



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
ESPOO

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **ESPOO 2021**

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Saara Pakaslahti, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Pia Tervo

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2020

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-espoo2021

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
ESPOO

ULKOVAIPPA &
KOSTEUDEN-
HALLINTA

JULKISIVUKILPAILUN
2019 VOITTAJAKSI
HARKITTU
KOKONAISUUS

Ennen julkaisua on mahdollista esittää kommentteja ja kysymyksiä. Kommentit ja kysymykset on mahdollista esittää julkaisun julkaisun jälkeen. Kommentit ja kysymykset on mahdollista esittää julkaisun julkaisun jälkeen.

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



**KOTIMAISTA LAATUA
JOUSTAVASTI PALVELLEN!**

OSAAVAA JA AMMATTITAITOISTA RAKENNUS- JA SANEERAUSTYÖTÄ UUDENMAAN ALUEELLA

- Talon rakentaminen
- Sisäremontit ja asunnon muutostyöt
- Julkisivuremontit ja maalaukset
- Sähkötyöt, suunnittelu ja asennus
- Esteetön rakentaminen
- Vesivahinkokorjaukset



**RAKENNUSLIKE
SUNDHOLM OY**

Unelmiesi ammattitaitoinen rakentaja

www.rklsundholm.fi

Hannu Saarelma, 050 300 5356 | Tomi Saarelma, 050 386 1631



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

PUUSTELLI PRO. LINJASANEERAUSTEN KEITTIÖTOIMITTAJA.

AMMATTILAINEN, JOLLA ON KOKONAISVALTAINEN YMMÄRRYS
LINJASANEERAUKSEN JA KEITTIÖREMONTIN YHTENSOVITTAMISESTA.

PUUSTELLI PRO LYHYESTI:

1

Taloyhtiölle Puustelli on valikoimaltaan ja toimintatavaltaan turvallinen vaihtoehto.

2

Osakkaalle Puustelli mahdollistaa yksilöllisen keittiön järkevillä kustannuksilla.

3

Urakoitsijalle Puustelli on ammattitaitoinen ja luotettava kumppani.

PUUSTELLI PRO PALVELUKSESSASI

Runeberginkatu 43 B 9
00100 HELSINKI
p. 010 277 7426

saneerausprojektit@puustelli.com

**Puustelli
PRO**

PUUSTELLI PRO – PARASTA ASIAANTUNTIJAPALVELUA

UUDENMAAN
PELTITYÖ OY

**Paikallinen perheyrittäjä -
Kattotöihin erikoistunut
peltisepäntiike, jo vuodesta 1987.**

Kysy nyt

**ILMAINEN
KUNTOTARKASTUS**

**0400 453 959
www.kattosi.fi**



» KAIKKI KATTOTYÖT

» KATTOREMONTIT

» HUOLTO- JA
KORJAUSTYÖT

» VESIKOURUT JA RÄNNIT

» KATTOTURVATUOTTEET

» KIINTEISTÖJEN
PELTITYÖT

**RALA
PÄTEVYYS**



UUDENMAAN PELTITYÖ OY | INFO@KATTOSI.FI | WWW.KATTOSI.FI



**LUOTETTAVA
RAKENNUSALAN
MONIOSAAJA**

HUONEISTOREMONTIT

UUDISRAKENTAMINEN

LINJASANEERAUKSET

Toteutamme kattavasti rakentamis- sekä remointiprojektit, suunnittelu- ja valvontatyöt mukaan lukien. Jo 25 vuoden kokemuksella ja vankalla ammattiläpheydellä täytämme asiakkaidemme hartaimmatkin toiveet.

**RAKENNUSLIKE
OY MAN-BERG & SON AB**

Jonathan Östman
Toimitusjohtaja, yrittäjä
0400 602 666

jonathan.ostman@manbergson.fi

Jari Laukkonen
Työnjohtaja, yrittäjä
050 552 0717

jari.laukkonen@manbergson.fi

www.manbergson.fi

Vuosi 2021 – jähmettymisestä toimintaan



Vuosi 2020 oli erikoista aikaa myös taloyhtiöissä. Monet taloyhtiöt lykkäsivät yhtiökokouksensa keväältä syksyyn. Yhtiökokousten lykkääminen ja koronaan liittyvät pelot saivat monia taloyhtiöitään lykkäämään myös remonteja ja muita kiinteistön kunnon kannalta tärkeitä huolto- toimenpiteitä hamaan tulevaisuuteen.

Tarpeellisia remontteja ei voi kuitenkin loputtomiin siirtää. Jos remonteja lykätään liian pitkälle eikä kiinteistöä huolleta tarpeeksi, remonteista tulee helposti vain kalliimpia, kun esimerkiksi vesivahinkojen riski kasvaa.

Pitkäjänteisen kiinteistön ylläpidon ja suunnittelun merkitystä ei siis pidä unohtaa korona-aikanakaan. Kyse on kuitenkin omaisuudesta, jossa on kiinni suuri osa varallisuudestamme.

Etäyhteyksien käyttö mahdollistaa turvalliset keskustelut niin hallituksen, taloyhtiön osakkaiden kuin suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kesken. Myös itse remontit on useimmiten mahdollista toteuttaa turvallisesti, kun käytetään suojaimia ja vältetään liian läheisiä kontakteja. Ei siis anneta poikkeusolojen lannistaa, vaan pidetään huolta kiinteistöistämme myös vuonna 2021.

Petri Kaukonen

Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

3	VUOSI 2021 – JÄHMETTYMISESTÄ TOIMINTAAN Päätoimittaja Petri Kaukonen
7	PIHA & RAKENNUSHANKKEET
8	Hyvin suunniteltu piha on viihtyisä ja toimiva
12	Salaojien huoltotarvetta ei tiedosteta
15	Puutarhamyymälä Muhevainen Oy – Viihtyisä piha vaatii suunnittelua ja hyvää hoitoa
16	ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA
17	Katon säännöllinen huolto tuo säästöä
21	Julkisivukilpailun 2019 voittajaksi harkittu kokonaisuus
24	Polygon Finland Oy – Kiinteistövahinkojen erinomainen asiantuntija
25	KattoHoiva Oy – Viisas taloyhtiö maksimoi kattonsa elinkaaren
27	LVI & ENERGIA
28	Kustannustehokkaampi lämmitys edellyttää hyvää suunnittelua
33	Putkiremonttia ei kannata jättää viime tippaan



- 37 Toistuvat viemäritukokset herättävät toimimaan
39 Suunnittelutoimisto Rusttet – Joustavia putkiremontteja kustannustehokkaasti
40 Datasilta Oy– Uusiutuvaa energiaa ja sähköautojen latausta parhaalla palveluasenteella
41 HKP Saneeraus Oy – Kokonaisvaltaisia linjasaneerauksia vahvalla kokemuksella
42 Costella Oy – Isoa kiinteistöä ei voi lämmittää lämpöpumpulla – Harhaluulo
43 Proline Group – Viemärisaneeraus päivässä
44 Vevox Oy – Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä

47 PALVELUT & ASUMINEN

- 48 Laadukas kiinteistönhoito ei tapahdu itsestään
52 Eiran Isännöintitoimisto – Kiinteistön arvoa nostavaa isännöintipalvelua
53 Allergia- ja Sisäilma-apu Sarne Oy – Jokainen tarvitsee hyvän sisäilman
54 Talopesulat Oy – Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita
55 iLOQ – Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden
56 HT-Kiinteistöpalvelu – Kokonaisvaltaista kiinteistöhuollon palvelua yhden katon alta

ILMAJÄN
TERÄSPUTKIKALUSTE
Vuodesta 1960

WWW.TERASPUTKIKALUSTE.FI

Kotimaiset ulkokalusteet vuodesta 1960





Jaakonkuja 1, Ilmajoki
p. (06) 424 6394 | gsm. 0400 366 332
www.terasputkikaluste.fi | info@terasputkikaluste.fi

www.ikipiha.fi

KIINTEISTÖJEN JA
TALOYHTIÖIDEN
TALONMIESPALVELUT
PIHATYÖT
PARKKIVIJOJEN MAALAUUS
RAKENNUSPALVELUT

Tiili- sekä peltikattojen
maalauus ja saneeraus
Julkisivujen impregnointi
Maalaukset
Aidat ja muurit
Kiinteistöjen LVI - optimointi






*Ota yhteyttä ja kerro,
miten voisimme palvella juuri sinua!*

ikiPiha Oy

040 551 9375 | info@ikipiha.fi
janne.roiha@ikipiha.fi




AITOJA PUUAITOJA


KRUUNUAITA oy

Toimitamme aidat myös
kokonaispalveluna. Puramme vanhat
ja asennamme uudet aidat.

Palajärventie 27, 03150 HUHMARI (NUMMELA)
myynti@kruunuaita.fi

MYyntiTIEDUSTUS Pääkaupunkiseutu
Jukka Ignatius 044 755 5850
tuotanto@kruunuaita.fi

www.kruunuaita.fi



PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Teksti: Mari Pihlajaniemi

HYVIN SUUNNITELTU PIHA ON VIIHTYISÄ JA TOIMIVA

Pihasaneerauksessa tehdään paljon muutakin kuin istutetaan pari uutta pensasta. Kyseessä on yksi taloyhtiön suurista remonteista, jolla on vaikutus niin rakennuksen kuntoon kuin asumisviihtyvyyteenkin.

Jos taloyhtiön pihan suunnitteluun ja toteutukseen ei ole aikoinaan panostettu, vuosien myötä siinä voi ilmetä jos jonkinlaista korjaustarvetta. Aika tekee tuhojaan hyvinkin perustetulla pihalla, mutta esimerkiksi parkkialueella, jolta ei ole aikoinaan vaihdettu routivia maita riittävän syvältä, routa on varmasti jo tehnyt tehtävänsä.

DI, maisemasuunnittelun hortonomi **Eija Grönqvist** laatii työseen saneeraussuunnitelmia kerrostalopihoihin ja toimii pihasaneerauksissa kokonaisvaltaisesti rakennuttajakonsulttina isännöitsijöiden

apuna. Hän kertoo suurimman osan saneerattavista pihakohteista olevan 1960–70 luvulla tehtyjä.

– On selvää, että sen aikaisilla välineillä ei ole pystytty tiivistämään maita kunnolla rakennusten ympäriltä.

Tämän seurauksena maa on voinut vuosien mittaan painua, jolloin pintavedet kallistuvat kohti rakennusta ja aiheuttavat kosteusvaurion riskin. Tilanteen korjaamiseksi joudutaankin menemään pintaa syvemmälle, jolloin uusiksi menee helposti koko taloyhtiön piha.

Grönqvist mainitsee esimerkkinä erään Helsingin Lauttasaassa sijaitsevan kohteen, jossa maat ovat painuneet rakennusten vieressä. Tilanteen korjaamiseksi kyseisen taloyhtiön pihaan tehdään nyt uudet salaojat neljän metrin syvyyteen ja muotoilemaan kallistukset talosta pois päin. Samalla joudutaan kuitenkin myös kaivamaan ylös pihan kauniit alkuperäiset istutukset.

– Niissä puutarhoissa ei olisi ollut mitään vikaa, hän harmittelee.

Pihan ongelmat ja puutteet käynnistävät saneerauksen

Pihasaneeraus saa Grönqvistin mukaan alkusysäyksensä valitettavan usein jonkinlaisesta ongelmakohdasta. Taloyhtiössä on esimerkiksi herännyt jo huoli rakennuksen kunnosta, tai roudan runtelema piha tai parkkialue kupruilee, jolloin sillä liikkumisesta tulee vaarallista.

– Kuoppainen piha myös lätäköityy, ja kun lätäköt jäätyvät, ihmiset liukastuvat helposti, hän lisää.

Toinen tyypillinen ongelma on parkkipaikkojen ahtaus ja niiden suoranainen puute. Kun vanhempia taloyhtiöitä on aikoinaan rakennettu, ei ole ollut tarvetta sellaiselle määrälle autopaikkoja, mitä nykymääräykset edellyttävät.

– Nykyään autoja tuppaa olemaan joka taloudessa ja niiden koot ovat kasvaneet. Ja sitten on tietenkin autojen lämmitys, lisää Grönqvist. Hän toteaa myös lisääntyvän sähköautoilun tuovan uusia vaatimuksia autopaikkojen sähköistämiseksi.

Alkusysäyksen pihasaneeraukseen ryhtymiselle voivat antaa kiinteistöhuollonkin tarpeet, mikäli esimerkiksi auraukseen ei onnistu sujuvasti eivätkä auratut lumet mahdu taloyhtiön pihalle. Grönqvist huomauttaa, että uusien jätemääräysten myötä tulee myös lisää jätelajeja, jolloin jätekatosten koko kasvaa.

– Ja yksi on, että tänä päivänä halutaan pelastustiet taloihin, joihin niitä ei alun perin ole edes ajateltu.

Pihalta toivotaan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä

Toimivuuden lisäksi myös mukavuus ja viihtyvyystekijät painavat Grönqvistin mukaan entistä enemmän taloyhtiöiden pihalla. Sen myötä oleskelualueiden määrä on kasvanut.

– Taloyhtiön pihalle kaivataan yhteisöllistä tilaa, oleskelupaikkoja ja grillauspaikkoja, hän summaa.

Pienet lapset ulkoilutetaan usein mieluiten juuri omalla pihalla, joten saatavilla tulee olla leikkivälineitä, penkkejä ja pöytiä. Viime vuosina taloyhtiöiden pihalle on tullut myös hyötyviljelyaluetta, jota Grönqvistkin on pyrkinyt toteuttamaan. Jos pihaan kaivataan esimerkiksi uusia puita ja pensaita, voidaan valita lajikkeita, jotka tarjoavat satoa; omenapuita ja kirsikkapuita.

– Pihalle voidaan tehdä raja-aita vaikka pystykasvuisista mustaherukkapensaista. Ja jonkin verran on toivottu kerrostalojen pihallekin kasvilavoja.

Eräs tärkeä tekijä on myös pihavalaistus. Grönqvist huomauttaa, että tänä päivänä pihalle kaivataan enemmän valoa kuin ennen:

– Sitä muistaa itsekin ne 1970-luvun pihapiirit, ne olivat aika pimeitä. Nyt kaivataan valoa ja toisaalta valonlähteet ovat kehittyneet.

Hän kertoo vanhanaikaisten pihavalojen olevan sähkösyöppöjä. Lisäksi ne eivät vastaa valoteholtaan tämän päivän vaatimuksia. Nykyisin pihavalaistuksessa yritetään myös välttää ylöspäin suuntautuvaa valosaastetta, ja uudenlaiset ulkovalaisimet valaisevat pääasiassa kulkureitin.

Uusiksi menee paljon muutakin kuin pinta

Pihasaneeraustarpeiden todellinen laajuus tulee Eija Grönqvistin mukaan taloyhtiöille usein yllätyksenä. Pihalle onkin hyvä teettää heti aluksi katselmus, jotta uutta pintaa tehtäessä ei mentäisi niin sanotusti häntä edellä puuhun. Hän muistuttaa, että pihasaneerauksen tarkoituksena on myös suojella taloyhtiön kallista omaisuutta eli itse rakennusta.

– Vihersuunnitelman kannalta ne puut ja pensaat ovat tärkeässä, mutta pienessä roolissa varsinaisen pihasaneerauksen kannalta. »



YPR YLEINEN POHJARAKENNUS OY

HELPON ARJEN RAKENTAJA



MAA- JA POHJARAKENTAMINEN



BETONIRAKENTAMINEN



INFRARAKENTAMINEN



VIHER- JA PIHARAKENTAMINEN



TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITO



TALOYHTIÖT

Olemme erikoistuneet haastaviin ja innovatiivisuutta vaativiin rakennus- ja saneerausprojekteihin.

YPR

YPR Yleinen Pohjarakennus Oy www.ypr.fi



Puunkaadon edelläkävijä

Puunkaadon kokenut ammattilainen ProTimber Oy on erikoistunut vaativiin puunkaatoihin. Myös vihertyöt!

Pro Timber Oy, www.protimber.fi
Hakapellonkuja 26, 04370 Tuusula - 045 650 4174



scandkom | www.scandkom.fi

KORKEALAATUISET JA PITKÄIKÄISET METALLIAIDAT



KESTÄVÄ JA HUOLTOVAPAA KOLMILANKA-AITA

✉ myynti@scandkom.fi ☎ 040 484 9988

Pixabay

”Taloyhtiön pihalle kaivataan yhteisöllistä tilaa, oleskelu-paikkoja ja grillauspaikkoja.

Grönqvist mainitsee esimerkkinä viimeisyksisen pihasaneerauksen, jossa tarkoituksena oli vain tehdä salaojat kahteen kerrostaloon ja ohjata pihavedet hulevesiviemäriin. Kun kaivutyöt alkoivat, paljastui, että jätevesiviemäri oli puhki, joten se uusittiin. Pinnan alta löytyi myös vanhoja halkoluukkuja, joiden aukot laitettiin umpeen, sekä vanha öljynsyöttöputki, joka poistettiin. Kunta suosittelee tulovesiputken saneeraamista, ja talon sähkön pääsyöttökaapeli oli sekin hapertunut ja piti uusia. Samalla tarkistettiin kaukolämpöputkien eristykset, datakaapelitarpeet ja asbestinäytteet.

– Näin ollen eipä siihen pihaan jäänyt oikein mitään, mitä ei olisi uusittu, toteaa Grönqvist ja naurahtaa maisemasuunnittelijasta tulleenkin yhtäkkiä valvoja niin sähkö- kuin putkitöille.

Kun kohdetta nyt keväällä jatketaan, kasataan takaisin myös taloyhtiön jätekatos – joka sekin täytyy suurentaa. Grönqvist huomauttaa, että on kuitenkin hyvä, että kaikki saadaan tehtyä kerralla kuntoon, eikä pihaa tarvitse kaivaa montaa kertaa auki uudelleen:

– Se on pelkästään synergiaetu, että uusitaan kaikki, kun piha on kerran kaivettu auki. Kalleinta on aina se kaivaminen ja uuden työmaan perustaminen.

Kasvivalinnat helppohoitaisuus huomioiden

Kun taloyhtiön toiveena on helposti ja edullisesti ylläpidettävä piha istutuksineen, on hyvä pitää mielessä myös sään ääri-ilmiöt, kuten paahtavan kuumat kesät. Grönqvist huomauttaa nurmikon olevan altis kuivumaan:

– Nykyisin tehdään aika paljon isojakin pihvoja, joissa nurmikkoja ei ole käytännössä ollenkaan, vaan käytetään maanpeitepensaita ja -perennoja, jotka kestävät kuivuutta paremmin.

Hän lisää nurmikon olevan muutenkin työläs hoitaa. Sitä leikataan noin 26 viikkona vuodesta, pahimmillaan kerran viikossa, ja sitä täytyy lannoittaa, ilmastaa ja haravoida. Maanpeitepensaat ja -perennat ovatkin nurmikkoa huomattavasti edullisempia ja helpompia ylläpitää.

Kurturuusun hävittämiskehoitus on saanut valvutuneet taloyhtiöt poistamaan niitä jo pihoiltaan – ja samalla tahattomasti myös sallittuja ruusuja. Grönqvist mainitsee, että ruusupensaita ei ole kuitenkaan aina hävitetty vieraslajikiellon vuoksi, vaan koska ne ovat yksinkertaisesti työläitä hoitaa.



– Jos taloyhtiön omassa väessä ei ole harrastuneisuutta, huoltoyhtiölle on aika mahdollon tehtävä pitää piikikkäät ruusupensaat vuosikymmeniä rikkaruohottomassa kunnossa.

Hän kertoo rajausten olevan tärkein keino, jolla taloyhtiön pihan ylläpito saadaan pidettyä mahdollisimman kustannustehokkaana:

– Rajataan nurmialue kaikista muusta eli pensaista tai kiveyksestä. Silloin sen hoito on helppoa ja yksinkertaista, eikä nurmi vaela väriin paikkoihin.

Grönqvist neuvoa myös ryhmittelemään pensaat yhtenäisiksi alueiksi, jolloin nurmikolla ei ole yksittäisiä puita, pensaita tai tolppia.

– Se tuo aina kustannussäästöä pihan ylläpitoon, kun hoito on nopeaa ja helppoa.

Suunnittelu ja valvonta pieni osa kustannuksia

Pihasaneeraus tulisi Grönqvistin mukaan nähdä yhtenä taloyhtiön suurista remonteista siinä missä julkisivu- tai putkiremonttikin. Hän kertoo, että tyypillisen taloyhtiön kokonaisvaltainen piharemontti voi olla kustannuksiltaan 100 000 eurosta aina puoleen miljoonaan euroon taloyhtiön koosta riippuen. Panostus kuitenkin kannattaa:

– On tutkittu asia, että hyvin laitettu piha nostaa kiinteistön arvoa. Asuntojen myyntiajat lyhenevät ja toisaalta niiden arvo nousee.

Toisin kuin esimerkiksi viemäriremontista, pihasaneerauksesta saadaan myös silminnähtävää iloa. Iso ja tärkeä osa siitäkin jää toki näkymättömiin pinnan alle.

– Kyllä se suurin osa on massanvaihtoa ja kaivutyötä, siihen joutuu eniten budjetoimaan, toteaa Grönqvist.

Hän muistuttaa, ettei pinnastakaan kannata pihistellä. Vaikka pintatyöt ovat budjetillisesti vain pieni osa pihasaneerausta, kun ne viedään kunnolla loppuun asti, se myös näkyy.

– Vaikka osakkaat ovat joutuneet kaivamaan kuvettaan, lopputulos kuitenkin ilahduttaa niin paljon, että rahallinen panostus jää toissijaiseksi. Laadukkaaseen lopputulokseen päästään hyvällä suunnittelulla ja työmaavalvonnalla. Niistä ei kannata tinkiä, ja niiden osuus on kuitenkin vain muutama prosentti kokonaiskustannuksista. ■

VAIHTOLAVA- JA NOSTURIPALVELUA LUOTETTAVASTI

Tiedustelut **0400 450464**

www.kuljetusliikesiren.fi



Kuljetusliike Sirén
KULJETUS OY MARKKU SIRÉN

- * TONTTIRAIVAUKSET
- * KAIVURITYÖT
- * PIHAPUIDEN KAADOT, RISUN AJOINEEN

Raivausyhtymä Kelloniemi

Olavi p. 0400 527 543

ok11@dnainternet.net

RYK.fi

Kiinteistöhuolto



KIINTEISTÖHUOLTOA ESPOON ALUEELLA

ULKO- JA PIHATYÖT | SISÄTYÖT

Päivystys 24h vuorokaudessa!

Puh. 040 507 2929 / Kimmo Roininen
Kaupunginkalliontie 1 a, 02770 Espoo

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Salaojien tarkastuskaivojen pitäisi yleisesti löytyä rakennuksen kaikista kulmista.



Teksti: Tiina Raatikainen

SALAOJIEN HUOLTOTARVETTA EI TIEDOSTETA

Vaikka kiinteistön salaojat tulisi tarkastaa säännöllisesti, jäävät ne usein jopa täysin vaille huomiota. Salaojitus ei ole kuitenkaan ainut kiinteistön kuivana pysymiseen vaikuttava tekijä, vaan kiinteistön kuivana pysyminen on monen asian summa. Tärkeässä asemassa salaojien lisäksi on erityisesti sade- ja sulamisvesien eli hulevesien hallinta.

Suomessa peruslähde on, että talot salaojitetaan. Salaojilla pidetään rakennuksen perustukset kuivina, mikä vaikuttaa koko rakennuksen kuivana ja terveenä pysymiseen. Salaojien toimivuus olisikin syytä tarkistaa säännöllisesti, jotta ne täyttävät varmasti tehtävänsä, eikä rakennuksen alle pääse muhimaan kosteusongelma ja aiheuttamaan kosteusvaurioita rakennukselle.

– Tyypillistä on, että salaojat jäävät täysin ilman huoltoa, sillä niiden huoltotarpeita ei tiedosteta. Käyn työni puolesta paljon erilaisissa kohteissa ja melkein joka kohteessa tieto salaojien kunnosta ja niiden huolto ovat

puutteellisia, kertoo yrittäjä **Petri Annila**, joka tekee myös paraikaa Tampereen yliopistossa väitöskirjaa rakennusten kosteus- ja mikrobivaurioitumiseen liittyvistä ongelmista.

Annila muistuttaa kuitenkin, että salaojien kunto on vain yksi kiinteistöjen kuivana pysymiseen vaikuttava asia. Asiaan vaikuttavat myös muun muassa rakennerratkaisut, kuten ulkoseinien alaosat ja sadevesien ohjaus.

– Esimerkiksi 70-80 -luvulla puurunkoisten talojen sokkeleissa ja ulkoseinien alaosassa käytettiin ratkaisuja, jotka luokitellaan nykyisin selkeästi riskirakenteiksi. Ongelmat eivät kuitenkaan katso rakennuksen ikää tai



Tarkastuskaivon kautta voi mitata salaojien syvyyden ja selvittää sijaitsevatko ne kaikkialla rakennuksen perustamistason alapuolella, kuten suositus on.



Salaojaputken jäävät tarkastuskaivossa vedenpinnan alle, mikä kertoo siitä, ettei salaoja toimi.

muotoa vaan niitä voi ilmetä eri-ikäisissä rakennuksissa, niin julkisissa rakennuksissa kuin pientaloissa ja kerrostaloissakin.

Maaperän kosteusolosuhteissa esiintyy vaihtelua, ja ilmastomuutos asettaa tulevaisuudessa kasvavia haasteita.

– Rakennusten kuivana pysyminen nyt ja tulevaisuudessa on monen asian summa, Annila toteaa.

Tarkastuskaivotkin puuttuvat usein

Salaojien huolto on joka tapauksessa tärkeässä asemassa. Salaojat pitäisi tarkastaa ja huoltaa säännöllisesti. Annila sanoo itse suositteluvansa, että ne tarkastettaisiin vuosittain.

Salaojat tarkastetaan siten, että tarkastuskaivoista käsin katsotaan, etteivät putket ole veden pinnan alapuolella eli järjestelmä ei ole tukossa. Kuivemmalla säällä tarkastuskaivoihin pitää juoksuttaa vettä, jotta nähdään, miten järjestelmä vetää.

– Ongelmana valitettavasti usein on, että salaojien tarkastusajvoja ei ole tai niiden sijaintia ei tunneta. Ne on onneksi mahdollisesti asentaa myös jälkikäteen, Annila sanoo.

Annilan mukaan ensimmäinen askel kiinteistön omistajan näkökulmasta olisikin selvittää, mikä tilanne on tarkastuskaivojen osalta, onko niitä ja missä ne ovat.

Joskus tarkastuskaivojen kannet voivat olla maanpinnan alapuolella, mikä vaikeuttaa tarkastuksen tekemistä, varsinkin, jos kaivojen paikkaa ei ole dokumentoitu eikä kukaan tiedä, missä ne »

VARASTOKONTIT MERIKONTIT KEVYTKONTIT



BOS
BEST OF STEEL

10'LC (2x3SZ) päätyparioivella

Kevytkontin etuja:

- lukittava kahvallinen käynti- tai pariovi
- voidaan kuljettaa trailerilla tai hiabilla
- voidaan kuljettaa levyinä ja koota paikan päällä
- skaalautuu eri pituiseksi ja levyiseksi (4 - 12 m2)
- kevytrakenteensa ansiosta ei turmele nurmikoita ja kivetyksiä
- saatavana eri väreissä
- runsaasti lisävarusteita (ramppi, hyllyt, murtosuoja, valaisin jne.)



14' LC (2x4LE) sivukäyntioivella

KONTTIEN MYYNTI JA VUOKRAUS

029 123 4300 | 040 900 0338



FINNCONTAINERS
KONTTIASIAN TUNTIJA

» www.finncontainers.fi

Tutustu konttituotteisiin verkkokaupassamme www.kontti.fi.
Kauppa on palvellut asiakkaitamme vuodesta 1999.



Asiakkaidemme
vaihtuvuus on
1%
Kokeile, niin
tiedät miksi.



- YRITYSTEN JA TALOYHTIÖIDEN
SIIVOUSPALVELUT
- PERUSPESUT JA VAHAUKSET



Daxxon Yhtiöt Oy • PL 135, 00121 Helsinki • Puh. 010 583 2727
E-mail: asiakaspalvelu@daxxon.com • Web: www.daxxon.com

ovat. Silloin ne pitää kaivaa esiin, jotta kaivojen tarkastus ja salaojien huolto onnistuvat.

–Tarkastuskaivoja on käytetty salaojajärjestelmissä pitkään, mutta ajan kuluessa ne ovat monesti jääneet nurmen, terassien tai päällysteiden alle. Edelleen 2010-luvullakin kaivoja peitetään suunnitellusti.

Salaojaremontin tarve?

Jos salaojaputket ovat päässeet tukkeutumaan, siihen auttaa usein, että putket huuhdellaan kunnolla ja poistetaan niistä niihin kertynyt maa-aines.

– Huolto on monissa tapauksissa toimiva ratkaisu ja hyvä vaihtoehto, kun halutaan kiinteistön salaojaverkosto taas toimimaan niin kuin pitääkin. Aina ei välttämättä tarvitse uusia koko salaojaverkosta.

Salaojilla on kuitenkin oma tekninen käyttöikänsä, ja kun se loppuu, voi ilmetä vakaviakin ongelmia, kuten kosteusvaurioita ja sisäilmaongelmia. Siksin salaojien kuntoa olisi syytä seurata säännöllisesti ennen kuin pahoja ongelmia pääsee syntymään.

Annilan mukaan on vaikea antaa tarkkaa aikaa sille, milloin kiinteistön salaojitus pitäisi uusia, mutta 30 vuotta voi pitää suuntaa antavana vuosimääränä sille, milloin salaojat alkavat tulla käyttöikänsä päähän.

– Tämä on kuitenkin hyvin tapauskohtaista, salaojatkin ikääntyvät eri tahtia. Vanhempien salaojajärjestelmien tekninen käyttöikä on yleisesti lyhyempi. Jos huuhtelu riittää, salaojitusta ei tarvitse lähteä vielä uusimaan.

Leväperäinen suhtautuminen pahin ongelma

Vanhojen salaojien ongelma on Annilan mukaan usein siinä, että maa-aines salaojan ympärillä on liian hienojakoista, mikä aiheuttaa ongelmia maan kulkeutuessa ajan kuluessa salaojaan.

– Nykypäivänä tämä ymmärretään onneksi jo paremmin, mikä on hyvä asia varsinkin, kun ilmastonmuutos aiheuttaa nykyään rakennettaville rakennuksille tulevaisuudessa aiempaa enemmän kosteusrasitusta.

Ongelmallisinta rakennusten salaojituksissa on kuitenkin se, että niiden huollon tarpeellisuutta ja laiminlyönneistä mahdollisesti seuraavien ongelmien laajuutta ei tiedosteta. Ei ymmärretä, että salaojat ovat jotakin, joista kannattaa pitää todellakin huolta.

– Ei pitäisi tuudittautua siihen, että kun salaojat on kerran olemassa, niin ne toimivat myös.

Taloyhtiössäkkin on siis tärkeää huolehtia siitä, että salaojat todella tarkastetaan ja tarvittaessa huolletaan säännöllisesti. Annilan mukaan taloyhtiöiden huoltosopimuksiin sisältyy usein myös salaojien tarkastus.

– Arvelisin kuitenkin, että kun on paljon kiireellisempiä ja näkyvämpiä asioita, niin aika vähän näihin kiinteistöhuolloissa ehditään laittamaan resursseja, elleivät kiinteistön omistajat itse pidä huolta, että tarkastukset myös tehdään.

Sadevesien oikea ohjaus

Rakennuksen kuivana pysymisen kannalta tärkeässä asemassa on myös sadevesien hallinta. Sadevesijärjestelmän tulisi ohjata sadevedet hallitusti viemäriin niin, etteivät ne tule rakennuksen viereen pistemäisesti.

Suositus on, että sadevedet ohjattaisiin syöksyjen ja sadevesikourujen oikealla mitoituksella vähintään 3 metrin päähän rakennuksesta, paikkaan josta ne eivät pääse valumaan takaisin talon viereen. Hulevesien ohjaus on lisäksi määritelty nykyään kaavamääräyksissä ja niiden pitäisi pysyä oman kiinteistön puolella, naapurikiinteistön puolelle ne eivät saisi mennä.

– Myös sadevesijärjestelmissä sekä sade- ja pintavesien hallinnassa on usein puutteita. Rakennuksen kuivana pysymistä tulisikin tarkastella kokonaisuutena, ei yksistään salaojien tai sadevesikaivojen perusteella, Annila toteaa.



Petri Annila / Terveet talot Oy

Sisäilma- yhdistyksen suositukset salaojaverkoston tarkastuksille ja huolloille

- Salaojaverkoston tarkastus tarkastuskaivoista vuoden välein, padotusventtiilien toiminnan tarkastus
- Salaojaverkoston puhdistus 10 vuoden välein, salaojat huuhdellaan ja kuvataan
- Salaojavesien pumppaamojen huolto 5 vuoden välein, tarkastus vuosittain
- Salaojavesien pumppaamoissa tulee olla hälytys

Lähde: Ympäristö.fi ■

Viihtyisä piha vaatii suunnittelua ja hyvää hoitoa

Puutarhamyymälä Muhevainen suunnittelu- ja neuvontapalvelun avulla taloyhtiön pihasta saadaan viihtyisä ja toimiva käytettävissä olevan budjetin puitteissa.

Taloyhtiöt ovat usein kiinnostuneita etenkin pihansa helppohoitoisuudesta, toteaa Puutarhamyymälä Muhevainen pihasuunnittelija ja -neuvoja, hortonomi AMK, MMK **Sanna Numminen**. Koska asukkaat haluavat kuitenkin myös viettää aikaa yhteisellä pihalla, pelkkä helppohoitoisuus ei yksin riitä.

– Tänä päivänä halutaan entistä enemmän viihtyisyyttä ja jotain siihen omaan pihaan sopivaa.

Myös pihan toimintoja mietitään hänen mukaansa tarkkaan: onko leikkivälineitä riittävästi, miten jäteasiat on sijoitettu ja maisemoitu, onko tilaa oleskeluun, onnistuuko laatikkoviljely?

Keskustan kerrostalokortteleiden sisäpihat voivat kuitenkin olla olosuhteiltaan ankeita. Kasvit eivät saa riittävästi valoa ja asfaltoidulla pihalla kasvualustaakaan ei juuri ole. Ammattitaitoinen pihasuunnittelija löytää kuitenkin sopivan ratkaisun ja oikeat kasvit pihalle kuin pihalle.

Pihan puutteet kerralla kuntoon

Uudenmaan alueella toimivan Puutarhamyymälä Muhevainen johtajatuksena on tarjota mahdollisimman laaja kasvivalikoima, josta löytyy jokaiselle jotakin. Pihakasvien lisäksi valikoima kattaa kaiken tarvittavan istuttamiseen: siemenet, mullat, lannoitteet, ruukut ja istutuslustralat. Yritys tarjoaa myös kokonaisvaltaista pihasuunnittelua ja neuvontaa pihan ylläpitoa varten.

Numminen kertoo, että taloyhtiöillä on monia syitä ryhtyä piharemonttiin: yleistä viihtyisyyttä halutaan parantaa tai esimerkiksi pihan pinnoitteet vaativat korjausta.

– Usein on ollut putkiremontteja tai muuta, joiden yhteydessä piha on saatettu myllätä. Siinä vaiheessa huomataan, että nyt olisi edullista uusia myös piha.

Taloyhtiöllä voi olla tiedossaan budjetti pihan uudistamista varten, mutta ei sitä, mitä olisi järkevää tehdä ja mitä budjetilla voi saada. Numminen mukaan taloudellisin tapa lähteä asiassa liikkeelle on pyytää pihasuunnittelija paikalle neuvontakäynnille.

– Suunnittelija kartoittaa, mitä kasvillisuutta pihalla on ja mitä kannattaa säilyttää, ja ottaa kantaa vastaako taloyhtiön budjetti toiveita.

Neuvontaa taloyhtiön pihanhoitoon

Piharemontin jälkeen on tärkeää ottaa myös huomioon, miten pihaa jatkossa hoidetaan.

– Ei ole mitään järkeä tehdä hienoja istutusryhmiä, jos ne jätetään hunningolle, toteaa Numminen.

– Taloyhtiöt käyttävätkin aika paljon neuvontapalveluamme.

Vaikka taloyhtiön pihasta huolehdittaisiin talkoovoimin, hyvät neuvot ovat siinäkin tarpeen. Puutarhasuunnittelijan voi tilata paikan päälle myös pihatalkoisiin opastamaan tai suunnittelemaan toteutettavia töitä jo ennen talkoita.

Numminen huomauttaa, ettei esimerkiksi pihan istutusten hoito

ole aivan yksinkertaista.

– Joskus on vaikea tietää, onko kasvia kasteltu liian vähän vai liian paljon. Oireet ovat niin samanlaiset.

Puutarhaneuvoja näyttää tarvittaessa kädestä pitäen, miten kasvin tila tutkitaan ja mikä on sopiva määrä kastelua. Oikeilla kasteluohjeilla pihan kasvit saadaan heti hyvään alkuun ja vältetään istutusten työllä uusia ongelmia.



Puutarhamyymälä Muhevainen Oy
suunnittelu@muhevainen.fi
puutarhamyymala@muhevainen.fi
www.muhevainen.fi

PUUTARHAMYYMÄLÄ
MUHEVAINEN

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Pixabay

Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLINEN HUOLTO TUO SÄÄSTÖÄ

Tiedätkö, milloin katollanne on käyty viimeksi tekemässä tarkastus ja huolto?

– Jos taloyhtiössä ei ole tarkkoina asian suhteen, tahtoo valitettavasti olla usein niin, ettei katolla juurikaan käydä, toteaa Kattoliiton hallituksen jäsen Mikko Törvi.

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

– Jos lähistöllä on puustoja, esimerkiksi suuria mäntyjä ja muita isompia puita lähellä, on katto yleensä tarpeen puhdistaa useamman kerran vuodessa. Rannikkoseuduilla myös sääilmiöt koettelevat kattoja ja kattoa olisikin hyvä käydä silmäilemässä jokaisen isomman myrs-

kyn jälkeen, Törvi sanoo.

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

**KATTOJEN JA
RÄNNIEN PESUT
SEKÄ MAALAUKSET
JULKISIVUPESUT**

**Helsingin
Kattopesu Oy**
 Pyydä tarjous
 0400 198 447



lua, mistä se maksaa.

Jos kattoa ei hoideta ja huolleta, vaarana on, että hyväkin katto menee ennen aikaansa pilalle. Talvella katolla saat-
taa esimerkiksi olla monen sentin jääpinta, joka pääsee vahin-
goittamaan vesieristeitä.

Myös kattojen asennustakuut edellyttävät, että katto tar-
kistetaan säännöllisin väliajoin. Katon huoltoa voidaankin ver-
rata auton määräaikaishuoltoon. Autoissakinhan takuu edel-
lyttää, että määräaikaishuollot on tehty.

– Katon huolto pidentää katon ikää ihan ratkaisevalla ta-
valla. Vesikaton huoltoon sijoitetut eurot tulevat korkojen
kanssa takaisin ja tuovat pidentyneen elinkaaren myötä sääs-
töä, Törvi toteaa.

Huoltokirja seurannan välineenä

Kiinteistöliitolta ja ja kattohuoltoliikkeistä on saatavissa säh-
köisiä huoltoasiakirjoja, joita voi tallentaa pilveen. Kattoliitol-
ta löytyvät lisäksi ohjekirjat eri kattotyyppille siitä, mitä niiden
tarkastukseen ja huoltotoimenpiteisiin kuuluu.

Huoltokirjaan tulee kirjata kaikki huoltokierrokselta teh-
dyt havainnot ja toimenpiteet. Huoltokirjan avulla mahdolli-
set esiintyneet ongelmat tulevat dokumentoiduiksi, ja katon
kunnan seuranta on helppoa. Pilveen tallennetusta huolto-
kirjasta isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus saavat helposti ajan-
tasalla olevan tiedon katon kunnosta, ja tarvittavista korjauk-
sista ja toimenpiteistä voidaan päättää ajoissa ennen suurem-
pia vahinkoja.

Katon huoltokierros onnistuu maallikoltakin

Vesikaton ensisijainen tehtävä on pitää vesi katon ulkopuo-
lella eikä tämä onnistu, jos vesi ei pääse katolta hallitusti pois.
Kourut ja vesikaivot ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta
vesi pääsee katolta oikealla tavalla pois. Katto tulisi ylipään-
säkin puhdistaan roskista. On myös tarkistettava, ettei katossa
ole painaumia, joihin vesi pääsee lammikoitumaan ja altista-
maan kattoa suuremmalle rasitukselle.

Katon huoltoon kuuluvat yleisesti rännien puhdistus, lä-
pivientien tiiviiden tarkistus ja tarvittaessa tiivistys sekä aikaa
myöten löystyneiden ruuvien kiristys. Ruuvien alla oleva ti-
viste on niin ikään saattanut hapertua ajan myötä ja vaatia se-
kin uudelleen tiivistämistä. Huoltokierroksella tulisi tarkastaa

myös kattoturvatuotteiden kunto.

Yleisohje on, että katolle mennessä otetaan mukaan harja,
sanko ja tiivistemassaa läpivientien tiivistämiseen. Niillä pääs-
tään jo pitkälle, ja tällaisen huoltokierroksen voi tehdä kuka
tahansa Kattotyyppien välillä on kuitenkin eroja, ja Kattoliiton
eri kattotyyppille suunnatut ohjekirjat muistilistoinen autta-
vat siinä, mitä eri kattotyyppien tarkastuksessa ja huollossa pi-
tää huomioida.

– Kermikatot eli huopakatot ovat haasteellisia. Kermikat-
teen korjaus vaatii lähes aina tulitöiden tekemistä. Tulitöiden
tekeminen on jätettävä suosiolla ammattimaisen eristys- tai
kattohuoltoliikkeen tehtäväksi. Pelkkä tulityökortti ei tuo am-
mattitaitoa kattotulitöiden tekemiseen.

Mitään tiettyä ajankohtaa ei katon syys- tai keväthuol-
le voi antaa. Törvin mukaan maalaisjärki on tässä paras oh-
jenuora. Yleisohje kuitenkin on, että katto tulisi tarkastaa ja
huoltaa keväällä, kun lumet ovat sulaneet, ja syksyllä, kun leh-
det ovat tippuneet puista.

Turvavälineet kunnossa?

Taloyhtiöiden tulisi kiinnittää myös huomiota siihen, että
huollot ja muut katolle tehtävät toimenpiteet voitaisiin teh-
dä turvallisesti. Monissa taloyhtiöissä näin ei Törvin mukaan
valitettavasti ole. Vaikka turvallisuuspuoli onkin mennyt vii-
me vuosina todella paljon eteenpäin ja etenkin uudemmas-
sa rakennuskannassa kattojen turvavälineet ovat asianmukai-
sia, vanhemmassa rakennuskannassa turvavälineet voivat olla
vielä hyvinkin puuttelliset.

Törvi muistuttaa, ettei kyse ole vain pari kertaa vuodessa
katolla tehtävän huollon turvallisuudesta.

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

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

Törvin mukaan turvaväline voi kuitenkin tuudittaa myös
vääränlaisen turvallisuudentunteeseen. Turvavälineiden koh-
dalla onkin katsottava, että turvavälineet toimivat niin kuin pi-
tääkin ja ovat siten oikeasti turvallisia.

– On olemassa vaarallisia turvavälineitä, jotka kyllä näyttä-
vät hyvältä, mutta eivät sitten kestäkään käytössä niihin koh-
distuvaa kuormaa tai toimi muuten vaaratilanteen vaatimal-
la tavalla. Esimerkkinä voi mainita vaikkapa väärin sijoitetun
turvaköyden kiinnityspisteen. Pahimmillaan henkilö on pu-
toamistilanteessa jo pitkän matkaa menossa alaspäin ennen
kuin köysi kiristyy ja putoaminen pysähtyy. Putoamissuojaus
tulisikin suunnitella putoamisen estäväksi eikä ainoastaan pu-
toamista pysäyttäväksi.

Turvavälineet on Törvin mukaan onneksi mahdollista saa-
da asennettua katolle jälkiasennuksena hyvin kohtuullisin
kustannuksin.

– Välineiden hankinta ja asennus tulisi antaa ammattilaisil-
le, sillä kysymys on todellakin turvallisuudesta ja jopa ihmis-
hengistä. Jos jotain sattuu, on se traagista paitsi uhrille ja hä-
nen omaisilleen myös kyseisen taloyhtiön puheenjohtajalle.
En toivoisi kenellekään sellaista kohtaloa.

Kattoliiton huoltokirjat eri kattotyyppille:

www.kattoliitto.fi/kaikki-julkaisut ■



SYLVANIA

**Paras ratkaisu
elohopealamppujen
korvaamiseen**

ToLEDo Performer



Laadukas ja testattu
tuoteperhe korvaamaan
elohopealamppuja.
Nopea ja turvallinen tapa
päivittää elohopealamput
LED-tekniikkaan
edullisella investoinnilla.
Vaihda pelkkä lamppu ja
nauti pitkästä eliniästä
sekä energiansäästöstä.

www.sylvania.fi
P. 09 54212100

Light your world

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

[www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-espoo2021](http://www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-espoo2021)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
ESPOO

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI





Parveke täynnä mahdollisuuksia

Aamuisia kahvihetkiä, keväisiä kotikonttoripäiviä ja ystävien kanssa seurustelua. Lasitettu parveke tuo enemmän tilaa ja mukavuutta taloyhtiön asukkaille. Hyödyt taloyhtiönkin kannalta ovat kiistattomat. Lasittamalla koko taloyhtiön parvekkeet kerralla lisäät talon energiatehokkuutta, suojaat parvekerakenteita ja nostat asuntojen arvoa.

Ota yhteyttä

020 7403 200

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)
tai + 17 snt/min (matkapuh)

Terassilasit | Parvekelasit
Verhot | Kaiteet | Huolto

Parempia koteja
www.lumon.fi





Teksti: Pia Tervo

JULKISIVUKILPAILUN 2019 VOITTAJAKSI HARKITTU KOKONAISUUS

Jo perinteeksi muodostuneessa julkisivukilpailussa voittajaksi selviytyi taloyhtiö, jonka julkisivua on modernisoitu voimakkaasti alkuperäistä 1970-lukulaista rakennusajankohtaa ilmentäviä erityispiirteitä kunnioittaen.

»



Julkisivuyhdistyksen ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n järjestämä julkisivuremonttikilpailu käytiin viime vuonna jo seitsemättä kertaa. Voiton poksasi Helsingin Lautasaassa sijaitseva Asunto Oy Puistonportti Bostads Ab.

Kilpailun keskeisenä ja kantavana ajatuksena oli löytää vanha taloyhtiö, jossa julkisivuremontti oli onnistuneesti toteutettu niin, että monenlaiset näkökulmat – esimerkiksi talon historiaan liittyvät, tekniset, ekologiset ja taloudelliset – tulivat huomioiduiksi.

Diplomi-insinööri ja AKHA ry:n jäsen **Arto Krootila** kertoo, että päätöksenteko ei ollut helppoa, sillä kilpailuun osallistui tälläkin kertaa monta sellaista taloyhtiötä, joiden julkisivut olivat laadukkaasti tehtyjä.

– Valinnanvaikeus kertoo siitä, että nykyään huolellisesti suunniteltuja julkisivusaneerauksia tehdään paljon. Tämä on hienoa todeta!

Korjausta edelsi pitkä harkinta-aika

Vuonna 2008 Puistonportissa tehty kuntotutkimus paljasti parvekkeiden ja julkisivurakenteiden jäljellä olevaksi elinkaareksi vain noin 10 vuotta. Oli selvää, että iso urakkaa oli vähitellen alettava suunnitella. Voitokkaasti remontoitu julkisivu valmistuikin aikajänteen loppumetreillä, vasta vuonna 2019.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Martin Lindholm** perustelee pitkää suunnittelu-aikaa muun muassa sillä, että kaikki isot remontit haluttiin teettää samaan aikaan. Se on yksinkertaisesti järkevää.

– Koko vanha ulkokuori purettiin, eristeet vaihdettiin, sekä ikkunat ja katto uusittiin. Myös talon sisäpuolen LVIS-tekniikkaa päivitettiin ja hissit uusittiin.

Se, millä tavoin pitkään kestänyt harkinta-aika jalosti korjaussuunnitelmaa, on Krootilan mukaan tärkeä kysymys.

– Riittävä aika antaa osakkaille mahdollisuuden osallistua ja sitoutua yhteiseen hankkeeseen. On esimerkiksi selvítettävä asumishaitat ja suostuttava niihin. Päämääränä on kaikkien osakkaiden yhteisesti hyväksymä päätös korjaukseen ryhtymisestä. Puistonportti on hyvä esimerkki muille taloyhtiöille nimenomaan sillä tavoin, että on varattu tarpeeksi aikaa alkuvaiheen selvityksiin ja suunnitteluun.

– Jos esimerkiksi vain yksi omistaja omistaa asuinrakennuksen, hankesuunnitteluvaihe on selkeästi lyhyempi. Taloyhtiössä puolestaan omistajakunta on hyvin heterogeenistä: on erilaiset taustatiedot ja monenlaiset näkemykset siitä, miten halutaan korjausta tehdä. Tulee myös ottaa eri korjausvaihtoehdot käsittelyyn, ja esimerkiksi materiaalien elinkaari-vaikutukset.

Materiaalivalinnat kytköksissä elinkaareen ja visuaalisuuteen

Krootila muistuttaa, että lupa-asioista kannattaa olla jyvällä ennen rakennuksen ulkokuoren muuttamista, sillä joskus viranomaiset haluavat palauttaa julkisivun alkuperäiseen ulkonäkönsä.

Elinkaarivaikutukset ovat erilaisten rakenneratkaisujen elinkaarikustannuksia. Jokin rakenneratkaisu voi olla hankittaessa edullinen, mutta kestää huonosti aikaa. Jokin toinen voi vaikuttaa kalliilta ratkaisulta, mutta ajan mittaan tulee edullisemmaksi. Kokonaiskustannusta selvittäessä hintaan pitää laskea mukaan koko se aika, jolloin rakennetta joudutaan korjaamaan ja huoltamaan.

Puistonportin julkisivu oli ennen remonttia kauttaaltaan pesubetonia. Nyt parvekejulkisivulle on tehty uusi hieno puuverhoilu, kun taas muualle on muurattu tiiliseinä.

– Halusimme tehdä ainakin 50 vuotta kestävästä ulkokuoren, siksi valitsimme muuratun tiiliseinän suurelle alalle ulko-kuorta, kertoo Lindholm.

” Kilpailun keskeisenä ja kantavana ajatuksena oli löytää vanha taloyhtiö, jossa julkisivuremontti oli onnistuneesti toteutettu niin, että monenlaiset näkökulmat tulivat huomioituiksi.

Kadunpuoleinen julkisivu on lähes kokonaan lasitettu. Lasitus suojaa merkittävästi ulkoseinää.

– Aluksi ulkokuoressa oli ollut parveketorni per asuntolinja, lattianeliöitä oli ollut vain 4–6 asuntoa kohden. Nyt pienemmät parvekkeet ovat kooltaan kahdeksan neliötä ja suuremmat 33 neliötä. Kaikki ovat siis saaneet selvästi isommat parvekkeet asuntoihinsa.

Yhdenvertaisuusnäkökulma toteutui Lindholmin mukaan niin, että jokaisen parvekkeen kokoa kasvatettiin, ja osaan asunnoista rakennettiin toinen parveke sisäpihan puolelle.

Visuaalinen ilme on arvopohjakysymys, johon jokainen ottaa Krootilan mielestä kantaa itse, mutta monesti se vaikuttaa myös asuminen miellyttävyyteen.

Nyt Puistonportin asukkaat nauttivat upean julkisivun lisäksi kasvaneesta elintilasta.

– Lasitettu parveke on kuin ylimääräinen olohuone, ja se on lisännyt viihtyvyyttä. Siellä voi syödä ja nauttia olostaan myös sadesäällä, Lindholm toteaa.

Puistonportilla prosessinhallinnan osa-alueet lapasessa

Krootilan mielestä Puistonportin remonttiprosessin eri vaiheiden onnistuminen kertoo sen, että osakkailla on ollut selkeä käsitys siitä, minkälaiseen hankkeeseen on ryhdytty.

– Hankkeessa on aina mukana oma projektijohtaja, joka vie sitä eteenpäin. Koko projekti alkaa hankeselvitysvaiheesta, rahoituksesta, sopimuksen teosta ja tilaajavalvonnan organisoinnista. Koko tuotantoprosessin täytyy olla hyvin hallussa.

– Tilaajan kannalta onkin hyvin tärkeää, että prosessia johtaa joku, niin että se etenee hallitusti ja kontrolloidusti. Tiedon pitää myös päivittyä osakkailla, jotta asuinrakennuksen asettamat vaatimukset voidaan täyttää. Esimerkiksi työmaa-alueen on oltava turvallinen.

Muun muassa työmaalogistiikan vaatimat alueet on eroteltava, etteivät esimerkiksi pikkulapset tule leikkimään keskelle työmaata. On laadittava kattavat ja selkeät sopimukset, että tiedetään, miten toimitaan poikkeustilanteissa.

Tärkeää osaa projektissa näyttelee myös kustannusten hallinta. Suurissa peruskorjauksissa taloyhtiö voi merkittävästi vaikuttaa tuleviin kustannuksiin panostamalla energiatehokkuuteen, kuten Puistonportissa tehtiin, kun lisättiin eristeitä.

On monia tapoja hoitaa asukasviestintää, jonka onnistuminen on myös turvallisuuskysymys.

– Puistonportissa asukkaat saivat urakoitsijalta viikkotiedotteen sähköpostitse. Mikäli asuntojen sisään täytyi päästä, aikataulusta informoitiin asukasta pudottamalla lappu postiluukusta, Lindholm kertoo.

Puistonportin asukkaat ovat eläneet tyytyväisinä uudistetussa talossaan. Yhtiö odottaa saavansa jo lähitulevaisuudessa pienempiä energialaskuja. Energiatehokkaammasta asumisesta kielii jo nyt se, että kesäisin nautitaan viileämmistä asumislämpötiloista, kun taas talvinen vedontunne on kaikonnut.

Julkisivukilpailussa voi pärjätä täyttämällä kolme kriteeriä

Vuonna 2019 pidettyyn julkisivukilpailuun hyväksyttiin 13 ehdotusta, joista kaikissa oli jotain hyvää ja onnistunutta.

Voittajan valinta perustui Arto Krootilan mukaan puhtaasti kvalitatiivisiin kriteereihin.

– Ehdottomia kvantitatiivisia sulkevia kriteerejä ei ole koettu tärkeäksi asettaa, koska kyseessä on asunto-osakeyhtiöiden hankkeiden arviointi. Me emme puutu esimerkiksi siihen, mikä on ollut kustannustaso per asunoneliö, koska panostetun rahan määrä ei millään lailla korreloi onnistumista, toteaa Krootila.

Kriteereistä kolmea painotetaan valinnassa eniten. Yksi tärkeä ehto vuoden 2019 julkisivukilpailussa erottamiseen oli Krootilan mukaan se, että projekti oli tilaajan näkökulmasta onnistunut suunnitellulla ja halutulla tavalla. Se on yhteinen tekijä kaikissa niissä taloyhtiöissä, jotka on katsottu onnistuneiksi. Toiseksi edellytettiin, että remontti oli vaatinut erityistä osaamista muodossa tai toisessa. Kolmas tärkeä painotus oli visuaalisella toteutuksella, eli arkkitehtonisesti lopputuloksen tuli olla onnistunut.

– Pääsuunnittelija-arkkitehdillä voi olla haasteena vanhojen verhoiluratkaisujen korjaaminen uusia materiaaleja käyttäen. Onnistunut ulkoverhoilu vaatii sen, että suunnittelijan osaa ottaa huomioon verhoilumateriaalien kiinnitettävyydet ja kiinnittyvyydet. Aikojen kuluessa materiaalit ovat muuttuneet ja haasteena voi olla löytää tartuntapintaan sopivia kiinnityksineitä ja -tekniikoita.

– Puistonportin julkisivuremontissa on onnistuttu säilyttämään rakennusajankohdan parvekepilareiden alapään sisäänvedoilla maantason avoimuus samalla kun parvekepinta-alaa on merkittävästi lisätty nykyajan odotusten mukaisesti.

Kaikissa julkisivukilpailussa mukana olleissa remonteissa on omat tekniset vaatimuksensa. Kyky ratkaista yksilöllisiä rakenne- ja materiaaliongelmiä ja toteuttaa samalla asukkaiden toiveita on edellytys menestymiselle. Vuonna 2019 kilpailussa oli mukana kaksi hanketta, joissa oli problemaattista samankaltaisuutta. Näistä Lauttasaaren Puistonportti oli toinen.

Vaikka Puistonportin rakennusvuosi on 1973, rakennuksen tien puoleinen julkisivu on saatu modernisoitua hyvinkin nykyaikaisen näköiseksi, ja se vaatii suunnittelijalta syvälistä tietoa vanhojen kiinnityspintojen hyödynnettävyydestä uutta ulkokuorta varten.

Voiakin sanoa, että onnistuneen julkisivun takaa löytyy aina loistava pääsuunnittelija-arkkitehti.

Artikkelin lähteinä IdeaStructura Oy sekä ePressi-palvelun kiinteistötemaiset tiedotteet. ■

Kiinteistövahinkojen erinomainen asiantuntija

Polygon Finland on vahinkosaneerauksen suurin toimija maassa.

Yrityksellä on aidosti valtakunnallinen palveluverkko.

Minkä tahansa kiinteistövahingon sattuessa apua saa Polygon Finland Oy:n 24 tuntia vuorokaudessa avoinna olevasta päivystysnumerosta. Yrityksen palveluvalikoimaan kuuluu muun muassa kiinteistövahinkojen kartoitukset, sisäilmatutkimukset, vesivahinkosaneeraus, palovahinkosaneeraus, puhdistuspalvelu, kuivauspalvelu ja olosuhteiden hallinta.

– Hoidamme koko vahinkoketjun. Usein tehdään ensin vahinkokartoitus haitta-ainekartoituksineen. Sen jälkeen suoritetaan purkutoimet ja kuivataan sekä korjausrakennetaan, kertoo Polygon Finlandin operatiivinen johtaja **Heikki Hemmi**.

Palvelut jaetaan neljään pääsegmenttiin: vesivahingot, palovahingot, olosuhteiden hallinta sekä sisäilmapalvelut. Polygon tarjoaa palveluitaan vakuutusalan, kiinteistöalan, julkisen sektorin, teollisuuden ja yrityspuolen asiakkaille sekä yksityisasiakkaille.

– Meidän asiakaskunta edustaa koko yhteiskunnan kirjoa. Palvelupyynnöitä tulee suoraan muun muassa kotitalouksilta, taloyhtiöiltä, isännöitsijöiltä ja vakuutusyhtiöiltä. Periaatteenamme on, että palvelemme parhaalla mahdollisella tavalla empaattisuutta osoittaen sitä tahoja, joka vahingon on kärsinyt, vaikka hän ei olisikaan maksava asiakas, Hemmi sanoo.

Viime vuosina tärkeään rooliin on noussut vahinkojen ennaltaehkäisy. Erityisesti sisäilmapalvelut ovat kasvava toimiala.

Kehitystyötä laitevalmistajien kanssa

Kansainvälinen Polygon-konserni toimii 16 eri maassa. Se on kiinteistövahinkojen korjauksen markkinajohtaja Euroopassa ja yritys on alan suurin toimija myös Suomessa. Suomen Polygonilla on käytössään 40-vuotinen kokemus vahinkosaneeraamisen alalta.

– Meillä on niin kova osaaminen vahinkojen korjauksissa, että pystymme valitsemaan juuri oikean menetelmän tilannekohtaisesti. On hyvin tärkeää, että esimerkiksi vesivahinkotapauksissa kuivaus suoritetaan oikeilla menetelmillä ja desinfiointi tehdään oikeilla aineilla, Hemmi sanoo.

– Hemmin mukaan myös Polygonin kansainvälisyys ja kiinteistövahinkoihin erikoistuminen tuovat kilpailuetuja palvelujen laatuun. Konserni tekee runsaasti yhteistyötä kansainvälisten laitevalmistajien kanssa vahingontorjunnan kehittämiseksi.

– Meillä on kehitystyön ansiosta käytössä parhaat tekniset korjausmenetelmät ja toisaalta asiakkaille on miellyttävää, että heitä on aina palvelemissa paikallinen asiantuntija, Hemmi kertoo.

Polygon tarjoaa myös asiakaskohtaisesti räätälöityjä ratkaisuja vahinkojen hallintaan.

Erinomaisuus, rehellisyys, empatia

Yrityksellä on Suomessa 32 toimipistettä ja noin 300 asiantuntijaa.

– Suomessa on meitä isompia kilpailijoita, joilla vahinkosaneeraus on yksi toimiala, mutta me olemme maan isoin juuri kiinteistövahinkoihin ja vahinkosaneeraukseen erikoistunut yritys. Hemmin mukaan toimipisteiden verkosto on niin kattava, että käytännössä minne tahansa voidaan lähteä lyhyellä varoitusaajalla. Hemmi mainitsee Polygonin vahvuudeksi aidosti valtakunnallisen toiminta-alueen sekä päivystyspalvelun.

– Suurin osa kiinteistövahingoista on sellaisia, ettei ole syytä lähteä välittömästi paikalle, vaan riittää että annamme tilanteeseen sopivan ohjeistuksen ja lähdemme paikalle seuraavana arkipäivänä. Mutta meillä on myös valmius lähteä saman tien paikalle jokaiseen suomalaiseen kotiin, taloyhtiöön ja yritykseen, Hemmi kertoo.

Kaiken kaikkiaan Polygonilla on Suomessa toimeksiantoja keskimäärin 16 000 kappaletta vuodessa. Lukumääräisesti suurin osa asiakkaista on kotitalouksia ja suurin osa vahingoista vesivahinkoja. Hyvin tyypillinen kotitalouden vahinko on astianpesukoneesta johtuva vesivahinko.

Hemmi kertoo, että Polygonin toiminnan perusarvot ovat erinomaisuus, rehellisyys ja empatia.

– Joidenkin tutkimusten mukaan kiinteistövahinko sattuu jokaiselle kerran elämässä ja se tulee varmasti aina huonolla hetkellä. Vaikka ne ovat asiakkaalle ikäviä tilanteita, ne ovat meille arkea ja osaamme toimia niin, että kunnostusprosessi saadaan nopeasti etenemään, Hemmi sanoo.



Polygon Finland Oy, PL 36 Lyhtytie 22, 00741 Helsinki
Puh. 020 7484 01, 020 7484 00 (24h päivystys)
finland@polygongroup.com

Vahinkopalvelut – Kartoitamme ja korjaamme vesi- ja palovahingot.
Sisäilmapalvelut – Tutkimme ja ratkaisemme sisäilmaongelmat.
Olosuhteidenhallinnan palvelut – Hoidamme kosteusmittaukset ja kosteudenhallinnan rakennusaikana.

Jokaiseen suomalaiseen yritykseen ja kotiin.



Viisas taloyhtiö maksimoi katon elinkaaren

Säännöllinen katon ylläpito säästää kustannuksia, suojelee kiinteistön arvoa ja maksimoi katon elinkaaren. Katon elinkaarta pidentäviä toimenpiteitä suoritetaan kuitenkin kiinteistöissä vähän, vaikka ne maksaisivat itsensä hyvin nopeasti takaisin.

KattoHoiva Oy on kattojen elinkaaren maksimoimiseen erikoistunut yritys, joka tekee kattojen puolueettomia kuntoarvioita sekä kattojen huolto- ja korjaustöitä.

– Pystymme olemaan puolueettomia, koska emme ole itse läheneet urakointiin mukaan, eikä kuntotarkastustemme taustalla ole ajatus uuden katon myymisestä asiakkaalle. Vastuullisina toimijoina emme tarjoa muutenkaan asiakkaallemme mitään sellaista, mitä tämä ei tarvitse, sanoo varatoimitusjohtaja **Matias Konttinen**.

Yritys on kehittänyt kuntoarvioiden raportointiin oman kevyen raportointimallinsa.

– Olemme kehittäneet sen asiakkaidemme eli isännöitsijöiden ja kiinteistöpäälliköiden toiveiden mukaisesti, jotta heillä ei olisi paksua nivaskaa luettavana, vaan he saisivat raportista olennaisimman tiedon helposti irti.

Kuntoarvioraporttiin sisältyy katon kuntoa koskeva arvio sekä viiden vuoden suunnitelma siitä, miten kattoa huolletaan.

– Pilvipalveluna toimiva Katto-Online on konkreettinen työkalu ja toiminnan ohjausjärjestelmä, joka sisältää kohteen dokumentoinnin ja paljon muuta. Palvelussa asiakkaat pääsevät lataamaan raportteja ja seuraamaan, missä katon kunnon suhteen mennään ja mitä toimenpiteitä katon on milloinkin tehty.

Kuntoarvioiden lisäksi KattoHoiva tekee kattojen huoltotöitä, tiivistyksiä, peltiasennuksia, kattojen maalauksia ynnä muita toimenpiteitä, joilla saadaan jatkettua kattojen elinkaarta niin, ettei katon uusimista tarvitse tehdä tarpeettoman aikaisessa vaiheessa.

– Operoimme kaikilla kattotyypeillä, niin huopakatoilla kuin pelti- ja tiilikatoillakin. Meiltä saa myös kattourakoiden suunnittelua ja valvontaa sekä turvallisuuskoordinoitua, Konttinen kertoo.

Vakuutukset eivät korvaa katon vuotoja

Ennaltaehkäiseviä huoltotöitä ja elinkaaren pidennyksiä suoritetaan Konttisen mukaan harmillisen vähän, vaikka ne maksaisivat itsensä nopeasti takaisin. Tyypillistä taloyhtiöille on Konttisen mukaan, että palvelua tilataan vasta, kun vahinko on sattunut. Etenkin vuotojen ennaltaehkäiseminen olisi kuitenkin tärkeää, jotta vesi ei pääsisi asuntoihin ja muodostaisi kosteusvaurioita.

– Moni ei ehkä tiedä tätä, mutta vakuutusyhtiö ei korvaa katosta aiheutuneita vuotoja. Vaikka vakuutukset olisivat kuinka kattavia tahansa, katon vuodot eivät kuulu vakuutuksien piiriin. Pitämällä katosta systemaattisesti huolta voidaan siis paitsi pidentää katon ikää myös estää ikävät ja kalliiksi koituvat vesivahingot, Konttinen toteaa.

Konttinen kannustaa taloyhtiöitä myös omatoimiseen seurantaan.

– Yksinkertainen keino on käydä aina välillä sateella vintillä katso-massa, onko jostakin päässyt sisälle vettä. Silloin päästään vuotoon nopeasti kiinni.

Työtä asiakas edellä ja sitoutuneella porukalla

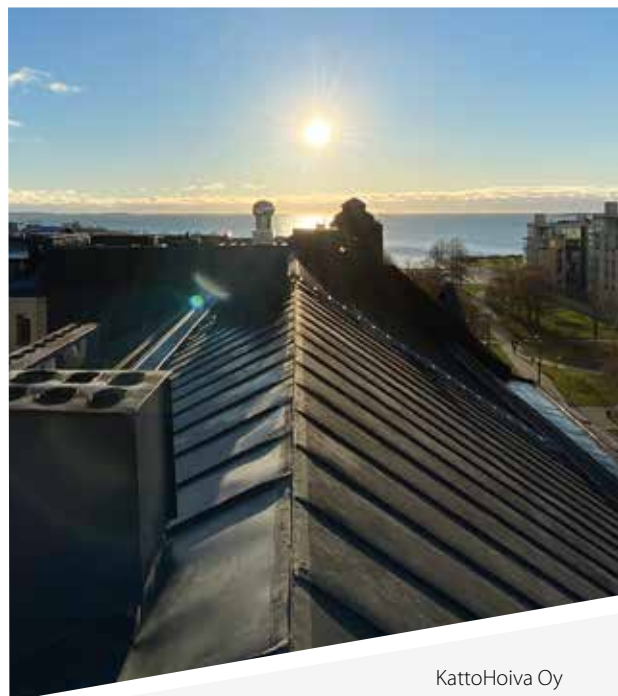
Katon huolto on monissa taloyhtiöissä annettu kiinteistöhuollolle. Kiinteistöhuoltoyritysten ja kattoyritysten ero on kuitenkin siinä, että kat-

toyritysten tekemät tarkastukset ovat alan ammattilaisten tekemiä ja siten tarkempia. Kattoyrityksillä on myös käytössään laadukkaammat tarvikkeet, kuten sertifikaatin takana olevat tiivistysaineet, jolloin pystytään tekemään pitkäikäisiä tiivistyksiä.

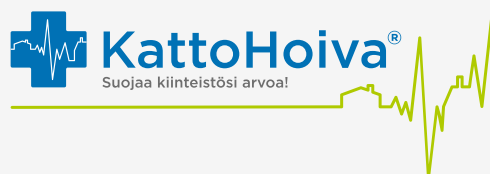
KattoHoiva tarjoaa kiinteistöille kausihuoltosopimuksia. Kaikki sopimukset räätälöidään aina kohdekohtaisesti, kiinteistön tarpeiden mukaan.

Vahvan ammattitaidon lisäksi KattoHoivan vahvuuksia ovat asiakaslähtöinen palvelu ja sitoutunut henkilöstö.

– Pylimme vastaamaan asiakkaidemme ja oman henkilöstömme tarpeisiin parhaamme mukaan. Kehitämme palveluitamme asiakkaidemme ja työntekijöidemme näkökulmasta, mikä näkyy myös työn laadussa ja työhyvinvoinnissa, Konttinen toteaa tyytyväisenä.



KattoHoiva Oy
020 734 5090
info@kattohoiva.fi
www.kattohoiva.fi
Kutomotie 16, 00380 Helsinki



Patteriverkoston perussäätö:

Kustannustehokas toimenpide, energian säästöä
asukkaiden ja ympäristön eduksi



Patteriverkoston perussäätö on varsin kannattava toimenpide. Jos patteriventtiilit ovat hyväkuntoiset, ei tarvita asennuksia, vaan ainoastaan suunnittelu- ja säätötyö.

Perussäätö maksaa itsensä takaisin usein jo 2-3 vuodessa alentuneina energiakustannuksina.

Laskennallinen perussäätö ei edellytä ilmanvaihdon säätöä. Jos lämpötilaeroja säädön jälkeen esiintyy, voidaan ilmanvaihdon tilaa selvittää ja tehdä tarvittaessa tämän perusteella ilmanvaihdon säätö.

Kun verkostossa on jumiutuneita tai vuotavia patteriventtiileitä, kannattaa kaikki venttiilit vaihtaa kerralla, koska tällöin vältetään yksittäisten venttiilien vaihtojen suurilta kustannuksilta. Tässäkin tapauksessa perussäätöön on laskettava vain perussäädön suunnittelu ja tasapainon tarkastukseen liittyvät mittaukset, joiden kustannukset ovat vain pieni osa venttiilinvaihdon hinnasta.

Perussäätölaskennan teemme Jaconi-ohjelmallamme, jossa laskenta perustuu rakennuksen ja verkoston tarkkaan matemaattiseen mallinnukseen. Ohjelmamme ottaa huomioon mm. menoveden jäähtymisen eristämättömissä nousuputkissa.

Laskentamenetelmällämme on Suomessa säädetty jo tuhansia kiinteistöjä.

Teemme suunnittelukohteisiimme myös tasapainon tarkastukseen liittyvät paine-eromittaukset ja LJ-keskussuunnitelmat.

Hapeton vesi lämmitysverkostoihin!

Täytämme lämmitys- ja jäähdytysverkostot Airsepex®-menetelmällämme siten, että vedestä ensin poistetaan siihen liuenneet kaasut, happi ja typpi.

Täyttö ja huuhtelu hapettomalla vedellä vähentävät korroosioon liittyviä ongelmia. Täytön jälkeen annamme 5 vuoden ilmattomuustakuun verkostolle.

Menetelmällämme on täytetty tuhansia verkostoja yli 10 vuoden kuluessa.



TkT Aatos Kärkkäinen p. 0400-311 780

asiakaspalvelu@termotohtori.fi
aatos.karkkainen@termotohtori.fi
Kilonkallio 3 A, 02610 ESPOO
www.termotohtori.fi



**LVI &
ENERGIA**



Teksti: Mari Pihlajaniemi

KUSTANNUS- TEHOKKAAMPI LÄMMITYS EDELLYTTÄÄ HYVÄÄ SUUNNITTELUA

Lämmityskulut haukkaavat ison palan taloyhtiön budjetista. Mitä tulisi huomioida, jos kiinteistön lämmitysjärjestelmää halutaan säästösyistä uudistaa – tai kenties vaihtaa se kokonaan uuteen?

Lähiuosien suuret korjaukset tulevat koettelemaan taloyhtiöiden taloutta, mutta myös kiinteistön juoksevat ylläpitokustannukset ovat olleet monilla alueilla kasvussa.

Esimerkiksi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ennakoii jo alkuvuodesta 2019 keskimääräisen taloyhtiön hoitokulujen nousun vuoden mittaan. Eniten hoitokuluja onnasteltiin nostavan lämmityskustannusten nousu.

Kustannusten nousun riskiä voidaan kuitenkin pienentää jo parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta ja mahdollisesti vaihtamalla tai kunnostamalla lämmitysjärjestelmän.

Lämmitysjärjestelmän vaihto – tai edes sen uudistaminen – onkin herättänyt kiinnostusta monissa taloyhtiöissä. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi painotti sen olevan kuitenkin korjaushanke, joka edellyttää suunnitelmallista etenemistä: jotta osakkailla on riittävästi tietoa päätöksentekoa varten, on tärkeää tarkastella eri vaihtoehtoja laitetuimittajasta riippumattomasti ja suunnitella hanke huolellisesti.

Kaukolämpö yleinen kerrostaloissa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n Ilmastoinfo on järjestänyt taloyhtiöiden hallitusten jäsenille suunnattuja energiaeksperttikursseja jo vuodesta 2018 lähtien. Ilmastoinfon energia-asiantuntijat **Kirsi Sivonen** ja **Jarkko Hintsala** kertovat kaukolämmön olevan kerrostaloissa yleisin lämmitysmuoto.

– Jonkin verran on myös öljylämmitystä ja sähkölämmitystä. Lämpöpumppujen osuus kasvaa, mutta se on vielä hyvin pieni. Maakaasu on vielä niitä yleisempi lämmitysmuoto kerrostaloissa.

He kehuvat kaukolämmön olevan käyttäjälleen kohtalaisen edullinen investointi, jonka lisäksi se on toimintavarma ja laitteisto pitkäikäinen. Kaukolämmön ongelmia voidaan heidän mukaansa kuitenkin pitää polttoaineen polttoon perustuvaa tekniikkaa, mistä aiheutuu kasvihuonekaasupäästöjä.

– Käytetyt polttoaineet ja päästöt vaihtelevat alueittain ja energiayhtiöillä on erilaisia suunnitelmia päästöjen pienentämiseksi ja hiilineutraaliuden saavuttamiseksi.

Lisäksi käyttäjän näkökulmasta kaukolämmössä sitoudutaan yhteen lämmöntoimittajaan ja toimittajan määrittämään hintaan. Kaukolämmön hinta onkin noussut viime vuosina ja Sivonen ja Hintsala arvioivat hinnankorotuspaineita olevan myös tulevaisuudessa. Lisäksi monet loppukäyttäjät miettivät heidän mukaansa yhä enemmän myös lämmityksestä aiheutuvia päästöjä.

Öljy- tai sähkölämmitystä myös käytössä

Öljylämmitys on vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä, jossa tilojen lämmitys tapahtuu keskitetysti öljykattilassa lämmitettävän kiertoveden avulla.

Järjestelmä tuottaa sekä huonetilojen että lämpimän käyttöveden tarvitseman energian, jolloin erillistä lämmönsäilöä ei tarvita. Mahdollisten häiriöiden varalta öljylämmityskattilassa on myös sähkövastukset.

Öljylämmitys perustuu kuitenkin fossiilisiin polttoaineisiin. Sivonen ja Hintsala huomauttavat, että nykyisessä hallitusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että fossiilisen öljyn käyttöä lämmityksessä luovutaan asteittain 2030-luvun alkuun mennessä.

– Myös öljyn hinta on ollut pääasiallisesti nousussa, vaikka koronakevyt on tehnyt siihen poikkeuksen, he kertovat. Öljykattila ja -poltin vaativat lisäksi huollon ja puhdistuksen 1–2 vuoden välein, joka lisäksi öljysäiliö tulisi puhdistaa 5–10 vuoden välein.

Taloyhtiössä saatetaan käyttää myös sähkölämmitystä, joka voi olla joko niin sanottu kuivasähkölämmitys tai vesikiertoinen.

– Kuivan sähkölämmityksen hyvä puoli on huone- tai laitekohtainen säädettävyyden, energia-asiantuntijat toteavat. Sähkö-

»



Suihkujen Ferrari

- Suihkupää säästää vettä 20–50 prosenttia.
- Heti säästöä taloyhtiön vesilaskussa, jopa tuhansia euroja vuodessa.
- Aroma Sense -suihkut nostavat veden virtausnopeutta 200–400 prosenttia.
- Virtausnopeuden ansiosta verkoston painetta voidaan laskea.
- Paineen lasku säästää taloyhtiön putkistoa ja pidentää sen ikää.



Aroma Sense
Suihkujen Ferrari

suihkujenferrari.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





- STEICO puukuitueristeet -
- Puhallusvillaa -
- Yläpohjasaneerauksia -



Lisäeristämällä säästät energiaa ja lisää asumismukavuutta. Eristämme saneeraus-, lisäeristys- ja uudiskohteet. Puhallamme puukuitu-, lasi- ja kivivillaa.

Tuomme maahan saksalaisia STEICO puukuitueristeitä. Tuotteet ovat luonnonmukaisia ja ekologisia. Tuotteet valmistetaan ympäristöystävällisin menetelmin havupuusta.



www.wooljack.fi • 0400 509 050 / 0400 484 202



Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ



Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

- » 50 huoneiston taloyhtiössä tuottoa jopa 50 000€
- » Vedensäästöä jopa 20%-30%
- » Lämmönsäästöä jopa 10%-20%

Investoinnit maksaneet itsensä takaisin yleensä 0,5-2 vuodessa. Useimmille taloyhtiöille asennukset siten, että heti 1. vuodesta alkaen jäisi enemmän rahaa kuin jos mitään ei tehtäisi.

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



Kysy lisää!
050 595 6699
info@uvoy.fi
www.uvoy.fi

Pixabay



lämmitys on heidän mukaansa kuitenkin usein käytössä suhteellisen kallis. Sen tehostamiseen on tosin olemassa monia keinoja.

Päätavoitteena kustannussäästöt

Sivonen ja Hintsala kertovat useimmiten lämmitysjärjestelmän vaihdon syynä olevan energian hinnan nousu ja halu pitää vastikkeet kurissa. Parhaimmillaan kustannukset vähenevät, asumismukavuus paranee ja myös huoltotarve pienenee. Usein valintaan vaikuttaa myös halu siirtyä uusiutuvaan energiaan.

Esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut ovatkin heidän mukaansa yleistyneet kerrostaloissa:

– Tällä hetkellä yleisin uudistus on maalämpöjärjestelmä, mutta myös ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä voi olla kannattava. Lisäksi kaukolämmön rinnalle asennetaan poistoilma-lämpöpumppuja etenkin taloyhtiöissä, joissa on koneellinen poistoilmanvaihto.

Energia-asiantuntijat huomauttavat, että lämpöpumpputekniikalla toteutettu lämmitysjärjestelmä voi olla parhaimmillaan hyvinkin taloudellinen ja ekologinen investointi.

Taloyhtiöihin asennetaan myös entistä enemmän erilaisia lämmitystä ohjaavia digitaalisia järjestelmiä. Sivonen ja Hintsala kertovat, että hyödyntämällä huoneistokohtaisia antureita voidaan lämpötilaa ohjata tarpeenmukaisemmin ja parhaimmillaan vähentää energiankulutusta ja pienentää tehohuippuja, jolloin voidaan säästää myös tehomaksuissa.

– On kuitenkin hyvä huomioida, että perinteiselläkin järjestelmällä on mahdollista saavuttaa varsin hyvä lopputulos, kunhan järjestelmän laitteet ovat kunnossa ja lämmitysverkosto tasapainossa. Lisäksi huoneistojen ja yleisten tilojen lämpötiloja kannattaa mitata taloyhtiön toimesta säännöllisesti. Myös asuminen olosuhteita on hyvä selvittää asukaskyselyillä.



Mistä lähteä liikkeelle lämmitysremontissa?

Ennen lämmitysjärjestelmän vaihtoa on hyvä miettiä, olisiko lämmityksen kulutusta mahdollista pienentää kustannustehokkailla energiatehokkuustoimilla. Sivonen ja Hintsala huomauttavat, että pienentämällä lämmityksen kulutusta voidaan samalla pienentää tulevaa investointia.

– Parhaimmassa tapauksessa isomman lämmitysjärjestelmän hinnalla tehdään energiatehokkuustoimet ja investoidaan pienempään lämmitysjärjestelmään. Ja jatkossa kulutetaan vähemmän lämpöä ja saadaan entistä paremmat kustannussäästöt.

He neuvovat taloyhtiöitä ottamaan hankkeeseen mukaan asiantuntevan suunnittelijan jo heti alussa. Jo alkumetreillä kannattaa myös kartoittaa taloyhtiön tilanne ja teettää kuntoarvio tai kuntotutkimus, mikäli niitä ei ole jo tehty.

– Olennaista on selvittää esimerkiksi olemassa olevan lämmitysjärjestelmän kunto, lämmitysverkoston kunto ja tasapaino – eli lämpötilaerot huoneistojen välillä – sekä taloyhtiön tulevat remontit.

Huomioitavia tekijöitä ovat muun muassa taloyhtiön lämmöntarve, lämmitysverkoston kulkevan veden lämpötila etenkin kylmimpinä aikoina sekä lämpimän veden kulutus.

– On myös hyvä muistaa ARA:n energiatuki ja selvittää heti alussa, onko suunnitelluilla toimenpiteillä sen saamisen mahdollisuuksia.

Kustannustehokkuuteen vaikuttaa moni asia

Ei ole mitenkään yksiselitteistä, millainen lämmitysratkaisu olisi taloyhtiön kannalta ”paras”, ja miten uudistus olisi kannattavinta toteuttaa. Sivonen ja Hintsala kertovat, että suunnittelussa on huomiotava yhtä lailla taloyhtiön tehdyt ja tulevat remontit kuin sen nykyisen lämmitysjärjestelmän ikä ja käyttöikä – ja paljon muuta.

Hyvityslaskennan hyöty taloyhtiöissä?

ESISELVITYKSET aurinkosähköhankkeista kiinteistöille:

- VOIMALAN MITOITUS sähkön tuntikulutuksen ja muiden reunaehtojen perusteella
- ODOTETTU KANNATTAVUUS
- Tarjouspyynnöt ja muu hankintakonsultointi

www.utuapu.fi

Puh: 050 1445

markku.tahkokorpi@utuapu.com



Kustannustehokkuuteen vaikuttavat muun muassa rakennuksen nykyinen lämmitys- ja lämmönjakojärjestelmä sekä laitteiden kunto, kuin myös taloyhtiön lämmönkulutus ja kulutuksen profiili.

Lämpimän veden käyttö on otettava mitoituksessa huomioon, kuten myös lämmitysverkoston lämpötilat, sillä korkeat lämpötilat vaativat enemmän lämpöpumpulta. Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmänkin rajaa pois tiettyjä vaihtoehtoja: vaikkapa poistoilmalämpöpumppu on mahdollinen vain jos käytössä on koneellinen poistoilmanvaihto.

– Rakennus saattaa olla myös suojeltu, jolloin sen ulkonäköä ei saa muuttaa. Ja taloyhtiön piha-alueesta on kiinni se, riittääkö ala lämpökaivoille ja onko poraaminen ylipäättään mahdollista sekä missä syvyydessä kallio on.

Puutteellinen suunnittelu tyypillinen virhe

Kun kustannussäästöjä tavoitteleva taloyhtiö päätyy uudistamaan lämmitysjärjestelmänsä, saadut hyödyt eivät olekaan aina välttämättä niin suuria kuin toivottiin.

Sivonen ja Hintsala pitävät yhtenä kompastuskivenä liian kovaa kiirettä, jonka vuoksi hanketta ei suunnitella tarpeeksi ennakoon. Lisäksi usein taloyhtiöt tekevät vain yhden remontin kerrallaan sen sijaan, että yhdistäisivät useita remontteja samaan hankkeeseen.

– Ei mietitä kokonaisuutta, vaan vain yhtä asiaa, he harmittelevat.

Joissain tapauksissa uusi järjestelmä mitoitetaan väärin: esimerkiksi maalämpökaivoja on liian vähän tai ne on porattu liian mataliksi, tai lämpöpumppu väärän kokoinen. Lisäksi ongelmia voi koitua, jos taloyhtiön osakkaita ja asukkaita ei oteta tarpeeksi mukaan hankkeeseen:

– Se voi vaikeuttaa päätöksentekoa tai itse remontin suorittamista.

Energia-asiantuntijat varoittavat taloyhtiöitä myös laskemasta liian rohkeita takaisinmaksuaikoja. Lisäksi olisi suotavaa pyytää urakkaa varten useita tarjouksia eikä luottaa vain yhteen toimittajaan.

– Järjestelmien käyttöönotto-opastus unohtuu, jolloin järjestelmää ei osata käyttää optimaalisesti. Myös seuranta unohtuu, jolloin ei nähdä vaihdon todellisia tuloksia, he mainitsevat vielä lisäesimerkkeinä lämmitysremonttien tyypillisistä virheistä.

Suurin osa lämmitysjärjestelmistä on Sivosen ja Hintsalan mukaan kuitenkin hyvin helppohoitaisia. Tärkeää on, että huoltoyhtiö osaa käyttää uutta järjestelmää ja kaikki tietävät huolto- tehtävien vastuut.

– Lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmiin on mahdollista saada myös etävalvonta. Joissakin tapauksissa tällaisten palvelujen hyödyntäminen voi olla järkevää. ■

KODINPORTTI

Älykkäät porrasmäntät
ja etäohjelmistot

Etätyöskentelyn tehokkaat ratkaisut asukasviestintään taloyhtiöille ja kiinteistöalan ammattilaisille.

Aito kosketuksella toimiva **Kodinportti** on laadukas ja pitkäikäinen porrasmäntäratkaisu. Se sisältää myös nykyaikaiset mobiili- ja tietokonekoneelliset.

Asukasviestintä ja yhteisten tilojen varaaminen siirtyvät nykyaikaan -
kohottaen kiinteistön arvoa. Soveltuu etätyöskentelyyn.

Kosketustaulujen käyttö on helppoa jokaiselle. Voit myös valita pelkät ohjelmistot ja lisätä taulut myöhemmin.

Kodinportti-tauluun on saatavissa tunnistautuminen **iLOQ S10** -avaimella.

Lisäksi iLOQ-kulunvalvonta voidaan liittää Kodinportin varauskalentereihin, jolloin pääsy tilaan on vain varattuna aikana. Toimii iLOQ S10 ja S5 -avaimien kanssa.



KODINPORTTI MOBILE

Kodinportti Mobile on oma sovellus Kodinportin asukaskäyttäjille. Kodinportti Mobile on ladattavissa suoraan älypuhelimien ja tabletteihin. Kodinportti Mobile toimii suomen, ruotsin ja englannin kielillä.

Kodinportti Mobilella asukas voi lukea ilmoitusosion tiedotteet ja muut tärkeät tiedot liitteineen. Käyttäjä voi vastaanottaa push-viestillä ilmoituksen uudesta tärkeästä tiedotteesta.

Ilmoitustaulun sisältöä hallinnoidaan Kodinportaali-etäliittymän kautta.

Varauskalenteritoiminnon avulla käyttäjä voi tehdä varauksia yhteisiin tiloihin, kuten sauna- ja pyykkipesutiloihin.



Kestävä	Useita käyttökieliä	Tiedotteiden ajastus
Kattava takuu	Varauskalenteri	Tapahtumakalenteri
Yksilöitävissä	Käyttäjätunnistus	Mobiilikäyttö

KODINPORTTI

050 562 9922
050 562 3408

myynti@kodinportti.fi
www.kodinportti.fi

KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI- JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



KUVAUS

**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



PUMPPAAMO

**MYÖS
paikkasuokitus**



SUKITUS

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



IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME

CAPSE
— VESITEKNIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

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



Teksti: Tiina Raatikainen

PUTKIREMONTTIA EI KANNATA JÄTTÄÄ VIIME TIPPAAN – EIKÄ VARSINKAAN ENSIMMÄISEEN VUOTOON

Putkiremontti maksaa aina paljon, mutta sen voi tehdä myös järkevästi. Järkevää tekemistä on tehdä putkiremontti ajoissa ja suunnitella se hyvin. Vielä tällä hetkellä turhan monessa taloyhtiössä putkiremonttiin herätään vasta, kun ongelmia ilmenee.

»

SILOTEK®
SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI



**Putkiremontteihin
laadukkaat ja nopeuttavat
valmiselementit.**

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

**Löydä putkiremontin
UUSI ULOTTOVUUS
www.silotek.fi**

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

Dreamstime



Isännöintiin kehitysjohtaja **Reetta Yrttimaa** toteaa, että putkiremontti on iso remontti ja tulee joka tapauksessa kalliiksi.

– On vaikea antaa mitään nyrkkisääntöä siitä, miten putkiremontin voisi tehdä kustannustehokkaasti. Putkiremontin hintaan vaikuttaa moni asia, kuten se, mitä menetelmiä käytetään ja mitä remontin yhteydessä tehdään.

Ajoissa liikkeelle lähteminen ja huolellinen suunnittelu ovat Yrttimaan mukaan oikeastaan ainoita tapoja, joilla putkiremontin hintaan ja korjausvelan kertymiseen voidaan vaikuttaa.

– Suunnittelemiseen kannattaa varata aikaa. Se on tärkeää rahoituksen kannalta ja vaikuttaa siihen, millä ehdoilla lainaa saadaan. Kun suunnitellaan huolella ja lähdetään tarpeeksi ajoissa liikkeelle, saadaan myös hyvät urakkatarjoukset.

Isännöintiin kyselyt vuosien varrelta ovat osoittaneet, että monissa taloyhtiöissä putkiremontteihin herätään vasta, kun putket on jo ajettu loppuun. Isännöintiin putkiremonttibarometrista vuodelta 2019 käy ilmi, että 45 prosentissa tapauksista putkistossa esille tulleet vuodot vaikuttivat ratkaisevasti putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen.

– Tämä nostaa kustannuksia, kun joudutaan korjaamaan vesivahinkoja. Suunnitelmat joudutaan myös tekemään liian nopeasti, rahoituksen saaminen voi olla vaikeaa eikä saada parhaita urakkatarjouksia, kun urakoitsijoilla ei juuri sillä hetkellä ole aikaa, Yrttimaa luettelee viime tippaan jätettyjen putkiremonttien ongelmia.

– Lasi on onneksi puoliksi täynnä, sillä puolet taloyhtiöistä lähtee suunnittelemaan putkiremonttia ajoissa, jo kuntotutkimuksen perusteella.



Mistä halvimalla saadaan?

Tuoreimman putkiremonttibarometrin perusteella urakoitsijan valintaan vaikuttavat eniten hinta, maine ja aikataulut, tässä järjestyksessä. Yrttimaa muistuttaa, että urakoitsijaa valittaessa ei kuitenkaan pidä kiinnittää huomiota pelkkään hintaan.

- Jos hinta on selkeästi liian alhainen, hälytyskellojen pitäisi soida. Mitä tarjouksesta puuttuu, onko urakoitsijan talous kunossa. Viime syksynä yhdessä taloyhtiössä närkästyttiin, kun isännöitsijä ei suositellutkaan halvinta tarjousta. Isännöitsijä oli tarkastanut kyseisen yrittäjän taloustiedot eikä sen vuoksi kannattanut kyseisen yrittäjän valintaa, Yrttimaa kertoo.

- Taloyhtiön hallituksen ja osakkaiden kannattaisi kuunnella asiantuntijaa näissä asioissa. Ei isännöitsijä yleensä ilkeyttään suosittele kalliimman tarjouksen hyväksymistä.

Yrttimaa kertoo, että niiden kymmenen vuoden aikana, kun putkibarometreja on tehty, hinta ja urakoitsijan maine ovat olleet valintaperusteiden kärjessä.

- Aikataulut ovat nousseet viime vuosina aiempaa korkeammalle. Putkiremonteista toivotaan nopeita.

Putkiremontit pelottavat taloyhtiöiden hallituksia etukäteen, mutta ne sujuvat Yrttimaan mukaan pääsääntöisesti todella hyvin.

- Tiedottaminen on parantunut vuosien aikana huomasti, ja nykyään urakoitsijat ymmärtävät, että kyse on palvelusta. Suomessa on ehtinyt tulla jo sen verran putkiremontti-ikänsä pääsyttä rakennuskantaa, että kokemusta on kertynyt ja tiedottamisen merkitys remonttien hyvän sujumisen kannalta ymmärretään tänä päivänä paremmin. Tämä on tietenkin kiva huomata.

Uusin putkiremonttibarometri viittaa myös siihen, että lähi-



Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

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

LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuntoarvioijat

VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuvaajat
Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhtelulaitteisto

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








LINJASANEERAUKSEN KOKENUT AMMATTILAINEN



PEETA
KORJAUSRAKENTAMINEN

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

vuosina taloyhtiöiden päätöksenteossa tulevat korostumaan putkiremonttien yhteydessä tehtävät energiansäästöratkaisut.

– On mielenkiintoista seurata, miten tämä tulee näkymään jatkossa. Asuntojen ja kiinteistöjen puolella on energiansäästössä paljon parantamisen varaa.

Taloyhtiöiden päätöksentekoon vaikuttavissa asioissa tärkeiksi nähtiin myös projektin vastuusuhteiden selkeys ja läpinäkyvyys. Ehkä hieman yllättäenkin tärkeäksi asiaksi nousi myös se, että urakoitsija käyttää omia työntekijöitään.

Rahoituksen kanssa ajoissa liikkeelle

Putkiremonttibarometrissa kysyttiin myös taloyhtiöiltä rahoituksesta ja siitä, missä vaiheessa sitä oli haettu. 12 prosenttia vastanneista oli hakenut rahoitusta jo ennen hankesuunnittelun aloitusta, 15 prosenttia sen alussa ja ylivoimaisesti suurin osa eli 58 prosenttia vasta hankesuunnitteluvaiheen jälkeen.

Rahoituksen saaminen on vaikeutunut, minkä vuoksi rahoitusta kannattaa lähteä suunnittelemaan ja hakemaan ajoissa. Yrttimaa näkee, että rahoitusta olisi hyvä lähteä selvittämään jo ennen hankesuunnittelun aloittamista.

– Lainan saaminen ei ole enää mikään läpihuutojuttu. Nykyinen tilanne vaatii isännöitsijän ammattitaidolta ja neuvottelutaidoilta paljon. Jos omasta pankista ei saa lainaa, isän-

nöitsijän ei pidä luovuttaa vaan jatkaa lainan kysymistä muilta rahoituslaitoksilta.

Vaikutukset asunnon hintaan?

Barometrissa kysyttiin myös, millainen käsitys asukkailla on siitä, miten putkiremontti vaikuttaa asunnon arvoon.

– 70 prosentilla vastanneista oli realistinen käsitys eli se, että putkiremontti ei nosta asunnon arvoa. Putkiremontit ovat normaalia kiinteistön ylläpitoa ja ne pitää vain tehdä. Eri asia tieteenkin on, jos putkiremontin yhteydessä tehdään selvä tasokorotus huoneistoon, hienompi kylpyhuone ja kunnon keittiöremontti, Yrttimaa sanoo.

Putkiremontin tekemisellä tai tekemättä jättämisellä on kuitenkin vaikutusta asuntojen hintaan ja kysyntään.

– Tulossa oleva putkiremontti laskee tunnetusti hintoja. Paikempi tilanne on kuitenkin, jos rakennuksen ikä on sellainen, että putkiremontti pitäisi olla iän puolesta tehtynä tai ainakin suunnitteilla eikä sitä ole edes suunnitelmassa. Ostajat tajuavat, että kaikki ei ole taloyhtiössä kohdallaan ja pelästyvät. Kun putkiremontti on tehty, rauhoittaa se puolestaan ostajia.

Lähde: Putkiremonttibarometri 2019 / Isännöintiliitto ■



KORJAUSPARTNERIT

Korjausrakentamisen kokenein kumppani

HANKE- JA TOTEUTUSSUUNNITTELU | PROJEKTINJOHTO | URAKAN VALVONTA | KUMPPANUUS-HANKEMALLI | TEKNISET ASIAINTUNTIJAPALVELUT

Tarjoamme vankkaa osaamistamme kaikkiin kiinteistön ja sen käyttäjien tarpeisiin erilaisista selvityksistä ja kartoituksista aina korjaustöiden suunnitteluun ja urakan valmistelun ja valvonnan kautta kiinteistön ylläpidon palveluihin.

HELSINKI toimisto@korjauspartnerit.fi
puh. 029 309 9000 (ma-pe klo 8.30-16.30)

TURKU turku@korjauspartnerit.fi
puh. 0400 218 811

KORJAUSPARTNERIT – LUOTTOKUMPPANISI VUOSIKYMMENTEN KOKEMUKSELLA – WWW.KORJAUSPARTNERIT.FI



TOISTUVAT VIEMÄRITUKOKSET HERÄTTÄVÄT TOIMIMAAN

Vesi- ja viemärijärjestelmän elinkaari on rajallinen, ja tukokset ja vuodot putkistossa ovat jo selvä merkki ongelmista. Taloyhtiö voi välttää kalliit vesivahingot parhaiten kunnostamalla tai uusimalla kuluneet putkistot hyvissä ajoin.

Asuinrakennusten oikea-aikaisen putkiremontin merkityksestä on toivotettu moneen otteeseen. Silti taloyhtiöissä saatetaan tyytyä vain availemaan tukkeutuneita viemäreitä vähän väliä, ja suuremmat toimenpiteet lykätään vielä pariaksi vuodeksi eteenpäin – kerta toisensa jälkeen.

Jos viemäriässä on rakenteellista vikaa, painumia tai irronneita tiivisteitä, siihen kertyy helposti ajan mittaan lietettä, joka tukkii lopulta viemärin. Myös vanhoista valurautaisista viemäreistä irtoava ruoste aiheuttaa tukoksia.

Yksittäisen viemäritukoksen avaaminen voi maksaa satasia. Toistuvasti tehtynä niistä kertyykin taloyhtiölle lasku, joka olisi parempi vält-

tää. Pahimmillaan tukokset voivat aiheuttaa myös kalliita vesivahinkoja sekä rakenteisiin että asuntoihin.

Toiminnallisia virheitä viemäreissä

Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija **Arto Kemppainen** kertoo viemäriverkoston teknisen käyttöiän olevan yleisesti 40–50 vuotta.

– Järjestelmään voi tulla toiminnallisia häiriöitä, esimerkiksi painumia ja kaatovirheitä, jotka voivat olla peräisin jo rakennusaikana tehdyistä asennusvirheistä.

»

Toiminnalliset virheet esiintyvät hänen mukaansa yleensä vaaka- ja pohjaviemäreissä. Niiden seurauksena viemäri voi vetää huonosti tai putkistoon muodostuu tukoksia.

Toiminnalliset ongelmat voivat aiheutua kuitenkin myös viemärimateriaalin heikkouksista. Kemppainen kertoo esimerkiksi ruostumisen aiheuttavan valurautaviemäriin tukkeutumia ja vuotoja.

Valurautaviemäreissä on havaittu myös huonosta laadusta ja asennusvirheistä johtuvia ennenaikaisia ruostumisia ja vuotoja. Niitä on ollut Kemppaisen mukaan jopa 2000-luvulla asennetuissa viemäreissä.

– Viemäriin tehdyissä siirtokorjauksissa, kuten sukitusissa ja pinnoituksissa on havaittu myös toiminnallisia ongelmia ja vuotoja, hän mainitsee.

Viemärikuvaus selvittää tukosten syyt

Kemppainen toteaa, että oikein rakennettu ja hyvässä teknisessä kunnossa oleva viemärijärjestelmä ei juurikaan tarvitse kunnossapitoa.

– Kun järjestelmään tulee häiriöitä, esimerkiksi tukoksen syy tulee ehdottomasti selvittää, eikä ainoastaan avata viemäriä ja huuhdella huuhtelemisen ilosta.

Epämääräisten tukosten selvittämiseksi viemäriverkosto tulee ensinnäkin kuvata. Kuvauksesta tulisi myös saada hyvä dokumentaatio, jonka pohjalta korjaustoimenpide voidaan suunnitella.

Kemppainen kertoo viemäriin kuvaamisen edellyttävän sitä, että viemäri ensin huuhdellaan.

– Viemärikuvaus käytetään myös vettä, jotta saadaan viemäriin kaato ja toiminta selville.

Viemäreille ei ole kuitenkaan Kemppaisen mukaan kirjattu varsinaista huoltotarvetta esimerkiksi LVI- ja KH-kortteihin.

– Mielestäni huuhtelu ei saa olla automaatio, vaan toiminnallisen häiriön yhteydessä tehtävä, ja silloinkin ongelman syy tulee selvittää, hän painottaa.

– Toki viemäriin kertyy rasvaa, ja jos se on tukkeuman syy, niin olisi hyvä tiedottaa osakkaita ongelman aiheuttajasta ja muistuttaa hyvistä tavoista rasvan käsittelystä.

Heikosti vetävä viemäri on merkki ongelmista

Kerrostaloissa jätevedet on yhdistetty pystyviemäriin, eli samassa viemäriinlassa on useita asuntoja eri kerroksissa. Kun linjaan tulee tukos, patoutunut jätevesi pyrkii tulemaan ulos tavallisesti lattiakaivon kautta jonkin epäonnisen asukkaan huoneistossa.

Vesivahinkoja voikin tapahtua yleisimmin juuri kerrostaloissa. Missä vaiheessa taloyhtiön olisi sitten syytä ryhtyä tutkimaan viemäriputkiston kuntoa tarkemmin? Varoitusmerkit ovat Kemppaisen mukaan selkeät:

– Mikäli viemäri ei vedä hyvin tai tukkeutuu, eli tulee toiminnallisia häiriöitä, viemärit on syytä kuvauttaa.

Viemärikuvaus tekijäksi hän neuvoa valitsemaan ammattilaisen, jolla on LVV- eli lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkijan pätevyys.

– Häneltä saa myös kunnollisen raportin viemäreiden kunnosta.

Ennen pitkää viemäri tulee kuitenkin väistämättä saneerausikään. Kemppainen muistuttaa, että putkiremontin tarve tulee vastaan putkiston teknisen käyttöiän lopussa.

– Eli noin 50-vuotias putkisto on uusimiskunnossa, hän sanoo.

– Jos järjestelmässä on materiaalivikojen tai muiden syiden vuoksi jatkuvia toiminnallisia ongelmia, niin silloin tietysti joudutaan viemäreitä uusimaan.



Asbestikartoitus on tärkeä osa remonttia

Työterveyslaitoksen mukaan asbestia käytettiin eniten rakennusmateriaaleissa 1960- ja 1970-luvuilla. Monet noina vuosina rakennetuista taloyhtiöistä ovat parhaillaan putkiremontin edessä, joten asbestikartoituskin tulee niissä ajankohtaiseksi.

Rakenteita purettaessa hengitysilmaan vapautuu asbestihiukkasia, jotka ovat vaarallisia niin remonttityöntekijöiden kuin asukkaidenkin terveydelle. Vuonna 2016 voimaan tullut uusi asbestilaki teki asbestikartoituksesta pakollisen vanhempien kohteiden rakennushankkeissa.

– Asbestikartoitus tulee tehdä aina ennen vuotta 1994 rakennetuissa taloissa, tarkentaa Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija Arto Kemppainen.

Asbestilainsäädännön kiristyttyä alan toimijat varoittelivat sen nostavan myös putkiremonttien hintaa. Eräiden arvioiden mukaan suuressa putkiremontissa asbestikartoitus aiheuttaisi jopa 10 000 euron ylimääräiset kustannukset. Asbestipurku myös pidentää remontin aikatauluja.

– Putkiremonttien yhteydessä asbestikartoitus ja asbestipurku ovat arkipäivää ja osa remonttia. Kulupuolta ei voi erotella, koska kyseessä on lakisääteinen tehtävä, painottaa Kemppainen.

Asbestikartoitus onkin hyvä teettää pätevällä ammattilaisella jo putkiremontin suunnitteluvaiheessa. Kartoituksessa selvitetään asbestin sijainti, määrä, laatu ja pölyvyys.

Kemppainen toteaa, että asbestia sisältävät materiaalit on aina purettava asbestipurkuna ja osastoituna. Vaikka kohteessa ei olisikaan asbestia, voidaan silti miettiä, tehdäänkö purku niin sanotusti asbestipurkuna. Se helpottaa purkutöissä olennaista pölynhallintaa, josta on urakassa joka tapauksessa laadittava aina oma suunnitelmansa muun muassa alipaineistuksen ja osastoinnin osalta. ■

Joustavia putkiremontteja kustannustehokkaasti

Putkiremontti ei ole halpaa huvia, mutta ammattitaitoinen suunnittelutoimisto voi säästää taloyhtiölle siinä merkittäviä summia.

Taloyhtiöissä on kuultu monenlaisia kauhutarinoita kalliista ja kuukausia venyvistä putkiremonteista. Linjasaneeraus on toki kustannuksiltaan ja kestoltaan mittava hanke missä tahansa taloyhtiössä. Suunnittelutoimisto Rusttetin RusttetMonio-yhteistoimintamallilla se saadaan kuitenkin vietyä läpi mahdollisimman jouhevasti ja kustannustehokkaasti.

– Se on itse kehittämämme malli, jossa urakoitsija otetaan mukaan suunnitteluun, mutta urakka on kuitenkin kokonaishintainen, kertoo yrityksen perustaja **Timo Haapea**.

Korjausrakentamisessa yllätyksiä tulee vastaan väkisinkin. Jos remontin aikana ilmenee tarvetta lisätöille, ne vaativat pikaisia päätöksiä eikä niitä voi kilpailuttaa – joten ne vaikuttavat hankkeen kustannuksiin ja mahdollisesti aikatauluun.

– Siksi on parempi, että lisätöiden osuus on mahdollisimman pieni, Haapea painottaa.

RusttetMonio-mallissa mahdolliset lisätyöt ja hyvitykset pyritään saamaan selville jo suunnittelun aikana.

– Urakoitsija pystyy sitten jo aikaisessa vaiheessa resursoimaan hankkeen aikataulutehokkaasti. Tehtävillä kiinteistökierroksilla osakasmuutoksetkin saadaan selvitettyä aikaisessa vaiheessa, eikä vasta silloin, kun työmaa on jo käynnissä.

Haapea arvioi, että toimintamallin avulla eräässäkin taloyhtiökohteessa huoneistokohtainen työaika lyheni noin 1–2 viikkoa. Koska kyseessä on kaikkiaan 50 huoneiston kohde, kokonaisuudessaan aikaa säästyi lähes 1,5 kuukautta.

Monialainen ja kokenut toimija

Suunnittelutoimisto Rusttetilla on linjasaneerauksista ja muista korjaushankkeista yli 20 vuoden kokemus. Vuonna 2017 perustettu yritys on parissa vuodessa kasvanut noin 20 työntekijän suunnittelutoimistoksi, jossa on vankka kokemus ja tietotaito remonteista.

– Meillä on kaikki toiminnot, mitä suuremmillakin toimijoilla on, ja pystymme sitä kautta kustannustehokkaaseen ja jouhevaan toimintaan, kertoo Timo Haapea.

Rusttetilta saa LVI-, sähkö- ja rakennesuunnittelun lisäksi myös korjausrakentamisen valvontaa. Haapea huomauttaa, että kun suunnittelija valvoo itse työnsä toteutumista, työmaaorganisaatiokin on pienempi.

– Suunnittelija tietää, mitä on suunnitellut ja miksi. Työ voidaan toteuttaa ja mahdolliset muutokset siunata heti siinä työmaalla. Jos otetaan ulkopuolinen valvoja, suunnitelmien muuttamiseen tarvitaan aina suunnittelijan hyväksyntä. Teemme kuitenkin itsekin valvontatehtäviä toisten suunnittelutoimistojen suunnitelmilla ja molemmissa tapoissa on puolensa.

Hyvä suunnittelu säästää aikaa ja rahaa

Asiansa osaavalla suunnittelutoimistolla on suuri merkitys niin remontin budjetin kuin aikataulunkin pitämiselle. Jos suunnitelmat ovat puutteelliset tai väärin tehty, se voi jopa viivästyttää hankkeen aikataulua.

– Mielestäni suunnittelijan kokemus tarkoittaa juuri sitä, että voidaan käyttää sitä sopivinta menetelmää, kun se on teknisesti ja taloudellisesti järkevää, Haapea toteaa. Hybridiratkaisu, joka pohjautuu saneerattavan kohteen todelliseen tilanteeseen, on hänen mukaansa usein kustannustehokkain ja järkevin vaihtoehto.

Esimerkkinä Haapea mainitsee hankkeen, joka Suunnittelutoimisto Rusttetilla on parhaillaan projektinjohdossa. Sen suunnitelmat olivat olleet jo valmiit, kun taloyhtiö päättikin vaihtaa projektipäällikön ja ottaa heidät mukaan.

– Tarkistimme suunnitelmat ja näimme niissä niin paljon puutteita ja virheitä, että ilmoitimme yhtiölle että näillä ei hanketta voi lähteä tekemään.

Suunnittelu käynnistettiin siis uudestaan, ja sillä haetaan noin puolen miljoonan euron säästöjä remontin kustannuksiin. Haapea huomauttaa, että hankkeen kustannukset ovat kokonaisuudessaan vajaa 10 miljoonaa, joten tavoitellut säästöt ovat siitä vain 5 prosenttia – mutta silti merkittävä summa.



Rusttet 
SUUNNITTELUTOIMISTO

Suunnittelutoimisto Rusttet Oy
puh. 045 222 5626
myynti@rusttet.fi, www.rusttet.fi

Uusiutuvaa energiaa ja sähköautojen latausta parhaalla palveluasenteella

Datasilta Oy:n kilpailuvalttina on alusta asti ollut reipas palveluasenne.

Yritys saa hyvää palautetta etenkin ammattitaitoisista ja mukavista asentajistaan.

Eräs Datasilta Oy:n asiakkaista etsi puolenkymmentä vuotta sitten toteuttajia nopeasti kasvavaan uuteen tuoteryhmään, aurinkosähköjärjestelmiin. Datasillassa päätettiin ottaa uusi haasteen vastaan, ja aurinkosähköjärjestelmien asennus alkoi.

Pian yrityksessä huomattiin, että samat asiakkaat ovat usein kiinnostuneita myös sähköautojen hankinnasta, joihin kyseltiin latauslaitteita. Sähköautojen latausratkaisuihin päätettiin syventyä tarkemmin. Nykyään näistä kahdesta tuoteryhmästä on muodostunut sähköasennusten keskeisimmät tuoteryhmät. Sekä aurinkosähköjärjestelmiä että sähköautojen latauslaitteita yritys on asentanut jo satoja, niin asunto-yhtiöihin, toimitiloihin, kuin omakotitaloihin.

Aurinkosähköjärjestelmät ja sähköautojen latausratkaisut räätälöidään aina kohteen tarpeiden mukaan. Ratkaisuja on monenlaisia, joista etsitään kohteeseen sopivin ratkaisu.

– Toisissa kohteissa toimimme pääurakoitsijana laajemmissa kokonaisuuksissa, joissa pihan sähkö- ja tietoliikenneinfraa uusitaan perusteellisesti. Toisiin kohteisiin asennamme pelkästään laitteita valmiiksi kaapeloiduille paikoille ja kolmannessa paikassa jotain siltä väliltä, kertoo Datasillan toimitusjohtaja **Antti Karjalainen**.

Kilpailuvalttina palveluasenne

Datasilta Oy näyttää hyvää esimerkkiä muillekin sähköasennusalan toimijoille. Nuorehkosta iästään huolimatta yritys on jo onnistunut saavuttamaan hyvän maineen. Työn korkea laatu ja aikataulujen pitäminen selittävät mainetta, mutta sen takana ovat ennen kaikkea yrityksen työntekijät.

– Maine on tullut hyvästä palvelusta. Asiakaspalautteen mukaan etenkin asentajamme ovat ammattitaitoisia, mukavia ja sosiaalisesti taitavia. Vastaavasti asentajat kokevat työssään tärkeäksi sen, että asiakkaat saavat hyvän asiakaskokemuksen, Datasillan toimitusjohtaja Antti Karjalainen kertoo.

Datasilta Oy palvelee asiakkaitaan monipuolisesti seitsemänkymmenen ammattilaisen voimin. Yrityksen kautta järjestyvät aurinkosähköjärjestelmien ja sähköautojen latausratkaisujen lisäksi myös laadukkaat tietoliikennetilat ja puhelinjärjestelmät, niin suurissa kuin pienissä kohteissa, Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa.

Sähköautojen lataus puhututtaa taloyhtiöissä

Sähköautojen ja ladattavien hybridien myynti kasvaa vauhdilla. Useissa taloyhtiöissä asia on jo noussut keskusteluihin ja jos ei ole, niin pian näin käy. Asiaan kannattaa varautua jo ennen kuin ensimmäinen sähköauto on yhtiön pihassa ja selvittää jo etukäteen latauspisteiden to-

teutusmahdollisuudet.

Taloyhtiöissä sähköasennuksia koskevien suositusten ja säännösten lisäksi myös asunto-osakeyhtiölaki on otettava huomioon toteutuksessa. Toisiin yhtiöihin latauspisteitä voidaan toteuttaa ilman suurempia muutoksia. Toisiin taas ensimmäinen latauspiste vaatii muutoksia yhtiön sähköinfraan. Paritaloista ja erillistaloista koostuviin yhtiöihin taas saattaakin olla järkevämpää toteuttaa latauslaitteet osakkaiden omina hankintoina, asuntojen omista sähkökeskuksista.



Datasilta Oy
www.datasilta.fi

Lauri Ahlsten,
myyntipäällikkö
050 466 9900,
lauri.ahlsten@datasilta.fi

Antti Karjalainen,
toimitusjohtaja
050 994 2327,
antti.karjalainen@datasilta.fi



Kokonaisvaltaisia linjasaneerauksia vahvalla kokemuksella

Kun yrityksen avainhenkilöt ovat kaikki omistajia, joilla on yhteensä 100 linjasaneerausta takana, tietää, että taloyhtiön linjasaneeraus tehdään sitoutuneesti ja rautaisella ammattitaidolla. HKP Saneerauksessa ymmärretään lisäksi, että linjasaneerauksessa osakas on se, joka maksaa työn.

Kun yksi pääkaupungin kokeneimmista ja aiemmin yhteistyötä keskenään tehneistä tiimeistä laitoi vuosi sitten hynttyyt yhteen, syntyi HKP Saneeraus, jonka yhteenlasketulle kokemukselle linjasaneerauksesta harva muu yritys vetää vertoja.

– Minä ja kollegani olemme tehneet koko työuramme linjasaneerauksia. Itse olen tehnyt tätä työtä yli 20 vuotta, ja kokemusta on ehtinyt karttua paljon erilaisista kohteista. Vanhin kiinteistö, johon olen ollut tekemässä linjasaneerausta, on ollut 1900-luvun alun talo ja nuorin 80-luvulta, kertoo toimitusjohtaja **Marko Korhonen**.

HKP Saneerauksen muut yrittäjät ovat työpäällikkö **Sami Pyylöniemi** ja projektipäällikkö **Juho Vainikka**. Se, että yrityksen kaikki avainhenkilöt ovat myös omistajia, on yksi HKP Saneerauksen vahvuuksista.

– Olemme erittäin sitoutuneita tähän hommaan. Työn laatu on meille ykkösprioriteetti ja seisomme uljaasti sen takana. Se, mitä tehdään, tehdään kunnolla, ettei tarvitse heti olla korjaamassa. Voimme myös järjestää tarjousta pyytäneelle asiakkaalle tapaamisen jonkun aiemman asiakkaamme kanssa ilman, että itse olemme paikalla. Silloin potentiaalinen asiakas saa rehellisen arvion työstämme.

Osakkaan etu edellä

Myös asiakaspalvelu nähdään HKP Saneerauksessa tärkeänä osana linjasaneerauksista.

– Me ymmärrämme, että asiakas eli osakas, on se joka maksaa työn ja jolle se myös tehdään. On myös tärkeää ymmärtää se, että vaikka meillä tekijöillä on takanamme lukuisia linjasaneerauksia, monelle osakkaalle putkiremontti on usein ainutkertainen kokemus. Siksi on tärkeää panostaa avoimuuteen ja viestintään sekä varmistaa, että remontti etenee mahdollisimman sujuvasti eteen tulevista muutoksista ja haasteista huolimatta.

HKP Saneeraus tarjoaakin asiakkaille kokonaisvaltaisia linjasaneerauksia, joissa myös projektinhallinta on yrityksen omissa käsissä.

– Tärkeä osa projektinjohtamista on reagoida muutoksiin niin, etteivät ne viivästytä hanketta. Kun sekä projektinjohto että urakointi ovat omissa käsissämme, pystymme reagoimaan muutoksiin nopeasti, Korhonen toteaa.

Työn sujuvuuden takaa myös se, että HKP Saneerauksessa on linjasaneerauksissaan aina ydinryhmä omia tekijöitä sekä aiemmista yhteistöistä hyviksi koettuja yhteistyökumppaneita, joiden kanssa yhteistyö sujuu.

Linjasaneeraus onnistuu myös korona-aikana

Yritys teki taannoin onnistuneen linjasaneerauksen Lutherinkatu 6:ssa. Projektissa tuli vastaan paljon muutostöitä, joihin HKP Saneeraus pystyi vastaamaan nopeasti ja josta se sai myös paljon kiitosta. Yritys itse kiittelee taloyhtiötä hyvästä yhteistyöstä.

– Liian usein nähdään urakoitsijat ja yhtiö vastakkaisina toimijoina. Vastakkainasettelu pitäisi jo unohtaa. Päämäärä on kuitenkin yhteinen: saada hanke mahdollisimman hyvin ja mahdollisimman pienillä kustannuksilla tehtyä, Korhonen kiteyttää.

– Kyse on kuitenkin kokonaisuudessaan valtaisasta investoinnista taloyhtiölle. Me HKP Saneerauksessa pystymme varmistamaan sen, että taloyhtiön linjasaneeraus saadaan tehtyä valmiiksi sovitussa aikataulussa ja sovitussa budjetissa, Korhonen vakuuttaa.

Lutherinkatu 6:n linjasaneeraus tehtiin korona-aikana. Yhtään tuntuu tai edes tartuntaepäilyä ei kuitenkaan ilmennyt sen enempää asukkailla kuin tekijöillääkään.

– Linjasaneeraus voidaan tehdä myös korona-aikana, kunhan tekijät vain ovat vastuullisia, kuten meillä, ja ymmärtävät huolehtia hygieniasta ja käyttää maskia tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan.



marko.korhonen@hkpsaneeraus.fi
0400 940 688
Castreninkatu 10
00530 Helsinki
www.hkpsaneeraus.fi

Isoa kiinteistöä ei voi lämmittää lämpöpumpulla – Harhaluulo

Ilmavesilämpöpumppu sopii myös isoon kiinteistöön. Costellaalta löytyvät lämpöpumppuratkaisut kaikissa kokoluokissa lähes rajattomin mahdollisuuksin.

Atlantic ilmavesilämpöpumppuja rinnakkain kytkeällä voidaan saavuttaa tehoa aina 100 kW asti, ja Multiheater EVI lämpöpumpuilla tehoa saadaan käytännössä rajattomasti.

Tarvittaessa lämpöpumput voidaan kytkeä olemassa olevan öljy- tai kaasukattilan rinnalle, tai uusien Atlantic öljy- tai kaasukondensikattiloiden rinnalle. Mikäli öljyä tai kaasua ei haluta käyttää, valikoimastamme löytyy rinnalle myös edullinen ACV sähkökattila. Kattilat toimivat backuppina mahdollisissa vikatilanteissa, ja niillä tehdään lisälämpö huipputehon tarpeen aikana.

Kiinteistöautomaatiolla varmistetaan säästöt

Kiinteistöautomaatiolla lämmönsäätö päivitetään lämpöpumpulle optimoituun säätötekniikkaan. Sen ansiosta ensisijainen lämmönlähde on aina lämpöpumppu, ja sähkö tai muu varalämmönlähde otetaan käyttöön vasta tarvittaessa.

Kiinteistöautomaatio voidaan liittää Web valvomoon ja tämä myös kannattaa. Web valvomon kautta nähdään kiinteistön tila yhdellä silmäyksellä ja saadaan mahdolliset hälytykset heti koko järjestelmästä, jolloin minimoidaan seisokkiajat. Usein kohteessa ei ole paikan päällä jatkuva valvontaa, joten näin järjestelmän mahdollinen häiriötila voidaan etävalvonnan ansiosta huomata heti. Tällä varmistetaan, ettei suunniteltuja säästöjä pääse hukkumaan häiriön takia, jota ei huomattu. Automaatiolla saadaan energian säästö pidettyä maksimissaan, kun lämmitysjärjestelmä toimii niin kuin on suunniteltu.

Näin myös saavutetaan kustannussäästöjä, kun huoltohenkilökunnan ei tarvitse aina ajaa paikalle. Web valvomon myötä lämmitysjärjestelmää voidaan myös optimoida ja tarvittavat järjestelmän säädöt suoritetaan etäyhteyden kautta.

Kiinteistöautomaatioon voidaan tarvittaessa liittää lisätoimintoja ja ulkopuolisia säätötekijöitä. Lämmitysjärjestelmä voi hyödyntää sääennustetta: jos sääennustusten esimerkiksi lupaa kovaa pakkasyötä, voidaan jo päivällä, kun lämpöpumpulla päivälämpötilan myötä yötä parempi hyötysuhde, nostaa sisälämpötilaa jo asteella parilla ja varata vesimassaa etukäteen eli ennakoida. Pörssisähkön seuranta mahdollistaa lämmityksen, kun energia on edullista. Teho seurannalla voidaan pitää kiinteistön kokonaiskulutus kurissa ja näin monesti välttyä pääsulake koon kasvattamiselta.

Costella = Laitteet + Osaaminen = Ratkaisu

Costella maahantuo lämmitysjärjestelmiä, varaajia, ilmalämpöpumppuja ym. aihepiirin tekniikkaa. Asiantuntemus on laajaa ja osaamisen taso korkeaa, ja niin sähkö- ja putkityöt kuin lämmitysjärjestelmien automaatio-osaaminenkin löytyvät saman katon alta. Näin on mahdollista rakentaa kuhunkin kohteeseen mahdollisimman yksilöity ratkaisu energiansäästöä ja myös käyttömukavuutta ajatellen. Emme vain asenna kilowatteja, vaan toteutamme kokonaisvaltaiset ratkaisut lämmitystavasta huolimatta.

Vantaa Petikko, Multiheater EVI monoblock ilmavesilämpöpumput 120 kW.



Costella Oy

Costella Oy
www.costella.fi
05 366 4155
info@costella.fi

Viemärisaneeraus päivässä

Proline Groupin perustajan, **Sten Edströmin** päässä syntyi idea sade- ja jätevesiviemäreiden korjaamisesta muovin avulla jo vuonna 1989. Innokkaana veneilijänä hän huomasi, että sama muovi joka pitää veden ulkona veneestä, sopii käytettäväksi myös vanhojen viemärijärjestelmien korjaamiseen. Edström innostui ideasta ja työskenteli vuosia menetelmän kehittämisen parissa. Patentin saamisen jälkeen ensimmäinen Proline-korjaushanke toteutettiin Gävlessä vuonna 1995.

Tänä päivänä Proline Group on alansa markkinajohtaja Euroopassa. Vankka osaaminen, itse kehitetty tekniikka ja jatkuvalle tuotekehitystyölle omistautuminen ovat yrityksen menestyksen salaisuus.

– Pyrimme jatkuvasti kehittämään ja parantamaan työtapojamme sekä käyttämiämme tekniikoita, kiteyttää toimitusjohtaja **Risto Heinemi**.

Menetelmä valitaan kohteen mukaan

Proline Groupin kehittämien PROLINE- ja PROSOC-menetelmien ansiosta vanhoja viemäreitä ei tarvitse repiä auki tai rakenteita purkaa saneerauksen yhteydessä.

Viemäriputket puhdistetaan veden ja pyörivän erikoispuhdistus-työkalun avulla. Puhdistettu viemäri kuvataan kauttaaltaan viemärikameran avulla. Kuvausella tarkastetaan viemärin kunto sekä havainnoidaan mahdolliset jatkotoimenpiteet vaativat poikkeamat viemärin rakenteessa tai kunnossa. Vanhan putken sisään ruiskuvaletaan polyesterimuovista uusi putki, jonka paksuudeksi muodostuu useamman kerroksen jälkeen noin 3 mm.

– Menetelmä on tämän hetken nopein ja asukasystävällisin tapa uusien viemärit. Olemme urakoineet tällä sertifioitulla menetelmällä jo yli sadantuhannen kerrostaloasunnon viemärit. Yhden asunnon viemäreiden saneeraus kestää vain päivän. Proline-menetelmällä viemäreitä on saneerattu lisäksi muun muassa sairaaloissa, liikekiinteistöissä ja hotelleissa, Heinemi luettelee.

Sertifioitu elinikä uudelle putkelle on noin 50 vuotta. Vaihtoehtoisesti ruiskuvalun sijaan voidaan käyttää erikoisvalmisteista ProSoc-viemärisukkaa.

Sukittamalla tehdään pääasiassa pohja- ja tonttivilmiä. Molemmissa menetelmissä valmis putki tarkistetaan viemärikameralla. Kuvausmateriaali saneeratuista putkiosuksista ja haarakohdista tallennetaan muistitikulle ja luovutetaan tilaajalle lopputarkastuksen yhteydessä. Kiinteistön omistaja tai työn tilaaja saa myös perusteellisen työmaadokumentaation ja 10 vuoden takuun.

Viestintä on yksi Proline Groupin toteuttamien saneerausprojektien kivijaloista. Ennen työn aloittamista pidetyssä infotilaisuudessa projektin pääkohdat ja vaikutukset saneerauskohteen asukkaiden elämään käydään läpi. Urakan aikana tiedottaminen tapahtuu kirjallisesti suoraan asukkaille.

Ruiskuvalu tai sukitus

PROSOC-viemärisukka ja haaravahvikkeet valmistetaan polyesterikuituuvasta, jonka sisällä on polyuretaanikalvo. Ennen asennusta sukka kyllästetään korkealaatuisella epoksihartsilla. Viemärisukka ja haaravahvikkeet asennetaan vanhaan, puhdistettuun viemäriin ja kovetetaan

uudeksi, tiiviiksi ja itsekantavaksi putkeksi.

PROLINE-ruiskuvalumenetelmässä käytettävä materiaali on polyesteripohjainen muovi, joka kestää hyvin liuottimia ja happoja. Muovi on styreenitöntä ja vahvistettu lasijauheella. Se tekee putkista vahvoja, itsekantavia ja kestäviä mekaanista kulutusta vastaan. Polyesteri omaa myös erinomaiset korroosiota vastustavat ominaisuudet.

– Samaa polyesterimuovia käytetään muun muassa öljynporauslautoilla teräsrakenteiden ruostesuojaukseen, Heinemi vertaa.

Näitä molempia viemäreiden saneerausvaihtoehtoja käytetään muun muassa Suomen suurimmalla viemärisaneeraustyömaalla Helsingin Siltamäessä. Työn alla olevaan kokonaiseen asuinalueeseen kuuluu noin 40 eri taloa, joissa on yhteensä noin 850 kerrostaloasuntoa. Kaikissa taloissa pohjaviemärit sukitetaan ja pysty- sekä vaakaviemärit ruiskuvaletaan Proline-menetelmällä.



PROLINE
GROUP

www.proline-group.fi
info@proline-group.fi
010 239 0060

Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä, Vevox on se jotain.

Pirkanmaalla, Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa toimiva Vevox Oy on erikoistunut laatoitettujen tilojen huolto- ja pinnoitustöihin.

Kylpyhuoneiden pinnat alkavat kulumaan heti käyttöönnoton jälkeen. Mitä suurempi käyttöaste, sitä kovempi kulutus. Eniten laattasaumat, laatat, silikonisaumat ja kiinnityslaastit ovat käytön kulutuksen kohteena. Kun pinnat keräävät likaa, alkaa yleisilme kylpyhuoneessa huonontumaan.

Vesi kuluttaa myös saumalaastia aina kun suihkussa käydään. Kulluneet ja halkeilleet laattasaumat keräävät enemmän likaa ja lisäävät laattojen ja vesieristeen välissä vesirasitusta, joka voi pitkällä aikavälillä aiheuttaa pohjastaan irtoavia laattoja, niin kuin huonokuntoiset silikonisaumatkin.

Pitkään märkänä pysyvät pinnat antavat myös mikrobikasvustolle hyvän kasvualustan, joka ilmenee ikävän näköisinä mustina pisteinä saumauksissa. Hyvin huollettu ja suojapinnoitettu kylpyhuone pitää tilan viihtyisenä ja vähentää materiaalien vesirasitusta.

Ilmainen kartoituskäynti

Kartoitus on välttämätön tarkan hinnan laskemiseksi. Käyntimme on vaivaton, ja saat nopeasti tietoa pesutilan kunnosta ja huoltotarpeista.

Kartoituksessa tehdään mittaukset sekä katsotaan ja keskustellaan tilan tarpeet ja asiakkaiden toiveet, jotta saadaan mahdollisimman toimiva ja kustannustehokas ratkaisu asiakkaalle. Kartoituskäynnin jälkeen tarjous lähetetään sähköpostitse. Kartoituskäynti ei velvoita mihinkään ja on ilmainen.

Vastuullinen kunnossapito

Märkätilat tulisi tarkastaa noin viiden vuoden välein. Riippuen kulutuksesta tilat tulee myös huoltaa. Mitä nopeammin ongelmiin puututaan, sitä helpommalla ja halvemmalla päästään. Uudehkoissa yhtiöissä ensimmäinen tarkastus olisi hyvä tehdä ennen kuin rakentajan kymmenen vuoden vastuuaja päättyy. Taloyhtiö säilyttää arvonsa, kun tarkastukset ja huollot tehdään järjestelmällisesti ja määräajoin.

Ratkaisu yleisimpiin laatoitettujen tilojen ongelmiin

Kuluneet pinnat saadaan siistiksi ja kestäväksi huoltamalla. Mahdolliset kopolaatat voidaan kiinnittää injektioimalla, ja mikrobikasvustoiset tai muuten kuluneet laattasaumat voidaan vaihtaa ongelmalueelta uusiin. Silikonisaumojen vaihdot, tehokkaat puhdistukset ja suojapinnoitus tehdään myös useimmissa huoltotöissä.

Asiakkaan tilan tarpeet ja omistajien toiveet määrittävät hyvän huoltopaketin sisällön. Voimme tehdä suppeampia ja laajempia huoltoja. Asiakastytyytyisyys on meille käyntikortti myös uusiin ja kestäviin

asiakassuhteisiin, joten hoidamme jokaisen projektin kunnialla.

Nanopinnoite suojaa ja nopeuttaa siivousta

Nanoteknologiaan perustuva pintakäsittelymme on tarkoitettu ehjille ja puhtaille pinnoille. Käsittely takaa voimakkaan hylkimispinnan, kuitenkin säilyttäen materiaalin hengittävyuden. Nanopinnoite ei vaikuta pinnan ulkonäköön tai väriin, ja raaka-aineena käytettävä piidioksidi on luonnollinen ja ympäristöystävällinen. Pinnoite voidaan tehdä uudiskohteisiin tai Vevoxin huoltamiin pintoihin.



Vevox Oy | Toni Kuusmin
050 576 5539 | toni@vevox.fi
info@vevox.fi | www.vevox.fi
Y-tunnus 2700259-1

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-espoo2021

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
ESPOO

ULKOVAIPPA &
KOSTEUDEN-
HALLINTA

JULKISIVUKILPAILUN
2019 VOITTAJAKSI
HARKITTU
KOKONAISUUS

Ennen julkaisua on mahdollista esittää kommentteja ja kysymyksiä. Kommentit ja kysymykset on mahdollista esittää julkaisun julkaisun jälkeen. Kommentit ja kysymykset on mahdollista esittää julkaisun julkaisun jälkeen.

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Asennettuna
turvallisesti
sähköalan
ammatti-
laisella!

Uusi Ensto One Home takaa parhaimman ajokokemuksen

Ladattava autosi viettää suurimman osan ajasta kotona, kuten sinäkin. Ensto One Home on helppo ja turvallinen tapa ladata niin täyssähkö- kuin hybridi-auto sillä aikaa kun sinä keskityt johonkin tärkeämpään.

Edullinen latausasema + asennuspaketti sisältää:

- Ensto One Home -latausaseman.
- Syöttökaapelin pituus max. 30 m.
- Pinta-asennus valmiiseen lähtöön keskuksesta tai ulkopistorasiasta.
- 1-2 läpivientä puuseinästä tai vastaavasta.
- Kiinnitys seinään (pylväsasennus tai adapteri erikseen hinnoiteltuna).
- Maksimietäisyys Lohjalta/suunta max. 50 km.



Sähköauton latausratkaisujen valtuutettu jälleenmyyjä ja asentaja – ota yhteyttä jo tänään!

CERTIFIED BY
ENSTO

**A LOHJAN SÄHKÖ
JA AUTOMAATIO OY**

Lohjan Sähkö ja Automaatio Oy
Asemanrinne 15, 08500 Lohja,
019-315 606, info@lsa.fi, www.lsa.fi



Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoii ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Keskity huolelta hallitustyöhön. Me tuemme lakiasioissa."

Aki Rosén
asianajaja, varatuomari



Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

Taloyhtiön hallitus on näköalapaikka, jossa pääsee vaikuttamaan viihtyisään ja taloudellisesti järkevään asumiseen. Tehtävässä olennaista on, että osaa tarvittaessa pyytää asiantuntija-apua. Se kertoo hallituksen huolellisesta toiminnasta.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on Suomen johtava kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Tarjoamme taloyhtiön hallitukselle lakia, konsultaatiota ja koulutusta kaikissa juridista osaamista vaativissa tehtävissä aina yhtiökokouksista korjaus- tai lisärakentamishankkeisiin.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A
Tarvitset vain yhden osoitteen kak-laki.fi

PALVELUT JA ASUMINEN





Teksti: Mari Pihlajaniemi

LAADUKAS KIINTEISTÖNHOITO EI TAPAHDU ITSESTÄÄN

Kiinteistönhoidolla turvataan kiinteistön arvon säilyminen, mutta pidetään myös taloyhtiön yhteiset tilat viihtyisinä. Hyvin toimiva kiinteistönhoitopalvelu ei ole kuitenkaan itsestäänselvyys, jos palveluntarve on arvioitu alakanttiin kilpailutuksessa.

Taloyhtiön päivittäiseen kiinteistöhuoltoon sisältyy monia tehtäviä. Kun ne tehdään oikea-aikaisesti ja hyvin, niitä ei useinkaan vain juuri huomata. Laiminlyönnit puolestaan havaitaan nopeasti, sillä usein ne vaikuttavat suoraan taloyhtiön viihtyisyyteen.

Kiinteistöyöntekijät ry:n edunvalvontajohtaja **Reijo Mattila** on tehnyt pitkän uran kiinteistöpalvelualalla ja ollut mukana myös kehittämässä alan koulutusta. Hän toteaa alan olevan kaiken kaikkiaan hyvin laaja ja monisäikeinen, eikä siinä nähdä suuria työttömyyslukuja.

Taloyhtiöissä kiinteistönhoidolla on työsarkaa runsain määrin. Mattila luettelee palveluihin sisältyvän muun muassa kiinteistön yleinen valvonta niin sisällä kuin ulkona, lämmitysjärjestelmän seuranta ja säätö, ilmastointilaitteiden toiminnan varmistus, valaistuksen ylläpito niin sisällä kuin ulkona, kattojen, kattokaivojen ja vesirännien pitäminen puhtaana, lukkojen voitelu ja ovipumpujen säätö.

Usein kiinteistönhoitaja myös leikkaa kiinteistön alueella olevat nurmikat ja talvisin pitää kulkuväylät puhtaina sekä torjuu liikkautta alueella. Liputus ja työajan ulkopuolinen päivystys kuuluvat myös kiinteistönhoitajan työnkuvaan.

– On myös wc-laitteiden huoltoa ja hanojen korjausta, hän lisää.

Kerrostaloyhtiön puhtaanapidossa puolestaan keskeisintä on porrassiivous. Porraskäytävien lisäksi myös muita yhteisiä tiloja, kuten kellareita ja mahdollisesti ullakkovarastoja on siivottava säännöllisesti, jotta tilat pysyisivät viihtyisinä asukkailla ja niiden käyttö olisi mukavaa ja ennenkaikkea turvallista.

Ostopalveluna vai omalta talonmieheltä?

Esimerkiksi osa pihatöistä saattaa taloyhtiössä hoitua talkoovoimin. Pääosin taloyhtiöt hankkivat kuitenkin tarvitseman kiinteistönhoito- ja siivouspalvelut sopimalla niistä kiinteistöhuoltoliikkeen kanssa. Toinen tapa on palkata taloyhtiölle oma talonmies, joka suorittaa taloyhtiön kiinteistönhoidon, siivouksen ja muut pienet huoltotyöt.

Takavuosina oli yleistä, että talonmies asui taloyhtiössä omasa huoneistossaan ja oli näin tarpeen tullen helposti saatavilla. Ammattikunta ei ole suinkaan kadonnut: Mattila kertoo Suomessa olevan edelleen noin 3 000 kokopäivätoimista ja parisen tuhatta sivutoimista talonmiestä.

Noiden kahden mallin konkreettisin ero on Mattilan mukaan palkkauksessa:

– Talonmies on taloyhtiön palkkalistoilla, kun taas kiinteistöpalvelut ostetaan ulkoa ostopalveluna, hän selventää. Talonmiehillä on siis useimmiten urakaluontoinen, töiden pisteytykseen perustuva palkkausjärjestelmä.

– Kun talonmies keskustelee asukkaiden kanssa pihalla, hän ei saa siitä palkkaa lainkaan, vaan vain tehdystä työstä. Kiinteistöhuoltopalvelu puolestaan saa palkkaa työajan mukaan.

Mattila kertoo kiinteistöhuoltopalveluiden rantautuneen Suomeen aikoinaan Ruotsista, jolloin niiden kehuttiin olevan kustannustehokas ratkaisu. Moni on kuitenkin pitänyt yhä perinteisen mallin mukaisesta talonmiehestä: tämä on aina läsnä ja hoitaa esimerkiksi talven lumityöt nopeasti ja huolessa. Lisäksi talonmies tuntee talon, sen asukkaat ja tarvittavat huoltotoimenpiteet läpikotaisin. Mattila huomauttaa taloyhtiöiden saaneen tästä usein myös kustannussäästöä.

Tarkkuutta sopimiseen ja kilpailutukseen

Kiinteistöhoitopalvelujen hankinnassa tyypillisesti eniten painoarvoa saa kuitenkin raha.

Taloyhtiöt kilpailuttavat kiinteistöpalvelunsa Mattilan mukaan tyypillisesti noin kolmen vuoden välein. Kilpailuttamisen ensimmäinen vaihe olisi miettiä tarkkaan, mitä palveluita taloyhtiö tarvitsee ja mitä tarjouspyyntöön sisällytetään.

– Tietysti taloyhtiöissä pyritään yleensä menemään halvalla ja

»

TALOYHTIÖN VAPAA TILA KUNTOILUKÄYTTÖÖN



Omasali Oy toteuttaa kuntosalutilat eri kokoihin tiloihin ja ulos pihalle. 3D-suunnittelu, rahoitus, tilojen remontointi, kumimatot, peilit, laitteet ja välineet.



MYÖS HUOLTOPALVELUT JA LAITTEIDEN TARKISTUKSET
– KAIKKI LAITTEET JA MERKIT
Pyydä veloituseton suunnittelu
myynti@omasali.fi, 045 227 0300
Tilaa taloyhtiön kuntosalin perustamisopas
<https://omasali.fi/taloyhtion-kuntosali/>
www.omasali-kauppa.fi

POWERED BY

Omasali



ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.

Uusi ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka. EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin.

Hallussa – tänään ja huomenna.



**ESPOONLAHDEN
LUKKO & LASI OY**

Ruukintie 3
02330 Espoo
p.09-819 0830



SAUNATALO

VASTAAMME LÄMMÖLLÄ.

Saunatalo valmistaa saunat

- Elementtisaunat
- Paikalla rakennetut saunat
- Talo- ja yhteisösaunat
- Uudis- ja saneerauskohteet
- Saunan ja pukuhuoneen kalusteet
- Alakattojen paneloinnit

www.saunatalo.fi | myynti@saunatalo.fi



”Vaikka taloyhtiössä kaivattaisiin talonmiesmäistä kiinteistön-hoitoa, kilpailuttaessa toivelista voi olla kuitenkin jotain aivan muuta.

pyydetään vain tietyistä asioista tarjous, hän toteaa.

Perussopimukseen kuuluvien kilpailutettujen töiden lisäksi taloyhtiö saattaa kuitenkin ajoittain tarvita erilaisia lisätöitä, joiden hinta voi olla suolainen.

– Taloyhtiö pyrkii monta kertaa vain hankkimaan palvelun kilpailuttamalla halvemmalla eikä ajatella, mikä on kiinteistön kunto ja kuinka siitä huolehditaan. Se pitäisi ottaa aina huomioon, painottaa Mattila.

– Oma käsitykseni on, että halvin ei ole paras. Lähtökoh- ta olisi aina se, että pääsisi sellaiseen pitkäaikaiseen sopimuk- seen ja saisi valittua hyvän kiinteistöhoitoyrityksen, joka pys- tyisi hoitamaan taloyhtiön asioita.

Mattila huomauttaa, että tarjoukset sisältävät yleensä vain kokonaishinnan, jonka sisältöä ei ole juuri määritelty.

– Sitä kannattaisi monesti eritellä vähän ja vaikka kutsua huoltoyrityä kokoukseen kertomaan, mistä kokonaistarjous muodostuu.

Saatuja tarjouksia kannattaa tarkastella muutenkin kuin vain hinnan osalta. Mattila kehottaa kiinnittämään kilpailutuksessa huomiota myös kiinteistöhuoltoyritysten referensseihin ja niiden työntekijöiden koulutustaustaan ja osaamistasoon.

– On hyvä katsoa, kuka yrityksestä tulisi tekemään, ja yrittää vaikuttaa siihen, että saisi jonkun vakituisen tekemään taloyhtiön kiinteistöhuoltotyöt.

Kommunikointi sujuvoittaa kiinteistönhoitoa

Kyselytutkimuksissa taloyhtiöiden asukkaat kertovat usein toivonsa yhteisiltä tiloilta etenkin viihtyisyyttä, turvallisuutta ja siisteyttä. Huoltoyhtiön tulisi olla helposti tavoitettavissa ja palvelu nopeasti ja hyvin.

Vaikka taloyhtiössä kaivattaisiin talonmiesmäistä kiinteistöhoitoa, kilpailuttaessa toivelista voi olla kuitenkin jotain aivan muuta.

Mattila toteaa, että halvalla ei saa aina hyvää palvelua. Ongelmia voi tulla kuitenkin myös siitä, että asukkaat vaativat palvelua, joka ei sisälly sopimukseen. Liian tiukkaan kilpailutettu kiinteistöhoitopalvelu ei välttämättä kata kaikkea, mitä asukkaat oletavat saavansa. Taloyhtiökokouksessa kannattaisikin hänen mukaansa selvittää tarkkaan, mitä kiinteistöhuoltosopimukseen sisältyy:

– Monta kertaa asukkaat ovat aika herkästi tyytymättömiä. Pitäisi selvittää asukkaille se, mitä taloyhtiö on ostanut huoltoyhtiöltä.

Mattila huomauttaa myös hyvän keskusteluyhteyden olevan sujuvan kiinteistönhoidon edellytys. Palautetta kiinteistönhoidosta olisi siis hyvä antaa puolin ja toisin. Jos taloyhtiö on tyytymättömän kiinteistöhoitoon, sitä on parasta lähteä ratkomaan yhdessä yrityksen kanssa:

– Ensinnäkin pitäisi lähteä siitä, että keskusteltaisiin siitä, miksi ollaan tyytymättömiä palveluun, hän sanoo.

– Yksilöidään ja tarkennetaan asiat, joissa on parantamisen varaa, ja annetaan yritykselle mahdollisuus korjata tapansa.

Kiinteistöhuollon osaamistarpeet muuttuvat

Vaikka takavuosina oli paljon itseoppineitakin talonmiehiä, nykyisin alalla suoritetaan jatkuvasti lisäkoulutusta. Sitä edellyttää jo talotekniikan kasvava määrä asuinrakennuksissa.

Koulutus ei ole kuitenkaan pysynyt Mattilan mukaan aivan kehityksessä mukana. Uudistettavaa olisi muun muassa digitaalisten palveluiden ja uusien teknisten apuvälineiden, kuten dronejen hyödyntämisessä.

– Tässä olisi paljon tekemistä. Kun olin aikoinaan 2000-luvun alusta lähtien kiinteistöpalvelun tutkintotoimikunnassa ja koulutustoimikunnassa, siellä monta kertaa tuli esille ihmeellisyyksiä.

Joissain tapauksissa kiinteistöhoitaja, jolla oli sähköalan osaaminen ei voinut esimerkiksi ottaa palanutta sähkömoottoria irti verkosta, sillä sen irrottaminen sähköjohdoista olisi edellyttänyt asianmukaista lupaa.

Toisena esimerkkinä Mattila mainitsee ilmastointikoneiden suodattimet, jotka varsinkin kaupunkiympäristössä voivat olla niin liikennepölyn mustamia, että niitä pitää vaihtaa ja puhdistaa taajaan.

– Kiinteistöhoitaja voi vaihtaa ne suodattimet ja osittain puhdistaa niitä ilmastointiputkia, mutta siitäkin käydään kädenvääntöä, kenen työtä se ilmastointikanavien puhdistaminen on.

Hän ounastelee, että tulevaisuudessa kiinteistöhoitajan tulisi osata tehdä myös esimerkiksi pieniä sähkötyitä ja suorittaa tutkinto niitä varten.

– Ei asentamisia – se on talotekniikkahommaa – mutta pieniä juttuja, ettei aina tarvittaisi sitä ulkopuolista liikettä.

Poikkeusolot korostavat kiinteistöhuollon merkitystä

Poikkeusolot, kuten koronaepidemia, voivat aiheuttaa uudenlaisia tarpeita myös taloyhtiön kiinteistöhuollossa. Yhteisten tilojen siisteydellä ja hyvällä hygienialla on suuri merkitys tartuntojen ehkäisemisessä.

Reijo Mattila muistuttaa, että myös kiinteistöhoitajien joukossa on riskiryhmäläisiä, jotka sairastavat esimerkiksi astmaa. Kiinteistöhoitajan tehtävät edellyttävät usein kuitenkin asuntoihin menemistä. Olisi siis tärkeää, että asukkaat ilmoittaisivat taloyhtiölle ja kiinteistöhuololle mahdollisesta altistuksesta.

– Työnantaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että työstä ei sairastuta, Mattila toteaa. Yhtä lailla kiinteistöhuollon on ilmoitettava asukkaalle etukäteen, että huoneistoon ollaan tulossa.

Tehostetusta siivouksesta voidaan sopia

Kiinteistöliitto ohjeisti jo helmikuussa taloyhtiöitä koronavirukseen varautumisessa ja neuvoo harkitsemaan epidemian aikana esimerkiksi pyykkituvan tehostettua siivousta käyttökiellon sijaan. Pyykkityn käyttäminen kun voi olla välttämätöntä monille taloyhtiön asukkaista.

– Lähtökohta on tietysti se, että siivouskertoja on historian varrella vähennetty aika paljon, huomauttaa Mattila. Kerrostaloissa siivotaan hänen mukaansa tyyppillisesti kolme kertaa viikossa, mutta koronaepidemian vuoksi siivoustarpeet ovat kasvaneet ja taloyhtiössä saatetaan tarvita myös erillisiä desinfiointipalveluita.

Kiinteistöliitto muistutti, että jos taloyhtiö haluaa tihentää siivous sopimuksensa mukaista siivousväliä, siitä on tehtävä sopimusmuutos. Taloyhtiön kannattaa ensin pyytää siivousyritykseltä tarjous asiasta, ja jos tarjous on hinnaltaan ja muilta ehdoiltaan hyväksyttävä, pyytää myös sopimusmuutosasiakirja tai uusi sopimus allekirjoitettavaksi. ■

Lähteet: www.kiinteistoliitto.fi

Kiinteistön arvoa nostavaa isännöintipalvelua

Olemme Eiran Isännöitsijätoimisto, sijaitsemme Vallilassa ja isännöimme koko Helsingin alueella. Kun haluatte laadukasta ja luotettavaa isännöintiä, joka auttaa teitä tekemään kiinteistönne arvoa nostavia ratkaisuja, kääntykää meidän puoleemme.

Meillä on ensinnäkin kymmenien vuosien kokemus alalta. Kertyneen kokemuksemme ansiosta pystymme tarjoamaan kaiken, mitä isännöintiin kuuluu – ja vähän enemmänkin. Hallitsemme koko isännöintin palvelupaletin. Pystymme tukemaan taloyhtiöasiakkaitamme aina arjen sujumisesta haastaviin peruskorjauksiin ja kaikessa siinä välillä.

Elinkaariajattelua

Tarjoamme isännöintipalveluitamme asiakkaidemme tarpeiden mukaisesti. Panostamme pitkiin asiakassuhteisiin. Tällöin voimme myös parhaiten auttaa asiakkaitamme tekemään kiinteistön elinkaaren kannalta oikeita ratkaisuja, jotka ovat kokonaistaloudellisesti kestäviä ja nostavat kiinteistön arvoa.

Asiakkaat ovat meille toimintamme keskiössä. Haluamme, ettei asiakkaidemme tarvitse huolehtia isännöinnistä. Koordinoimme asiakkaan puolesta kiinteistön huoltotöitä ja hyödynnämme olemassa olevaa toimijoiden verkostoa muutostöissä. Löydämme aina tarvittaessa luotettavan ja osaavan tekijän kaikkiin kiinteistön tarpeisiin.

Teemme myös aktiivista ja aloitteellista yhteistyötä hallituksen ja asukkaiden kanssa, jotta tarvittavat korjaushankkeet saataisiin vietyä läpi oikeassa aikataulussa.

Panostamme sujuvaan ja selkeään kommunikaatioon meidän ja asiakkaidemme välillä. Kerromme asiat selkeästi ja pyrimme esittämään perusteltuja vaihtoehtoja asiakkaillemme kunnostustöihin liittyen, jotta löydämme yhdessä kiinteistön arvon, asukkaiden viihtyvyyden ja turvallisuuden kannalta parhaan ratkaisun.

Taloulosaamista ja jatkuvaa kehittymistä

Olemme hoitaneet niin arvokiinteistöjä kuin uudiskohteitakin, ja meillä on kokemusta siitä, mitä erilaisten ja eri-ikäisten kiinteistöjen kunnossapidossa on otettava huomioon. Meillä on erityisen vahva osaaminen, mitä tulee taloyhtiöiden remonttitarpeiden ja niiden taloudellisten vaikutusten ennakoimiseen.

Päivitämme myös jatkuvasti osaamistamme ja seuraamme aikaa, esimerkiksi uusien rakennustapojen kehitystä. Pidämme itseämme kartalla lainsäädännön muutosten ja kiinteistön lähiympäristön kehittymisen suhteen ja pyrimme huolehtimaan asiakkaidemme edusta kaikissa tilanteissa.

Meillä on lisäksi käytäntöjä ja toimintamalleja, jotka erottavat meidät muista alan toimijoista. Esimerkkeinä voisi mainita vaikkapa puoli-vuosittain tekemämme vikakartoituksen ja ongelmien korjauksen, arkitiedin hyödyntämisen korjaushankkeiden yhteydessä ja säännölliset auditoinnit talonmiehen tai talohuollon kanssa.

Kaikessa toiminnassamme pyrimme kuitenkin ennen kaikkea siihen, että asuminen kiinteistössä olisi turvallista, terveellistä ja viihtyisää ja että osakkaiden pääoman arvo kasvaisi.



Lämpimästi tervetuloa asiakkaaksemme!
Toimitusjohtaja Teemu Hagner
teemu.hagner@2727350.fi



Eiran Isännöintitoimisto
Elimäenkatu 20 A 5. krs
00510 Helsinki
Toimistomme aukioloajat:
Ma-pe klo 8.30-16.00
www.2727350.fi

Jokainen tarvitsee hyvän sisäilman

Asumisterveys ei voi olla kunnossa ilman hyvää sisäilmaa, eikä sisäilma voi olla kunnossa ilman toimivaa ilmanvaihtoa. Ilmanvaihto on taloyhtiön vastuulla oleva perusjärjestelmä, jonka pitää toimia oikein jokaisessa huoneistossa. Merkittävin sisäilmaongelmien syy ennen 1990-lukua rakennetuissa kiinteistöissä on tuloilman puute. Tuolloin rakennuksiin tehtiin yleensä painovoimainen tai koneellinen poistoilmanvaihto, mutta ei lainkaan tuloilmaa, eli toinen puoli ilmanvaihdosta ”unohtui” kokonaan.

Yksinkertaisin ja panos-hyötysuhteeltaan tehokkain keino parantaa ilmanvaihtoa on järjestää asuntoihin hallitusti sisään johdettu tuloilma.

– Sen vaikutus sisäilmaan on oikeasti merkittävä ja korvausilmaventtiilien hankintahinta on yllättävän edullinen, kertoo Allergia- ja Sisäilma-apu Oy:n toimitusjohtaja **Kari Sarne**.

Riittävän tuloilman johtaminen sisätiloihin on tärkeää, sillä muuten ilmanvaihto toimii heikosti. Poistoilmanvaihto vetää ilmaa ulos tuottan sisätiloihin alipainetta ja jos sisälle ei tule riittävästi korvausilmaa, virtaa ”raitis ilma” huoneistoon rakenteiden vuotokohdista. Rakenteiden kautta tuleva ilma on likaisempaa kuin ulkoilma, sillä se tuo mukanaan epäpuhtauksia, kuten mikrobeja, mineraalivillakuituja, VOC- ja PAH-yhdisteitä ja radonia. Lattian ja seinän saumakohdista vuotoina sisään virtaava ilma aiheuttaa myös ikävää lattiatietoa, etenkin omakoti- ja rivitaloissa. Kerrostaloissa ilma voi tulla asuntoon naapureiden käryjen ja tupakansavun kera. Painovoimaisen ilmanvaihdon poistoilmahormit voivat myös toimia väärään suuntaan, puhaltuen kylmää ja likaista ilmaa sisälle.

– Ilmanvaihdon toiminta on tärkeää myös rakennuksen hyvinvoinnille, sillä huono ilmanvaihto on mm. kosteusvaurioiden suurimpia syitä, Sarne muistuttaa.

Iso parannus ilmanvaihtoon helposti

Korvausilman järjestäminen on nopeaa ja saavutettuun hyötyyn nähden todella edullista.

– Pääkaupunkiseudun taloyhtiöt on suurin asiakasryhmämme. Teemme ensin veloituksettomaa katselmuksen, jonka jälkeen annamme tarjouksen tilanteeseen parhaiten soveltuvasta ratkaisusta, Sarne kertoo.

Asennukset Allergia- ja Sisäilma-apu toteuttaa siististi ja huoneistot tehdään valmiiksi kertakäynnillä.

– Jos kiinteistössä on koneellinen poistoilmanvaihto, sisältyy urakkaan yleensä myös ilmamäärien säätö sen jälkeen kun korvausilmaventtiilit on asennettu. Urakkaan voidaan liittää myös kanavien puhdistus, ellei sitä ole tehty yli viiteen vuoteen. Sisäilman laadun parantaminen painovoimaisella tai koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustetuissa kiinteistöissä on erityisalaamme, mutta teemme myös täysin koneellisen ilmanvaihdon puhdistuksia, säätöjä ja suodatinvaihtoja, Sarne mainitsee.

Allergia- ja Sisäilma-apu Oy on toiminut jo yli 16 vuotta ja on sisäilma-alan erikoisliikkeenä auttanut taloyhtiöitä monissa muissakin sisäilmaongelmissa.

Ilmanvaihdon huolto on tärkeää

– Ilmanvaihdon suodattimien säännöllinen vaihtaminen on vastuunjakotaulukon mukaan taloyhtiön vastuulla. Jo kymmenet pääkaupun-

kiseudun taloyhtiöt ovat tehneet Allergia- ja Sisäilma-apu Oy:n kanssa huoltosopimuksen suodattimien vaihtamisesta määräajoin, Sarne kertoo. Huoltosopimuksella taloyhtiö saa suodatinvaihdot edullisesti ja huolettomasti. Suodattimien säännöllisellä vaihdolla varmistetaan tuloilman puhtaus ja vältetään suodattimien tukkeutumisesta aiheutuva ilmanvaihdon heikkeneminen. Toimiva ilmanvaihto on hyvän sisäilman edellytys ja siitä kannattaa pitää huolta.

Korvausilmaventtiili on usein käteväntä asentaa ikkunaan, jolloin se on sisäpuolelta siisti, eikä vaikuta julkisivuun.



Allergia-apu

Allergia- ja Sisäilma-apu Oy

Sturenkatu 43, 00550 Helsinki

Puh. 09 323 8962, a-a@allergia-apu.fi

www.allergia-apu.fi

Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita

Talopesulat Oy valmistaa käyttäjäystävällisiä ja kestäviä pesula- ja pyykinkuivauskoneita. Kokonaispalveluun kuuluvat pesulakoneiden toimitukset, asennukset ja huollot koko maan alueella.

Talopesulat Oy on vuonna 1978 perustettu suomalainen perheyrittys. Talopesulat Oy valmistaa Talpet-tuotemerkillä omaan tuotekehitykseen perustuvia energiataloudellisella lämpöpumppuperiaatteella toimivia kuivauskaappeja, kuivausrumpuja ja kuivaushuoneiden kuivauskoneita. Lisäksi pesulatilojen ja kuivaushuoneiden kalusteet, varusteet sekä mankelit ovat yrityksen omaa tuotantoa. Omien tuotteiden lisäksi valikoimaan kuuluu maailman johtavien pesulakonevalmistajien tuotteita. Talpet-tuotteita on käytössä jo tuhansissa kohteissa muun muassa taloyhtiöissä, sairaaloissa ja siivouskeskuksissa – niin Suomessa kuin ulkomailla.

– Meille on tärkeää palvella asiakkaitamme kokonaisvaltaisesti. Laajan tuotevalikoiman lisäksi palvelutarjontamme sisältää suunnittelun, asennuksen, käyttöopastuksen, huollon, teknisen tuen ja varaosapalvelut, kertoo myyntipäällikkö **TIMO HARJA**.

Veden ja sähkön kulutus minimiin

Pesulalaitteiden normaali käyttöikä on noin 15 vuotta, jonka jälkeen laitteiden uusiminen on usein ajankohtaista. Vanhan koneen uusimista kannattaa harkita, vaikka se toimitaisikin vielä, sillä käyttöikänsä loppupuolella oleva laite on jäänyt jälkeen teknologian kehityksestä.

Uudet laitteet säästävät ympäristöä ja pienentävät käyttökustannuksia. Koneiden vedenkulutus on pienentynyt noin neljäsosaan 15 vuoden aikana. Lisäksi pyykin kuivattaminen on energiataloudellisinta lämpöpumppuperiaatteella toimivilla kuivauslaitteilla.

– Nykyaikaiset koneet ovat energiatehokkaampia ja niiden äänitaso on hiljaisempi. Ne ovat myös ergonomisempia ja niitä on mukava käyttää, kertoo Harja.

Toimiville talopesuloille ja kuivaushuoneille on kysyntää

Talopesulat Oy tarjoaa taloyhtiöille täydellisen paketin. Asiakkaan kanssa tehdään suunnitelmat pesulalaitteista ja etsitään parhaat vaihtoehdot pesulatilojen tehokkaaseen hyödyntämiseen. Talopesulat Oy hoitaa toimituksen ja asennuksen sekä vanhojen laitteiden kierrätyksen. Lisäksi asiakas saa aina käyttöopastuksen ja pitkät takuuajat laitteille.

Asuntokohtaisista pyykinpesukoneista huolimatta yhteispesulat koetaan tarpeellisina ja niiden suosio onkin nousussa. Putkiremontteja tehdään paljon, ja pesuloita sekä kuivaushuoneita toteutetaan remonttien yhteydessä usein myös taloyhtiöihin, joissa niitä ei aikaisemmin ole ollut. Monissa pienissä asunnoissa ei myöskään ole tilaa pesukoneelle ja pyykin kuivattamiselle, jolloin taloyhtiön tilat ovat ensisijaisen tärkeitä. Pyykin pesu ja kuivaus kannattaa tehdä niille varatuissa paikoissa, jolloin tila on varmasti suunniteltu kosteudenkestäväksi.

– Haluamme olla mukana toteuttaessanne käyttäjäystävällisiä suomalaisia pesula- ja kuivaustiloja, Harja toteaa.

Osoitteessa www.talpet.fi löydät Talpet-tuotevalikoiman, malliratkaisuja erilaisiin tiloihin ja Talopesulat Oy:n muut palvelut.



Talopesulat Oy | www.talpet.fi | 09 686 9750 | info@talpet.fi

Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

Avoimia ovia, katoavia avaimia ja ties kenen hallussa olevia yleisavaimia. Oli kyse isommasta tai pienemmästä remontista, haastaa se taloyhtiön turvallisuuden. iLOQilla on tähän tarjolla ratkaisu, joka varmistaa lukitusturvallisuuden myös tulevilla remonteilla.

Putkiremontin tai muun kiinteistön huoneistoihin ulottuvan remontin tekeminen edellyttää remonttimiesten pääsyä asuntoihin, ja se muodostuu usein turvallisuushaasteeksi vanhoissa taloyhtiöissä, joissa käytetään edelleen mekaanista lukitusjärjestelmää.

– Perinteisesti urakointiyrityksille on annettu nippu avaimia, ja niistä on voitu kopioida suuri määrä avaimia työntekijöiden käyttöön. Remontin valmistuttua taloyhtiölle on palautettu ehkä vain ne alkupe-
räiset. Tämä muodostaa merkittävän turvallisuusrisin, toteaa iLOQin Suomen myyntijohtaja **Toni Päivinen**.

Kun mekaanisten lukkojen varassa olevan taloyhtiön remontti valmistuu, lukot voidaan tietenkin sarjoittaa uudelleen tai vaihtaa kokonaan.

– Sellainen tulee kuitenkin ajan mittaan kalliiksi, kun remontteja saattaa olla muutaman vuoden väleinkin, Päivinen sanoo.

Avaimen toimintaa voidaan hallita

Turvallisuusongelmat poistuvat kertaheitolla, kun taloyhtiön tehdään iLOQ S5 -lukitusuudistus ennen remonttia. iLOQ S5 -ratkaisussa remonttimiehille annetaan digitaalisesti ohjelmoidut avaimet, joilla pääsee sovittuihin tiloihin sovittuina aikoina.

– Remonttimiehille annetaan avaimet, joihin on ohjelmoitu kulkuoikeudet vain niihin tiloihin, joita sillä hetkellä remontoidaan. Avaimet toimivat siis vain sen aikaa, kun kulkuoikeus on voimassa. Työmaa-avaimet voidaan aikarajoittaa toimimaan esimerkiksi vain arkisin työaikana. Kun jokaiselle työmiehelle voidaan halutessa antaa avain, ei ole enää tarvetta jättää myöskään ovia auki, Päivinen kertoo.

Kulkuoikeuksia voidaan muuttaa remontin etenemisen mukaan. Lukkojen avaamisesta jää lisäksi tieto lukitusjärjestelmän kulkulokeihin, sillä iLOQ S5:n lukkoylinteri tallentaa muistiinsa lukon avaamisen tai avaamisyrityksen.

– Järjestelmämme ehkäisee siten ennalta vahingontekoja ja helpottaa niiden selvittämistä, Päivinen sanoo.

Jos iLOQ-avaimia katoaa remontin aikana, ne poistetaan nopeasti järjestelmästä ohjelmoinnalla.

iLOQ-avaimet voidaan myös ohjelmoida uudelleen lukemattomia kertoja. Lukkoja tai avaimia ei tarvitse vaihtaa missään kohtaa. Avainten loputon ohjelmoitavuus varmistaa taloyhtiön lukitusturvallisuuden myös tulevilla remonteilla, ja toki myös muina aikoina. iLOQ-avaimessa ei ole myöskään kopiointin mahdollistavaa yksilöllistä jysintää vaan vahva ja vaihtuva digitaalinen salausta.

Helppo asentaa, kestävä käyttää

Älylukitukseen siirtyminen on helppoa ja nopeaa. Kun iLOQ S5 asen-

netaan mekaanisen lukon tilalle, ei tarvita uusia kaapelointeja eikä paristoja.

– Porrasoven RFid-lukija on 4G-yhteydessä, ja se tarvitsee sähkönsyötön, mutta varsinaiset lukot tuottavat tarvitsemansa sähkönsyötön itse avaimen työntöliikkeestä, Päivinen kertoo.

iLOQ-lukkojen ylläpito- ja elinkaarikustannukset ovat Päivisen mukaan huomattavasti edullisemmat kuin mekaanisilla tai paristokäyttöisillä lukitusjärjestelmillä. iLOQ-lukkoja onkin myyty jo 1,5 miljoonaa kappaletta.

– Ne ovat toimintavarmoja, Suomen säätä ja arkea kestäviä. Avaimella voi jopa vetää oven auki, niinhän me kaikki joskus kiireessä teemme, Päivinen toteaa.



iLOQ

Lisätietoja:
www.iloq.com/fi/

Kokonaisvaltaista kiinteistöhuollon palvelua yhden katon alta

HT-Kiinteistöpalvelu Oy tarjoaa kokonaisvaltaista ja laadukasta kiinteistöhuollon palvelua – vieläpä selkeään ja kilpailukykyiseen hintaan.

Vuonna 2005 perustettu HT-Kiinteistöpalvelu on ajan saatossa kasvanut kahden hengen toiminimestä 15 työntekijää työllistäväksi osakeyhtiöksi, jolle on vakautensa ansiosta myönnetty muun muassa Suomen Vahvimmat -sertifikaatti.

Toinen yhtiön perustajista, toimitusjohtaja **Timo Hotti** toteaa menestyksen pohjautuvan ennen kaikkea osaaviin työntekijöihin:

– Se on ollut tärkeää, että meillä on hyvä työilmapiiri ja hyvät tekijät. Kun työntekijä voi hyvin, firma voi hyvin ja hommat sujuvat.

Innostuneen ja ammattitaitoisen työporukan lisäksi toiminnan kulmakivenä on myös laadukas palvelu.

– Se on se, mihin panostamme. Piha-alueet pidetään kunnossa ja vikailmoituskutsuihin reagoidaan nopeasti, kuvailee Hotti.

HT-Kiinteistöpalvelun avulla taloyhtiön tilat pysyvätkin jämpästi sovitussa kunnossa. Laatuun keskittyminen on myös kantanut hedelmää: moni taloyhtiö on löytänyt tiensä yrityksen asiakkaaksi puskaradion kautta, muiden tyytyväisten asiakkaiden suosituksesta.

– Ilman muuta palvelukuvia täydennetään ja kannattaakin täydentää matkan varrella juuri sille taloyhtiölle sopivaksi, hän toteaa.

– Tärkeintä on, että kuunnellaan asiakasta ja mennään asiakkaan toiveiden mukaan. Se on pitkän yrittämisen salaisuus.



Ennakoivaa ja monipuolista palvelua

Taloyhtiön kiinteistöhuolto sisältää monipuolisesti tehtäviä siivouksista aina lehti- ja lumitöihin. HT-Kiinteistöpalvelu tarjoaa kuitenkin vielä tavallistakin laajempaa palvelua: kiinteistöhuollon lisäksi siltä hoituvat myös erilaiset korjausrakentamisen työt HT-Remontit -aputoiminimen kautta.

Rakennus- ja remonttitoita johtaa yhtiön hallituksen puheenjohtaja **Tapio Hotti**, toinen yhtiön perustajista.

– Meiltä saa nimenomaan saman katon alta paljon eri palveluita, kertoo Timo Hotti. Esimerkiksi vuotavan hanan vaihtaminen hoituukin nopeasti, kun putkimies saadaan tarvittaessa töihin ns. oman talon sisältä. Yrityksellä on myös hyvät aliurakoitsijat sähkötöitä varten.

Hotti toteaa, että ennakoivalla huollolla saadaan taloyhtiölle usein kustannussäästöjä. Kun vuotavat tiivisteet, hanat tai wc-kalusteet korjataan pikaisesti, ne eivät ehdi paisua kalliimmiksi ongelmiksi.

Kiinteistön ylläpito edellyttää nykyään paljon myös teknistä osaamista. Hotti toteaa talotekniikan kehittyneen vuosien varrella paljon.

– Tämän päivän uudiskohteissa ohjataan yhdeltä näyttötaululta melkein koko taloyhtiön tekniikkaa. Pidämme huolta siitä, että huoltomiehet osaavat myös käyttää niitä järjestelmiä.



Toimivin kiinteistöhuolto syntyy kuuntelemalla

Kun taloyhtiö ryhtyy kilpailuttamaan kiinteistöhuoltoa, Hotti kehottaa miettimään ensin tarkkaan, mitä palveluita ylipäätään halutaan:

– Mitä taloyhtiössä tehdään, millainen se palvelukuvaus on?

Kun palvelukuvaus itsessään on tiedossa, vasta sen jälkeen pyydetään tarjous. Sitten taloyhtiö saa juuri sellaista palvelua kuin tietää tarvitsevänsä.

HT-Kiinteistöpalvelu
timo.hotti@htkiinteistopalvelu.fi
Puh. 0400-850 735
www.htkiinteistopalvelu.fi





**”Otimme ammattilaisen
mukaan konsultoimaan
lukituksen hankinnassa.”**

Raimo Rahkonen
Isännöitsijä, As Oy Metsäpurontie 20,
Helsinki

ABLOY® PULSE

Huoleton ja turvallinen lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä.

Taloyhtiössä digitaalinen PULSE avaa oven kotiin, yhteistiloihin tai vaikkapa riippulukolla suojattuun varastoon. Avainten kulkuoikeuksia voidaan hallinnoida turvallisen pilvipalvelun kautta mistä tahansa ja esimerkiksi kadonneiden avainten oikeudet voidaan poistaa heti. PULSE on kestävä investointi, joka laajenee käyttäjän tulevaisuuden vaatimusten mukana.

Lue lisää: [abloy.fi /pulse](https://abloy.fi/pulse)

ABLOY

TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia
sekä huoltoa jo 20 vuotta.

Kotimainen ja ketterä ammattilaistiimi
palvelee pääkaupunkiseudulla talo-
yhtiöitä ja toimitiloja jo yli 100 000
ikkunan ja oven kokemuksella,
luotettavasti.

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



**SUOMEN
IKKUNASANEERAUS**

PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

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

