

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2026
OULU

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **OULU 2026**

Painosmäärä 3 000 kpl

Jakeluyhtiö Suomi Oy

Kustantaja

Nexus Media Oy, Tampere

www.nexme.fi

Julkaisija

Nexus Media Oy, Tampere

Tekstit

Advertoriaalit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi, Ulla Sirén

Taitto ja graafinen suunnittelu

Nexus Media Oy

Printall AS 2026

Korjaushankkeita horisontissa – mutta mistä rahoitus?



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

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

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

Korjaustarpeita olisi edelleenkin, ja tilanne niiden osalta monella taloyhtiöllä hyvin ajankohtainen. Joidenkin taloyhtiöiden viime vuosina raportoimat lainansaantihaasteet ovat kuitenkin jatkuneet, ja jopa jossain määrin yleistyneet kaikkialla Suomessa verrattuna vuoteen 2023. Varsinkin pienillä taloyhtiöillä on ollut haasteita löytää rahoitusta hankkeisiinsa, jolloin viime kädessä ratkaisuna ovat olleet osakkaiden henkilökohtaiset lainat.

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

Lämpimin terveisin,

Petri Kaukonen
päätoimittaja



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

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

TEEMME KAUPPAA MONELLA TAVALLA

asiakaskäynneillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää



Karelia Ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!



Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781

peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

[www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-oulu2026](http://www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2026)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2026
OULU

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



SISÄLTÖ

1 KORJAUSHANKKEITA HORISONTISSA – MUTTA MISTÄ RAHOITUS?

Päätoimittaja Petri Kaukonen

5 PIHA & RAKENNUSHANKKEET

6 Piharemontin tärkein osa on pinnan alla

9 Taloyhtiön turvallisuus koostuu monista pienistä asioista

12 Vinyylitalo Oy – Vinyyliaita pysyy siistinä vuosikymmenestä toiseen

13 ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA

14 Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehostusta

18 Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä

21 Uudenmaan Saumauspalvelu Oy – USP saumaa rautaisella ammattitaidolla

23 Coating Source Oy – Teknisesti vahvimmat kattoratkaisut NowoCoat-tuotteilla

25 LVI & ENERGIA

26 Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla

28 Taloyhtiön sisäilmaongelmien jäljille

31 PALVELUT & ASUMINEN

32 Mielikuva taloyhtiöstä syntyy jo porraskäytävässä

34 Digitalisaatio taloyhtiössä – hyötyjä ja haasteita

36 Kiinteistöhuolto Jurvelin Oy – Luottamuksesi arvoista kiinteistöhuolto

37 Rehtimaalaus Oy – Vuodesta toiseen viihtyisä taloyhtiö



Freepik



Freepik



Freepik



Dreamstime

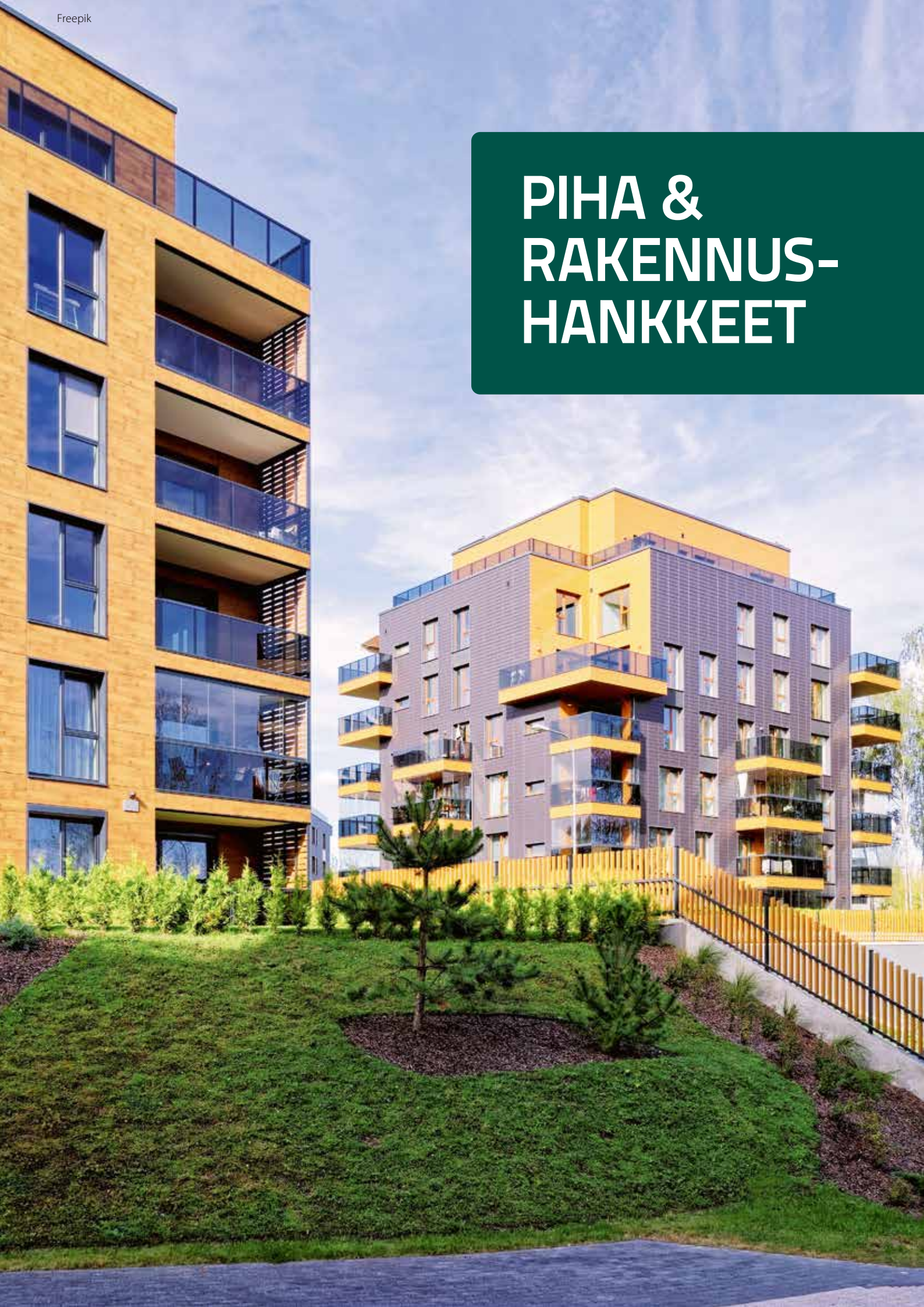
KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



PIHA & RAKENNUS- HANKKEET





Teksti: Elina Salmi

PIHAREMONTIN TÄRKEIN OSA ON PINNAN ALLA

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

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

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi päässeitä pihoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfaltoitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakennekerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin

vonksin, koska kunnolliset pohjatyöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttötarpeen muuttuminen ovat hyvä syy laittaa piharemontti yhtiössä harkintaan. Samassa yhteydessä – kun kerran piha joka tapauksessa kaivetaan auki – on hyvä vaikkapa parantaa turvallisuutta uusimalla valaistusta ja rakentaa tai vähintäänkin varautua rakentamaan sähköautojen latausinfra. Lasten leikkipaikka ja -välineet kannattaa myös tarkastaa ja tarvittaessa uusia nykymääräysten mukaisiksi, jatkaa Pirttijärvi.

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjau-

tuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistaa kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kastuvat.

Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

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

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

Vaikkei taloyhtiön olisikaan tarkoitus vielä rakentaa sähköautojen latauspaikkoja, kannattaa niihin kuitenkin varautua piharemontin yhteydessä, sillä latausinfra parkkipaikoilla on hyvin tärkeä asia tänä päivänä. Siksi on hyvä pyytää jo suunnitteluvaiheessa sähköalan ammattilainen varmistamaan, että yhtiön värkeissä on varaa eli pääkeskus on riittävän suuri ja syöttövirta ja syöttökaapelit riittävät latausinfraan rakentamiseen.

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

Savipohja tarvitsee salaojituksen

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

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

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

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

Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

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

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

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa alueen ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kier-



OULUN AUTOKULJETUS

- Nosturi- ja vaihtolavapalvelut
- Maa- ja pohjarakennustyöt
- Purkutytöt
- Kiviainestoimitukset

Merilinja 2, 90400 Oulu
Puh. 044 712 5005, www.oak.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Haetko tekijää pihasaneeraukselle?

Me Inveralla olemme toteuttaneet yli 150 pihoihin liittyvää hanketta turvallisesti, tehokkaasti ja laadukkaasti. Toteutamme urakat aina asukkaita varten niin, että taloyhtiön käyttöviihtyvyys paranee 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/



MAA-AINESMYYMÄLÄSTÄ

Kaikki piharakentamisen maa-ainekset peräkärreyn kuormattuna.

Myös suursäkeissä toimitettuna!

Myymälä: Pikkukiventie 6, 90620 Oulu
Puh. 040 824 2102



MAA-AINESTOIMITUKSET OULUN SEUDULLA

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

VAIHTOLAVAPALVELUT

- vaihtolavapalvelut pihatalokisiin ja rakennustyömaille

Mika 040 743 5462 ja Pekka 040 737 5710

VRJ POHJOIS-SUOMI OY

– www.vrj.fi –

rätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusiokäyttöä ja halvempaa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästävät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

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

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

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

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

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin sitten pintakerros. Aiemmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikenttää, mutta nykyään

suositaan paljon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet pyritään johtamaan ensisijaisesti muualle kuin sadevesiviemäriin.

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

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

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

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

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

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



Teksti: Elina Salmi

TALOYHTIÖN TURVALLISUUS KOOSTUU MONISTA PIENISTÄ ASIOISTA

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

Merkittävä muutos yhtiön paloturvallisuuteen on se, että vuoden 2026 alusta asuntojen palovaroittimet ja niiden toimintakunnon varmistaminen ovat olleet taloyhtiön vastuulla. Siirtymäaikana ympäri Suomen onkin käynyt kuhina, kun asuntojen kattoihin on ruuvailtu varoittimia.

– Taloyhtiöt ovat saaneet itse päättää, millaiset varoittimet ovat heidän yhtiössään sopivimmat ja miten niiden toimintakunto varmistetaan. Kun siirtymäaika päättyy, pitäisi taloyhtiössä olla myös ylläpitosuunnitelma varoittimille ja asukasohje, toteaa palontorjun-

tatekniikan asiantuntija **Lauri Lehto** Suomen Pelastusalan keskusjärjestö SPEK ry:stä.

– Toimintakunnon varmistaminen tarkoittaa käytännössä palovaroittimen vaihtamisesta, huollosta ja vaikkapa paristonvaihdesta huolehtimista. Jos siis yhtiössä on päädytty aikaisemmin hyvinkin yleiseen, yhdeksän voltin paristoa käyttävään malliin, kuuluu yhtiön hoitaa paristonvaihto. Asukkaahan vastuulla on laitteen annettujen ohjeiden mukainen testaaminen ja vikatilanteista ilmoittaminen, jatkaa Lehto.

»

SÄHKÖtek

Ammattitaidolla / vuodesta 1994

TULE TUTUSTUMAAN mallistudioomme!

OSOITE: HILTUSENTIE 20 A 5 | 90620 OULU

Sähköautojen lataus
Sähkoremontit
Kodin ja toimitilan sähkötyöt
Sähköurakointi | Sähkösuunnittelu
Sähkösaneeraukset
Energiansäästöratkaisut
Aurinkopaneelit
LED-valaistukset



**Sähköalan ammattilainen
johon voit luottaa**



Luotettavaa sähkötyötä myös taloyhtiöille!

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

VÄESTÖNSUOJAN HOITAJAKURSSIT ja muut taloyhtiön turvallisuskoulutukset

Koulutuksia järjestetään avoimina kursseina tai tilauksesta.

LUE LISÄÄ



pohjoissuomenpelastusliitto.fi



**Pohjois-Suomen
pelastusliitto**

Markkinoilla on myös malleja, joissa on pitkäikäinen, jopa kymmenen vuotta kestävä akku. Kun se tulee tiensä päähän, pitää koko laite uusia. Pitkäikäinen paristo helpottaa huoltotarvetta.

Alkusammutuskalusto omassa asunnossa

– Ensimmäinen lenkki paloturvallisuudessa on juurikin se palovaroitin. Sen jälkeen tarvitaan alkusammutuskalustoa sekä ohjeet niin avun hälyttämisestä kuin siitä, minne ja milloin rakennuksesta poistutaan. Koko ketju pitäisi olla mietittynä ja asukkaille viestittynä ajoissa, listaa rakennetun ympäristön vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** SPEK ry:stä.

– Taloyhtiön kannattaisi mielestäni kannustaa asukkaita hankkimaan itselleen alkusammutuskalustoa. Sellaisia ovat esimerkiksi sammutuspeitto ja käsiammutin. Jos sammutinta joutuu etsimään jostain käytäviltä, niin samoin tein kannattaa jatkaa ulos rakennuksesta ja soittaa palokunnalle, jatkaa Leino.

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

Pelastussuunnitelma asukkaidenkin tietoon

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

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

– Jos alkusammutus ei ota onnistuakseen, sitä ei itseään vaarantamatta pysty tekemään tai tuntuu vähänkään siltä, ettei osaa tai uskalla, niin sitten poistutaan asunnosta ja soimitaan apua ulkoa. Ensimmäinen sääntö on aina se, että ihmiset pitää saada turvaan, muistuttaa Ilpo Leino.

– Taloyhtiöllä pitää säädösten mukaan olla pelastussuunnitelma ja se pitäisi jalkauttaa asukkaille niin, että jokainen tietää, miten toimia tulipalo- tai muussa hätätilanteessa. Jokainen asunto on oma palo-osastonsa, joten jos omassa asunnossa ei pala, kannattaa useimmiten pysyä siellä. Porraskäytävän savukaasut voivat olla erittäin vaarallisia, joten sinne ei kannata suin päin rynnätä.

Akkuja on hyvä ladata vain paikalla ollessa

Kovasti yleistyneet sähköpolkupyörät ja omat sähköpotkulaudat ovat tuoneet uuden turvallisuusriskin eli akkupalon vaaran. Niidenkin varalta taloyhtiössä pitäisi olla ohjeet oikeasta tavasta toimia.

– Akkupalo on aina haasteellinen, koska se voi olla hyvinkin yhtäkkinen ja dramaattinen tapahtuma. Lämpötila nou-

see hetkessä korkeaksi ja ympäristössä olevat palonarat tar-
varat – lakanat, verhot, lehdet – saattavat syttyä akkupalon
seurauksena, sanoo Lauri Lehto.

– Kodissa mahdollisia akkupalon aiheuttajia ovat esimer-
kiksi puhelimet ja muut pienet akkulaitteet sekä nuo edellä
mainitut sähköpolkupyörien ja -skuuttien akut. Ne ovat muu-
tenkin riskialttiimpia syttymään, koska ovat vaihtelevammas-
sa ja kovemmassa käytössä ja saattavat saada kolhuja. Samoin
jos akkua aletaan ladata heti kovan käytön jälkeen ilman, että
akku ehtii jäähtyä ja rauhoittua, syntyy ylikuumenemisen ja si-
ten myös syttymisen vaara.

Isompia akkulaitteita ladattaessa on hyvä huolehtia sii-
tä, ettei latausta tehdä poistumistiellä eikä akun lähistöllä ole
herkästi syttyviä materiaaleja.

Perussääntö onkin, että akkulaitteita pitäisi kohdella ku-
ten pikkulapsia – niitä ei voi jättää kotiin yksin ja valvomatta.
Kun kaikkia laitteita ladataan vain silloin, kun ollaan itse hereil-
lä ja paikalla, niin mahdollinen palo havaitaan nopeasti ja eh-
ditään toimia. Kun yöllä herää kesken unien palovaroittimen
ääneen, kestää hetken ymmärtää, mitä on menossa ja palo eh-
tii pidemmälle.

Jos sähköauton akusto syttyy syystä tai toisesta palamaan,
on ainoa oikea tapa mennä turvaan ja hälyttää apua. Isossa ak-
kupalossa – kuten jo sähköpyörän kokoisessa laitteessa – syn-
tyy paljon myrkyllisiä kaasuja ja siksi sammuttajalla pitää olla
ammattimaiset suojavarusteet.

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

Asumisen turvallisuuteen liittyy toki paljon muutakin kuin pa-
loturvallisuus. Esimerkiksi oikein suunniteltu ja toimiva valais-
tus on paitsi turvallisuustekijä, myös osa viihtyisyyttä.

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

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

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

Lukot kunnossa, avaimet tallessa

Myös lukitusturvallisuudesta on huolehdittava niin, ettei talon
tiloihin pääse muut kuin oma väki. Olennainen osa lukitustur-
vallisuutta on lisäksi avainturvallisuus. Jonkun pitää tietää tar-
kasti, kenen hallussa on talon avaimia ja ovatko ne kaikki tal-
lessa.

Myös huoltoyhtiön valintaan pitää kiinnittää huomiota, sil-
lä heillä on oleellinen osa talon ylläpidossa. Yleensä hän luote-
taan siihen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökoh-
taisesti laadukasta. On kuitenkin hyvä miettiä, miten valvotaan
tilatun palvelun toteutumista eikä vain makseta laskuja.

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



Dreamstime

Turvallisuuskävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

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

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

Yleisten turvallisuustekijöiden tarkastelun lisäksi kannat-
taa kiinnittää erityistä huomiota lasten leikkipaikkoihin ja vaik-
kapa istutuksiin. Onko leikkipaikalta mahdollista päästä juok-
semaan kadulle tai pihan ajotielle? Onko pihassa myrkyllisiä
kasveja tai sellaisia, joiden piikeissä voi satuttaa itsensä?

Säädösten mukaan taloyhtiöllä pitää olla pelastussuunni-
telma. Rakennuksen huoltokirja voisi linkittyä pelastussuunni-
telmaan, sillä esimerkiksi vesivahinko voi aiheuttaa sähkölait-
teissa ongelmia ja mahdollisen turvallisuusuhan. Kun asioita
otetaan tarkasteluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua
monia uhkia.

Asukastiedotusta ei voi liiaksi korostaa. Jokaisella asuk-
kaalla pitäisi olla toimintaohjeet yleisimpien vaarojen varalta
ja esimerkiksi poistumisohjeet hätätilanteita varten. Asukas-
ohjeita pitää myös päivittää tarvittaessa. ■

Vinyyliaita pysyy siistinä vuosikymmenestä toiseen

Vinyylitalo Oy:n vinyyliaidoilla on 25 vuoden takuu ja kilpailukykyinen hinta.

Rovaniemen Vartiohelmen pihaan asennettiin kesällä kestävä ja siisti vinyyliaita.

– Olimme nähneet vinyyliaitoja muissa taloissa, ja todenneet, että ne toimivat, kertoo Vartiohelmen hallituksen puheenjohtaja **Anne Kunnari**.

– Vinyyliaita on pitkäikäinen ja helppohoitoinen. Sitä ei tarvitse maalata, ja huolloksi riittää pesu. Myös hinta vaikutti: se tuli edullisemmaksi kuin puuaita.

Joustava toimitus

Vinyylitalo toimitti aidan toiveiden mukaan.

– Kaikki sujui hyvin. Tarjouksen saaminen oli helppoa. Lähtötiedoiksi ei tarvittu kuin osoite. Yhdistimme aidan uusimiseen piharemontin, ja toivomuksestamme aita asennettiin heinä-elokuussa.

Asennus kesti ammattilaisilta vain kaksi päivää. Projektin ainoa vastoinkäyminen tapahtui viikko asennuksen jälkeen, kun aitaan tuli ilkivaltarikko. Vinyylitalo korjasi sen heti.

– Olemme erittäin tyytyväisiä Vinyylitaloon. Toimitus, asennus ja jälkimarkkinointi sujuivat todella hyvin. Isännöitsijä **Markku Määttä** kertoo, että useisiin Retta Isännöinnin taloihin asennettiin kesällä Vinyylitalon aitoja. Määttä on nähnyt, että vinyyliaita kestää aikaa.

– Kesällä pesimme erään taloyhtiön neljätoistavuotiaan aidan, johon oli kertynyt katupölyä ja puista irronnutta pihkaa. Painepesurilla ja pesuaineella aidasta tuli kuin uusi.

Vinyyli kestää aikaa ja säitä

Vinyyli on kestävä pohjoisen olosuhteisiin sopiva materiaali, kertoo Vinyylitalo Oy:n toimitusjohtaja **Jukka Toivola**.

– Vinyylitalon aidoilla on 25 vuoden takuu, ja niiden käyttöikä on vuosikymmeniä. Tuotteemme on UV-suojattu, lujuustestattu ja pakasenkestävä. Aitaan on tarvittaessa helppo vaihtaa osia.

Vinyyliaitoja on useita malleja ja kokoja metrin korkuisista raja-aidoista parimetrisiin näkösuojiin. Limilautamallissa on uutuutena myös tummanharmaa väri. Vinyylitalon sivustolta löydät malliston ja hintatietoja.

Ota yhteyttä, niin ammattilaisemme suunnittelevat kanssanne juuri teille sopivan ratkaisun!

Taloyhtiö Vartiohelmen puheenjohtaja Anne Kunnari ja Retta Isännöinnin isännöitsijä Markku Määttä ovat tyytyväisiä Vinyylitalo Oy:n asentamaan vinyyliaitaan.



Tiedustelut: vinyylitalo.fi,
vinyylitalo@vinyylitalo.fi, 040 777 9529

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

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA

Teksti: Ulla Sirén

JULKISIVUN PERUSKORJAUS ON ENEMMÄN KUIN EHOSTUSTA



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

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

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

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

Maalin täytyy "uhrautua"

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

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

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

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

Tieto on remontin perusta

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

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

Maalaus- ja tasoitetyö
M. Suojanen Oy



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

0400 682 581
www.maalausjatasoitetyo.fi

Pyydä tarjous!

**KORJAUS-
RAKENTAMISTA
KIVIJALASTA
VIIMEISEEN
LISTAAN**



restent
 KORJAUSRAKENTAMINEN

041 505 5632 | yhteys@restent.fi
restent.fi

alan ammattilaiset lähinnä aistinvaraisesti ja omaan kokemukseen perustuen. He pystyvät arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

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

Haussa oikeanlaiset tekijät

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

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

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

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

»



teutuu niin kuin on suunniteltu.

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

Hinta, laatu ja odotukset

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

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

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



Hyvin suunniteltu julkisivuremontti

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

- Ja sitten työ onkin jo puoliksi tehty -



Freepik

Parvekkeesta lasiterassiksi

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

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

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

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että kaikkein vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mahdotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin sanottu sisään vedetty parveke on

helppo ja suositeltava lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeinpäin ilman ongelmia.

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

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

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

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



Teksti: Mari Pihlajaniemi

VAIKEUTUVAT SÄÄOLOSUHTEET TUNTUVAT MYÖS TALOYHTIÖISSÄ

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

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

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

Mittavan remontin ainoa vaihtoehto olisi ollut koko rakennuk- sen purkaminen. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan suostunut korvaa- maan valtavaa vahinkoa, sillä sen arvion mukaan sademäärä ei ol- lut riittävän harvinainen.

Tapaus oli valitettava, eikä todennäköisesti jää viimeiseksi. Erilaiset säiden ääri-ilmiöt ovat viime vuosina yleistyneet. Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** huomauttaa, että rakennusten omistajien tuleekin tuntea, millaiset riskit omaan kiinteistöön kohdistuvat.

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

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

Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille

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

– Kymmenen mittaushistorian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeistä vuotta.

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

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

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

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

Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen

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

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

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

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

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

Sijainti ja rakennustekniset ratkaisut altistavat vaurioille

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

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

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

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

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

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

Ilmastomuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

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

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

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

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

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

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

Korjausten on vastattava myös tuleviin haasteisiin

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

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

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

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

Vaikeutuvat sääolosuhteet huolettavat myös vakuutusalaa

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

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

Salakka huomauttaa vakuutusten ehtojen määrittelevän seikkaperäisesti, millaisia vahinkoja ne aidosti korvaavat. Luonnonilmiöistä puhuttaessa onkin hänen mukaansa huomioitava,

että korvattavuuden raja on nostettu varsin korkealle.

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

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

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



Pyydä maksuton arvio!

Paikalliset ammattilaisemme hoitavat kaikki remontit sekä lvis-työt vankalla kokemuksella.

remontti idea p. 020 741 5060 remonttiidea.fi

USP saumaa rautaisella ammattitaidolla

Uudenmaan Saumauspalvelu, tuttavallisemmin USP, on rakennusalan erityisosaaja, joka tarkastaa ja tekee pääasiassa elementtisaumauksia. USP:n ammattilaiset hallitsevat myös kokonaisvaltaiset palokatkotyöt ja siltojen rakentamisen.

Suomessa on runsaasti betonielementtitaloja ja niissä kilometrikaupalla saumoja, jotka tarvitsevat määrävälein huoltoa. Elementtien välinen liikuntasaua on saumattu elastisella saumaussaineella, joka ajan myötä menettää elastisuuttaan ja alkaa halkeilla.

– Elementtisauman keskimääräinen kestoikä on noin 15 vuotta. Ilmasto ja muut olosuhteet vaikuttavat sen kestoon. Esimerkiksi meren läheisyydessä, tuulisella paikalla tai eteläisellä seinustalla alttiina UV-säteilylle olevien saumojen kestoikä voi olla lyhyempi. Jos sauma halkeaa tai irtoaa elementistä, voi rakenteisiin päässyt kosteus aiheuttaa mittavia vahinkoja, muistuttaa yrittäjä **Simo Lehtomäki**.

– Siksi saumat kannattaa tarkastaa määräajoin ja uusia tarvittaessa. Pääosa töistämme on juuri elementtisaumojen tarkastuksia ja uusimisia, erityisesti Oulun toimipisteen alueella. Lisäksi teemme saumoista haitta-aineiden, kuten lyijyn ja PCB:n kartoituksia. Toinen toimipisteemme Kuhmossa tekee erityisen paljon siltatöitä.

USP:n päätoimialaa ovat siis erilaiset elementtisaumat, kuten julkisivujen uudis- ja uusintasaumat, liikuntasauamat, äänieristys- ja akryylisaumat sekä läpivientien tiivistykset. Rakennuksen sisäpuolisia tiivistyksiä tehdään toisinaan myös teippaamalla.

– Myös kylpyhuoneiden silikonisaumat täyttävät kalenterimme. Useimmiten silikonisaumauksia tehdään talvisin, sesongin ulkopuolella.

Saumojen uusimisessa ei ammattilaisella kauaa nokka tuhise. Vanha sauma poistetaan, saumakohta hiotaan, tarkastetaan eristeiden kunto ja saumataan uusi sauma. Kaikki työ tehdään ulkona henkilönostimilla, joten erillisiä telineitä tarvitsee harvemmin pystyttää eikä asukkaille juurikaan aiheudu häiriöitä.

Elementtisaumajalla on oltava vankka ammattitaito ja se tietysti löytyy kaikilta USP:n ammattilaisilta. Yritys pitää henkilökunnan osaamista yllä koulutuksin. Asiakkaat ovat myös kiitelleet USP:tä aikatauluissa pysymisestä ja lyömättömästä palvelusta. Ilmankos toisikymmentä vuotta toimineella USP:llä on uskollinen kanta-asiakaiden joukko.

USP osaa myös palokatkotyöt, siltojen rakentamisen ja kirvesmiestyöt

– Lähinnä uudisrakennuksilla meillä on tilausta palokatkotöissä, joita tekevät sertifioidut asentajamme. He huolehtivat niiden suunnittelusta, toteutuksesta ja dokumentoinnista asianmukaisesti, toteaa Lehtomäki.

Siltatyömailla USP:n ammattilaiset ovat erikoistuneet muun muassa raudoituksiin, muotituksiin ja betonitöihin. Asentajilla on tietysti silloilla vaadittavat tie- ja työturvakortit.

USP:n palkkalistoilla on myös useita rakennustyöntekijöitä, joilta taipuvat erilaiset kirvesmiestyöt, kuten puurunkojen ja betoni-muottien rakentaminen, levyttäminen ja lämpöeristeet, ovien ja

ikkunoiden asentaminen sekä erilaisten puuaitojen ja terassien rakentaminen.

USP palvelee asiakkaita ympäri Suomen, mutta pääosin laajasti Oulun, Kainuun, Savon sekä Lapin alueella.

Joku voi ihmetellä yrityksen nimeä. Millainen tarina sen taakse kätkeytyy, Simo Lehtomäki?

– Minun ja Kuhmosta käsin silta- ja kirvesmiestyötä pyörittävän yhtiökumppanini Jukka Liukkonen juuret ovat Kainuussa. Olimme vuosia sitten Helsingissä töissä, mutta kun emme siellä tarpeeksi hyvin viihtyneet, palasimme takaisin tänne ylös. Jotenkin sitä tuntee itsensä pohjoisen ihmiseksi. Olimme kuitenkin ehtineet siellä etelässä perustaa Uudenmaan Saumauspalvelun ja koska sillä oli y-tunnus, oli töitä helppo käynnistellä täällä ilman viiveitä. Nimi sitten vaan jotenkin jäi. Nykyään uspi onkin jo puhekielenä rakennuksilla tuttu, joten mitähän nimeä enää vaihtamaan, naurahtaa Lehtomäki.

Nordic Growth Media



UUDENMAAN SAUMAUSPALVELU OY

OULUN TOIMIPISTE
Karhunkedontie 6 V 10,
90420 Oulu
www.uspsauma.fi

Petteri Yli
Työnjohto, Oulu
Uusintasaumat ja
tarjouslaskenta
050 471 8837
petteri@uspsauma.fi

Simo Lehtomäki
Elementtisaumat,
palokatkotyöt
040 583 9489
simo@uspsauma.fi

KUHMON TOIMIPISTE
Huoltotie 13, Kuhmo

Jukka Liukkonen
Silta- ja kirvesmiestyöt,
uudisrakentaminen
044 322 7532
jukka@uspsauma.fi



KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI



TIILIKATTOPINNOITTEET

PELTIKATTOMAAKIT

KEMPER SYSTEM **VEDENERISTEET**

MDM^{NT} **HARJATIIVISTEET**

Coating Source
Maali- ja pinnoitussovelluksia ammattikäyttöön

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

Teknisesti vahvimmat katto- ratkaisut NowoCoat-tuotteilla

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

Tiilikaton kestävyys turvataan laadukkailla erikoistuotteilla

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

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

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

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

Erinomaista korroosionsuojaa peltikatoille

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

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

Katon pitkäikäisyys alkaa oikeista huoltotoimenpiteistä

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

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





Coating Source

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

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2026



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



**LVI &
ENERGIA**



Freepik

Teksti: Elina Salmi

ENERGIAKUSTANNUKSET HALLINTAAN UUSILLA TEKNIIKOILLA JA TOIMINTATAVOILLA

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

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

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

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

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

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

Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta

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

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

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

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

Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta

Aurinkosähkö myös pienentää rakennuksen E-lukua, joka on

**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

eri energiamuotoihin ja niiden ympäristövaikutuksiin perustuva laskennallinen energiatehokkuuden mittari. Taloyhtiö saattaa saada helpommin rahoitusta peruskorjaushankkeelle, jossa E-luku paranee merkittävästi. Rakennuksen E-luku vaikuttaa myös kiinteistön arvoon ja voi olla merkittävä tekijä asunnon ostajille, jotka arvostavat energiatehokkuutta ja kestäväää asumista.

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä. Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinkosähköhankinnan ajankohtaan tai mitoittamiseen.

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

Energia yhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja

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

Energia yhteisön avulla aurinkopaneeleilla tuotettua sähköä jaetaan laskennallisesti kiinteistösähköliittymän lisäksi asukkaiden sähkönkulutukseen eli jokainen asukas hyötyy yhteisöstä pienempinä asumiskuluina. Vasta asukkaiden sähkönkulutuksen ylitävä osa myydään sähköverkkoon, ja siitäkin yhtiö saa tuloja.

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

Jos järjestelmään vielä liitetään akusto, voidaan hyvään sään aikana tuotettua sähköä käyttää kätevästi sellaisina aikoina, kun paneelit tuottavat vähemmän. Akustoon voidaan myös varastoida ostosähköä silloin, kun se edullista.

Energia yhteisö kasvattaa mahdollisuuksia energiaan liittyvien arvovalintojen tekemiseen tuomalla uudenlaisen mahdollisuuden vaikuttaa oman sähköntuotannon tapaan ja sitä kautta ympäristövaikutuksiin. ■



Teksti: Mari Pihlajaniemi

TALOYHTIÖN SISÄ-ILMAONGELMIEN JÄLJILLE

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

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

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

Hengityслиitto ry:n sisäilma-asiantuntija **Kirsi Säkkinen** toteaa esimerkiksi ilmanvaihdon riittämättömyyden tai väärin säädetyn ilmanvaihdon olevan tyypillisiä ilmanvaihto-ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanaviston likaisuus on yleinen ongelma kaikissa ilmanvaihtojärjestelmissä.

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

Joka ilmanvaihtojärjestelmässä on omat haasteensa

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

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

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

Koneellisen poistoilmanvaihdon yleisenä ongelmana on puolestaan riittämätön korvausilman saanti. Niissäkin Säkkinen mukaan korvausilmaventtiileijä on valitettavan usein liian vähän, ne on suljettu tai niitä ei ole lainkaan.

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

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

Moninaiset varoitusmerkit herättävät sisäilmaongelmiin

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

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

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

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

Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella

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

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

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

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

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

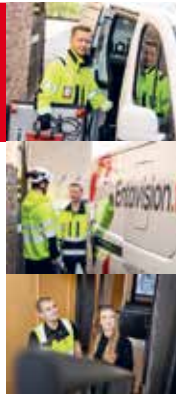
Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevyityneellä henkilöllä. Säkkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän helposti Eurofins Expert Services Oy:n sivuilta www.sertifikaattihaku.fi ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta www.fise.fi.



KORJAUSRAKENTAMISEN ASIAANTUNTIJA

Luotettava asiantuntija terveeseen sisäilmaan

044 744 8040 | OULU | toimisto@entavision.fi





PUHDAS VALINTA

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMIEN PUHDISTUKSET • MITTAUKSET • SÄÄDÖT



Olemme Oulun talousalueella huoltaneet yli 806 Asunto Oy kohdetta!

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

Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet

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

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

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

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

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

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

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



Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle

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

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

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

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

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

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

Haastattelut, katselmus ja lisätutkimukset

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

Lähteet: Hengitysliitto, THL, HSYilmastoinfo ■



**PALVELUT JA
ASUMINEN**



Teksti: Elina Salmi

MIELIKUVA TALOYHTIÖSTÄ SYNTYY JO PORRASKÄYTÄVÄSSÄ

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

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

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

Aikakauden mukaista ilmettä

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

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



Freepik



Kukkohovi Palvelut Oy

**KIINTEISTÖPALVELUT
KONEURAKOINTIPALVELUT
SIIVOUSPALVELUT**

Kysy lisää: 050 363 3965
www.kukkohovipalvelut.fi
info@kukkohovipalvelut.fi

PÄIVYSTYS 24H/VRK 0400 685 302

AAA
Kukkohovi Palvelut Oy
Kokkonen 2017

joiden kohentamiseen tarvitaan hyvän suunnittelijan lisäksi ammattitaitoiset toteuttajat.

Värit, pinnat ja valaistus

Porrashuoneremontilla voi tuoda uutta piristystä porrashuoneeseen. On kuitenkin selvää, että porrashuoneen alkuperäisten koriste- maalausten entisöinti on eri kustannusluokkaa kuin uudemman talon yhdellä tai kahdella värillä toteutettu ylimaalaus.

On kiinteistö sitten 1920-luvulla rakennettu tai modernimpaa mallia, pitää alkajaisiksi pohtia, millaiselta tilan halutaan näyttävän valmiina. Porrashuoneella – kuten koko talollakin – on valmistusaikakaudelle tyypilliset piirteet, jotka on hyvä ottaa huomioon maalausremontissa.

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

Huoltomaalaus vai korjausmaalaus?

Porrashuoneen huoltomaalaus on yleensä melko nopea toteuttaa ja kustannuksiltaan maltillinen. Maalaus alkaa sillä, että seinäpinnat puhdistetaan liasta huolellisesti ja perusteellisesti. Sen jälkeen urakoitsija tasoittaa seinän epätasaisuudet ja korjaa pikku kolhut sekä maalaa seinät. Maalin valintaan vaikuttavat aiemmin kohteessa käytetyt maalityypit ja alustan kunto. Vesiohenteisilla maaleil-

la saadaan kestävä pinta, mutta tietyillä alustoilla ja aikakauden kohteissa on perusteltua käyttää liuoteohenteisia tuotteita.

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

Portaat voi hioa ja pinnoittaa

Tärkeä osa porrashuonetta ovat portaat, kaiteet ja käsijohteet. Ne on tietysti huollettava samassa yhteydessä, kun seiniä kohenne- taan.

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

Kaiteet ja käsijohteet kunnostetaan materiaalin edellyttämällä tavalla. Repsottavat listat korjataan tai vaihdetaan kokonaan remontin yhteydessä.

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

Lähde: tikkurila.fi, tehopro.fi



Teksti: Mari Pihlajaniemi

DIGITALISAATIO TALOYHTIÖSSÄ – HYÖTYJÄ JA HAASTEITA

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

Taloyhtiö, joka on tottunut hoitamaan asioitaan ruutuvihkon ja ky-nän avustuksella, saattaa pitää puhetta digitaalisista ratkaisuis-ta turhana sanahelinänä, ja noita ratkaisuja itsessään vain ylimääräise-nä kustannuseränä – miksi investoida niihin, kun ennenkin on pär-jätty hyvin?

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

saation osalta.

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

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

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

Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää

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

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

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

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

Tietoturva edellyttää tarkkuutta myös asukailta

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

– Monessa yhtiössä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel, on se, että ylipäätään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asioiden koskevan myös taloyhtiötä.

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

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

Isännöintialalla painetta päivittää osaamista

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

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

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

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

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

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

TaLep
Palvelut

*Asiakaslähtöistä
isännöinti- ja
tilitoimistopalvelua!*

Puh. 010 292 2830 • www.talep.fi


KOTIKATU
KIINTEISTÖPALVELUT

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

**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI

Luottamuksesi arvoista kiinteistöhuoltoon

Kiinteistöhuolto Jurvelin on kehittänyt toimintaansa pitkäjänteisesti, jotta taloyhtiö saa monipuolista ja tehokasta palvelua asumisviihtyvyyden ja kiinteistön arvon säilyttämiseen. Yrityksen uusi, maksuton PHM Digital -palvelu tuo läpinäkyvyyttä huoltotoihin ja helpottaa taloyhtiön arjen hallintaa.

Mitä on hyvä kiinteistöhuolto? Asukkaalle se on usein arkea, joka sujuu niin jouhevasti, ettei sitä tarvitse edes miettiä: tarpeellinen ylläpito on tehty aina ajallaan, ja vikatilanteissa tuttu huoltomies tulee ripeästi apuun ja hoitaa tilanteen ammattitaidolla.

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä katsovat asiaa myös kiinteistön kunnan ja taloudenpidon kannalta. Päätöksenteko helpottuu, kun tukena on asiansa osaava kiinteistöhuolto, joka tuntee kohteen kuin omat taskunsa ja osaa myös antaa siitä tarpeellista tietoa.

Kiinteistöhuolto Jurvelin on tehnyt pitkäjänteistä työtä voidakseen tarjota taloyhtiöille tuon kaiken – läpinäkyvästi ja luotettavasti. Oulun talousalueella toimiva kiinteistöpalvelualan monialayritys tarjoaa täyden palvelun kiinteistöhuoltoa, siivouspalveluita sekä talotekniikan palveluita. Monipuolinen osaaminen ja etenkin vankka paikallisuus ovat kantaneet jo vuosikymmeniä.

– Kun huoltomies tai jopa työnjohtaja tuntevat hyvin taloyhtiön ja sen toimintatavat, kyllä se auttaa, toteaa yrityksen toimitusjohtaja **Kalle Miettunen**.

Kaikki kiinteistöhuoltoon, täydellä luotolla

Jurvelin voi tarjota kaikki kiinteistöhuoltopalvelut helposti ja kustannustehokkaasti saman katon alta. Tämä tarkoittaa myös sitä, että taloyhtiössä toimivat kiinteistöhuollon ammattilaiset aina siistijöitä myöten ovat yrityksen omia työntekijöitä.

– Meillä on aika laajasti kaikki, mitä kiinteistön ylläpitoon tarvitaan: omat sähkömiehet, remonttimiehet ja putkimiehet, kertoo Miettunen.

– Monesti asiakkaat kysyvät huoltomieheltä, että ovi ei ole korjattu, mikä sen tilanne on? Jos työ olisi annettu jollekin alihankkijalle, emme tietäisi mikä tilanne on tai onko tilattu varaosia. Olemme halunneet, että tieto pysyy enemmän meidän hyppysissä.

Sujuva tiedonkulku tarkoittaa asiakkaalle monessa tilanteessa nopeampaa ja tehokkaampaa palvelua, olipa kyseessä sitten oven avaus tai pistorasian korjaaminen. Jurvelin kehittää myös henkilöstönsä osaamista jatkuvasti.

– Lisäksi kaikille kiinteistönhoitajille toteutetaan viranomaisen suppea turvallisuusselvitys. Tämä on osa laadunvarmistustamme.

PHM Digital – tietoa kiinteistönpidon tueksi

Mitä paremmin taloyhtiön saatavilla on tietoa kiinteistön kunnosta ja ylläpidosta, sitä helpompi kiinteistön kunnossapidosta on tehdä päätöksiä. Tehostaakseen tiedonkulkua Kiinteistöhuolto Jurvelin on tuonut asiakkaidensa käyttöön maksuttoman sähköisen palvelun, PHM Digitalin.

– Taloyhtiön hallitus tietää ennen kaikkea sen, mitä taloyhtiössä tapahtuu.

PHM Digitalin kautta voi muun muassa seurata vikailmoituksia, huoltotöiden etenemistä ja työhistoriaa, tarkastella kiinteistön kulumuslukemia ja hoitaa taloyhtiön yhteisten tilojen varauksia. Jär-

jestelmä sisältää myös vuosikalenterin aikataulutetuista toimenpiteistä, olipa kyseessä sitten autohallin pesu, katon puhdistus tai salaojien tarkastus.

– Jos taloyhtiön hallitus miettii palaverissaan esimerkiksi sitä, mikä on katon kunto, PHM Digitalista näkee milloin se on tarkastettu ja mitä siinä on havaittu. Yhtiökokousta varten järjestelmästä saa myös ladattua Exceliin kaiken työhistorian, mitä sen vuoden aikana on tehty.

Kiinteistöhuoltoon lisää läpinäkyvyyttä

PHM Digital auttaa taloyhtiötä ymmärtämään kiinteistöhuollon toimintaa – ja lisää sen läpinäkyvyyttä. Taloyhtiön hallitus näkee järjestelmästä paitsi tehdyt toimenpiteet, myös niiden kustannukset mikäli kyseessä on ollut laskutettava työ, mikä helpottaa talouden hallintaa. Jos työhistoriasta ilmenee, että esimerkiksi taloyhtiön lukostoa joudutaan vähän väliä korjaamaan – mihin uppoaa jatkuvasti kustannuksia – tiedon pohjalta on helpompi päättää sen uusimisesta.

PHM Digital auttaa myös isännöitsijää pitämään langat käsissään. Miettunen kertoo joillain isännöitsijöillä olevankin tapana kirjata palveluun joka aamu pysyäkseen ajan tasalla siitä, mitä heidän hallinnoimissaan taloyhtiöissä tapahtuu.

Järjestelmä on suunniteltu tietoturva edellä, mutta sen käyttöönotto ei edellytä taloyhtiöltä kummoistakaan vaivaa. Taloyhtiön hallitus voi lisätä itse uusia asukkaita järjestelmään, ja palvelun aktiivointi tapahtuu puhelinnumeron avulla, Miettunen opastaa.

– Ja asiakaspalvelumme osaa neuvoa hyvin! Heidät saa kiinni helposti.



JURVELIN

 **phm partner**

Kiinteistöhuolto Jurvelin Oy
Asiakaspalvelu puh. 010 8216 000
arkisin klo 8–15.30, kiinteistohuolto@jurvelin.fi
www.jurvelin.fi

Vuodesta toiseen viihtyisä taloyhtiö

Rehti maalaus Oy:n kiinteähintainen huoltomaalaus sopimus auttaa taloyhtiötä pitämään julkiset tilansa edustavassa kunnossa ilman suuria kuluja. Kun porraskäytävien kolhut ja nuhnut maalataan kuntoon vuosittain, taloyhtiö välttyy suurilta, kalliilta maalausurakoilta.

Harva asia tuottaa niin selkeän muutoksen taloyhtiön ilmeeseen kuin maalaus. Rehti maalauksen yrittäjä **Elina Mustoselle** onkin selvää, mikä alassa on hänen sydäntään lähellä:

– Se, että saa tehtyä näkyvää muutosta ja saa uudistaa vanhaa.

Rehti maalaus tarjoaa taloyhtiöille monipuolisesti kaikki maalaustyöt: rappukäytävien ja asuntojen sisämaalaukset, julkisivumaalaukset, aitojen maalaukset ja kunnostukset.

Mustoselle ja hänen veljelleen ja yhtiökumppanilleen **Valter Mustoselle** jokainen kohde on tärkeä. He tekevät työnsä ensijaisesti asiakkaan toiveita kuunnellen, jotta palvelu olisi asiakkaalle mahdollisimman vaivaton. Rehti maalaus saakin usein kehuja selkeistä tarjouksistaan, joissa on huomioitu nekin yksityiskohdat, jotka ovat asiakkaille vieraita.

– Yritämme tehdä tarjoukset niin, että ne olisivat selkeitä heillekin, jotka eivät ymmärrä maalauksesta mitään.

viimeistely tekee sen, että onko lopputulos hyvä vai todella hyvä, Mustonen toteaa.

Maalauksen satsaaminen kannattaa: hyvin huolehditu taloyhtiö on paitsi viihtyisä, mutta myös säilyttää arvonsa. Mustonen kehottaa taloyhtiön väkeä katsomaan porraskäytävänsä välillä ulkopuolisen silmin. Jos kerrostalossa on asunut jo vuosia, sen pieniin nuhruisuuksiin tottuu eivätkä ne enää kiinnitä huomiota. Kuitenkin jo vuokralaisen löytäminen sijoitusasuntoon voi olla vaikeampaa, mikäli porraskäytävät ovat kuluneet ja tunkkaisen näköisiä.

– Monesti asiakkaat eivät näe sitä maalaustarvetta, ennen kuin kohde on maalattu, hän toteaa. Usein onkin käynyt niin, että maalauksen jälkeen asiakas on toden teolla havahtunut muutoksen suuruuteen ja todennut ihmeissään: ”Vau, sehän olikin maalauksen tarpeessa!”

Helppo ja budjettiystävällinen huoltosopimus

Uudessakin taloyhtiössä porraskäytävien pinnat saattavat kolhiintua ja nuhraantua havaittavasti jo parissa vuodessa. Mustonen toteaa etenkin muutoista aiheutuvan usein jälkiä seiniin.

Monta porraskäytävää kattavassa taloyhtiössä yhteisten tilojen sisämaalaus voi olla kuitenkin kymmenien tuhansien eurojen remontti, jonka suunnittelu vie aikaa. Siksi Rehti maalaus on tuonut taloyhtiöiden saataville helpon ja budjettiystävällisen ratkaisun: huoltosopimuksen, jossa yhteisten tilojen pinnat huoltomaalataan vuosittain tarpeen mukaan.

Kiinteähintainen vuosisopimus auttaa taloyhtiötä pitämään tilansa jatkuvasti edustavina, mutta myös ennakoimaan maalauskulut – ja pitämään ne kohtuullisina. Jos suurikokoinen porraskäytävä maalautetaan kuntoon kerran 10 vuodessa, kustannukset voivat nousta helposti 10 000 euroon.

– Kun taloyhtiö ottaa vuosisopimuksen, samassa ajassa kustannukset on vain 5000 euroa.

Vuosisopimuksella taloyhtiö säästää paitsi tuhansia euroja, mutta myös ison maalausurakan suunnitteluun käytetyn vaivan. Suuremminkin taloyhtiössä kuukausittaiset kulut jäävät korkeintaan muutama kymmeneen euroon.

– Fiksamme porraskäytävät uuteen uskoon, kiteyttää Mustonen.

– Kun jäljet maalataan kuntoon ja kolot paikataan vuosittain, taloyhtiön ei tarvitse ikinä laittaa isompaa rahaa säästöön rappukäytävien maalausremonttia varten.

Maalaus turvaa taloyhtiön viihtyisyyden ja arvon

Rehti maalaus haluaa tehdä maalaustyönsä niin, että sen päätteeksi pinta näyttää uudelta – eikä siltä, että se olisi maalattu.

– Varaamme työmaalle viimeistelyyn aina kunnolla aikaa, kun katsotaan, että kaikki on varmasti niin kuin pitää. Yksityiskohtien



REHTI MAALAUS OY

VÄRIÄ JA LAATUA - REHDISTII.

Rehti maalaus Oy

044 246 6847, myynti@rehtimaalaus.fi

www.rehtimaalaus.fi

LÄMPÖTURVA

Kun teet kanssamme
Lämpöturva-sopimuksen,
varmistamme puolestasi
kaukolämpölaitteiston
energiatehokkaan ja luotettavan
toiminnan kaikissa tilanteissa.

Lämpöturva takaa asukkaille
huolettoman arjen, sillä sen avulla
mahdolliset vikatilat havaitaan
ja hoidetaan nopeasti.
Jos havaitsemme ongelmia,
asiantuntijamme ottavat
teihin yhteyttä viipymättä.

Lue lisää osoitteessa:
oulunenergia.fi/lampoturva

Lämpöturva
asunto-osaakeyhtiöille

19,73 €/kk

Rekisteröitymismaksu
39,50 €



Kiinteistöliiton jäsenille
Lämpöturva 1. vuoden ajan

15,20 €/kk

(norm. 19,73 €/kk)

Rekisteröitymismaksu **0 €**
(norm. 39,50 €)

Ota yhteyttä jo tänään

Markku Sutinen ☎ **044 703 3415**
markku.sutinen@oulunenergia.fi

OULUN ENERGIA
POHJOISTA VOIMAA