan etenkin asunnon vaihtaessa omistajaa. Uusi asukas saattaa kysyä asiasta, jos huoneistossa on esimerkiksi himmennin, jonka edellinen asukas on saattanut asentaa omin päin. Sähköjärjestelmä on taloyhtiön vastuulla, joten omin päin ei saa lähteä tekemään mitään sähkötöitä, Almgrén muistuttaa.

Hän pitää tärkeänä, että sähkötöistä ilmoitetaan aina taloyhtiölle ja ammattihenkilö tulee tekemään ne, koska silloin taloyhtiölle jää dokumentti huoneistossa tehdyistä muutostöistä.

– On myös osakkaan etu, että kaikki muutostyöt ovat tiedossa, ja vakuutustenkin kannalta on tärkeää, että dokumentit ovat tallessa. Esimerkiksi valokatkaisijan hajoamisesta tai sähkökiukaan vaihdosta tulee tehdä ilmoitus taloyhtiölle.

Energiansäästöä ja turvallisuutta valaistuksen uusimisella

Almgrén kertoo, että taloyhtiön porraskäytävien ja yleisten sisätilojen sähköjä uusitaan yleensä muiden remonttien yhteydessä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi linjasaneeraukset tai hissiremontit.

Piha-alueiden, porraskäytävien sekä muiden yleisten tilojen valaistuksella on tärkeä rooli turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta. Valaistuksella voidaan myös vaikuttaa energiankulutukseen esimerkiksi asentamalla porraskäytävään liiketunnistimella toimivat valot, jolloin energiaa ei kulu turhaan.

– Liiketunnistin on hyvä siinäkin mielessä, että kun tulee vaikkapa kauppakassien kanssa sisälle, ei tarvitse etsiä katkaisijoita. Valaistusta uusimalla saadaan pienemmällä sähköenergialla tehokkaampi valo, jolloin rappukäytävästäkin tulee valoisampi, Almgrén sanoo.

Kun taloyhtiössä alkaa olemaan tarvetta isommalle sähköremontille tai piharemontille, on hyvä suunnitella samalla myös ulkotilojen valaistus.

– Uudet ledit antavat paljon mahdollisuuksia. Vanhat valaisimet ovat hyvinkin tehottomia ja kuluttavat paljon energiaa. Uusilla led-valaisimilla valo saadaan kohdistettua oikeaan paikkaan eli sinne, missä sitä tarvitaan, ja valaisinten vaihtamisen avulla saadaan lisättyä turvallisuutta. Jos valaisintolppa on hyvässä kunnossa, voidaan siihen vaihtaa vaikka vain valaisin ja säilyttää vanha tolppa.

Autojen latauspaikkojen hankinta ajankohtaista

Autojen latauspaikoille taloyhtiön pihassa on entistä enemmän kysyntää ladattavien hybridien ja täyssähköautojen määrän kasvaessa. Jos taloyhtiössä aletaan suunnitella latauspaikkojen hankintaa, Almgrén kehottaa teettämään ensimmäiseksi latauskartoituksen, jossa selviää, miten piharasiat soveltuvat sähköautojen lataukseen ja mihin niiden kapasiteetti riittää.

– Asiantuntija tarkistaa kaapelit, eli millaiset, minkä ikäiset ja missä kunnossa ne ovat.

Siitä saadaan käsitys, kuinka paljon on nyt mahdollisuuksia ladata autoja, ja millaisia muutoksia vaaditaan, jos halutaan tehokkaampaa latausta tai enemmän latauspaikkoja.

Hän muistuttaa, että myös vakuutuksen kannalta on tärkeää, että kartoitus on tehty ja latauspaikat toteutettu oikein.

– Vakuutusyhtiö saattaa muutoin evätä korvaustilanteessa osan korvauksista. Sähköautojen lataamisen kanssa on ollut hyvin vähän haasteita, mutta sähköpyörien ja sähköpotkulautojen kanssa ongelmia on ollut enemmän.

Vaatiiko latausjärjestelmän hankinta sähköremontin?

Taloyhtiöiden sähköntarve on kasvanut vuosien saatossa ja etenkin vanhemmissa taloyhtiöissä saattaa olla tarvetta sähköremontille viimeistään silloin, kun autojen latausjärjestelmän hankinta on ajankohtainen. Kaikissa uudemmissakaan taloissa sähköverkon kapasiteetti ei välttämättä riitä autojen lataamiseen, jos ollaan toteuttamassa isompaa järjestelmää.

Sähköremontti katsotaan tavanomaiseksi uudistukseksi, johon riittää asunto-osakeyhtiölain mukaan enemmistön päätös. Isännöintiliiton verkkosivujen mukaan taloyhtiö voi kuitenkin toteuttaa latauspisteitä muutamalle autolle ilman sähköjärjestelmän muutostöitä, mutta kapasiteetin riittävyys on silloin tarkistettava. Lisäksi on selvítettävä, kuinka moni osakas haluaa hankkia latauspisteen.

– Jos taloyhtiöön aiotaan hankkia vain muutama latauspaikka, helpointa on ostaa ne suoraan auton latausjärjestelmiä toimittavalta yritykseltä, Almgrén sanoo.

Hän suosittelee kuitenkin sähkösuunnittelijan palkkaamista, jos ollaan toteuttamassa mittavampaa järjestelmää.

– Ammattilaisen palkkaamisen tarve riippuu paljon taloyhtiön koosta ja tavoitteesta. Ulkopuolinen suunnittelija helpottaa latausjärjestelmän hankintaa ja auttaa järjestelmien ja tarjousten vertailussa.

Jos latauskartoituksessa selviää, että autojen lataamista varten taloyhtiön sähköverkon kapasiteettia tarvitsee kasvattaa, ammattilaiselta saadaan tietoa latausjärjestelmien vaihtoehtoista ja sähköremontin ja latausjärjestelmien kustannuksista. Jos taloyhtiössä on suunnitteilla isompi piha- tai sähköremontti, kannattaa latausjärjestelmä hankkia samalla. ■

Lähteet: tukes.fi, isannointiliitto.fi

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSRATKAISUT TALOYHTIÖIHIN

**KORPISÄHKÖ** 

Oulu 08 4152 4400 • toimisto@korpisahko.fi • www.korpisahko.fi



SÄHKÖ-VAITTINEN OY

Hakatie 14 90440 KEMPELE

- Sähköasennukset ja -suunnittelu
- Antenni- ja teleasennukset
- Lämpökuvaukset ja kaapeli näytöt
- Ilmalämpöpumput



010 292 1730 | 050 320 0899
www.sahkovaittinen.fi

SÄHKÖtek

Ammattitaidolla vuodesta 1994

TULE TUTUSTUMAAN mallistudioomme!

OSOITE: HILTUSENTIE 20 A 5 I 90620 OULU

Sähköautojen lataus
Sähköremontit
Kodin ja toimitilan sähkötyöt
Sähköurakointi I Sähkösuunnittelu
Sähkösaneeraukset
Huoltokeikkatyöt
Energiansäästöratkaisut
Aurinkopaneelit
LED-valaistukset





**Sähköalan ammattilainen
johon voit luottaa**



Luotettavaa sähkötyötä myös taloyhtiöille!

0400 960 342 | asiakaspalvelu@oulunsahkote.fi
www.oulunsahkote.fi



www.lumorakennus.fi



**KATTOREMONTIT, ULKOVERHOUKSET,
SADEVESIJÄRJESTELMÄT
SEKÄ MUUT KODIN REMONTIT
LAATUTAKUULLA TOTTAI!**

PYYDÄ ILMAINEN TARJOUS!

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



**Estä kosteusvahinkojen
synty, huolehdi saumasta!**

Elementtisaumaukset ja
kokonaisvaltaiset palokatkotyöt.

Tutustu lisää osoitteessa:

www.uspsaumaus.fi



Avasimme toimipisteen
Karhunkedontielle Ouluun!



fb.com/USPsaamaa

instagram.com/USPsaamaa

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

[www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-oulu2023](http://www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2023)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2023
OULU

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



OULUN VESIKATE

Suomalaisiin olosuhteisiin

Myönnämme vesikatoille
15 vuoden
vedeneristystakuun

Teemme takuulla parhaat

- Huopakatot (Kumibitumikermikatot)
- Sadevesikourut ja syöksyt sekä kattoturvatuotteet
- Pellitykset (Piipunpellit ja listat)
- Hallitilojen rakentaminen myyntiin ja vuokraukseen

KATTOLIITTO
Kattoliitto ry:n jäsen

Oulun Vesikate ja Rakennus Oy, Gneissikuja 7, 90620 Oulu
Toimitusjohtaja Mika Leinonen | 010 231 7171 | mika.leinonen@oulunvesikate.fi

Katso lisää oulunvesikate.fi

Peltiseppää aina tarvitaan!

Olemme erikoistuneet perinteisiin, vaativiin peltisepäntöihin. Vahvuutemme on erityisesti vaativissa konesaumatoissa. Tuotamme omassa verstaassamme peltisepäntöliikkeen palvelut, joten saamme juuri sopivat elementit käyttöön joustavasti sekä tarkasti.

- Vesikatot ja kattoremontit
- Julkisivupellitykset
- Rakennuspeltityöt
- Piipunpellit • Erityispeltityöt



PELTIKARHUT

Peltisepäntöliike

Hautakorventie 9, 90620 Oulu
toimisto@pellikarhut.fi | www.pellikarhut.fi

Pyydä asiantuntijaltamme ilmainen kustannusarvio
Soita heti: 050 571 5157

TALOSI ANSAITSEE TERVEEN KATON

**PUHDISTAMME JA PINNOITAMME
KATTOSI TEHOKKAASTI
ILMAN MYRKKYJÄ**

Meiltä myös turvatuotteet katollesi

YLI 200 000 m2 KOKEMUKSELLA

erikoispinnoite

www.erikoispinnoite.fi

- ✓ **TIILIKATTOJEN PESUT JA PINNOITUKSET**
Peittävyys huippuluokkaa. Tonttisi ei myrkyty. 100% laatutakuu.
Tuplaa tiilikattosi käyttöiän
- ✓ **PELTIKATTOJEN PESUT JA MAALAUKSET**
Peltikaton maalaus palauttaa kattosi alkuperäiseen loistoon.
Laaja värivalikoima. Huippu tarttuvuus. 100% laatutakuu.



Tiedätkö mikä on talosi pitkän iän salaisuus?

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





Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLISTÄ HUOLTOA EI PIDÄ UNOHTAA

– REMONTIN YHTEYDESSÄ VOI TEHDÄ MONIA PARANNUKSIA

Katolle pitäisi tehdä syksyisin ja keväisin sekä puhdistukset että tarkistukset. Suotavaa olisi, että katon kunnon pääsisi tarkistamaan myös yläpohjan onkalon kautta. Kun kattoremontti lähestyy, kannattaa miettiä, mitä parannuksia sen yhteydessä kattorakenteeseen voisi tehdä ja voisiko kattoremontin kenties yhdistää lisäkerroksen rakentamiseen .

»



Dreamstime

Rakennuksen pitkäaikaiskestävyyden kannalta rakennuksen viiden-
nen julkisivun eli vesikaton toimivuus on tärkeimmästä päästä.

– Katolle pitäisi tehdä syksyisin ja keväisin sekä puhdistukset
että tarkistukset ja tarkistaa mahdollisuuksien mukaan myös sisä-
katon kunto, toteaa rakennusopin professori **Markku Karjalainen**
Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksiköstä.

Huollon laiminlyönti voi tulla kalliiksi

Karjalainen toteaa, että vedenpoistojärjestelmä pitäisi puhdistaa
joka vuosi ja samalla tarkistaa katon yläpohjan kunto. Taloyhtiöissä
tämä vaatii aktiivista otetta sekä taloyhtiöltä että talohuollolta, että
tarkistukset ja puhdistukset tehdään varmasti säännöllisesti.

– Vesikatteella on aina tietty elinikä, minkä sen arviolta kestää.
Katon elinikään vaikuttaa kuitenkin myös ilmasto, kuinka paljon
lunta ja jäätä katolle kertyy ja miten aurinko paistaa katolle, synty-
kö kenties epäkeskistä kuormittumista, joka on myrkyä rakenteil-
le. Havut ja lehdet saattavat tukkia kattokaivoja, jolloin vettä patou-
tuu piippujen juurille. Siksi puhdistuksia ja tarkastuksia tulisi tehdä
säännöllisesti ja seurata erityisesti lävistysten kuntoa.

Karjalainen muistuttaa, että katon kunnon seuranta ja vaurioi-
den ennalta ehkäiseminen on myös taloudellisesti järkevää.

– Jos katto pääsee vuotamaan, joudutaan korjaamaan jo raken-
teitakin, ja se vasta kallista onkin.

Lämpöeläminen koettelee rakenteita

Katon kunnon seuranta on tärkeää etenkin Suomen haastavas-
sa ilmastossa, jossa toisaalta kuumuusjaksojen ja toisaalta pakka-
sen seurauksena kattorakenteissa tapahtuu lämpöelämistä, jossa
rakenteiden materiaalit vuoroin laajenevat ja vuoroin supistuvat.
Oman lisärasitteensa rakenteille tuo ilmaston lisääntynyt kosteus.

Lämpötilamuutokset, lumi, loska ja jäätyminen rasittavat erityi-

sesti vesikaton lävistys- ja liitoskohtia.

– Pyrylumi tahtoo myös helposti mennä onkaloihin, vaikka katto
olisikin muuten tiivis. Jos siis suinkin vain pääsee tutkimaan välikat-
toa tarkemmin, kannattaa se tehdä, Karjalainen painottaa.

Jos vesikaton tuuletus ei toimi, vesi pääsee tiivistymään yläpoh-
jaan ja ajan mittaan sinne voi tulla pahaakin vahinkoa, joka ei vält-
tämättä näy rakennuksen sisätilassa ennen kuin pitkän ajan kulut-
tua. – Kun yläpohja sitten joskus tarkistetaan, se voi olla jo hyvinkin
laho, Karjalainen toteaa.

Tämän vuoksi Karjalaisen mukaan olisikin tärkeää mennä ylä-
pohjan onkaloon, jos sinne vain suinkin pääsee, ja tarkistaa kiinni-
tyskohdat ja niiden lävistysreiät, joihin tulee helposti vuotoja.

– Yläpohjarakennetta katsomalla löydetään vuotokohdat, oli ka-
temateriaali mikä tahansa. Tasakatossa yläpohjarakennetta on vali-
tettavasti vain aika mahdoton päästä katsomaan tarkkaan kauttaal-
taan.

Pieneläimet ongelma katollakin

Ongelmia vesikaton kunnolle saattavat aiheuttaa myös pieneläi-
met, kuten linnut ja oravat. Jos esimerkiksi orava pääsee katon ylä-
pohjaan, se voi liikutella lämmöneristeitä, jolloin kosteutta pääsee
tiivistymään yläpohjaan.

– Katon yläpohja kannattaisikin suojata pieneläin- ja hyönteis-
verkolla, joka estää lintujen ja muiden eläinten pääsemisen sinne,
Karjalainen sanoo.

Mikään katto ei ole ikuinen, mutta katon kunnon huolellisella ylä-
lapidolla vesikaton elinikää voidaan pidentää ja samalla säästää rahaa.

Kattoremonttiin hyvän suunnittelun kautta

Kun vesikaton uusiminen sitten tulee ajankohtaiseksi, on Karja-

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

laisen mukaan tärkeää ottaa hankkeeseen ammattitaitoiset suunnittelijat, jotka tuntevat rakentamisyysiset lait ja osaavat tehdä tarvittavat ja halutut ratkaisut.

– Kun vesikate pitää uusia, tulee remonttia miettiä kokonaisvaltaisesti: millainen vanha kate on, halutaanko se kenties vaihtaa uuteen, onko kattorakenteessa tilaa lisälämmöneristeille ja pitääkö sitä esimerkiksi korottaa, että saadaan kunnon tuuletus.

Lisärakentamisella euroja remontteihin?

Katon rakenteen muuttaminen tasakatosta harjakatoksi on ratkaisu, jolla paitsi saadaan uutta ilmettä rakennukselle, myös parannetaan katon kunnon seurantaa jatkossa. Karjalaisella on tähän liittyen ehdotus, josta hän on jo puhunutkin paljon.

– Meidän lainsäädäntömme antaa mahdollisuuksia lisärakentamiseen ja sitä suositaan tänä päivänä globaalien ilmastotavoitteiden ja yhdyskuntien tiivistämistavoitteiden vuoksi. Lisärakentaminen, esimerkiksi ullakkorakentaminen, jos siihen on mahdollista ryhtyä, on yksi varteenotettava vaihtoehto, jolla saadaan monta kärkeä yhdellä iskulla. Kaikissa paikoissa se ei ole tietenkään mahdollista eikä kannattavaakaan, mutta jos on, niin lisärakentamista kannattaa ehdottomasti harkita.

Karjalainen toteaa, että lisärakentamisella saadaan luotua ensinnäkin uutta ilmettä talolle.

– 60-70 -luvun taloista vitsaillaan, että tekipä niille mitä tahansa kunnostustoimia, niiden ulkonäkö paranee aina. Lähiötaloja on joka tapauksessa mahdollista jalostaa ja kehittää ja tämä on myös kannattavaa, koska niissä on yleensä hyvä kantava runko.

Lisärakentamisella saadaan lisäkerrosneliöitä ja uusia asukkaita ja sen myötä myös rahaa taloyhtiön remontteihin.

– Lisärakentamisen ja sen yhteydessä tehtävän uuden katon lisäksi tulevilla rakennusneliöillä voidaan rakentaa myös hissi, jos sellainen taloyhtiöstä vielä puuttuu.

Vesikatosta puolestaan on mahdollista saada entistä varmempi ja lämpöeristykseltään parempi.

– Vesikaton lämmöneristuksen parantaminen on yksi tehokkaimpia keinoja parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, Karjalainen muistuttaa. ■

 Katterla Oy

Vedeneristystyöt sekä
katto- ja siltaeristykset
jo vuodesta 1971

**KATEPAL
KATTAJA**

0207 291 400 • www.katterla.fi

RSK
Rakennus Oy

Laadukasta remontointipalvelua Oulussa
**SISÄREMONTIT
KOSTEUS- JA HOMEVAURIOREMONTIT**

www.rskrakennus.fi

010 325 3750
info@rskrakennus.fi



Aktiivista ja asiantuntevaa
suunnittelu- ja valvontapalvelua!

SVA PA
SUUNNITTELU JA VALVONTA

**MYÖS ULKOSEINIEN KENGITYSKORJAUKSEN
SUUNNITTELU, KUNTOTARKASTUKSET,
ENERGIATODISTUKSET JA
KOPIOINTIPALVELU.**

Muurarinkatu 2, 92120 Raahen 050 529 0012 - www.svapa.fi

**Pohjois-Suomen suurin
peltikattotehdas**

Katto- ja seinäpellit
Itsekantavat profiilit
Sadevesijärjestelmät
Tikkaat ja lumiesteet

PROFIILIKESKUS
**KAIKKI MITÄ
KATTOSI
TARVITSEE**

profiilikeskus.fi

Teppolantie 4, Kempele, p. (08) 5634 700



REMONTTIMYLLY

www.remonttimylly.fi



Teksti: Marja Haavisto

VIIHTYISYYTTÄ JA ASUMISMUKAVUUTTA IKKUNA- JA PARVEKE- HUOLLOLLA

Taloyhtiön ikkuna- ja parvekeremontit ovat isoja investointeja, ja niiden toteutusaikatauluun vaikuttaa moni muukin asia kuin kiinteistön ikä. Rakennuksen kuntoarviossa sekä kuntotutkimuksessa saadaan tietoa rakenteiden kunnosta ja remonttitarpeista.

Ikkunat saattavat vaatia monenlaista huoltoa, vaikka suu-remmalle ikkunaremontille ei olisikaan vielä tarvetta. Jos ikkunoiden kanssa on ongelmia, asukas huomaa huollon tarpeen usein itse.

– Asukkaille tulee usein ensimmäisenä ikkunoiden käytettävyyso ongelmia, eli ikkunat eivät esimerkiksi aukea helposti ikkunanpesun yhteydessä. Avausmekanismit voivat olla kärsineet tai puuikkunoissa on saatettu käyttää liikaa maalia. Silloin saattaa riittää, että avausmekanismeja säädetään ja poistetaan ylimääräistä maalia, Julkisivuyhdistys JSY ry:n hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyrynen** neuvoo.

Lasin sumentuminen voi olla merkki tiivistysten pettämisestä.

– Jos ikkunoissa on esimerkiksi eristyslasi- ja lämpölasielementtejä, ja kosteutta pääsee lasien väliin, voi tulla huurtumisongelmaa. Jos ikkunoista vetää, tiivisteet kannattaa uusia, mutta korvausilman saanti pitää myös miettiä.

Ongelmista ikkunoissa kannattaa ilmoittaa isännöitsijälle. Urakkamaailman verkkosivuilla kerrotaan, että taloyhtiön vastuulle kuuluvat ikkunoiden karmit, ulkopuite ja ulkolasi. Osakkeenomistaja taas vastaa sisä- ja välipuitteesta, sisemmistä lasista ja tuuletusluukusta sekä sälekaihtimien kunnossapidosta ja ikkunapuitteiden tiivistyksestä.

Tarvetta ikkunaremontille?

Ikkunaremontti voi olla ajankohtainen siinä vaiheessa, kun ikkunoiden käytettävyyso ongelmia alkaa olla paljon ja pienillä kunnostuksilla ikkunoita ei saada enää korjattua.

– Vanhoihin puuikkunoihin voi tulla lahovaurioita tai maali voi alkaa hilseillä. Maalin tarkoitus on myös suojata ikkunaa, Hyrynen muistuttaa.

– Jos ikkunoihin tehdään maalaus-kunnostusta tai perinteisempää puuikkunan kunnostusta, ikkunan ulko- ja sisäpuitteet irrotetaan kunnostamisen ajaksi ja tilalle laitetaan väliaikainen suoja. Jos ikkunat vaihdetaan kokonaan uusiin, se on helppo homma asukkaan kannalta, sillä yhden huoneiston ikkunat saadaan yleensä vaihdettua yhden työpäivän aikana. Kalusteita on hyvä siirtää metrin verran pois ikkunoiden edestä asentajien tieltä.

Nykyaikaisissa ikkunoissa on monia asumismukavuutta parantavia ominaisuuksia, joten vanhojen ikkunoiden vaihtaminen uusiin parantaa myös viihtyisyyttä.

Hyrynen suosittelee yhdistämään remontteja, ja esimerkiksi julkisivu- ja ikkunaremontti on suositeltavaa tehdä yhtä aikaa, jotta ikkunan ja ulkoseinän liittymät saadaan tehtyä siististi.

– Riippuu tietysti myös taloyhtiön tilanteesta, miten asi- at saadaan hoidettua rahoitusmielessä.

Kuntotutkimuksella tietoa korjaustarpeesta

Kiinteistölle tehtävässä kuntoarviossa katsotaan yleensä koko rakennusta, ja arvio antaa yleiskuvan kaikista rakenteista, kuten ikkunoista, parvekkeesta ja sisätiloista.

Parvekkeiden huollon ja remontin tarve saadaan tarkemmin selville kuntotutkimuksella, joka kannattaa Hyrysen mukaan tehdä ensimmäisen kerran noin 15-20 vuoden ikäiselle rakennukselle tai aikaisemminkin, jos vaurioita on havaittavissa.

– Kuntotutkimuksessa selvitetään, mikä on riittävä korjaustaso eli mitä toimenpiteitä tarvitaan.

Parvekkeissa ilmenee toisinaan teknisiä ongelmia, jotka

»



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 irttoaa 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

Maalaus- ja tasoitustyö **M. Suojanen Oy**



- Uudis- ja korjausmaalaus
- Tasoitetyöt
- Rappaukset
- Parvekesaneeraukset
- Julkisivutyöt

☎ 0400 682 581

www.maalausjatasoitetyo.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



ARTIC STORE
AURINKOSUOJAT & KAIHTIMET



www.articstore.fi

**SUOJAAMALLA TILAT AURINGON
LÄMMÖLTÄ, SÄÄSTETÄÄN VIILENNYS-
KULUISSA JA SAAVUTETAAN ENERGIA-
TEHOKKAITA RATKAISUJA.**

**PALVELEMME OULUSSA JA LÄHIALUEILLA
AMMATTITÄIDOLLÄ, NOPEUDELLA JA
YSTÄVYYDELLÄ: KOTIMAISET
AURINKOSUOJAT MITTOJEN MUKAAN
ULKO- JA SISÄTILOIHIN.**

Pyydä tarjous taloyhtiöön tai yksittäiseen kotiin
auringonsuojista.

www.oulunkaihdinpalvelu.fi
info@oulunkaihdinpalvelu.fi

Oulun Kaihdinpalvelu
Asemakatu 4, 90100 Oulu
p. 044 767 0700

**OULUN
KAIHDINPALVELU**
Häikäisyn eston ammattilainen



eivät näy aina asukkaalle.

– Esimerkiksi pakkasrapautuminen ei välttämättä näy asukkaalle ennen kuin se on jo pitkällä. Näkyvämpiä merkkejä ovat muun muassa repsottavat pintamateriaalit, jotka voivat ajan mittaan alkaa häiritsemään.

– Jos pinta alkaa lähteä irti, rakenteissa saattaa olla jotakin vikaa. Betonirakenteiden tutkimiseen erikoistunut ammattilainen voi ottaa silloin näytteitä, jotka lähetetään laboratorioon tutkittavaksi.

Parvekkeita voidaan huoltaa esimerkiksi maalaamalla pinnoja, tasoittamalla tai pinnoittamalla rakenteita tai tekemällä paikkauksia.

– Jos parvekkeen lattian pinnoite alkaa olemaan huonossa kunnossa, siitä kannattaa laittaa viestiä isännöitsijälle. Pinnoite toimii myös vedeneristeenä, joka suojaa betonirakennetta, joten rakenteet pysyvät paremmin kunnossa, kun pinnoitteet ovat ehjiä, Hyrynen kertoo.

Hän suosittelee teettämään parvekehuollon aina ammatillisella, joka osaa valita oikeanlaiset tuotteet.

Milloin parvekeremontti on ajankohtainen?

Parvekeremontin ajankohtaa voidaan suunnitella säännöllisesti tehtävän kuntoarvion ja sitä tarkentavan kuntotutkimuksen perusteella. Siinä nähdään, onko rakenteiden kunnossa havaittavissa muutoksia.

– Isompia parvekeremontteja saatetaan joutua tekemään jo melko nuoriinkin kiinteistöihin, mutta näissä mennään aina kuntotutkimuksen mukaan. Remontin ajankohta riippuu myös siitä, ovatko rakenteet pakkasenkestäviä. Yleensä 90-luvulta lähtien rakenteiden pakkasenkestävyys on ollut hyvä, mutta poikkeuksiakin on, jos esimerkiksi rakentamisessa on tullut virheitä, Hyrynen sanoo.

– Ensimmäinen huoltokorjaus olisi syytä tehdä 15-20 vuoden ikäisiin taloihin ja perusteellisempi remontti noin 30 vuoden ikäisiin.

Parvekelaseilla suojaa

Parvekeremontteja tehdään Hyrysen mukaan jonkin verran myös erillisinä hankkeina eikä niitä yhdistetä aina julkisivuremonttiin.

– Riippuu paljon materiaaleista, eli onko talo eri materiaalia kuin parveke. Liittymäpintojen määrään vaikuttaa. Ulokeellisissa parvekkeissa on vähän vähemmän liittymäpintoja julkisivuun kuin sisäänvedetyissä parvekkeissa.

– Kevyempi parvekkeen kunnostus on ehkä helpompi toteuttaa erillään julkisivuremontista. Isommat parvekeremontit kannattaa usein tehdä julkisivuremontin yhteydessä, sillä aiemmin uudistetut julkisivut tarvitsisi muutoin suojata parvekkeiden purkamisen aikana, joten suojattavaa olisi silloin paljon.

Parvekelasien avulla parveke pysyy yleensä pidempään hyvässä kunnossa, koska parvekkeelle tulee silloin vähemmän saderasitusta. Hyrynen muistuttaa, että parvekelaseja hankkiessa kannattaa ottaa selvää mahdollisesta suunnitteilla olevasta parveke- tai julkisivuremontista.

– Jos asukas on laittanut omalla rahalla parvekelasit ja parvekeremontin takia ne täytyy purkaa pois, ne eivät välttämättä enää sovi, jos remontissa on esimerkiksi jouduttu laittamaan ylitasoituksia. ■



Lasipalvelua

Ikkunakorjauksia kaikkina vuorokauden aikoina

- Lasiseinät
- Välitilanasit
- Pöydänlasit
- Ikkuna- ja ovilasit
- Liukuovet
- Eristyslasivalmistus, kiireelliset lyhyellä toimitusajalla
- Peilit

**(08) 333 335
PÄIVYSTYS
24h**

OULUN LASIPALVELU Katso lisää lasipalvelu.fi

Sienikuja 5, 90650 Oulu | Puh. 08 333 335 | myynti@lasipalvelu.fi
Myymäälä avoinna: ma-pe 8.00–16.30

KARELIA IKKUNA

Karelia Ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

Puu-alumiini Ikkunat | Ulko-ovet, parvekeovet
Kerrostaso-ovet | Asennettuna



TEEMME KAUPPAA MONELLA TAVALLA
asiakaskäynnillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää

PITKÄLLÄ KOKEMUKSELLA:

Mika Koivukangas, ikkunamaisteri.fi
Puh. 050 388 3161
mika.koivukangas@kareliaikkuna.fi

Peitsa Juujärvi
Puh. 040 903 0781
peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

 Luotettava Kumppani

IKKUNA- JA OVIREMONTIT TALOYHTIÖIHIN

ammattitaidolla, kotimaisilla tuotteilla
pieniin ja suuriin kohteisiin!



**OULUX
OVET JA IKKUNAT**

ASENNETTUINA TAKUUTYÖNÄ



TAKUUVÄLKI OY
Alamikkäläntie 18, Oulu
www.takuujalki.fi

JYRKI MÄKELÄ
Puh. 040 7222 900
jyrki.makela@takuujalki.fi

Pyydä tarjous!

LASILIPPONEN

Tyylillä lasiratkaisut
sisälle ja ulos




- Kaiteet
- Lasiseinät
- Liukuovet
- Kattolasit
- Suojalasit
- Tarvikkeet
- Profiilit

Nuottasaarentie 8, 90400 Oulu | www.lasilipponen.fi
sales@lasilipponen.fi | 08 5355 300

Suoraan tehtaaltamme Nuottasaaresta tai ammattilaisten asentamana Oulussa ja lähialueilla

Huippukestävä vinyyli on helppohoitoinen materiaali julkisivuihin ja aitoihin

Laadukkaat vinyyliaidat ja vinyyliverhoukset kestävät edustavana vuosikymmenet ja ovat edullisia huoltaa. Ulkonäöltään Vinyylitalon vinyyliverhous muistuttaa vastamaalattua puuverhousa ja vinyyliaidat maalattuja puuaitoja.

– Vinyyliverhous on kuin tuulettuva sadetakki talon päällä. Oikein asennettuna vinyyliverhous säästää alla olevia rakenteita ja pitää ne kuivina, Vinyylitalo Oy:n omistaja **Jukka Toivola** tiivistää. Varsinkin ilmastonmuutoksen tuomat rakentamisen haasteet vinyyliverhous ratkaisee yllättävänkin helposti rakennuksen ulkokuoren osalta.

Helposti asennettava vinyyliaita maksaa suunnilleen saman verran kuin puuaita, mutta kestää kauniina vuosikymmenestä toiseen. Puuaita kestää 8–15 vuotta, ja se pitää maalata muutaman vuoden välein. Vinyyliaita vaatii vain pesua aika ajoin.

Vinyylitalo Oy on alan markkinajohtaja ja tekee kokonaisvaltaisia julkisivuremontteja ja aitamontteja omakotitaloihin ja taloyhtiöihin koko Suomen alueella.

Tehty pohjoisen olosuhteisiin

Vinyyliverhous- ja aitamateriaalit on kehitetty Kanadassa Suomea vastaaviin olosuhteisiin.

– Vinyyliverhous on suosituin pientalojen verhoustapa Pohjois-Amerikassa ja Kanadassa. Pohjoisen oloihin kehitetty tuote löi sielä läpi jo 80-luvulla. Pienrakentamisessa vinyyliverhouksen osuus on tietyillä alueilla 85 prosenttia kokonaisrakentamisesta, Toivola toteaa.

Kanadassa kehitetyt Mittenin laadukkaat ulkoverhoukset kestävät kovaakin pakkasta eivätkä kärsi nollan molemmin puolin saavista keleistäkään, kuten perinteiset puuverhoukset. Vinyylillä tehty verhous- ja aitaustuotteet ovat iskunkestäviä, pitkäikäisiä, edullisia ja lähes huoltovapaita.

Vinyyli sopii yhtä hyvin myös kerros- ja rivitalojen julkisivumateriaaliksi. Vinyyliverhousten pitkä käyttökokemus takaa tuotteiden kestävyys ja luotettavuuden. Vinyylipaneelilla on 50 vuoden valmistajatakuu ja vinyyliadoilla 25 vuoden takuu.

Merkittävät elinkaarisäästöt huoltokustannuksissa

Pientalon omistaja saa Vinyylitalolta helposti kokonaispaketina vinyyliverhoukset ja vinyyliaidat joko asennettuna tai tarvikepakettina ympäri Suomen.

Läpivärjätty ja UV-suojattu vinyylipaneeli ei vuosien varrella haalistu merkittävästi eikä kovetu, hilseile tai lohkeile. Vinyylituotteet eivät kaipaa vuosikymmenen välein toistuvia huoltomaalauksia. Tämä tuottaa merkittävät säästöt rakennuksen julkisivujen ylläpito- ja huoltokustannuksissa vuosikymmeniksi eteenpäin.

Kosteus ei imeydy vinyyliin eikä siirry eteenpäin vinyylin läpi, kuten puuverhouksessa voi tapahtua. Puuverhous imee kosteutta itseensä, jolloin puu turpoaa, mikä rasittaa maalipintoja. Kovilla sateilla kosteus imeytyy sekä puu- että betonipintoihin ja siirtyy rakenteisiin. Tämä on etenkin ilmastonmuutoksen tuoma haaste, joka kannattaa kaukonäköisesti ottaa huomioon tulevaisuuden huoltokustannuksia silmällä pitäen.

Vinyyliverhous asennetaan tuulettuvan rimarakenteen päälle irti seinäpinnasta, jolloin verhouksen alla oleva seinärakenne tuulettuu aivan samoin kuin puuverhouksessa.

Jos seinäverhous tai aita likaantuu, lika voidaan pestä helposti painepesurilla ja soveltuvilla puhdistusaineilla ilman suuria ylläpitokuluja. Suomessakin löytyy esimerkkejä ulkoverhouksista ja aidoista, jotka ovat säilyneet kauniina ja kestävinä jo vuosikymmeniä.

Hankintahinnaltaan Vinyylitalon vinyyliverhous on samaa luokkaa kuin tavallinen puuverhous. Vinyyliverhous on kuitenkin heti asennuksen jälkeen käyttövalmis. Mitään viimeistelymaalauksia ei asennuksen jälkeen tarvita, kuten puuverhouksessa.

Lämpöeristys paranee samalla

– Vanhat eristeetkin toimivat paremmin vinyyliverhouksen alla. Esimerkiksi purueristeinen vanha talo siirtää kosteutta talon sisälle tai pururakenteisiin, jos seinä on pitkään märkä. Vinyyliverhouksella saadaan kosteus estettyä, jolloin purun eristävyys paranee ilman lisäeristämistäkin, ja verhoilun ja vanhan seinän välissä oleva tuuletusrako toimii ilmapatjana ja eräänlaisena eristävänä rakenteena. Vinyyliverhous antaa myös tuulensuojan. Moni asiakas on antanut palautetta, että purueristeinen vanha talo ei enää viilene niin nopeasti tuulella kuin aikaisemmin, Toivola kertoo.

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

Vinyyliverhous on helppo kohennustapa kaikenlaisille pinnoille

Vinyylitalo on remontoanut myös 1990- ja 2000-luvun taloja, joissa julkisivut on pitänyt jo verhoilla uusiksi. Huonokuntoisen betoni-

elementinkin pintaan voidaan propata koolaus suoraan kiinni ja kiinnittää uusi vinyyliiverhous päälle. Huonokuntoiseen rappaukseen tai tiilipintaan voidaan kiinnittää vinyyliiverhous.

– Vinyylilevyt painavat kaksi kiloa neliöltä eli ne voidaan kiinnittää hyvin kevyellä rimoituksella kestävästi betonielementtiseinään. Rakenteelta ei vaadita suurta kantokykyä, Toivola sanoo.

Helposti pystytettävä vinyyliaita

Vinyyliaita on viime vuosina yleistynyt erittäin paljon taloyhtiökohteissa, ja taloyhtiöt ovatkin nykyään aitojemme suurin asiakasryhmä. Kokemukset ovat olleet erittäin hyviä, ja vanhimmilta asukkailla on kuultukin, miten helppoa aidan ylläpito on ollut, kun pelkkä pesu riittää huoltotoimenpiteeksi tarvittaessa kun ennen täytyi vanhoissa puuaidoissa rapsutella vanhoja maaleja pois ja maalata muutaman vuoden välein.

Vinyyliaita ei paina paljon, joten se ei vaadi yhtä tukkevia perustuksia kuin puuaita ja säästää näin kuluja perustuksessa ja pysyy paremmin ryhdissä. Aidat on myös kohtuullisen helppo asentaa itse.

– Vinyyliatalon aita on myös valmistettu markkinoiden vahvimista profileista. Aitaprofiilimme ovat huomattavasti paksumpia kuin useilla vastaavilla tuotteilla, mikä tekee aidasta riittävän tukevan. Saatavilla on profiilien sisään myös alumiinituki tukevuutta lisäämään erikoistilanteissa, Toivola sanoo.

Malleja on useita ja korkeudet vaihtelevat noin metristä kahteen riippuen siitä, haetaanko aidalla näkösuojaa vai ihan vain raja-aitaa. Malleja saa sekä pysty- että vaakalautamallisena. Väritykseltään vinyyliaidat ovat pääsääntöisesti valkoisia.

– Vinyyliaita- ja vinyyliiverhoustuotteitamme on asennettu Suomessa jo tuhansiin kohteisiin ympäri maata ja todettu toimivaksi Pohjolan vaativissa olosuhteissa. Mitätaammekin asiakastytyväisyyttä säännöllisesti ja viime syksynä tehdyssä tuoreimmassa tutkimuksessa saimme asiakkailtamme arvosanan 4,5 (asteikolla 1-5), kun kysyimme kokonaisvaltaista tyytyväisyyttä tuotteeseen, asennukseen ja toimitusketjuun.

Lisätietoja: www.vinyyliatalo.fi / www.vinyyliaidat.fi



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



Laadukas kattoremontti ammattitaidolla

Sanerall Oy on merkittävä toimija kattoremonttien saralla Pohjois-Suomen alueella.

Ammattitaitoinen henkilökunta toteuttaa niin pienet kuin suuremmatkin kattoremontit luotettavasti ja nopeasti. Jos katossa alkaa ilmetä ongelmia, Sanerallilta saa myös arvion remonttitarpeesta ja koko kattoremontti hoituu yhdellä sopimuksella.

Sanerall-kattoremontit perustettiin vuonna 2007 ja on sittemmin kasvanut Pohjois-Suomen suurimmaksi peltikattoremonttien tekijäksi. Yrityksen pääpaikka sijaitsee Kempeleessä, mutta toiminta-alue on laaja – kattoremontteja tehdään niin kiinteistöihin kuin omakotitaloihinkin Oulun, Lapin ja Kainuun alueilla.

Sanerallin asentajat ovat kokeneita ja koko remontti toteutetaan ammattitaidolla katon kuntokartoituksesta ja purkutöistä aina viimeistelyyn ja loppusiivoukseen asti omalla henkilökunnalla, ilman aliurakoitsijoita.

– Meillä on myös markkinoiden pisimmät takuut. Katemateriaalin tekninen takuu on 50 vuotta ja asennuksille on 10 vuoden takuu, myyntipäällikkö **Jukka-Pekka Harju** Sanerall Oy:stä kertoo.

Milloin kattoremontti on ajankohtainen?

Jos rakentamisesta tai katon edellisestä huollosta on kulunut yli 30 vuotta, kattoremontti voi olla tarpeen. Ongelmia voi ilmetä aikaisemminkin – katto voi vuotaa, yläpohjaan on saattanut kertyä kosteutta tai katosta on irronnut katuruuveja tai nauloja. Katolta saattaa myös puuttua aluskate ja katteessa voi olla halkeamia tai reikiä.

– Kuntokartoituksessa huomataan monesti, että aluskate puuttuu ja paloturvallisuudessaa on parantamisen varaa eli palokatkoja ei ole tai ne ovat vajavaiset. Kattoremontissa asia korjataan ja rakennetaan nykymääräysten mukaiset palo-osastoinnit, Harju kertoo.

– Esimerkiksi 80- ja 90-luvulla rakennetuissa kiinteistöissä saatetaan olla ongelmia myös materiaalien, kiinnitysten ja pinnoitteiden kanssa, ja katon tuuletus voi olla heikko. Myös 2000-luvulla rakennettuja kiinteistöjä on jouduttu korjaamaan katon osalta, jos käytetyt materiaalit on pilattu huonolla rakentamisella.

Ajoissa tehty kattoremontti kannattaa

Kattoremontti on iso projekti, joka vaatii suunnittelua. Harju suosittelee teettämään ensiksi kuntokartoituksen, josta selviää katon kunto.

– Kun vesikattoremontti tehdään ajoissa, säästytään monelta muulta harmilta. Kantavat rakenteet eivät ehdi vaurioitua eikä vesi pääse seinärakenteisiin ja kastele villoja.

Kuntokartoituksen jälkeen taloyhtiö saa arvion katon mahdollisista korjaustarpeista sekä tarvekartoituksen perusteella tehdyn kustannuslaskelman.

Hankkeesta tehdään projektisuunnitelma, joka sisältää kustannusarvion, rahoituksen ja valvonnan.

Remontti toteutetaan huolella alusta loppuun asti. Suunnitelmassa määritellään aikataulusuunnitelma ja urakan kesto ja huomioidaan työturvallisuus sekä viranomaisilmoitukset.

Harju kertoo, että Sanerallilla onkin panostettu paljon työturvalisuuksiin.

– Käytämme meillä suunniteltua ja patentoitua kaideratkaisua, joka helpottaa ja nopeuttaa asennusta.

Koko projekti helposti samasta paikasta

Kattoremontti ei Harjun mukaan vaikuta millään tavalla taloyhtiössä asumiseen eikä siitä koidu asukkaille haittaa. Esimerkiksi remontin jälkeen urakassa syntyneet jätteet viedään pois ja toimitetaan ne asianmukaiseen jatkokäsittelyyn.

Asennuksia tehdään ympäri vuoden, myös talvella. Jos suunniteltuna remonttiajankohtana kuitenkin sataa, aikatauluun löytyy joustoa.

– Purkutöitä ei tehdä silloin, jos on sateen vaaraa. Kaikki, mitä puretaan päivän aikana, laitetaan yön ajaksi suojaan.

– Meillä on suuri asennuskapasiteetti ja useampi Hiab-auto käytössä, erittäin kokenut henkilökunta, ja työkalut huippuluokkaa. Tämä kaikki nopeuttaa työn valmistumista.

Tarjousten vertailussa Harju kehottaa kiinnittämään huomiota etenkin takuuasioihin ja yrityksen kokemukseen vastaavanlaisista remonteista.

– Meillä vahvuutena on myös koko projektin tarjoaminen alusta loppuun asti omien työntekijöiden voimin, eikä työtä ole pilkottu alihankkijoille.

Kun katon kunto alkaa askarruttamaan, Saneralliin voi ottaa yhteyttä esimerkiksi yrityksen verkkosivuilta löytyvän yhteydenottomakkeen kautta, puhelimitse tai sähköpostilla.



Sanerall-kattoremontit
Kempele, Zatehtintie 21
jukka-pekka.harju@sanerall.fi
p. 0400 978 501
www.sanerall.fi



LVI & ENERGIA





Teksti: Marja Haavisto

TALOYHTIÖN REMONTTEJA YHDISTÄMÄLLÄ SÄÄSTÖÄ

Jos linjasaneeraus alkaa olemaan taloyhtiössä ajankohtainen, kannattaa samalla selvittää myös muiden remonttien tarve. Putkiremontin yhteydessä voidaan uusia muun muassa kylpyhuoneet toimivammiksi ja nykyaikaisemmiksi.

" Keittiön remontointi voi olla järkevää silloin, kun asukkaat ovat muutenkin pois asunnolta putkiremontin vuoksi.

Linjasaneerauksessa remontti koskee yleensä viemäreitä ja vesi-johtoja, jolloin putkien nousulinjat uusitaan. Linjasaneerauksia tehdään tavallisesti noin 30-50 vuotta vanhoihin kiinteistöihin, ja sen ikäisissä taloissa alkaa usein olemaan tarvetta muillekin remonteille.

Kun putkiremonttia suunnitellaan, onkin hyvä miettiä, mitä muuta korjausta ja kunnostusta linjasaneerauksen yhteydessä kannattaa toteuttaa.

– Putkiremontti on moninainen asia, ja se tarkoittaa eri koh-teissa eri toimenpiteitä. Jokaisessa kiinteistössä täytyy miettiä erikseen, mitä voidaan ja mitä on järkevää tehdä, sanoo LVI-Tek-niset Urakoitsijat LVI-TU ry:n erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäki-nen**.

Hän korostaa, että kaikissa remonteissa ammattimainen ote asioihin on tärkeää, ja tehtävien ratkaisujen tulisi olla hallittu- ja ja järkeviä.

Perinteisessä putkiremontissa pintoja uusiksi

Kylpyhuoneen uusiminen tehdään usein putkiremontin yhtey-dessä, sillä putkistoihin päästään käsi kylpyhuoneen kautta.

– Vanhan mallisessa remontissa, jossa uusitaan putkistot ja viedään ne rakenteiden sisään, joudutaan rikkomaan rakennet-ta, ja seiiniin on pakko tehdä reikiä. Kylpyhuoneessa seinät täy-tyy silloin rakentaa ja pinnoittaa uudestaan. Samalla tulee loista-va tilaisuus laittaa nykyaikaisempaa lattiaa ja uutta pintaa seiiniin, Mäkinen muistuttaa.

Kylpyhuoneen ilmettä saa muutettua paljon erilaisilla laatoil-la, joita löytyy jos jonkinlaista kokoa ja väriä. Laatoitukset veden-eristyskseen kannattaa aina teettää ammattilaisella.

Uudet kylpyhuonekalusteet

Kun asentajat ovat valmiiksi paikalla, voidaan pintojen lisäksi vaihtaa myös pesuallas, wc-istuin, kaapistot ja suihkuseinä.

– Putkiasentaja tekee putkitöiden lisäksi myös vesikalusteiden vaihdon, joten sitä varten ei tarvitse hankkia paikalle mui-ta asentajia, ja tästä aiheutuu säästöä työ kustannuksissa. Putki-asentaja hoitaa samalla kertaa kaikki tarvittavat putkityöt, koko kylpyhuone saadaan kuntoon, ja päästään yhdellä työmaan pe-rustamisella, Mäkinen sanoo.

Hän muistuttaa, että kylpyhuoneessa ei tarvitse säilyttää kaikkea vanhoilla paikoilla, vaan mahdollisuuksien mukaan muutoksia voidaan tehdä esimerkiksi vesipisteisiin ja vaihtaa wc-istuimen ja pesualtaan paikkoja.

– Silloin saadaan lisää toiminnallisuutta ja käytännöllisyyt-tä. Asuntojen taso nousee, ja se vaikuttaa koko rakennuksen ja osakkeiden arvoon.

Huoneistokohtaisella vesimittarilla säästöä

Mäkinen kertoo, että vesijohtojen uusimisen yhteydessä huo-neistoihin asennetaan nykyään myös vesimittarit, joilla pääs-tään seuraamaan huoneistokohtaista vedenkulutusta.

– Asukkaita varmasti kiinnostaa säästöt, joita omilla toimen-piteillä voi saada aikaan. Huoneistokohtaisen vesimittarin avulla asukas maksaa vedestä vain oman kulutuksensa mukaan.

»

Uudisrakentaminen • Toimitilat • Remontit

**Kun viimeistelyllä
on merkitystä**

JANNIS

Puh. 0400 376 909 • www.jannis.fi

ASKARRUTTAako ASBESTI?

EI HÄTÄÄ, OTA YHTEYTTÄ JA SOVI ASBESTI-KARTOITUKSESTA AHA-KARTOITTAJAMME KANSSA.



www.oulunasbestikartoitus.fi



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
Pintarakentus





Vaikuttaako kylpyhuoneen uusiminen aikatauluun?

Jos kylpyhuoneeseen vaihdetaan kalusteet putkiremontin yhteydessä, ei se Mäkisen mukaan juurikaan pidennä remonttiaikataulua.

– Asentamiseen ei mene sen enempää aikaa, kun vanhat kalusteet pitäisi kuitenkin asentaa takaisin. Säästöä tulee työkustannuksista ja lisäkuluja pääasiassa uusista kalusteista.

Kalusteiden toimitusaikataulu kannattaa varmistaa, että remonttiaikataulut saadaan sovitettua yhteen.

Kevyempi putkiremontti

Jos vanhat putkistot jätetään rakenteisiin ja uudet putket asennetaan vaikkapa koteloihin porrashuoneessa, ja viemärit saneerataan pinnoitusmenetelmällä, esimerkiksi sukitetaan viemärin sisäpinnat,

kylpyhuoneen pintoja ei remontin aikana tarvitse rikkoa.

– Silloin ei välttämättä ole hyötyä yhdistää muita remontteja. Jos vesikalusteet alkavat kuitenkin olla jo käyttöikänsä päässä, kannattaa miettiä vaihtamista. Myös laatat voi silloin vaihtaa, jotta pesutiloista tulee kauttaaltaan nykyaikaisemmat.

Asunnon taso nousee keittiöremontilla

Keittiössä tehtävä remontti ei yleensä liity varsinaiseen putkiremonttiin.

– Koska putkilinjat löytyvät kosteiden tilojen puolelta, putkiremontissa keittiön pintoja ei yleensä tarvitse avata, Mäkinen sanoo.

Keittiökalusteiden vaihtamisella saadaan kuitenkin asunnon taso nostettua, ja remontointi voi olla järkevää silloin, jos asukkaat ovat muutenkin pois asunnolta putkiremontin vuoksi. Jos esimer-



kiksi kylpyhuoneremontin yhteydessä tarvitaan muita ammattilaisia, heille voi olla tarvetta muuallakin asunnossa. Työkustannuksissa saadaan säästöä, kun osaajia on jo valmiiksi paikalla.

– Jos kylpyhuoneen koteloita on rakentamassa esimerkiksi rakennuspuolen kavereita, voidaan miettiä, mitä muuta he voisivat asunnossa tehdä.

Huoneistokohtaiset remontit

Kaikki osakkaat eivät välttämättä halua teettää ylimääräistä remonttia putkiremontin yhteydessä.

– Taloyhtiö tilaa tietyt työt, ja asukas voi sopia urakoitsijan kanssa sen päälle tehtävät remontit. Silloin asukas voi saada oman osuutensa edullisemmin. Kaikkien osakkaiden ei kuitenkaan tarvitse olla mukana, vaan remontteja voidaan toteuttaa myös huoneistokohdaisesti, Mäkinen toteaa.

Kannattaako sähköremontti yhdistää linjasaneeraukseen?

Toisinaan remonttien yhdistäminen ei tuo etua, vaan siitä voi olla myös haittaa, jos asukkaalle tulee liikaa häiriötä, ja remontti-aika kokonaisuudessaan venyy pitkäksi.

– Putkien uusiminen ei liity suoraan sähkötöihin, mutta jos kiinteistössä aiotaan tehdä jotakin muuta isompaa remonttia, voidaan se liittää putkiremontin yhteyteen. Asukkaat saattavat asua muualla linjasaneerauksen ajan, joten silloin on järkevää tehdä myös muita kiinteistön kuntoa parantavia töitä, jotka haittaisivat asumista. Tällöin voidaan toteuttaa remontteja, joille joka tapauksessa olisi lähitulevaisuudessa tarvetta, Mäkinen sanoo.

Hän muistuttaa, että eri remontteihin tarvitaan juuri kyseisen alan osaajia, ja yhdistäminen on yleensä järkevää silloin, jos voidaan käyttää samoja ammattilaisia eri remonteissa.

– Esimerkiksi sähköasentaja tarvitaan sähköremonttiin, eikä putkien asentajista ole siinä hyötyä.

Säästöjä isompia remontteja yhdistämällä

LVI-Tekniset Urakoitsijat -verkkosivujen mukaan pääkaupunkiseudulla tehdään enemmän muita korjaustoimia putkiremontin yhteydessä kuin muualla Suomessa. Yleisimpiä ovat sähkö- ja te-
leverkkojen uusiminen, energiatehokkuutta parantavat korjaukset sekä remontit taloyhtiön yhteisissä tiloissa. Myös piha-alueita sekä salaoja- ja sadevesiputkistoja uusitaan.

– Eri remonttien yhdistämisen hyödyt liittyvät yleensä muun muassa työmaan perustamiseen ja suojauksiin. Kustannussäästöä tulee myös työntekijöiden sosiaali-tiloihin ja kulkemiseen sekä muuhun logistiikkaan liittyvissä asioissa, Mäkinen sanoo.

Esimerkiksi julkisivuremontin yhdistämisestä putkiremonttiin ei ole hänen mukaansa juuri hyötyä, koska remontti ja siitä aiheutuvat häiriöt kohdistuvat eri paikkaan.

– Siitä voi aiheutua myös asukkaalle tarpeettoman paljon häiriötä, kun tehdään remonttia yhtä aikaa sekä asunnon sisällä että talon ulkopuolella.

Energiatehokkuuden tavoitteet huomioitava

Kiinteistöremontissa voidaan uusia mahdollisesti myös rakennuksen lämmitysmuoto.

Mäkinen kertoo, että seuraavan kymmenen vuoden aikana on kunnianhimoiset tavoitteet energiatehokkuuden suhteen, ja sitä parantavia toimenpiteitä on tuotava mukaan myös remontteihin. – Tätä ovat pehmentämässä erilaiset tukipaketit. Paine energiatehokkuuden lisäämiseksi on kuitenkin kova, ja kiinteistön energiankulutuksen pienentämiseen liittyviä asioita tullaan miettimään jatkossa paljon.

Remontit aiheuttavat häiriötä, mutta lopputulos palkitsee

Asunnon uudistaminen ja tason nostaminen muuttavat Mäkinen mukaan koko putkiremonttiin suhtautumista myönteisemmäksi, ja siitä aiheutuva häiriö ei tunnu silloin niin pahalta.

– Riippuu siitä, miten taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä suhtautuvat remonttiin ja markkinoivat asiaa asukkaille. On tärkeää, että taloyhtiössä tehdään järkevä suunnitelma. Remonttien suunnittelu on luonteva syy olla tekemisissä muiden asukkaiden kanssa, kun kokoonnutaan miettimään vaihtoehtoja. Se on myös hyvä asia yhteisöllisyyden kannalta. ■

Lähde: www.lvi-tu.fi

Teksti: Tiina Raatikainen

ENERGIAN HINTA KÄY NYT TALOYHTIÖN KUKKAROLLE – MIKÄ AVUKSI?

Energian kallistuminen aiheuttaa taloyhtiöissä väistämättä kulujen nousua.
Onko taloyhtiössä mahdollista saada energiakustannuksia kuriin ja jos niin, miten?



– Olemme joutuneet epävarmuuden ja ei-ennustettavuuden tilaan. Kukaan ei osaa sanoa varmasti, missä mennään ja millaisia yllätyksiä on mahdollisesti vielä edessä, energia-asiantuntija **Päivi Suur-Uski** Motivalta kuvailee energian saatavuuteen ja sen hintaan liittyvää tilannetta tällä hetkellä.

Taloyhtiössä mietitäänkin nyt kuumeisesti, mitä tilanteelle olisi tehtävissä ja miten energiakustannuksissa voitaisiin säästää, etteivät taloyhtiön kulut nousisi liikaa. Joudutaanko kustannusten nousun vuoksi nostamaan vastikkeita tai tinkimään jostakin? Auttaisiko lämmitysjärjestelmän vaihto vai onko olemassa muita ratkaisuja, joilla kiinteistön energiatehokkuutta saataisiin parannettua?

Samanaikaisesti kiihtyvä ilmastomuutos saa miettimään energian hinnan lisäksi myös sen vähähiilisyyttä.

Lämmitysmuoto – onko sillä väliä?

Kaukolämpö on tällä hetkellä yleisin lämmitysmuoto taloyhtiöissä. Se on myös tänä päivänä kaikkialla Suomessa pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta hyvin vihreää. Suur-Uskin mielestä energian vihreys ei olekaan kysymys, mitä tarvitsisi enää tällä hetkellä kauheasti miettiä.

– Energia-ala ratkaisee jäljellä olevat ongelmat joka tapauksessa lähivuosina tai viimeistään seuraavalla vuosikymmenellä, jolloin kaikki tarjolla olevat ratkaisut tulevat olemaan vähähiilisiä.

Myöskään hinnoissa ei Suur-Uskin mukaan ole merkittävästi eroja. Jos energian hinta nousee, se nousee kaikissa lämmitysmuodoissa, mitään edullisia vaihtoehtoja ei ole.

Lämmitysjärjestelmän muutosta ei siis ole Suur-Uskin mielestä syytä miettiä, jos käytössä oleva järjestelmä toimii vielä hyvin. Poikkeuksena on öljylämmitys, joka on vielä käytössä osassa kerros- ja rivitaloyhtiöitä, ja josta irrottautuminen olisi korkea aika alkaa suunnitella.

– Mutta jos taloyhtiö on esimerkiksi kaukolämmössä, ei ole mitään syytä miettiä sen vaihtamista. Siinä suorastaan kannattaa pysyä, sillä kaukolämpö on meidän energiajärjestelmämme todella tärkeä osa, joka mahdollistaa uusia tulevaisuuden ratkaisuja, joissa voidaan hyödyntää paikallisesti tuotettua energiaa. Esimerkiksi teollisuuden hukkalämpöjä ei voitaisi hyödyntää ilman kaukolämpöverkkoa, Suur-Uski toteaa.

Energiatehokkuutta lisääviin remonteihin kuuluu myös lämmöntalteenoton asentaminen, joka voidaan tehdä niin kaukolämpö- kuin maalämpökiinteistöihin. Siinä ilmanvaihdon kautta poistuva energia – noin 25 -35 % – otetaan talteen sen sijaan, että sen annettaisiin mennä hukkaan. Lämmöntalteenotto onkin Suur-Uskin mukaan yleensä pitkällä tähtäimellä kannattava ratkaisu.

– Nyt, kun remonttikustannukset ovat kallistuneet, lämmöntalteenotosta parhaat kannattavuudet saavat kuitenkin tällä hetkellä ne taloyhtiöt, joissa remontti on jo tehty.

Huomio energiatehokkuuden parantamiseen

Olemassaolevaa toimivaa lämmitysjärjestelmä ei siis ole tarpeen lähteä vaihtamaan. Ennemmin kannattaa satsata siihen, että käytössä oleva järjestelmä pidetään sen kuntoa seuraamalla ja huolloilla mahdollisimman energiatehokkaana.

– Energiatehokkuus onkin noussut nyt arvoon arvaamattomaan ja siihen panostamalla taloyhtiö voi saada säästöjä jo ensi talvena, Suur-Uski korostaa.

Monet taloyhtiöt ovat suurien säästöjen toivossa vaihtaneet kaukolämmöstä maalämpöihin ja saaneetkin suuria säästöjä lämmityskuluissa. Suur-Uskin mukaan nämä säästöt eivät kuitenkaan ole yleensä pelkästään maalämmön tuottamaa etua.

– Kun on vaihdettu maalämpöön, on koko lämmitysjärjestelmä laitettu remontin yhteydessä kuntoon ja tehty isosti työtä lämmitysverkoston oikeiden asetusten eteen. Lämmitysjärjestelmän tasapainotusta, patteriverkoston säätöä ja muita ener-

»



airvisio

SISÄILMAPALVELUT

- IV-kanavien puhdistukset
- Mittaus ja säätö
- Kylmälaitteiden huolto ja asennukset
- Sisäilmaongelmien ratkaiseminen

www.airvisio.com 045 122 1933



ILMALÄMPÖPUMPPUJEN MYynti, ASENNUS JA HUOLTO SÄHKÖASENNUKSET

Palvelen asiakkaitani
kaikkialla Oulun seudulla.

TuRetek

www.turetek.fi

☎ 0400 895 395
tuomo.rekinen@turetek.fi
Ketokuja 6, 90440 KEMPELE



Ilmalämpöpumpun hankkiminen on nyt ajankohtaista!



SÄÄSTÄ LÄMMITYS- KULUISSA JOPA 50%!

Meiltä uusimmat
Mitsubishi Electric
ja Gree ilmalämpö-
pumput suoraan
varastosta!

Tule tutustumaan
ilmalämpöpumppu-
uutuuksiin
myymälässämme.
Meiltä myös
edullinen rahoitus!



MITSUBISHI
ELECTRIC
Changes for the Better



HANKINTA-
TURVATUOTE

Scanofficen lämpöpumput alueellasi toimittaa



KYLMÄCENTER OY

AMMATTILAINEN PALVELUKSESSASI

Palolankuja 3, 90620 OULU p. 040 506 8945
myynti@kylmacenter.fi | www.kylmacenter.fi

giatehokkuutta lisääviä toimia voi tehdä muutenkin kuin lämmitysmuotoa vaihdettaessa.

– Energiatehokkuus ja säästöt saadaan varmistettua, kun järjestelmään lisätään vielä lämmitystä ohjaava taloautomaatio.

Helpot ja tehokkaat keinot

Energiaa voi säästää lisäksi erilaisilla pienillä toimenpiteillä, kuten huonelämpötiloja alentamalla. Asuntoja yllä lämmitetään vielä tällä hetkellä paljon, mikä ei ole ilmanlaadun eikä asumisterveydenkään kannalta hyvä asia.

– Tutkimusten mukaan tiettyyn lämpötilaan myös tottuu. Monissa taloyhtiöissä saataisiin säästöä jo, kun huonelämpötiloja lasketaisiin 20-22 asteen tasolle.

Lämpötilan korkealla pitämisen tarve voi johtua ilmanvaihdon puutteista, mikä saattaa tuntua vaikkapa vedon tunteena asunnoissa. Ilmanvaihtojärjestelmän säätöjen tarkistus ja niiden laittaminen kohdalleen sekä ovien ja ikkunoiden tiivistäminen auttavat ratkaisemaan tämän ongelman, jolloin huonelämpötilan alentaminen ei tunnukaan enää niin epämukavalta.

Toinen asia, millä voitaisiin saada nopeasti säästöjä, on lämpimän veden kulutuksen vähentäminen. Käyttöveden lämmittämiseen kuluu tyypillisesti noin 20–30 % kiinteistön ostetusta lämmitysenergiasta.

Eniten lämmintä vettä kuluu peseytymiseen. Suihkuaikojen lyhentäminen onkin yksi merkittävä asia, jonka jokainen asukas voi tehdä taloyhtiön energiansäästön eteen.

Vesimittareiden käyttöön otto on ollut yksi tehokas keino, jolla monissa taloyhtiöissä on saatu lämpimän veden kulutusta alennettua huomattavasti. Nykyään vesimittarit tulee lisätä huoneistoihin isompien korjaushankkeiden yhteydessä, mutta Suur-Uskin mukaan ilman vesimittareitakin voitaisiin taloyhtiössä saada säästöjä, kunhan vain yhteistä tahtoa löytyy.

– Joissakin taloyhtiöissä on jo tehty kampanjointia asian suhteen ja saatu sillä myös hyviä tuloksia aikaiseksi. Jo tietoisuus siitä, miten paljon energiaa taloyhtiössä menee veden lämmitykseen, herättää monet miettimään omaa vedenkäyttöään. Myös painetason tarkistuksilla ja vettä säästäviin vesikalusteisiin vaihtamalla voidaan saada säästöjä veden kulutuksessa.

Freepik



**Tarjoamme kokonaisvaltaista palvelua
kiinteistöjen lämmityssaneeraukseen.
Meiltä myös kaikki muut lvi-alan palvelut.**

Myymälästä kaikki alan tarvikkeet.

Voudintie 6, 90400 Oulu P. 044 777 6800

Lämpötilat kohdilleen

Taloyhtiössä kannattaa seurata eri tilojen huonelämpötiloja, jotta tiloja ei lämmitetä liikaa. Lisäksi lämpötiloja seuraamalla on mahdollista havaita vikaantuminen lämmitysjärjestelmässä.

Lämmityskaudella yleisinä ohjearvoina voidaan pitää seuraavia lämpötiloja. Kannattaa kiinnittää huomiota myös muiden kuin asuintilojen lämpötilojen alentamiseen. Porraskäytävän ei tarvitse olla yhtä lämmin kuin asuintilan.

- Asuintilat 20–22 °C
- Porrashuoneet, varastotilat 15–18 °C
- Autotallit noin 12 °C
- Kylmäkellarit 4–6 °C

Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeessa todetaan, että asuinhuoneen sisäilman lämpötilan välttävä taso on 18 °C. Lämmityskaudella sisäilman lämpötilan tulisi pysyä alle 23–24 °C:een.

Taloyhtiössä on tärkeää, että jokaisessa huoneistossa on lämpömittari sisäilman lämpötilan mittaamista varten. Näin pystytään seuraamaan lämpötiloja lämmityskaudella ja havaitsemaan mahdolliset ongelmat lämmitysjärjestelmän toiminnassa. ■

Lähde: Motiva



Valitse oma älykäs kaukolämpösi.

Tutustu uusiin kaukolämpöpaketteihimme ja löydä itsellesi sopivin ratkaisu:

www.oulunenergia.fi/kaukolampo

OULUN ENERGIA
POHJOISTA VOIMAA

Reilu

Onni

Valve

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



PALVELUT JA ASUMINEN



Teksti: Elina Salmi

LUKITUKSEN UUDET TUULET

Älykkäät lukot ovat jo monessa taloyhtiössä arkipäivää. Ja miksikäs ei – kadonneiden avainten kuumeinen etsintä ja lukkojen uudelleen sarjoitukset ovat niiden myötä historiaa. Myös vanha mekaaninen järjestelmä on melko helposti päivitettävissä älykkääksi.





Freepik

- Uudiskohteisiin asennetaan lukitusjärjestelmiä laidasta laitaan, mutta esimerkiksi vuokrakohteissa valinta kohdistuu nykyään lähes poikkeuksetta älyjärjestelmään, toteaa lukkoseppämestari **Katri Koskela**.

- Se on järkevää, koska vaihtuvuus on suurempi kuin vaikkapa osaketaloissa. Avaimia katoaa useammin ja älyjärjestelmässä niiden kulkuoikeuksien poistaminen on helpompaa ja edullisempää kuin perinteisessä, mekaanisessa lukitusjärjestelmässä. Siten älykäs lukitusratkaisu maksaa itsensä aika nopeasti takaisin, vaikka onkin kalliimpi kuin perinteinen, mekaaninen lukitus.

- Pienet osaketalat valitsevat usein mekaanisen lukitusjärjestelmän kustannussyistä, mutta esimerkiksi arvotalot – joissa ei välttämättä vähäisen vaihtuvuuden takia ole tarvetta älylukitukselle – vaihtavat siihen, koska hyvä lukitus ylläpitää myös asunnon arvoa suojauksen lisäksi.

Kadonneet avaimet aiheuttavat päänvaivaa

Perinteisen, mekaanisen lukituksen akillen kantapää on katoavat avaimet. Kun avain hukkuu, niin vaikka asunnon lukko sarjoitetaan uudelleen, pääsee mahdollisesti väärin käsiin joutuneella avaimella edelleen kulkemaan talon yleisissä tiloissa.

Lukon uudelleen sarjoitus on myös hidas prosessi. Kuvittele tilanne, jossa kassisi varastetaan ja se sisältää sekä avaimet että sellaisia henkilötietoja, joiden avulla voi helposti yhdistää avaimet oikeaan osoitteeseen. Mekaanisessa järjestelmässä lukkoliike tilaa sarjajamutoksen ja odottaa joitakin päiviä tehtaalta tietoja kadonneesta avaimesta ja uusia avaimia. Sillä aikaa sinä turvaat kotiasi pysymällä kotona 24/7 ja odottelet lukkoseppän tuloa.

Jonkinasteinen riski on myös se, että mekaanisia avaimia pystyy kopioimaan, vaikkei se ihan yksinkertaista olekaan.

Kun talossa on älykäs lukitusjärjestelmä, muuttuu tilanne huomattavasti helpommaksi ja lisäksi säästyy selvää rahaa. Kadonnut avain voidaan poistaa käytöstä samana päivänä ja kustannukset

ovat yleensä noin kolmasosa uudelleen sarjoituksesta.

Älyjärjestelmässäkin avain on edelleen avaimen näköinen

Pientaloissa avaimettomat ratkaisut ovat yhä suosituimpia, mutta taloyhtiöissä luotetaan yhä avaimiin. Ne ovat usein talon senioriasukkaillekin helpompi ja tutumpi vaihtoehto.

Elektromekaanisissa lukoissa – esimerkiksi iLOQ ja Abloy Pulse – avain on fyysisesti avaimen näköinen, mutta sen sisällä on siru, jonka lukko lukee ja aukeaa. Jos huoneiston avaimista yksi katoaa, poistetaan vain kadonneen avaimen oikeudet. Huushollin muut avaimet toimivat edelleen normaalisti.

Käytännössä homma toimii siten, että alkajaisiksi isännöitsijä saa tiedon kadonneesta avaimesta. Hän ilmoittaa asiasta lukkoliikkeelle, joka laittaa kyseisen avaimen niin sanotulle poistolistalle. Sen jälkeen lukkoliike käy kohteessa ja kiertää poistamassa oikeudet.

Vielä edullisempi vaihtoehto on se, että lukkoremontin yhteydessä alaovelle on asennettu lukija. Kun tallessa olevaa avainta näytetään lukijalle, se "imaisee" sirulle tiedot kadonneesta avaimesta, poistaa sen oikeudet ja levittää tiedon myös yleisten tilojen lukkoille. Tällöin asukas itse voi hoitaa avaimen poiston järjestelmästä.

Kustannussäästö on merkittävä. Mekaanisen lukon uudelleen sarjoittaminen maksaa noin 350 euroa. Elektromekaanisen – siis älylukon – avaimen poisto niin, että lukkoseppä käy kohteessa, maksaa noin 100 euroa. Jos poisto hoidetaan etänä ja asukas itse kiertää tallessa olevan avaimen kanssa lukot läpi, puhutaan enää muutamasta kympestä.

Älylukko vain omaan oveen?

Uudet järjestelmät tuovat mukanaan myös skaalautuvuuden. Esimerkiksi saunavuorot voidaan antaa niin, että asukkaalla avain toimii saunan ovesta vain hänen omalla saunavuorollaan. Samoin niin

»

MEILTÄ LAATUA
YRITYKSIIN, KOTEIHIN,
TALOYHTIÖILLE JA MÖKEILLE.

VARTIOINTIPALVELUT
KAMERAT
HÄLYTYSJÄRJESTELMÄT



POKO

WWW.POKO.OY.FI

TaLep
Palvelut

*Asiakaslähtöistä
isännöinti- ja
tilitoimistopalvelua!*

Puh. 010 292 2830 • www.talep.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

**ISÄNNÖINTI
H.LAHTI**

**AKTIIVISEMPAA ISÄNNÖINTIÄ
JO VUODESTA 1985**

Pyydä tarjous: www.hlahti.com | tomi@hlahti.com
Torikatu 22 A, Oulu

Freepik



sanottujen "emännän avain"-järjestelmien käyttö tippuu kokonaan pois, kun tarvittaessa vain yhteen asunnon avaimen voidaan liittää laajemmat oikeudet – kulku esimerkiksi pesutupaan, kuntosalille ja vastaaviin paikkoihin.

Älykkäissä järjestelmissä on myös mahdollista painavalta syyllä (esimerkiksi pyörävarkaudet tai verkkokellarimurrot) laittaa lukkoihin kulunvalvonta päälle, jolloin lukko luo listaa käytetyistä avaimista ja poliisi voi käydä tarkistamassa, kenen avaimella tiloissa on viimeksi liikuttu.

Lukoston ylläpito-oikeudet ovat uusissakin järjestelmissä aina lukkoliikkeellä ja isännöitsijä tai kiinteistönhuolto pyytävät muutoksia, kun on tarvetta niille. Näin siksi että lukitusjärjestelmään saa kajoa vain sellainen yritys, jolla on poliisihallituksen myöntämä turvallisuusalan elinkeinolupa.

Markkinoilla on myös lisälaitteita, joilla voi muuttaa oman asuntonsa perinteisen lukon älylukoksi. Laite asennetaan olemassa olevan lukkomekanismin päälle niin, että olemassa olevaan lukkorakenteeseen ei tarvitse tehdä muutoksia. Etäohjattava moottori vääntää lukkonuppia ja avaa oven – haluttaessa automaattisesti, kun lähestyt ovea si älypuhelimien bluetooth-yhteys päällä.

Vempelettä ohjataan älypuhelinapplikaatiolla ja se maksaa joitakin satasia. Lukko toimii edelleen myös avaimella.

Haastateltava toimii IHL Turva Oy:ssä toimitusjohtajana, on Turvaurakoitsijat ry:n ensimmäinen varapuheenjohtaja ja on maamme ensimmäinen lukkoseppämestarin vaativan tutkinnon suorittanut nainen.

Kaikki hyötyvät esteettömyydestä

Esteettömyydestä ei ole haittaa, siitä hyötyvät kaikki. Jotkut hyötyvät enemmän ja joillekin se on välttämättömyys. Esteettömyyttä arvostaa silloin, kun liikkuu esimerkiksi muuttokuorman, painavan matkalaukun, lastenvaunujen tai liikkumisen apuvälineiden kanssa.

Esteettömyys on myös yhdenvertaisuutta. Asumisen periaatteisiin kuuluu mahdollisuus valita asunto mieltymysten ja taloudellisten resurssien mukaan pientalosta tai kerrostalosta, ylimmästä tai alimmasta kerroksesta.

Taloyhtiö on tässäkin asiassa paljon vartijana ja sen tulee huolehtia kiinteistön yleisestä esteettömyydestä piha-alueella ja yhteisissä tiloissa. Peruskorjauksen yhteydessä kannattaa parantaa rakennuksen esteettömyyttä.

ARA antaa avustusta esteettömyysremontteihin, joihin kuuluvat myös hissiremontit, kaiteiden asennukset ja vaikkapa luiskien rakentamiset. Myös ovien esteettömyys eli oviautomatiikka asukkaan omassa kulkuavaimessa helpottaa kulkua ja kuuluu avustusten piiriin.

Esteettömyyttä pohdittaessa kannattaa miettiä muun muassa seuraavia asioita:

Porraskäytävä

Onko tila valoisa ja kontrastit riittävän suuria? Voisiko värin valinnalla parantaa valaistustasoa? Ovatko käsijohteet sellaiset, että niistä saa pitävän otteen? Ulottuvatko ne portaiden koko matkalle?

Lukituksen uusiminen

Minimoidaan oven avaamiseen tarvittava voima lukkotyyppiin ja painikkeen valinnalla ja ovitiivisteiden uusimisella. Ulko-ovissa ovipumpun säädöillä voidaan helpottaa ovien ja lukkojen avaamista. Oviautomatiikka aukaisee oven kyynärkytkimellä tai lukijalla.

Ovien uusiminen

Ovatko kynnykset välttämättömiä? Parantaisiko ovien kätisyyden muutos käytettävyyttä ja turvallisuutta?

Ikkunoiden uusiminen

Mieti ikkunapainikkeiden asennuskorkeuksia, painikkeen ja lukon tyyppiä sekä ikkunan avattavuutta.

Taloyhtiön yhteiset tilat

Onko niihin pääsy sujuvaa talon kaikilla asukkailla? Jätekatosten, yhteisten säilytystilojen, pesutuvan, saunatilojen ja kerhohuoneiden esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota.

Piha-alue

Sisäänkäynnille, jätepisteelle ja autopaikalle on esteetön kulku.

Piha-alueen valaistus

Pihalle ei saa muodostua valaistuksen katvealueita. Turvallinen valaistus on mahdollisimman tasainen, pimeä piha voi tuntua pelottavalta.

Piha-alueen pintamateriaalit

Pihan kulkuväylien tulisi olla kovapintaisia ja tasaisia, jotta liikkuminen pyöräillisten apuvälineiden kanssa olisi vaikeatonta. Portaiden ja luiskien molemmin puolin tulisi olla tukikaiteet. Portaot eivät saa olla liian jyrkät. Piha-alueella olisi hyvä olla aktivoivia ja liikkumaan houkuttelevia alueita. Pihan leikkivälineet voivat olla yhteisiä talon lapsille ja ikääntyneille.

Asukkaiden turvallisuutta lisää, jos ulko-oven läheisyydessä katetulla alueella on istuin, jolle istahtaa, kun kenkiin laitetaan liukastumisesteitä. ■

Lähde: ymparisto.fi

Teksti: Tiina Raatikainen

TALOYHTIÖN SIIVOUKSESSA KANNATTAA PANOSTAA LAATUUN





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

Siisti porraskäytävä on taloyhtiön käyntikortti, hyvinä säilyneet pinnat taloyhtiön pitkän tähtäimen kunnossapitoa. Siivouspalvelua ostettaessa on syytä kiinnittää huomiota laatuun, mutta myös palveluntarjoajan vastuullisuuteen.

Siivouspalvelun kustannuksista 85%, joissakin tapauksissa jopa 90%, on henkilöstön palkkauskustannuksia.

Vaikka yleinen kuvitelma on, että kaikki osaavat siivota, on tehokkaassa ja laadukkaassa siivouksessa kyse nimenomaan ammatitaidosta. Ei ole samantekevää, millä aineilla, menetelmillä tai millä kosteudella lattiat esimerkiksi pestään.

– Siivouspalvelua ostettaessa tulisi kiinnittää huomiota laadulliseen osaamistasoon, miten hyvin palveluntuottaja panostaa henkilöstönsä perehdyttämiseen ja kouluttamiseen. Se merkitsee aina myös rahallista panosta. Laadusta kannattaa maksaa eikä halvin todellaan ole aina se paras, toteaa toiminnanjohtaja **Sari Mattila** SSTL Puhtausala ry:stä.

– Pitkällä aikavälillä laadukas palvelu on myös se edullisin, Mattila jatkaa.

SSTL Puhtausala ry on puhtausalan neuvonta- ja koulutusjärjestö, joka auttaa puhtausalalla toimivia kehittämään ammatillisesti ja etenemään urallaan sekä jakaa yleistä tietoa alasta ja sen kehittämisestä kiinnostuneille toimijoille ja yhteisöille.

SSTL:ssä on haluttu tuoda esiin sitä, että myös asiakkaita, kuten taloyhtiötä, pitäisi kannustaa ja sitouttaa laadunvalvontaan. Jos laatu ei kiinnosta asiakasta, niin vaarana on, ettei siivouksen laadun kehittäminen kiinnosta pitkällä tähtäimellä palveluntoimittajaakaan. Tarvittavien toimenpiteiden tekemättä jättäminen saattaa johtaa

myöhemmin isompiin ja kalliimpiin korjaustoimenpiteitä vaativiin ongelmiin, kuten lisääntyvään perussiivouksen tarpeeseen ja pintamateriaalien kulumiseen.

Siivous kiinteistön tarpeiden mukaan

Mattila näkee, että palvelusuunnitelma tulee laatia aina kiinteistökohtaisesti ja yhteistyössä palvelunostajan kanssa, määrittää tarpeet ja se, miten laatua valvotaan.

– Itse en kannata neliötehoja enkä kerran viikossa sitä ja tätä -suunnittelumallia. Suunnitelmassa tulisi sen sijaan huomioida muun muassa se, missä rakennus sijaitsee, minkälainen sen ympäristö on, millaisia rakennusmateriaaleja on käytetty ja miten paljon vaikkapa saunatiloja käytetään.

Jos taloyhtiössä on esimerkiksi paljon saunavuoroja, siivoustaajuudet voivat olla korkeammalla tasolla kuin joissakin muissa taloyhtiöissä. Jos taloyhtiössä taas on paljon iäkkäitä ihmisiä, saatetaan siellä haluta erityisen huomion kiinnittämistä pintojen perusteellisempaa puhdistamiseen tartuntatautien pysäyttämiseksi.

Matotukset kuntoon!

Lian määrittys liittyy ympäristöön, kuinka paljon ja mitä likakuormaa

LUOSIIVOUS
PUHDAS VALINTA

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMIEN
PUHDISTUKSET • MITTAUKSET • SÄÄDÖT



Olemme Oulun talousalueella huoltaneet yli 500 Asunto Oy kohdetta!

KYSY TARJOUS!
P. 045 201 3010
MARKUS KOKKO
www.luosiivous.fi

VAIHTOLAVAT
rakennustyömaille ja siivoustalkoisiin
Meiltä myös **JÄTEASTIANTYHJENNYKSET**





Kiinteistöhuollon päivystys 24h
Laadukasta ja joustavaa palvelua paikallisesti jo 50-vuotta.

☎ **08 5400 409** • sr-kiinteistohuolto.fi



**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI

kiinteistöön kertyy. Suurin osa kiinteistöön tulevasta liasta tulee ihmisten mukana ulkoa, vain pieni osa ilmanvaihdosta tai huoneistoista. Kiinteistön tuulikaappimatotuksiin kannattaakin kiinnittää huomiota. Tuulikaappimatotuksella pystytään minimoimaan rappuun tulevan lian määrä.

– Jopa 80 % likämäärästä voidaan pysäyttää laadukkailla, riittävän usein vaihdetuilla tuulikaappimatoilla.

Tärkeää joka tapauksessa olisi, että palvelunostaja ja palveluntilaaaja yhdessä määrittelevät, mitkä tarpeen mukaiset siivoustaajuuudet ovat. Ne voivat elää myös vuodenaajoista ja muista tekijöistä riippuen paljonkin.

Ylisiivoamaanakaan ei kannata lähteä.

– Asuin itse ennen kerrostalossa, jossa ostettiin siivousta mielestäni yli tarpeen. Hyvä puoli siinä kuitenkin oli, että paikkat olivat aina hyvässä kunnossa. Porraskäytävä oli erittäin edustava, ja kaikki asukkaat hyvin tyytyväisiä.

Palveluntuottajan vastuullisuus

Siivouspalveluita ostettaessa ei tule tänä päivänä unohtaa myöskään vastuullisuuskysymyksiä, kuten ympäristöasioiden huomioimista. Ympäristöasioiden huomiointi toteutuu muun muassa siivousmenetelmien valinnassa, välineissä, koneissa ja materiaalien kierrätettävyydessä.

– Tänä päivänä ei siivota myrkyillä, vaan kaikki vastuulliset palveluntuottajat ovat siirtyneet ympäristöystävällisiin menetelmiin. Elintarviketeollisuuden sivutuotteena syntyy tänä päivänä hyviä raaka-aineita puhdistusteollisuuteen. Tuotteelle annettu Joutsen-merkki puolestaan edellyttää, että käytön aikainen kokonaiskierrätettävyys on otettu siinä huomioon, Mattila kertoo.

Myös siivouksen hygieenisyyteen on tärkeää kiinnittää huomiota. Siivouspyyhkeet tulisi pestä riittävässä lämpötilassa.

– Siivouskeskuksessa tulisi olla myös riittävä ilmanvaihto, jotta välineet pääsevät kuivumaan kunnolla, Mattila muistuttaa.

Onhan paperit kunnossa?

Ostajan olisi myös syytä varmistaa, että palveluntarjoajan viralliset paperit ja työnantajavelvoitteet ovat kunnossa. Epäilystä harmaasta taloudesta ei saisi olla. Asian suhteen kannattaa olla hereillä erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muualla Suomessa. Kaikilla työntekijöillä pitäisi olla veronumero.

– Kilpailutettaessa voidaan velvoittaa, että palveluntarjoajat toimittavat tarpeelliset dokumentit taloyhtiölle. Etenkin kun käytetään ulkomaista työvoimaa, olisi hyvä varmistaa, että työluvat ovat kunnossa.

Palveluntarjoajaa ei kannata kuitenkaan Mattilan mukaan valita pelkästään papereiden kautta, vaan olisi hyvä tavata myös yrityksen edustajat. Ihmisten välisellä kemiälläkin kun on aina merkitystä.

Apua siivouspalvelun ostoon

Siivouspalvelun ostoon on tarjolla myös apua. Kilpailutuksen tueksi voi hankkia esimerkiksi konsultointiapua puolueettomalta ammattilaiselta.

Puhtausalan sivuilta löytyy myös siivousalan ostajan opas, jota SSTL Puhtausala on ollut yhtenä työryhmän jäsenenä PAMin, Tamkin ja JHL:n kanssa tekemässä. Katri Jakosuo ja Leila Kakon toimittama Osta oikein ja järkevästi Opas ammattisiivouspalveluita hankkiville yksityisille ja julkisille organisaatioille on ladattavissa SSTL Puhtausalan sivuilta osoitteesta: puhtausala.fi/tietoa-alasta/ostajalle ■

www.puhtausala.fi



Toimisto
Kiinteistö- ja
koneurakointipalvelut
045 113 7929

Remonttipalvelut
0400 685 302

Siivouspalvelut
040 588 7850

PÄIVYSTYS 24H/VRK ☎ 0400 685 302

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



TALOYHTIÖIDEN, KIINTEISTÖJEN JA YRITYSTEN
SIIVOUSKUMPPANI
OULUN SEUDULLA!

**Teemme asiakkaan tarpeeseen perustuen
sekä säännöllistä ylläpitosiivousta että
kertaluonteisia siivouskeikkoja.**

Olemme raikas ratkaisu niille tahoille, jotka
hakevat laadukasta ja luotettavaa siivouspalvelua
järkevään hintaan. Toimiva, tehokas siivous on paras
käyntikorttimme – ja työn jälki puhuu puolestaan.

Rääätälöimme siivouspalvelut
täysin asiakkaan tarpeiden mukaan
– ota yhteyttä, niin jutellaan lisää!



www.tuplaluuta.fi

p. 050 518 2408 | info@tuplaluuta.fi



Merantin palvelutiimi palvelee

Meranti tarjoaa asiakkailleen monipuolisen valikoiman
siivouspalveluja: toimitila- ja kiinteistösiivous,
rakennussiivous, erikoispalvelut kuten ikkunoiden,
julkisivujen, kattojen ja hallitilojen pesut, kotisiivous-
palvelut ja MerantiAkademia -asiantuntijapalvelut.

Merantin palvelutiimi neuvoa ja auttaa kaikissa
puhtaanapidon ongelmissa.

Kysy ja pyydä tarjous:



Marianne Tuomainen

Yksikön päällikkö
marianne.tuomainen@meranti.fi
p. 050 477 8598



Sari Kivioja

Palveluasiantuntija
sari.kivioja@meranti.fi
p. 050 466 2596



Tiina Rauhio-Räisänen

Palvelukoordinaattori
tiina.rauhio-raisanen@meranti.fi
p. 050 411 8440



Heidi Sääskilahti

Palveluesimies
heidi.saaskilahti@meranti.fi
p. 050 452 5530



Antti Rimpeläinen

Palveluesimies
antti.rimpelainen@meranti.fi
p. 040 487 8779



Johanna Sallinen

Palveluesimies
johanna.sallinen@meranti.fi
p. 050 401 8744



Haaransuonkuja 10, 90240 Oulu
p. 020 833 3150

www.meranti.fi

PARVEKELASIT
TERASSILASIT
ALUMIINIKAITTEET
LASIKATOT

GLASCON

myynti@glascon.fi | www.glascon.fi

**OULUN
PALAMETALLI**

Myös isojen erien toimitus!

METALLIMYYNTI

JA KONEPAJAPALVELUT

**METALLITYÖT
MITTATILAUSTYÖNÄ mm.**

• ROSKAKATOKSET
• PORTIT • KAITTEET

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

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