

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2026
HELSINKI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **HELSINKI 2026**

Painosmäärä 3 000 kpl

Jakeluyhtiö Suomi Oy

Kustantaja

Nexus Media Oy, Tampere

www.nexme.fi

Julkaisija

Nexus Media Oy, Tampere

Tekstit

Advertoriaalit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi, Ulla Sirén

Taitto ja graafinen suunnittelu

Nexus Media Oy

Printall AS 2025

Korjaushankkeita horisontissa – mutta mistä rahoitus?



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

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

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

Korjaustarpeita olisi edelleenkin, ja tilanne niiden osalta monella taloyhtiöllä hyvin ajankohtainen.

Joidenkin taloyhtiöiden viime vuosina raportoimat lainansaantahaasteet ovat kuitenkin jatkuneet, ja jopa jossain määrin yleistyneet kaikkialla Suomessa verrattuna vuoteen 2023. Varsinkin pienillä taloyhtiöillä on ollut haasteita löytää rahoitusta hankkeisiinsa, jolloin viime kädessä ratkaisuna ovat olleet osakkaiden henkilökohtaiset lainat.

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

Lämpimin terveisin,

Petri Kaukonen
päätoimittaja



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



SISÄLTÖ

- 1 **KORJAUSHANKKEITA HORISONTISSA – MUTTA MISTÄ RAHOITUS?**
Päätoimittaja Petri Kaukonen
- 5 **PIHA & RAKENNUSHANKKEET**
- 6 Piharemontin tärkein osa on pinnan alla
- 10 Taloyhtiön turvallisuus koostuu monista pienistä asioista
- 13 Arboristipalvelu Lehtoranta Oy – Pitääkö puu kaataa? – Arboristi osaa arvioida puun kunnan
- 14 Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy – Kokonaisvaltainen piharatkaisu
- 15 Vinyylitalo Oy – Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu
- 17 **ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA**
- 18 Julkisivun peruskorjaus on enemmän kuin ehostusta
- 22 Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä
- 25 Coating Source Oy – Teknisesti vahvimmat kattoratkaisut NowoCoat-tuotteilla
- 26 Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy – Julkisivuremontit aikataulussa ja kerralla oikein
- 27 Balkonser Oy – Ovathan taloyhtiösi parvekelasitukset kunnossa?

**29****LVI & ENERGIA**

- 30 Energiakustannukset hallintaan uusilla tekniikoilla ja toimintatavoilla
35 Taloyhtiön sisäilmaongelmien jäljille
38 Jokiväri Oy – Luottokumppani kaikkiin taloyhtiön remontteihin
39 Sähköasennus Lyly Oy – ja sähkötyösi ovat varmoissa ja osaavissa käsissä
40 Parmair Ilmanvaihto Oy – taloyhtiön helpoin ilmanvaihtoremontti
42 Lämmitysverkostojen huollot Oy LVH – Patteriverkoston toiminta kuntoon C-Flush-huollolla
43 Suunnittelutoimisto Rusttet Oy – Putkiremonttien uusi aikakausi

45**PALVELUT & ASUMINEN**

- 46 Mielikuva taloyhtiöstä syntyy jo porraskäytävässä
49 Digitalisaatio taloyhtiössä – hyötyjä ja haasteita
52 Lounea Palvelut Oy – Kerrostalot uhkaavat jäädä digitaalisen kehityksen jalkoihin – ratkaisu on viedä valokuitu huoneistoon asti
53 Helsingin Kotivarasto Oy – Kotivarasto – kun tarvitset hyvän säilön tavaroillesi
54 IGL-Technologies Oy – Täytyykö sähköauton latauslaitteiden hankinnan olla kallista? Järkevillä valinnoilla kiinteistö voi säästää tuhansia euroja
55 Fysioline Oy – Suomen hienoimmassa asuintalossa treenataan Fysioline laitteilla
56 Fysioline Oy – Taloyhtiön oma kuntosali voi jopa sinetöidä ostopäätöksen
57 Asunto Maisteri Oy – Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä

TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia

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

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



PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

**SUOMEN
IKKUNASANEERAUS**

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



KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI- JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



**MYÖS
viemärin
avaukset**



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



PUMPPAAMO

KUVAUS

PESU

IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME



CAPSE

— VESITEKNIIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

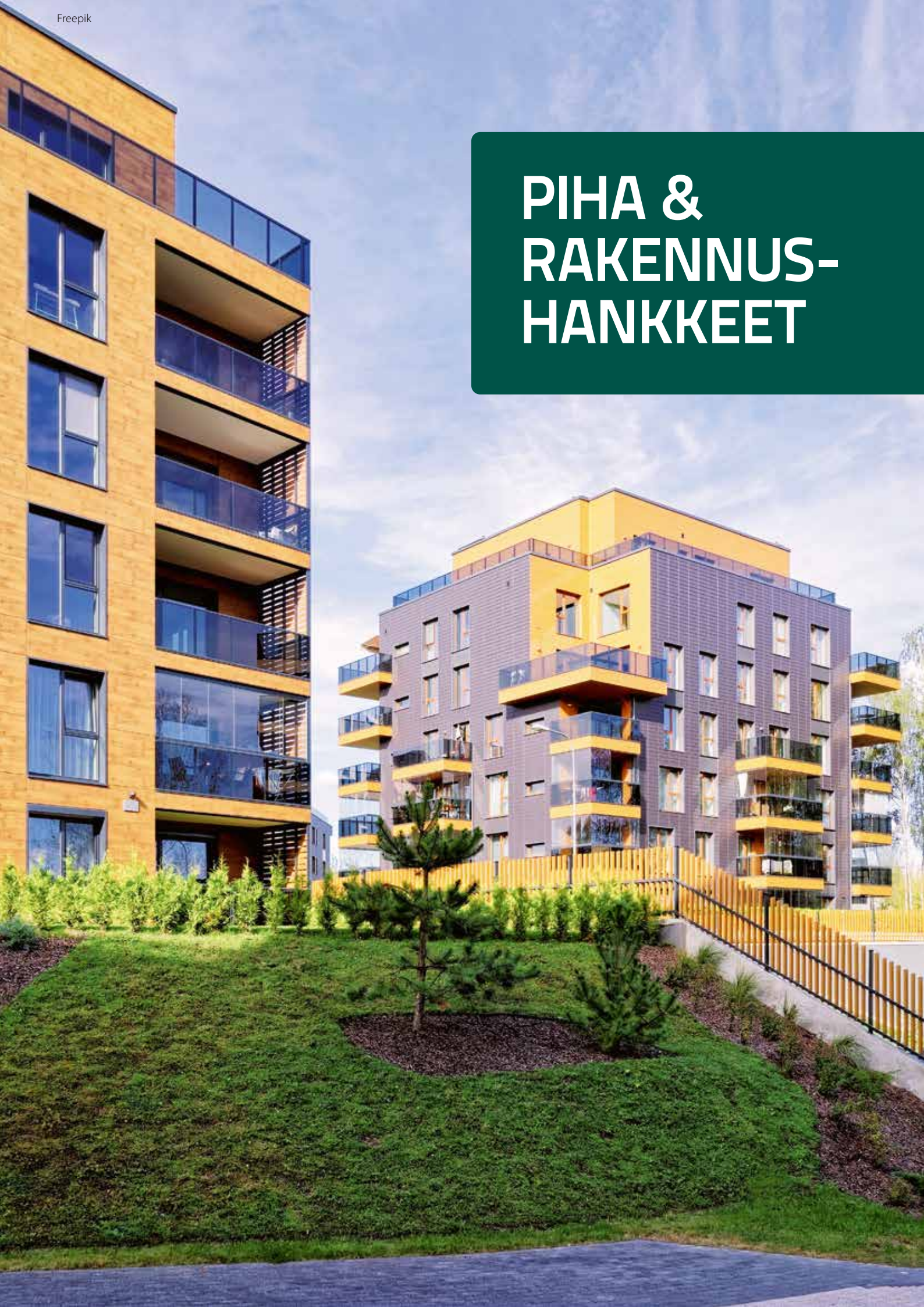
Uusimaa

020 741 8970

Pohjois-Suomi

020 741 8976

PIHA & RAKENNUS- HANKKEET





Teksti: Elina Salmi

PIHAREMONTIN TÄRKEIN OSA ON PINNAN ALLA

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

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

– Usein näkee aikaa sitten perustettuja, huonokuntoisiksi pääs-

seitä pihoja, joissa suurin vika on pinnan alla. Piha on esimerkiksi alun alkaen perustettu sorapihaksi ja jossain vaiheessa pinta on asfaltoitu eikä ole tehty minkäänlaisia rakennekerroksia. Asfaltti on saattanut jonkin aikaa kestää, mutta on sitten mennyt vinksin vonksin, koska kunnolliset pohjatytöt ovat jääneet tekemättä, kertoo suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Huonokuntoiset tai muuttuneet kulkuväylät tai pihan käyttö-



” Jos latauspaikkoja ei ole tarkoitus tehdä juuri työn alla olevan piharemontin yhteydessä, niin kannattaa ainakin laittaa maan alle valmiiksi varausputket johdotuksia varten.

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

Toisinaan piharemontti on tarpeen siksi, että hulevedet ohjautuvat väärään paikkaan, salaojitus on tullut tiensä päähän tai sokkelin vesieristys on rapistunut. Silloin perustukset saattavat altistua kosteusvaurioille eikä tietenkään ole hyväksi, jos nämä talon jalat kastuvat.

Remonttien yhdistäminen tuo säästöä

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

Jos asiat maan alla ovat ehjiä ja käyttökelpoisia, mutta lähes-tyvät teknisen käyttöikänsä päätä, kannattaa silloinkin harkita, pitäisikö ne kuitenkin piharemontin yhteydessä uusita. Vaikka remonttien yhdistäminen tietysti nostaa kerralla kokonaishin-
taa ja kirpaisee ikävästi osakkaan kukkaronpohjassa, niin se tu-»



Kaivuutyöt
Pihatyöt



050 370 0347
info@alfakivi.fi
www.alfakivi.fi

ASFALTTIHUOLTO OY







- ASFALTOINNIT
- KIVITYÖT
- VIHERTYÖT
- KIVITUHKAUKSET
- SALAOJAT
- MASSANVAIHDOT
- ROUTAKORJAUS
- MAALIMERKINNÄT

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyryitys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttitoita sekä maarakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.

Arto Hujanen 0400 857 974
Tomi Hujanen 040 532 4848
Paavo Mörk 040 6681666
asfalttihuolto@kolumbus.fi
www.asfalttihuolto.fi



lee kuitenkin pidemmän päälle aika lailla edullisemmaksi kuin yksitellen tekemällä.

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

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

Savipohja tarvitsee salaojituksen

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

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

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

Jos pohjamaa on savea, tarvitaan kunnollinen ja hyvin tehty sa-

laoitus, jotta rakenteet pysyvät kuivana. Muuten tiukka savi muodostaa helposti altaan, johon vesi jää lillimään.

Jokainen kerros tiivistettävä kunnolla

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

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

– Betonimurske ei enää ole kauhistus, vaan sitä saa ihan luvan kanssa käyttää. Käyttö kannattaa kuitenkin varmistaa alueen ympäristöviranomaisilta. Esimerkiksi pohjavesialueilla kierrätysbetonia ei saa käyttää. Se on hyvää betonin uusiokäyttöä ja halvempaa kuin kalliomurske. Lisäksi siinä on paljon parempi kantavuus kuin kalliomurskeessa ja kylkiäisenä luonnonkalliot säästyvät murskaamiselta, sanoo Pirttijärvi.

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

Kantavan kerroksen päälle tulee tasauskerros, jolla pinta tasataan ja profiloidaan lopullista päällystystä varten. Tasauskerros on yleensä murskesoraa, jonka raekoko on 0-32 millimetriä. Jos pihaan

Vaihtolavapalvelut.fi

Talkoolavat - Suursäkit - Maa-ainekset - Pihatyöt p. 0400 997 657 • myynti@vaihtolavapalvelut.fi



Siellä missä tarvitaan - silloin kun tarvitaan

tai kuluväylille tulee asfaltin sijasta kiveys, tarvitaan sen alle vielä kerros asennushiekkaa.

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

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

Parkkipaikan pinta voi olla muutakin kuin asfalttia

Viimeinen silaus piharemontissa onkin sitten pintakerros. Aiemmin saattoi parkkipaikka olla yhtä laajaa asfalttikenttää, mutta nykyään suositaan paljon läpäiseviä pintoja, koska hulevedet pyritään johtamaan ensisijaisesti muualle kuin sadevesiviemäriin.

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

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

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

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

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

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

Metalproduct J & J Oy

0400 847 971

www.metalproduct.fi

- LUMEN KULJETUKSET
- ROSKALAVAT
- NOSTOTYÖT



Viihtyisä piha on kiinteistön käyntikortti!

Meiltä saat laadukkaasti toteutetut:

- nurmikoiden ja pensaiden hoidot
- istutustyöt ja viheralueiden kunnostukset
- kivetykset, aidat ja terassit
- puiden kaadot ja hoidot

Yhteistyötä taloyhtiöiden kanssa jo 30 vuoden ajan.

**PYYDÄ ILMAINEN
ARVIO PIHASTANNE!**

myynti@viherviisikko.fi

www.viherviisikko.fi



KATSO LISÄÄ!



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
pysäköinninvalvonnassa!**

toimisto@pysakointiturva.fi

www.pysakointiturva.fi



Teksti: Elina Salmi

TALOYHTIÖN TURVALLISUUS KOOSTUU MONISTA PIENISTÄ ASIOISTA

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

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

– Taloyhtiöt ovat saaneet itse päättää, millaiset varoittimet ovat

heidän yhtiössään sopivimmat ja miten niiden toimintakunto varmistetaan. Kun siirtymäaika päättyy, pitäisi taloyhtiössä olla myös ylläpitosuunnitelma varoittimille ja asukasohje, toteaa palontorjuntatekniikan asiantuntija **Lauri Lehto** Suomen Pelastusalan keskusjärjestö SPEK ry:stä.

– Toimintakunnon varmistaminen tarkoittaa käytännössä palo-

varoitimen vaihtamisesta, huollosta ja vaikkapa paristonvaih-
dosta huolehtimista. Jos siis yhtiössä on päädytty aikaisemmin
hyvinkin yleiseen, yhdeksän voltin paristoa käyttävään malliin,
kuuluu yhtiön hoitaa paristonvaihto. Asukkaan vastuulla on lait-
teen annettujen ohjeiden mukainen testaaminen ja vikatilanteis-
ta ilmoittaminen, jatkaa Lehto.

Markkinoilla on myös malleja, joissa on pitkäikäinen, jopa
kymmenen vuotta kestävä akku. Kun se tulee tiensä päähän, pi-
tää koko laite uusia. Pitkäikäinen paristo helpottaa huoltotar-
vetta.

Alkusammutuskalusto omassa asunnossa

– Ensimmäinen lenkki paloturvallisuudessa on juurikin se palova-
roitin. Sen jälkeen tarvitaan alkusammutuskalustoa sekä ohjeet
niin avun hälyttämisestä kuin siitä, minne ja milloin rakennukses-
ta poistutaan. Koko ketju pitäisi olla mietittynä ja asukkaille vies-
tittynä ajoissa, listaa rakennetun ympäristön vanhempi asiantun-
tija **Ilpo Leino** SPEK ry:stä.

– Taloyhtiön kannattaisi mielestäni kannustaa asukkaita
hankkimaan itselleen alkusammutuskalustoa. Sellaisia ovat esi-
merkiksi sammutuspeitto ja käsiammutin. Jos sammutinta jou-
tuu etsimään jostain käytävältä, niin samoin tein kannattaa jatkaa
ulos rakennuksesta ja soittaa palokunnalle, jatkaa Leino.

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

Pelastussuunnitelma asukkaidenkin tietoon

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

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

– Jos alkusammutus ei ota onnistuakseen, sitä ei itseään vaa-
rantamatta pysty tekemään tai tuntuu vähänkään siltä, ettei osaa
tai uskalla, niin sitten poistutaan asunnosta ja soitetaan apua ul-
koa. Ensimmäinen sääntö on aina se, että ihmiset pitää saada tur-
vaan, muistuttaa Ilpo Leino.

– Taloyhtiöllä pitää säädösten mukaan olla pelastussuunnitel-
ma ja se pitäisi jalkauttaa asukkaille niin, että jokainen tietää, mi-
ten toimia tulipalo- tai muussa hätätilanteessa. Jokainen asunto
on oma palo-osastonsa, joten jos omassa asunnossa ei pala, kan-
nattaa useimmiten pysyä siellä. Porraskäytävän savukaasut voi-
vat olla erittäin vaarallisia, joten sinne ei kannata suin päin ryn-
nätä.

Akkuja on hyvä ladata vain paikalla ollessa

Kovasti yleistyneet sähköpolkupyörät ja omat sähköpotkulau-
dat ovat tuoneet uuden turvallisuusrisikin eli akkupalon vaaran.
Niidenkin varalta taloyhtiössä pitäisi olla ohjeet oikeasta tavas-
ta toimia.

– Akkupalo on aina haasteellinen, koska se voi olla hyvin-
kin yhtäkkinen ja dramaattinen tapahtuma. Lämpötila nousee



**KORTTELI
TALONMIES**
www.korttelitalonmies.fi
045 139 1811

**KYSY NYT
HOUKUTTELEVA TARJOUS
TALOHUOLLOSTA!**

het kessä korkeaksi ja ympäristössä olevat palonarot tavarat – laka-
nat, verhot, lehdet – saattavat syttyä akkupalon seurauksena, sanoo
Lauri Lehto.

– Kodissa mahdollisia akkupalon aiheuttajia ovat esimerkiksi pu-
helimet ja muut pienet akkulaitteet sekä nuo edellä mainitut sähkö-
polkupyörien ja -skuuttien akut. Ne ovat muutenkin riskialttiimpia
syttymään, koska ovat vaihtelevamassa ja kovemmassa käytössä
ja saattavat saada kolhuja. Samoin jos akkua aletaan ladata heti ko-
van käytön jälkeen ilman, että akku ehtii jäähtyä ja rauhoittua, syn-
tyy ylikuumenemisen ja siten myös syttymisen vaara.

Isompia akkulaitteita ladattaessa on hyvä huolehtia siitä, ettei la-
tausta tehdä poistumistiellä eikä akun lähistöllä ole herkästi sytty-
viä materiaaleja.

Perussääntö onkin, että akkulaitteita pitäisi kohdella kuten pik-
kulapsia – niitä ei voi jättää kotiin yksin ja valvomatta. Kun kaikkia
laitteita ladataan vain silloin, kun ollaan itse hereillä ja paikalla, niin
mahdollinen palo havaitaan nopeasti ja ehditään toimia. Kun yöllä
herää kesken unien palovaroittimen ääneen, kestää hetken ymmär-
tää, mitä on menossa ja palo ehtii pidemmälle.

Jos sähköauton akusto syttyy syystä tai toisesta palamaan, on ai-
noa oikea tapa mennä turvaan ja hälyttää apua. Isossa akkupalossa
– kuten jo sähköpyörän kokoisessa laitteessa – syntyy paljon myr-
kyllisiä kaasuja ja siksi sammuttajalla pitää olla ammattimaiset suo-
javarusteet.

Tarvitaanko teillä turvamerkkivaloja?

Asumisen turvallisuuteen liittyy toki paljon muitakin kuin palotur-
vallisuus. Esimerkiksi oikein suunniteltu ja toimiva valaistus on pait-
si turvallisuustekijä, myös osa viihtyisyyttä. »

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

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

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

Lukot kunnossa, avaimet tallessa

Myös lukitusturvallisuudesta on huolehdittava niin, ettei talon tiloihin pääse muut kuin oma väki. Olennainen osa lukitusturvallisuutta on lisäksi avainturvallisuus. Jonkun pitää tietää tarkasti, kenen hallussa on talon avaimia ja ovatko ne kaikki tallessa.

Myös huoltoyhtiön valintaan pitää kiinnittää huomiota, sillä heillä on oleellinen osa talon ylläpidossa. Yleensä luotetaan siihen, että kun ostetaan palvelu, se on silloin lähtökohtaisesti laadukasta. On kuitenkin hyvä miettiä, miten valvotaan tilatun palvelun toteutumista eikä vain makseta laskuja.

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

Turvallisuuskävelyllä selviävät mahdolliset vaaranpaikat

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

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

Yleisten turvallisuustekijöiden tarkastelun lisäksi kannattaa kiinnittää erityistä huomiota lasten leikkiapaikkoihin ja vaikkapa istutuksiin. Onko leikkiapaikalta mahdollista päästä juoksemaan kadulle tai pihan ajotielle? Onko pihassa myrkyllisiä kasveja tai sellaisia, joiden piikeissä voi satuttaa itsensä?

Säädösten mukaan taloyhtiöllä pitää olla pelastussuunnitelma. Rakennuksen huoltokirja voisi linkittyä pelastussuunnitelmaan, sillä esimerkiksi vesivahinko voi aiheuttaa sähkölaitteissa ongelmia ja mahdollisen turvallisuusuhan. Kun asioita otetaan tarkasteluun säännöllisesti, voidaan jo ennalta torjua monia uhkia.

Asukastiedotusta ei voi liiaksi korostaa. Jokaisella asukkaalla pitäisi olla toimintaohjeet yleisimpien vaarojen varalta ja esimerkiksi poistumisohjeet hätätilanteita varten. Asukasohjeita pitää myös päivittää tarvittaessa. ■



Dreamstime

Pitääkö puu kaataa?

– Arboristi osaa arvioida puun kunnon

Kun taloyhtiössä viriää keskustelu puunkaadosta, kannattaa pyytää paikalle arboristi tekemään kuntoarvio. Arboristi hallitsee myös turvallisen puunkaadon.

Arboristipalvelu Lehtoranta Oy tekee paljon kuntoarvioita taloyhtiöille.

– Taloyhtiöissä on usein monia mielipiteitä puista ja etenkin niiden kaatamisesta. Joidenkin mielestä puut varjostavat liikaa, toiset kokevat ne vaarallisina. Joskus taas heikkokuntoisiakaan puita ei millään haluttaisi kaataa. Ammattilaisen tekemä puolueeton puuston kuntoarvio ja arvioon perustuvat toimenpidesuosituksot auttavat taloyhtiön päätöksenteossa. Dokumenttipaketti puiden kunnon helpottaa eri ammattiryhmien kuten huollon, isännöitsijän ja taloyhtiön kanssakäymistä taloyhtiön puuasioissa. Myös mahdollista puunkaatoa varten haettavaan maisematyölupaan vaaditaan yleensä kuntoarvio, arboristi **Jarno Lehtoranta** kertoo.

Ei turhaan kaadeta hyvää puuta

Lehtorannan mielestä hyväkuntoisia puita tulisi kaataa vain, jos se on todella perusteltua.

– Puiden kaatointi perustuu usein luuloihin puiden vaarallisuudesta. Vaikka myrskytuulet ovat viime aikoina lisääntyneet, kestää hyväkuntoinen puu kyllä pääsääntöisesti perusmyrskyn. Se, että oksia välillä repeilee, ei välttämättä tarkoita, että puu olisi huonossa kunnossa.

Pihapuuston kuntoa kannattaisi seurata säännöllisesti ja pyrkiä ehkäisemään ongelmia ennalta. Tarvittavat hoitoleikkaukset tulisi tehdä oikeaan aikaan. Kiinteistöhuollon koneet eivät saisi ruhjoa puita, saneerausten yhteydessä tehtävien kaivutöiden haitat puille olisi mahdollisuuksien mukaan minimoitava.

Arboristi eli puunhoitaja on erikoistunut puiden hoito- ja kaato-töihin rakennetussa ympäristössä.

– Paitsi puunkaatoon ja hoitoleikkauksiin, arboristin koulutuksessa perehdytään laajasti esimerkiksi puulajien ominaisuuksiin, puita vaivaaviin lahottajiin ja tauteihin sekä puiden riskirakenteisiin.

Kokenut arboristi osaa todeta jo silmäämääräisen arvion perusteella, onko puussa jotakin arveluttavaa. Tarvittaessa käytetään esimerkiksi mikroporaa lahonmääritykseen.

– Monesti minut on hälytetty kaatamaan asiakkaan vaaralliseksi arvelemaa puuta. Paikan päällä se on osoittautunut aivan hyväkuntoiseksi, mutta vieressä kasvanut puu onkin ollut kaatokuntoinen, Lehtoranta kertoo.

Aina haittaaviksi koettuja puita ei tarvitse kaataa, vaan hoitoleikkaus saattaa riittää. Taloyhtiössä hoitoleikkauksia kuitenkin tilataan usein vasta silloin, kun esimerkiksi jalkakäytävän päällä roikkuvista oksista tulee huomautus.

Hoitoleikkauksia teetetään myös huoltoyhtiöillä, joissa puunhoidon asiantuntemusta ei aina ole. Liian rajut ja taitamattomasti tehdyt leikkaukset vahingoittavat puuta. Lehtorannan mukaan puita pitäisi leikata taimivaiheesta lähtien ja jatkaa leikkauksia säännöllisesti koko kasvatusvaiheen ajan. Vanhoja puita leikataan sitten tarpeen mukaan.

Aiemmin puita on saanut kaupunkialueillakin kaataa melko va-paasti. Kaupunki tiivistyy eivätkä puut enää ole itsestään selvyy-s. Puiden arvo ja merkitys ymmärretään entistä paremmin.

– Jo nykyään puunkadolle pitää olla hyvät perusteet. Jatkossa puiden kaatamiseen tullaan varmasti puuttumaan vielä enemmän, Lehtoranta toteaa.

Puunkaato syytä jättää ammattilaisten tehtäväksi

Jos puu pitää kaataa, ei ole samantekevää, kuka sen tekee. Lehtoranta muistuttaa, että metsurit tekevät metsätöitä, kun taas arboristit ovat nimenomaan rakennetun ympäristön puunkaadon am-mattilaisia.

– Rakennetussa ympäristössä puunkaato on haastavaa ja kaa-dettavat puut usein huonokuntoisia. Turvallisuudesta, myös omas-ta, on osattava huolehtia. Liikkeellä on valitettavan paljon tee-se-ite -miehiä. Puunkaatoja saatetaan tehdä jopa niin, että asiakas toimii turvaparina. Näin ei tietenkään pitäisi tehdä. Vakavia vaarati-lanteita ja myös vahinkoja sattuu joka vuosi.

Lehtoranta haluaakin muistuttaa taloyhtiöitä tilaajavastuusta. Tilaaja on viime kädessä vastuussa työn turvallisuudesta.

– Käymme aina paikan päällä arvioimassa tilanteen ennen tar-jouksen tekoa. Kaikki sovitaan kirjallisesti, vastuuvakuutus on riittä-vä ja urakkahinta pitää. Työ suunnitellaan etukäteen huolellisesti, ja sen suorittavat ammattitaitoiset arboristit asianmukaisilla välineillä. Turvallisuus edellä mennään.



Arboristi
Jarno Lehtoranta 040 738 0465
jarno@lehtoranta.pro, www.lehtoranta.pro
**Kattavat arboristipalvelut sekä
pihanhoito- ja istutustyöt**
Facebook: @lehtorantapro #lehtorantapro
Instagram: @lehtorantapro #lehtorantapro
Tik Tok : @lehtorantapro #lehtorantapro

Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärveltä kokonais- valtainen piharatkaisu

On kyse sitten uudispihasta tai vanhan pihan saneerauksesta, saa taloyhtiö taatusti toimivan ja pitkälle kantavan ratkaisun helposti ja yhdestä paikasta.

Aika usein piharemonttiin ryhdytään siksi, että pihalla tehdään jokin muuta, kuten vaikkapa putkiremontti tai kaivetaan maalämpökaivoja. Joskus piha pitää korjata turvallisuuden ja esteettisyyden takia. On syy mikä tahansa, on aina syytä valita luotettava kumppani, joka ei jätä pulaan ja joka tietää, mitä tekee.

– Me poikkeamme muista siinä, että meiltä asiakas saa kokonaispaketin, jossa on mukana suunnittelu, tekninen osaaminen, rakennuttaminen ja valvonta. Meillä on hyvin kattava verkosto, joten pystymme hankskaamaan hyvinkin laajoja kokonaisuuksia. Rakennesuunnittelijat, arkkitehdit, lv-suunnittelijat, sähkösuunnittelijat – kaikki löytyvät meidän kauttamme eikä taloyhtiön tarvitse itse etsiskellä niitä yksi kerrallaan, lupaa suunnitteluhortonomi, toimitusjohtaja **Marko Pirttijärvi**.

– Suunnittelun lisäksi asiakas saa meiltä koko pihan elinkaaren kattavan ratkaisun niin, että siihen sisältyy koko prosessi takuutarastukseen saakka unohtamatta myöskään kunnossapidon suunnittelua ja -valvontaa. Me osaamme lisäksi huomioida kustannukset niin, että tekeminen on järkevää ja taloudellista rakentaa, jatkaa Pirttijärvi.

Tärkeää myös se, mitä on maan alla

Kasvien tuntemus ja niiden sijoittelu kohteeseen ovat vain yksi osa vihersuunnittelua. Vähintään yhtä tärkeää on hallita se, mitä on maan alla – salaojat, hulevesien hallinta, kuivatus, erilaiset rakenteet ja sähköistys.

– Pyrimme heti alkuvaiheessa kartoittamaan koko pihan huolellisesti. Sillä tavalla tiedetään, ovatko maanalaiset rakenteet tarkastettu ja kunnossa. Siten voidaan varmistua siitä, ettei pari vuotta arvokkaan piharemontin jälkeen jouduta repimään pihaa auki jonkin muun saneerauksen vuoksi.

Myös hulevesien hallinta on tänä päivänä paljon puhuttanut ja olennainen asia. Nykyään pyrkimys on se, että hulevedet pitäisi pystyä mahdollisimman pitkälle käsittelemään omalla tontilla ja jos ne joudutaan juoksettamaan viemäriin, niin se tapahtuisi vähintäänkin viiveellä. Senkin suunnittelu kysyy osaamista.

Osaava kunnossapito takaa pihan säilymisen kauniina pitkään

– Nykypihat ovat hyvin dynaamisia. Jos takavuosina pihasta löytyi kymmenkunta eri kasvilajia, nyt niitä saattaa olla siellä viisikymmentä tai jopa enemmän. Istutusalueet ovat monimuotoisia ja runsaslajisia. Niiden kunnossapito on siksi haastavaa ja ne vaativat ammattilaisen hellää huolenpitoa, muistuttaa Pirttijärvi.

Kun piha kerran laitetaan kuntoon rahalla, fiksu tietysti varmistuu siitä, että piha myös pysyy kunnossa. Käytännössä se tarkoittaa

istutusalueiden huoltoa muutaman kerran kasvukaudessa, joten kustannus on varsin maltillinen verrattuna siihen, että piha ränsistyy tai menee ennen aikaansa pilalle osaamattoman hoidon vuoksi.

Jos omalla kiinteistöhuollolla ei ole siihen resursseja ja viheralan ammattilaista, niin kannattaa irrottaa kasvustojen hoito kiinteistönhoidosopimuksesta ja kilpailuttaa se erikseen. Nurmikonleikkuun voi tuki jättää kiinteistöhuollon hommaksi.

Kyse on tietysti myös huolellisesta suunnittelusta.

– Uskallan väittää, että me olemme aika hyviä siinä. Löydämme kompromissin kunnossapidon, esteettisyyden ja luonnon monimuotoisuuden kanssa niin, että kustannukset pysyvät koko ajan kurissa. Me myös osaamme ajatella asian laajasti huomioiden kustannukset ja kunnossapidon. Lisäksi meidän suunnittelun jäljiltä piha on sellainen, että se on järkevästi hoidettavissa. Lumitilat on mietitty, väylien mutkat ja leveydet ovat sellaisia, että sinne mahtuu myös työkoneilla – vain muutamia seikkoja mainitakseni.



040 5625 462
info@pihajapuistosuunnittelu.fi
www.pihajapuistosuunnittelu.fi



Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu

Helposti asennettava vinyyliaita maksaa suunnilleen saman verran kuin puuaita, mutta säilyy kauniina vuosikymmenestä toiseen. Toistuvia huoltomaalauksiakaan ei tarvita, kun huolloksi riittää pelkkä pesu aika ajoin.

Vinyyliaitamateriaalit on kehitetty alkujaan Kanadassa Suomea vastaaviin olosuhteisiin. Pohjoisen oloihin kehitetty tuote löi siellä läpi jo 80-luvulla, eikä ihme: toisin kuin puuta, vinyyliaitaa eivät haita nollan molemmin puolin sahaavat kelit.

Vinyylistä tehdyt aitatuotteet ovatkin iskunkestäviä, pitkäikäisiä, edullisia ja lähes huoltovapaita, kuvailee Vinyylitalo Oy:n omistaja **Jukka Toivola**. Siinä missä puuaidan käyttöikä jää keskimäärin 10–15 vuoteen, vinyyliaidalle luvataan jopa 25 vuoden materiaalitakuu.

Läpivärjätty ja UV-suojattu vinyyliaita ei muuta väriään vuosien varrella eikä kovetu, hilseile tai lohkeile. Aitojen lisäksi vinyyli soveltuu erittäin hyvin myös erilaisiin kaiderakennelmiin.

– Jos puukaiteet ovat auringonpaisteessa ja vesisateessa, ne eivät tahdo kestää 10 vuotta kauemmin. Sellaiseen paikkaan on järkevää hankkia vinyylikaiteet.

Vinyyliaidan helppohoitaisuus tuo säästöjä

Vinyylitalo Oy on alansa markkinajohtaja, joka tekee kokonaisvaltaisia aitamontteja koko Suomen alueella. Vuodesta 2009 lähtien toiminut yritys tarjoaa pitkäikäisiä ja tyylikkäitä vinyyliaitoja ja -kaiteita.

Vinyyliaita on viime vuosina yleistynyt erittäin paljon taloyhtiökohteissa, ja taloyhtiöt ovatkin nykyään Vinyylitalon suurin asiakasryhmä. Toivola arvioi kasvun taustalla olevan osin isännöitsijät, jotka ovat huomanneet vinyyliaitojen hyödyt kohteissaan. Taannoisessa tyytyväisyyskyselyssä asiakkaat antoivat tuotteelle, asennukselle ja toimitusketjulle arvosanan 4,7 (asteikolla 1–5).

– Ja nekin asiakkaat, jotka ovat halunneet asentaa aitansa itse, ovat arvioineet asennuksen helpoksi.

Kestävät ja helppohoitaiset vinyyliaidat eivät kaipaa toistuvia huoltomaalauksia, mikä tuottaa merkittävät säästöt ylläpito- ja huoltokustannuksissa vuosikymmeniksi eteenpäin. Sopiva puhdistusväli riippuu Toivolan mukaan muun muassa siitä, miten paljon ympärillä on kasvustoa.

– Kun pesun tekee riittävän usein, aidalle voi riittää ihan vedellä huuhtelu.

Helposti pystytettävä ja kestävä vinyyliaita

Puu- ja vinyyliaidoilla ei ole Toivolan mukaan merkittävää hintaeroa. Kevyempänä vinyyliaita on kuitenkin puuaitaa nopeampi ja edullisempi asentaa eikä vaadi yhtä tukevia perustoja.

Taloyhtiö saa Vinyylitalolta vinyyliaidat helposti joko valmiiksi asennettuna tai tarvikepakettina minne vain Suomessa, Inarista aina Hankoon saakka. Aita on helppo pystyttää myös omatoimisesti, missä apuna ovat yrityksen sivulta löytyvät ohjevideot.

Valikoimaan kuuluu useita eri aitamalleja, joita on saatavilla eri korkeuksilla 1–1,8 metrin välillä riippuen siitä, toivotaanko pihalle näkösuojaa tai raja-aitaa. Väriykseltään vinyyliaidat ovat pääsääntöisesti valkoisia, mutta keväällä on mahdollisesti tulossa yksi malli myös tumman harmaana.

– Aitaprofiilimme ovat paksumpia kuin useilla vastaavilla tuotteilla, mikä tekee aidasta tukevan. Alumiinituettuna se sopii myös parvekkeille ja on ainoana markkinoilla myös lujuuksitettua.

Jos taloyhtiö miettii aidan hankintaa, hän kehottaa kuitenkin olemaan olla ajoissa liikenteessä. Kevään ensimmäiset asennusajat on myyty jo puolta vuotta aikaisemmin, ja asennusruuhkaa kertyy varsinkin huhti-toukokuulla. Vuodenvaihteessa he tarjoavat usein myös hyviä kampanjoita ja edullisia hintoja tulevan vuoden ennakkotilauksille.



Jukka Toivola 040 530 0955, vinyylitalo@vinyylitalo.fi
www.vinyylitalo.fi / www.vinyyliaidat.fi

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja jo 25 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

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

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä

Aika uusia **elementtisaumat**?
Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava
kumppani

Saumapartio Oy tarjoaa laadukkaat julkisivu- ja
uusintasaumat pk-seudulla ja Uudellamaalla.

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi



juha.moilanen@saumapartio.fi



Juha Moilanen / 040 528 7937



TALOYHTIÖN ENERGIASTEHOAKAAT OVIRATKAISUT

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

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



**TURNER
DOOR**



Alueesi edustaja

Erik Kukko
044 2614 648
erik.kukko@turner.fi

SE AVULIAIN **OVIKUMPPANI**

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

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA

Teksti: Ulla Sirén

JULKISIVUN PERUSKORJAUS ON ENEMMÄN KUIN EHOSTUSTA



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

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

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

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

Maalin täytyy "uhrautua"

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

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

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

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

Tieto on remontin perusta

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

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

»

Huoneistoremontit

Sisä- ja ulkomaalaukset & laattatyöt



☎ 0400 704 929

jukka.valimaa@hotmail.com

www.javmaalauksjasaneeraus.fi



KATTOJEN MAALAUKSET, PELTISEPÄNTYÖT,
VUOTOKORJAUKSET, KONESAUMAKATOT

041 518 9111/Jouni Miettinen
jampelti@elisanet.fi

FINNFASADE OY

KAIKKI JULKISIVUJEN

- rappauskorjaukset
myös kartoitus ja suunnittelu
- eriste- ja ohutrappaukset
- rapatut elementtijärjestelmät
- Caparol tuotteet ja julkisivujärjestelmät

Työnjohdollamme on yli
30 vuoden kokemus
julkisivurappauksista.



Esa Narmala 040 764 6648
Merja Nikula 040 764 6649

mukseensa perustuen. He pystyvät arvioimaan, missä elinkaaren vaiheessa rakennukset, rakenteet ja järjestelmät ovat.

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

Haussa oikeanlaiset tekijät

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

Lopulliseen valintaan Jari Hännikäinen antaa jälleen napakan vinkin, referenssit:

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

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

teutuu niin kuin on suunniteltu.

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

Hinta, laatu ja odotukset

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

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

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

Tarvitseeko julkisivusi kunnostusta tai huoltoa?

ELEMENTIT HYVÄÄN SAUMAAN

Elementtisaumaukset ja julkisivutyöt 35 vuoden kokemuksella.

- Saumaus • Elementtisaumaus
- Uusintasaumaus • Julkisivusaumaus
- Julkisivutyöt • Julkisivumaalaus



www.jankhasaumaus.fi

Timo Romppanen
0400 840 931
timo.jankhasaumaus@gmail.com
Tilakatu 4, 15810 Lahti



UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA | ETELÄ-SUOMI | KESKI-SUOMI | LAPIN LÄÄNI



Parvekkeesta lasiterassiksi

Parvekkeiden lasittaminen on tavallinen osa nykyaikaisista julkisivuremontteja. Pitkän ja kylmän talven maassa rakastetaan laseja, jotka pidentävät ja helpottavat parvekkeella oleskelua eri vuodenaikoina ja monipuolistavat tilan käyttömahdollisuuksia.

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

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

Neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertoo, että kaikkein vanhimpaan parvekemalliin, jossa paikoilleen valettu teräsbetoninen ulokelaatta tulee suoraan ulos seinästä, lasien asentaminen on vaikeaa ellei jopa mahdotonta. Sen sijaan 1960-luvulta alkaen suosittu niin sanottu sisään vedetty parveke on helppo ja suositeltava lasittaa. Nykyaikainen tapa on rakentaa erillinen parvekerunko, jossa on oma laatta, sivuseinät ja otsalevyt. Nämä parvekkeet ovat usein valmiiksi lasitettuja, ja jos eivät ole, lasituksen voi tehdä jälkeenpäin ilman ongelmia.

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

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

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

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



SCREENKAIHTIMET

- poistavat kuumuuden ja häikäisyn
- säilyttävät maiseman
- parantaa energiatehokkuutta
- vähentää jäähdytyksen tarvetta
- huolto ja asennus



KAIHTIMET - MARKIISIT - PERGOLAT

FINNKAIHDIN

www.finnkaihdin.fi - Sahaajankatu 21, 00880 Helsinki



Joustava tapa toteuttaa parvekkeiden saneeraus

BalcOne Oy tarjoaa nopean ja modernin tavan toteuttaa parvekesaneeraus tarkasti etukäteen suunnitellulla budjetoinnilla.

Isännöitsijälle

- Vaivaton kokonaistoteutus
- Yksi yhteyshenkilö koko projektin ajan
- Kustannustehokas toteutus

Asukkaalle ja osakkaalle

- Ei huputusta tai rakennustelineitä ikkunoiden eteen
- Nopea asennus
 - vähemmän häiriöitä
- Ei piilokuluja – helposti hallittavat kokonaiskulut

Ottakaa meihin yhteyttä, niin voimme käynnistää suunnittelun nopeasti! www.balcone.fi
www.suomenparvekeratkaisut.fi





Freepik

Teksti: Mari Pihlajaniemi

VAIKEUTUVAT SÄÄOLOSUHTEET TUNTUVAT MYÖS TALOYHTIÖISSÄ

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

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

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

Mittavan remontin ainoa vaihtoehto olisi ollut koko rakennuk-

sen purkaminen. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan suostunut korvaa-
maan valtavaa vahinkoa, sillä sen arvion mukaan sademäärä ei ol-
lut riittävän harvinainen.

Tapaus oli valitettava, eikä todennäköisesti jää viimeiseksi. Eri-
laiset säiden ääri-ilmiöt ovat viime vuosina yleistyneet. Kiinteistö-
liiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** huomauttaa, että
rakennusten omistajien tuleekin tuntea, millaiset riskit omaan kiin-

teistään kohdistuvat.

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

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

Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille

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

– Kymmenen mittaushistorian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeistä vuotta.

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

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

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

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

Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen

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

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

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

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

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

»



SAJATO
VAHINKOSANEERAUSPALVELUT



RAKENTAMISPALVELUT

- vahinkokartoitukset • kuivaukset
- vahinkokorjaukset (vesi-, palo- ja ympäristövahingot)
- toimisto- ja liiketilojen korjaus- ja muutostyöt
- huoneistojen remontit • suunnittelut

VAHINKOPÄIVYSTYS
UUSIMAA 24/7
040 358 9202



Tomi Vihermä
045 860 8807
tomi.viherma@sajato.fi

WWW.SAJATO.FI



St-Kattomaalaus on kattomaalauksen ja kattohuoltojen asiantuntija.

Voit tutustua palveluihimme sivustolla
www.st-kattomaalaus.com

**NYT ON HYVÄ AIKA
PYYTÄÄ ARVIOKÄYNTI
JA TARJOUS
KESÄLLE 2026!**

SASU TERVO
p. 0500 901 766



ST-KATTOMAALAUUS OY

Sijainti ja rakennustekniset ratkaisut altistavat vaurioille

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

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

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

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

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

– Kunkin kiinteistön omistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toisaalta sen käyttäjiin.

Ilmastomuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

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

– Saimme heiltä erittäin asiantuntevan panoksen yhtäältä ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja toisaalta sopeutumiseen liittyen, mis-

tä olemme hyvin kiitollisia.

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

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

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

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

Korjausten on vastattava myös tuleviin haasteisiin

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

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

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

– Huomionarvoista on, että varautumattomuus vasta kalliiksi tulee leikin, jos huono tuuri käy. ■



Coating Source
Maali- ja pinnoitussovelluksia ammattikäyttöön

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

Teknisesti vahvimmat katto- ratkaisut NowoCoat-tuotteilla

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

Tiilikaton kestävyys turvataan laadukkailla erikoistuotteilla

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

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

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

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

Erinomaista korroosionsuojaa peltikatoille

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

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

Katon pitkäikäisyys alkaa oikeista huoltotoimenpiteistä

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

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



Julkisivuremontit aika- taulussa ja kerralla oikein

Tietyn aikakauden rakennuksilla ja rakenteilla on omat tyyppipiirteensä. Siksi taloyhtiön olisikin tärkeä löytää korjaushankkeisiinsa aina meritoituneet tekijät, joilla on kokemusta remontoitavan kiinteistön aikakauden rakennusten ja niiden rakenteiden korjaamisesta.

Rakennuskonsultointi Treuthardt on ollut suunnittelemassa ja valvomassa monilla eri vuosikymmenillä – ja jopa eri vuosisadoilla – rakennettujen kiinteistöjen julkisivuremontteja.

– Meillä on kokemusta niin 1800-luvulla rakennettujen kiinteistöjen julkisivuremonteista kuin 1950–60-luvuilla rakennettujenkin. Uudemman rakennuskannan kohteitakin meillä on ollut muutama vuodessa, mutta pääpaino on kuitenkin ollut vanhemmassa rakennuskannassa, **Markus Treuthardt** Rakennuskonsultointi Treuthardtilta kertoo.

Treuthardtilla on julkisivuhankkeissa vahvaan käytännön kokemuksen perustuva tietotaito ja osaaminen. Yritys palvelee myös kohteissa, joissa toteutetaan joko pelkästään ikkunoiden tai parvekkeiden kunnostus- tai uusimistyöt.

– Olemme toimineet jo yli 30 vuotta, ja hankkeita on ollut paljon. Tänä aikana olemme kartuttaneet paitsi ymmärrystämme eri aikakausien rakennuksista ja niiden parhaista korjaustavoista, mutta myös oppineet, miten hankkeet viedään suunnitellussa aikataulusa eteenpäin.

– Meiltä on suunnittelun ja valvonnan lisäksi mahdollista saada myös projektinhallinta eli voimme tarjota kokonaispaketin alusta loppuun.

Porrashuone edustuskuntoon hyvällä suunnittelulla

– Kun kerran korjataan, niin korjataan sitten kunnolla. Hyvällä suunnittelulla ja valvonnalla säästetään sekä aikaa että kustannuksia ja taataan hankkeen onnistunut läpivienti, Markus Treuthardt toteaa.

Hyvä korjaussuunnittelu mahdollistaa urakoitsijoiden kilpailuttamisen tarkemmin ja tuo tilaajalle mielenrauhaa hankkeen onnistumisesta. Porrashuoneiden ja sisätilojen remontointiin lähdetään kuitenkin valitettavan usein ilman kunnollista suunnittelua sekä valvontaa, Treuthardt harmittelee. Suunnittelun puute voi johtaa uusiin ongelmiin, mikäli esimerkiksi eri materiaalien ja eri maalien yhteensopivuutta ei ole huomioitu jo ennen remonttia.

Rakennuskonsultointi Treuthardtin tieto-taito perustuu usean Helsingin arvokiinteistön porrashuoneen suunnittelu- ja valvonta-tehtäviin, ja ammattitaitoisen henkilöstön kokemukseen vastaavien porrashuone- ja sisäurakoiden toteutuksesta. Oleellisena osana porrashuoneiden suunnittelua ovat väritutkimukset ja suunnitelmien laadinta.

– Nämä osa-alueet huomioiden pystymme tarjoamaan parhaan lopputuloksen vanhan ja koristeellisen kohteen suunnitteluun – pelkistetyimpiä mutta aikansa edustavia porrashuoneita ja sisätiloja unohtamatta.

Vahvaa osaamista myös vesikatto- ja pihasaneerauksista

Rakennuskonsultointi Treuthardtilla on merkittävää osaamista myös vesikattojen ja piha-alueiden saneerauksista. Yritys on ollut mukana

useissa Helsingin keskustan ja sen ympäristön vesikattojen kunnostus- ja uusimistöissä.

– Arvostamme kattoremonttisuunnittelussa vanhaa, perinteistä kattotyötä ja uskomme, että oikein suunniteltuna ja yksityiskohdat huomioiden toteutettuna se vastaa myös tämän päivän haasteisiin, Markus Treuthardt kertoo.

He voivat ottaa kantaa myös siihen, voisiko rakennuksen energiatehokkuutta parantaa samassa yhteydessä esimerkiksi yläpohjan lisäeristyksellä.

– Toteutamme myös pihojen uudistamiset kokonaisvaltaisesti, tarvekartoituksesta aina pihasuunnitelman laadintaan ja rakentamiseen.



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**

Pitäjänmäentie 15, 00370 HELSINKI

Puh. (09) 737 205 | www.treuthardt.fi

Ovathan taloyhtiösi parvekelasitukset kunnossa?

Parvekelasitukset ovat tavallisesti taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Tällöin vastuu parvekelasien mahdollisesti aiheuttamista ongelmista on myös taloyhtiöllä.

Äkkiseltään voisi ajatella, että parvekelasitukset eivät juuri tarvitse ylläpitoa, mutta totuus on toinen. Lasituksissa on paljon kuluvia osia, joiden käyttöikään vaikuttavat käytön määrän lisäksi myös sääolosuhteet sekä ilmansaasteet.

Huoltamaton lasi voi pahimmillaan pudota parvekkeelta alas. Lasitusten kunto kannattaa tarkastaa vuosittain, jotta mahdolliset ongelmat huomataan ajoissa. Myös lasitusten kiskomekanismit tulisi voidella vuosittain. Lasien perusteellinen kuntokartoitus ja huolto suositellaan tehtäväksi vähintään viiden vuoden välein.

– Kun aloitimme, oli harvinaista että parvekelasien huolto oli PTS:ssä. Nykyään monella on suunnitelma niiden huollosta ja se on merkitty korjaussuunnitelmiin, kiittelee Balkonserin toimitusjohtaja Ilkka Ahonen.

Riippumatta siitä, ovatko parvekelasitukset taloyhtiön vai osakkaan vastuulla, lasitusten kunnan tarkastus ja huolto kannattaa antaa ammattilaisen tehtäväksi.

– Jos taloyhtiössä ei tiedetä, missä kunnossa parvekelasitukset ovat ja mitä niille pitäisi tehdä, kannattaa kysyä meiltä Balkonser-PRO-palvelua. Taloyhtiöille ja isännöitsijöille kehitetty palvelu sisältää parvekelasien ja kaiteen kuntokartoituksen sekä lasien mekaniikan voitelun. Kartoituksen perusteella teemme kuntoarvion korjausehdotukseksi. Koko kierroksesta teemme sähköisen huoltokirjan, joka sisältää huoneistokohtaiset raportit parvekelasituksista, Ahonen kertoo.

Huollot joustavasti ja edullisesti – myös talvella

Vuonna 2016 perustettu Balkonser huoltaa kaikki parvekelasitukset merkkiin tai ikään katsomatta. Kymmenen toimintavuotensa aikana yrityksen osaaminen ja ammattitaito on vain vahvistunut.

Balkonser on nykyään osa suurta Lumon-konsernia ja toimii Lumonin valtuutettuna merkkihuoltona. Vuosien saatossa talvikaudella tapahtuva huoltaminen on Ahosen mukaan kasvanut voimakkaasti.

– Vuosi vuodelta asiakkaamme ovat lisääntyneissä määrin huoltaneet lasituksiaan ennakoivasti kuntoon.

Säännöllinen huoltaminen lisää lasitusten elinkaarta ja säästää siten rahaa. Ahonen kertoo myös asiakkaiden oppineen, että talvikausi onkin itse asiassa paras aika parvekelasitusten huoltamiseen.

– Tällöin ne toimivat moitteetta kesällä. Talvihuollolla työllistämme alaa tasaisemmin ympäri vuoden, joten kaikki voittavat, hän toteaa.

– Kesäkaudella tulee joka tapauksessa todella paljon yksittäisiä, kiireellisiä lasien huolto- ja korjauspyyntöjä. Tavoitteemme on vastata näihin pyyntöihin mahdollisimman nopeasti, jopa samana tai seuraavana päivänä.

Balkonserin palvelu ja työnjälki saa kiitosta

Isännöitsijä, IAT RO **Henri Nuora** isännöi kahta Helsingin Katajano-kalla sijaitsevaa taloyhtiötä, As Oy Helsingin Svingiä ja Stanssia. Arkkitehtuurisesti upeat rakennukset ovat noin 20 vuoden ikäisiä ja si-

sälvät laadukkaasti toteutettuja huoneistoja.

– Parvekelaseissa alkoi esiintymään huollon tarvetta, jolloin otin yhteyttä Balkonseriin heidän hyvän maineensa vuoksi. Ensimmäinen kartoitus huollon tarpeesta, missä jo tehtiin pienempiä huoltoja, kuten lasitusten toimivuudet.

Kartoituksen pohjalta Balkonser antoi kuvallisen raportin huoneistoittain ja tarjouksen korjauksista.

– Sen pohjalta oli helppo esitellä korjauksien tarve hintoineen hallitukselle ja sen jälkeen tilata työt tarjouksen mukaisesti, Nuora kiittelee.

Hän kertoo myös olleensa tyytyväinen yrityksen tekemiin huoltoihin ja korjauksiin.

– Mikäli on jotain ilmennyt jälkikäteen, ne on käyty tekemässä nopeasti. Lisäksi osakkailta tuli hyvää palautetta, mikä on tärkeää valittaessa yhteistyökumppaneita.



Balkonser Oy
www.balkonser.fi
020 763 9090
myynti@balkonser.fi
Kalliosolantie 8,
01740 Vantaa

**Luotettava
Kumppani** ✓

**BAL
KON
SER**

SILOTEK®

SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI



Putkiremontteihin
laadukkaat ja nopeuttavat
valmiselementit.

Innovaatioita
tarvitaan, jotta selviämme
tämän päivän ja tulevai-
suuden LVI-töistä.

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

Löydä putkiremontin
UUSI ULOTTOVUUS
www.silotek.fi

Silotek Oy
Varpukalliontie 2, VANTAA
puh. 040 833 5282
info@silotek.fi



LINJASANEERAUKSEN KOKENUT AMMATTILAINEN

Vaativa hankkeen osaavissa käsissä



PEETA
KORJAUSRAKENTAMINEN

www.peetacr.fi | 044 2701 565
hannu.andersson@peeta.fi



KYLMÄLAITTEIDEN JA LÄMPÖPUMPPUJEN HUOLLON ASIAANTUNTIJA MYÖS LAITTEIDEN MYynti JA ASENNUS

MIKSI MEIDÄT KANNATTAA VALITA?



Huoltopäivystys
24h / vrk



Säästä
rahaa



Valtuutettu
jälleenmyyjä

SP
KYLMÄHUOLTO

045 631 2402
huolto@spkylmahuolto.fi
www.spkylmahuolto.fi



**LVI &
ENERGIA**



Freepik

Teksti: Elina Salmi

ENERGIAKUSTANNUKSET HALLINTAAN UUSILLA TEKNIIKOILLA JA TOIMINTATAVOILLA

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



Freepik

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

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

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

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

Aurinkosähköjärjestelmä vähentää ostoenergian tarvetta

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

Moni maalämpöön siirtynyt yhtiö on kokenut kannattavaksi

hankkia rinnalle aurinkosähköjärjestelmän, koska maalämpöpumppu haukkaa merkittävän osan kiinteistön sähkönkulutuksesta ja tästä osa voidaan etenkin alkukeväästä syksyyn tuottaa omilla aurinkopaneeleilla.

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

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

Aurinkosähköselvitys antaa osviittaa kannattavuudesta

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

Aurinkosähköjärjestelmän hankkimisesta päättää tietysti yhtiökokous. Päätöksenteko siellä on aina helpompaa, kun päätösehdotus perustuu kattaviin ja selkeisiin tietoihin. Siksi onkin suositeltavaa tilata asiantuntijalta aurinkosähköselvitys, josta selviävät aurinkosähkön tekniset ja taloudelliset edellytykset kiinteistössä.

»

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

Samassa yhteydessä on hyvä arvioida myös muita lähivuosien korjaus- ja uudistushankkeita, jotka saattavat vaikuttaa aurinko-sähköhankinnan ajankohtaan tai mitoitukseen.

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

Energiayhteisö pienentää asukkaiden sähkölaskuja

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

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

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

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

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

SKAALA

Tehdäänkö markkinoiden mutkattomin ikkunaremontti?

Skaalalta saa ikkunat, ulko- ja parvekeovet
sekä kerrostaso-ovet taloyhtiöön.

Meillä on vuosikymmenten kokemus
taloyhtiöiden ikkuna- ja oviremonteista,
joten isokin projekti hoituu sujuvasti.

Pyydä tarjous, saat hinta-arvion jopa tunnissa.

Tilaa ilmainen kohdekartoitus:

010 835 4700

info@skaala.com

skaala.com



Älykäs ohjaus tasapainottaa asumisoloja ja säästää energiaa

Erityisesti lämmityksen, mutta myös ilmanvaihdon älykäs ohjaus laskee energiakustannuksia. Markkinoilla on useita toimijoita, jotka tarjoavat taloyhtiöille älyohjausta.

Älykäs ohjaus edellyttää, että huoneistoihin asennetaan antureita, jotka mittaavat lämpötilaa ja usein myös kosteutta ja hiilidioksidia. Anturit antavat taloyhtiölle tärkeää tietoa eri tilojen olosuhteista ja auttavat parantamaan asumisololoja.

Useimmiten antureihin liittyy myös ohjauspalvelu, joka ohjaa esimerkiksi sitä, että miten lämmintä vettä patteriverkostoon menee.

Älykkäät ohjauspalvelut tasapainottavat asumisololosuhteita, säästävät energiaa ja voivat ohittaa kaukolämmön kulutushuippuja varastoimalla rakennukseen lämpöä vähän ennen kulutushuippua. Hyvänä esimerkkinä voisi käyttää sitä, että aamuisin keskivertoyhtiössä on yhtäaikaa paljon suihkuun menijöitä. Silloin sekä veden että tilojen lämmittämiseen menee paljon energiaa.

Jos on mahdollista varastoida lämpöä rakennukseen aamuyöstä ennen huippua ja pienentää tilojen lämmitystä suihkuhuipun aikana, niin se tasaa kulutushuippuja. Silloin syntyy säästöä myös kaukolämpömaksuissa. Kaukolämpötariffissa on useimmiten mukana niin sanottu tehomaksu, joka määräytyy sen mukaan, mikä on korkein kulutushuippu. Alentamalla kulutushuippuja voidaan vaikuttaa siis myös kaukolämmön hintaan.

Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla

Anturit antavat isännöitsijälle ja hallitukselle arvokasta tie-

toa siitä, ovatko kaikki huoneistot yhtä lämpimiä. Jos eivät ole, pitää patteriverkosto tasapainottaa. Jos patteriverkosto on epätasapainossa, niin taloa lämmitetään kylmimmän huoneiston mukaan, jolloin muualla on liian kuuma ja energiaa kuluu hukkaan.

Kun patteriverkosto on tasapainossa, saadaan madallettua keskilämpötilaa ja luotua paremmat ja terveellisemmät olosuhteet asukkaille. Ilmanvaihtoaikin voidaan ohjata anturien tuottaman tiedon perusteella ja sillä on vaikutusta sisäilmaan.

Älytermostaatit voivat olla huoneisto- ja patterikohtaisia. Seinälle asennettu anturi saa lukemat oikeasta kohdasta eikä esimerkiksi ikkunan vierestä ja ohjaa pattereihin asennettuja termostaatteja. Asukas voi ohjelmoida sen muuttamaan lämpötiloja oman asumisrytminsä ja toiveidensa mukaisesti. Makuuhuoneen voi esimerkiksi säätää vähän viileämmäksi yöaikaan, koska alhaisempi lämpötila nukkuessa on terveydelle hyväksi. Vastaavasti oleskelutilojen lämpötiloja voi hyvin alentaa siksi aikaa, kun ollaan pois kotoa töissä tai matkalla.

– Tulevaisuudessa taloyhtiö voi lisäksi olla aktiivinen energiatoimija liittämällä aurinkovoimalan akuston osaksi ulkopuolisen palveluntuottajan virtuaalivoimalaa. Sen kautta taloyhtiö osallistuu sähköjärjestelmän tasapainon ylläpitoon, mistä saa taloudellisen korvauksen, toteaa Ketunen.

– Taloyhtiöiden rooli kasvaa joustoa vaativilla sähkömarkkinoilla, kun oma sähkön pientuotanto lisääntyy ja sähköä käyttävät jäähdytys- ja lämmitysratkaisut yleistyvät. Aktiivinen ja eteenpäin katsova taloyhtiö varmistaa mahdollisuudet osallistua energiamarkkinoille ja osaa hyödyntää sähkön tuotannon ja kulutuksen vaihteluita. ■



PALVELUMME

- ilmanvaihtokanavien ja -järjestelmien puhdistus
- ilmanvaihtoon liittyvät huolto- ja korjaustyöt
- suodattimien myynti ja vaihto sekä huoltosopimukset
- ilmamäärien mittaus- ja säätötyöt
- ilmanvaihtokanavien videokuvaukset
- kanavien tiiveyskokeet
- ilmanlaadun mittaukset
- konsultointi ja vianetsintä

NYKITEK Oy
Ratastie 8
03100 Nummela
info@nykitek.fi

www.nykitek.fi

ILMANVAIHDON PUHDISTUS-, MITTAUS- JA SÄÄTÖTYÖT

Hallitsemme ilmanvaihdon niin asuinkiinteistöissä, toimistorakennuksissa kuin julkisissa kohteissakin, mukaan lukien erikoiskohteet. Työnjohtajilla on yli 25 vuoden kokemus ilmanvaihdon vaativista huoltotoista.

Teemme rautaisella ammattitaidolla kiinteistöjen ilmanvaihdon huolto-, puhdistus- ja säätötyöt. Autamme kaikissa sisäilman laatuun liittyvissä kysymyksissä: voimme esimerkiksi videokuvata ilmanvaihtokanavia ja selvittää niiden tiiveyttä.

Asiakkaan halutessa huolehdimme suodattimien vaihdosta erillisen sopimuksen mukaan. Huoltosopimus kattaa kohteen tarkastuksen, suodattimet ja vaihtotyön säännöllisin väliajoin. Toimitamme asiakkaalle myös raportin havainnoista ja tehdyistä toimenpiteistä.



Teksti: Mari Pihlajaniemi

TALOYHTIÖN SISÄILMA-ONGELMIEN JÄLJILLE

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

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

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

Hengityslitto ry:n sisäilma-asiantuntija **Kirsi Säkkinen** toteaa

esimerkiksi ilmanvaihdon riittämättömyyden tai väärin säädetyn ilmanvaihdon olevan tyypillisiä ilmanvaihto-ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanaviston likaisuus on yleinen ongelma kaikissa ilmanvaihtojärjestelmissä.

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

Raikasta ilmaa sisätiloihin

- » Ilmanvaihtotyöt
- » Ilmastointityöt
- » Kiinteistötekniikan automatisoinnit
- » Putkityöt ja asennukset
- » Rakennus- ja saneeraustyöt

ILMAPAJA Oy | 050 5211 325 | www.ilmapaja.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Kun vanhaa ei ole enää järkevää korjata, täydellinen ratkaisu tilalle on energiatehokas ja moderni

MyVallox 125 CFI -ilmanvaihtokone



Petri Kemppainen,
LVI Kemppi Oy

*"Valloxin tuote
on tuttu
ja turvallinen!"*



Lue lisää & katso video
www.vallox.com

VALLOX
HOME of FRESH AIR

Joka ilmanvaihtojärjestelmässä on omat haasteensa

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

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

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

Koneellisen poistoilmanvaihdon yleisenä ongelmana on puolestaan riittämätön korvausilman saanti.

Niissäkin Säkkinen mukaan korvausilmaventtiilejä on valitettavan usein liian vähän, ne on suljettu tai niitä ei ole lainkaan.

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

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

Moninaiset varoitusmerkit herättävät sisäilmaongelmiin

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

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

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

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

Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella

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

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

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

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

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

Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevytyneellä henkilöllä. Säkkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän helposti Eurofins Expert Services

Freepik



Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle

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

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

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

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

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

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

Oy:n sivuilta www.sertifikaattihaku.fi ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta www.fise.fi.

Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet

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

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

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

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

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

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

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

Haastattelut, katselmus ja lisätutkimukset

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

Lähteet: Hengitysliitto, THL, HSYilmastoinfo ■

Luottokumppani kaikkiin taloyhtiön remontteihin

Vuosikymmenten kokemus ja ammattitaito näkyvät niin saneeraushankkeen etenemisessä kuin sen lopputuloksessakin. Jokiväri Oy:n käsissä taloyhtiön linjasaneeraus on tilaisuus hallita tulevia kustannuksia, ylläpitää kiinteistön arvoa ja parantaa asumismukavuutta.

Pienet vesivahingot ja putkiston vuodot ovat usein selkeitä hälytysmerkkejä siitä, että linjasaneeraukselle alkaa olla tarvetta. Siitäkin huolimatta moni taloyhtiö vitkastelee asian suhteen jopa vuosia, jolloin ongelmat kertautuvat ja aiheuttavat kalliita lisävahinkoja ympäröiviin rakenteisiin ja huoneistoihin.

– Ja sitten kun päätetään, että hanketta lähdetään viemään eteenpäin, se ei ole kuukauden päästä käynnissä, huomauttaa aluepäällikkö ja rakennusmestari **Jesse Savolainen** korjausrakentamiseen erikoistuneesta Jokiväri Oy:stä.

– Pahimmillaan tiedän tapauksia, joissa siinä urakkalaskennan aikana taloyhtiössä on tapahtunut vesivahinko, lisää hänen kollegansa **Sami Hellberg**.

Oikea-aikainen saneeraaminen – varsinkin kun kyseessä on linjasaneeraus – on siis taloyhtiön kannalta ennen kaikkea taloudellinen ratkaisu.

– Silloin kustannukset ovat tiedossa ja tekniikka tulee korjattua. Sen jälkeen seuraavina vuosina ei pitäisi tulla yllättäviä isoja kustannuksia.

Monipuolinen osaaminen hyödyttää asiakasta

Jokiväri toimii Joensuussa, Kuopiossa, Outokummussa, Tampereella ja pk-seudulla. Yrityksellä on vahvaa kokemusta korjausrakentamisesta, etenkin linjasaneerauksista, mutta myös koko taloyhtiön perusparannushankkeista.

– Tarjoamme taloyhtiöille korjausrakentamista, energiaremontteja ja modernisointeja, on se sitten porraskäytävien peruskorjaamista ja siihen yhteyteen ikkunoiden ja ovien vaihtoa tai lämmitysjärjestelmiä. Mitä ikinä nyt tuleekaan mieleen, mitä voitaisiin taloyhtiössä peruskorjata tai modernisoida, kertoo Savolainen.

Jokiväri toimii hankkeissa tavallisesti pääurakoitsijana, joten taloyhtiö saa yhden kumppanin alta kaiken peruskorjaukseen liittyvän aina talotekniikkaa ja maarakennusta myöten.

– Taloyhtiön ei tarvitse neuvotella monen eri urakoitsijan kanssa, vaan perusasiat käydään meidän kanssamme läpi ja suunnitella kokonaisuuden ja aikataulut.

KVR-urakka on kustannustehokas vaihtoehto

Jokiväri tarjoaa myös KVR-urakointia, jossa yksi urakoitsija vastaa kiinteällä hinnalla rakennusprojektin kaikista vaiheista suunnittelusta aina toteutukseen.

Vaikka saneeraushankkeiden läpimenoaika on aina tapauskohtaista, sekä Savolainen että Hellberg arvioivat KVR-hankkeiden hoituvan yleisesti muita urakkamuotoja nopeammin. Kun kokenut urakoitsija pääsee osallistumaan hankkeen suunnitteluun, hän pystyy valitsemaan aikataulullisesti kustannustehokkaimmat ratkaisut esimerkiksi talotekniikkareititysten osalta.

– Urakoitsija voi taloyhtiön asettamien rajojen puitteissa vaikuttaa esimerkiksi käytettyihin menetelmiin ja sitä kautta saavuttaa

säästöjä taloyhtiölle.

Hellberg huomauttaa urakoitsijoiden laskuttamien kalliiden lisätöiden olevan sitkeä myytti saneeraushankkeissa.

– Kun on suunniteltu oikein, meillä Tampereellakin on toteutunut useita hankkeita, joissa lisätöiden osuus on ollut vain 0,8 prosenttia. Yleensä taloyhtiöt varautuvat budjetissa 5–10 % ylimääräisiin kuluihin.

Linjasaneerauksesta lisäarvoa taloyhtiölle

Linjasaneeraukseen ei tulisi suhtautua vain välttämättömänä pahanä, vaan mahdollisuutena nostaa kiinteistön arvoa ja käyttömukavuutta. Se on taloyhtiölle hyvä tilaisuus tehdä energiaremonttia ja toteuttaa helposti esimerkiksi lämmöntalteenotto, led-valaistus ja lisälämmöneristys tai siirtyä huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen. Samalla voidaan tehdä varauksia ja putkituksia mahdollisia tulevia sähköautojen latauspisteitä varten.

Hellberg huomauttaa, että linjasaneerauksen yhteydessä voidaan tehdä muutoksia myös taloyhtiön yleisiin tiloihin, mikäli niiden käyttöaste on jäänyt alhaiseksi.

– Tiloja voidaan jopa muuttaa niin, että niitä voidaan vuokrata, jolloin niistä saadaan tuloja taloyhtiölle, hän vinkkaa.



Jokiväri

Jokiväri Oy
Aluepäällikkö Jesse Savolainen
puh. 045 105 7966
jesse.savolainen@jokivari.fi
www.jokivari.fi

Sähköasennus Lyly

– ja sähkötyösi ovat varmoissa ja osaavissa käsissä

Sähköasennus Lyly on luottokumppanisi myös kaikkein vaativimmissa sähköhaasteissa. Työt hoituvat tinkimättömästi, luotettavasti ja kustannustehokkaasti.

Yli kaksikymmentä vuotta toiminut Sähköasennus Lyly on monen taloyhtiön, yrityksen ja kunnan luottopelaaja.

Luotettavuudesta kertoo sekin, että iso osa asiakkaista on ollut mukana alusta saakka ja luottaa edelleen siihen, että palvelu pelaa ja hommat hoituvat.

– Meillä asiakas palvelee kokonaisvaltaisesti. Pitkä kokemus tuo syvällistä osaamista sähköalalta ja sen avulla pystymme hoitamaan vaativimmatkin tilaukset turvallisesti ja luotettavasti, lupaa yrittäjä **Jussi Lyly**.

– Laatu on työme kulmakivi ja asiakastytyväisyys tavoitteemme. Siksi uskomme lujasti henkilökohtaiseen palveluun ja avoimeen kommunikaatioon. Niillä eväillä rakentuvat vahvat asiakassuhteet. Iso osa asiakkaistamme onkin sellaisia, jotka ovat luottaneet meihin alusta saakka ja luottavat edelleen, hän jatkaa.

Turvallisia ja pitkäikäisiä sähkötöitä

Sähkötyöt vaativat osaamista, tarkkuutta ja luotettavuutta. Sähkötöitä tekevä pitää lisäksi olla perillä ajantasaisista sähkötöitä koskevista määräyksistä ja standardeista. Sähköasennus Lylyn tekijät ovat pitkän linjan ammattilaisia, joilla nämä asiat ovat taatusti hallussa. Siksi asiakas voi luottaa siihen, että jokainen tehty toimenpide on paitsi turvallinen, myös pitkäikäinen.

Sähköasennus Lyly on erikoistunut vaativiin teollisuuden sähkötöihin, mutta luonnollisesti samalla ammattitaidolla hoituvat myös pienemmät taloyhtiön tai kodin remontit. Sähköasennus Lyly on kumppani, jonka varaan voi laskea – on kyse sitten suunnittelusta, toteutuksesta tai ylläpidosta.

Työt puhuvat puolestaan ja kertovat osaamisen tasosta ja laajuudesta. Sähköasennus Lyly on muun muassa urakoinut sadoittain haasteellisia kohteita – uudistanut urheilu- ja uimahallien valaistuksia, rakentanut vaativia saunoja ja sähköistänyt venesatamia.

Sähköasennus Lyly hoitaa vuosien kokemuksella myös ATK- ja kuituverkkoihin liittyvät kartoitus- ja asennustyöt. Luonnollisesti kohteen vaatimat maakaapeloinnit kuuluvat osaamisalueeseen. Niihin liittyvät kaivuutyöt tehdään omalla kalustolla, jolloin työmaa ei seiso siksi, että odotellaan ulkopuolista konetta paikalle.

Huolto- ja huolenpitosopimus tuo mielenrauhaa

Sähköasennus Lylyn kanssa tehty huolto- ja huolenpitosopimus antaa taloyhtiölle tai yritykselle mielenrauhaa. Sopimus varmistaa, että erilaiset määräaikaistarkastukset tehdään ajallaan ja automaattisesti. Sopimus räätälöidään aina asiakkaan tarpeiden mukaisesti.

Lisäksi erilaiset vikatilanteet ratkeavat nopeammin, kun paikalle tulee tuttu tekijä, joka tuntee kohteen erityispiirteet. Sähköasen-

nus Lylylle on kertynyt todella kova ammattitaito vikakorjauksista ja huolloista, joten mahdolliset viat korjaantuvat nopeasti eikä pitkiä toimintakatkoksia pääse syntymään.

– Uskallan ylpeänä luvata, että meiltä asiakas - taloyhtiö, yritys, julkisen hallinnon toimija tai yksityishenkilö - saa ammattitaidolla ja turvallisesti tehtyjä sähköpalveluita. Onpa kyseessä sitten asunnon sähkötarpeet tai suuremman kiinteistön sähköjärjestelmän uusiminen, asiakas voi aina luottaa siihen, että Sähköasennus Lyly hoitaa tehtävät ammattitaidolla ja nopealla aikataululla, vakuuttaa Jussi Lyly.

– Pyrimme työssämme ensiluokkaiseen ja laadukkaaseen, asiakkaan toiveet täyttävään lopputulokseen sähköasennuksissamme.

Sähköasennus Lyly toimii pääkaupunkiseudulla ja tarvittaessa kauempanakin eteläisessä Suomessa.



Sähköasennus Lyly Oy
www.sahkoasennuslyly.fi
info@sahkoasennuslyly.fi
050 547 0864

Parmair – taloyhtiön helpoin ilmanvaihtoremontti

Erityisesti saneerauskohteisiin suunniteltu Parmairin ilmanvaihtolaite sopii minkä tahansa muun ilmanvaihtokoneen tilalle ilman kalliita ja hankalia kanavistomuutoksia. Remontin helppoutta ja luotettavuutta lisää se, että taloyhtiö saa koko ketjun hankinnasta asennukseen ja huoltoihin suoraan valmistajalta ilman välikäsiä ja alihankkijoita.

– Toki me teemme niin uudiskohteisiin kuin talotehtaillekin suunniteltuja koneita, mutta se, missä me olemme selkeästi markkinoiden paras, on saneerauskohteisiin kehitelty ilmanvaihtolaite. Olemme suunnitelleet sellaiset laitesovittimet ja kattolevyt, että Parmair-laite voidaan asentaa minkä tahansa muunmerkkisen koneen tilalle ongelmitta. Lisäksi se on energiatehokas ja nopea asentaa, lupaa kehitysjohtaja **Joni Virtanen** Parmair ilmanvaihto Oy:stä.

Pitkään alalla ollut Parmair on muutenkin erilainen laitevalmistaja. Siinä missä muut vain valmistavat laitteet ja myynnin, asennukset sekä huollot hoitaa joku välikäsi, saa asiakas Parmairilta koko ketjun alusta saakka – ja se näkyy suurena joukkona erittäin tyytyväisiä asiakkaita.

– Eniten siihen varmaankin vaikuttaa se, että meillä on kaikki omissa käsissä – myynti, valmistus, asennukset ja huolto. Meillä on myös maksuton tuki asiakkaille. Olemme aidosti vastuullinen ja kotimainen toimija, mikä on meille iso arvo, kertoo Virtanen.

Yli 40 vuotta vanhan tuotemerkkin tehdas sijaitsee Forssassa ja kaikki komponentit, mitä laitteiden valmistuksessa tarvitaan tulevat Suomesta lukuunottamatta puhaltimia, joita ei kotimaasta saa. Ne ovat kuitenkin eurooppalaista laatua eli tulevat Saksasta.

– Kun ilmanvaihtolaite on meiltä hankittu, niin asiakas tietää, että jos tulee kysyttävää, niin hän voi olla meihin suoraan yhteydessä ja saa meiltä aina tarvitsemansa avun ja neuvot – on kyse sitten laitteen käytöstä tai mahdollisesta huoltotarpeesta, komppaa taloyhtiöitä kaikissa asioissa palveleva **Tomi Suoniemi**.

Parmairin ilmanvaihtolaite säättää itse itseään ja on energiapihi

– Kun prosessi on hyvin hallussa ja asentajat tuntevat laitteet läpikotaisin, niin asennuksissakin säästyy huomattava aika. Jos asennetaan vaikka 100 konetta johonkin kohteeseen ja työ pystytään tekemään tuntikin nopeammin per laite, niin säästyyhän silloin kokonaisuudessa jo melko mukavasti aikaa ja rahaa. Lisäksi asumishaitta on pienempi. Olemme toteutuneissa urakoissa saaneet asukkailta myös erityistä kiitosta siitä, että tiedottaminen projektin etenemisestä on pelannut koko ajan moitteettomasti, kertoo Joni Virtanen.

Parmair myös testaa laitteita ahkerasti. Omassa kylmälaboratoriossa tehdyt testit ovat johtaneet siihen, että omista ilmanvaihtolaitteista on saatu todella energiatehokkaita myös talviolosuhteissa. Vanhojen ilmanvaihtokoneiden ongelma on usein se, että pakkaskaudella ne eivät läheskään aina toimi kuten pitäisi. Kun kone pätkee tuloilmaa, se johtaa helposti siihen, että asunnosta tulee alipaineinen ja sisäilman laatu laskee nopeasti.

Tutkimusten mukaan meillä Suomessa on maailman paras ulkoilma ja saman pitäisi tietysti toteutua myös sisäilman kohdalla. Hyvä tasapainoinen ilmanvaihto merkitsee huolettomuutta sekä

terveyttä kodin rakenteille ja asukkaille.

– Tavallinen ihminen ei osta konetta vaan parempaa sisäilmaa. Hyvä sisäilma on nykyään entistä oleellisempi asia, kun sisätiloissa vietetään enemmän aikaa kuin takavuosina, muistuttaa Suoniemi.

– Esimerkiksi radonalueilla olemme saaneet lukemat kuriin ihan vain vaihtamalla ilmanvaihtokoneen. Uudet laitteet ovat myös energiapihiä. Esimerkiksi 120-neliöisessä omakotitalossa on saatu kone vaihtamalla keskimäärin 3 000 kWh säästö vuositasolla. Luku on todellinen ja saatu seurantapaikkojen lukemia tallioimalla. Kerrostalokohteista ei vielä ole tarpeeksi pitkää dataa, mutta säästöjä sielläkin epäilemättä tulee, lupaa Virtanen.

Parmairin uuden sukupolven laitteet ovat lisäksi erittäin helpokäyttöisiä ja pitkälle automatisoituja. Ne säättävät tarpeen tullen itse itseään ja sisäilma pysyy optimaalisena koko ajan. Kun esimerkiksi asukkaat lähtevät ulos asunnosta, hiilidioksidikuorma vähenee, laite havaitsee sen ja laskee tehoa. Kun ihmiset taas palaavat ja hiilidioksiditaso nousee, laite vastaa siihen. Samoin jos kosteuskuorma kasvaa, laite poistaa kosteutta. Ainoa, missä se tarvitsee ihmisen apua, on silloin tällöin tapahtuva suodattimen vaihto.

– Vaikka laitteemme ovat jo nyt huippuluokkaa, emme ole jääneet lepäämään laakereillamme. Tuotekehittely etsii koko ajan uusia innovaatioita ja kehittää entistä parempia laitteita. Niistä tullaan kuulemaan enemmän vuoden 2026 aikana.

As Oy Sinikaisla – Ilmanvaihtosaneeraus Helsingissä

Helsingin Ruoholahdessa sijaitseva As Oy Sinikaisla on 1990-luvun alussa rakennettu, usean porrashuoneen ja noin 120 asunnon taloyhtiö. Yli 30 vuoden käytön jälkeen talon alkuperäiset Vallox MUH ILMAVA -ilmanvaihtokoneet olivat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän – osaa laitteista oli korjailtu ja moottoreita vaihdettu, mutta osa koneista ei enää toiminut kunnolla. Oli aika uudistaa koko ilmanvaihtojärjestelmä.

Hankesuunnittelun yhteydessä kartoitettiin eri vaihtoehtoja laitteiden uusimiseksi. Tavoitteena oli löytää ratkaisu, jolla vanhat koneet voitaisiin korvata uusilla mahdollisimman vaivattomasti – ilman laajoja kanavamuuutoksia. Parmair nousi esiin vaihtoehtona, jonka sovitinteknologian avulla uudet laitteet saatiin asennettua suoraan vanhojen tilalle, mikä säästi aikaa, kustannuksia ja asukkaita turhalta häiriöltä.

Tarjouskilpailun jälkeen Parmair valittiin toteuttajaksi. Jo ennen kilpailua Parmair osallistui yhdessä Amrak Oy:n kanssa kohteen kartoitukseen, mikä antoi hyvän pohjan projektin suunnittelulle.

Sujuvaa yhteistyötä ja laadukasta toteutusta

Kohteen valvojana toiminut **Jere Väänänen** kertoo yhteistyön sujuneen erinomaisesti:



– Parmair palveli alusta alkaen hyvin. Tiedonkulku Parmairin työnjohtajan Tomi Suoniemen kanssa toimi todella hyvin, ja asioista pystyttiin sopimaan joustavasti molemmin puolin. Kaikki eteni suunnitelmien mukaan.

Työt etenivät kesän 2025 aikana aikataulussa ja pysyivät budjetissa. Vaikka matkan varrella tuli muutamia ennakoituja lisätoimia, yllätyksiä ei ilmennyt. Myös asennusjärjestelyt sujuivat mallikkaasti.

– Erityisesti jäi mieleen, että työt saatiin lähes aina valmiiksi saman päivän aikana. Asukkaille aiheutui vain hyvin pientä häiriötä. Parmairin tiedotus oli erinomaista – koko yhtiö tiesi koko ajan, missä mennään.

Selvä parannus ilmanvaihtoon ja sisäilmaan

Saneerauksen jälkeen asukkailta on tullut pelkästään positiivista palautetta. Vanhoihin laitteisiin verrattuna ero on ollut huomattava – ilmanvaihto toimii nyt tasapainoisesti ja sisäilman laatu on selvästi parantunut. Myös työmaan sujuvuus ja henkilöstön ammattitaito saivat valvojalta kiitosta.

– Ei kyllä keksi mitään huonoa sanottavaa. Erityiskiitos Benjamin Kantelukselle – hänen toimiessaan nokkamiehenä hommat sujuivat viimeisen päälle. Myös hänen lomansa aikana työt jatkuivat moitteettomasti.

Luotettava kumppani jatkoonkin

Väänänen kertoo, että yhteistyö Parmairin kanssa jätti kokonaisuudessaan erittäin positiivisen vaikutelman:

– Ensimmäinen yhteinen projekti, mutta yhteinen sävel löytyi heti. Hinta kohtasi laadun hienosti, ja Parmairin joustavuus teki yhteistyöstä mutkatonta. Asioista pystyi aina sopimaan, ja Parmair kunnioitti myös osakkaiden toiveita. Voin ehdottomasti suositella Parmairia vastaaviin kohteisiin.



PARMAIR

Tomi Suoniemi 041 312 1217
tomi.suoniemi@parmair.com
www.parmair.com



Patteriverkoston toiminta kuntoon C-Flush-huollolla

– C-Flush huollolla energiasäästöä jopa yli 15%

Kattava ja nopea lämmitysjärjestelmien puhdistus, huolto ja säätö parantavat patteriverkoston toimivuutta, asumismukavuutta sekä energiatehokkuutta ratkaisevan paljon.

Patteriverkostoissa syntyy ajan kanssa helposti monenlaisia ongelmia, jotka useimmiten vaikuttavat lämmitysjärjestelmän toimivuuteen ja tätä kautta asumismukavuuteen ja energian kulutuksen kasvuun. Usein nuo ongelmat johtavat kiinteistön huoneistojen epätasaisiin huonelämpötiloihin, jolloin osa asukkaista palelee samalla kuin toiset hikoilevat.

C-Flush tarjoaa kokonaisvaltaiset patteri- ja lämmitysjärjestelmien puhdistukset, säädöt, huollot ja täytöt vedellä, josta on poistettu ylimääräinen happi. Yrityksen menestyksen salaisuus on patentoiduissa C-Flush -puhdistusmenetelmissä ja laitteistoissa, joiden ansiosta patteriverkoston puhdistus, huolto ja täyttö on sekä helppoa, nopeaa että tehokasta.

– Puhdistuskoneemme ja hapenpoistaja/täyttäjät ovat omavalmistaisia ja patentoituja ratkaisuja. Keneltäkään ei löydy samanlaisia, yrityksen perustaja **Antti Jussila** kertoo.

Yrityksen käyttämä metodi on pitkän tuotekehityksen tulos, ja yhdessä vankan ammattitaidon omaavien työntekijöiden kanssa laadukas lopputulos on taattu.

Huolto toteutetaan pienellä asumishaitalla

C-Flush on menetelmänä nopea, tehokas ja turvallinen, ja sopii kaikenlaisten epäpuhtauksien ja sakkautumien poistoon. Toisin kuin monissa muissa menetelmissä, C-Flush -menetelmää käyttämällä pattereita ei tarvitse irrottaa eikä putkistoja purkaa, sillä toimenpite suoritetaan pääasiassa lämmönjakokeskuksen kautta.

– Veden sekaan syötetään ejektorien kautta ilmaa, ja siitä muodostuu mikrokuplia ja kavitaatioilmiö. Kuplat irrottavat moskan pattereista ja kuljettavat sen ulos verkostosta, Jussila kertoo.

Tällä menetelmällä asukkaat selviävät patteriverkoston huollosta lähes olemattomilla asumishaitoilla. Toimenpiteen aikana huoneistoissa tarkistetaan patteriverkoston vedenkierto, minkä jälkeen patterit ja putket täytetään vedellä, josta on poistettu korroosiota aiheuttava ylimääräinen happi. Sen jälkeen verkko tasapainotetaan.

– Pesemme järjestelmän ja havaitsemme, onko rikkinäisiä venttiileitä, jotka tarpeen mukaan uusimme. Suunnittelemamme verkoston säädön tai tasapainotuksen tehtyämme varmistamme lämpökameralla, että kaikki patterit toimivat niin kuin pitääkin.

Kattava kuntoraportti

Puhdistuksen aikana asiakkaalle laaditaan kuntoraportti, johon tulee yleiskuvaus lämmitysjärjestelmästä, puhdistuksen kuluista ja tiedot patteriventtiilien kunnosta sekä mahdollisista puutteista. Mikäli puutteita ilmenee, raportti sisältää myös ehdotukset tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin.

Raportti käsittelee lämmitysjärjestelmää sekä toimivuuden että

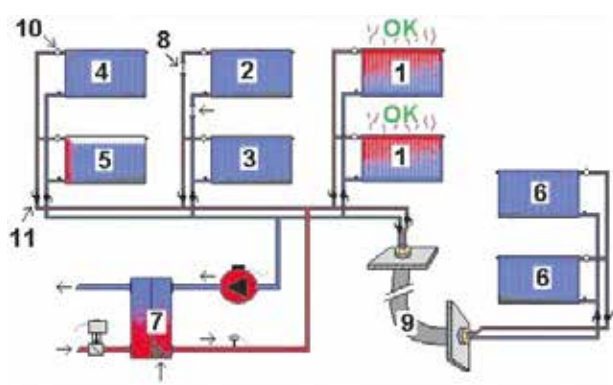
energiansäästön näkökulmista. Se sisältää syvällisemmän katsauksen lämmitysjärjestelmän eri osiin, joiden kunto arvioidaan asteikoilla 1–5, sekä esitetään ongelmakohtista otetut valokuvat. Valokuvien avulla ongelmakohtien havainnollistaminen ja korjaustarjouksen pyytäminen helpottuvat. Raportti sisältyy aina puhdistuksen hintaan.

Nopea, helppo ja luotettava

Patteriverkoston puhdistuksella saavutetaan välitöntä ja ilmeistä hyötyä. Joissain tapauksissa puhdistuksen avulla on välttytty jopa koko lämmitysjärjestelmän uusimiselta, joka tulee kiinteistölle usein kalliiksi.

Ehjä ja toimiva patteriverkosto kuluttaa huomattavasti vähemmän energiaa kuin puutteellisesti toimiva verkosto, ja näin ollen puhdistuksella voidaan myös pienentää kiinteistön lämmityskustannuksia. Ainutlaatuinen menetelmä maksaa itsensä takaisin muuttaman lämmityskauden aikana.

C-Flushilta taloyhtiö saa apua myös teknisten järjestelmien ylläpitoon. Service Care -palvelu kattaa säännölliset huolto- ja ylläpito- toimet, jotka ovat elintärkeitä lämmitysjärjestelmän tehokkuuden ylläpitämiseksi, pidentävät sen elinkaarta ja säästävät energiaa.



www.flush.fi, sales@flush.fi, 010 219 3880

Putkiremonttien uusi aikakausi

Suunnittelutoimisto Rusttetin oman Monio+ palvelun avulla putkiremontin suunnitteluvaihe voidaan toteuttaa perinteisiä malleja jouhevammin. Urakkahinta ja aikataulu ovat selvillä huomattavasti aikaisemmin, kun urakoitsija saadaan kilpailutettua luotettavasti jo projektin alkuvaiheessa.

Putkiremontteja suunnitellaan ja toteutetaan useilla eri malleilla. Näistä suosituimpia tällä hetkellä ovat KVR- ja perinteinen malli.

Urakoitsijavetoiset KVR-hankkeet kilpailutetaan laaditun hankesuunnitelman perusteella ja vetovastuu on urakoitsijalla. Hankkeen lähtötiedot voivat kuitenkin olla ristiriitaisia ilman luonnossuunnitelmia. Perinteisessä mallissa putkiremontit puolestaan suunnitellaan ensin valmiiksi ja urakoitsijat kilpailutetaan valmiiden suunnitelmien avulla.

Monio+ on suunnitteluvaiheen toteutustapa näiden väliltä. Hankesuunnitelman jälkeen laaditaan luonnossuunnitelmat, joiden avulla toteutetaan urakoitsijakilpailutus. Urakkahinta saadaan selville aikaisemmassa vaiheessa ja urakoitsija saadaan mukaan suunnitteluvaiheeseen.

Miten Monio+ syntyi?

Monio+ sai alkunsa, kun Rusttetilla havaittiin toistuvasti sama ongelma: hankesuunnitelman lähtötiedot olivat vajavaiset ohjeet urakoitsijoiden kilpailutukseen. Toisaalta urakoitsijan valinta vasta suunnitteluvaiheen jälkeen saattoi aiheuttaa taloyhtiöille haasteita budjetin ylittymisen tai rahoituksen saannin kanssa.

– Nykyiset putkiremonttien suunnittelutavat eivät mielestämme palvele asiakasta riittävän hyvin ja niissä on omat riskinsä, toteaa Rusttetin toimitusjohtaja **Timo Haapea**.

– Haluamme tuoda tällä palvelulla selkeyttä hankkeen alkuvaiheeseen ja urakoitsijan kilpailutuksen jälkeen viimeistellä suunnitelmat tiiviissä yhteistyössä urakoitsijan kanssa. Tällä kaavalla saatamme paljon hyötyä asiakkaille.

Monio+ helpottaa lainan saamista

Tarkasti kuvattu palvelumalli tuo taloyhtiölle useita etuja ja pie-

mentää riskejä. Haapea mainitsee esimerkkinä hankkeen, joka oli edennyt suunnitteluvaiheesta kilpailutukseen. Taloyhtiö oli teettänyt jo hankesuunnitelman sekä suunnittelun kokonaisuudessaan. Rahaa oli käytetty lähes 100 000 euroa.

– Urakoitsijat antoivat omat tarjouksensa ja paljastui, että taloyhtiö ei saanut tarvittavaa lainaa pankista. Laaditut suunnitelmat olivat siis ylimitoitettut ja hanke ei päässyt etenemään. Taloyhtiö joutui tilanteeseen, jossa tehdyt suunnitelmat täytyi laatia uudelleen kevyemmällä sisällöllä, kertoo Haapea.

Monion avulla hankkeen rahoitus voidaan kuitenkin varmistaa jo varhaisessa vaiheessa. Toisin kuin perinteisessä kilpailutusmallissa, myös hankkeen aikataulut saadaan aiemmin selville ja suunnittelu- ja toteutusvaiheet limitettyä saumattomasti yhteen. Osakkailla on näin enemmän aikaa oman kodin muutosten suunnitteluun sekä väliaikaisumisen järjestämiseen.

Kustannussäästöjä hankkeeseen

Lisätyöt ovat putkiremonteissa perinteisesti 5–10 % lisäkuluera projektivaiheessa. Urakoitsijan osallistaminen aikaisessa vaiheessa minimoi kuitenkin työnaikaisiin lisätöihin uppoavat kustannukset.

Monio+ mallissa suunnitelmat viimeistellään yhteistyössä urakoitsijan kanssa ja valittu hankkeen toteuttaja pääsee tutustumaan hankkeeseen aikaisemmassa vaiheessa. Urakoitsija voi varata tarvittavat resurssit ja sitouttaa heidät hankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa. Toteutusvaiheen riskeihin pystytään varautumaan yhdessä, mistä on koitunut hyötyä monissa hankkeissa.

Monio+ avulla toteutetussa hankkeessa lisä- ja muutostyökustannukset ovatkin keskimäärin puolet perinteiseen malliin verrattuna.

Jos putkiremontti ajankohtainen ja haluat kuulla Monio+ palvelumallista lisää, vieraile verkkosivuillamme tai ota yhteyttä.

Rusttet 
SUUNNITTELUTOIMISTO

Suunnittelutoimisto
Rusttet Oy
p. 045 222 5626
myynti@rusttet.fi
www.rusttet.fi/monio

MONIO 



Luotettavuus on ominaisuutemme.

**Pyykinpesukoneemme on testattu
kestämään 30 000 käyttökertaa.**

Miele Professional tarjoaa järkevän kokoiset koneet, monipuoliset ja nopeat pesu- ja kuivausohjelmat sekä helppokäyttöiset, monikieliset käyttöliittymät.

Miele tarjoaa myös erilaisia sovelluksia, kuten appWash -varaus- ja maksutoimintoihin ja ilmainen MOVE koneiden kulutusarvojen ja käyttöasteiden seurantaan. PROtect huoltopalvelumme ehkäisee käyttökatkot ja pitää pesulan toiminnassa.

Pyydä tarjous!

miele.fi/professional
professional@miele.fi
09-875 97 500

Miele Professional. Immer Besser.

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

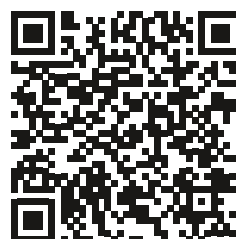
OSOITTEESSA

[www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-helsinki2026](http://www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-helsinki2026)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2026
HELSINKI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



A modern interior staircase with dark wood paneling on the left wall and a window on the right wall. The stairs are made of light-colored stone or concrete. The ceiling is white with a circular light fixture. The floor is covered in dark, speckled tiles.

**PALVELUT JA
ASUMINEN**



Teksti: Elina Salmi

MIELIKUVA TALOYHTIÖSTÄ SYNTYY JO PORRASKÄYTÄVÄSSÄ

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

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

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

Aikakauden mukaista ilmettä

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

Osaavan suunnittelijan apu on erityisen isossa osassa silloin, kun remontoidaan vanhan arvokiinteistön porraskäytäviä. Niissä saat-
taa olla aikakauden mukaisia, taiteilijoiden tai käsityömasterien



VAIHTOLAVA- JA KIERRÄTYSPALVELUT SAMAN KATON ALTA!

Kierrätämme
Circulationissa
yli 220 000
tonnia jätettä
vuosittain!

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
0400 552 556 tai 050 595 3233
myynti@circulation.fi



CIRCULATION
VAIHTOLAVAT.FI

toteuttamia monimutkaisia koristemaalauksia, joiden kohentamiseen tarvitaan hyvän suunnittelijan lisäksi ammattitaitoiset toteuttajat.

Värit, pinnat ja valaistus

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

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

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

Huoltomaalaus vai korjausmaalaus?

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

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

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

Portaat voi hioa ja pinnoittaa

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

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

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

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

Lähde: tikkurila.fi, tehopro.fi

»



Muista nämä asiat oman asunnon remontissa

Asunto-osakeyhtiölaki sanoo yksittäisen huoneiston remontista seuraavaa: "Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, mikäli muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen."

Yksinkertaistettuna virke tarkoittaa sitä, että katon tai seinät voi maalata tai tapetoida ilman eri lupaa, mutta liki kaikista muista asunnossa tehtävistä muutoksista pitää ilmoittaa. Määräys turvaa niin remontintekijän kuin taloyhtiön ja muiden osakkaiden oikeudet.

Muutostyöilmoitus on tehtävä ennen töiden aloitusta kirjallisena joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoituksessa pitää selvittää osakkaan tarkat yhteystiedot ja työkohteen osoite, milloin remontti on tarkoitus aloittaa ja kauanko se kestää. Osakkaan pitää myös ilmoittaa kuka työn tekee eli suunnittelijan, urakoitsijan ja työnvalvojan nimet ja yhteystiedot.

Remontti-ilmoitus tulee tehdä kirjallisesti, jotta tiedot voidaan säilyttää ja tallentaa. Kun osakas ilmoittaa remontista oikein, tulee asianmukainen merkintä isännöitsijäntodistukseen ja seuraava omistaja saa asuntokaupan yhteydessä tiedon tehdyistä remonteista.

Remontista on hyvä ilmoittaa hyvissä ajoin, sillä töitä ei saa aloittaa ennen luvan saamista. Taloyhtiön pitää käsitellä remontti-ilmoitus kohtuullisessa ajassa. Kohtuullisena aikana voi pitää noin kuukautta, loma-aikaan kahta kuukautta.

Remontti on valvottava asianmukaisesti

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että remontti suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen työlle mahdollisesti asetettuja ehtoja.

Onnistunut valvonta voi vaikuttaa osakkaan kunnossapitovastuuseen myös jatkossa: Jos remontti vaikuttaa taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin, osakkaan tekemä työ rinnastuu yhtiön perustasoon ja yhtiö on voinut valvoa remontin toteuttamista, säilyy kyseisen rakennuksen osan kunnossapito edelleen yhtiön vastuulla. Jos taas valvontaa ei ole päästy tekemään, vastuu siirtyy lähtökohtaisesti osakkaalle.

Ilmoitusvelvollisuuttakin tärkeämpää on, että remontit tehdään oikein ja niitä valvotaan asianmukaisesti. Taloyhtiö valvoo osakkaiden remonteja, jos ne voivat aiheuttaa haittaa tai vahinkoa taloyhtiölle, sen omaisuudelle tai naapureille. Ellei osakas itse valitse työnvalvojaa, voi taloyhtiö valita sellaisen. Kustannukset maksaa joka tapauksessa osakas.

Jos muutostyö vaikuttaa naapureihin, hallituksen tai isännöinnin tehtävänä on ilmoittaa muutoksesta heille. Tämän jälkeen naapurit voivat harkita, onko heillä mahdollisuus puuttua remontiin. Remontintekijän kannattaa itsekin ilmoittaa naapureille suunnittelemaansa remontista ja työn aiheuttamasta haitasta. ■



Teksti: Mari Pihlajaniemi

DIGITALISAATIO TALOYHTIÖSSÄ – HYÖTYJÄ JA HAASTEITA

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

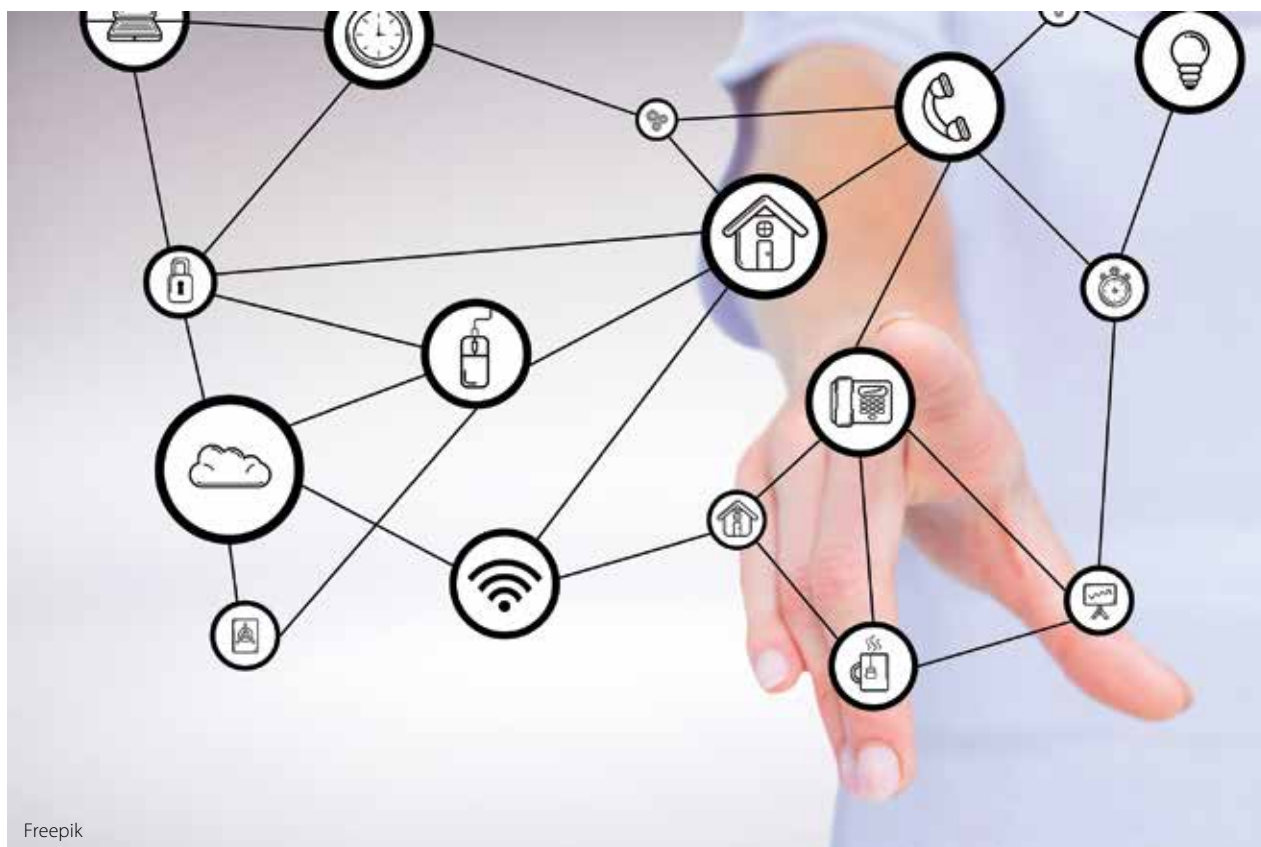
Taloyhtiö, joka on tottunut hoitamaan asioitaan ruutuvihkon ja kynän avustuksella, saattaa pitää puhetta digitaalisista ratkaisuista turhana sanahelinänä, ja noita ratkaisuja itsessään vain ylimääräisenä kustannuseränä – miksi investoida niihin, kun ennenkin on pärjätty hyvin?

Digitalisaatio kuitenkin näkyy ja tulee tulevaisuudessakin näkymään taloyhtiöiden toiminnassa merkittävästi, toteaa Isännöinti- ja kiinteistökehityspäällikkö **Ira Tenhunen**. Hän kertoo liiton seuraavan isännöintialan ja taloyhtiömaailman kehitystä tiiviisti myös digitali-

saation osalta.

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

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



Freepik

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

Älykästä talotekniikkaa ja tehokkaampaa viestintää

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

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

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

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

Tietoturva edellyttää tarkkuutta myös asukkailta

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

– Monessa yhtiössä ensimmäinen, ja siinä mielessä tärkein askel, on se, että ylipäätään tiedostaa kyber- ja tietoturva-asoiden

koskevan myös taloyhtiöitä.

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

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

Isännöintialalla painetta päivittää osaamista

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

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

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

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

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

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



Huoneistotietojärjestelmä vahvasti läsnä taloyhtiöiden arjessa

Maanmittauslaitoksen toteuttama ja ylläpitämä sähköinen huoneistotietojärjestelmä on ollut taloyhtiöille kiistatta yksi viime aikojen tuntuimpia digitalisaatioharppeja.

Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden oli lisättävä osakehuoneistojen omistajatiedot järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Järjestelmä laajenee vuoden 2025 aikana hankkeen siirtyessä toiseen vaiheeseensa.

Ira Tenhunen arvioi huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen olevan hyvin ajankohtainen asia taloyhtiömaailmassa – ja juuri nyt varmasti myös tärkein. Hankkeen toisessa vaiheessa huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee koskemaan taloyhtiön hallinnollisia tietoja eli taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja, kunnossapitotarveselvityksiä, osakkaiden muutostyötietoja ja taloyhtiölaina- ja vastiketietoja.

– Jatkokehityshankkeen tavoite on, että tietoja voi tu-

levaisuudessa hyödyntää niin asuntokaupassa, luotonantossa, vakuuksien hallinnassa, taloyhtiöiden hallinnassa kuin osakkaan omien huoneistojen hallinnassa, hän kertoo.

Taloyhtiölainojen osalta tiedot menevät myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöön, jolloin kotitalouksien velkaantumista voidaan seurata.

Ammattimaisen isännöinnin piirissä olevien yhtiöiden tiedot siirtää isännöinti. Tenhunen muistuttaa, että asiasta on kuitenkin hyvä keskustella ja tarvittaessa sopia.

Siirtymäajat tietojen ilmoittamiselle alkavat ensi kesänä eli 1.6.2025 ja tietojen tulee olla järjestelmässä 30.6.2026. Aikaa tietojen siirtämiselle on siis vuosi. Kun tiedot on siirretty ensimmäistä kertaa, alkaa niin sanottu ylläpitovaihe, jolloin tietoja päivitetään määrätyn aikavälin huoneistotietojärjestelmään. ■

Kerrostalot uhkaavat jäädä digitaalisen kehityksen jalkoihin – ratkaisu on viedä valokuitu huoneistoon asti

Euroopan unionin gigabitti-asetus on asettanut tavoitteeksi, että vuoteen 2030 mennessä kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vähintään gigabitin laajakaistanopeuteen. Tavoite on kunnianhimoinen, mutta erityisesti kerrostalojen osalta sen saavuttaminen on haastavaa – vaarana on, että suuri osa kaupunkien asukkaista jää pientaloalueiden vauhdista jälkeen.



Vanhat sisäverkot jarruttavat kehitystä

Kerrostaloissa suurin este modernille tietoliikenteelle on vanha sisäverkko. Valokuitu saadaan yleensä talon kellariin asti, mutta siitä eteenpäin yhteys kulkee asuntoihin vanhoja puhelin- tai antennikaapeleita pitkin. Tekniikka, joka on aikanaan riittänyt lankapuhelimille ja televisiolle, ei enää vastaa nykyisen digiarjen vaatimuksiin. Nopeus heikkenee etäisyyden kasvaessa ja yhteys on altis häiriöille.

Modernin tietoliikenteen todellisenä pullonkaulana ovat siis nousukaapeloinnit, jotka yhdistävät talojakamon ja asunnot. Kaapelireitit ovat usein ahtaita, ja uusien kaapelien vetäminen on monessa kohteessa iso urakka. Nykyiset määräykset tekevät työstä entistä raskaamman, sillä niiden noudattaminen edellyttää usein laajoja remontteja ja kalliita ratkaisuja.

Kustannukset kasvavat monimutkaisista vaatimuksista

Kerrostalojen valokuiturakentamisen kiihdyttämisen haasteena on myös

Traficomien M65-määräys, joka säätelee talokohtaisten tietoliikenneverkkojen rakentamista. M65-määräyksen ylimitoitettut toteutusmallit, kuten suuret kuitumäärät, ylimääräiset sisäverkon kaapeloinnit, huoneistojakamot jne. uhkaavat tehdä kerrostalojen valokuiturakentamisesta taloudellisesti kannattamatonta.

Maaillalla nähdään huomattavasti ketterämpiä toteutusmalleja, joilla valokuitu saadaan asukkaalle ilman mittavia ja kalliita remontteja. Suomessakin on alettu keskustella joustavammista ratkaisuista, esimerkiksi niin sanotusta rivitalopoikkeamasta, joka mahdollistaa kevyemmät toteutukset rivitalokohteissa. Vastavia malleja tarvittaisiin kipeästi myös kerrostalojen kohdalla, jotta digitaalinen kehitys ei pysähtyisi kaupunkien keskustoihin.

Kotimainen teknologian edelläkävijä pilotoi uutta saneeraustapaa kerrostaloissa

Valokuituyhtiö Lounea etsii aktiivisesti ratkaisuja, joilla taloyhtiöiden sisäverkkosaneeraus voidaan toteuttaa kevyemmin ja kustannustehokkaammin – tinkimättä laadusta,

tulevaisuuden tarpeista tai voimassa olevista säädöksistä.

Uusi Kuitu huoneistoon™ -palvelu tuo valokuidun jokaisen asunnon huoneistojakamoon asti, mahdollistaen tasaisen ja toimintavarman yhteyden – jopa 10 Gbit/s ja enemmän. Palvelulla taloyhtiön sisäverkko päivittyy nykystandardien ja vaatimusten mukaiseksi valokuitusisäverkoksi helposti ja vaivattomasti.

Uuden sukupolven ratkaisu ei ole vain teknisesti kestävä, vaan rakentuu myös pitkälle tulevaisuuteen kestävästi investoinnin pohjalta. Lounean Kuitu huoneistoon™ -palvelu on osa yrityksen täyden palvelun kokonaisuutta, mutta sisäverkkosaneeraus on tarjolla myös omana palvelunaan taloyhtiökohteisiin ympäri Suomen – oli käytössä Lounean valokuitu tai ei.

Lisätietoa löydät osoitteesta:
www.lounea.fi/kuituhuoneistoon

*Teksti: Lounea
Kuva: iStockphoto*

Kotivarasto – kun tarvitset hyvän säilön tavaroillesi

Linjasaneeraus tai huoneistoremontti tulossa ja tavarat pitäisi saada johonkin turvalliseen paikkaan säilöön? Tai muuten vain kodin säilytystilat eivät riitä. Kotivarasto on verkkokellaria turvallisempi paikka säilyttää omaisuuttasi. Voit varata juuri sen kokoisen tilan ja juuri siksi aikaa kuin tarvitset.

Kotivarasto tarjoaa edullisen, helpon ja turvallisen tavan varastoida tavaroita, jotka pitää saada joksikin aikaa säilöön tai joita ei tarvita jatkuvasti. Varastolla voi asioida joka päivä kello 6–24, ja sisälle halliin pääsee autolla lähelle omaa varastoa. Tavaroiden siirto itse varastoon hoituu kätevästi nokkakärryillä tai vaunuilla eikä tiloissa ole kynnyksiä, portaita tai hissejä. Joka aulasta löytyvät myös tikkaut.

Juuri sen verran tilaa kuin tarvitset

Yhteyspäällikkö **Tarja Koskisola** on ollut Kotivarastolla töissä jo 16 vuotta. Kokemuksensa ansiosta hän tietää, miten eri asiakkaiden tarpeisiin vastataan parhaiten.

- Hinta muodostuu kokonaisneliömäärästä. Ammattitaitoani on kartoittaa, minkä kokoisen tilan asiakas oikeasti tarvitsee eikä vuokrata tarpeettoman suurta tilaa. Jos asiakas siirtää tavaransa varastoon esimerkiksi ulkomaan komennuksen ajaksi eikä hänen tarvitse vierailla välillä varastolla ollenkaan, usein pienempi tila, kuin mitä asiakas on itse ajatellut, riittää, koska silloin varaston voi täyttää ”karmea myöten”.

- Eräs asiakas arveli tarvitsevänsä 20–25 neliön säilytystilan ulkomailta muuton ja asunnon etsimisen ajaksi. Hänelle oli melkoinen helpotus, kun kartoitettuani tilannetta kerroin, että 9 neliöläkin pärjätään.

Kotivarastossa varastojen koot lähtevätkin yhdestä neliöstä ylöspäin.

- Varastot ovat 2,80 metriä korkeita. Kun sinne ottaa omilla jaloillaan seisovan hyllyn, säilytystilaa tulee neliometriä kohden huomattavasti enemmän kuin äkkiseltään osaisi ajatella. Esimerkiksi remontin ajaksi siirretyille huonekaluille voi riittää 3–5 neliötä, jos vaikka osankin niistä voi säilyttää pystyasennossa, Koskisola sanoo.

Tilavuokraus myös joustaa asiakkaan tarpeiden mukaan. Jos

kesken vuokrauksen tarvitaankin enemmän tai vähemmän tilaa, tilan muutos järjestyy usein muutaman päivän sisällä. Myös hintapolitiikka on reilu.

- Asiakas maksaa kuukaudessa vain niistä päivistä, jolloin varasto on ollut käytössä. Takuuvuokria, lukkomaksuja tai muitakaan lisämaksuja meillä ei ole. Reilu peli siis kaikin puolin.

Turvallinen ja lämmin tila omaisuudelle

Linjasaneerauksia tehdään tänä päivänä jatkuvalla syötöllä. Moni haluaa tuoda sen ajaksi tavaransa varastoon suojatakseen niitä toisaalta pölyltä, toisaalta siksi, että arvotavaroita ei jätetä mielellään asuntoon, jonka kotiovet ovat työskentelyn aikana usein auki.

Verkkokellareiden haasteena on se, että varastoihin näkee, mitä niissä säilytetään eikä tiloissa ole yleensä kameravalvontaa.

- Meillä on ympärivuorokautinen kameravalvonta eikä varastoihin pääse ilman kulkuoikeutta. Jokaisesta hallin nosto-oven avauksesta jää jälki kulkulokiin, ja umpivarastoihin voi laittaa omaisuuttaan ilman, että kukaan näkee ulkoapäin, mitä siellä sisällä on.

- Varastotilamme ovat myös ympäri vuoden lämpimiä. Kiinteistöissä lämmintä varastotilaa ei tänä päivänä ole yleensä liiemmälti.

Linjasaneerausten ja muiden remonttien lisäksi varastotilaa tarvitaan muun muassa vaikka autonrenkaiden, arvokkaiden työkalujen tai harrastusvälineiden säilytykseen. Kotivarasto onkin varastopalvelu, joka taipuu moneen.

- Työkaluille ei ole usein sopivaa tilaa kotona eikä niitä ole turvallista jättää autoon. Meiltä voi vuokrata pienen tilan ja hakea ja tuoda työkaluja aina, kun niitä tarvitsee. Perheissä myös harrastetaan paljon. Kesäajaksi tuodaan säilöön niin suksiboxit kuin jääkiekkovarusteetkin, talven ajaksi taas golfbägit, fillarit ja esimerkiksi puutarhavälineet, Koskisola kertoo.



Kotivarasto

Valuraudantie 3,
00700 Helsinki
puh. 050-2513
kotivarasto@kotivarasto.fi
www.kotivarasto.fi



Täytyykö sähköauton latauslaitteiden hankinnan olla kallista? Järkevillä valinnoilla kiinteistö voi säästää tuhansia euroja

Teho ei aina ratkaise, vaan usein riittää vähemmän kuin luulisi: 1,8–3,6 kW:n hidaslatauslaitteet voivat olla monelle kiinteistölle ja taloyhtiölle kustannustehokkain ja toimivin vaihtoehto – ilman kalliita sähköremontteja ja ylimääräisiä investointeja.

Tehokkuus ei tarkoita latauslaiteratkaisuissa aina järkevyyttä. Monen ensimmäinen ajatus saattaa olla, että tehokkaampi laite on aina parempi: latauksen halutaan olevan yhtä nopeaa ja vaivatonta kuin polttomoottoriauton tankkaaminen. Tehokkaammat latauslaitteet voivat kuitenkin olla selvästi kalliimpia, ja niiden asentaminen saat-
taa vaatia suuria sähköinfran muutoksia, kun vaadittu sähkökapa-
siteetti kasvaa. Hidaslatauslaitteiden hinnat saattavat puolestaan
jäää jopa neljäsosaan tehokkaampien laitteiden hinnoista, jolloin
samalla rahalla saa laitteet huomattavasti useammalle käyttäjälle.
Monessa tapauksessa myös kiinteistön olemassa oleva sähköinfra
riittää siihen, että vanhojen lämmitystolppien tilalle vaihdetaan hi-
daslatauslaitteet.

Suurin osa ladattavista hybrideistä lataa maksimissaan 3,6 kW:n
teholla ja täyssähköautot 11 kW:n teholla. Auto saattaa rajoittaa la-
taustehoa huomattavasti, jolloin kalliin 22 kW:n laitteen tarjoama
tehoetu katoaa. Useiden autojen yhtäaikainen lataus tai kotitalouk-
sien sähkönkäyttö taas aktivoi kuormanhallinnan säätämään lataus-
tehoa turvalliselle tasolle, jottei kiinteistön sähkökapasiteetti ylitä.
Tällöinkin kalliiden laitteiden täysi teho jää hyödyntämättä.

Hidaslataus riittää useimmille autoilijoille

Hidaslatauslaitteella sähköautoon saa ladattua työpäivän tai yön ai-
kana 100–200 km lisää toimintamatkaa. Tämä riittää useimmille au-
toilijoille, sillä autolla ajetaan Suomessa keskimäärin 50 km päiväs-
sä. Hitaampi lataus myös tutkitusti säästää auton akkua, mikä lisää
sen käyttöikää.

Toisin kuin tehokkaammat latauslaitteet, hidaslatauslaitteet pal-
velevat kaikkia autoilijoita: niillä voi sekä ladata sähköautoa että
käyttää polttomoottoriauton lohko- ja sisätilanlämmittimiä. Lait-
teiden myös latauskäytössä testatut ja toimivat supersuko-liittimet
kestävät jatkuvaa 16 ampeerin virtaa. Käyttäjän ei siis tarvitse epäil-
lä laitteen turvallisuutta tai pelätä sen rikkoutumista.

Ratkaisu on myös skaalautuva: tarvittaessa hidaslatausverkkoa
voidaan tulevaisuudessa täydentää yksittäisillä tehokkaammilla la-
tauspisteillä. Taloyhtiöiden voikin olla järkevää asentaa hidaslata-
uslaitteet jokaiselle autopaikalle ja suurempia tehotarpeita varten
esimerkiksi yhteiskäyttöinen tehokkaampi laite, jossa voi olla aika-
rajoitus tai kalliimpi sähkön hinta. Tällainen ratkaisu ohjaa käyttäjä
lataamaan omalla hidaslatauslaitteellaan.

Hidaslatauslaitteiden etuja taloyhtiöille ja kiinteistöille:

- matalammat kustannukset ja investoinnit
- monipuolisuus: suko-pistokkeelliset latauslaitteet palvelevat myös auton lämmittäjiä
- taloyhtiön ei tarvitse tietää millainen auto käyttäjällä on nyt tai puolen vuoden päästä
- useimmissa tapauksissa pystytään hyödyntämään olemassa ole-
vaa sähköinfraa
- kiinteistön sähkökuorma pysyy pienempänä, jolloin pystytään pal-
velemaan useampia lataajia ja lämmittäjiä sekä välttämään mah-
dollisia tehomaksuja

Myös hidaslatauslaitteisiin on saatavilla operointia, jonka avulla
laitteisiin saadaan liitettyä älykkäitä ominaisuuksia. eParkingin ope-
roiimiin laitteisiin käyttäjä voi esimerkiksi ajastaa latauksia ja läm-
mityksiä eParkingin verkko- tai mobiilisovelluksella. eParking-pal-
velussa laskut muodostuvat käyttäjä- tai pistokekohtaisesti, mikä
varmistaa sen, ettei kenenkään tarvitse maksaa naapurinsa sähköis-
tä. Palveluun voidaan lisäksi liittää myös muita ominaisuuksia, ku-
ten pysäköinnin hallinta, dynaaminen kuormanhallinta, kulunval-
vonta ja pörssisähköominaisuus.



eParking.fi

www.eparking.fi

Suomen hienoimmassa asuintalossa treenataan Fysiolinen laitteilla

Yleisradion entinen pääkonttori elää uutta elämäänsä suomalaisittain ainutlaatuisena luksuskotien taloyhtiönä. Kodin yhteydessä olevalla kuntosalilla akustiikkasuunnittelun merkitys korostuu. Vapaiden painojen kolinat eivät saa häiritä aamukahvihetkiä.

Vuonna 2018 Töölön Kesäkadulla aloitettiin vaativa saneeraus-projekti: kahdeksankerroksinen arvotalo muutettiin asuinkäyttöön. Arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen valmistui 146 luksuskotia vuonna 2022.

– Kohteessa oli paljon normaalista kerrostalosta poikkeavia tiloja, joille piti löytää mahdollisimman fiksua käyttöä. Avaran pohjaratkaisun myötä saatiin asukkaille hyvänkokoinen kuntosali. Halusimme varustella sen mahdollisimman hyvin, ja siksi teimme alusta asti yhteistyötä Fysiolinen kanssa, Auratum Helsingin aluejohtaja **Janne Hietala** kertoo.

Avariin tiloihin rakentui myös oma kylpylä, verstaas, kabinetti ja loungemainen aula. Kylpyläosastolta löytyy kaksi erilaista saunaa, uima-allas, tuoksuva elämyskuu, kylmävesiallas ja ulkoterassi. Kuntosalitreenin voi näin viimeistellä arjesta irrottavalla hemmottelulla.

Hiljainen kuntosali arvostaa asukkaita

Piiteetillä tehdystä saneerauksesta vastasi Auratum Asunnot, ja kuntosalilaitteiden toimittajaksi valikoitui kotimainen Fysioline. Fysiolinella ei ole erillistä kuvastoa luksuskohteille, sillä valikoiden kaikki kuntosalilaitteet on valittu laatu edellä. Luksuskuntosali syntyy laadukkaiden laitteiden lisäksi mietitystä tilankäytöstä, yksilöllisestä sisustuksesta ja akustiikan huomioinnista.

– Sisustusarkkitehti valitsi kuntosalille hienostuneen tummaa värimaailmaa ja puupanelointia, jota löytyy myös muista yhteisistä tiloista. Salille on haluttu luoda hieman hämyinen tunnelma, joten kirkkaita spottivaloja ei tältä salilta löydy, Hietala kertoo.

Laitteistosta haluttiin mahdollisimman monipuolinen. Kardiolaitteita edustavat juoksumatot, soutulaitteet ja kuntopyörät. Valinnoissa suositettiin yhdistelmälaitteita, jotta tila saatiin mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön.

Tilan koko ja muoto asettivat suunnitteluun tiettyjä vaatimuksia, mutta myös kohteen sijainti kotien yhteydessä saneli omat ehtonsa. Esimerkiksi raskaita vapaita painoja ei juurikaan haluttu mahdollisten äänihaittojen vuoksi. Kolisemattomat painopakka-laitteet olivat varmempi ratkaisu.

– Akustiikko suunnitteli pintarakenteet tarkoin, jotta kuntosali olisi mahdollisimman hiljainen eikä asumismukavuus vaarannu. Akustiikan parantaminen kuntosalilla jälkikäteen on haastavaa, joten se on syytä suunnitella jo etukäteen huolella.

Sujuvan yhteistyön myötä Fysioline pääsi Janne Hietalan ”kumpanit, joiden kanssa tehdään mielellään jatkossakin töitä”-listalle.

Kuntosali on moderni hyvinvointietu taloyhtiön asukkaille myös monissa muissa Auratumin kohteissa.

Lue koko inspiroiva referenssitarina Fysiolinen sivuilta: fysioline.fi/reference/kesakat



fysioline
live well.

Kysy lisää:

Anssi Rantanen
Myyntipäällikkö
anssi.rantanen@fysioline.fi
044 047 4506

Tomi Tuominen
Myyntitiimipäällikkö
tomi.tuominen@fysioline.fi
0400 677 532

Taloyhtiön oma kuntosali voi jopa sinetöidä ostopäätöksen

Kotikatu365 on uudenlainen asumismuoto, jossa yhteisöllisyys ja asukkaiden kokonaisvaltainen hyvinvointi korostuvat. Suositun kuntosalin Kuopion uudiskohteeseen on toimittanut kotimainen Fysioline.

Kaupunkiasumisen uusi aika alkoi viitisen vuotta sitten Oulun Lipporannassa, jossa yhteisöllisestä asumisesta nauttii nykyisin noin 600 asukasta. Nyt Kotikatu365 palvelee myös Kuopiossa, jossa ensimmäiset kaksi kerrostaloa valmistuivat kesällä 2023.

Kuopioon on rakentumassa kymmenen kerrostalon kortteli, jonka keskiöstä löytyvät Suomen suurimmat yhteiskäyttötilat. Oulussa tehdyn selvityksen mukaan Kotikatu365-asukkaat ovat kokeneet arkinsa helpottuneen ja hyvinvointinsa parantuneen uudessa asumismallissa. Myös yksinäisyys on vähentynyt.

– Olisi mahdoton ajatus, että näin modernissa asumiskonseptissa ei olisi kuntosalia. Kokemustemme mukaan se on kaikkein suosituin palvelumme, kertoo Kuopion palvelukoordinaattori **Hanni Sikanen**.

Laitetoimittajana Fysioline on Kotikatu365-konseptin tärkeä kumppani, sillä myös säännölliset huoltopalvelut kuuluvat osaksi kokonaisuutta. Toki laadukkaita ja turvalliset kuntosalivälineet olivat suurin syy valita kotimainen Fysioline.

Hyvin rakennettu kuntosali sopii kaikille

Kuntosalin rooli on kokonaisvaltaisen hyvinvoinnin konseptissa merkittävä. Tilaa pystyvät aidosti hyödyntämään monen ikäiset ja erikuntoiset asukkaat. Kuopiossakin kuntosali on ollut alusta asti ylivõimaisesti käytetty talon yhteiskäyttötila.

Ja mikäs sen mukavampaa kuin hurauttaa vaikka villasukat jalassa omalla kotihissillä hyvin varustellulle kuntosalille. Monella tämä yksityiskohta on painanut asunnon ostopäätöksessä jopa enemmän kuin yhteisöllisyyden kaippu, joka sekin on selvästi nouseva trendi.

Kotikatu365 on laittanut monen asukkaan käsityksen taloyhtiön kuntosalista kokonaan uusiksi. Perinteinen mielikuva on usein ollut yhtä kuin muutama kellaritilaan soviteltu aerobinen laite kierrätysmyymälästä hankittuna. Täällä kuntosali on todellakin täysiverinen kuntosali. Neliöitä on noin 80, ja laitekanta on yhtä ilahduttavan monipuolinen.

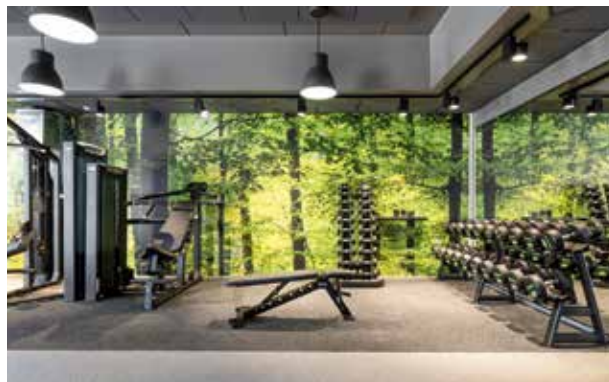
– Laitekanta on suunniteltu yhdessä Fysiolinein kanssa niin, että salilla voi tehdä täysipainoisen itsenäisen kuntosalitreenin, mutta myös ohjattua kiertoharjoittelutreeniä porukassa. Tällöin kuntosalistakin löytyy yhteisöllisyyttä lisäävä funktio.

Kaikki kuntosalikäynnit rekisteröityvät seurantajärjestelmään, ja luvut kertovat, että sali on jatkuvasti aktiivikäytössä. Hanni Sikanen on jo saanut omin silmin nähdä kuntosalin hyvinvointivaikutukset.

– Eräskin asukas kertoi, ettei hän ollut käynyt kuntosalilla yli kolmeen kymmeneen vuoteen. Mutta täällä tekosyiden keksi-

minen on kuulemma tehty niin vaikeaksi, että hän päätti lähteä kokeilemaan. Lopputuloksena oli hurahdus, ja nyt hän treenaa monta kertaa viikossa.

Tutustu Kuopion Kotikatu365-kuntosaliin tarkemmin: www.fysioline.fi/reference/kotikatu365



fysioline
live well.

Kysy lisää:

Anssi Rantanen
Myyntipäällikkö
anssi.rantanen@fysioline.fi
044 047 4506

Tomi Tuominen
Myyntitiimipäällikkö
tomi.tuominen@fysioline.fi
0400677532

Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä

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

Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

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

– Asiakkaamme voivat asioida isännöinnin verkkopalveluissa mihin vuorokauden aikaan tahansa, silloin kun se kenellekin sopii. Olemme kehittäneet palveluitamme asiakkaitamme kuunnellen. Taloyhtiön hallituksen jäsenet näkevät muun muassa reaaliaikaisen kirjanpidon aina tositteisiin saakka mihin aikaan tahansa, kertoo Asunto Maisteri Oy:n toimitusjohtaja ja isännöitsijä **Katja Pesonen**. Asunto Maisterin isännöintikohteiden taloushallinto on 100-prosenttisesti digitaalinen. Tämän ansiosta kaikki sopimukset ja asiakirjat ovat aina helposti taloyhtiön hallituksen saatavilla.

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

Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

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

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

Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

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

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

Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

Asunto Maisterin palvelu on henkilökohtaista, ammattitaitoista ja paikallista, koska yrityksessä tiedetään, että sillä on merkitystä asi-

akkaille. Asiakkaan puhelu ei mene puhelinvaihteeseen, eikä korvaan soiteta jonotusmusiikkia: Asunto Maisterin puhelimeen vastaa aina henkilö, joka ottaa asiakkaan asian hoitaakseen.

– Asiakkaanamme teillä on aina tarpeen tullen käytettävissä oikeat talouden, tekniikan ja juridiikan asiantuntijat InHouse-palveluna. Isoja hankkeita varten meillä on laajat ammatilliset verkostot, jotka turvaavat palvelut yhtiölle aina oikea-aikaisesti. Asunto Maisteri Oy toimii laajasti pääkaupunkiseudulla ja Uudenmaan alueella.



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



Vantaan vuoden yrittäjä 2023



Pesulakoneet **taloyhtiöille ja ammattilaisille**



Talpet



TALOPESULAT OY

puh. 09 686 9750 - talpet.fi - info@talpet.fi