



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2025
ESPOO

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT ESPOO 2025

Painosmäärä 3 000 kpl

Jakeluyhtiö Suomi Oy

Kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Julkaisija

Nexus Media Oy, Tampere

Tekstit

Advertoriaalit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Salla Rajala, Elina Salmi, Ulla Sirén

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2025



Suuret hankkeet edellyttävät ennakointia ja suunnitelmallisuutta

Kiinteistöliitto arvioi marraskuussa korjausrakentamisbarometrisaan korjausrakentamisen laskusuhdanteen tulleen käännepisteseen. Eniten korjaamisen kasvuvirettä on havaittavissa pk-seudulla sekä Pohjois-Suomessa ja Länsi-Suomessa.

Kerrostaloissa hankkeiden kärjessä olivat vesi- ja viemärijärjestelmät, joita ilmoitti miltei 10 prosenttia kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita olivat vesikaton, julkisivujen ja lämmitysjärjestelmään kohdistuneet hankkeet.

Jotkut taloyhtiöt saattavat lisäksi jo pohtia esimerkiksi sähköautojen latauspisteitä ennakoidakseen tulevia tarpeita. Sähköautojen latauspisteet ovat Kiinteistöliiton mukaan alkavallakin viisivuotiskaudella selkeästi yleisin kerrostaloyhtiön ylläpito- tai korjaushanke, noin 32 prosentin osuudella kaikista korjausbarometrin vastaajista.

Suuria hankkeita on siis näköpiirissä monilla taloyhtiöillä. Ei olekaan siis yllättävää, että ne voivat jo kuormittaa taloyhtiöiden – ja viime kädessä osakkaiden – kukkaroa. Remontteihin varautuminen edellyttääkin taloyhtiöltä niin taloudellista ennakointia kuin kiinteistönpidon suunnittelua vuosiksi eteenpäin, sekä tarkkuutta suurien hankkeiden toteutuksessa. Jos esimerkiksi putkiremontin kustannukset karkaavat käsistä kesken remontin, tunnelma taloyhtiössä voi nopeasti muuttua hyytäväksi.

Petri Kaukonen
Päätoimittaja
Kiinteistöratkaisut

KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI- JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



**MYÖS
viemärin
avaukset**



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



PUMPPAAMO

KUVAUS

PESU

IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME



— VESITEKNIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

Uusimaa
020 741 8970

Pohjois-Suomi
020 741 8976

TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia

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

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



PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

**SUOMEN
IKKUNASANEERAUS**

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



SISÄLTÖ

1 SUURET HANKKEET EDELLYTTÄVÄT ENNAKOINTIA JA SUUNNITELMALLISUUTTA

Päätoimittaja Petri Kaukonen

5 PIHA & RAKENNUSHANKKEET

6 Piharemontti parantaa asumisviihtyvyyttä ja nostaa kiinteistön arvoa

10 Täydennysrakentamisella voidaan rahoittaa remontteja

12 Vinyylitalo Oy – Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu

14 Puidenhoitajien Osakeyhtiö Arboristit 2000 Oy – Puut ovat taloyhtiön arvo-omaisuutta – suojele ne

15 ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA

16 Kattoremonttiin kannattaa ryhtyä ajoissa

21 Mitä parvekelasituksissa tulee ottaa huomioon?

24 Suomen Sisäilmatutkimus – Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä

25 LVI & ENERGIA

26 Toimiva ilmanvaihto on osa taloyhtiön energiatehokkuutta

29 Elementtisaumojen uusiminen ajoissa säästää rutkasti rahaa

33 Lämmitysverkostojen huollot Oy LVH – Patteriverkoston toiminta kuntoon C-Flush-huollolla

34 APT-Enertel Oy – Tulevaisuuden kestäviä ratkaisuja taloyhtiöille

35 PALVELUT & ASUMINEN

36 Rappukäytävän siisteys luo ensivaikutelman taloyhtiöstä

39 Meidän näköinen remontti

41 Fysioline Oy – Suomen hienoimmassa asuintalossa treenataan Fysioline laitteilla

42 Lounea Palvelut Oy – Täyden palvelun valokuitu vastaa tarpeisiin

44 Lift 24 Oy Lift 24 Oy – Hissisi Paras Ystävä – Huollot, Korjaukset ja Modernisoinnit

45 Fysioline Oy – Taloyhtiön oma kuntosali voi jopa sinetöidä ostopäätöksen



Marko Pirttijärvi



Freepik



Freepik



Freepik



Aitaremontti – mitä se vaatii?

Aitaremontin toteuttaminen taloyhtiössä voi olla monivaiheinen prosessi, joka vaatii huolellista suunnittelua ja päätöksentekoa. Aidan valintaan vaikuttavat paitsi esteettiset ja turvallisuutta koskevat kriteerit myös ympäristön asettamat vaatimukset.

Kun taloyhtiössä kokoustetaan aitaremontista, on siihen usein kaksi syytä. Huonossa kunnossa olevasta aidasta on tullut turvallisuusriski tai se tuottaa esteettistä haittaa ympäristölle. Isännöitsijän tai hallituksen jäsenen on syytä tunnistaa nämä merkit ajoissa.

Aidan hankkimisesta päättävät yhdessä taloyhtiön hallitus ja osakkaat, mikä vaatii useita kokouksia ja päätöksentekoa eri vaihtoehtoista. Koko prosessi aitaremontin suunnittelusta valmiin aidan asentamiseen voi kestää kuukausia tai jopa vuosia, riippuen taloyhtiön koosta, päätöksenteon nopeudesta ja mahdollisista lupa- ja kilpailutusprosesseista.

Ennakointi kuitenkin kannattaa. Ottamalla yhteyttä asiantuntijaan jo varhaisessa vaiheessa voi saada arvokasta tietoa päätöksenteon tueksi.

Tyypillisesti prosessi alkaa korjaustarpeiden kartoituksella. Hallitus tai isännöitsijä määrittelee tarpeet, kyselee alustavia hintoja ja selvittää, mitä aidan valinnassa tulee huomioda. Budjetti määritellään niiden mukaan, jota seuraa kilpailutus aitaremontin toteuttamiseksi.

Aitaremontti tuo taloyhtiölle monia etuja

Aitaremontin tavoitteena on tuottaa taloyhtiölle tyylikäs ja näyttävä aitaratkaisu, joka on samalla helppohoitoinen ja täyttää turvallisuutta koskevat vaatimukset. Lisäksi aidalta vaaditaan ekologisuutta ja kykyä kestää aikaa eri sääolosuhteissa. Huolella tuotettu aitaratkaisu tuo taloyhtiölle säästöjä pitkällä aikavälillä, kun aidan huoltotarve vähenee ja käyttöikä pitenee.

Aitaremontti tuo taloyhtiölle muitakin etuja. Asukkaille uusi aita tarjoaa yksityisyyttä ja turvallisuutta, lemmikeille taas mahdollisuuden liikkua vapaasti aidatulla alueella. Uusi aitajärjestelmä parantaa kiinteistön arvoa ja viihtyisyyttä, mikä voi houkutellessa uusia asukkaita ja nostaa kiinteistön vuokratasoa.

Kruunuidalla on yli 30 vuoden kokemus aitaremonteista. Kokonaispalvelumme tarjoaa taloyhtiölle helpon ja vaivatoman aitaremontin, joka kattaa aitaremontin eri vaiheet suunnittelusta ja mittauksesta asennukseen. Aitakokonaisuuksien on mahdollista muokata asiakkaan tarpeisiin sopivaksi tai mitoittaa vanhan mallin mukaan. Eri väri- ja muotovaihtoehtoista jokainen taloyhtiö voi löytää juuri omiin tarpeisiinsa sopivan.

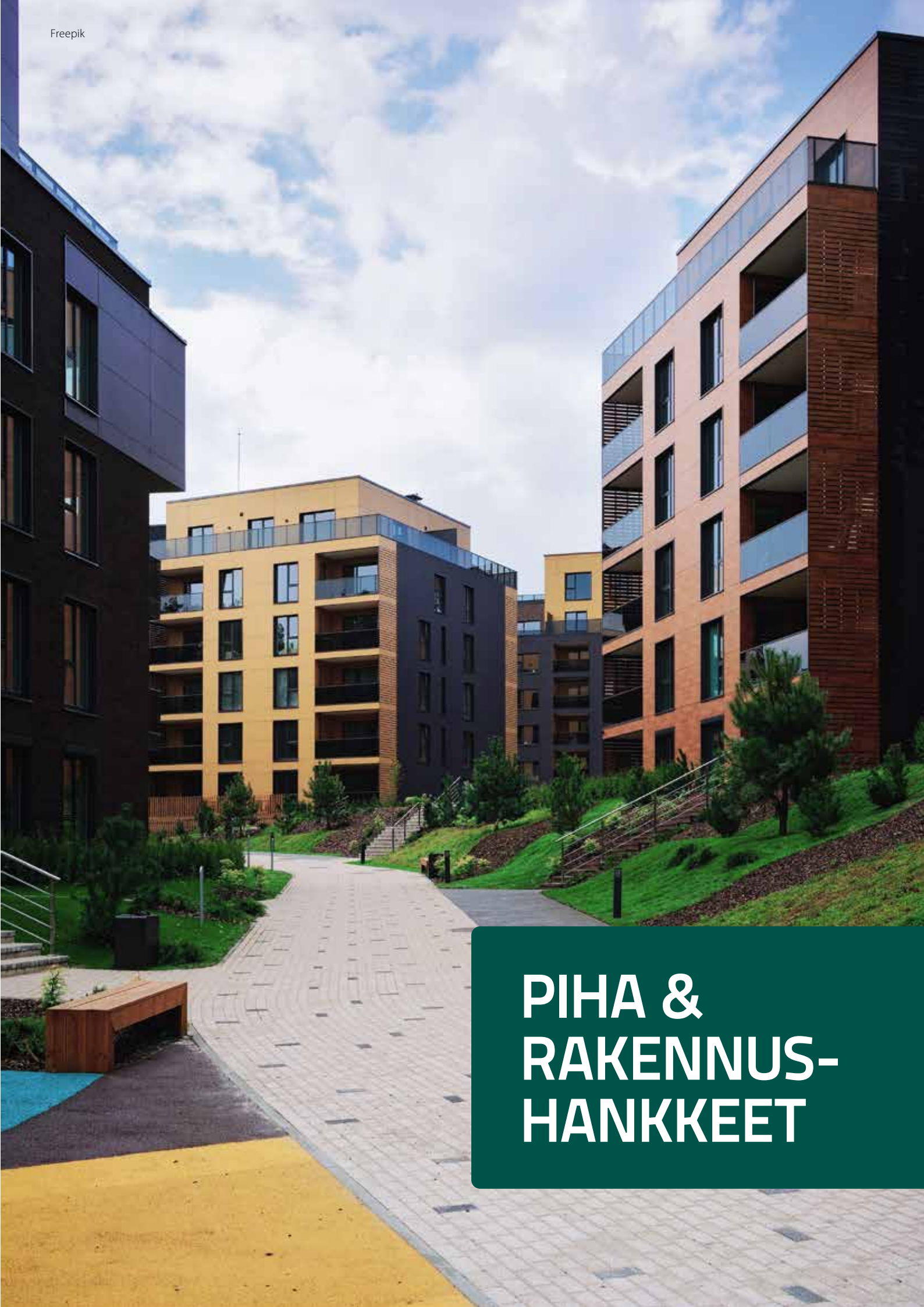


Onko taloyhtiönne aita tullut tiensä päähän?

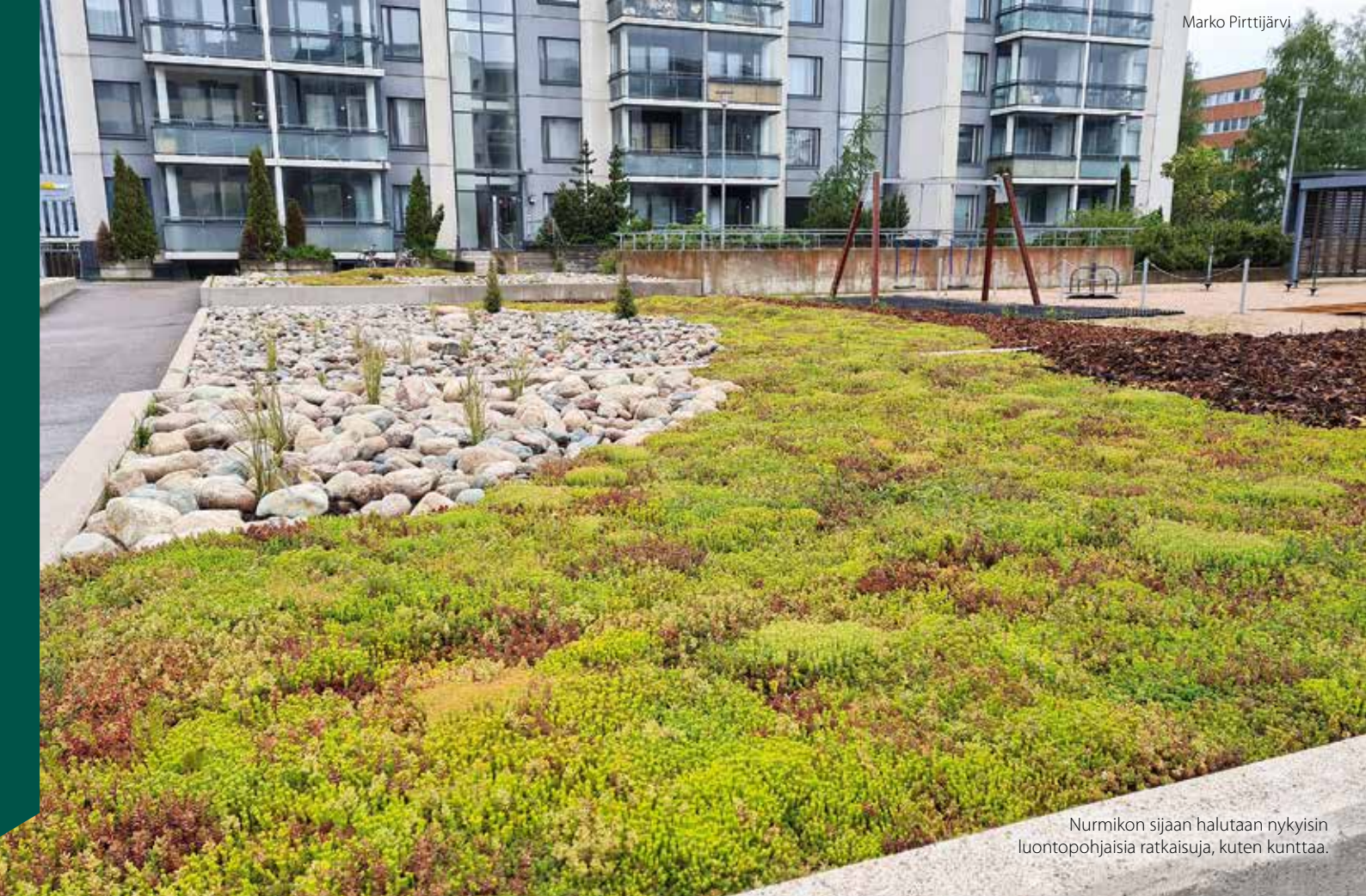
Ota yhteyttä Kruunuidaan!

Tommi Ignatius
050 368 9797
myynti@kruunuidat.fi

KRUUNUAI
kruunuidat.fi

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

PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Nurmikon sijaan halutaan nykyisin luontopohjaisia ratkaisuja, kuten kunttaa.

Teksti: Elina Salmi

PIHAREMONTTI PARANTAA ASUMIS- VIIHTYVYYTTÄ JA NOSTAA KIINTEISTÖN ARVOA

Taloyhtiön pihaa aletaan kunnostaa usein vasta pakon edessä eli silloin, kun piha revitään muutenkin auki vaikkapa putkiremontin yhteydessä. Piharemonttiin kannattaisi kuitenkin ryhtyä jo pelkästään asumisviihtyvyyden lisäämiseksi.

Piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Hyväkuntoinen, siisti ja kaunis piha kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

Pihan peruskorjaus – muuten kuin toisen remontin yhteydessä – on hyvä laittaa harkintaan esimerkiksi silloin, kun pihan käyttötarve tai kulkuyhteydet ovat muuttuneet tai kulkuväylät ovat huonossa kunnossa. Leikkipaikka ja -välineet saattavat olla aikansa eläneitä ja ne on jo turvallisuussyistä uusittava nyky-määräysten mukaisiksi.

Toisinaan piharemontilla halutaan parantaa esteettömyyttä, valaistusta ja asumisviihtyvyyttä. Myös kasvillisuutta on uudistettava aika ajoin, varsinkin jos hoidossa on ollut puutteita tai kasvi on kasvanut liian suureksi.

– Hyvin usein toiminnalliset syyt eli vaikkapa sadevesien ohjautuminen väärin paikkoihin on myös syy ryhtyä toimeen. Jos kaadot ovat rakennukseen päin, salaojat tukossa tai kattovedet kulkeutuvat perustuksiin, on kunnostustoimiin ryhdyttävä pikimmiten – muuten rakennus voi altistua kosteusvaurioille, muistuttaa suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Tällä hetkellä sähköautojen lataus-infran rakentaminen on usein se syy, jonka vuoksi pihaa myllätään. Siinä yhteydessä uusitaan yleensä parkkipaikkojen pinnat ja muutenkin kohennetaan kasvillisuutta.

Pihakin tarvitsee ajoittain kuntoarvion

Kun tulee ilmeinen tarve kunnostaa ja korjata pihaa, kannattaa avuksi ottaa ammattitaitoinen pihasuunnittelija, jolloin isännöitsijän ja hallituksen aikaa kuluu vain pätevien tekijöiden valintaan. Isommissa kohteissa voi olla hyvä käyttää rakennuttajakonsulttia, joka sitten kilpailuttaa remontin. Pienemmän homman voi mainiosti hoitaa osaava alan urakoitsija ilman kilpailutusta.

Rakennuksille tehdään paljon kuntoarvioita, ja siinä yhteydessä saatetaan tutkia salaojat, mutta muu piha-alue jää arvioimatta. Pihankin kunto on kuitenkin aika ajoin – ja etenkin remonttia harkittaessa – syytä arvioituttaa viherammattilaisella. Arvion pohjalta on hyvä lähteä tekemään jatkosuunnitelmia.

Kuten muussakin taloyhtiön perusparannuksessa, myös pihan osalta hallitus päättää hankkeen laajuuden ja aikataulun. Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla ja siksi tulevat piharemontit kannattaa sisällyttää kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaan (PTS). Isommat, paljon maansiirtotöitä vaativat hankkeet kannattaa kuitenkin tehdä kerralla, ettei piha ole pois käytöstä monta kesää.

Piharemontin hankesuunnittelun yhteydessä on suorastaan välttämätöntä tutkia myös pihaviemäreiden, putkien, kaapeleiden ja salaojien kunto, jottei juuri kunnostettua pihaa tarvitse kaivaa auki heti seuraavana kesänä esimerkiksi salaojaremontin vuoksi. Ennakointi on tärkeää – myös pihan suunnittelussa.

Varmista suurten puiden kunto arboristilla

Uusi tai kokonaan kunnostettu vaatii erityistä hoitoa. Siksi taloyhtiön kannattaa varmistua siitä, että urakkasopimukseen kuluu myös riittävän pitkä takuu, jonka aikana urakoitsija huolehtii siitä, että kaikki kasvit lähtevät kunnolla kasvuun. Siksi pihan rakentaminen ja istutukset on hyvä jättää ammattilaisten hoidettaviksi.

Joskus uusissa kohteissa rakennusurakoitsija tekee pihan omin voimin ja lopputulos voi olla vähän mitä sattuu. Pihalla on kituliaita kasveja ja jälkeinpäin ihmetellään, miten ne saataisiin kasvamaan ja kukoistamaan edes jotenkin.

Vanhoissa pihoissa voi olla suuria, komeita puita, joita on

»

Viihtyisä piha on kiinteistön käyntikortti!

Olipa pihasi pieni tai suuri, voidaan sen viihtyvyys maksimoida laadukkaalla viherrakentamisella.



Kaivuutyöt

Pihatyöt



alfakivi

050 370 0347

info@alfakivi.fi

www.alfakivi.fi

SORASTA KATTOON
Oy Fioton Ab

- Rakennus- ja saneeraustyöt
- Maarakennus- ja raivaustyöt

Muista kotitalousvähennys! Vi betjänar även på svenska

 **Fioton**

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!
 ☎ 040 776 8151
 peter.fagerstrom@fioton.fi
 www.fioton.fi

Kiinteistöhuolto



KIINTEISTÖHUOLTOA ESPOON ALUEELLA

ULKO- JA PIHATYÖT | SISÄTYÖT

Päivystys 24h vuorokaudessa!

040 507 2929 Kimmo Roininen » www.kihe.fi
 Kaupunginkalliontie 1 a, 02770 Espoo

hyvä pitää silmällä. Jos ne alkavat olla arveluttavan näköisiä – esimerkiksi runkoon ilmestyy kääpiä tai sieniä – on hyvä pyytää asiansa osaava arboristi vilkaisemaan puita. Suinpäin niitä ei kannata kaataa, sillä läheskään aina käävät tai sienet eivät tarkoita sitä, että puu on vaarallinen ja voi kaatua omia aikojaan.

Arboristeilla on käytössä puututkia, joilla voi tutkia puun kunnon tarkasti. Lopputulos voi parhaassa tapauksessa olla se, että vanha ja arvokas puu komistaa pihapiiriä vielä vuosikymmeniä.

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia hulevesien käsittelyyn

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia myös kaupunkialueiden piharakentamiseen. Uudisrakentaminen on tuonut lisää kattoja ja sidottua pintaa eli käytännössä asfalttia. Se on lisännyt pinnoilla olevan sadeveden määrää. Varsinkin vanhoilla alueilla hulevesiviemärit eivät pysty ottamaan vastaan sellaisia vesimääriä, vaan ne tulvivat kaduille ja kellareihin.

– Tällä hetkellä pyritään tekemään mahdollisimman paljon läpäisevää pintaa. Myös rakennusvalvonta on ainakin pääkaupunkiseudulla ottanut asiaan tiukan kannan ja vaatii, että kaikki hulevedet pitäisi pyrkiä käsittelemään taloyhtiön omalla tontilla, toteaa Marko Pirttijärvi.

– Hulevedet pitäisi siis pystyä ohjaamaan tontilla niin, että ne imeytyvät maahan. Jos ne joudutaan ohjaamaan kaupun-

Marko Pirttijärvi



1960-luvun tyyliin tehty oleskelupiha.

”Kestävä ympäristörakentaminen on tullut myös taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan selvästi vähemmän leikattavia nurmikoita kuin ennen.

gin hulevesiverkkoon, tarvitaan viivytysläiöitä, joihin sadevesi kertyy ja valuu sieltä pikku hiljaa viemäriin. Myös viherkatot viivytävät veden päätmistä viemäriin, koska vesi poistuu niiltä hitaasti.

Veden imeytymistä maahan voi edistää esimerkiksi siten, että parkkipaikoilla autopaikat tehdään hyvin vettä läpäisevästä nurmikivestä ja ainoastaan ajoväylät asfaltoidaan.

Ammattilaisen hoidossa tuliterät istutukset kasvavat ja kukoistavat

– Kun vanhaa pihaa uudistetaan, kannattaa varmistaa että urakkaan kuuluu kahden vuoden takuuhoito. Sen jälkeen istutusten hoito ja kunnossapito kannattaa irrottaa huoltosopimuksesta ja teettää jollain alan ammattilaisella. Jos kasveja käydään huoltamassa vaikkapa kolme kertaa vuodessa, keväällä, kesällä ja syksyllä, ei se ole edes erityisen kallista, sanoo Pirttijärvi.

Huoltoyhtiön vastuulle voi jättää nurmikoiden leikkauksen. Muu kasvillisuuden hoito kannattaa jättää ammattilaiselle. Siten kasvit tulevat asianmukaisesti kitkettyä, lannoitettua ja pensaatt leikattua. Keskivertopihan hoito maksaa koosta ja kasvien määrästä riippuen tuhannesta kolmeentuhanteen euroon vuodessa.

Istutukset kestävät kauniina huomattavasti pidempään ja pitkässä juoksussa rahaa säästyy, kun ei tarvitse vaihtaa puuteellisen hoidon näännyttämiä kasveja turhan usein.

Kestävä ympäristörakentaminen on tullut myös taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan selvästi vähemmän leikattavia nurmikoita kuin ennen. Vanhassakin pihassa osan nurmikoista voi jättää kokonaan leikkaamatta ja antaa niiden niittyntyä. Se lisää luonnon monimuotoisuutta ja eliöstöä ja tuo vaihtelua pihanäkymään.

Marko Pirttijärvellä on kolmenkymmenen vuoden kokemus piha- ja puistosuunnittelusta. Hän toimii yrittäjänä Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy:ssä.

Joko teidän pihallanne voi ladata sähköautoa?

Monessa taloyhtiössä käydään tälläkin hetkellä kiivasta keskustelua autojen lämmitystolppien muuttamisesta sähköautojen latauspisteiksi. Lähes aina älykäs latausasema on asennettavissa vanhojen piharasioden tilalle eikä johdotuksia välttämättä tarvitse uusia.

Sähköautoilun suosio kasvaa räjähdysmäisesti ja siihen kannattaa taloyhtiöissäkin varautua. Jos piharemontin yhteydessä on tarkoitus joka tapauksessa uusia autojen lämmitystolpat, on sulaa hulluutta laittaa tilalle uudet, perinteiset tolpat. Lähes samalla rahalla kun saa nykyaikaiset älytolpat. Sellaisesta sähköautoton voi edelleen lämmittää autonsa.

– Monelle voi olla yllätys, että muutostyö ei välttämättä maksa maltaita. Perinteisten lämmitystolppien päivittäminen uusiin älykkäisiin lataussemiin maksaa noin 500 € yhtä autopaikkaa kohden. Tällöin puhutaan niin sanotuisista hidaslatauspaikeista, jollainen riittää useimmille, sanoo operatiivinen johtaja **Antti Hiekkänen** IGL-Technologies Oy:stä.

Liikenneviraston mukaan suomalaisen ajaa keskimäärin 50 kilometriä päi-

vässä. Täyssähköauto varaa akkua yön yli ladattaessa noin 100–150 kilometrin ajoa varten, joten hidaslatauksella perussähköauton käyttäjä hoitelee helposti normaalit päivän ajot. Jos tietää lähtevänsä seuraavana päivänä vaikkapa 400 kilometrin päähän, voi käydä julkisella pikalaturilla lataamassa akun täyteen. Plug-in hybrideille hidaslaturi on aivan omiaan, koska ne eivät muutenkaan hyödy pikalatureista.

Yhden pikalatauspaikan hinnalla taloyhtiö saa 4–6 hidaslatauspaikkaa. Mikään ei tietenkään estä yhtiötä hankkimasta hidaslatauksella toimivien älytolppien lisäksi muutamaa yhteiskäyttöistä teholaturia, joiden käytöstä sitten asukkaat sopivat – toivon mukaan hyvässä yhteisymmärryksessä – keskenään.

Älytolpasta käytetty sähkö on myös mahdollista laskuttaa eriteltynä eli las-

kuttaa käyttäjäkohtaisesti lämmitys-sähkö ja lataussähkö erikseen. Jos taloyhtiössä auton lämmityssähkö on ollut ”ilmaista” eli maksettu yhteisestä kassasta ja käytäntöä halutaan jatkaa, niin älytolppa mahdollistaa myös sähkölaskun jyvittämisen käyttäjille ilman isännöitsijän tai hallituksen käsityötä.

Jos on huoli siitä, että talon sähköjärjestelmä tai liittymä ei kestä monen sähköauton lataamista yhtäikaa, niin ei huolta. Moniin latausjärjestelmiin sisältyy kuormanhallinta, joka tasaa älykkäisti latausasemien ja lämpötolppien sähkökuormaa. Kuormanhallinnan avulla pysäköintipaikkojen sähkönsyötön ja sulakkeiden keston ajaa ei ylitetä. Silloin ei myöskään tarvitse ylivoimaisesti järjestelmää kulutuspiikkien pelossa. ■

Lisää aiheesta löydät osoitteesta www.latausasemaopas.fi



VOLTACO

SCANOFFICE
LATAUSPARTNERI



Teksti: Tiina Raatikainen

TÄYDENNYS- RAKENTAMISELLA VOIDAAN RAHOITTA REMONTTEJA

- AINA SE EI KUITENKAAN OLE KANNATTAVAA

Täydennysrakentaminen voi olla taloyhtiölle hyvinkin kannattavaa. Hankkeen eteenpäin viemisessä pitää kuitenkin olla malttia ja hyvien asiantuntijoiden käyttö on valttia.

Täydennysrakentamisesta puhutaan tänä päivänä paljon. Se kiinnostaa taloyhtiöiden lisäksi myös kaupunkia ja rakennusliikkeitä.

Täydennysrakentamiseen kannustaa muun muassa tarve tiivistää yhdyskuntarakennetta. Hyvin toteutettu täydennysrakentaminen hyödyttääkin niin kuntaa kuin alueen asukkaitakin. Kun infra on valmiina, pystytään sitä hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti. Kun asumista tiivistetään, turvataan sillä myös palvelut. Tiivis, runsaslukuinen asujaimisto luo kysyntää palveluille ja turvaa niiden olemassaolon ja moninaisuuden.

Tämä pätee myös liikenteeseen ja liikennepalveluihin. Täydennysrakentamishankkeita onkin keskittynyt esimerkiksi Tampereella raitiotien tuntumaan ja pääkaupunkiseudulla sinne, minne raiteita lisätään. Raidehankkeet ovat isoja investointeja. Kun rakennetaan raiteiden varrelle, tehostetaan myös maankäyttöä, joka on infran tehokkaan hyödyntämisen näkökulmasta aina hyvä asia.

Myös rakennusliikkeet ovat kiinnostuneita hankkimaan rakennusoikeutta hyviltä sijainneilta, joilta löytyy jo valmiiksi palveluita ja kysyntää uusille asunnoille.

Suosii hyviä sijainteja

Milloin täydennysrakentaminen on sitten kannattavaa taloyhtiölle?

- Kannattavuus riippuu paljon taloyhtiön sijainnista. Kun sijainti on hyvä, rakentajatkin näkevät siinä bisnesmahdollisuuden ja tietävät, että asunnot saadaan kannattavaan hintaan kaupaksi, tutkija **Antti Kurvinen** Tampereen yliopistosta toteaa.

Taloyhtiöt pystyvät puolestaan rahoittamaan täydennysrakentamishankkeilla isojakin remontteja, kuten linjasaneerausremontteja.

- Oikea aikataulusuunnitelma on kuitenkin tällöin hyvin tärkeää. Remonttien kulujen pitää osua oikealle tilikaudelle, ettei jouduta maksamaan hirveästi veroja. Jos remontin kanssa on lähdetty väärällä tavalla liikkeelle, remonttikulut voivat tulla verotuksen kannalta liian myöhään, Kurvinen toteaa.

Vaikka täydennysrakentaminen onkin ollut keskusteluissa pinnalla jo 10 vuotta, ja hankkeita on tälläkin hetkellä vireillä, mitenkään suurta täydennysrakentamista ei ole vielä volyymiltaan ollut.

- Taloyhtiöiden päätöksenteko on monitahoista, ja kyse on mitattavasta hankkeesta, joka vaatii taloyhtiöltä paljon. Täydennysrakentaminen suosii myös hyviä sijainteja. Syrjäisemmillä sijainneilla rakennusoikeuden arvo on matalampi. Taloyhtiö ei saa hankkeista aina niin merkittävää hyötyä, kun asuntoja on vaikeampi saada uudistotannon hinnoilla myytyä.

Suunnittelua ja markkinavuoropuhelua

Kurvisen mielestä täydennysrakentamisessa on syytä panostaa hyvään suunnitteluun, jotta tiedetään, mitä tehdään. Hankkeessa on huomioitava niin taloudellisia, juridisia kuin kaavoitukseenkin liittyviä näkökulmia. Onko tontilla jo rakennusoikeutta valmiina käytettäväksi vai joudutaanko kenties hakemaan kaavamuutosta? Entä minkälaiset lähtökohdat taloyhtiön yhtiöjärjestys asettaa päätöksenteon suunnittelulle ja sopimusten sisällölle? Huomioitavia asioita on monia.

Hankkeessa ei kannattaisi sitoutua myöskään liian nopeasti mihinkään ratkaisuun.

- Jos jokin rakennusliike lähestyy taloyhtiötä, että heillä olisi kiinnostusta täydennysrakentamiseen teidän tontillanne, taloyhtiön ei usein kannata hypätä heti ensimmäisen kosiskelijan kelkkaan. Taloyhtiön kannalta on parempi tutkia eri vaihtoehtoja ja kilpailuttaa rakennusliikkeitä. Heti ensimmäiseltä tarjoajalta ei välttämättä saada taloyhtiön kannalta optimaalista ratkaisua. Kannattaisi sen sijaan harjoittaa markkinavuoropuhelua eri toimijoiden kanssa. Se, mitä eri rakennusliikkeet ovat valmiita maksamaan, voi nimittäin vaihdella hyvinkin paljon, Kurvinen sanoo.

Ei aleta heti piirrellä

Kun puhutaan täydennysrakentamisesta hankkeena, puhutaan aikaa vievästä prosessista, enemmän vuosista kuin kuukausista. Päätöstä on kypsyttävä ensin keskustelemalla asiasta taloyhtiön sisällä. – Ennen kuin päätös tehdään, pitäisi teettää myös selvitys, mitä täydennysrakentaminen oman taloyhtiön tapauksessa voisi tarkoittaa, mitkä reunaehdot ovat ja mitkä vaihtoehdot ovat realistisia, jotta resurssit tulisi käytettyä tehokkaasti, Kurvinen neuvoo.

Heti ensimmäisenä ei siis kannattaisi lähteä teettämään arkkitehtuuripiirustuksia siitä, mitä tontille voisi rakentaa.

- Pitäisi sen sijaan miettiä ensin eri vaihtoehtojen kannattavuutta, montako kerrosneliötä on esimerkiksi mahdollista lisätä ja paljonko markkinoilla ollaan valmiita maksamaan näistä kerrosneliöistä. Miten pysäköinti järjestetään vanhojen sekä uusien asuntojen osalta ja niin edelleen.

Jos taloyhtiössä on liiketilaa kivitilassa, olisi myös mietittävä, vaikuttaako hanke liiketilan käytettävyyteen ennen kuin päätöksiä tehdään.

Kurvinen tuo esiin myös sen, ettei päätöstä pitäisi tehdä pelkästään taloudellisesta näkökulmasta. Myös asukkaiden viihtyvyys on tärkeä asia. Täydennysrakentaminen ei saisi viedä viihtyisyyttä asuinympäristöstä, vaan asumisen pitäisi olla hankkeen jälkeenkin asukkailla mieluista.

Kaupunkivihreys on myös kaupunkisuunnittelun tasolla tärkeä asia. Puistoalueita halutaan säilyttää, jotta alueilla on miellyttävä asua tiivistämisestä huolimatta.

- Suomen kaupungit ovat onneksi kohtuullisen väljiä, joten täällä on löydettävissä hyviä paikkoja myös luontevalla tiivistämisellä. Voitaisiin myös miettiä, tarvitseeko jokaisella taloyhtiöllä olla aina oma viheralueensa vai voisiko alueella olla laajempia yhteisiä alueita, Kurvinen miettii.

Hyvät suunnittelijat, parempi tuotto

Taloyhtiöiden kannattaisi käyttää täydennysrakentamishankkeissa asiantuntijoita, jotka osaavat kiinnittää huomiota monipuolisesti eri näkökulmiin.

- Halvin konsultti ei ole aina paras. Huolellisella suunnittelulla saatetaan saada paljon parempi tuotto kuin, jos lähdetään eteneeseen nopeasti ja miettimättä eri vaihtoehtoja kunnolla.

Taloyhtiön osakkaita ei pitäisi unohtaa missään kohtaa.

- On tärkeää, että hankkeesta informoidaan taloyhtiössä selvästi ja läpinäkyvästi. Se ei saisi missään nimessä tulla yllätyksenä osakkeille, Kurvinen painottaa.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen. Siitä käytetään myös käsitteitä yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen.

Täydennysrakentaminen voi tarkoittaa esimerkiksi kerroskorotuksia tai ullakkorakentamista tai sitä, että taloyhtiön tontille rakennetaan uusi rakennus entisen tai entisten lisäksi.

Joissakin tapauksissa voidaan päätyä purkavaan uusrakentamiseen, jossa vanhan talon tilalle rakennetaan kokonaan uusi, korkeampi rakennus. Purkava uusrakentaminen on menettelyvaltaan hyvin raskas prosessi, jossa joudutaan tekemään selvityksiä eri tahoille, joten siihen ei päädytä kovinkaan helposti. ■

Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu

Helposti asennettava vinyyliaita maksaa suunnilleen saman verran kuin puuaita, mutta säilyy kauniina vuosikymmenestä toiseen. Siinä missä puuaita kestää 8–15 vuotta ja vaatii huoltomaalausta muutaman vuoden välein, vinyyliaidalle huollosi riittää pelkkä pesu aika ajoin.

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

Vinyyliä tehdyt aitousotteet ovat iskunkestäviä, pitkäikäisiä, edullisia ja lähes huoltovapaita. Läpivärjätty ja UV-suojattu valkoinen vinyyliaita ei muuta väriään vuosien varrella eikä kovetu, hilseile tai lohkeile. Aitojen lisäksi vinyyli soveltuu erittäin hyvin myös erilaisiin kaiderakennelmiin.

– Jos ei ole katosta ja puukaiteet ovat auringonpaisteessa ja vesisateessa, ne eivät tahdo kestää 10 vuotta kauemmin. Sellaiseen paikkaan vinyylikaiteet on järkevää hankkia, kuvailee Vinyylitalo Oy:n omistaja **Jukka Toivola**.

Hän toteaa puuaidan käyttöiän olevan keskimäärin vain 10–15 vuotta, kun taas vinyyliaidalla on 25 vuoden materiaalitakuu. Vinyylitalolla onkin asiakaskunnassaan jopa 2010-luvun alussa rakennettuja taloyhtiöitä, jotka ovat jo päättäneet vaihtaa puuaitansa vinyyliaitaan.

Vinyyliaidan helppohoitaisuus tuo taloyhtiölle säästöjä

Vinyylitalo Oy on alansa markkinajohtaja ja tekee kokonaisvaltaisia aitamontteja omakotitaloihin ja taloyhtiöihin koko Suomen alueella. Vuodesta 2009 lähtien toiminut yritys aloitti toimintansa vinyyliverhouksilla, mutta on ajan saatossa keskittynyt tarjoamaan erityisesti pitkäikäisiä ja edustavia vinyyliaitoja ja -kaiteita.

Vinyyliaita on viime vuosina yleistynyt erittäin paljon taloyhtiökohteissa, ja taloyhtiöt ovatkin nykyään Vinyylitalon suurin asiakasryhmä. Toivola arvioi kasvun taustalla olevan osin tyytyväiset isännöitsijät, jotka ovat huomanneet vinyyliaitojen hyödyt.

– Isännöitsijä on todennut jossain kohteessaan, että tämä on hyvä juttu ja meiltä saa hyvää palvelua, ja uskaltaa suositella vinyyliaitaa muillekin taloyhtiöille joita isännöi, hän kertoo.

– Kun olimme esittelemässä tuotteita messuilla, eräs isännöitsijä kommentoikin, että hänen mielestään ainoa järkevä vaihtoehto taloyhtiölle on vinyyliaita.

Toivola kertoo nähneensä jopa 30 vuotta vanhoja vinyyliaitoja, jotka ovat olleet yhä hyväkuntoisia. Tuotteen tärkeimpiä etuja ovatkin juuri kestävyys ja helppohoitaisuus. Vinyyliaidat eivät kaipaa toistuvia huoltomaalauksia, mikä tuottaa merkittävät säästöt ylläpito- ja huoltokustannuksissa vuosikymmeniksi eteenpäin.

Vinyyliaidan sopiva puhdistusväli riippuu Toivolan mukaan muun muassa siitä, miten paljon ympärillä on kasvustoa. Hän arvioi viiden vuoden olevan kuitenkin yleisesti hyvä pesuväli. Puhdistus on vaivatonta, ja Vinyylitalon nettisivuilta löytyy siihen hyviä ohjevideoita.

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

Helposti pystytettävä ja kestävä vinyyliaita

Taloyhtiö saa Vinyylitalolta vinyyliaidat helposti joko valmiiksi asennettuna tai tarvikepakettina minne vain Suomessa, Inarista aina Hankoon saakka.

– Ei ole sellaista paikkaa, mihin ei oltaisi asennusporukkaa saatua. On tärkeää, että vinyyliaita asennetaan oikealla tavalla ja oikeilla perustuksilla, Toivola toteaa.

Vinyyliaidan asennuskausi kestää esimerkiksi Etelä-Suomessa tavallisimmin huhtikuusta joulukuun alkuun, ennen kuin maa menee jäähän. Aita on helppo pystyttää myös omatoimisesti ja siinäkin apuna ovat yrityksen sivuilta löytyvät ohjevideot.

Puu- ja vinyyliaidoilla ei ole merkittävää hintaeroa. Toivola huomauttaa, että kevyempänä vinyyliaita on kuitenkin puuaitaa nopeampi ja edullisempi asentaa eikä se vaadi yhtä tukevia perustuksia: Vinyyliaita painaa noin viidesosan puuaidan painosta. Vinyylitalon aita on myös valmistettu markkinoiden vahvimista profileista.

– Aitaprofilimme ovat huomattavasti paksumpia kuin useilla vastaavilla tuotteilla, mikä tekee aidasta riittävän tukevan. Saatavilla on profiilien sisään myös alumiinituki tukevuutta lisäämään mm. parvekkeilla.

Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

Vinyylitalon valikoimaan kuuluu kymmenisen eri aitamallia, joita on saatavilla myös eri korkeuksilla 1–1,8 metrin välillä riippuen siitä, toivotaanko pihalle näkösuojaa tai raja-aitaa. Väriykseltään vinyyliaidat ovat pääsääntöisesti valkoisia.

Etenkin taloyhtiöt ovat havainneet vinyyliaidan kestäväksi ja edustavaksi ratkaisuksi. Vuosien mittaan Vinyylitalo on asentanut niitä jo tuhansiin kohteisiin ympäri maata ja kartoittanut asiakkaidensa tyytyväisyyttä säännöllisin väliajoin. Tuoreimmassa tutkimuksessa asiakkaat antoivat arvosanan 4,7 (asteikolla 1–5), kun yritys kysyi kokonaisvaltaista tyytyväisyyttä tuotteeseen, asennukseen ja toimitusketjuun.

– Ja nekin asiakkaat, jotka ovat halunneet asentaa aitaansa itse, ovat arvioineet asennuksen helpoksi, Toivola huomauttaa.

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

Lisätietoja:

www.vinyylitalo.fi / www.vinyyliaidat.fi



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

Puut ovat taloyhtiön arvo-omaisuutta – suojele ne

Kestää vuosikymmeniä kasvattaa puu suureksi ja näyttäväksi. Siksi taloyhtiön puut kannattaa suojata huolellisesti pienissäkin piharemonteissa. Puiden suojaus ja erityisesti juuristoalueen varjelu pitää ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa.

Rakennus- ja piharemonttien yhteydessä puut ovat usein vaarassa vahingoittua. Suurimmat vahingot tulevat useimmiten juuriston vaurioista, jotka syntyvät salakavalasti maan alla. Taloyhtiöiden kannattaa ennakoida nämä riskit jo suunnitteluvaiheessa. Tässä artikkelissa kerromme, miten juuristoalue voidaan suojata tehokkaasti ennen kaivuutöiden aloittamista.

Miksi juuristoalueen suojaus on tärkeää ja miten se määritellään?

Puun hyvinvointi riippuu merkittävästi sen juuristosta, erityisesti uloimmista hienojuurista, jotka ottavat ravinteita maaperästä. Kai-vinkoneet, painavat työmaa-ajoneuvot ja maansiirtotyöt voivat katkaista tai tiivistää juuristoalueen elintärkeitä osia, mikä johtaa puun heikkenemiseen tai kuolemaan jopa vuosien viiveellä. Vauriot eivät ole aina heti näkyvissä.

Yleinen ohjeistus on, että puun juuristo ulottuu vähintään latvuksen alueelle, usein jopa huomattavasti laajemmalle kuin pelkkä latvusalue. Turvallisinta on määritellä niin kutsuttu suojaetäisyys, jonka laskemisessa auttaa yksinkertainen laskusääntö.

Täysi suojaetäisyys on rungon halkaisija kerrottuna kymmenellä eli jos halkaisija on 40 senttimetriä, on suojaetäisyys neljä metriä joka suuntaan. Harkinnanvarainen kaivuuyöhyke puolestaan on rungon halkaisija kerrottuna kuudella. Koska tällöin on kuitenkin olemassa juuristovaurioiden vaara, tulee arvioida, paljonko juuristoa menetetään ja mitä toimenpiteitä voidaan tehdä vahinkojen ehkäisemiseksi. Tarkempi arvio kannattaa tehdä yhdessä arboristin tai vihersuunnittelijan kanssa.

Käytännön suojaustoimet osana suunnittelua

Jo ennen rakennuslupaa tai urakkasuunnitelmia tulisi kartoituttaa olemassa olevat puut ja dokumentoida niiden kunto, laji, koko ja sijainti. Samassa yhteydessä ammattilainen laatii puuston suojelusuunnitelman, joka voi sisältyä maisemasuunnitelmaan tai vaihtoehtoisesti se laaditaan erillisenä asiakirjana. Lisäksi määritellään kriittiset juuristoalueet erityisesti silloin, kun kaivuita, salaojituksia tai perustuksia suunnitellaan puiden läheisyyteen. Maaperän tiivistyminen pyritään estämään niin, että vältetään raskaan kaluston käyttöä puun läheisyydessä.

Käytännön suojaustoimia työmaalla on muun muassa juuristoalueen aitaaminen selkeästi ja tehokkaasti niin, että kulku alueella estyy kokonaan. Mikäli työmaakaluston on välttämätöntä kulkea juuristoalueen läheltä, käytetään juuristoa suojaavia vanereita, levi-tysmattoja tai juurisoja-alustoja. Jos puiden lähellä on pakko kaivaa, on suositeltavaa tehdä se suunnitellusti ja mieluiten käsikäivuvuuvusteisesti.

Vastuukysymykset ja ohjeistukset

Rakennustyömaan puustonsuojelusta vastaa rakennuttaja, mutta käytännössä vastuu jakautuu urakoitsijan ja valvojan kesken. On tärkeää, että suojaustoimet kirjataan urakkasopimukseen, työmaasuunnitelmaan ja valvontasuunnitelmaan. Kunnan rakennusvalvonnalla tai ympäristönsuojeluviranomaisella saattaa olla omat ohjeistuksensa, joiden noudattaminen on pakollista.

Hyvin hoidettu ennakointi säästää rahaa, ympäristöä ja ennen kaikkea estää vanhojen puiden tarpeetonta menetystä. Niihin tulee suhtautua samalla tavalla kuin muuhunkin taloyhtiön omaisuuteen.

Yhteenveto taloyhtiöille

- Taloyhtiön hallituksen tai isännöitsijän kannattaa teettää puuston kartoitus ennen suunnittelua
- Ottaa juuristosuojaus mukaan urakka-asiakirjoihin
- Vaatia työmaan fyysistä suojaamista ja valvoa sitä
- Kysyä neuvoa asiantuntijalta ajoissa

Ota yhteyttä ennen aloitusta puunhoidon ammattilaiseen!

Suojattu puu



Suunniteltu kaivuulinja



Puidenhoitajien Oy
www.puidenhoitajat.fi
Tapani Mäkelä
p. 0400 462 404
tapani.makela@puidenhoitajat.fi

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

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Teksti: Elina Salmi

KATTOREMONTTIIN KANNATTAA RYHTYÄ AJOISSA

Jokaisella katolla on elinkaarensa – hyvin ja säännöllisesti huolletulla se on tietysti pidempi. Kattoremontin aika on siinä vaiheessa, kun se ei enää selviä tehtävästään eli talon suojaamisesta kunnialla.

Jos ullakolle tai ylimmän kerroksen asuntoihin alkaa tippua vettä, ollaan jo pahasti myöhässä remontin suhteen. Silloin on ilmiselvää, että vesikatto vuotaa.

– Vähintään kaksi kertaa vuodessa eli keväällä ja syksyllä pitäisi vesikatto tarkastaa. Silloin epätiiviit kohdat voidaan havaita ajoissa, muistuttaa RI **Jyri Peltoniemi** Kattopollari Oy:stä.

– Katto tarkastetaan useimmiten ulkopuolelta. Jos talossa on pääsy ullakolle, voidaan tarkastus tehdä lisäksi sisäpuolelta. Jos kiinteistöhuollon sopimukseen kuuluu kattojen puhdistus, he voivat tietysti katolla käydessään tarkastella katon kuntoa karkeasti,

mutta jos silloin havaitaan jotain poikkeavaa, on hyvä pyytää kattoalan ammattilainen paikalle. Hän tarkastaa silloin katon ammattilaisen silmin ja työturvallisuusasiatkin tulevat huomioitua oikein.

Vesikaton puhdistuksen yhteydessä on hyvä tarkistaa uusittavat kittisaumat. Lisäksi kattoturvatuotteiden kuntoa on syytä tarkkailla säännöllisesti, jotta katoilla olisi turvallista kulkea. Yleinen käytäntö on, että taloyhtiö pyytää ammattilaista tarkastamaan kattoturvatuotteet.

– Säännöllisyys tarkastuksissa kannattaa. Niiden avulla voidaan ajoissa havaita mahdollisia virheitä ja puutteita, joiden korjaaminen

ja ennaltaehkäiseminen voi säästää kiinteistön huomattavilta vaurioilta ja korjaustoimenpiteiltä tulevaisuudessa. Olen havainnut, että melkein joka katolta löytyy jotain huollettavaa. Yllättävän paljon on myös puhdistustarvetta tai tarve poistaa ja torjua kasvustoa kasvustonestokäsittelyn avulla. Kaikille katoille kuitenkin päätyy orgaanista ainesta – puunlehtiä ja muuta roskaa – joka on oiva kasvualusta sammaleelle.

Tasakatto vaatii enemmän huoltoa

Katon tekniseen käyttöikään vaikuttavat katemateriaali ja katon kaltevuus. Ilmasto-olosuhteilla on myös iso vaikutus: ran-
nikolla katto joutuu kovemmalle kulutukselle kuin sisämaassa.

– Jos esimerkiksi tiilikatto on tehty loivalla minimikaltevuudella, niin alusrakenteet eli ruoteet, aluskate ja pystyrimat rasisittuvat enemmän kuin jos katto on tehty jyrkempänä. Loivalla katolla saumoista saattaa vettäkin tihkua helpommin alusrakenteisiin.

Bitumikermikatteinen tasakatto puolestaan saattaa vaatia puhdistusta ja huoltoa selvästi enemmän kuin kaltevat katot katemateriaalista riippumatta. Sinne esimerkiksi kertyy enemmän roskaa. Katon sadevesikaivoja pitää puhdistaa useammin ja jos lähellä on paljon puita, joita ei haluta tai ei saada lupaa kaataa, voi katolla joutua käymään aina myrskyn tai suuren sa-
teen jälkeen puhdistamassa kaivot.

Huolto vaikuttaa käyttöikään paljon

Eri katemateriaalien tekninen käyttöikä vaihtelee ja paljon tietysti riippuu huollosta. Hyvin huollettu tiilikatto saattaa kestää jopa 50 vuotta, kunhan rikkoontuneet tiilet vaihdetaan aina pikimmiten. Jos tiiliä rikkoontuu kovin usein, kannattaa pyytää kattoalan ammattilainen tarkastamaan katon kunto. Synnä voi nimittäin olla asennusvirhe alkuperäisessä asennuksessa.

Pinnoitettu peltikatto on jokseenkin huoltovapaa, kunhan pinnoite pysyy ehjänä. Erityisesti kannattaa tarkkailla räystäitä ja läpivientejä eli kohtia, joissa peltiä on asennusvaiheessa leikattu.

Vanhat, sinkityt peltikatot voi joutua maalaamaan ympäristön rasituksesta riippuen 10–15 vuoden välein. Jos kate alkaa jostain kohtaa ruostua, on se ruostesuojattava ja maalattava useammin. Sitäkin pitää säännöllisissä tarkastuksissa seurata.

Karkeasti voisi sanoa, että peltikaton tekninen käyttöikä – jälleen riippuen rasituksesta ja huollon säännöllisyydestä – on noin 40–50 vuotta.

Bitumikermikate tulee pahimmassa tapauksessa tiensä päähän jo 25–30 vuodessa, mutta on hyvin hoidettuna jokseenkin samanikäinen kuin muutkin katemateriaalit. Roskat ja mahdollinen sammal on poistettava huolella. Puhdistus pitää suorittaa esimerkiksi pehmeän harjan tai lehtipuhaltimen kanssa ja tarvittaessa käytetään katonpesuainetta.

Jos kate alkaa repsottaa tai kovakourainen lumien luoja kolhii sitä, voi sen onneksi melko helposti korjata. Toki paikalle tarvitaan pätevä eristäjä, jolla pitää luonnollisesti olla myös voimassaoleva tulityökortti.

Kaikkia katemateriaaleja pitää käsitellä hellästi. Esimerkiksi lumia pudotettaessa ei lumilapiota kannata heiluttaa kovalla voimalla ja esimerkiksi petkelettä tai rautakankea ei saa missään tapauksessa käyttää jäiden irrottamiseen. Bitumikermikatteen päälle tulee jättää noin 10 senttimetrin paksuinen lumikerros katteen suojaaksi.

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
TIILIKATTOJEN PINNOITUKSET

Kattoremontteja jo 25 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskela, 0400 395 370
veikko.koskela@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi



ELIITTIKATOT

Kotisi ylin ystävä

VARI® PERINNEIKKUNAT



Vuosikymmenien kokemuksella valmistamme mittatilaustyönä laadun, toimivuuden ja energiatehokkuusvaatimukset täyttävät Vari® perinneikkunat rakennuksiin, joissa halutaan säilyttää talon historiallinen ulkonäkö tinkimättä nykyaikaisen ikkunan ominaisuuksista.

Pyydä maksuton tarjous.

MYYNTI | SUUNNITTELU | VALMISTUS | ASENNUS

Palveluksessanne luotettava yhteistyökumppani

LASIVUORIMAA
IKKUNATEHDAS



lasivuorimaa.fi

EPÄSIISTI

**Me
maalaamme
senkin,
mikä aiemmin unohtui**

Taloyhtiöiden kumppani
julkisivujen ja
kattojen kunnossapitoon.



Yli 8000 urakkaa
Google 4,8 ★★★★★
variset.fi

VÄRISET

” Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivistykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä.

Remontteja yhdistämällä säästytään ristikkäisiltä töiltä

Kattoremonttiin voi hyvin yhdistää ainakin ilmanvaihtoremontin ja lämmön talteenottolaitteiston asentamisen.

– Ne on hyvä tehdä samaan aikaan. Ei ainakaan kannata tehdä sitä ilmanvaihtoremonttia ensin ja tukea laitteita vanhaan katteeseen ja sitten miettiä muutaman vuoden päästä, että pitäisi tehdä kattoremontti ja nyt nuo ilmanvaihtokanavien tuet ja lämmöntalteenottoyksiköt ovat tiellä, toteaa Jyri Peltoniemi.

– Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivistykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä. Siten syntyy säästöä. Säästöä tulee siitakin, että työmaan perustaminen aina mak-saa ja remontteja yhdistämällä ei tarvitse tehdä sitä kahteen kertaan.

Remontti alkaa kuntotarkastuksella

Omakotipuolella saattaa joskus olla tarvetta vaihtaa katemateriaali. Jos esimerkiksi vanhan rintamamies-talon tiilikatto on aiheuttanut rakenteellisia painu-mia, voi sen vaihto kevyempään olla hyvä ratkaisu. Taloyhtiöissä harvemmin joudutaan moisen ongel-man eteen.

Kuten kaikki muutkin remontit, kannattaa katto-remontinkin aloittaa ammattilaisen suorittamalla vesikaton kuntotarkastuksella, sillä se on ainoa tapa selvittää katon todellinen kunto. Toisinaan voi olla tarpeen seikkaperäisempi kuntotutkimus, jossa tehdään myös rakenneavauksia.

Kuntotarkastuksen tulos kertoo, miten laajaa katto-remonttia tarvitaan: onko vanha kate vielä korjattavissa käyttökelpoiseksi vai tuleeko halvemmaksi uusia vesikate.

Katon korjaussuunnitelma pitää jättää kattoam-mattilaisen tehtäväksi, sillä onnistunut katon korjaussuunnitelma edellyttää kattomateriaalien, raken-nustekniikan ja kattoturvallisuuden tuntemusta ja kokemusta alan töistä. Asiantuntijan toteuttamalla katon korjaussuunnitelmalla voidaan välttää kalliiksi tulevat virheet ja niiden korjaaminen tulevaisuudes-sa, sekä asumiseen ja rakennuksen muuhun käyttöön vaikuttavat ongelmat. ■

Haastateltava RI Jyri Peltoniemellä on 30 vuoden kokemus kattoalan töistä. Hän on myös mukana Katto-liiton teollisuustyöryhmässä ja teknisessä työryhmässä.



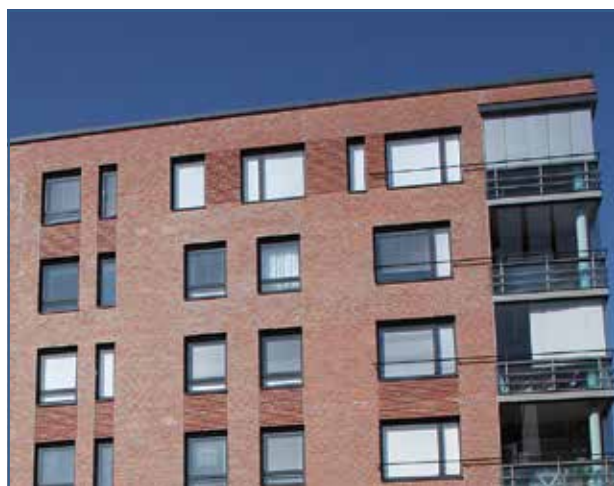
Punnittua tietoa katon suunnittelusta, rakentamisesta ja korjaamisesta

Kattoliitto ry:n Toimivat Katot -julkaisu on syntynyt kattourakoitsijoiden ja alan teollisuuden tiedon, kokemuksen ja ammattitaidon pohjalta. Julkaisun ohjeet ja vaatimukset edustavat hyvää rakentamistapaa ja toimivat suunnittelun ja toteutuksen kulmakivinä. Se julkaistaan Kattoliiton sivuilla pdf-muodossa ja sitä päivitetään säännöllisin välein.

Toimivat Katot -julkaisun rakenne on 2000-luvulla vakiintunut kattomuodon mukaiseen jakoon loiviin ja jyrkkiin kattoihin. Molempien kohdalla käydään läpi keskeiset katon suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät asiat samoin kuin yleiset käytössä olevat kattemateriaalit erityispiirteineen. Lukuisat detaljipiirroksot ja materiaalikohtaiset laatuvaatimustaulukot helpottavat kirjan käyttöä ja oikean tiedon etsimistä.

Julkaisussa on näiden lisäksi ohjeita kattosanerakukseen, kattourakan sopimusmenettelyyn ja katon huoltoon. Toimivat Katot -julkaisu on alan yhteinen kannanotto hyvään kattorakentamiseen ja hyödyllinen työväline jokaiselle, joka tavalla tai toisella on mukana katon rakentamisessa tai korjaamisessa – niin urakoinnin ammattilaiselle kuin työn tilaajallekin. ■

Lähde: Kattoliitto ry



LAADUKKAAT ELEMENTTI-SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella.

Elastiset saumaukset uudis- ja saneeraus-kohteissa

Julkisivumaalaukset
Betonipaikkaukset
Muut julkisivutyöt



Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



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

TALOYHTIÖN ENERGIA TEHOKKAAT OVIRATKAISUT

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

ALUMIINIOVET

AUTOTALLINOVET



Alueesi edustaja

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

SE AVULIAIN **OVIKUMPPANI**



**KOTIMAISTA LAATUA
JOUSTAVASTI PALVELLEN!**

OSAAVAA JA AMMATTITAITOISTA RAKENNUS- JA SANEERAUSTYÖTÄ UUDENMAAN ALUEELLA

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



**RAKENNUSLIIKE
SUNDHOLM OY**

Unelmiesi ammattitaitoinen rakentaja

www.rklsundholm.fi

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

Aika uusia **elementtisaumat**?
Saumapartio hoitaa.



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT



Taloyhtiöt | Isännöintitoimistot | Rakennusliikkeet

luotettava kumppani

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

Meiltä luonnistuu myös:

- Betonipaikkaus
- Julkisivupesu
- Impregnointi
- Huoltomaalaus

Pyydä tarjous!

www.saumapartio.fi

juha.moilanen@saumapartio.fi
Juha Moilanen / 040 528 7937



KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI



Teksti: Salla Rajala

MITÄ PARVEKE- LASITUKSISSA TULEE OTTAA HUOMIOON?

Parvekelasitusten asentaminen onnistuu nykyään lähes jokaiseen taloon. Siihen tarvitaan kuitenkin lupa. Lisäksi asiantuntijat neuvovat pohtimaan, onko lasituksista enemmän hyötyä kuin haittaa.

Nykyään uusien rakennusten parvekkeille asennetaan lähes poikkeuksetta myös lasit. Nykyään lasitus tulee ottaa huomioon jo rakennuslupaa haettaessa.

– Lähtökohta on varsinkin uudessa rakentamisessa, että kaikki parvekkeet lasitetaan. Kun myönnetään uudelle rakennukselle lupaa, vaikka ei edes haluttaisi hakea lasitusta, yleensä edellytetään, että se on suunniteltu etukäteen, että sitten tulevaisuudessa, kun lasitustarve taloyhtiössä nousee, se on sinne mahdollista toteuttaa, Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan yksikön päällikkö **Salla Mustonen** kertoo.

Myös Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Stina**

Hyrynen muistuttaa, että parvekelasit vaativat melko usein toimenpideluvan. Esimerkiksi Tampereella lupa täytyy hakea, rakentamistapaohjeen pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta. Taloyhtiöltä lupa tulee kysyä aina, riippumatta kunnan säädöksistä.

– Tampereen kaupungin rakentamistapaohjeessa on kirjattu, että ulokeparvekkeita ei suositella lasitettavaksi tai katettavaksi. Näitä on tyypillisesti 50-luvun kerrostaloissa esimerkiksi Tampereella Kalevan alueella. Kalevan alueesta osa on myös rakennushistoriallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä rajoittaa julkisivumuutoksia, kuten mahdolliset muut suojelumerkinnot kaavoituksessa. »

”Nykyään uusien rakennusten parvekkeille asennetaan lähes poikkeuksetta myös lasit.

Vanhat talot hankalimpia

Arkkitehti Mustosen mukaan 1960-luvulla ja sen jälkeen rakennettujen talojen parvekkeet sopivat suurin osa hyvin lasitettaviksi.

– Aika monet 1960-luvun taloista onkin jo lasitettu. Mutta sitten, kun mennään 1950-luvulle ja on varsin pieniä kattamattomia ulokeparvekkeita, ne alkavat olla hankalampia. Jos niihin vedetään lasitus, se muuttaa rakennuksen ulkonäköä merkittävästi.

Tästä syystä Helsingin kaupungin ohjeistus on, että lasitettavan parvekkeen tulisi olla sisään vedetty. Silloin lasituksen vaikutus rakennuksen ulkonäköön on pienempi.

Mustosen mukaan kuitenkin myös ulokeparveke on usein mahdollinen lasitettava.

– Siinä pitää vain olla enemmän suunnittelua mukana ja miettiä, mitä se tarkoittaa rakennuksen ulkonäön kannalta.

Mustosen mukaan myös vanhempien rakennusten parvekkeiden lasituksesta tulee paljon kyselyitä. Hänen mielestään kannattaa toimia rakennuksen ehdoilla, vaikka rakennus on tehty asuttavaksi ja lasituksissa on kiistattomia hyötyjä.

– Kannattaa miettiä, että mikä niistä saatava hyöty on versus rakennuksessa olevat hienot erityispiirteet. Onko hyöty oikeasti sellainen, että kannattaa lähteä hienoja avoparvekkeita muuttamaan sen takia, että muutamana talvikukautena ei tarvitse luoda lunta?

Lasituksen kannalta haastavimpia ovat kattoterassit, jos niitä ei ole alun perin suunniteltu katettaviksi.

– Sinne pitää alkaa suunnitella kattamista samalla ja miettiä, miten lasitus saadaan istumaan.

Lasitusten asentamisen edellytyksenä on myös, että ne täytyy saada jotenkin tuettua.

Mitä hyötyä lasituksista asukkaalle on?

Suomen haastavissa sääolosuhteissa lasitukset ovat haluttuja.

– Eniten se on ehkä mukavuusasia, että tavarat ja kalusteet säilyvät kuivina eikä lumi sada parvekkeelle. Toki parvekkeen rakenteet ovat myös suojassa paremmin lasitusten kanssa, Mustonen sanoo.

Asunnon energiatehokkuuden kannalta lasituksilla on vain vähäinen merkitys. Mustonen painottaa, että parvekkeesta ei saa tehdä sisätilaa tai lämmintä viherhuonetta.

– Parvekelasituksen koko pointti on, että tilan pitää säilyä ulkotilana. Lasitettu parveke on siis pakkasilla ehkä muutaman asteen lämpimämpi kuin ulkoilma, mutta ei merkittävästi.

Mitään varsinaista haittaa parvekelasituksista ei ole. Mikäli lasituksia ei ole järkevää asentaa, johtuu se yleensä kaupunkikuvallista asioista.

– Kaikkiin rakennuksiin lasitukset eivät yksinkertaisesti sovi,

juuri 50-luvun rakennukset ja vanhemmat ovat vaikeampia, Mustonen tiivistää.

Mikäli asunnon parveke on etelään tai länteen, saattavat lasitukset tehdä siitä ja sen takana olevasta asunnosta todella kuuman paikan.

– Saatetaan tarpeettomasti lämmittää esimerkiksi olohuoneen ulkopuolella olevaa ilmaa. Silloin ikkunan avaaminen ei auta, jos parvekkeella on 80-asteista ilmaa.

Mustonen kuitenkin huomauttaa, että se on enemmän käytöön liittyvä asia eli lasit pitää vain osata avata oikeaan aikaan.

Lasitukset kestävät hyvin aikaa

Yleisesti ottaen parvekelasitukset ovat hyvin kestäviä. Mustosen mukaan rakennusvalvontaan tulee hyvin harvoin kyselyitä siksi, että lasit olisivat menneet huonoon kuntoon.

Nykyään parvekelasituksiin on saatavilla muun muassa suojakalvoja.

– Toki parvekelasit jo itsessään helpottavat asunnon lämpökuormaa kesäisin, mutta niihin saa myös aurinkosuojakalvoja, jotta itse parveke ei lämpenisi niin hirveästi, Hyryrynen kertoo.

Myös parvekekaiteisiin on saatavilla erilaisia kalvotuksia. Parvekelasit ovat nykyään yleensä avattavia, jotta niiden puhdistus ulkopuolelta onnistuu parvekkeelta käsin. Lisäksi useimmat mallit saa niputettua yhteen jommallekummalle puolelle parvekettä.

Mitä kaikkea parvekelasien valinnassa tulisi ottaa huomioon?

– Itse mieltäisin sitä, onko niihin huolto-osia saatavilla. Joillakin tuotevalmistajilla on myös huoltopalvelu. Myös se on tärkeää, että lasitus on helposti käytettävä ja sopii juuri omalle parvekkeelle, Hyryrynen sanoo.

Ota selvää taloyhtiön suunnittelusta

Usein taloyhtiöt hankkivat lasituksia yhteishankintana. Ennen omien lasien hankintaa Hyryrynen kehottaakin tiedustelemaan omalta taloyhtiöltä, voisiko yhteishankinta olla mahdollinen.

– Siinä voi säästää kustannuksissa, jos useampi osakas niitä yhdessä hankkii. Välillä, jos remonttien yhteydessä asennetaan lasituksia, ne saatetaan ottaa myös taloyhtiön vastuulle, jolloin kaikki huoltotoimenpiteet menevät myös taloyhtiölle.

Hyryrynen neuvoo myös selvittämään, onko taloyhtiön parvekkeille suunnitteilla remonttia lähiaikoina. Jo hyvinkin pienissä korjauksissa täytyy usein vähintään irrottaa lasit ja asentaa takaisin.

– Usein jos tulee laajempia remontteja, missä pitää tehdä paikkauksia ja pinnoitteiden uusimista, laseja ei välttämättä pysty enää asentamaan takaisin, sillä parvekkeen mitat saattavat muuttua, kun betonin pintaan laitetaan lisää laastia. Jos ne ovat asukkaan asentamat parvekelasitukset, useimmiten irrotus ja takaisin asennus kuuluvat myös asukkaalle.

Mikäli asuu vuokra-asunnossa, ensimmäinen askel on kääntyä vuokranantajan puoleen ja selvittää, voisiko hän asentaa lasitukset.

– Aika moni niitä arvottaa ostovaiheessa ja vuokrauksessa. Jos on lasitettu parveke, se ehkä näkyy myös asunnon hinnassa tai vuokrassa. Sillä asiaa voi perustella vuokranantajalle, Hyryrynen vinkkaa. ■

Kosteudenhallinta uudella teknologialla

Mursec Eco kapillaarista kosteutta vastaan



- Pitkäkestoinen vaikutus kosteuden hallintaan
- Energiatehokas
- Helppo asennus

Kosteuden nousu rakenteissa on monelle kiinteistön omistajalle tuttu ongelma. Kun maaperästä nouseva vesi imeytyy rakenteisiin, se voi ajan myötä aiheuttaa esimerkiksi seinien, lattioiden ja muiden rakennusmateriaalien kostumista ja jopa vaurioitumista. Ilmiötä kutsutaan kapillaariseksi veden nousuksi, ja sen hillitseminen on tärkeää rakenteiden kestävyys ja sisäilman laadun säilyttämiseksi.

Ratkaisu tähän ongelmaan on Mursec Eco, joka ohjaa veden pois rakenteista sen sijaan, että kosteus nousisi rakenteita pitkin ylös. Mursec Eco muuttaa veden liikesuunnan ja ohjaa sen takaisin alaspäin. Näin kapillaarinen kosteus saadaan pidettyä kurissa, ja kosteusongelmia aiheuttavan veden pääsy rakenteisiin estyy.

- Laitteen voi asentaa helposti olemassa oleviin rakenteisiin ja se alkaa vaikuttamaan välittömästi.
- Laitteen virrankulutus on pientä, joten sen käyttökustannukset pysyvät matalina.

Innovatiivisella Mursec Eco -laitteella kosteudenhallinta on helpompaa ja tehokkaampaa kuin koskaan ennen.

Meiltä myös kuntotutkimukset, kosteusmittaukset, korjaussuunnittelu ja valvonta.

Suomen Sokkelikuivaus Oy

Puhelin: 020 127 9961

Sähköposti: info@sokkelikuivaus.fi

Verkkosivut: www.sokkelikuivaus.fi



Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä

– pidetään yhdessä siitä huolta

Suomen Sisäilmatutkimus Oy on tärkeä tuki kiinteistön kunnon ja arvon turvaamisessa. Pitkä kokemus ja kattava ammattitaito ovat perusedellytyksiä sille, että taloyhtiön ongelmiin löydetään aidosti toimivat ja kustannustehokkaat ratkaisut.

Olipa taloyhtiön ongelma pieni tai suuri, Suomen Sisäilmatutkimuselta saa aina asiantuntevan avun nopealla aikataululla. Yritykseltä löytyvät asiantuntijat niin taloyhtiön sisäilmaongelmien kuin rakenteidenkin kunnon selvittämiseen – yli 40 vuoden kokemuksella.

Kun kiinteistön tilanteesta on tarjolla perusteellista tutkimustietoa, myös sen ongelmat on mahdollista ratkaista kustannustehokkaasti ja kestävästi. Ammattilaisen osaamisen maksaa siis näin itsensä aina takaisin.

Kuntotutkimus auttaa ongelmien jäljille

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

Rakenteiden kunto, mahdollisten vaurioiden laajuus ja sijainti selviävät kuitenkin aina vain kuntotutkimuksella. Kuntotutkimuksessa tutustutaan ensin rakennuksen piirustuksiin, avataan rakenteita riskirakennepaikoista ja otetaan materiaalinäytteitä. Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

Kuntotutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on, että tutkijalla on pitkä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvä pohjakoulutus.

Suomen Sisäilmatutkimuksella kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA- ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKT -pätevyys.

Tehokkaimmat menetelmät taloyhtiön tueksi

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

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

Ammattilaisen toteuttamana lämpökuvaus on tarkka ja puolueeton menetelmä, jonka avulla voidaan määrittää lämpö- ja ilmauotokohdat. Suomen Sisäilmatutkimuksen käytössä on rakenteiden lämpökuvaamiseen tarkoitettu huippuluokan lämpökamera, jolla kuvia pystytään suorittamaan muutenkin kuin pakkaskaudella.

Miksi Suomen Sisäilmatutkimus?

Taloyhtiö saa saman katon alta:

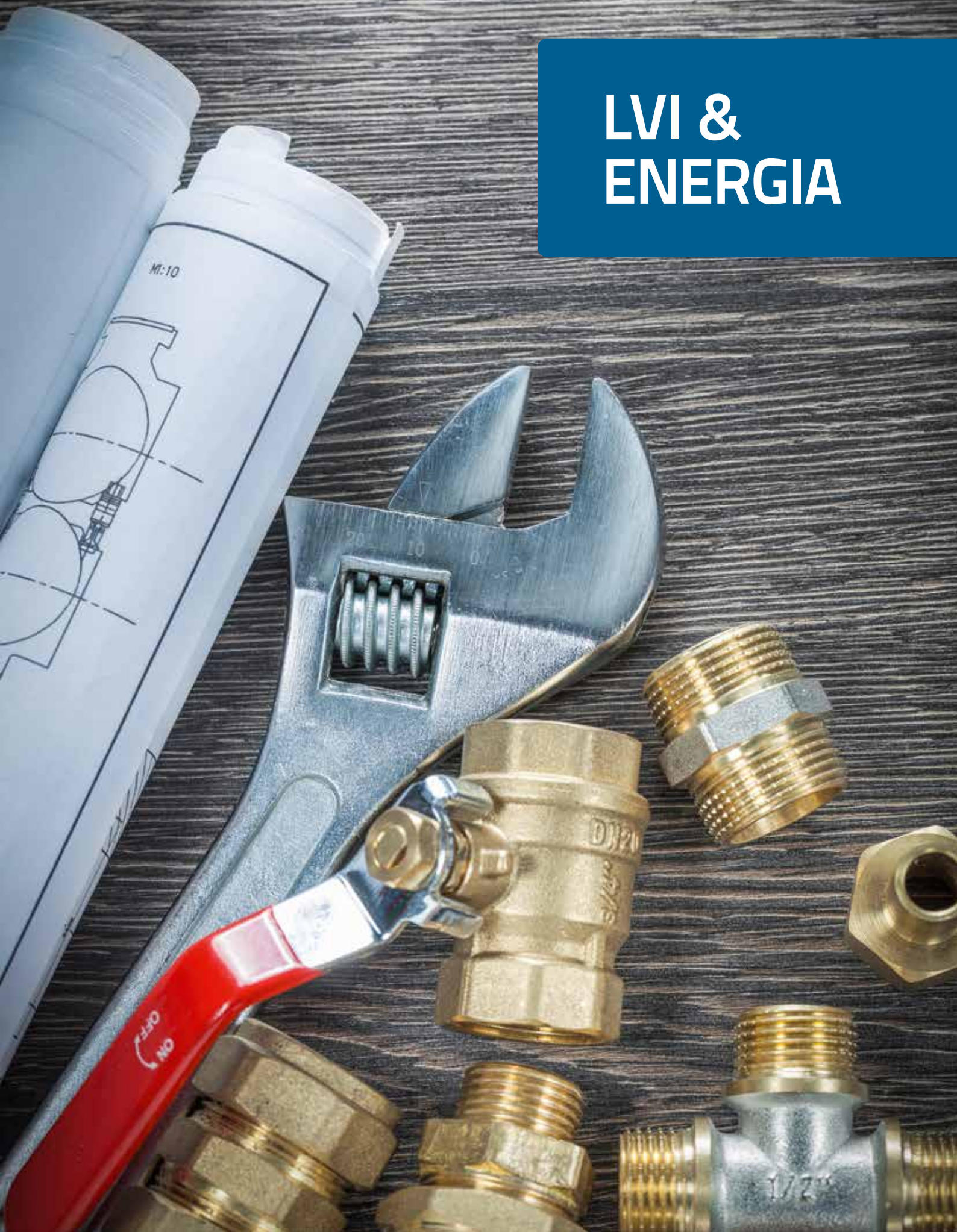
1. Monipuolista asiantuntijaosaamista ja kattavat palvelut
2. Ripeät ratkaisut kiinteistön pieniin ja suuriin ongelmiin
3. Luotettavaa tietoa kiinteistöstä päätöksenteon tueksi ...ja paljon muuta!



Suomen
Sisäilmatutkimus Oy

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

LVI & ENERGIA





Teksti: Mari Pihlajaniemi

TOIMIVA ILMANVAIHTO ON OSA TALOYHTIÖN ENERGIATEHOKKUUTTA

Jopa kolmannes asuinrakennusten lämmitysenergian kulutuksesta saattaa kulua korvausilman lämmittämiseen. Ilmanvaihtoa voidaan kuitenkin tehostaa esimerkiksi parantamalla ilmanvaihdon ohjauksia ja tarkistamalla ilmamäärien säädöt kuntoon.

Ilmanvaihto koetaan yleisesti tärkeänä osana asuinrakennuksen asumisterveyttä ja -viihtyvyyttä. Sillä on kuitenkin tuntuva vaikutus myös rakennuksen energiatehokkuuteen.

Esimerkiksi kerrostalossa ilmanvaihto voi aiheuttaa tyypillisesti noin 25–35 % talon lämmönkulutuksesta, kertoo asuinrakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivasta.

– Lisäksi koneellinen ilmanvaihto aiheuttaa merkittävän osan talon sähkönkulutuksesta, hän huomauttaa.

Ilmanvaihdosta on taloyhtiön kuitenkin vaikea ryhtyä tinkimään – eikä sellainen olisi kannattavaakaan. Kettunen muistuttaa, että ilmanvaihdon tehtävänä on poistaa asunnoista kosteutta ja epäpuhtauksia sekä tuoda riittävä määrä ulkoilmaa rakennukseen siten, että sisäilman laatu pysyy terveellisenä ja viihtyisänä. Asunnon ilmanvaihdon pitää olla siis aina toiminnassa ja varmistaa riittävä ilman vaihtuvuus.

Puutteet ohjauksessa ja säädöissä aiheuttavat hukkaa

Energiahukkaa ilmanvaihdossa aiheuttavat Kettusen mukaan muun muassa lämmöntalteenoton puuttuminen tai sen huono hyötysuhde, heikot ilmanvaihdon ohjaukset, sekä liian suuriksi säädetyt ilmamäärät. Hukan taltuttamiseen on kuitenkin olemassa muutamiaakin keinoja:

– Ilmanvaihdon tehostusjaksot kannattaa säätää tarpeenmukaiseksi huomioiden mahdollisuuksien mukaan kohteen asukkaiden elämänrytmi. Ilmanvaihtojärjestelmä on syytä aika-ajoin tasapainottaa esimerkiksi kanavistojen puhdistuksen yhteydessä.

Hän huomauttaa, että myös asukkaiden käyttötottumuksilla on osansa ilmanvaihdon energiankulutuksessa.

– Esimerkiksi koneellisessa poistoilmanvaihdossa talvipakkasilla asunnon korvausilmaventtiilit kannattaa asettaa niin sanottuun talviasentoon, mikä pienentää vedon tunnetta.

Asukkaiden ohjeistaminen ilmanvaihdon käytöstä on siis kannattavaa. Kettunen vinkkaa, että taloyhtiöt voivat ladata tätä varten tarvittaessa esimerkiksi Motivan sivuilta käyttöönsä valmiita asukastiedotteita, joissa opastetaan eri ilmanvaihtojärjestelmien toiminnasta.

Vanhankin järjestelmän energiatehokkuutta voi parantaa

Uudet kerrostalot varustetaan Kettusen mukaan jo pääasiassa joko keskitetyllä tai huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa on hyvällä hyötysuhteella varustettu lämmöntalteenotto. Hän toteaa, että vanhan kerrostalon ilmanvaihto voidaan kuitenkin uudistaa koneelliseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon esimerkiksi putki-remontin yhteydessä.

– Painovoimaiseen ja koneelliseen poistoilmanvaihtoon verrattuna sen keskeisiä etuja on lämmön talteenoton lisäksi se, että ilma saadaan huoneisiin esilämmitettynä ja tehokkaasti suodatettuna. Myös huoneistoihin ilmanvaihdon seurauksena syntyvä alipaine on pienempi.

Kettusen mukaan koneellisen ilmanvaihdon etuna on myös ilmanvaihdon parempi toimivuus kesäaikana, jolloin sisä- ja ulkolämpötilan välinen ero ei tuo riittävästi tehoa painovoimaiseen ilmanvaihtoon, vaan sen lisäksi vaaditaan ikkunatuuletusta. Hän tosin huomauttaa, että myös painovoimaisen ja koneellisen poistoilmanvaihdon korvausilmaventtiileihin on saatavilla eri tasoisia suodattimia.

– Koneellisen poistoilmanvaihdon energiatehokkuutta »

KYLMÄLAITTEIDEN JA LÄMPÖPUMPPUJEN HUOLLON ASIAANTUNTIJA MYÖS LAITTEIDEN MYynti JA ASENNUS

MIKSI MEIDÄT KANNATTAA VALITA?



Huoltopäivystys
24h / vrk



Säästä
rahaa



Valtuutettu
jälleenmyyjä

SP
KYLMÄHUOLTO

045 631 2402

huolto@spkylmahuolto.fi
www.spkylmahuolto.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



” Kun rakennus on tiivis ja lähes kaikki ilma kulkee ilmanvaihtojärjestelmän kautta, ilmanvaihtoa pystytään hallitsemaan helpommin.

voidaan parantaa merkittävästi myös asentamalla ilmanvaihtoon lämmöntalteenotto, josta lämpö siirretään edelleen lämpöpumpun kautta tilojen ja käyttöveden lämmitykseen.

Ilmanvaihdon ohjaus auttaa torjumaan energiahukkaa

Miten taloyhtiö voisi muuten pyrkiä optimoimaan ilmanvaihtoaan niin, ettei lämmintä ilmaa menisi harakoille tai ilmanvaihto hurisi tyhjän panttina?

Kettunen toteaa mahdollisuuksien ohjata ilmanvaihtoa riippuvan paljon ilmanvaihtojärjestelmästä ja sen toteutuksesta.

– Kerrostalon koneellista ilmanvaihtoa voidaan ohjata tarpeen mukaisesti ja parhaimmillaan huoneistokohtaisesti, eli asukas voi pienentää ilmanvaihtoa silloin, kun asunto on tyhjiällä ja tehostaa esimerkiksi suihkun tuoman kosteuden kuivattamiseksi.

Hän lisää, että ohjausta voidaan tehdä manuaalisesti tai myös automaatiolla esimerkiksi kosteus- ja hiilidioksidiantureiden antaman tiedon perusteella. Huoneistokohtainen ilmanvaihdon ohjaus on mahdollista toteuttaa myös keskitettyyn tulo- ja poistoilmanvaihtoon.

– Energiatehokkuutta parantavaa automatiikkaa voidaan lisätä myös ulko-oven viereen asennettavalla kotona-pois kytkimellä, millä asetetaan helposti kodin tekniikka ilmanvaihtoiheen poissaolotilaan. Kotona-pois kytkimeen voidaan liittää ilmanvaihdon ohella myös esimerkiksi lieden virran sammuttaminen ja huoneiden lämpötilan ohjausta.

Ilmanvaihdon toimintaan vaikuttaa myös rakennuksen vaipan tiiviyden. Kun rakennus on tiivis ja lähes kaikki ilma kulkee ilmanvaihtojärjestelmän kautta, ilmanvaihtoa pystytään hallitsemaan helpommin. Taloyhtiön kannattaakin siis seurata esimerkiksi ovien ja ikkunoiden tiivisteiden kuntoa säännöllisesti ja uusita ne tarpeen mukaan.

Ilmanvaihtoa voi päivittää muiden remonttien yhteydessä

Vanhan ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi voisi olla Kettusen mukaan kustannustehokasta toteuttaa putkiremontin yhteydessä. Hän toteaa investoinnin olevan mittava, mutta sillä myös saavutetaan konkreettisia etuja:

– Uudistuksella on energiatehokkuuden ohella asumisen laatua parantava vaikutus.

Esimerkiksi poistoilmalämpöpumpun asentaminen koneellisella poistoilmavaihdolla varustettuun taloon on ihanteellista toteuttaa kaukolämmön alajakokeskuksen uusimisen yhteydessä, jolloin näiden yhteistoiminta voidaan huomioida paremmin.

– Luonteva hetki tähän on myös vanhan ilmanvaihtokoneen uusimisen yhteydessä.

Kettunen vinkkaa myös selvittämään esimerkiksi huippuimurien uusimisen yhteydessä, olisiko taloyhtiöllä mahdollisuuksia paran-

taa ilmanvaihdon ohjauksia. Lisäksi koneellinen poistoilmavaihto voidaan päivittää esimerkiksi vakiopaineohjauksella varustetuksi, mikä mahdollistaa liesituulettimien asentamisen huoneistoihin.

Laitteet uusimalla parempi hyödynsuhde

Taloyhtiön kannattaisi Kettusen mukaan harkita huoneistokohtaisen tulo- ja poistoilmavaihdon ilmanvaihtokoneiden uusintaa viimeistään siinä vaiheessa, kun laitteet ovat yli 20 vuotta vanhoja ja niissä alkaa esiintyä vikoja tai merkittävää laakerointien kulumista ja kohonnutta äänitasoa.

– Joissain tapauksissa käyttöikää voidaan pidentää yksinkertaisesti puhaltimien laakeroinnit uusimalla.

Koneiden uusimista puoltaa uusien ilmanvaihtokoneiden parempi lämmön talteenoton hyötysuhde ja pienempi sähkön ominaiskulutus, sekä kehittyneet ohjausmahdollisuudet ja automaatiikka.

– Vastaavasti yli 20 vuotta vanhojen keskitetyn tulo- ja poistoilmavaihdon ilmanvaihtokoneiden uusimista kannattaa harkita huoltotarpeiden kasvaessa etenkin, jos niiden hyötysuhteet eivät ole alunperinkään olleet parhaasta päästä.

Ilmanvaihdon energia- tehokkuuden muistilista:

- Säädä pesuhuoneen lautasventtiili pienemmälle talviaikana painovoimaisessa ilmanvaihdossa.
- Säädä tuloilmaikkunan venttiili talviasentoon lämmityskauden ajaksi.
- Säädä koneellisen ilmanvaihdon puhallusnopeutta tarpeen mukaan.
- Ohita lämmöntalteenotto kesäkaudella ja palauta se käyttöön heti kesähelteiden jälkeen.
- Aseta tuloilman sisäänpuhalluslämpötilan arvo oikein eli vedon tunne huomioiden mahdollisimman alhaiseksi.
- Vaihda moottorit tasavirtamoottoreiksi, niin puhallin käyttää vähemmän energiaa.
- Eristä ilmanvaihtokanavisto. ■

Lähde: Motiva



Teksti: Elina Salmi

ELEMENTTISAUMOJEN UUSIMINEN AJOISSA SÄÄSTÄÄ RUTKASTI RAHAA

Suomessa on runsaasti betonielementtitaloja, joissa yksi erittäin tärkeä kunnossapitokohde on elementtien sekä niihin liitettyjen ikkunoiden ja ovien väliset saumat. Huonokuntoinen sauma aiheuttaa lämpövuotoja, rumentaa taloa ja pahimmillaan aiheuttaa sisäilmaongelmia. Siksi saumoista kannattaa pitää hyvää huolta.

Betonielementtitaloja rakennettiin erityisen runsaasti 60-70-luvuilla, jolloin asunnoista oli huutava pula ja koteja piti saada valmiiksi nopeasti. Talotyyppejä on meillä varsin yleinen ja elementtejä käytetään edelleenkin paljon.

Elementtitalossa tiivistettäviä saumoja on paitsi elementtien välissä, myös esimerkiksi ikkunoiden ja ovien ympärillä.

- Elementin ulkokuori elää lämpövaihteluliikkeestä ja siksi elementtien välissä olevan materiaalin pitää olla joustava, jotta se kestää rakenteiden lämpöliikkeitä. Saumoissa käytettävällä materiaalilla

on oma elinkaarensa. Aikaa myöten joustavuus loppuu ja saumauksessa käytetty tuote alkaa rakoilla tai repeä, kertoo Suomen Rakenussaumausyhdistys ry:n puheenjohtaja **Heikki Kivijärvi**.

- Elementtisauman oletettu elinkaari on 15 vuotta, mutta elinkaareen vaikuttaa myös julkisivumateriaali ja sääolosuhteet. Aggressiivisissa olosuhteissa saumoja voidaan joutua uusimaan lyhyemmällä aikavälillä. UV-säteily on pahin saumausmateriaalin haurastuttaja ja esimerkiksi klinkkeripinnoitteisella julkisivulla auringonpuoleisella seinällä säteilykuormat saattavat olla niin suuria heijastavassa pin- »



nassa, että sauma kovettuu jo selvästi lyhyemmässä ajassa.

Joskus voi käydä niinkin, että sauman korjaus tulee ajankohtaiseksi jo ensimmäisen kylmän kauden jälkeen saumausajankohdasta lukien siksi, että saumaustyö on rakennusvaiheessa tehty väärin tai huolimattomasti. Sauman tartuntapintoihin ei ole kiinnitetty riittävä huomiota, jolloin saumausmassa irtoaa elementin reunasta tai saumaustyö on muutoin tehty epäammattimaisesti.

Järkevin ja edullisin julkisivutyö, joka taloyhtiön kannattaa tehdä

Saumojen uusimisen kanssa ei kannata vetkutelaa. Hapristuneen sauman välistä sadevesi saattaa päästä elementin sisällä olevaan eristetilaan eikä siellä tietenkään saisi olla kosteutta. Kastuessaan eriste menettää lämmöneristävyytensä ja ennemmin tai myöhemmin johonkin kohtaan saattaa alkaa muodostua homea.

Jos remonttia lykätään niin, että vahinkoja pääsee syntymään, voivat kustannukset olla moninkertaiset verrattuna siihen, että saumat olisi uusittu ajoissa.

Koska saumat sitten pitäisi uusita? Yksi mittari on se, kauanko aikaa edellisestä saumojen uusimisesta on kulunut. Toinen on silmämääräinen tarkastelu. Jos saumoissa alkaa näkyä halkeamia tai muita vaurioita, on aika toimia.

- Kaikkein paras toimintatapa on ottaa saumausammattilaiseen yhteyttä ja pyytää tältä tilanteen kartoitusta. Hän osaa määritellä senhetkisen tilanteen ja pystyy myös antamaan arvion siitä, milloin saumat pitäisi uusita.

- Muistuttaisin vielä, että ajoissa tehty saumaustyö on yksi järke-

” Kun rakennuksen ikä alkaa lähestymään 30 vuotta, kannattaa viimeistään silloin teettää kuntotutkimus, ettei pääse tapahtumaan isompia vuotoja rakenteisiin.

vimpä ja edullisimpia julkisivutöitä, mitä taloyhtiössä kannattaa tehdä, muistuttaa Kivijärvi.

Saumojen uusimisen yhteydessä kannattaa yleensä korjauttaa myös elementtien mahdolliset pintavauriot, jolloin julkisivu pysyy siistinä ja talo säilyttää arvonsa.

Saumaustyö kuuluu ammattilaiselle

Vanhojen saumojen turvallinen purkaminen edellyttää niiden mahdollisesti sisältämien haitta-aineiden takia erityistä osaamista.

Valitettavan usein saumaustöitä tekevät kuitenkin henkilöt, joilla ei ole riittävää alan osaamista ja kokemusta eikä tietoa käytettävistä materiaaleista tai menetelmistä.

Suomen Rakennussaumausyhdystys on mukana järjestämässä rakenteiden saumaajan henkilösertifikaatti -koulutuksia, minä suoritettuaan henkilöllä on valmiudet tehdä saumaustöitä ohjeiden ja määräysten mukaisesti sekä hyviä rakentamistapoja noudattaen. Teoriaopetuksen lisäksi koulutukseen kuuluu aidolla työmaalla suoritettava näyttökoke.

- Rakenteiden saumaajan henkilösertifikaatti takaa, että henkilö osaa työnsä eikä häntä tarvitse työmaalla enää sen kummemmin tentata taidoista. Siksi kannattaakin aina tarkistaa, että saumaustyön suorittavalla henkilöllä on kyseinen koulutus suoritettuna.

- Ammattilaisen kädenjälki on siisti ja kestää kriittisen tarkastelun vielä vuosien jälkeenkin. Lisäksi tiiviit, oikein tehdyt saumat parantavat rakennuksen energiataloutta ja pidentävät sen elinkaarta.

Nykyiset saumausmassat ovat turvallisia käyttää

Saumausmassoissa ei ole koskaan ollut asbestia, mutta sitä saattaa tuki olla massan vieressä olevassa rakenteessa tai sauman mahdollisesti peittävissä pinnoitteissa. Näissä tapauksissa mahdollinen korjaustyö pitää suorittaa asbestipurkutyönä.

Takavuosina massoissa oli sen sijaan muita haitta-aineita, kuten PCB:tä ja lyijyä. Haitta-ainekartoitus olisikin syytä teettää vanhoista saumausmassoista ennen niiden uusimista.

Kaikki tämän päivän elementtisaumausmateriaalit ovat laadukkaita, turvallisia sekä joustavaksi tehtyjä. Oikea saumausmassa valitaan aina käyttökohteen mukaan. Esimerkiksi lasijulkisivuissa käytetään useimmiten silikonipohjaisia materiaaleja, koska niiden UV-kesto lasin vieressä on muita vaihtoehtoja parempi. Nykyään on myös vaihtoehtoisia materiaaleja julkisivujen saumaustöihin. Paisuvat nauhamateriaalit ovat myös tätä päivää. Usein julkisivumateriaalit ja pinnoitteet ovat laadultaan sellaisia, ettei perinteinen saumausmassa tartu niihin, joten paisuva nauha saumaustuotteena saattaa olla ainoa oikea tapa tehdä kestävä ja toimiva sauma. ■



Teksti: Mari Pihlajaniemi

KATSAUS PUTKISTOON ON OSA ENNAKOIVAA KIINTEISTÖNPITO

Putkistojen kuntotutkimus auttaa taloyhtiötä ajoittamaan ja mitoittamaan oikein tulevat kunnossapito- ja korjaustoimet. Kriittisten rakenneosien ja teknisten järjestelmien, kuten putkistojen ja julkisivujen säännöllinen seuranta on olennainen osa ennakkoivaa kiinteistönpitoa. Se voi kuitenkin harmillisen usein unohtua.

Putkiston kuntoa seurataan lähtökohtaisesti teknisen käyttöiän ja vauriohistorian mukaan. Yleisen suosituksen mukaan ensimmäinen putkiston kuntotutkimus tulisi teettää 30–35 vuoden ikäiseen rakennukseen, toteaa Kiinteistöliitto Uusimaan rakennustekninen kehityspäällikkö, tekniikan tohtori **Jari Virta**.

– Kun rakennuksen ikä alkaa lähestymään 30 vuotta, kannattaa viimeistään silloin teettää kuntotutkimus, ettei pääse tapahtumaan isompia vuotoja rakenteisiin, hän neuvoo nyrkkisääntönä.

– Siitä eteenpäin se vain uusitaan 5–10 vuoden välein, seurataan jatkuvasti miten putkiston kunto etenee ja missä kunnossa se ylipäättään on.

Virta muistuttaa kuitenkin olemaan tuijottamatta vain putkiston teknistä käyttöikää. Jos kiinteistössä alkaa tapahtua vuosien saatos-

sa yhä useampia vuotovaurioita, tutkimukset kannattaa käynnistää jo aikaisemmin: vuodot ovat jo selvä indikaattori ongelmista.

Hänen näkemyksensä mukaan taloyhtiöt tarttuvat asiassa toimeen valitettavan myöhään.

– Suunnitelmallisuus kiinteistönpidossa, sellainen ennakkoiva kiinteistönpito on vähän huonossa hapessa. Siihen kun saataisiin ryhtiä, säästyisi osakkaiden rahoja.

Kuntotutkimus vähentää vesivuotojen riskiä

Kuntotutkimus antaa luotettavaa tietoa putkistojen todellisesta kunnosta ja niiden jäljellä olevasta käyttöiästä. Näin taloyhtiö voi suunn- »



nitella ja tehdä päätöksiä putkiston uusimis- tai korjausajankohdasta hyvissä ajoin ja valmistella myös rahoituksen kuntoon.

Jari Virta toteaa ammattitaitoisten kuntotutkijoiden tietävän, mistä ja miten putkistoa kannattaa tutkia. Koko putkistoa ei välttämättä ole tarpeen eikä aiheellista syynätä läpi silkasta syynäämisen ilosta. Vaikka käytettävät menetelmät voivat jossain määrin vaihdella, tutkimuksen lähtökohtana käytetään esimerkiksi Suomen LVI-liitto SuLVI ry:n kuntotutkimusohjetta.

Säännöllisesti tehty kuntotutkimus vähentää vesivuotojen riskiä ja ehkäisee kosteus- ja homevaurioiden muodostumista. Hanke-suunnitteluvaiheessa se puolestaan antaa suuntaa kunnossapito- ja korjaustoimien laajuudelle ja aikataululle.

Jos putkisanerauksessa ollaankin riittävän ajoissa liikkeellä, eikä putkistoa ole päästetty liian huonoon kuntoon, Virta huomauttaa myös esimerkiksi sisäpuolisten menetelmien olevan mahdollinen vaihtoehto.

Hybridikorjaus mahdollinen vain riittävällä tiedolla

Liian huonoon kuntoon ennättänyttä putkistoa voi olla mahdotonta puhdistaa hajottamatta putkea perusteellisesti. Kunhan taloyhtiö on tiedostanut putkiston korjaustarpeen hyvissä ajoin ja putkistolle on kertynyt ikää vasta 20–25 vuotta, se voidaan todennäköisesti korjata vielä sisäpuolisilla menetelmillä.

– Tietyt kohdat putkistosta voidaan uusida ja osa voidaan sukittaa, eli tehdään niin sanottu hybridikorjaus. Se on monessa mielessä kannattavaa, Virta toteaa.

Jos korjausten tarpeessa oleva osuus putkistosta voidaan sukittaa, välttyään mahdollisesti suurilta purkutöiltä.

Mikäli taloyhtiössä pohditaan putkiston korjausta sisäpuolisilla menetelmillä, on sen kunto joka tapauksessa usein selvitettävä. Tässä olennaisena apuna on putkiston kuvaus. Kuvaukselle on käyttöä myös toimenpiteiden jälkeen:

– Sisäpuolisen korjauksen jälkeen tehdyn työn laatu vielä todennetaan kuvaamalla putkisto. Kuvattu aineisto luovutetaan tilaajalle

Osa vanhoista muoviviemäreistä alttiita haurastumaan

Virta toteaa puhuneensa tähän mennessä pääasiassa valurautaput-

kista. 1960-luvun loppupuolella niiden sijaan kiinteistöissä yleistivät myös muoviputket.

Hän kertoo tuolloin käytetyn muovilaadun osoittautuneen kuitenkin heikoksi materiaaliksi. Iän myötä muoviputket haurastuivat ja niihin tuli herkästi muun muassa hiusmurtumia.

– Niiden tekninen käyttöikä onkin vain 40 vuotta, uudemmilla 50 vuotta.

Virta kehottaaakin taloyhtiöitä tarkkuuteen, mikäli rakennuksessa on vuosien 1965–74 välillä tehty muoviviemäri, joka kaipaa korjausta. Muoviputkistoa ei puhdisteta kehärassilla, vaan korkeapainepesulla.

– Jos niitä ei ole tähän päivään mennessä korjattu, niiden puhdistuksessa on oltava erityisen tarkkana.

Ongelmallinen ensimmäisen sukupolven muoviviemärien materiaali oli Virran mukaan kauppanimeltään Uponyl. Vuodesta 1975 eteenpäin sen korvasi kestävämpi Uponal. Hän kertoo, että ne voi erottaa toisistaan jo värin perusteella: ensimmäisen sukupolven muovii on väriltään vaaleanharmaata, kun taas paranneltu versio on tummempaa harmaata.

Kuntotutkimusta tekemään pätevyityneet tekijät

Putkisto on Virran mukaan kriittinen tekninen järjestelmä siinä missä rakennuksen julkisivu on kriittinen rakennusosa. Kumpakaankaan niistä ei parane päästää liian huonoon kuntoon. Hän lähettääkin asiasta taloyhtiöille selväsanaiset terveiset:

– Nyt kun olen ollut kiinteistönpitoasioissa 20 vuotta kyynärpäitä myöten savessa, jos en mitään muuta tekisi, niin seuraisin ainakin näiden kriittisten rakennusosien ja teknisten järjestelmien kuntoa.

Jos taloyhtiö laiminlyö niiden säännöllisen seurannan, sillä voi olla edessään suuria ongelmia. Putkiston kuntotutkimus on Virran mukaan aiheeton vain silloin, kun taloyhtiö on jo päättänyt korjata putkistot perinteisellä tavalla.

Kuntotutkimusta onkin turha arastella. Mitään varsinaista asu-mishaittaakaan sen teettämisestä ei Virran mukaan koidu.

– Korkeintaan se, että äijät pyörivät pari päivää tontilla.

Hän neuvoa taloyhtiöitä kuitenkin kiinnittämään huomiota siihen, että niihin hankitaan pätevyityneet tekijät, joiden pätevyys ja ammattitaito on todennettu. Helpoiten heitä voi etsiä esimerkiksi FISEn tai Eurofinsin pätevyysrekistereistä. ■

Patteriverkoston toiminta kuntoon C-Flush-huollolla

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

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

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

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

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

Huolto toteutetaan pienellä asumishaitalla

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

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

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

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

Kattava kuntoraportti

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

Raportti käsittelee lämmitysjärjestelmää sekä toimivuuden että

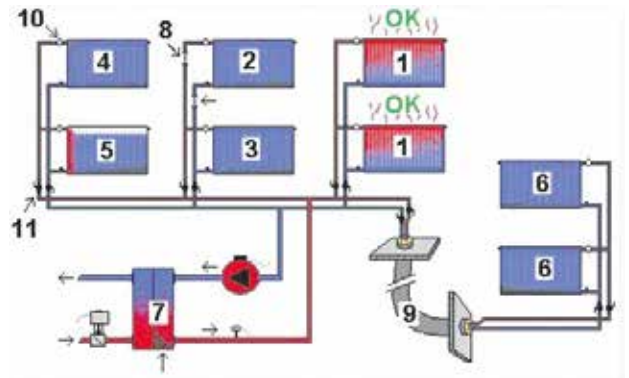
energiansäästön näkökulmista. Se sisältää syvällisemmän katsauksen lämmitysjärjestelmän eri osiin, joiden kunto arvioidaan asteikoilla 1–5, sekä esitetään ongelmakohdista otetut valokuvat. Valokuvien avulla ongelma-kohtien havainnollistaminen ja korjaustarjouksen pyytäminen helpottuvat. Raportti sisältyy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

Nopea, helppo ja luotettava

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

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

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



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

Tulevaisuuden kestäviä ratkaisuja taloyhtiöille

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

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

– Oikeastaan taloyhtiöillä ei ole sellaista sähkötyötä, mihin sähkösuunnittelumme ei liittyisi, kuten esimerkiksi 3D- skannaus ja muut suunnittelua tukevat asiantuntijapalvelumme, toteaa yrityksen toimitusjohtaja **Jonne Viitanen**.

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

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

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

Tarve ja infra ohjaavat latauspisteiden toteutusta

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

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

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

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

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

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

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

Hyvin palveleva latausjärjestelmä vaatii osaamista

Latausjärjestelmän hankkiminen on edessä monilla taloyhtiöillä enemmän tai myöhemmin.

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

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

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

Olipa taloyhtiössänne mietinnässä sähköauton lataus, parkki- ja piha-alueiden valaistukset, tai vaikka laajakin sähkösaneeraus, ratkaisun tarjoaa APT-Enertelin asiantuntijat.



APT-ENERTEL

www.ap-enertel.fi

Joona Suominen p. 050-321 7183

(latauskartoitukset ja 3D- skannaukset)

Jonne Viitanen p. 044-280 9057 (sähkösuunnittelu)

PALVELUT JA ASUMINEN





Teksti: Elina Salmi

RAPPUKÄYTÄVÄN SIISTEYS LUO ENSIVAIKUTELMAN TALOYHTIÖSTÄ

Siivous on siitä jännä asia, että se yleensä huomataan vasta sitten, kun se on jätetty tekemättä tai tehty huonosti. Laadukkaasti hoidettu siivous on kuitenkin oleellinen viihtyvyyden ja vaikkapa sisäilman kannalta. Ei siis ole yhdentekevää, kuka puhdistaa taloyhtiön porrashuoneet ja yhteiset tilat.

– Mielestäni hintaa tärkeämpi kriteeri siivoustyötä ostettaessa on se, millaista laatutasoa halutaan eli millainen puhtaustaso ja paikkojen edustuksellisuus halutaan ylläpitää. Se vaikuttaa myös siivoustiheyteen, sanoo Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**.

– Kun on löytänyt hyvän yhteistyökumppanin, siitä kannattaa pitää kiinni eikä kilpailuttaa vuosittain vain kilpailuttamisen vuoksi. Hinnanvaihtelut ovat kuitenkin pieniä verrattuna taloyhtiön kokonaiskustannuksiin. Mieluummin kannattaa lähteä kehittämään yhteistyötä.

Mattila kertoo, että lähivuosina puhtauspalvelualalta tulee katoamaan kymmeniätuhansia työntekijöitä. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että tulevaisuudessa tulee olemaan paikkakuntia, joissa asukkaat joutuvat siivoamaan taloyhtiön itse, koska ulkoa ostettavaa palvelua ei yksinkertaisesti ole tarjolla. Tai jos on, hintataso tulee nousemaan, koska ei ole kilpailevaa tarjontaa.

– Me puhtausalalla haluamme opettaa kansaa jo ennalta ammatilliseen siivoukseen. Tulevaisuudessa taloyhtiöiden siivouskomerot voisi varustella sillä tavalla, että niissä on kaikkien saatavilla välineet ja koneet. Silloin talon asukkaat voivat itse siivota vaikkapa oman kerroksensa tasanteet, visioi Mattila.

Kerran päivässä vai kerran viikossa?

Siivottavien tilojen likaantumiseen – ja sitä kautta siivoustiheyteen – vaikuttavat monet tekijät. Tärkeimpiä ovat asukasmäärä sekä porrashuoneiston koko ja pintamateriaalit eli millaiselle rasiukselle pinnat joutuvat. Yhtä oleellista on taloyhtiön sijainti. Vilkkaasti liikennöidyn kadun varrella sijaitsevan talon porrashuoneeseen kulkeutuu luonnollisesti enemmän ja erilaista likaa kuin vaikkapa metsän tai puiston kyljessä sijaitsevan talon porrashuoneeseen.

Pihan katemateriaali ja kiinteistönhuollon toimivuus vaikuttavat myös. Sora- tai hiekkapiha tuottaa tietysti enemmän siivottavaa sisällä kuin asfaltoidut tai vaikkapa laatoitetut kulkuväylät.

Lisäksi siivoussopimuksen piiriin kuuluvat yleensä yhteiset tilat, kuten saunat, kellaritilat ja kerhohuoneet. Niille pitää määritellä omat kriteerit tiheydestä ja laatutasosta.

Iso osa siisteyttä syntyy heti ulko-ovella

Kahdeksankymmentä prosenttia sisääntulevasta liasta tulee ihmisten mukana kengissä ja kahdeksankymmentä prosenttia siitä pystytään pysäyttämään heti ovella hyvällä tuulikaappisuunnittelulla, kuten ritilöinnillä, jalkaharjoilla ja matotuksella.

– Matotusten vaihtotiheyden kannattaa kiinnittää huomiota. Maton tulee olla riittävän imukykyinen sisään tulevan likamassan mukaan. Mattojen vaihtoväliin vaikuttaa tietysti myös vuodenaika. Kesällä likaa kulkeutuu sisälle vähemmän, syksyn ja kevään kurakelien aikaan enemmän, toteaa Mattila.

– Asukkaita voi lisäksi opastaa käyttämään jalkaharjoja ja mattoja – siis simppelellä pyyhkimään kenkensä sisään tullessa. Se on ratkaisevan tärkeä osa porrashuoneiden siisteyttä.

Huolella tehty siivous vaikuttaa myös sisäilman laatuun

Tavallisessa taloyhtiössä riittää yleensä niin sanottu perussiivous. Se tarkoittaa sitä, että kovat pinnat nihkeäpyyhitään ja kaikeet sekä muut kosketuspinnat, kuten esimerkiksi hissien napulat, pyyhitään. Kosketuspintojen puhtaus on hygieniasyistä tärkeää ja vielä tärkeämpää silloin, kun on epidemioita liikkeellä.

»

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



”Vilkkaisesti liikennöidyn kadun varrella sijaitsevan talon porrashuoneeseen kulkeutuu luonnollisesti enemmän ja erilaista likaa kuin vaikkapa metsän tai puiston kyljessä sijaitsevan talon porrashuoneeseen.

Ilmastointi tuottaa hiukkaslikaa. Se näkyy tiloissa pölynä ja leijuu joka paikkaan. Siksi on aika ajoin kiinnitettävä huomiota myös niin sanottuihin yläpölyihin, kuten valaisimiin ja kattoihin. Muita harvemmin tehtäviä siivouksia ovat ilmastointikanavien ulkopuolinen puhdistus ja ikkunoiden pesut.

Lattioiden vuosittaisesta vahauksesta pyritään koko ajan eroon ja uusissa taloissa lattia materiaalit on yleensä valittu niin, ettei niitä tarvitse vahata. Jos kuitenkin lattiapinnat halutaan suojata erityisen tarkoin ja likakuorma on suuri, on vahaus edelleen perusteltua.

Huomionarvoista on, että laadukas siivous ehkäisee ja vähentää jo olemassa olevia sisäilmaongelmia. Ammattitaitoisesti ja huolellisesti tehty siivous vähentää pinnoilta ilmaan nousevan pölyn määrää, erilaisia allergeeneja on vähemmän ja taloyhtiön tilat säilyttävät arvonsa.

Jos on pakko vaihtaa puhtauspalvelujen tuottajaa

Pidempään jatkuva yhteistyö taloyhtiön ja siivouspalvelujen tuottajan välillä hyödyttää molempia osapuolia. Luottamus yhteistyöhön on ajan kuluessa rakentunut ja palveluntuottaja pystyy paremmin arvioimaan siivouksen tiheystarvetta. Yhteistyössä taloyhtiön edustajan ja palveluntuottajan kanssa tehdään aika ajoin laatukierrokset ja varmistetaan niiden avulla siitä, että yhteistyö jatkuu tulevaisuudessakin.

Toisinaan tulee tarve vaihtaa puhtauspalvelujen tuottajaa. Vanha saattaa lopettaa tai siivoustyön laatuun ei olla tyytyväisiä. Miten löytää uusi tilalle?

Puhtauspalvelujen kilpailuttamisen tavoitteena on laadukkaiden siivouspalvelujen hankinta. Laatu lähtee siitä, että molemmat osapuolet – sekä palvelun ostaja että palvelun tuottaja – ovat kiinnostuneita työn jäljestä. Jos laatu ei kiinnosta asiakasta, niin ei se hetken päästä välttämättä kiinnosta palveluntuottajakaan.

Mitä enemmän tietoa kohteesta voi tarjouspyyntöön liittää, sen parempia tarjouksia voi saada. Ellei kaikkea tietoa ole kirjallisena, voi tarjoajia pyytää kohteeseen kartoituskäynnille.

Tarjouspyynnön palvelu- ja laatu kuvaukset tulee laatia huolellisesti, sillä ne muodostavat perustan onnistuneelle tarjouskilpailulle ja sitä kautta pohjan toimivalle yhteistyölle. Sopimuksessa palveluntuottaja sitoutuu tiettyyn ennalta määriteltyyn palvelu- ja laatusuoraan.

Olennaisia ovat tietysti siivottavien tilojen perustiedot, kuten taloyhtiön sijainti, asukkaiden määrä ja siivottavien tilojen pintamat. Palveluntuottajalle tärkeää tietoa on myös se, mitä materiaalia lattiat ovat ja mikä on niiden kunto. Toivottu palvelu- ja laatu taso pitäisi pyrkiä määrittelemään mahdollisimman tarkasti ja realistisesti. Porraskäytävässä ei tarvita leikkaussalin puhtaustasoa.

Palvelua tarjoavalta voi ja pitää pyytää referenssejä jo pelkästään siksi, että kohteen koko ja palvelutarjoajan kyky tuottaa riittävät palvelut kohtaavat.

Puhtauspassin haltija osaa oleelliset asiat siivoustyöstä

Puhtausala on työvoimavaltainen ala ja sen tärkein laadunluoja on palveluntuottajan henkilöstö. Valtaosa, noin seitsemänsyksikönä prosenttia alan työsuhteista on epätyypillisiä: määräaikaista, osa-aikaista tai tarvittaessa töihin kutsuttavia. Suuri osa tämän alan työntekijöistä on läpikulkumatalla seuraavaan ammattiin tai tekee siivoustyötä toisen työn rinnalla.

Siksi tarjouspyynnössä kannattaa pyytää selvitystä henkilökunnan ammattitaidosta. Läheskään kaikilta ei yllämainituista syistä löydy alan tutkintoa, mutta puhtausalalla on nykyään mahdollista suorittaa puhtauspassi, joka on vastaavanlainen peruskoulutus kuin vaikkapa hygieniapassi ravintola-alalla. Vaatimusta puhtauspassista on viime aikoina alettu laittaa osaksi kilpailutuksia.

Puhtauspassi-koulutuksessa opiskellaan siivouksen perusosaamisen kannalta keskeiset asiat. Oppia saa muun muassa siitä, miten siivousvälineitä ja -tekstiilejä käytetään oikein, miten tehdään käyttöliuokset, miten koneet toimivat ja miten siivota hygieenisesti ja ergonomisesti.

Toisena kokonaisuutena perehdytään perussiivouksen oikeaoppiseen toteuttamiseen ja kaikkeen, mitä siitä pitää tietää, kuten esimerkiksi erilaisten pintamateriaalien oikeat hoito-ohjeet. Kaksi muuta osiota ovat perehdyttäminen ja perehtyminen sekä tiimityö.

Älä osta halpaa hintaa

Hälytyskellojen pitää soida silloinkin, jos joku tarjoaa oleellisesti muita halvempaa hintaa.

– Oleellisesti halvempi tarjous kannattaa aina kyseenalaistaa ja tarkistaa yrityksen taustat: onko esimerkiksi yhteiskunnalliset velvollisuudet, kuten verot ja työnantajamaksut hoidettu asianmukaisesti, painottaa Mattila.

– Halvan hinnan taustalla saattaa olla jopa ihmiskauppaa. Puhtausalalla on ollut siitä joitakin – onneksi harvoja – esimerkkejä. Esiin on tullut tapauksia, joissa siivousalan esihenkilölle on tarjottu sievoisia summia tietyn henkilön palkkaamisesta. Ihmiset on tuotu maahan välittäjän omia kanavia pitkin ja he ovat joutuneet maksamaan matkastaan hurjia summia. Nämä pitää saada kokonaan karistettua alalta ja siksi myös ostajalla on tässä kuviossa iso vastuu, että yhteiskunnallinen vastuullisuus toteutuu.

– Myös siellä taloyhtiön arjessa kannattaa pyrkiä luomaan siivoojiin jonkinlainen yhteys ja ottaa sopimuksissa esille se, että saada auditoida palveluntuottajan työntekijöitä.

Liian alhainen hinta ja henkilöstömitoitus voivat lisäksi kertoa siitä, että kohteen laadukkaaseen siivoukseen tarvittavaa aikaa ei ole osattu mitoitaa oikein. Väistämätön lopputulos on se, että työn laatu kärsii. ■

Artikkelin lähteenä on Sari Mattilan haastattelun lisäksi käytetty puhtausala.fi-sivustoa ja sieltä löytyvää Siivousalan ostajan opasta.



Teksti: Ulla Sirén

MEIDÄN NÄKÖINEN REMONTTI

Taloyhtiön yhteisten tilojen kunnostaminen palkitsee, vaikka koettelee joskus hermojakin.

Kun taloyhtiössä aletaan kaivata korjausta johonkin yhteiseen tilaan, kysymyksiä ja selvitettävää on vielä enemmän kuin yksityisellä osakkeenomistajalla. Joskus projektit siirtyvät pelkän riittävyyden takia, kun osakkailla on erilaisia näkemyksiä siitä, milloin ja miten jokin tila tulisi remontoida.

Kulut pitää jakaa, eikä lisämaksujen ottaminen yhtiövästikkeen ja omien lainanhoitokulujen päälle ole kaikille helppoa. Myöskään asutussijoittajat eivät aina innostu remonteista, joiden hinta vähentää suoraan omaa tulovirtaa. Kaiken muun vaivan lisäksi remontin ajaksi voi joutua hankkimaan tilapäisasunnon, mikä lisää homman työläyttä asukkaiden kannalta. Onnistunut ja hyvin toteutettu peruskorjaus pienessä tai isossa tilassa on kuitenkin lopulta kaikkien osakkaiden ja asukkaiden etu. Mikään laki ei kiellä käyttämästä mielikuvitusta ja luovuutta ratkaisuissa. Siinä missä asunnosta tehdään omannäköinen, taloyhtiön tilasta voi remontoida meidän näköisen.

Arvo säilyy kunnostamalla

– Remonttien kanssa ei kannata odottaa kovin pitkään, toteaa johtava asiantuntija **Antti Heimlander** Raksystems Insinööritoimisto Oy:stä.

Taloyhtiölle kuuluu lakisääteinen vastuu pitää kunnossa talon rakenteita ja lämpö- ja vesijärjestelmiä, ja se vastaa myös erilaisten perusjärjestelmien, kuten sähkön, lämmityksen, viemärin, ilmanvaihdon ja tiedonsiirron kunnosta ja huoltamisesta. Jos perusasiat jäävät pitkäksi aikaa hoitamatta, loppulasku kasvaa. Pahimmassa tapauksessa viivyttely aiheuttaa vaurioita, joiden korjaaminen maksaa moninkertaisesti enemmän kuin alkuperäinen remontti.

Kalliskaan korjaus yhteisissä tiloissa ei yleensä kovin paljon vaikuta siihen, millaisen hinnan huoneistosta voi saada. Missään tapauksessa asunto-osakkeen hinta ei nouse samassa suhteessa, kuin

»

mitä remontti tuottaa kuluja. Sen sijaan remonttien laiminlyöminen nakertaa vähitellen asunnon arvoa.

– Remonttien tekeminen ajallaan on ainoa keino säilyttää talon arvo ja kunto. Muutenhan ajan kuluessa rakennuksen kunto heikenee ja korjausvelka lisääntyy, Heimlander muistuttaa.

Taloyhtiön yhteisten tilojen remontoinnista päättää taloyhtiön yhtiökokous. Mikäli yli puolet kokouksessa paikalla olevista osakkaista kannattaa remonttia, se voidaan aloittaa, vaikka vähemmistö vastustaisi. Yhtiökokous vastaa myös remontin valvonnasta, joka ostetaan yleensä aina ulkopuolisena palveluna.

– Painottaisin huolellista suunnittelua ja sellaisen budjetin laatimista, jossa yllätyksetkin otetaan valmiiksi huomioon, koska melkein aina jotain odottamatonta tulee eteen. Taloyhtiöillä on oma vastuunjakonsa, josta kaikkien on hyvä olla selvillä, kun yhteistä projektia ryhdytään toteuttamaan. Jos suunnitelmat, laskelmat, ja urakoitsijoiden kilpailutukset tehdään huolella, lopullinen työ sujuu helpommin ja välttyään turhilta kiistoilta, Heimlander neuvo.

Märkätilat ja putket yhdessä

On sentään olemassa yksi hyvä syy siirtää yhteisten märkätilojen peruskorjausta muutamalla vuodella, ja se on lähestyvä putkiremontti.

– Jos putkiremontti on lähitulevaisuudessa tulossa, ei tietenkään kannata ryhtyä korjaamaan saunoja ja pyykkitiloja ennen sitä. Linjasaneeraus, jossa uusitaan kaikki tilat kerralla, aiheuttaa joka tapauksessa sen, että uusiakin pintoja ja kalusteita joudutaan yleensä purkamaan ja uusimaan, Antti Heimlander sanoo.

Vanhoissa rakennuksissa märkätilat sijaitsevat tavallisesti pohjattai kellarikerroksessa, jolloin ilmanvaihdon kunnossapito on erityisen tärkeä osa tilojen huoltoa. Heimlander muistuttaa, että ilmanvaihto ei kuitenkaan ole vaikein tehtävä ratkaista kellarisaunojen sisäilmakysymyksessä.

– Maaperästä rakennuksen alta siirtyvä kosteus on huomionarvoisin asia sekä sisäilman laadun että pohjan rakenteiden kunnossa pysymisen kannalta. Se pitäisi saada hallintaan, vaikka ongelmaa ei välttämättä aina saada kokonaan poistettua, hän sanoo.

Erityisesti luovia ja yksilöllisiä ratkaisuja täytyy etsiä kantakau-punkien vanhoissa kivitokalokortteleissa, joissa talot on rakennettu kiinni toisiinsa. Silloin kysymykseen eivät tule salaojitus ja perusmuurin vedeneristys, josta löytyy apua lähiökerrostalojen saneerauksessa.

Murtosuoja varastoihin

Joissakin taloyhtiöissä varkaudet ja ilkivalta ovat ikävästi kasvava ongelma, johon kannattaa yrittää varautua tilojen uudistamisen yhteydessä. Antti Heimlander toteaa, että tärkeintä on kiinnittää huomio tilan sisäänkäyntioven lukitukseen. Häkkivarastojen verkkoväliseinät ja riippulukot varas pystyy joka tapauksessa murtamaan, jos pääsee niille asti. Vaikka häkkien lukitukseen on nykyään olemassa riippulukkoja paremmin murtosuojuuttuja vaihtoehtoja, rautalankaverkon läpi pääsee yhtä helpoin keinoin kuin aina ennenkin.

Heimlander neuvo uusimaan tai vähintään sarjoittamaan yhteisen tilan oven lukon, jos se on ollut pitkään vaihtamatta. Suurin ongelma ei nimittäin ole se, että lukkoja murretaan, vaan se, että niistä kuljetaan omilla avaimilla.

– Vanhoissa taloissa, joissa asukkaat ovat vaihtuneet monta kertaa, yhteen ja samaan tilaan voi olla olemassa satoja avaimia. Vaikka asukas pois muuttaessaan olisi palauttanut sovitun määrän avaimia, niitä on voitu asumisen aikana teettää lisää, ja seuraava asukas

taas lisää. Jos ylimääräisiä ei palauteta, kukaan ei voi tietää, kenen hallussa niitä loppujen lopuksi on, hän muistuttaa.

Viihtyisyyttä väreillä ja valoilla

Säilytystilat, häkkivarastot, polkupyörävarastot ja kylmiöt ovat yhteisiä tiloja yksityistä omaisuutta varten, eikä niitä remontoitessa ajatella viihtyisyyttä samassa määrin, kuin saunojen ja kerho-huoneiden saneerauksissa. Nykyaikaisilla pintamateriaaleilla on kuitenkin kohtalaisen helppo kohentaa vanhojen tilojen kolkkoa yleisilmettä – esimerkiksi epoksilattiaan on saatavissa monenlaisia väri- ja pintakuviovaihtoehtoja. Eihän varaston lattian ole pakko olla harmaa!

Ilmanvaihto ja kosteuden torjunta ovat tärkeitä myös sellaisissa tiloissa, joissa ihmiset eivät oleskele, sillä niissä säilytetään monenlaisia tavaraa vanhoista tekstiileistä elektroniikkaan. Jotkut varastotilat on rakennettu väestönsuojiksi, joiden kunnossapitoon on omat sääntönsä ja vaatimuksensa. Värien, valaistuksen ja pintamateriaalien avulla voi silti lisätä viihtyisyyttä melkein tilaan kuin tilaan. Siisti ja valoisa yleisilme ei tee tilasta yksistään hauskan näköistä vaan myös turvallisemman tuntuisen.

Remontin yhteydessä – puhutaan sitten rappukäytävästä, varastosta tai märkätiloista – kannattaisikin kiinnittää huomiota valaistukseen ja väreihin sekä niiden yhteisvaikutukseen. Monet sisustussuunnitteluyritykset palvelevat yksityisten talouksien ohella yleistilojen saneeraajia, mutta jos taloyhtiön budjetti on ammattilaisen hyödyntämiseen liian niukka, vinkkejä voi etsiä vaikka verkosta ja alan kirjallisuudesta.

Yleistiloihinkin on nykyään saatavissa monenlaisia valaisimia. Seinäpintojen käsittelyyn on vaihtoehtoja sileälle maalipinnalle, ja useimpia maaleja on helppo sävyttää.

Jotkut taloyhtiöt kertovat suoraan hyödyntäneensä kierrätystä omassa remontissaan ja säästäneensä siten tuhansia euroja – ja samalla luoneensa persoonallista tunnelmaa. Muun muassa vanhan purkutalon seinäpaneeleista saatiin seinän pintamateriaali kellaritilaan, joka haluttiin muuttaa yhteiseksi oleskeluhuoneeksi.

Uusi käyttö turhalle tilalle

Säilytystilojen remontointi tarkoittaa usein muutakin kuin järjestelmien huoltoa ja pintojen korjausta. Jotkut tilat ovat voineet menettää alkuperäisen tarkoituksensa: jokin kylmävarasto tai kerho-huone ei vastaa nykyisten asukkaiden tarpeita, ja sinne on jäänyt lojumaan turhaa rojua. Silloin tilasta kannattaa suunnitella jotain uutta, josta kaikki hyötyvät.

Säilytysjärjestelmiä voi kehittää hankkimalla polkupyörille, suk-sille ja kelkoille seinään kiinnitetyt telineet, jolloin välineet pysyvät paikoillaan ja poissa lattioilta ainakin sellaisena vuodenaikana, kun niitä ei käytetä. Tai jos nurkissa horjuvat autonrengaspinot kyllästyttävät, asukkaille voi suunnitella yhteisen rengasvaraston telineen ja nimettyine paikkoineen.

Joissakin vanhoissa taloyhtiöissä kellarit, mankelihuoneet ja muut sen tapaiset viime vuosisadan muistot on muutettu uuden-aikaisiksi harrastustiloiksi. Niistä on rakennettu kuntosaleja tai sellaisia käsityö- ja askartelutiloja, joita asukkaat ovat toivoneet. Siten kerrostaloonkin pystyy hankkimaan vaikka kangaspuut tai nikkarointinurkan, joita ei voi sovittaa pieniin asuinhuoneisiin. Oma nuorisotila on yksi vaihtoehto varsinkin isoissa taloyhtiöissä, joissa uusia käyttäjiä on tiedossa, kun edelliset varttuvat ja muuttavat pois. Nuorisotilasta tulee onnistunut, jos aikuiset haluavat aidosti kuulla nuorten toivomuksia – esimerkiksi niin, että elektroniikkaa varten hankitaan riittävästi puihoja. ■

Suomen hienoimmassa asuintalossa treenataan Fysiolinen laitteilla

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

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

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

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

Hiljainen kuntosali arvostaa asukkaita

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

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

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

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

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

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

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

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



fysioline
live well.

Kysy lisää:

Jori Palenius
Myyntipäällikkö
jori.palenius@fysioline.fi
040 483 0841

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

Taloyhtiöt vaativat enemmän – täyden palvelun valokuitu vastaa tarpeisiin

Valokuitu on nousemassa taloyhtiöiden uudeksi perusinfrastruktuuriksi – yhtä olennaiseksi osaksi arkea kuin sähkö tai vesi. Monet taloyhtiöt ovat ratkaisevassa vaiheessa verkkoyhteyksien päivittämisessä, ja samalla jatkuvasti muuttuvat sisäverkkoja koskevat säädökset tuovat epävarmuutta päätöksentekoon. Valintaa pohditaankin nyt erityisesti tulevaisuuden näkökulmasta.

Markkinoilla on tarjolla useita toteutusvaihtoehtoja, mutta kaikkien vaihtoehtojen tulevaisuuden vaikutukset eivät aina hahmotu hankintavaiheessa. Helpoimmalta ja edullisimmalta kuulostaa valokuituliittymän tuominen rakennuksen nurkalle, samalla hyödyntäen taloyhtiön olemassa olevaa sisäverkkoa. Tällainen ratkaisu voi kuitenkin rajoittaa yhteyden laatua ja skaalautuvuutta tulevaisuudessa.

– Taloyhtiöissä ei välttämättä ole tarkkaa käsitystä siitä, miten suuria vaikutuksia alkuvaiheen valinnoilla voi olla vuosien päähän. Jos sisäverkko ei tue nopeita yhteyksiä, ei kuidun tuomisella pihaan vielä saavuteta toivottua hyötyä, kertoo Lounean myyntipäällikkö **Timo Toivonen**.

Jatkuvasti kehittyvä ja vaikeasti ymmärrettävä digitaalinen infrastruktuuri on saanut taloyhtiöt valitsemaan palvelumuotoisen valokuidun.

Kokonaisvastuu yhdellä toimijalla

Täyden palvelun valokuitumalli on yleistymässä myös taloyhtiökentällä. Malli on tuttu omakotipuolelta, mutta se tarjoaa vastauksia myös taloyhtiöiden monitasoisiiin tarpeisiin. Täyden palvelun valokuitumallissa yksi toimija vastaa koko toteutuksesta. Taloyhtiöiden kannalta merkittävin etu on sisäverkkoihin liittyvien ratkaisujen siirtäminen palveluntarjoajalle, sekä toimituksen helppous.

Toimitus tapahtuu avaimet käteen -periaatteella; operaattori vastaa kaikesta, alkaen kuitureitityksen suunnittelusta ja maanrakennustöistä aina huoneistojen pää-

telaitteisiin ja tarjottaviin palveluihin, kuten huoneisto-kohtaiset laajakaistapalvelut ja kaapeli-tv. Halutessaan yhtiö voi lisätä kokonaisuuteen myös Taloyhtiö WiFi -palvelun, jossa operaattori vastaa myös langattoman verkon toimivuudesta asunnoissa.

Täyden palvelun valokuitumallin etu ei ole vain tekninen, vaan se helpottaa myös hallinnollista työtä. Kun kaikki osat ovat saman toimijan vastuulla, vapautuu taloyhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä huomattava määrä koordinoitua, kilpailutuksia ja ongelmatilanteiden selvittelyä. Koko projekti voidaan viedä läpi yhdellä sopimuksella ja yhdellä yhteyshenkilöllä.

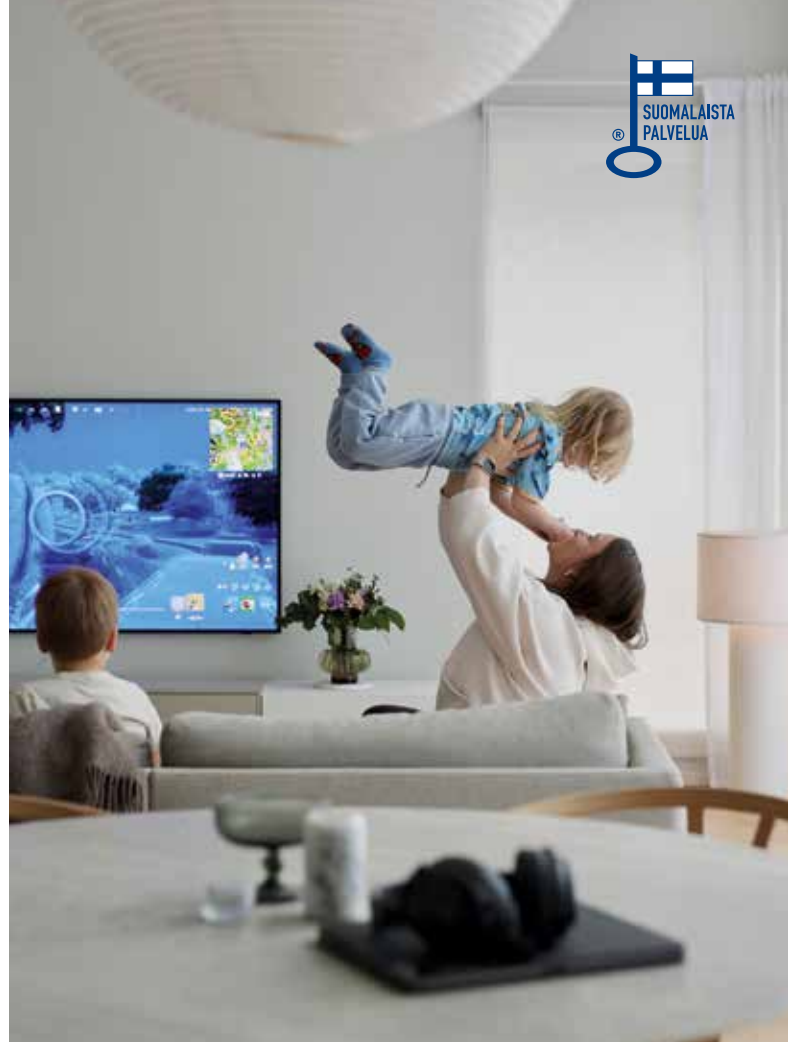
– Me näemme, että asiakkaat arvostavat läpinäkyvyyttä ja helppoutta. Kun kaikki toimitetaan yhdeltä toimijalta, myös vastuunjako on yksiselitteistä. Mahdollisissa ongelmatilanteissa asukkaat tietävät, mihin ottaa yhteyttä, eikä tarvitse miettiä, kuuluuko asia operaattorille, taloyhtiölle vai kiinteistönhoitajalle, Toivonen kertoo.

Tulevaisuuden kestävä ratkaisu

Tulevaisuudessa asuntokohtaiset verkkotarpeet kasvavat entisestään ja myös taloyhtiöillä itsellään on yhä enemmän verkkoriippuvaisia tarpeita, kuten etäyhteydellä valvottavat tekniset järjestelmät, ovipuhelimet, kameravalvonta tai energiankulutuksen seuranta. Täyden palvelun mallissa sisäverkko huolehditaan kattamaan myös nämä vaatimukset, mikä tekee siitä pitkäaikaisesti kestävästä investoinnista.

Taloyhtiöiden hallitukset saavat usein monimutkaiselta kuulostavalta ratkaisulta lopulta yksimielisen tuen, kun asukkailla selviää täyden palvelun valokuitumallin kokonaisvaltainen hyöty – kaikki verkkoyhteyksiin liittyvät asiat hoituvat yhdellä puhelinnumerolla ja vastaava hankintapäätös tehdään kerran sadassa vuodessa.

www.lounea.fi



Lounea
 VALOKUITU

Lift24: Hissisi Paras Ystävä

– Huollot, Korjaukset ja Modernisoinnit

Lift24 Oy tarjoaa hissien huoltoa ja korjauksia ympäri vuorokauden, vuoden jokaisena päivänä. Yritykselle kehitetty oma ohjelmisto mahdollistaa sen, että taloyhtiöt saavat heti tiedon hissien huolloista ja korjauksista. Lift24 tarjoaa taloyhtiöille myös mahdollisuuden uudistaa hissien ilmettä modernisoinneilla eli "facelifteillä", jotka tekevät hisseistä visuaalisesti nuorekkaampia asukkaiden iloksi.

Säännöllinen huolto on avain turvallisuuteen

Toimiva ja turvallinen hissi edellyttää säännöllistä huoltoa, joka perustuu laitevalmistajan suosituksiin. Lift24:n yrittäjä **Anssi Nurmela** painottaa, että huoltosopimus tulee mitoittaa järkevästi: liian harvoin tehty huolto voi aiheuttaa ongelmia, mutta ylikorjaaminen ei ole myöskään tarpeen. Huoltokerrat määräytyvät hissien käyttöasteen mukaan – mitä enemmän hissiä käytetään, sitä enemmän ylläpitohuoltoa ja korjauksia se tarvitsee.

Hissiturvallisuuslaki edellyttää, että jokaiselle hissille laaditaan oma huolto-ohjelma. Huoltosopimukset ja käyntien määrä sovitaan aina taloyhtiön ja huoltoyhtiön kesken.

Huolto, modernisointi ja kuntokartoitus

Lift 24 Oy on pääkaupunkiseudulla toimiva hissialan perheyritys, joka huoltaa hissejä, nosto- ja henkilöliikenneovia, sekä liukuportaita. Lift24 myös suunnittelee ja toteuttaa hissien ulkoisia modernisointeja. Tavoitteena on parantaa hissien ulkonäköä kohtuullisin kustannuksin asiakkaan toiveiden mukaisesti.

Huollamme ja korjaamme kaiken merkkiä hissejä. Puusepäntyöt ja metallityöt ovat nykyisin tiivis osa yrityksen toimintaa.

Mikäli hissien vikatiheys on lisääntynyt, yritys tarjoaa myös kuntokartoituksia. Uudelle hissille kartoitus on harvoin tarpeen, mutta mikäli hissien vikatiheys kasvaa, kuntokartoitusta ja vaihtoehtoja kannattaa pohtia. Uusi hissi ei aina ole ainoa ratkaisu: vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi modernisointi ja laajemmat korjaukset, jotka pidentävät hissien käyttöikää ja elinkaarta.

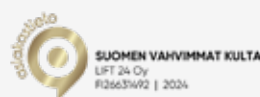
Vikatilanteissa apua välittömästi

Lift24 tarjoaa ympärivuorokautista tukea ja nopeita vasteaikoja vikatilanteissa. Vaikka yritys on pieni, pystymme reagoimaan nopeasti ja korjaustyö alkaakin useimmiten viimeistään kahden tunnin kuluessa hälytyksestä. Yhtiön oman ohjelmiston ansiosta asiakkaat saavat heti tiedon tehdyistä korjauksista ja isännöitsijät, tai taloyhtiöiden puheenjohtajat voivat jakaa tiedon helposti asukkaalle, esimerkiksi taloyhtiön nettisivujen kautta. Toiminnan läpinäkyvyys tuo mielenrauhaa ja varmuutta siitä, että hissistä huolehditaan asianmukaisesti.

Tyytyväisiä asiakkaita

Lift24:n asiakkaina on useita tyytyväisiä taloyhtiöitä ja kiinteistönhoitoyrityksiä. He myös antavat mielellään lisätietoa referensseistään.

Taloyhtiöt ovat arvostaneet sujuvaa yhteistyötä ja kehuneet erityisesti Lift24:n tiedotusta ja tavoitettavuutta. Myös työn jälkeen on oltu erittäin tyytyväisiä. Kun taloyhtiön tarpeet huomioidaan hyvin ja sille kerrotaan rehellisesti, mitä korjauksia tarvitaan, se voikin välttää ylikorjaukset ja säästää kustannuksissaan.



www.lift24.fi

010 508 7571

toimisto@lift24.fi

Kokemuksia Lift 24 Oy:stä:

www.kokemuksia.fi/lift-24

Taloyhtiön oma kuntosali voi jopa sinetöidä ostopäätöksen

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

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

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

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

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

Hyvin rakennettu kuntosali sopii kaikille

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

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

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

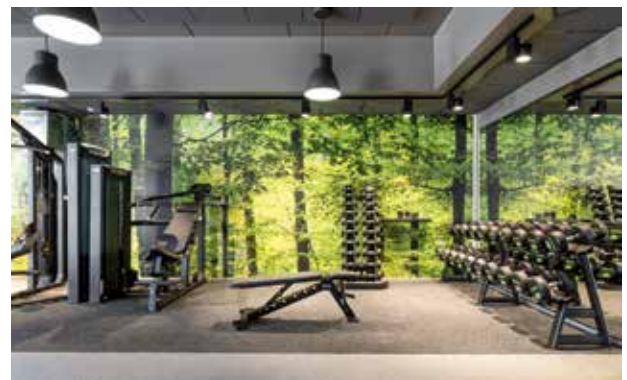
– Laitekanta on suunniteltu yhdessä Fysioline kanssa niin, että salilla voi tehdä täysipainoisen itsenäisen kuntosalitreenin, mutta myös ohjattua kiertoharjoittelutreeniä porukassa. Tällöin kuntosalistakin löytyy yhteisöllisyyttä lisäävä funktio.

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

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

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

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



fysioline
live well.

Kysy lisää:

Jori Palenius
Myyntipäällikkö
jori.palenius@fysioline.fi
040 483 0841

Tomi Tuominen
Myyntitiimipäällikkö
tomi.tuominen@fysioline.fi
0400677532

KUSTANNUSTEHOKAS DIGITAALINEN ASUKASNÄYTTÖ

Digitaalinen näyttö poistaa turhia kilometrejä ja tulosteita – lyhyesti sanottuna se helpottaa isännöitsijän työtä, parantaa tiedottamista ja säästää kustannuksia.

1. Hanki meiltä näyttö, jossa on mukana verkkopohjainen ja helppokäyttöinen Smartsign-julkaisujärjestelmä.

2. Me asennamme, koulutamme käyttäjät ja tarvittaessa huollamme.

3. Palvelusopimuksemme sisältää kaiken tarvittavan: infonäytön, julkaisujärjestelmän, suojakotelon ja asennuksen sekä huollon ja tuotetakuun, ulkoasun suunnittelun, henkilökohtaisen tukihenkilön ja rahoituskoron.

Sekä lisäksi mahdollisuus lisäpalveluihin:

Share-toiminto, jolla näytön informaation pystyy jakamaan jokaiselle asukkaalle puhelimeen tai muuhun mobiililaitteeseen.

Soita
ja kysy
lisää!



IN  FONI™

 Smartsign™  LG

www.infoni.fi | myynti@infoni.fi | +358 400 814 355