



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2024
VARSINAIS-SUOMI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **VARSINAIS-SUOMI 2024**

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Marja Haavisto, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Elina Salmi

Artikkelit: Marja Haavisto, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Elina Salmi

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2024

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2024



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2024
VARSINAIS-SUOMI

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



KAIHTIMET JA MARKIISIT

SOITA 044 016 1170

Suunnittelu-, mittaus- ja asennuspalvelut.

Eerikinkatu 38, Turku
p. 044 016 1170
www.johannakaihdin.fi
myynti@johannakaihdin.fi

**Avoinna ma-pe 10-17
(kesäperjantaisin kiinni)**



FINNFASADE OY

JULKISIVUJEN

- rappauskorjaukset
myös kartoitus ja
suunnittelu
- eriste- ja ohutrappaukset
- rapatut elementti-
järjestelmät

Esa Narmala 040-764 6648

Merja Nikula 040-764 6649



KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI

TALOYHTIÖN ENERGIAEHOVAT OVIRATKAISUT

Taloyhtiön alumiiniovet ja autotallinovat
vaihtotöineen suoraan nosto-ovien
markkinajohtajalta. **Pyydä tarjous!**

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



Alueesi edustaja

Erik Kukko
044 2614 648

erik.kukko@turner.fi

SE AVULIAIN **OVIKUMPPANI**



Mukana taloyhtiön uusissa haasteissa

Taloyhtiö on paljon vartijana. Tärkeän kiinteistöomaisuuden kunosta ja arvosta on huolehdittava, mutta samalla huomioitava, etteivät ylläpidon kustannukset paisuisi kohtuuttomasti. Asumisviihtyvyyttä on pidettävä yllä, asukkaita ja osakkaita informoitava tarpeellisista asioista ja samalla tehtävä päätöksiä toisinaan satojen tuhansien eurojen hankkeista.

Vaikka isännöitsijä toimii taloyhtiön hallituksen tukena niin suurissa kuin pienissä haasteissa, päätettävää riittää. Uudet lakimuutokset laajentavat taloyhtiöiden velvollisuuksia edelleen.

Ratkaisuja pohdittaessa on tärkeää muistaa, että jokainen taloyhtiö on yksilö. Ei ole mitään yhtä ainoaa oikeaa toimintatapaa, joka palvelisi kaikkia täydellisesti. Siksi taloyhtiön hallituksen on tärkeää hankkia tietoa, tuntea kiinteistönsä kunto ja pysyä ajan tasalla sitä koskevista muutoksista.

Yksi lainalaisuus on kuitenkin muuttumaton ja pätee tilanteeseen kuin tilanteeseen: suunnitelmallisesti toimiva ja pitkälle asioita ennakoiva taloyhtiö säästää korjaus- ja ylläpitokuluissaan. Itsensä ei mikään korjaudu.

Lämpimin terveisin,

Petri Kaukonen
päätoimittaja



SISÄLTÖ

- 3** | **MUKANA TALOYHTIÖN UUSISSA HAASTEISSA**
Päätoimittaja Petri Kaukonen
- 7** | **PIHA & RAKENNUSHANKKEET**
8 | Pihan pinnat vaativat huoltoa ja hyvää suunnittelua
- 11** | **ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA**
12 | Katon säännöllinen huolto tuo säästöä
16 | Korjaa kiinteistön kosteusvauriot ajoissa
19 | Suomen Sisäilmatutkimus – Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä
20 | Kattotutka Oy Turku – Säännöllinen katon ylläpito – säästöä ja mielenrauhaa taloyhtiölle



21

LVI & ENERGIA

- 22 Onnistunut putkiremontti asiantuntijoita käyttämällä
- 26 Uutta virtaa asumiseen sähköremontilla
- 28 Taloyhtiön lämmitysvaihtoehdot
- 33 STS Talotekniikka Oy – STS-Talotekniikka saa täyden kympin rivitalon putkiremontista
- 34 APT-Enertel Oy – Tulevaisuuden kestäviä ratkaisuja taloyhtiöille
- 35 Turun Seudun Osuuspankki – OP Turun Seutu taloyhtiön tukena

37

PALVELUT & ASUMINEN

- 38 Kiinteistönhuolto kiinteistön tarpeet edellä
- 42 Taloyhtiön turvallisuus ja väestönsuoja

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



A photograph of a modern residential complex courtyard. The scene features several multi-story apartment buildings with a mix of dark grey, yellow, and reddish-brown facades. The buildings have large windows and balconies with glass railings. In the foreground, a wide, paved walkway made of light-colored rectangular stones leads towards the buildings. To the left, there is a wooden bench and a small patch of blue and yellow ground. 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

PIHAN PINNAT VAATIVAT HUOLTOA JA HYVÄÄ SUUNNITTELUA

Kun pihassa asfaltille alkaa kertyä laajoja lätäköitä tai pihan pinnat ovat muuttuneet epätasaisiksi ja nuhjuisiksi, voi olla aika alkaa suunnitella pintojen uudistamista. Samalla voidaan tarkistaa, onko pihavalaistuksessa, kulkureittien turvallisuudessa tai oleskelualueiden viihtyisyydessä parannettavaa.

Piharemontin tarve ilmenee usein silloin, kun pihan yleisilme alkaa olla ränstynyt, istutusalueet ovat jääneet vähälle hoidolle ja pihan pintamateriaalit ovat vaurioituneet.

Tampereella työskentelevä viheralan ammattilainen sekä Viher- ja ympäristörakentajat VYRA ry:n hallituksen jäsen **Tero Ilomäki** kertoo, että pihan pintojen uusimista kannattaa miettiä esimerkiksi silloin, kun pinnat ovat epätasaisia ja aiheuttavat kompastumisvaaraa tai asfaltissa on halkeamia.

– Kiveykset saattavat olla sammaleessa tai likaisia ja menneet muutenkin esteettisesti ruman näköisiksi tai pihan pohjat ovat pettäneet.

Pintamateriaalien valinnalla ja hyvällä suunnittelulla voidaan parantaa myös esteettömyyttä, ja erilaisten apuvälineiden avulla tai lastenrattaiden kanssa kulkeminen helpottuu.

Hyvät ja hoidetut kulkuväylät sekä hyvin suunniteltu ja toimiva valaistus vaikuttavat turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Kerrokselliset istutusalueet ja laadukkaat, ammattitaidolla toteutetut kiveykset tekevät viimeistellyn vaikutelman ja ovat ilo silmälle.

Kun taloyhtiössä todetaan, että piharemontille alkaa olemaan tarvetta, voidaan asukkaiden toiveita remontin suhteen kartoittaa esimerkiksi asukaskyselyllä.

– Heti hankesuunnittelun alkuvaiheessa kannattaisi ottaa mukaan ammattitaitoinen pihasuunnittelija. Asukkaiden toiveita voidaan kartoittaa ja keskustella budjetista taloyhtiön hallituksen kanssa, ettei projekti mene heti alussa väärille raiteille, Ilomäki sanoo.

Puhdistusta ja paikkausta

Pihan pintoja ei tarvitse aina lähteä vaihtamaan uusiin, vaan niitä voidaan uudistaa muulla tavoin.

Jos asfaltissa on kuoppia ja halkeamia, ennen korjaustoimiin ryhtymistä kannattaa tutkia ongelmien aiheuttaja, ettei ongelma toistuisi.

– Korjaaminen riippuu siitä, mistä vika johtuu, eli onko pohja routinut ja aiheuttanut asfaltin halkeilun. Joskus asfalttiin voidaan tehdä paikkakorjauksia, mutta toisinaan saatetaan joutua tekemään myös pohjatöitä.

Kulahtanutta pihakiveystä ei tarvitse aina vaihtaa, vaan pelkkä puhdistaminen voi riittää.

– Jos betonikivi on ehjää, mutta sammaleista, sen voi pestä painepesurilla tai käyttää apuna kiven puhdistamiseen sopivia pesuaineita. Kiveys voidaan myös sävyttää kuullotteilla.

Kivituhkaa, soraa, kiveystä vai asfalttia?

Pihan pintojen uudistamisen kustannukset riippuvat paljon valituista pintamateriaaleista. Sora- ja kivituhkapinnat ovat edullisempia ratkaisuja, asfaltti ja kiveykset kalliimpia.

Ilomäki kehottaa ottamaan myös taloyhtiön ympäristön huomioon pihan pintojen valinnassa. Taloyhtiön sijainti kaupungin keskustassa tai hieman syrjemällä lähellä luontoa vaikuttavat siihen, millainen pinta pihaan sopii parhaiten.

Aina ei kannata valita edullisinta ratkaisua.

– Jos pihassa on esimerkiksi nurmikko ja sen vieressä kivituhkakäytävä eikä mitään rajaavaa betonikiveystä, nurmikko pääsee leviämään. Silloin edullinen ratkaisu voi aiheuttaa enemmän huolta ja kustannuksia, Ilomäki muistuttaa.

Jos pihaan ollaan laittamassa isompi kiveysalue, pihakiven valinnalla voidaan vaikuttaa paljon materiaalikustannuksiin, sillä kivien hinnat vaihtelevat suuresti.

– Taloyhtiön pihassa kiveystä kannattaa käyttää alueilla, joita halutaan korostaa ja joilla liikutaan paljon, kuten sisäkäynnin luona, pääkulkuväylillä sekä oleskelualueilla. Kiveys voi olla betonia tai luonnonkiveä, esimerkiksi graniittia.

– Vähäisemmällä käytöllä oleville alueille saattaa sopia hyvin

Julkisivupesut, konepesut, öljysäiliöiden pesut, kuivaimutyöt ja graffitien poistot, kaivojen puhdistus...



Länsi-Suomen Pesu- ja Imutyö Oy

Rauman Tankkihuolto

(02) 435 4700, 044 700 2972

(02) 8232 711, 044 7002971 044 700 2970

myynti@pesujaimu.com

timo.roos@raumantankkihuolto.com

jorma.rantala@raumantankkihuolto.com

heleni.rantala@raumantankkihuolto.com

www.pesujaimu.com

sorapinta ja asfalttia taas kannattaa laittaa paikkoihin, joissa on auto-liikennettä.

Oli pinta sitten mikä tahansa, pohjatöihin kannattaa panostaa, sillä ne ratkaisevat pinnan kestävyuden.

– Kaikki lähtee suunnittelusta. On tärkeää, että suunnittelija osaa lähteä viemään asiaa oikeaan suuntaan. Maanrakentaminen ja masanvaihto on kallista, mutta ne ovat tärkeitä asioita enkä suosittele säästämään niissä. Jos rakenteita ei tee kunnolla, pahimmassa tapauksessa voi käydä niin, että piha routii, pinnat kärsivät ja menevät pilalle.

Huomioi pihan huolto suunnittelussa

Pihan pintojen valinnoilla voidaan vaikuttaa myös huoltokustannuksiin. Pihasuunnittelussa onkin hyvä ottaa huomioon talvikunnossapito sekä pihan muu huolto ja istutusalueiden hoitaminen. Auraslumille pitää löytyä paikka pihasta ja huomioida samalla kulkuväylät ja pysäköinti talviaikaan.

Ilomäki sanoo, että pihatalkoot ovat viime vuosina vähentyneet ja taloyhtiöt tekevät hoitosopimuksia esimerkiksi istutusalueiden kausihuoltoon. Jatkuva ja säännöllinen hoito onkin tärkeää, sillä piha ränstyy hoitamattomana nopeasti ja se taas lisää korjauskustannuksia.

Viheralan ammattilainen osaa ottaa huomioon pihan huollontarpeen sekä sen aiheuttamat kustannukset. Istutusalueisiin kannattaa panostaa, sillä ne tuovat lisää viihtyisyyttä, mutta kasvivalintojen kanssa on hyvä olla tarkkana, jotta pensaat ja muut istutukset menestyvät kasvupaikalla.

– Kaikilla kasveilla on omat kasvupaikkavaatimuksensa, ja ammattilainen osaa valita sopivat kasvit sekä aurinkoiseen että varjoisampaan paikkaan.

– Usein kasvisuunnittelun ajatuksena on kerroksellisuus – keskelle istutusaluetta laitetaan korkeampia kasveja, sen jälkeen keskikorkeita ja edustalle matalampaa kasvillisuutta.

Salaojaremontin jälkeen

Taloyhtiön remonteissa piha saattaa vaurioitua, joten piharemonttia suunnitellessa kannattaakin ottaa huomioon myös muut lähivuosina suunnitteilla olevat remontit.

– Salaojaremontissa kaivetaan ja tehdään putkituksia, jolloin nurmikot voivat kärsiä ja esimerkiksi oleskelualueita voidaan joutua purkamaan. Julkisivuremontinkin jälkeen on käyty paikkaamassa nurmikoita, mutta ne ovat yleensä helppoja korjata. Piharemontti kannattaa suunnitella salaojaremontin yhteyteen senkin takia, että samaa kalustoa voidaan hyödyntää molemmissa remonteissa, Ilomäki muistuttaa.

Haastateltava työskentelee toimitusjohtajana Tampereen Viherrakennus Oy:ssä.

Elementtisaumauksen
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt

Kari Aaltonen

0400 220 881 • kari@rsaaltonen.fi • rsaaltonen.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI

LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella.

Elastiset saumat
uudis- ja saneeraus-
kohteissa

Julkisivumaalaukset
Betonipaikkaukset
Muut julkisivutyöt



Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



040 744 2420
joonas@esasauma.fi
www.esasauma.fi

A low-angle, upward-looking photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a light-colored facade and numerous balconies with glass railings. The balconies are staggered, creating a dynamic, geometric pattern against a clear blue sky. The perspective makes the building appear to be reaching towards the top of the frame.

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLINEN HUOLTO TUO SÄÄSTÖÄ

Kun kattoa huolletaan säännöllisesti, pidentää se katon elinkaarta ja tuo taloyhtiölle säästöjä.

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

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

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

Jos kattoa ei hoideta ja huolleta, vaarana on, että hyvinkin kat-

to menee ennen aikojaan pilalle. Talvella katolla saattaa esimerkiksi olla monen sentin jääpinta, joka pääsee vahingoittamaan vesiristeitä.

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

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

Huoltokirja seurannan välineenä

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

huoltotoimenpiteisiin kuuluu.

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

Katon huoltokierros onnistuu maallikoltakin

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

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

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

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

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

Turvavälineet kunnossa?

Taloyhtiöiden tulisi kiinnittää myös huomiota siihen, että huollot ja muut katolle tehtävät toimenpiteet voitaisiin tehdä turvallisesti. Monissa taloyhtiöissä näin ei Törvin mukaan valitettavasti ole. Vaikka turvallisuuspuoli onkin mennyt viime vuosina todella paljon eteenpäin ja etenkin uudemmassa rakennuskannassa kattojen turvavälineet ovat asianmukaisia, vanhemmassa rakennuskannassa turvavälineet voivat olla vielä hyvinkin puutteelliset. Törvi muistuttaa, ettei kyse ole vain pari kertaa vuodessa katolla tehtävän huollon turvallisuudesta.

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

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

Törvin mukaan turvaväline voi kuitenkin tuudittaa myös vääränlaiseen turvallisuudentunteeseen. Turvavälineiden koh-

»



TMH Services Oy



LUOTETTAVAT KATTOHUOLLOT

Katon maalaukset | Pesut & Torjunta-aine käsittelyt
Rännien pesut & puhdistukset | Vuosihuolto sopimukset

Aina ilmainen arviokäynti.
Muista myös kotitalousvähennys!

Ota yhteyttä:
Puh. 044 5464 843 | teemu@tmhservices.fi
www.tmhservices.fi

Ratkaisut taloyhtiöiden ovi- ja ikkunaongelmiin tarjoaa

V-S Ikkunahuolto Oy

Ikkunoiden ja ovien huoltotyöt
Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot
Muut vuosihuoltotyöt

Toimimme koko Suomen alueella!
Ikkunoiden ja ovien huolto- ja korjauspalvelu

Ikkunoiden ja ovien tiivistykset, huollot ja korjaukset.
Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot, venttiilien asennus ja uusiminen vanhoihin ikkunoihin.
Lisäpalveluna suoritamme myös ikkunoiden ja ovien kuntokartoituksia.

 **Asentajiemme huoltoautosta löytyy kaikkien ikkuna- sekä ovivalmistajien varaosia.**

Ota yhteyttä myyntipalveluumme, jaa tietoa myös muihin taloyhtiöihin!

 **041 319 4927**
myynti@vsikkunahuolto.fi

VS-Ikkunahuolto Oy
Y-tunnus 2319590-4

 **Luotettava kumppani**

www.vsikkunahuolto.fi

 **100% suomalaista työtä**



Freepik

dalla onkin katsottava, että turvavälineet toimivat niin kuin pitääkin ja ovat siten oikeasti turvallisia.

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

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

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

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

	
 <p>TIILIKATTOPINNOITTEET</p>	 <p>PELTIKATTOMAALIT</p>
 <p>VEDENERISTEET</p>	<p>MDM HARJATIIVISTEET</p>
	
 <p>Coating Source Maali- ja pinnoitussovelluksia ammattikäyttöön</p>	
<p>info@coating-source.com www.coating-source.com</p>	

A-KATTOHUOLTO

Luotettava, paikallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET
- KATTOTURVATUOTTEIDEN ASENNUKSET
- SIENEN, JÄKÄLÄN, SAMMALEEN, LEVÄN JA PINTAHOMEEN POISTO JA EHKÄISY KATOILTA, SEINILTÄ, LAATOITUKSILTA, BETONIKAITEILTA, ASFALTILTA
- KUNTOTARKASTUKSET

OTA YHTEYTTÄ!

HANNU RINTAMÄKI
p. 040 767 8828
hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi

PASI RINTAMÄKI
p. 040 135 6079
pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi

Teksti: Marja Haavisto

KORJAA KIINTEISTÖN KOSTEUSVAURIOT AJOISSA

Erilaiset kosteusvauriot kiinteistössä voivat aiheuttaa isojaakin remontteja, joten niiden ennaltaehkäisemiseen on hyvä kiinnittää huomiota. Kosteusongelmat voivat liittyä esimerkiksi talossa käytettyjen materiaalien haurastumiseen ja vanhenemiseen, asennusvirheisiin, mutta myös asukkaiden toimintaan.



Kiinteistön rakenteiden kosteusvauriot voivat johtua esimerkiksi ongelmista lämpö-, vesi- tai ilmanvaihtojärjestelmässä. Ilmanvaihdon tehottomuus voi aiheuttaa pintojen vaurioitumista, jos sisäilman kosteus on jatkuvasti liian korkea. Haasteita voivat aiheuttaa myös ongelmat ilmanvaihtokanavissa tai ylipaine, joka voi vaikuttaa haitallisesti ulkovaipparakenteisiin.

Putkivuoto voi syntyä esimerkiksi jäätyneen putken haljetessa, tai putkiin voi tulla pieniä vuotoja, jotka havaitaan vasta pitkän ajan päästä. Jos rakenteissa on pitkään kosteutta, mikrobivaurioiden riski kasvaa. Vanhemmissa taloissa voi olla ongelmia salaojien kanssa ja kodinkoneet voivat hajota tai niiden liitokset vuotaa.

Rakennusteollisuus RT ry:n asiantuntija **Jani Kemppainen** kertoo, että asennusvirheistä johtuvia kosteusongelmia aiheuttavat esimerkiksi ovien ja ikkunoiden asennuksessa tapahtuneet virheet.

– Takuuajan jälkeiset kosteusvauriokorjaukset liittyvät yleensä talotekniikkaan ja parkkihalleihin. Takuuaikana ilmenneitä kosteusvaurioihin liittyviä korjauksia tehdään nykyään enää harvoin, kun otetaan huomioon kaikki takuuajan korjaukset.

Kosteusvauriot vähenemään päin

Kiinteistöjen kosteusvaurioiden suhteen ollaankin menossa parempaan suuntaan.

– 2010-luvulla tehtiin paljon kosteusongelmia koskevia toimenpiteitä, joten 2020-luvulle tultaessa haasteet ovat pienentyneet. Vuonna 2012 eduskunnan tarkastusvaliokunta teetti selvityksen liittyen rakennusten kosteus- ja homeongelmiin ja silloin puhuttiin paljon homekouluista, Kemppainen kertoo.

Samaan aikaan ympäristöministeriö käynnisti 5-vuotisen toimintaohjelman, Kosteus- ja hometalkoot, jonka tarkoituksena oli tervehdyttää suomalaista rakennuskantaa sekä vähentää kosteus- ja homevaurioita sekä niistä aiheutuvia kustannuksia ja terveyshaittoja.

Työ kosteusvaurioiden vähentämisen hyväksi on kantanut hedelmää, mutta korjattavaa riittää edelleen etenkin vanhemmissa kiinteistöissä.

Huonosti toimiva ilmanvaihto lisää kosteusongelmia

Jotta huoneilmaan ei synny kosteutta, ilman täytyy vaihtua.

– Ilma poistuu tiloista, joissa syntyy hajuja ja kosteutta, kuten keittiö, kylpyhuone ja wc. Raitisilmatuloja on muissa tiloissa, kuten makuuhuoneessa ja olohuoneessa. Tärkeintä on, että pesuhuoneen poistoventtiili toimii oikein, Kemppainen sanoo.

– 60-luvun lopulta 90-luvun puoliväliin asti taloihin tehtiin usein poistoilmanvaihtojärjestelmä. Niissä haasteena on yleensä se, että korvausilma tulee ikkunoiden raoista tai porraskäytävästä.

Jos korvausilmaa ei tule tarpeeksi, asunnon ilma voi olla tunkkainen tai jos korvausilmaa tulee liikaa, asunnossa vetää. Jos talviaikaan asunnossa vetää, asukas saattaa tukkia poistoilmaventtiilin, mitä ei pitäisi tehdä.

Kun taloyhtiössä suunnitellaan ikkunaremonttia, kannattaa silloin huomioida myös korvausilman tulo.

– Nykyaikaiset ikkunat ovat tiiviitä, joten ilmanvaihto ei toteudu samalla tavalla remontin jälkeen, jos asiaa ei huomioida.

Kiinteistössä, jossa on tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä, sisäilma-asiat ovat Kemppaisen mukaan yleensä hyvällä mallilla ja ongelmia on vähemmän.

Keinoja kosteusvaurioiden ennaltaehkäisyyn

Kosteusvaurioita voidaan ennaltaehkäistä monin tavoin. Kodinko-

neiden alle kannattaa laittaa kaukalot, jotka auttavat mahdollisen vesivahingon huomaamisessa.

– Jos pesukone alkaa vuotamaan, vesivuoto ei jää piiloon, vaan vesi tulee kaukaloa pitkin kodinkoneen eteen, josta sen huomaa helpommin, Kemppainen sanoo.

Kodinkoneen alle voi myös hankkia erillisen kosteusilmaisimen tai vesivuotohälyttimen. Lisäksi pyykinpesu- ja astianpesukoneen hanat kannattaa aina sulkea, kun konetta ei käytetä.

Kosteusvaurioiden ennaltaehkäisyyn voidaan vaikuttaa jo rakennusta suunniteltaessa ja rakennettaessa. Jos ongelmia huomataan, niihin tulisi puuttua aikaisessa vaiheessa, koska mitä pidempään kosteusongelmat muhivat, sitä kalliimpaa korjaaminen on.

Jotta korjaukset saadaan tehtyä kunnolla, kuntotutkimus, kosteusvauriokartoitus ja korjaussuunnitelmat tulee tehdä huolella ja hankkia pätevä ammattilainen hoitamaan remonttia.

Lakisääteinen pitkän tähtäimen suunnitelma

Kosteusvaurioiden ennaltaehkäisyssä auttaa myös taloyhtiön ajantasalla oleva PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma.

– Taloyhtiöllä pitää lakisääteisesti olla PTS, eli hyvä, rullaava vuosisuunnitelma, mitä korjauksia minäkin vuonna pitää tehdä. Rahaa niitä varten pitäisi kerätä suunnitellusti ja riittävän ajoissa. Tämä ei valitettavasti toteudu kaikissa taloyhtiöissä, Kemppainen toteaa.

– Vuositasolla suunnitelmat korjauksista pitäisi olla 10 vuodeksi eteenpäin, mutta 10-20 vuodeksi ei tarvitse olla yhtä tarkkoja suunnitelmia.

Taloyhtiössä voidaan tarvittaessa tehdä kuntotutkimusta. Jos esimerkiksi kylpyhuoneessa alkaa tuntua siltä, että siellä on kosteutta silloinkin, kun ei pitäisi, voidaan teettää kosteusmittaus päteväällä asiantuntijalla.

Mikä sitten kuuluu osakkaalle ja mikä taloyhtiölle?

– Raja menee vedeneristeessä, eli kaikki mitä huoneistossa on vedeneristeen yläpuolella, kuuluu osakkaalle, eli osakas voi teettää itse pintamittauksia. Vedeneriste ja sen toisella puolella oleva kuuluu taloyhtiölle. On myös olemassa vanhoja taloyhtiöitä, joissa ei ole ollenkaan vedeneristeitä, Kemppainen huomauttaa.

Vesivahingon sattuessa

Jos kiinteistössä havaitaan vesivahinko, Kemppainen painottaa nopean toiminnan tärkeyttä, jotta vahingot saadaan minimoitua ja jatkovahinkoja tulee mahdollisimman vähän.

– Jos esimerkiksi asunnon katossa näkyy läikkä tai parkettiin tulee merkkejä kosteudesta, kannattaa asiasta ilmoittaa heti isännöitsijälle. Mitä nopeammin päästään selvittämään syy, sen parempi. Tummentumat sisäpinnossa tai rakennuksen ulkopinnossa voivat olla merkki siitä, että niihin on imeytynyt kosteutta. Julkisivussa voi olla myös halkeamia tai rappaus on kärsinyt.

– Käyttövesiputkilla on elinkaari, johon käytetty materiaali vaikuttaa. Jossain vaiheessa alkaa tulemaan putkirikkoja, ja viimeistään silloin on aika alkaa suunnittelemaan putkiremonttia.

Joskus vettä voi tulla runsaastikin putken rikkoutumisen tai kodinkoneen vuodon takia. Tulee edullisemmaksi tehdä remontti ajoissa, kun putkien käyttöikä alkaa lähestyä loppua.

– Jos asuntoon tulee rajusti vettä, asukkaan tulee tehdä nopeasti ilmoitus isännöitsijälle tai huoltoyhtiölle. Heiltä saa vinkkejä, mistä saa apua kuivaukseen. Vedentulo katkaistaan tarvittaessa pahanasta. Vakuutusyhtiölle pitäisi myös ilmoittaa mahdollisimman pian, Kemppainen sanoo.

– Asian piilottelu ei auta – mitä nopeammin toimitaan, sen parempi asukkaankin kannalta. Huoltoyhtiö pystyy heti sanomaan, kun tulee paikan päälle, miten kannattaa toimia. »

Salaojajärjestelmät kuntoon

Vanhat, toimimattomat salaojajärjestelmät aiheuttavat myös kosteusvaurioita. Kemppainen muistuttaa, että taloyhtiöissä olisikin hyvä olla ymmärrys siitä, mihin vesi menee ja millainen taloyhtiön salaojajärjestelmä on.

Salaojat aiheuttavat ongelmia etenkin vanhemmissa kiinteistöissä, kun juuret tukkivat salaojaputkia, ja vanhat putket voivat myös romahtaa ajan kuluessa. Kemppainen kertoo, että esimerkiksi tiilisalojat murenevat itsestään.

Salaojat olisikin hyvä tarkistaa, että vesi pääsee kulkemaan ja tehdä ajoissa korjaustoimenpiteiden kartoitus. Tarkistaminen ei ole aina helppoa, sillä tarkastuskaivoja on laitettu aikanaan usein maan alle, eikä kaivojen kansia näy.

– Salaojien osalta tarkastuskaivot pitäisi tarkistaa noin kahden vuoden välein, onko siellä kaikki niin kuin pitää. Salaojaputkien huuhdeltu olisi hyvä tehdä viiden vuoden välein.

Salaojaputkien käyttöikä vaihtelee noin 40 ja 60 vuoden välillä, riippuen toteutustavasta. Vanhemmissa taloissa noin 40–50 vuotta vanhat salaojat kaipaavat usein remonttia.

– Nykyään salaojissa käytetään salaojasoraa sekä suodatinkangasta, jolla saadaan estettyä puiden juurien pääsy putkiin. Muovi-putket ovat kestäviä, kunhan salaojat on tehty oikein. Vuonna 1998 tuli määräyksiä salaojaputkista, joten jos järjestelmä on toteutettu niiden mukaan, käyttöikä voi olla 50–60 vuotta, Kemppainen sanoo.

Lähteet: sisäilmayhdistys.fi, ym.fi

Pätevä asiantuntija avuksi kosteus- kartoitukseen ja remonttiin

Kiinteistön kosteusvaurioiden korjaaminen vaatii lakisääteisen asiantuntijan, sertifioitun rakennusterveysasiantuntijan (RTA) tekemän tutkimuksen kiinteistön rakennusterveydestä.

– Jos julkinen tilaaja lähtee teettämään korjausta ja on epäily sisäilmaongelmista, tilaajan on käytettävä rakennusterveysasiantuntijaa. Yksityisten ei tällä hetkellä tarvitse, mutta tätä lämpi-

mästi suosittelem, Rakennusteollisuus RT ry:n asiantuntija Jani Kemppainen sanoo.

Jos taloyhtiöllä on tarve remontille, kannattaa pätevää tekijää etsiä RALAn eli Rakentamisen laatu ry:n kautta. RALA ry on puolueeton asiantuntijaorganisaatio, joka edistää rakennusalan läpinäkyvyyttä sekä suomalaisen rakennetun ympäristön vastuullisuutta ja laatua. Se kerää

ja julkaisee läpinäkyvää ja luotettavaa tietoa alan yritysten toiminnasta.

– Yhdistys on puolueeton toimija ja sieltä voi saada vinkkejä, millaisia alan yrityksiä löytyy omalta alueelta. RALA-pätevillä yrityksillä on talousasiat kunossa, pätevää henkilökuntaa ja referenssejä. ■

Lähde: rala.fi

VESIVAHINKO?

EI HÄTÄÄ – APU ON LÄHELLÄ 24/7



VAHINKOPÄIVYSTYS

02 244 4060

vskiinteistokuivaus.fi

Varsinais-Suomen
KIINTEISTÖKUIVAUS

- Asbestikartoitukset
- Korjausrakennustyöt
- Kosteuskartoitukset
- Putkityöt
- Kuivaukset
- Hajunpoistot
- Homesaneeraukset

Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä

– pidetään yhdessä siitä huolta

SISÄILMATUTKIMUS

Sisäilmatutkimus on hyvä ja melko edullinen tapa tutkia sisäilman laatua. Sisäilmatutkimusta suositellaan, jos epäillään sisäilmahaittaa tai sisäilmassa havaitaan poikkeavaa hajua tai asukkaalla on epätavanomaista sairastelua. Sisäilmatutkimuksella selvitetään luotettavasti, mitä mahdollisia epäpuhtauksia sisäilmassa on. Sisäilmaongelmia epäillessä osakkaan kannattaa olla yhteydessä taloyhtiön hallitukseen tai isännöitsijään.

KOSTEUSVAURION KORJAUSSUUNNITTELU

Kosteusvauriokorjausten suunnittelu on todellisen ammattilaisen työkenttä. Suunnittelussa täytyy aina lähteä siitä, että todellinen vika ja vaurio saadaan poistettua, asunnot terveellisiksi asua ja toimilat terveellisiksi työskennellä, mutta kuitenkin siten, että vältetään suurilta sekä kalliilta ylikorjauksilta.

Älä mieti, vaan ota rohkeasti yhteyttä, on ongelmasi pieni tai suuri. Meiltä saat aina asiantuntevaa apua nopealla aikataululla.

KUNTOTUTKIMUS

Rakenteiden kunto, mahdollisten vaurioiden laajuus ja sijainti selviävät aina vain kuntotutkimuksella. Kuntotutkimuksessa tutustutaan ensin rakennuksen piirustuksiin, avataan rakenteita riskirakennepaikoista ja otetaan materiaalinäytteitä.

Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

Kuntotutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on, että tutkijalla on pitkä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvä pohjakoulutus. Meillä kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKT pätevyys.

LÄMPÖKUVAUS

Ammattilaisen toteuttamana lämpökuvaus on tarkka ja puolueeton menetelmä, jonka avulla voidaan määrittää lämpö- ja ilmapuutokohdat. Käytössämme on rakenteiden lämpökuvaamiseen tarkoitettu huippuluokan lämpökamera, jolla kuvauksia pystytään suorittamaan muutenkin kuin pakkaskaudella.

Lämpökuvaus on rakenteita rikkomaton menetelmä, jonka avulla pystytään arvioimaan rakennusten ja rakenteiden lämpötekniistä toimivuutta, laatua ja kuntoa.



Suomen
Sisäilmatutkimus Oy

Suomen Sisäilmatutkimus Oy
Tampere, Turku, Helsinki
Tarjouspyynnöt ja kyselyt:
info@suomensisailmatutkimus.fi
puh. 020 127 9960
www.suomensisailmatutkimus.fi

Säännöllinen katon ylläpito – säästöä ja mielenrauhaa taloyhtiölle

Säännöllisesti tehdyillä tarkastuksilla ja huoltotoimenpiteillä päästään katon ongelmakohtiin kiinni ennakoivasti. Näin vältetään pieniltäkin vuodoilta, jotka hoitamattomina voivat ajan mittaan aiheuttaa kalliita remontteja.

Katon kunnon seuraaminen jää kiinteistössä helposti hieman retuperälle; räikeimmillään sadevesikourussa tai katolla saattaa kasvaa jopa koivu. Usein taloyhtiöt heräävät kuitenkin vesikaton tilanteeseen vasta silloin, kun katon huono kunto aiheuttaa jo konkreettista vahinkoa ja vesi pääsee vuotamaan rakenteisiin.

– Vähän ehkä herkemmin niihin saisi tarttua. Monesti taloyhtiöllä on mielessä lähinnä vain, että juurihan se katto on 10–15 vuotta sitten hoidettu, huomauttaa **Lasse Mustonen** Kattotutka Oy:stä.

Kattotutkan palveluihin kuuluvat kaikkien katemateriaalien tarkastukset, korjaukset ja huollot, ja esimerkiksi peltikaton maalaukset, tiilikaton pinnoitukset, lumenpudotukset ja katon turvavarusteet.

Myös kattoremontit hoituvat taloyhtiöille huolettoman ELINKAARIKATTO®-palvelun alla:

– Siinä tehdään katon tarkastus, suunnitellaan remontti ja sen toteutus ja katon ylläpito seuraavaksi 25 vuodeksi. Silloin katolla on 25 vuoden täystakuu.

Pieni vuoto voi aiheuttaa suuren vahingon

Säännöllisesti ja ajallaan tehdyt tarkastukset ja huollot ovat paras ta katon kunnossapitoa. Näin katon kunto ei aiheuta ikäviä yllätyksiä, mutta myös katon todellinen korjaustarve on tarkkaan tiedossa. Mustonen kertoo heidän pyrkivän omalta osaltaan siihen, etteivät taloyhtiöt joutuisi teettämään turhia kattoremontteja.

– Monesti annetaan tuomio, että katto täytyy remontoida, vaikka se voisi oikeasti vielä muutaman vuoden mennä korjauksilla.

Hän toteaa täsmäkorjausten olevan usein hyvä keino jatkaa katon elinkaarta jos budjetti ei veny isompaan korjaukseen. Tärkeintä olisi, että ongelmakohdat eivät jäisi huomaamatta.

Pieni vuoto katolla voi olla muutaman sadan euron korjaus, mutta korjaamattomana aiheuttaa kymmenien tuhansien eurojen vahingot. Mustonen mainitsee vastaavan kohteen tulleen taannoin vastaan hänen kollegallaan.

– Katto oli päässyt vuotamaan pitkään, kun kiinteistössä ei ollut havaittu pientä vuotoa. Siinä meni koko kohde remonttiin.

Huoleton ja joustava kattohuoltopaketti

Täysin huoltovapaata katemateriaalia ei ole olemassa, vaan kaikki katteet vaativat yhtä lailla huolenpitoa. Kattotutkan huoltosopimus on tarkoitettu tekemään katon kunnosta huolehtimisesta taloyhtiölle mahdollisimman vaivatonta pienellä vuosikustannuksella.

Katon huoltosopimus sisältää mm. katon säännölliset tarkastukset ja puhdistukset, PTS-kartoituksen ja huoltokäynnit tyypillisesti 1–2 kertaa vuodessa. Tarvittaessa taloyhtiö voi hankkia myös lumenpudotuksia ja muita vastaavia töitä tuntiveloituksena. Pakettiin voi sisällyttää myös korjauslimiitin, eli rajoituksen sille, minkä euro-

määrän edestä huoltokäyntien yhteydessä voidaan tehdä välittömiä korjaustöitä.

– Jos löytyy jokin pikkuvika, se korjataan pois, kunhan pysytään sovitussa limiitissä.

Mustonen huomauttaa, että varsinkin tasakatoilla yksi tärkeimpiä huoltotehtäviä on huoltaa kattokaivot säännöllisin väliajoin, jotta vesi pääsee varmasti katolta pois suunniteltua reittiä pitkin.

– Monesti katolla aiheutuu vahinkoa siitä, että huoltokaivot ovat tukossa.

IKIKOURU® on kestävä ratkaisu

Kattotutkan patentoitu IKIKOURU®-menetelmä on varma tapa korjata vuotavat piilo- ja tuplavesikourut. EPDM-Superseal -kumista valmistettu saumaton sisäkouru asennetaan vanhaan kouruun, joten rakennuksen ulkonäkö ei muutu. Kumi ei ruostu ja kestää säänvaihtelut hyvin. Sille myönnetään jopa 20 vuoden materiaalitakuu.

Mustonen toteaa ratkaisun olevan uuteen tuplakouruun verrattuna huoleton ja järkihintainen.

– Kourun tilavuus pysyy lähes ennallaan. Ja se kyllä kestää, siitä on kokemusta.

Hän muistuttaa taloyhtiöitä huolehtimaan myös kattoturvatuotteet ajan tasalle:

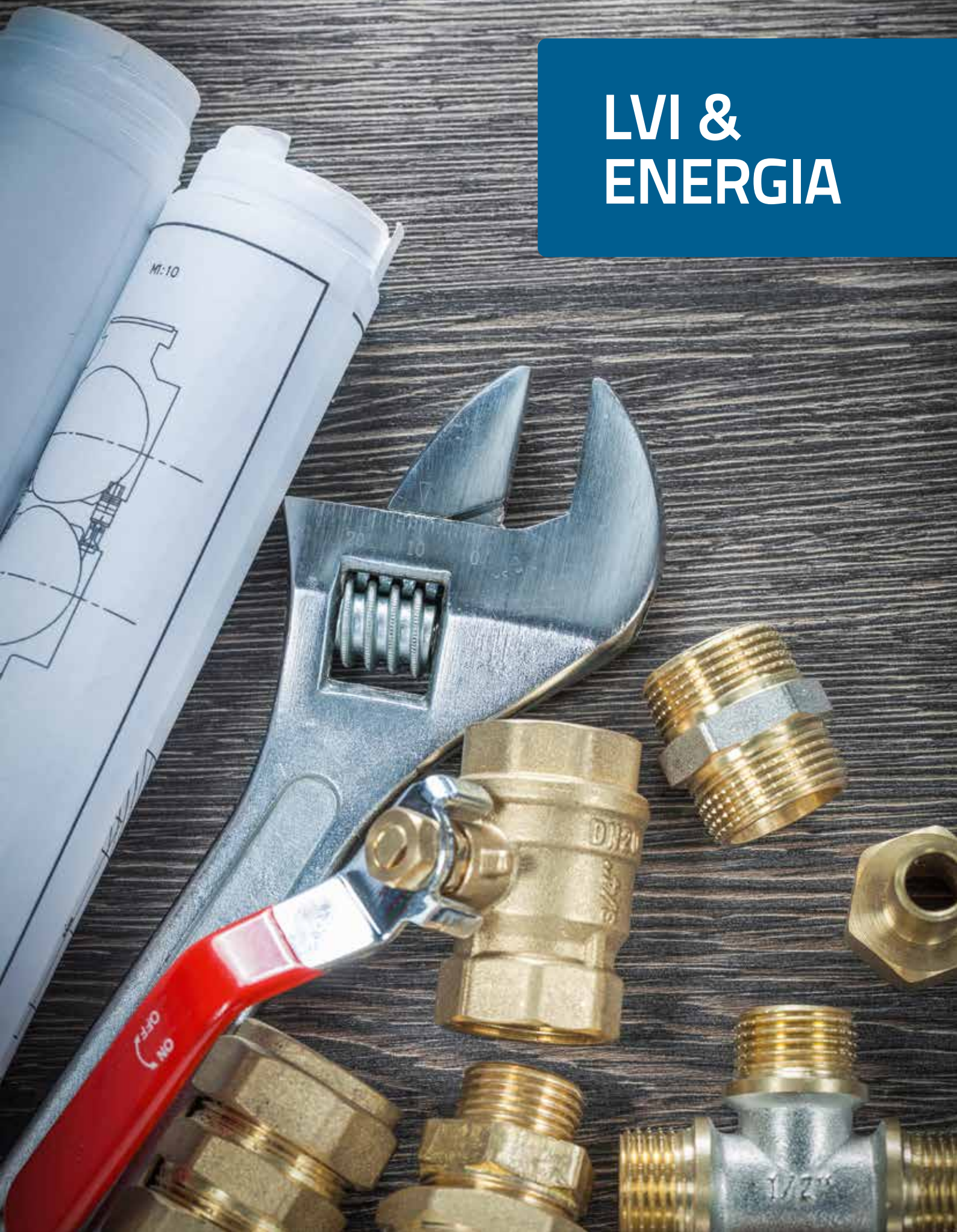
– Niitä varten on kuitenkin olemassa säädökset ja määräykset. Jos jotain sattuu, taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat siitä vastuussa.



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Kattotutka Turku
010 680 4045, turku@kattotutka.fi
www.kattotutka.fi

LVI & ENERGIA





Teksti: Tiina Raatikainen

ONNISTUNUT PUTKIREMONTTI ASIAANTUNTIJOITA KÄYTTÄMÄLLÄ

Taloyhtiöiden linjasaneerausremonteissa pihdataan usein asiantuntijoiden käytössä, vaikka juuri asiantuntijoiden avulla voitaisiin säästää pitkä sentti.

Putkiremontti on iso ja rahaa vievää remontti. Siihen, miten kalliiksi se lopulta tulee tai mitä kuluja jo ennen sitä pääsee syntymään, voidaan kuitenkin vaikuttaa varautumalla remontiin jo hyvissä ajoin ja käyttämällä toteutuksessa puolueettomia suunnittelijoita ja valvojia.

Käytännössä tämä tarkoittaa ensinnäkin kiinteistön kuntoon ja sen peruskorjaustarpeisiin liittyvien selvitysten tekemistä hyvissä ajoin. Peruskorjaamisen ja Rakentamisen Kehittämiskeskus ry:n toimitusjohtaja **Mikko Juvan** mukaan ensimmäinen yleinen kuntoarvio kannattaisi teettää 8-9 vuotta kiinteistön valmistumisen jälkeen.

– Silloin tarkistetaan perustajaosakkaan tekemät virheet ja reklamoidaan niiden korjauksista, arvioidaan tulevat peruskorjaustarpeet ja aikataulutetaan myös kunnan seuranta.

Vain 20 % taloyhtiöistä toimii kuitenkin näin suunnitelmallisesti.

– Kiinteistönpidon tulisi olla kurinalaista toimintaa. Jos kunnan seurannassa aletaan lipsua, ongelmat pääsevät kehittymään helposti liian pitkälle. Taloyhtiössä saattaa olla epämielinen mielikuva, että kuntoarvio tehtiin 10 vuotta sitten. On myös taloyhtiöitä, joissa ei ole koskaan tehty yleistä kuntoarviota.

Kiinteistön kuntoarviossa asiantuntijaryhmä antaa koke-muspohjaisen arvionsa silmämääräisen tutkimuksen pohjalta. Jos LVI-asiantuntija päätyy siihen, että tarkempi kunto-tutkimus olisi paikallaan, putkiston kuntoa selvitetään muun muassa viemärikameroilla ja röntgenlaitteilla sekä putkistoa avaamalla ja ottamalla näytteitä tarkempaa analyysia varten.

Putkiston kuntotutkimus ohjaa oikea-aikaiseen remontiin. Ongelmana on, että asiantuntijaselvitys tehdään usein liian myöhään, silloin, kun ongelmia on jo ilmennyt, ja remontti pitäisi aloittaa mahdollisimman pian. Tällöin taloyhtiölle jää vähän pelivaraa, ja riski kasvaviin kustannuksiin nousee.

– Jo yhdestä vuodosta voi tulla kymmenien tuhansien kulut, jotka päätyvät taloyhtiön osakkaiden maksettaviksi. Jos remontti olisi ajoitettu oikea-aikaisesti, nekin rahat olisi voitu käyttää korjausten sijasta remontiin, Juva toteaa.

Hankkeen vaiheissa ei kannata oikaista

Kun asiantuntijat ja taloyhtiö ovat päätyneet siihen, että olisi aika alkaa suunnitella putkiremonttia, tehdään ensiksi päätös hankesuunnittelun käynnistämisestä.

– Hankesuunnittelu on erittäin tärkeä vaihe linjasaneerauksessa. Siinä asiantuntija perehtyy kuntotutkimukseen ja ehdottaa 2-3 vaihtoehtoista tapaa toteuttaa putkiremontti.

Hallitus päättää, mikä vaihtoehto valitaan ja vie sen sitten yhtiökokoukseen, joka joko hylkää tai hyväksyy sen. Jos hallituksen esitys hyväksytään, yhtiökokouksessa tehdään päätös remontin suunnittelun käynnistämisestä.

Suunnitteluvaiheessa tehdään tarkat suunnitelmat työselityksineen ja piirustuksineen putkiremontin toteutuksesta, valitaan projektinjohtaja sekä päätetään toteutuksen kilpailuttamisesta ja tarjousten pyytämisestä yhdessä valituilta urakoitsijoilta. Tarjouksiin sisällytetään toiveet toteutuksen ajankohdasta.

Urakaneuvottelut aloitetaan sen jälkeen kahden parhaaksi valitun esityksen pohjalta. Jos urakoitsija on tehnyt muutosehdotuksia, suunnittelija arvioi ne sekä taloudellisesta että teknisestä näkökulmasta. Kun urakoitsija on valittu, valmistellaan urakkasopimus ja hyväksytetään se taloyhtiön kokouksessa.

Valvojan valinta on myös tärkeä. Valvojan tulee olla hyvä ja luotettava ja taloyhtiön, ei urakoitsijan edustaja. Myös valvonasta tehdään tarkka suunnitelma. On tärkeää, että työmaalla on tilaajan edustajana valvoja, joka valvoo, että suunnitelmaa noudatetaan ja että kaikki työvaiheet dokumentoidaan. Valvo-

»



Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita
Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot
Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuntoarvioijat

VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuvaajat
Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhtelulaitteisto

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy
www.satpa.fi | info@satpa.fi | gsm. 040 411 6317








Suomen kokenein hormiasiantuntija – yli 30 vuoden kokemuksella!

- Hormikartoitukset
- Hormien ja piippujen korjaustyöt
- IV-puhdistukset
- IV-mittaus- ja säätötyöt
- IV-saneeraustyöt
- Vedonparantajat ja savuimurit tehostamaan ilmanvaihtoa ja takan vetoa





Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
Puh. 020 730 4030
myynti@hormistokeskus.fi
www.hormistokeskus.fi



ja kirjaa myös havaitut epäkohdat ja miten ne on ratkaistu työmaalla. Jos on isosta asiasta kyse, valvojan tehtävä on keskeyttää työt.

Urakan lopussa tehdään vielä taloudelliset ja tekniset loppuselvitykset, tarkistetaan urakkasopimuksen pohjalta maksetut laskut sekä esitetyt muutos- ja lisätyölaskut.

– Linjasaneerauksen kunnollisessa toteutuksessa on monta vaihetta. Käytännössä valitettavasti moni taloyhtiö oikaisee suuren osan näistä vaiheista. Esimerkiksi selvityksiä ei teetetä asiantuntijoilla ennalta.

Urakkasuunnitelma omissa näpeissä

Toteutussuunnitelman laatiminen saatetaan myös antaa urakoitsijalle, mikä ei ole Juvan mielestä taloyhtiön kannalta suositeltava vaihtoehto.

– Jos urakoitsijan annetaan tehdä myös suunnitelmat, urakoitsija pääsee määrittelemään urakan ja sen hinnan. Kun urakoitsija pääsee tekemään tarjouksen, se tekee yleensä tarjouksen, joka on urakoitsijan itsensä kannalta edullisin ja josta se saa parhaan katteen.

Suunnitelma kannattaisikin teettää aina ulkopuolisella asiantuntijalla. Suurin este tälle on kuitenkin vielä se, että asiantuntijatyötä vieroksutaan, koska koetaan, että se on kallista. Suunnitelman tekemisen antaminen urakoitsijalle voi kuitenkin tulla pitkällä aikavälillä taloyhtiölle kalliimmaksi kuin jos oma suunnittelija olisi tehnyt suunnitelman.

– Pahimmassa tapauksessa urakoitsija vie taloyhtiötä kuin pässiä narussa. Sopimuksessa mainitaan vain varmat työvaiheet, ja taloyhtiö joutuu maksamaan yllätyksistä lisähintaa. Jos näitä yllätyksiä tulee paljon, urakan hinta pääsee paisumaan ja saattaa jopa tuplaantua urakkasopimuksen hinnasta. Tällainen tapaus oli juuri vähän aika sitten.

Yllätyksiä ja lisäkustannuksia tulee aina jonkin verran, mutta siihen, miten paljon niitä tulee, voidaan vaikuttaa hyvällä suunnittelulla.

– Hyvä projektinjohto osaa antaa arvion myös lisäkustannuksista.

Taloyhtiöissä asiantuntijatyö koetaan kalliiksi, vaikka juuri sillä voitaisiin säästää rahaa ja varmistaa, että remontti tulee tehtyä taloyhtiön edun mukaisesti.

– Kun asiantuntijatyötä ei käytetä, seurauksena voi olla satojen tuhansien kustannukset, kun asiantuntija olisi laskuttanut muutama tonnin vuosien varrella. On tutkittu, että huolellisella kiinteistönpidolla ja asiantuntijoiden käytöllä voidaan säästää 25-30 % kustannuksista. Jos asiantuntijoiden osuus maksaa tästä säästöstä 5 %, eikö se ole aika kannattava yhtälö? Juva kysyy.

Huono kiinteistönpito tulee kalliiksi

Taloyhtiöiden hallitukset koostuvat maallikoista, eivätkä maallikot Juvan mukaan useinkaan ymmärrä syitä ja seurauksia.

– Mietitään vain, että tämäkin maksaa, mutta ei ymmärretä sitä hyötyä, mitä siitä saadaan. Päätöksiä tehdään ymmärtämättä asioista mitään. Kun koulutan taloyhtiöitä, hallituksen jäsenet ihmettelevät usein, miksi kukaan ei ole koskaan aiemmin kertonut heille näistä asioista.

Kun asiantuntijoita ei käytetä eikä kiinteistönpito ole suunnitelmallista, seuraukset voivat olla pahimmillaan jopa katastrofaaliset. Juva kertoo esimerkin arvokiinteistöstä, jossa havaittiin niin laajoja ongelmia, ettei kiinteistöä voitu enää korjata, vaan se jouduttiin purkamaan ja asukkaat menettivät omaisuutensa. Näin ei olisi käynyt, jos 2010 havaitut ongelmien aiheuttajat olisi löydetty ja korjattu jo 1980- tai 1990-luvulla.

Pieniä rivitaloyhtiöitä on Juvan mukaan jatkuvasti tässä tilanteessa, ja osakkaat joutuvat vielä pahimmillaan maksamaan rakennusten purkamisen.

Huono kiinteistönpito heikentää myös lainansaantimahdollisuuksia. Hyvässä kiinteistönpidossa elinkaarikorjaukset tehdään ajallaan, jolloin kiinteistön tekninen arvo pysyy kohdallaan 60–70 %:ssa. Taloyhtiön tekninen arvo vaikuttaa lainansaantiin. Varsinkin, kun lainapotti on suuri, haluaa pankki aina varmistaa omat saamisensa.

– Kaikilla pankeilla on nyt tiukka linja. Jos kaikki tärkeät korjaukset ovat vielä vanhassa kiinteistössä tekemättä, lainaa on vaikea saada. Karmivinta kuitenkin on, että tässä on useamman ihmisen koko omaisuudesta kyse. Jos sitä omaisuutta hoidetaan huonosti, koko omaisuus saattaa kadota. ■

www.prkk.fi/

TRP Group



TALOTEKNIIKAN AMMATTILAINEN



Yrityksessämme työskentelee tällä hetkellä n. 110 alan ammattilaista.



Toimialaamme kuuluvat kaikki lämpö-, vesi-, ilmanvaihto-, sähkö-, sprinkleri- ja jäähdytysalan asennus-, huolto- ja korjaustyöt.



TRP Group Oy

Haikankatu 4, 21200 Raisio
p. 044 072 0609
trpgroup@trpgroup.fi | www.trpgroup.fi



KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI

KOKONAISVALTAISTA PALVELUA TALOYHTIÖIDEN PUTKIREMONTTEIHIN

MEILTÄ PIENEN TALOYHTIÖIDEN PUTKIREMONTIT
KUSTANNUSTEHOKKAASTI KVR-URAKKANA.



Ota yhteyttä!

STS-Talotekniikka
010 739 9490

sts-talotekniikka.fi
info@sts-talotekniikka.fi

STS
TALOTEKNIikka





Teksti: Marja Haavisto

UUTTA VIRTAA ASUMISEEN SÄHKÖREMONTILLA

Laadukkaasti ja ammattitaidolla toteutettu kiinteistön sähköremontti parantaa taloyhtiön energiatehokkuutta, lisää turvallisuutta ja asumismukavuutta sekä nostaa kiinteistön arvoa ja helpottaa asunnon myyntiä. Sähköjärjestelmän tarkistuksessa selviää, onko tarvetta uusia koko järjestelmä vai riittävätkö pienemmät korjaustoimenpiteet.

Jos kiinteistön sähköjärjestelmä on vanhentunut ja siinä on havaittu vikoja tai se on muutoin riittämätön taloyhtiön tarpeisiin, voi olla aika alkaa suunnitella sähköremonttia. Esimerkiksi täyssähköautojen ja ladattavien hybridautojen yleistymisen myötä taloyhtiössä on hyvä varautua myös latauspaikkojen lisääntyvään tarpeeseen.

Sähkölaitteiden määrä on kasvanut vuosien saatossa ja vanhemmissa taloissa pistorasioiden määrä ei vastaa nykytarpeita, joten sähköremontissa asennettavat lisäpistorasiat helpottavat asuk-

kaiden arkea. Jatkojohtojen käyttöä ei suositella, sillä ne keräävät pölyä ja voivat aiheuttaa palo- tai sähköiskuvaaran – turvallisuuden kannalta olisi parempi, että laitteet liitettäisiin suoraan verkkoon. Myös rikkiäiset pistorasiat voivat aiheuttaa sähkötapaturmia.

Sähköremontin yhteydessä kannattaa kartoittaa myös huoneistojen valaistuksen tarve, sillä etenkin vanhemmissa taloissa voi olla tarvetta lisätä valopisteitä.

Taloyhtiö huolehtii sähköjärjestelmästä

Asunto-osakeyhtiö on vastuussa sähköjärjestelmästä, joten omin päin korjaustoimia ei kannata lähteä tekemään. Nykyisin myös pistorasiat ja valokatkaisijat kuuluvat vastuun piiriin, joten taloyhtiö huolehtii niidenkin korjaamisesta. Huoneistokohtaisissa, omalla kustannuksella tehtävissä remonteisakin vaaditaan taloyhtiön lupa, jos sähköjärjestelmään kosketaan ja esimerkiksi vaihdetaan tavallisen valokatkaisijan tilalle himmennin.

Taloyhtiöllä on myös hyvä olla dokumentit kaikista huoneistoissa tehdyistä sähköjen korjaus- ja muutostöistä, sillä huoneistoa myydessä ostajaa kiinnostaa varmasti sähköasennusten turvallisuus. Myös vakuutusten kannalta on tärkeää, että dokumentit ovat tallessa.

Ammattilainen hoitaa sähköasennukset

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) verkkosivuilla kerrotaan, että vaikka vanhojen kiinteistöjen sähköasennukset eivät vastaisikaan kaikilta osin uusien asennusten sähköturvallisuusvaatimuksia, niitä ei tarvitse lähteä muuttamaan, mikäli ne täyttävät asennusajankohdan määräykset, ja asennusolosuhteisiin ja ympäristöön ei ole tullut muutoksia.

Vanhoja sähköasennuksia voidaan korjata noudattaen alkuperäisenä asennusajankohtana voimassa olleita määräyksiä, mutta kaikissa muutos- ja laajennustöissä pitää noudattaa toteutushetken määräyksiä.

Vain rekisteröidyt sähköalan ammattilaiset saavat tehdä varsinaisia sähköasennustöitä – tavallinen sähkön käyttäjä voi tehdä vain tiettyjä pieniä sähkötöitä, jos ne osaa tehdä oikein ja turvallisesti. Lisää tietoa pienten korjaustoimenpiteiden turvalliseen tekemiseen löytyy tukes.fi -verkkosivuilta Kodin sähköturvallisuusoppaasta.

Turvallisuutta ja viihtyisyyttä valaistuksella

Riittävä ja toimiva valaistus porraskäytävässä ja muissa yleisissä tiloissa sekä piha-alueilla tuo viihtyisyyttä, mutta valaistuksen uusimisella voidaan vaikuttaa myös energiankulutukseen. Uudemmillä valaisinratkaisuilla saadaan tehokkaampi valo pienemmällä sähköenergialla, sillä vanhat valaisimet voivat kuluttaa hyvinkin paljon energiaa, mutta valaista huonosti.

Jos isompaa sähköremonttia ei ole suunnitelmassa, mutta pihan kunnostaminen on ajankohtaista, kannattaa pihan valaistus ottaa mukaan piharemonttisuunnitelmaan ja kartoittaa, tarvitseeko piha-alueen valaistus tehostamista. Halutaanko esimerkiksi valaista myös istutusalueita ja ovatko valaisintolpatkin vaihdon tarpeessa vai riittääkö pelkkä valaisimien uusiminen?

Kiinteistöliiton verkkosivuilla kerrotaan, millaisia energiasäästöjä toimia taloyhtiössä voidaan tehdä, jotta sähkönkulutus pienenee. Lamput yhteisissä tiloissa kannattaa vaihtaa ledeiksi ja toteuttaa myös pihavalistus led-valoilla. Porraskäytävään ja muihin yhteistiloihin voidaan asentaa liiketunnistimella toimivat valot ja pihavaloihin hämähäkyttimek, jotta valot palavat vain hämärällä ja pimeällä eikä valoisaan aikaan.

Kartoita sähköjärjestelmä latauspaikkojen varalta

Ladattavien autojen määrä kasvaa koko ajan, ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn verkkosivuilla kerrotaan, että Sähköinen liikenne ry:n tilastojen mukaan Suomessa

24h



SÄHKÖHUOLTO
Ari Tuomi Oy

Soita meille, se on turvallista!

- SÄHKÖASENNUKSET
- KORJAUKSET, HUOLLOT
- SUUNNITTELU
- TUULI- JA AURINKOENERGIA
- ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET



elfin
SÄHKÖALAN AMMATTILAINEN
JOHON VOIT LUOTTAA

Salvelanlaaksontie 1, Piikkiö 0400 527 971

vuoden 2022 lopussa ladattavia autoja oli liikenteessä yhteensä lähes 150 000.

Sähköautojen latauspisteiden hankkiminen taloyhtiöihin ei kuitenkaan ole aina yksinkertaista. Latauspisteet kuormittavat sähköjärjestelmää, ja toisinaan saatetaan joutua uusimaan sähköpääkeskus tai kasvattamaan sähköliittymän kokoa.

Kun latausjärjestelmän hankintaa aletaan suunnitella, on hyvä tehdä latauskartoitus. Siitä selviää, miten piharasiat soveltuvat sähköautojen lataukseen, mihin niiden kapasiteetti riittää ja millaisia muutoksia vaaditaan, jos halutaan tehokkaampaa latausta tai enemmän latauspaikkoja.

Sähköverkon kapasiteetin riittävyys voi olla ongelma etenkin vanhemmissa taloyhtiöissä, mutta myös uudemmissa taloissa, jos ollaan toteuttamassa isompaa järjestelmää. Sähköjärjestelmän muutostöitä ei välttämättä tarvita, jos latauspisteitä on tarkoitus toteuttaa vain muutamalle autolle. Suurempaa latausjärjestelmää hankittaessa sähkösuunnittelijan asiantuntemus voi olla tarpeen esimerkiksi erilaisten latausjärjestelmien ja tarjousten vertailussa.

Lähde: tukes.fi, kiinteistoliitto.fi, ara.fi

Huolellinen toiminta ehkäisee sähköpaloja

Sähköremontin myötä tulipaloriskikin vähenee, kun kodin sähköjärjestelmät on päivitetty ja pistorasiat sekä valokatkaisijat toimivat. Asukkaan toiminnalla on kuitenkin suuri merkitys palojen syttymiseen, ja monta sähköpaloa voitaisiin välttää noudattamalla kodinkoneiden käyttöohjeita ja huolehtimalla laitteiden huollosta.

Sähköpalo tarkoittaa tulipaloa, joka saa syttymisenergiansa sähköstä. Sähköasennuksiin ja -laitteisiin voi kertyä likaa, pölyä tai kosteutta, mikä lisää sähköpalon syttymisen vaaraa. Sähköpaloja voi syntyä myös sähkölaitteiden huolimattomasta käytöstä, laitteen viasta tai väärästä asennuksesta. Eniten tulipaloja aiheuttavatkin sähköliesien ja -kiukaiden sekä erilaisten valaisimien huolimaton käyttö. ■

Lähde: tukes.fi



Teksti: Mari Pihlajaniemi

TALOYHTIÖISSÄ KAIVATAAN HALVEMPAA LÄMMITYSTÄ – MUTTA MISTÄ SITÄ SAA?

Nousevat energiakustannukset ovat rohkaisseet joitain taloyhtiöitä irrottautumaan kaukolämmöstä ja ottamaan tilalle esimerkiksi maalämpöä. Jos lämmitysmuodon vaihtaminen houkuttaa, mitä taloyhtiön tulisi asiassa huomioida?



Asuinkerrostaloissa ylivoimaisesti yleisin lämmitysmuoto on ollut pitkään ja on edelleen kaukolämpö, kertoo asuinrakennusten energiatehokkuuden asiantuntija **Teemu Kettunen** valtion kestävän kehityksen yhtiö Motivasta.

Vaikka esimerkiksi maalämmön suosio on hänen mukaansa kasvanut asuinkerrostalojen puolella 2010-luvulta lähtien, uudiskohteissakin lämmitysmuodoksi valitaan edelleen pääsääntöisesti kaukolämpö. Taloyhtiöiden lämmityksessä on kuitenkin havaittavissa myös uusia tuulia:

- Vanhempiin, koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustettuihin kerrostaloihin on asennettu yhä enemmän rinnakkaisena lämmitysmuotona toimivia poistoilmalämpöpumppuja, joiden avulla poistoilmasta talteen otettua lämpöä siirretään käyttöveden ja tilojen lämmitykseen, hän kertoo.

Uutena ilmiönä yksittäisiin kerrostaloihin on myös asennettu päälämmönlähteeksi ilma-vesilämpöpumppuja.

Kettunen toteaa myös valtaosan rivitaloista olevan nykyisin kaukolämmitettyjä, mutta niissä lämmitysmuodon vaihtelu on selvästi suurempaa kuin kerrostaloissa. Rivitalojen yleisimmät lämmitysmuodot ovat hänen mukaansa kaukolämpö, sähkö ja maalämpö, kun taas öljylämmitys on vähentynyt niissä merkittävästi 2010-luvulta tähän päivään.

- Ilma-vesilämpöpumput ovat kasvattaneet suosiotaan myös rivitalojen lämmityslähteenä. Lisäksi etenkin sähkölämmitteisissä rivitaloissa on runsaasti ilmalämpöpumppuja, jotka voivat tuottaa pääosan asunnon tilojen lämmitystarpeesta.

Mikä vaikuttaa lämmitysmuodon valintaan?

Olemassa olevissa taloyhtiöissä lämmitystavan valinnasta päättää taloyhtiö itse, jolloin keskiöön nousee Kettusen mukaan lämmityksen elinkaarikustannus. Lämmitystavan vaihtoa pohditaan yleisimmin silloin, kun olemassa oleva lämmitysjärjestelmä on tulossa käyttökänsä päähän.

Taloyhtiössä olisi hänen mielestään kuitenkin viisainta selvittää lämmitystarpeen pienentämisen mahdollisuuksia ja lämmitystapa-vaihtoehtoja yhtenä kokonaisuutena ja ennakoivasti pitkällä aikavälillä, sillä monet energiatehokkuutta parantavat ratkaisut on kannattavinta toteuttaa osana erilaisia korjaushankkeita.

- Kokonaistaloudellista ratkaisuiden yhdistelmää voidaan selvittää esimerkiksi niin sanotulla monitavoiteoptimoinnilla. Energiaratkaisuja arvioitaessa pelkän kustannusoptimoinnin sijaan on hyvä antaa painoarvoa myös asumisen laadun paranemiselle, mikä nostaa samalla kiinteistön arvoa.

Uudiskohteiden osalta Kettunen arvioi etenkin investointikustannusten olevan lämmitysmuodon valinnassa suuressa roolissa. Myös uudisrakennusten energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset E-luvun raja-arvoineen määrittävät mahdollisia lämmitysmuotoja.

- Maalämpö voi rajautua toisinaan pois pohjavesialueen tai maanalaisen kaavan vuoksi, hän mainitsee lisäesimerkkinä.

Olipa kyseessä sitten uudiskohte tai jo olemassa oleva kiinteistö, maalämmön lämpökaivokentälle on myös oltava tontilla riittä-

»

LAADUKASTA JA ENERGIAITEHOKASTA ASUMISTA EDULLISESTI!

MULTIHEATER EVIPOWER ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

Ilmavesilämpöpumppu ottaa lämpöenergian ulkoilmasta ja siirtää sen vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään. 50-500 kW



MULTIHEATER HP 105PRO ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

100-500 kW

MULTIHEATER Premium ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

MULTI
HEATER



Se sopii erityisen hyvin suuriin tiloihin, kuten omakotitaloihin, rivitaloihin, kerrostaloihin sekä toimitilarakennuksiin. Tyypillisen kohteen tehon tarve 20-120 kW.

**HAEMME YHTÄ SUURTA PILOTTIKOHDETTA 200-500 KW
ERIKOISETU KOHTEESEEN!**

TERRA LÄMPÖ

Energia- ja lämmitysratkaisut / Ivis

0400 523 527 KAARINA Katso TERRALAMPO.FI

Insinööritoimisto SapAir Oy

Selkeä valinta kun etsit LVIA-ammattilaista

- LVIA-suunnittelu
- Hulevesisuunnitelmat
- Haja-asutusalueen viemärintisuunnitelmat
- Projektinjohto ja valvontatehtävät
- Maalämpösuunnittelu, valvonta ja rakennuttaminen
- IV- / KVV-vastaavan työnjohtajapalvelut
- Viemäri- ja iv-kanaviston kuvaukset

luotettava
kumppani

ALUEKUNNAT 2023

SUOMEN YRITYKSIEN KILPAILUKYKY
2023



044 019 09 87
www.sapair.fi
info@sapair.fi

sapair.fi

Pixabay.com



västi tilaa. Kettunen kuitenkin toteaa, että lähitulevaisuudessa markkinoille odotetaan tulevan keskisyviä, noin kahden kilometrin syvyyteen ulottuvien lämpökaivoja, jolloin tontin koko rajoittaisi maalämmön käyttöä nykyistä vähemmän.

Lämmitystarpeen pienentäminen keventää investointia

Asuinkerrostaloissa päädytään lämmitysmuodon vaihtamiseen Kettusen mukaan yleisimmin kustannussäästöjä tavoiteltaessa.

– Kannustaisin taloyhtiöitä selvittämään lämmitystavan ohella myös lämmitystarvetta pienentäviä ratkaisuja, sillä tämä pienentää mahdollisen uuden lämmitysratkaisun mitoitusta ja tätä kautta investointia.

Hän muistuttaa, että yleensä on taloudellisinta parantaa myös energiatehokkuutta pelkän lämmitystavan uudistamisen sijaan.

Itse lämmitystapamuutokseen Kettunen neuvoo suhtautumaan kuten mihin tahansa korjaushankkeeseen. Se kannattaa toteuttaa suunnitelmallisesti huomioiden lämmitystehontarpeen ja sähköjärjestelmän kuormituksen kehittyminen taloyhtiössä.

– Esimerkiksi maalämmön kohdalla on hyvä arvioida sähköjärjestelmän riittävyys myös tulevien sähköautojen latauspisteiden asentamiseen. Lämmitystarvetta pienentävät energiatehokkuusinvestoinnit kuten ikkunoiden uusiminen, lisäeristämisen ja koneelliseen tulo- ja poistoilmavaihtoon siirtymisen taas pienentävät lämpökaivokentän ja lämpöpumpun mitoitusta.



Huomiota myös lämmityksen ylläpitoon

Kettunen suosittelee ottamaan osaavan asiantuntijayrityksen, esimerkiksi alan insinööritoimiston mukaan tarkastelemaan lämmitystapamuutoksen kannattavuutta ja suunnittelemaan valitun järjestelmän.

– Näin saadaan paremmin vertailukelpoisia tarjouksia ja voidaan myös saada kokonaisvaltaisemmin taloyhtiön tarpeita palveleva kokonaisratkaisu.

Tarkasteluun olisi hänen mukaansa hyvä sisällyttää myös potentiaalisia energiatehokkuustoimenpiteitä, aurinkoenergiaratkaisut sekä mahdollisesti myös sähköau-tojen latauspisteiden toteutus.

Myös lämmitysjärjestelmän ylläpitoa on syytä pohtia jo hyvissä ajoin. Kettunen kertoo, että esimerkiksi siirtymästä kaukolämmöstä lämpöpumppulämmitykseen rakennuksen lämmitysratkaisun ylläpito otetaan enemmän taloyhtiön omille harteille.

– Suosittelisinkin vähintään lämpöpumppujärjestelmän liittämistä asiantuntevan yrityksen etävalvontaan ja pohtisin myös laajemman huoltosopimuksen solmimista.

Hän muistuttaa, että määrätyn rajan ylittäviä taloyhtiöiden lämpöpumppuratkaisuja koskevat lakisääteiset säännölliset vuototarkastukset, joita saavat tehdä vain TUKES:n hyväksymät kylmälaiteliikkeen.

– Vuototarkastusten yhteydessä on luontevaa tutkia samalla tarkemmin lämpöpumppujärjestelmän toimintaa ja tehdä järjestelmän elinkaarta pidentäviä huolto-toimia.

»

RAKENNUS- JA
RAKENNESUUNNITTELU
RAKENNUTTAMISPALVELU
TYÖMAAVALVONTA
KOSTEUSMITTAUKSET
ENERGIATODISTUKSET

Sauvon
Rakennussuunnittelu Oy

040 837 2472
kari.kotanen@sauvonrs.fi
Otsolantie 15, 21420 Lieto



Katso lisää
www.sauvonrs.fi

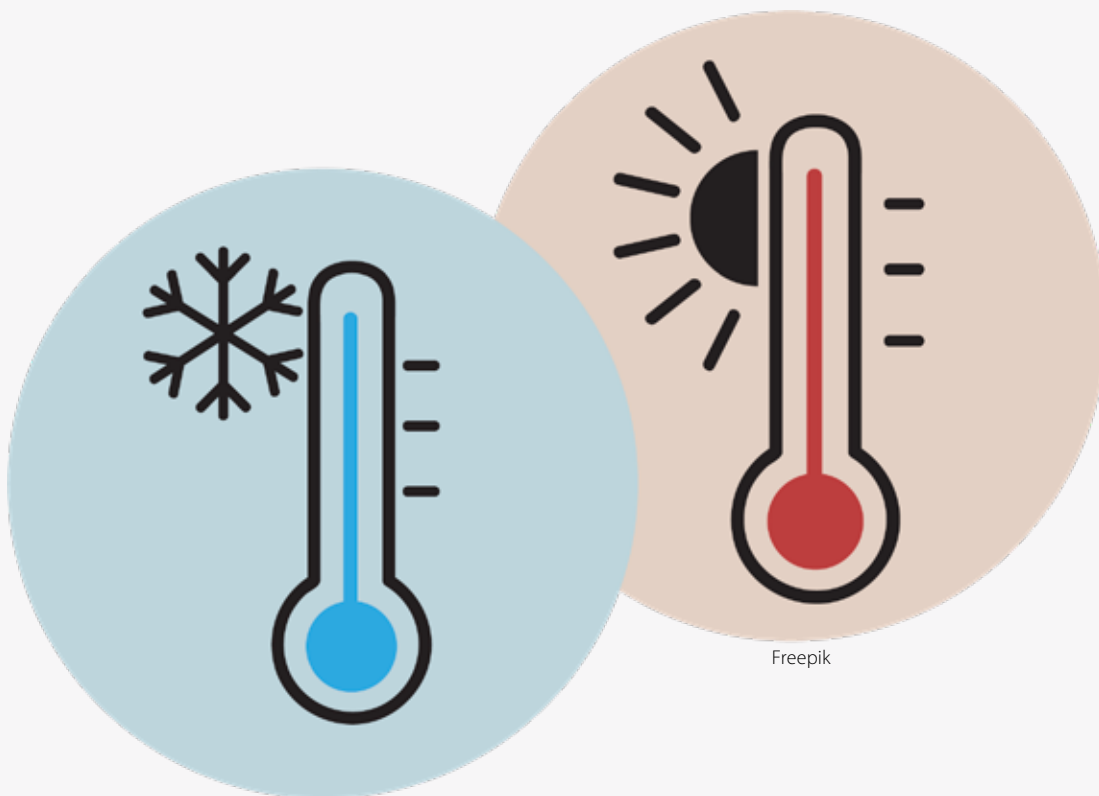


KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI





Freepik

Lämmönjakojärjestelmä vaikuttaa lämmityksen kustannustehokkuuteen

Lämmönjako on toteutettu etenkin kerrostaloissa useimmiten vesikiertoisilla pattereilla. Teemu Kettunen huomauttaa lämmitysverkoston olevan toisinaan epätasapainossa, jolloin sisälämpötila vaihtelee merkittävästi eri puolilla taloa sijaitsevilla huoneistoissa.

Osassa taloyhtiön huoneistoissa kärsitäänkin siis viilusta, kun taas toisissa patteri huutaa liiankin lämpimänä. Tämä heikentää asumisviihtyvyyttä, mutta aiheuttaa myös lisäkustannuksia.

– Lämmitysverkostoon joudutaan ajamaan niin lämmintä vettä, että kylminkin huoneisto saadaan riittävän lämpöiseksi. Patteritermostaatit estävät osittain muiden huoneistojen yllilämmittämistä, mutta käytännössä on havaittu, että patteriverkoston epätasapaino johtaa yleensä lämmityskustannusten kasvamiseen ja myös tyytymättömyyteen lämpöolosuhteisiin, hän kertoo.

Lisäksi patterille menevän veden kuumempi lämpötila heikentää Kettusen mukaan erityisesti lämpöpumppulämmityksen hyötysuhdetta. Hän kehottaa taloyhtiöitä tasapainottamaan epätasapainoisen lämmitysverkoston. Yleisimmin tasapainotus tehdään patteritermostaattien ja -venttiilien vaihdon yhteydessä.

Myös lämmityksen ohjaukseen on tullut uusia ratkaisuja, joilla taloyhtiö voi tehostaa lämmitystään:

– Sen sijaan, että lämmitysveden lämpötilaa ohjattaisiin vain ulkolämpötilan pohjalta, asuntoihin voidaan asentaa lämpötila-antureita, jotka mittaavat sisälämpötilaa ja lämmitysveden lämpötilaa ohjataan antureista saatavan keskilämpötilan perusteella, Kettunen kertoo. Hän lisää, että markkinoille on tullut myös niin sanottuihin älytermostaatteihin pohjaavia ratkaisuja, joilla lämpötiloja voidaan hallita vielä paremmin. ■

STS-Talotekniikka saa täyden kympin rivitalon putkiremontista

STS-Talotekniikka on LVI-alan vankka ammattilainen, joka toimii koko Varsinais-Suomen alueella. STS-Talotekniikka toteuttaa kaikenlaiset LVI-työt, kuten asennus- ja huoltotyöt, ammattitaidolla ja asiakasta kuunnellen. Tätä samaa toimintaperiaatetta toteutettiin myös Raisiossa, jossa 80-luvun alun rivitalo sai uudet putket.

Rivitalon putkiremontti toteutettiin STS-Talotekniikan toimesta loppuvuodesta 2023 Raisiossa 10 asunnon rivitaloyhtiöön. Rivitalo on rakennettu 1980-luvun alussa ja kuntokartoitus kertoi kiinteistön omistajille, että käyttövesiputket alkoivat olla käyttöikänsä päässä. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Minna Hakala** kertoo, että naapurikiinteistö oli samassa tilanteessa, ja oli tilannut STS-Talotekniikalta sopivasti saman projektin.

– Naapurissamme oleva saman ikäinen rivitalokiinteistö oli juuri toteuttanut STS-Talotekniikan kanssa putkiremontin, joten oli helppo seurata miten remontti oli edennyt. Heillä oli jo muutama vuotokin ehtinyt sattua ennen heidän remonttinsa alkua, joten taloyhtiömme hallitus koki, että kannattaa toimia ennen kuin vuotoja alkaa sattumaan myös meidän jo käyttöikänsä ylittäneessä putkiverkostossa.

Kokonaisvaltaista palvelua

Minna Hakalan mukaan STS-Talotekniikka valikoitui urakan toteuttajaksi kokonaisvaltaisen palvelunsa ansiosta.

– STS-Talotekniikka oli juuri suorittanut naapuririvitalossamme kv-remontin ja kuulimme suoraan kokemuksia heiltä.

Hakala kertoo, että pienelle taloyhtiölle oli tärkeää, että sekä suunnitelmat, että toteutus tulivat samalta yritykseltä.

– Meihin teki vaikutuksen se että STS-Talotekniikka tarjosi sekä piirustusten tekemistä että itse remontin toteuttamista: pienelle taloyhtiölle tämä oli huomattavasti helpompaa ja myös se tieto että tekijä on vastuussa oikeista suunnitelmista herätti meissä luottamusta.

Rivitalon putkiremontti hoitui sujuvasti alusta loppuun

Remontin kulku oli alusta asti selkeää ja siitä tiedotettiin Hakalan mukaan riittävästi. STS-Talotekniikan edustajat osallistuivat myös

taloyhtiön ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja taloyhtiön ihmiset saivat tutustua työn tekijöihin, sekä esittää kysymyksiä tulevasta remontista.

– Tämä oli erityisen tärkeää pienelle taloyhtiölle. Putkiremontti on iso investointi ja asukkailla olikin kysymyksiä laidasta laitaan. Parasta oli saada kasvat henkilöille, joiden kanssa remontin aikana keskusteltiin mm. Whatsappin kautta, Hakala kertoo.

Remonttia ei saada näkymättömäksi, mutta sen sujuvuutta voidaan paljolti edesauttaa. Näin toimii myös STS-Talotekniikka. Hakala kertoo, että työ näkyi remonttina jokaisessa asunnossa, lattiat ja portaikot oli suojattu muovin ja asunnossa käytiin ahkerasti työskentelemässä. Tärkeää oli pysyä selvillä siitä missä mennään ja mikä on seuraava vaihe.

Rivitalon putkiremontti sai arvosanaksi täyden kympin

STS-Talotekniikka saa kehuja myös kommunikoinnista. Hakala kertoo, että kommunikointi kaikkien kanssa sujui ketterästi ja hyvässä hengessä.

– Kaikki STS:n tyypit, toimitusjohtaja Teemu ja työnjohtaja Petri, sekä kaikki asentajat olivat mukavia, ystävällisiä sekä helposti lähestyttäviä. Kommunikointi oli proaktiivista STS-Talotekniikan puolelta ja koko ajan kerrottiin missä mennään.

Kysyttäessä minkä arvosanan antaisit STS-Talotekniikalle, Minna Hakala antaa parhaan mahdollisen numeron:

– Annan täyden 10 arvosanaksi, suosittelen lämpimästi STS-Talotekniikkaa.



www.sts-talotekniikka.fi



Tulevaisuuden kestäviä ratkaisuja taloyhtiöille

Sähköautot yleistyvät Suomessa rivakkaa tahtia. Jo se, että niiden latauksen toteutusta on pohdittu, vaikuttaa paljon taloyhtiön houkuttelevuuteen. Kartoituksella päästään asiassa hyvin alkuun ilman suurempia investointeja.

Kaksi kokenutta sähköalan toimijaa, turkulainen APT-Elektro ja laitalainen Suunnittelutoimisto Enertel yhdistivät voimansa vuoden 2023 alussa. Syntyi APT-Enertel, jolta hoituvat niin kaikenlaisien kiinteistöjen sähkösuunnittelu, sähköautojen latausjärjestelmät kuin älykkäät valaistusratkaisutkin.

– Oikeastaan taloyhtiöillä ei ole sellaista sähkötyötä, mihin suunnittelumme ei liittyisi, toteaa yrityksen toimitusjohtaja **Jonne Viitanen**.

Kattavan osaamisen lisäksi yrityksen vahvuutena on pitkä ja monipuolinen kokemus eri ikäisistä taloyhtiöistä. Viime vuosina heitä on työllistänyt etenkin sähköautojen lataus.

– Laki velvoittaa, että jos taloyhtiössä tehdään laajamittaisia remonteja, samalla pitää tehdä myös valmius latauspaikoille. Taloyhtiön tulisi ottaa se huomioon, Viitanen muistuttaa.

Paras tapa päästä hankkeessa alkuun on teettää kartoitus, jolla selvitetään latausjärjestelmän toteuttamisen mahdollisuudet. Tässä APT-Enertel on ollut taloyhtiöille kullanarvoinen apu: kartoitettuja kohteita heille onkin kertynyt jo satoja.

Tarve ja infra ohjaavat latauspisteiden toteutusta

Kartoituksia tekevä sähkösuunnittelija **Joona Suominen** toteaa kaikissa kohteissa olevan omat erityispiirteensä. Esimerkiksi vanhemmissa taloyhtiöissä sähkökeskukset voivat olla jopa 50–60 vuotta vanhoja. Ne ovat usein pullonkaulana, kun taloyhtiöön suunnitellaan sähköautojen latausta.

– Niihin ei pysty tekemään juuri mitään, ei ole kapasiteettia lisätä uutta sähköistystä. Muutoksen tekeminen niihin voi olla sähköteknisesti haastavaa.

Sähköinfran kapasiteetin lisäksi latauspisteiden suunnittelussa otetaan huomioon taloyhtiön tarpeet ja millainen sen autokanta on. Ne määrittelevät Suominen mukaan pitkälti sen, millaisella latausteholla järjestelmä toteutetaan, ja tarvitaanko esimerkiksi nopeaa, 11 kilowatin latausta.

– Jos suurta tarvetta ei ole, vain yksittäinen hybridi, voidaan väliaikaisesti miettiä vaikka yhtä latauspistettä hitaalla 3,6 kilowatin latausteholla.

Hän toteaa, etteivät monet halua hankkia tehokkaita ja hintavampia latausasemia oikopäätä. Alkuun saatetaankin tehdä kevyempi ratkaisu, jota taloyhtiö voi myöhemmin tarpeen mukaan laajentaa.

– Laajennettavuus otetaan ehdottomasti huomioon suunnittelussa. Sen pitää olla mahdollisimman helppoa.

Viitanen huomauttaa, että taloyhtiöön voidaan suunnitella esimerkiksi 20 latauspistettä, mutta rakentaa niistä ensimmäisessä vaiheessa puolet ja jättää loppuja varten putkitukset ja varaukset valmiiksi odottamaan jatkoa.

Hyvin palveleva latausjärjestelmä vaatii osaamista

Latausjärjestelmän hankkiminen on edessä monilla taloyhtiöillä enemminkin tai myöhemmin.

Kun taloyhtiö ryhtyy edes harkitsemaan latausjärjestelmän hankkimista, päälimmäisenä mielessä on usein hinta. Joona Suominen toteaa sen kytkeytyvän myös muihin taloyhtiöitä askarruttaviin asioihin, kuten tarvitaanko uutta kaapelointia tai muutoksia keskukseen ja miten laskutus toteutetaan varsinkin nopeammissa latauksissa.

Maallikko ei voi olla perillä kaikista järjestelmien ominaisuuksista. Jonne Viitanen suosittelee taloyhtiöitä olemaan yhteydessä alan konsulttiin. Vaikka urakoitsijan esittämä ratkaisu vaikuttaisi päällisin puolin hyvältä, käytännössä esimerkiksi sen myöhempi laajentaminen voi olla haastavaa tai latauksen laskutus ei toimikaan kuten oli haluttu.

– Vähintään jos on pyytänyt tarjouksen urakoitsijalta, kysyisi vielä konsultilta, olisiko tällainen latausjärjestelmä ylipäättään järkevä toteuttaa, hän kehottaa.



APT-ENERTEL

www.apr-enertel.fi

OP Turun Seutu taloyhtiön tukena

Paikallinen toimija tuntee olosuhteet, asuinalueet ja kunkin hintatason. Siksi taloyhtiön kannalta OP Turun Seutu on mainio yhteistyökumppani.

- Meillä OP Turun Seudussa on laaja taloyhtiötiimi, joka hoitaa rahoituksia ja tietysti myös taloyhtiön maksuliikennettä. Ennen kaikkea OP Turun Seudussa päätöksenteko on paikallista – tiimimme siis tuntee olosuhteet ja asuinalueet paremmin kuin muut, vakuuttaa asiakkuus- ja myyntipäällikkö **Annika Pöysti**.

- Koska tunnemme paikalliset olosuhteet niin hyvin, pystymme käymään keskusteluja hallituksien kanssa paljon muita tarkemmin ja meidän kanssamme voi neuvotella hankalissakin tilanteissa. Pyrimme aina löytämään joka yhtiölle räätälöidyn ratkaisun rahoitusasioissa ja käymme mielellämme hallituksen ja yhtiökokouksissa keskustelemassa.

Pankin näkökulmasta on kolme tärkeää elementtiä, joiden olisi hyvä olla taloyhtiössä kunnossa, jotta se pystyy pitämään itsensä rahoituskelpoisena. Ensimmäinen on hyvä hallinto – siis toimiva hallitus, osaava isännöitsijä, yhtiön dokumentointi on kunnossa ja asioihin osataan perehtyä.

Toinen on tasapainoinen talous. Se taas tarkoittaa sitä, että vastikekehitystä mietitään etukäteen ja että myös ennakoinnissa on suunnitelmallisuutta eli taloyhtiöllä on tulevia remontteja varten puskurina säästöjä.

Kolmas on suunnitelmallisuus kunnossapidossa. Esimerkiksi kunnossapitotarveselvitys kannattaisi pakollisen viiden vuoden aikajänteen sijaan tehdä pidemmälle ulottuvana. Silloin isot remontit on helpompi jakottaa pidemmälle ajalle, jolloin ne myös tulee tehtyä oikea-aikaisesti ja kustannuksiin voidaan varautua etukäteen.

Vastuullisesti ja ennakoiden

Vastuullinen talonpito eli se, että remontit tehdään ajallaan, auttaa taloyhtiötä säilyttämään talon ja samalla yksittäisen osakkaan omaisuuden arvon. Jos remontteja lykätään liian pitkälle ja korjausvelkaa on kertynyt, niin saatetaan olla äkkiä tilanteessa, jossa taloyhtiö ei saakaan lainaa remontteihinsa.

- Taloyhtiön rahoittamisessa rahoitusaste on yksi tärkeimmistä elementeistä. Se tarkoittaa sitä, että yhtiön olemassaolevat velat ja remonttia varten haussa olevan uuden luoton suhde on maltillisella tasolla verrattuna taloyhtiön nykyiseen arvoon. Jos se ylittyy merkittävästi, niin rahoitus voi jäädä kokonaan saamatta tai ainakin sen järjestely vaikeutuu merkittävästi, toteaa Pöysti.

Lisäksi eteenpäin lykättyistä remonteista saattaa aiheutua vesivahinkoja tai muita vaurioita, jotka on korjattava pikaisella aikataululla. Näiden ylimääräisten kulujen päälle tulee sitten vielä se varsinainen remontti.

Joskus yhtiössä ajatellaan, että tehdään lykätty isot remontit kerralla. Silloin käy helposti niin, että massiivisten remonttikulujen takia yhtiön rahoitusaste keikahtaa epäsuotuisaksi ja laina voi jäädä saamatta.

- Sellaisissa tilanteissa olemme miettineet yhdessä yhtiön kanssa sitä, miten remontteja voisi pilkkoa. Eli mitä pitää tehdä heti ja mitä voidaan lykätä eteenpäin. Suosittelemme vahvasti, että kaikissa yhtiöissä säästettäisiin etupainotteisesti puskuria remonteille. Erityi-

sen tärkeää se olisi niissä yhtiöissä, joissa tiedetään jo ennalta että rahoituksen saamisessa voi olla haasteita, kertoo Pöysti.

- Kun yhtiössä tehdään talouteen liittyviä päätöksiä, niin ne pitäisi pystyä tekemään jämäkästi ja tunnistaa se, milloin tarvitaan ulkopuolisen asiantuntijan apua. Haluan korostaa, että meitä pankkina voi käyttää ja ollaan mielellään näissä keskusteluissa mukana. Pystymme ainakin lukujen kautta auttamaan remontin suunnittelussa.

- Myös taloyhtiön maksukyvykkyyttä kannattaa miettiä. Maksukyky tulee osakkailta ja joskus voi päästä unohtumaan tai ei olla selvillä siitä, että taloyhtiö vastaa yhteisvastuullisesti lainoistaan. Tämä tarkoittaa sitä, että jos joku osakas ei selviä omasta lainaosuudestaan, niin se saattaa viime kädessä jäädä muiden osakkaiden maksettavaksi.



OP Turun Seudun asiakkuus- ja myyntipäällikkö Annika Pöysti.



<https://www.op.fi/web/op-turun-seutu/etusivu>

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2024



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

PALVELUT JA ASUMINEN





Teksti: Tiina Raatikainen

KIINTEISTÖNHUOLTO AINA KIINTEISTÖN TARPEET EDELLÄ

Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluja ostettaessa tulisi aina lähteä liikkeelle taloyhtiön tarpeista ja sopimusta tehtäessä kiinnittää huomiota palvelukuvaukseen. Palveluntuottajalta ei voida edellyttää vastuita, joista ei ole palvelukuvauksessa ja -sopimuksessa sovittu.

Kiinteistöyönantajat ry:n toimitusjohtaja **Pia Gramén** toteaa, että kiinteistöpalveluiden osto-osaamisessa on tänä päivänä vielä parannettavaa.

– Jokainen taloyhtiö on erilainen ja jokaisella on erilaisia tarpeita, joten tarjouspyyntö kannattaa miettiä omista tarpeista ja lähtökohdista käsin. Ennen kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluiden kilpailuttamista kannattaa pohtia, millaisia palveluita ja missä määrin taloyhtiö tarvitsee. Esimerkiksi pelkkä ylläpitosiivous kerran tai kak-

si viikossa ei aina riitä, vaan sen lisäksi voidaan tarvita perussiivousta kerran tai kaksi vuodessa.

Ennen tarjouksen antamista palveluntuottajan olisi hyvä käydä paikan päällä tutustumassa taloyhtiön isännöitsijän tai hallituksen edustajan kanssa. Jos ollaan esimerkiksi kilpailuttamassa siivousta, tulisi huomioida portaikkojen lisäksi myös yleiset tilat, kuten kellarit ja saunatilat sekä asukkaiden määrä ja miten taloyhtiössä liikutaan.

Ulkoalueiden hoidossa tulisi kiinnittää huomiota piha-alueisiin

sekä siihen, millaista hoitoa ne vaativat eri vuodenaikoina. Riittääkö esimerkiksi nurmikon leikkaaminen kerran viikossa vai pitäisikö se siisteyden takaamiseksi ajaa kahdesti viikossa? Lisäksi pihan viihtyisyys on hyvä kiinnittää huomiota, mikäli asukkaat tapaavat viettää aikaa taloyhtiön pihalla. Moni huoltoyhtiö tarjoaa myös viherpalveluja.

Kuka hoitaa lumenpudotuksen?

Kiinteistöhuoltoon kuuluvia asioita ovat muun muassa ovenkahvojen ja lukkojen kunnostus, polttimoiden vaihto valaisimiin, kattokourujen ja -rännien puhdistus ynnä muut pienet huoltotyöt.

Kaikki huoltoyhtiöt eivät hoida kattolumien pudotuksia, vaan niitä tekevät kattoryitykset.

– Lumenpudotuksen hoitavat ammattilaiset, jotka hallitsevat työturvallisuusmääräykset ja tietävät, miten katoilla pitää toimia, jottei rikota kattorakenteita lunta ja jäätä poistettaessa. Turvalliseen lumenpudotukseen on olemassa muun muassa Työturvallisuuskeskuksen ohjeet, joita tulee noudattaa aina lumia katolta pudotettaessa, kertoo Gramén.

Lumenpudotuksiin ja katolta putoaviin lumiin liittyy myös vastuukysymyksiä. Jos kattolumenpudotus ei kuulu huoltoyhtiön tehtäviin, se ei vastaa lumen putoamisen aiheuttamista vahingoista kiinteistön käyttäjille tai kiinteistöllä sijaitsevalle omaisuudelle. Toki huoltoyhtiön vastuulle kuuluu sopimuksen mukaisesti muun muassa eristää vaara-alue asianmukaisesti, jotta vahinkoja ei pääse syntymään.

Huoltomies käy huoltokierroksella tiettyinä päivinä eikä näin ollen voi tarkkailla kattojen lumitilannetta jatkuvasti. Taloyhtiön hallituksen jäsenten ja asukkaiden olisi hyvä seurata kattolumia ja ilmoittaa havainnoistaan isännöitsijälle, joka yleensä tilaa lumenpudotuksen tarvittaessa.

– Kattolumien jatkuva valvonta 24/7 on kallista ja harva taloyhtiö on sellaisesta valmis maksamaan, joten käytännössä kattolumien tarkkailu ja lumen pudotuksen ennakoiminen hyvissä ajoin on taloyhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuulla.

Kiinteistön omistaja vastaa aina kiinteistönsä turvallisuudesta sekä esimerkiksi kiinteistöllä tapahtuneista liukastumisvahingoista ensisijaisesti vahingon kärsineelle. Tämän jälkeen selvitetään, kenen vastuulla piha-alueen kunnossapito on ollut ja onko sen hoidossa mahdollisesti tapahtunut laiminlyöntiä. Näin selvitetään, kuka on vastuussa vahingosta vai onko kyseessä pelkkä tapaturma. Kiinteistöpalvelusopimus sisältää palvelukuvauksen ja jos palvelukuvauksen mukaiset tehtävät on hoidettu asianmukaisesti, on tällöin myös sopimusehdot täytetty.

Mikä meille on tärkeää?

Taloyhtiön ulkoalueet ja porraskäytävät ovat taloyhtiön käyntikortti. Asunnon ostoa harkitseva ei kiinnitä huomiota pelkästään asunnon kuntoon vaan myös siihen, miten piha-alueet on hoidettu ja missä kunnossa taloyhtiö kokonaisuudessaan on, miltä vaikuttaa yleisilme. Nämä asiat saattavat myös vaikuttaa ostopäätökseen.

Taloyhtiössä olisi hyvä miettiä, mitkä asiat ovat tärkeitä ja mihin asioihin halutaan panostaa. Halutaanko pihalle kauniita kasveja vai laitetaanko kaikki nurmikoksi?

Liputus on yksi asia, mistä tulee sopia. Halutaanko taloyhtiössä liputtaa kaikkina liputuspäivinä vai liputetaanko vain tiettyinä liputuspäivinä? Liputuspäiviähän on nykyään todella paljon ja uusia tulee koko ajan lisää. »



**ETEISAULAT JA
PORTAIKOT TOIMIVAT
TALOYHTIÖIDEN
JA RAKENNUSTEN
KÄYNTIKORTTINA.**

Säännöllisesti hoidettuna porrassiivous ehkäisee monia murheita, siksi siihen kannattaa panostaa.

Porrassiivouksen yhteydessä meiltä myös:

- lattiapintojen peruspesu ja vahaukset
- ikkunoiden pesu
- parvekelasien puhdistukset
- ovien ja kahvojen puhdistukset

Cleantime® OTA YHTEYTTÄ TAI
PYYDÄ TARJOUS
Cleantime on osa Puhdas Group Oy:tä **www.puhdasgroup.fi**



KIINTEISTÖJUKKA

**KIINTEISTÖNHUOLTOA
TALOYHTIÖILLE**

Täyden palvelun kiinteistöhuollon ammattilaisena huolehdimme pihojen kunnossapidosta sekä kiinteistöjen huoltotoista. Autamme asukkaita saavuttamaan viihtyisän sekä turvallisen ympäristön ja saamaan parasta mahdollista apua muuttoilmoituksista muihin asumiseen liittyviin tarpeisiin.



VIKAILMOITUKSET



KIINTEISTÖNHUOLTO



MUUTTOILMOITUKSET

www.kiinteistöjukka.fi

Juhankiinteisto Oy / Kiinteistöjukka
0409696056 | huolto@kiinteistojukka.fi

TEETÄ LASITUS

PARVEKKEELLE, TERASSILLE,
kaiteet, peililiukuovet, kaiderungot,
terassirungot, välitilalasitukset, ym.
yli 30 vuoden kokemuksella



Saat lisätilaa, viihtyisyyttä,
äänieristystä.
Vesi ja lumi pysyy ulkosalla.

Mittaus/tarjous
VELOITUKSETTA!

5 vuoden
toimintatakuu!



www.lasitus.com • 0400 745 181 • jukka.hellsten@kisko.salonseutu.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



**Turun Kymppipalvelu Oy tarjoaa
kone-esittelyt kiinteistössänne!**

Soita **ILMAINEN** esittely
020 7700 750

Olipa siivoushaasteesi mikä hyvänsä,
meiltä löytyy siihen ratkaisu.

KÄRCHER KÄRCHER CENTER
KYMPPIPALVELU

Piilipuunkatu 4 C, Raisio • p. 020 7700 750 • Ma-Pe 9-17

www.turunkymppipalvelu.fi

Lumet turvallisesti katolta

Lunta ja jäätä voi tippua vielä pitkään kevättalveen. Eri-
tyisesti kevättalvi on vaarallista aika katolta tippuvan ja
lumen puolesta. Tässä muutama muistettava asia lumen-
pudotukseen liittyen.

Ensimmäisenä on hoidettava vaara-alueiden eristä-
minen oikein. Työturvallisuusohjeiden mukaan eristettä-
vän vaara-alueen laajuus on 60 % kattokorkeudesta. Pi-
tää muistaa, että lumi ja jää eivät putoa seinän viereen,
vaan mitä korkeampi on rakennus, sitä kauemmas raken-
nuksen seinästä lumi ja jää putoavat. Näin ollen ei riitä,
että puomit ja lippusiimat on aseteltu vain metrin tai pa-
rin päähän seinästä, ja jalkakäytävän sekä ajoradan reu-
na jää vapaaksi jalankulkijoille. Kiinteistön omistajan ja
isännöitsijän vastuulla on hankkia huoltoyhtiön käyt-
töön kiinteistölle asianmukaiset puomit, tolpat, lippusi-
imat ja varoituskyltit.

Huoltoyhtiön tehtäviin kuuluu kattojen lumi- ja jäät-
lanteen tarkkailu ja valvonta normaalien huoltokäyntien
yhteydessä. Valvonta suoritetaan silmämääräisesti maas-
ta käsin. Huoltomiehet eivät saa kiipeillä katoille tällais-
sa olosuhteissa, joissa putoamisriski on suuri. Katoille saa
mennä vain työturvallisuusmääräykset hallitseva ja asial-
lisilla turvavälineillä varustettu ammattilainen.

Kiinteistön omistajan ja isännöitsijän vastuulla on
huolehtia jään ja lumen pudottamisesta asianmukaisesti.

Isännöitsijän tai omistajan edustajan on oltava yhtey-
dessä katualueen puhtaanapidosta vastaavaan tahoon
(kaupunki tai muu kiinteistön omistaja) ja pyydettyä
tyhjentämään katu ajoneuvoista, jotta lumenpudotus
voidaan suorittaa. Puhtaanapidosta vastaava taho tuo il-
moitusmerkit kaduille, jotta ajoneuvojen käyttäjät siirtä-
vät autonsa pois kaduilta katujen puhtaanapidon ja lu-
menpudotuksen ajaksi. Mikäli kadun varret ovat täynnä
autoja, ei lumenpudotusta voi suorittaa, koska lumet täy-
tyisi pudottaa ajoneuvojen päälle. Pudotettava lumi ja
jää voi myös vaurioittaa autoja. ■

Lähde: Kiinteistöyöntantajat ry



Freepik



**SIIVOUSPALVELU
KARLSSONIT**

**PORRASSIIVOUKSET
IKKUNOIDENPESUT
SUURSIIVOUKSET
TOIMISTOSIIVOUKSET
TOIMITILASIIVOUKSET
TEOLLISUUSSIIVOUKSET**

**SIIVOUKSEN AMMATTILAISET
WWW.KARLSSONIT.FI**



- Se huollon verran parempi -

**Suoritamme Turun talousalueella
yli 30 vuoden kokemuksella
kiinteistöhuolto- ja siivouspalveluja.**

Ammattitaidollamme kiinteistöenne pysyy kunnossa
ja säilyttää arvon, eikä budjettinne yliity!

- » Kiinteistönhuolto
- » Konetyöt
- » Siivoustyöt
- » Vihertyöt
- » Remontit
- » Otsonoinnit

**24 h päivystys
p. 02 6519 6600**

Pyydä tarjous!



**DOMINO
KIINTEISTÖPALVELUT OY**

Akselintie 14, 20200 Turku
info@dominopalvelut.com
www.dominopalvelut.com





**Vastuullisuus
on myös
kustannus-
tehokasta.**

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

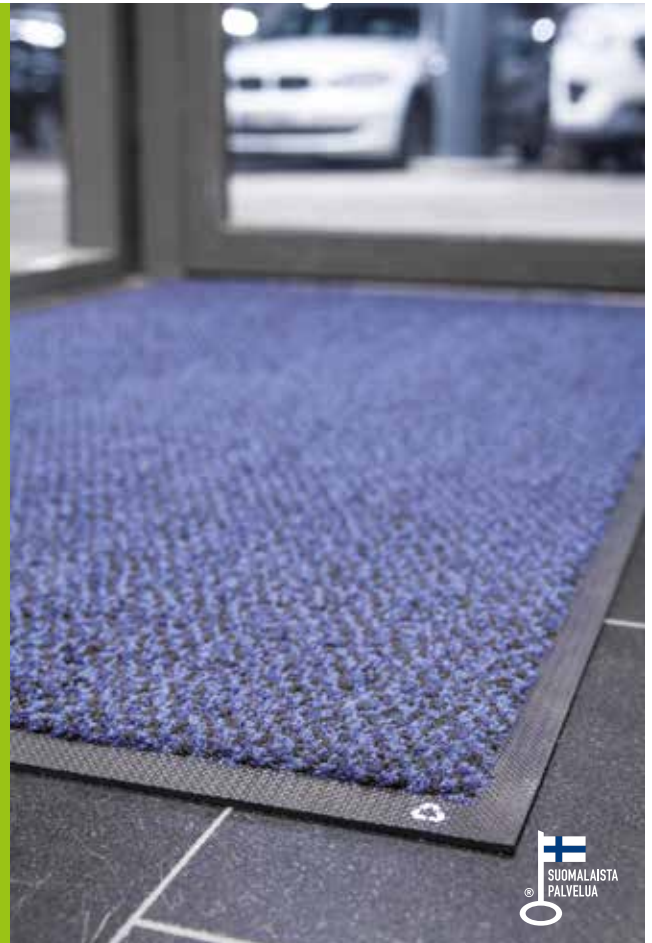
Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta.

Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjaiset matot lisäävät askelturvallisuutta. Vähennät vaihtomatoilla myös siivouskustannuksia.

Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Vuokraa matot hyvän sään aikana.

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!
myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi





Teksti: Elina Salmi

ONKO TEIDÄN YHTIÖSSÄNNE TURVALLISUUSASIAT KUNNOSSA?

Asiansa hyvin hoitavalla yhtiöllä on ajan tasalla oleva pelastussuunnitelma, pelastustiet kunnossa ja asukkaat osaavat toimia hätätilanteissa. Vieläpä väestönsuojakin on tarkastettu säännöllisesti ja helppo ottaa käyttöön lain määräämässä ajassa.

Pelastussuunnitelma on erittäin tärkeä väline taloyhtiön turvallisuuden kannalta. Sellainen on laadittava asuinrakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa. Vastuu pelastussuunnittelusta on taloyhtiön hallituksella.

Pelastussuunnitelmassa esitetään rakennukseen liittyvät vaaranpaikat ja riskit, annetaan toimintaohjeet tapaturmien ja onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä annetaan toimintaohjeet vaaratilanteissa toimimiseksi.

Pelastussuunnitelman laatiminen alkaa vaarojen ja riskien tunnistamisella. Menettelytapoja on monia ja lisäohjeita voi etsiä Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEKin sivuilta [spek.fi](https://www.spek.fi).

Vaarojen ja riskien tunnistamisen jälkeen taloyhtiö laatii suunnitelmat ja toimintaohjeet onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä tiedottaa asukkaita siitä, miten toimia vaaratilanteessa. Suunnitelmasa on myös hyvä olla poikkeusoloja koskevat suunnitelmat. Niitä ovat muun muassa väestönsuojelun järjestelyt, omaehtoinen väes-

tönsuojien tarkastus ja käyttöönottosuunnitelma siltä varalta, että väestönsuojaa todella tarvitaan.

Suunnitelmassa on oltava myös yksinkertaiset toimintaohjeet niin kiireettömien kuin kiireellistenkin hätä- ja vaaratilanteiden varalta. Ohjeista tehdään oma versio asukkaille ja omansa kiinteistön kunnossapidosta vastaaville henkilöille.

Hyvä toimintatapa pelastussuunnittelussa on se, että taloyhtiön hallitus osallistuu aktiivisesti pelastussuunnitelman laatimiseen ja päivittämiseen, tiedottaa asukkaille huolellisesti pelastussuunnitelman sisällöstä sekä ylläpitää ja päivittää pelastussuunnitelmaa.

Pelastussuunnitelman tarkoituksena on myös herättää asukkaat huomaamaan asuinympäristön vaaratekijät ja auttaa ehkäisemään vaaratilanteet ja vahingot. Siksi viestintä hallituksen ja asukkaiden kanssa on tärkeää.

Todennäköisin vaaratilanne syntyy tulipalosta

Yksi pelastussuunnitelman keskeisimmistä ohjeista liittyy toimintaan tulipalossa. Asukkaille on välttämätöntä kertoa, miten toimitaan, jos tulipalo syttyy omassa kodissa tai kun naapurissa palaa.

Tulipalo voi sattua kenen tahansa kohdalle ja se on aina vaarallisen talon asukkaille riippumatta siitä, palaako omassa huoneistossa vai naapurissa. Kaikissa yhtiöissä saattaa asua ihmisiä, jotka ovat vielä suuremmassa vaarassa menehtyä tai loukkaantua tulipalossa. Sellaisia ovat esimerkiksi liikuntarajoitteiset henkilöt ja sellaiset henkilöt, joiden toiminta- ja huomiokyvyssä on rajoitteita esimerkiksi sairauden, iän tai lääkkeiden takia.

Toimivat palovaroittimet kaikissa asunnoissa antavat aikaa pelastautua ja havahduttaa naapurit onnettomuustilanteessa. Vastavasti palovaroittimien toimimattomuus tai puuttuminen kokonaan asettaa kaikki kiinteistön asukkaat vaaralle alttiiksi. Taloyhtiön kannattaisikin lisätä turvallisuutta hankkimalla joka huoneistoon palovaroittimet ja huolehtimalla siitä, että niiden paristot tarkistetaan määrävälein.

Kiinteistössä tulee olla riittävä määrä ensisammutuskalustoa eli käytännössä helppokäyttöisiä jauhesammuttimia ja niiden paikat on merkittävä selvästi. Niidenkin sijainti on tiedotettava asukkaille. Myös pelastustiet on pidettävä kunnossa kaikkina vuodenaikoina eikä niille saa jättää autoa edes lyhyeksi ajaksi. Suomessakin tunnetaan tapauksia, joissa pelastustyöt ovat käynnistyneet toivottoman hitaasti siksi, ettei kalustoa ole saatu tarpeeksi lähelle taloa pelastustielle pysäköidyn auton takia.

Vaikka ei hätätilanteessa muuta sääntöä muistaisi, niin muista edes tämä: savuiseen porraskäytävään ei saa poistua. Tulipaloissa syntyvä savukaasu on aina vähintäänkin haitallista ja sen hengittäminen terveydelle vaarallista tai jopa hengenvaarallista.

Suojaudu sisälle turvaan säteilyltä tai myrkylliseltä savulta

Joskus vaara tulee taloyhtiön ulkopuolelta ja edellyttää suojautumista. Sellaisia vaaroja ovat esimerkiksi lähialueella sattuva ydinvoimalaonnettomuus, tehdaspalon aiheuttama myrkyllinen savu tai vaikkapa säiliöjunasta onnettomuuden yhteydessä karkuun pääsyt kemikaali.

Näihinkin on hyvä varautua taloyhtiön pelastussuunnittelussa vähintään antamalla asukkaille toimintaohjeet mainittujen vaaratilanteiden varalta. Koska vaarallinen savu tai kaasu leviää ulkona melko nopeasti, tulisi asukkaiden osata sulkea ilmanvaihto omin voimin. Siksi jokaisen asukkaan pitäisi tietää, missä ilmanvaihdon katkaisija on ja kaikilla tulisi olla pääsy sen luo.

Vaaratilanteessa viranomaiset varoittavat väestöä vaaratiedotteella ja yleisellä vaaramerkillä. Useimmiten sisälle suojautuminen riittää.

Jos kuulet yleisen vaaramerkin – se on minuutin mittainen nou-

seva ja laskeva äänimerkki – hakeudu sisälle ja pysy siellä. Sulje ovet, ikkunat ja tuuletusraot ja pysäytä koneellinen ilmanvaihto. Tiivistä raot teipillä. Jos kiinteistössä ei ole koneellista ilmanvaihtoa, tuki ilmanvaihtoaukot esimerkiksi teipin ja vaikka pakastuspussien avulla.

Vaaratiedote voidaan antaa lisäksi 112 Suomi-sovelluksen kautta, radiossa, televisiossa, verkkolehdistä, sosiaalisen median kanavilla ja tarvittaessa kaiutinautoilla paikallisesti.

Päästyäsi sisälle avaa radio ja odota rauhallisesti ohjeita, äläkä käytä puhelinta, etteivät linjat tukkeudu. Pysy sisällä siihen saakka, kun viranomaiset antavat luvan poistua. Muista että kaikkia vaarallisia aineita ei voi havaita aistein – luota siis viranomaisviestintään.

Jos kuitenkin kyseessä on savu – lähellä on syttynyt vaikkapa suuri metsäpalo – ja savun haju on voimakas sekä aiheuttaa oireita, kuten päänsärkyä ja silmien kirvelyä, ei pidä jäädä odottamaan pelastusviranomaisten määräystä.

Silloin kannattaa siirtyä omaehtoisesti turvallisemmalle alueelle, esimerkiksi sukulaisten tai tuttavien luo tai vaikkapa kesämökille.

Jos olet kotona, voit varata juotavaa ja syötävää tiiviisiin astioihin. Lisäohjeita kotivarasta löydät sivustolta 72tuntia.fi.

Väestönsuoja on taloyhtiön vastuulla

Väestönsuojat on tarkoitettu ennen kaikkea väestön suojaamiseen sotilaalliselta hyökkäykseltä. Ne antavat suojaa rakennuksen sortumiselta esimerkiksi räjähdysten tai paineaaltojen takia. Lisäksi ne suojaavat kemiallisilta taisteluaineilta ja ionisoivalta säteilyltä kuten ydinaseen kaukolaskeumalta.

Sisäministeriön selvityksen perusteella tiedetään, että maassamme on runsaat 50 000 väestönsuojaa ja niissä tilaa noin 4,8 miljoonalle ihmiselle. Vastuu väestönsuojan kunnosta ja myös sen käytännön toimien toteutuksesta on kiinteistön omistajalla eli taloyhtiön hallituksella ja viime kädessä sen puheenjohtajalla.

Väestönsuojan suojauskyky riippuu olennaisesti siitä, milloin se on rakennettu. Vuoden 1971 jälkeen rakennetuissa suojissa on aktiivihiihlerityssuodatin ja niitä voi pitää nykyaikaisina suojina. Suojien ilmanvaihtolaitteistoja tulee käyttöohjeiden mukaan huoltaa ja koekäyttää vuosittain sekä tarkistaa silmämääräisesti, että suoja on tiivis ja välineet paikoillaan. Lisäksi 10 vuoden välein tulee tehdä perusteellisempi tarkastus, josta täytetään pöytäkirja, joka tarvittaessa esitetään pelastusviranomaisille.

Monessa taloyhtiössä tilanne on se, että väestönsuoja on aikojen saatossa muuttunut esimerkiksi varastoiksi tai kuntosaliksi. Ei toki ole kiellettyä käyttää väestönsuojaa rauhan aikana muuhun kuin varsinaiseen tarkoitukseensa, mutta on silti hyvä pitää mielessä siihen liittyvät velvoitteet. Laki nimittäin määrää, että väestönsuoja sekä väestönsuojeluvälineet ja -laitteet on pidettävä sellaisessa kunnossa, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

Tuon kolmen vuorokauden aikana suoja pitää pystyä tyhjentämään ja tarkistaa varusteet. Lisäksi sinä aikana pitää täyttää vesisäiliöt, valmistella suoja tiiviiksi ja ottaa suojan oma ilmanvaihtolaitteisto käyttöön.

On myös toivottavaa, että taloyhtiössä on nimetty väestönsuojalle oma vastuuhenkilö, joka voi koulututtaa väestönsuojan hoitajaksi yhden illan kursilla. Kursseja järjestävät alueelliset pelastusliitot.

Vastuuhenkilön nimeäminen ei ole lain mukaan pakollista, mutta asioilla on taipumus hoitua paremmin, kun niille on nimetty vastaava hoitaja. Vastuu suojan kunnosta ei siirry vastuuhenkilölle, vaan pysyy kaikissa tapauksissa taloyhtiön hallituksella.

Väestönsuojan hoitajan tehtävä ei ole vaikea – kuka tahansa pystyy siihen. Avuksi voi ja kannattaakin ottaa kiinteistön huoltoyhtiö, koska heiltä saa apua mahdollisissa teknisissä asioissa ja pienissä huolloissa. He eivät voi kuitenkaan toimia suojautumistilanteessa suojan hoitajina, koska he eivät voi olla ohjaamassa suojautumistamonessa suojassa yhtä aikaa. »

VÄESTÖNSUOJAT KUNTOON ASIAANTUNTEMUKSELLA

- Väestönsuojien huollot
- Paineekokeet
- Varusteiden päivitykset
- Turvakartoitukset
- Infokartat
- Jälkivalaisevat kerrosnumerot ja poistumistiekilvet
- Sammuttimet ja palovaroittimet
- Liikennemerkkit



040 738 3343 | info@tvsh.fi | www.tvsh.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



Käytännössä suojan hoitajan tehtävänä olisi tehdä vuosittain kevyt huolto ja tarkistus, kuten pyöräyttää ilmanvaihtoa ja padotusventtiiliä sekä tarkistaa, että tiivisteet toimivat ja kaikki välineet ovat paikallaan. SPEKiltä löytyy myös Väestönsuojan huolto ja käyttö -opas. Suojan huollosta ja käyttöönotosta suoriutuu opasta lukemalla sekä tutustumalla rohkeasti suojaan ja sen laitteisiin.

Lähde: Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK



Kun palovaroitinta ei ole tai se ei toimi

Asunnosta puuttui palovaroitin, siinä ei ollut paristoa tai se ei toiminut:

- 50 prosentissa taloyhtiöiden asuntopaloista*
- 70 prosentissa vuokrataloasunnoista
- 63 prosentissa kuolemaan johtaneista tulipaloista*

* kun otetaan huomioon ne asuntopalot, joissa palovaroittimen toiminta on tiedossa. ■

Lähteet:
Pelastusviranomaisten PRONTO-tietokanta,
vuodet 2016–2020
SPEK tutkii 24, 2021

SAMMUTINHUOLTO KETONEN

- Sammutintarkastukset,
sammuttimet ja sammutuspeitteet

- Pikapalopostitarkastukset ja
kotimaiset pikapalopostit

**Palovaroittimet ja
palovaroitinasennukset**

- Pelastussuunnitelmat

- Poistumisreittitaulut ja opasteet

- Väestönsuojien huollot,
paineistukset ja tarvikepaketit



Tilaa meidät kartoituskäynnille

Jari Mattila, 050 5579779

Ville Virtanen, 040 1644190

Avoinna arkisin 7.30 - 16.00

TURKU • Salvumiehenkatu 10, 20320 Turku

SALO • Raitalankatu 7, 24260 Salo

www.sammutinkauppa.com

