

**Ilmanvaihto vaikuttaa
myös rakennuksen
energiatehokkuuteen 10**

**Parvekelasitukset
ja niiden huolto 16**

**Taloyhtiö kestävämpää
asumista edistämässä 20**



KIINTEISTÖJUKKA

KIINTEISTÖNHUOLTOA TALOYHTIÖILLE

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

VIKAILMOITUKSET

KIINTEISTÖNHUOLTO

MUUTTOILMOITUKSET

www.kiinteistojukka.fi

Juhankiinteisto Oy / Kiinteistojukka
0409696056 | huolto@kiinteistojukka.fi



KAIHTIMET JA MARKIISIT

SOITA 044 016 1170

Suunnittelu-, mittaus- ja asennuspalvelut.

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

Avoinna ma-pe 10-17



MEILLÄ ET JÄÄ PROJEKTISI KANSSA YKSIN

Lämpimästi tervetuloa
ammattilaistemme palveltavaksi.

Viikon jokaisena päivänä.

**K Rauta
PASSELI**

Myllyojankatu 11, Salo,
Arkisin 7-18, la 8-15, su 10-14
p. 040 306 6200
k-rauta.fi/passeli



BITUMIKATTO- SANEERAUKSET JA KAIKKIEN KATTOJEN HUOLLOT

Torpankatu 4, 24100 Salo
Pieni Teollisuuskatu 1 D, 02920 Espoo

Keskus 010 384 3100, gsm 0400 503 078
jari.sarttila@salonteollisuuskatot.fi

www.salonteollisuuskatot.fi

päätoimittaja
Petri Kaukonen



Työtä koko talon eteen

Suuressa osassa taloyhtiöitä on taas eletty tai eletään parhaillaankin yhtiökokousaikaa. Toisissa taloyhtiöissä yhtiökokoukset ovat rutiinimaisia – joskin osakkaiden osalta usein aliedustettuja – tapahtumia, jotka vedetään läpi melko kivuttomasti.

Joissain taloyhtiöissä puolestaan ollaan akuutisti suurten asioiden ja vaikeiden päätösten äärellä. Yksikään kiinteistö ei valmistumisensa jälkeen nuorru, vaan ikää ja korjaustarpeita tulee vuosi vuodelta lisää. Samalla kasvaa myös paine korjaushankkeiden päätöksenteon suhteen.

Pakottavien korjaustarpeiden täyttämisen lisäksi on hyvä kehittää kiinteistöä vastaamaan myös tulevaisuuden tarpeisiin. Talon energiatehokkuuden tarkastelu tai vaikkapa sähköautojen latauspisteiden rakentamisen selvittäminen voi nousta esiin jo yksittäisen osakkaan aloitteestakin. Hereillä olevassa taloyhtiössä hallituskin on aktiivinen ja asioihin paneutuva, ja kokee tekevänsä työtä oman taloyhtiön ja sen tulevaisuuden sekä mahdollisimman pitkän elinkaaren eteen.

Edelleen on taloyhtiöitä, joissa hallitustyötä tehdään ilman palkkioita. Taloyhtiöpäättäjät ovat kuitenkin lähtökohtaisesti ansainneet korvauksen vastuustaan, vaivannäöstään ja ajankäytöstään. Kokous- tai vuosipalkkiot ovat silti lopulta lähinnä symbolinen kiitos luottamustoimesta yhtiön hyväksi.

20

24

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Kosteus- ja vahinkosaneeraukset
- 10 Ilmanvaihto osana energiatehokkuutta
- 16 Parvekelasitukset ja niiden huolto
- 20 Kestävän asumisen avaimet
- 23 Lakipalsta
- 24 Taloyhtiön kunnossapito
- 29 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta
- 30 Putkiston kuntotutkimus



VARSINAIS-SUOMI 2 | 2024

Julkaisija / Kustantaja
Media Potentia Oy
Kuninkaankatu 24 A, 2. krs
33210 Tampere
puh: 0400 772 229

Osoitteenmuutokset
Media Potentia Oy
puh: 0400 772 229
toimisto@mediapotentia.fi

Osoitelähde
Media Potentia Oy:n
asiakasrekisteri

Vastaava päätoimittaja
Petri Kaukonen
puh: 0400 770 203
petri@mediapotentia.fi

Toimitus
Mari Pihlajaniemi
puh: 045 276 5998
toimitus@mediapotentia.fi

Ilmoitusmyynti
Pasi Lehmus
puh: 040 356 9937
pasi@mediapotentia.fi

Ilmoitusvalmistus/taitto
Media Potentia Oy
tuotanto@mediapotentia.fi

Painopaikka
Printall AS

Kannen kuva
Jenni Heikkilä



●●● Sähkölaitteista tai sähköasennuksista syttyi viime vuonna 2260 tulipaloa – palon syynä useimmiten lieden huolimaton käyttö

Sähköpaloilla tarkoitetaan tulipaloa, joka saa syttymisenergiansa suoraan sähköstä, esimerkiksi liedestä, kiukaasta, kylmälaitteesta, valaisimesta tai sähköasennuksesta. Pelastusviranomaiset kirjaavat sähköpaloja PRONTO-tietokantaan, johon merkitään myös palon syttymislähde, jos se on tiedossa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) kertoi alkuvuodesta, että viime vuonna eniten sähköpaloja syttyi tietokannan mukaan sähköliesistä tai -uuneista. Valaisimista sai alkunsa 189 paloa, sähköjohdoista ja kaapeloinneista 112, sähkökiukaista 98, mikroaaltouuneista 81, pyykinpesukoneista 61 ja kylmälaitteista 48. Pienielektroniikan akku tai laturi oli merkitty syttymissyiksi 65 tapauksessa.

Sähkölaitteesta alkaneen palon syynä on usein ihmisen toiminta: huolimattomuus, käyttö- ja asennusohjeiden vastainen toiminta tai sähkölaitteen huollon laiminlyönti. Myös ihmisen toimintakyky vaikuttaa paloturvallisuuteen. Osaako esimerkiksi käyttää sähkölaitteita oikein, ymmärtääkö laitteiden käyttö- ja turvallisuusohjeita, kykeneekö vaihtamaan palovaroitimen pariston, hälyttämään apua tai poistumaan asunnosta hätätilanteessa.

Vältä sähköpaloja oikealla toiminnalla

– Sähköpaloja voi ehkäistä, kun käyttää sähkölaitteita oikein ja tarvittaessa valvottuna. Esimerkiksi ruokaa laittaessa pitää valvoa liettä ja kiukaan tai pesukoneiden päällä ollessa on syytä olla kotosalla. Muita käytännön ohjeita sähköpalojen välttämiseksi ovat: älä säilytä tavaraa lieden päällä, keskity kokkaamiseen, älä käytä saunaa varastona äläkä kuivata pyykkiä kiukaan päällä, sanoo Tukesin ylitarkastaja **Jukka Lepistö**.

Liesipalot edelleen yleisimpiä

Liedestä alkaneita paloja on vuodesta toiseen eniten. Liesipalon syynä on hyvin harvoin itse liedestä johtuva vika, useimmiten syynä on ihmisen huolimattomuus, varomattomuus tai kiire. Yleisin palon aiheuttaja on lieden unohtuminen päälle tai sen kytkettyminen päälle vahingossa, jolloin lieden päällä tai lähetyvillä olevat materiaalit syttyvät ja palo leviää yleensä melko nopeasti läheisiin rakenteisiin.

Vaaraa aiheuttavia tilanteita ovat esimerkiksi:

- Ruoka jää liedelle, kun kokki nukahtaa tai unohtaa laittavansa ruokaa tai pahimmassa tapauksessa poistuu asunnosta.
- Lemmikkieläimet, koirat tai kissat, pyrkivät tutkimaan mitä lieden päälle on jäänyt. Noustes-



saan liedelle ne onnistuvat kääntämään lieden levyistä yhden tai useamman päälle.

- Myös lapset voivat kurkotella liedelle ja kääntää lieden levyjä päälle.
- Nykyisin liesien kytkimien kääntämiseen ei tarvita kovinkaan suurta voimaa. Lieden ohi kuljetessa voi vahingossa liikkua siten, että joko itse tai kantamukset koskettavat lieden katkaisijoita ja kääntävät ne päälle. Tapahtumaketjun voi käynnistää mm. rollaattorin kädensija.
- Myytävänä on myös paremmilla turvaominaisuuksilla varustettuja liesiä. Tällaisen lieden päälle kytkemiseen pitää esimerkiksi käyttää molempia käsiä. Tällöin liesi ei kytkedy vahingossa päälle.

Vältä liesipaloja oikealla toiminnalla

- Ole tarkkana, kun laitat ruokaa; älä tee montaa asiaa yhtä aikaa.
- Pidä lieden ympäristö vapaana tavarasta.
- Älä jätä ruoantähteitä liedelle kattiloihin tai pannuihin hokuttelemaan lemmikkejä.
- Vahdi lasten tekemisiä keittiössä.

– Liesipalojen ehkäisemiseksi on olemassa myös teknisiä ratkaisuja, kuten liesiturvalaitteet, jotka katkaisevat automaattisesti virran liedestä. Kiinteitä sähköasennuksia ja sähkölaitteiden korjauksia saavat tehdä vain sähköalan ammattilaiset, Lepistö muistuttaa.

Kiuaspalon syynä useimmiten vieras esine tai pyykki kiukaan päällä

Kiukaasta alkaneita paloja oli PRONTO-tietokantaan kirjattu viime vuonna 98, kun luku oli edellisvuonna 107 ja vuotta aiemmin 92. Kiuaspaloissa pyykin kuivattaminen saunassa ja kiukaalle kuulumattomat esineet ovat tavallisimpia palon aiheuttajia. Riskinä on, että kiuas laitetaan vahingossa päälle ja kiukaan ympärille tai päälle kasa-
tut tavarat syttyvät tuleen. Muita palon syttymis-

syitä olivat vastusten kärähtäminen, vikaantunut termostaatti tai kellokytkin.

Saunojan muistilista

- Löylyhuone on tarkoitettu saunomista varten, Ei varastotilaksi eikä pyykinkuivaushuoneeksi.
- Tarkista, ettei sähkökiukaan päällä tai lähellä ole mitään tavaraa, kun laitat saunan päälle.
- Kiukaasta tulee käyttää ja huoltaa käyttöohjeen mukaisesti. Kiukaan käyttöohjeesta selviää se, kuinka paljon kiukaasta voi päivittäin ja viikoittain lämmitellä. Jos ei selviä, niin asia pitää varmistaa myyjältä tai valmistajalta.
- Kiukaatkaan eivät ole ikuisia, käyttöohjeen mukainen huolto ja käyttö antavat kiukaalle lisää käyttövuosia.
- Kiukaan etäkäynnistys on aina riski. Kannattaa olla kotosalla, kun laittaa kiukaan päälle.
- Seuraa kellokytkimen ja termostaatin toimintaa. Jos laite ei toimi oikein, kutsu sähköasentaja paikalle.
- Kiukaasta ei saa käyttää asunnon lämmittämiseen. Kiukaan pitäminen päällä käyttöohjeiden vastaisesti useita tunteja aiheuttaa suuren paloriskin.
- Kiuaskivetkään eivät kestä ikuisesti, vaan ne tulee vaihtaa käyttöohjeiden mukaisesti.
- Jos löylyhuonetta on siivottu, siellä on tehty huoltotöitä tai lapset ovat leikeissään käväisseet saunassa tai sen läheisyydessä, kannattaa varmistaa, että kiuas ei ole mennyt päälle vahingossa.

Toimiva palovaroitin säästää ihmishenkiä

Toimiva palovaroitin auttaa havaitsemaan palon riittävän aikaisessa vaiheessa. Palossa aikaa poistumiseen on vain minuutteja, koska myrkylliset palokaasut tappavat hyvin nopeasti. Tarkista palovaroittimen toiminta säännöllisesti painamalla testinappia ja vaihda paristo säännöllisesti, esimerkiksi 112-päivänä 11. helmikuuta.

●●● Energia-avustus muuttui – tavanomaiset talotekniikkaan liittyvät energiatehokkuushankkeet pois tuen piiristä

LVI-Tekniset urakoitsijat LVI-TU ry harmittelee työ- ja elinkeinoministeriö karsineen kovalla kädellä energiatehokkuuden parantamiseen kannustavia tukia. Tukien ulkopuolelle on sen mukaan jouduttu jättämään toimia, joilla olisi merkittävä vaikutus energiankulutukseen ja tiukkojen energiasäästö tavoitteiden saavuttamiseen.

Työ- ja elinkeinoministeriön linjauksen mukaan energiatuella edistetään muun muassa uusiutuvan energian tuotantoa, energiansäästöä tai energian tuotannon tai käytön tehostamista, hukkalämmön hyödyntämistä tai muutoin energiarjestelmän muuttumista vähähiiliseksi. Jatkossa tukea ei myönnetä kiinteistöjen tavanomaiseen talotekniikkaan liittyviin energiatehokkuushankkeisiin. Uusiutuvan energian hankkeiden osalta tukea myönnetään vain uuden teknologian hankkeisiin.

– Tällä hetkellä asuinrakennusten korjaustar-



LVI-Tekniset urakoitsijat LVI-TU ry

ve on yli yhdeksän miljardia euroa vuositasolla ja tarve kasvaa, mikäli toimia ei tehdä. Edellytys sille, että kansalliset ilmastotavoitteet saavutetaan, on olemassa olevan rakennuskannan määrätietoinen remontoiminen energiatehokkaaksi. Tavanomaiseen talotekniikkaan kohdistuvat energiatehokkuushankkeet ovat siis tärkeitä, vaikka

niihin ei jatkossa enää tukea olekaan luvassa, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen** toteaa.

Kiinteistön omistajille taloteknisten järjestelmien toimintakunnon parantaminen ja osittainen uudistaminen ovat kannattavia investointeja niin energiatehokkuuden kuin omaisuuden arvon säilymisen kannalta.

– Vanhan tekniikan korvaaminen uusimmilla ratkaisuilla ei aina ole kustannustehokkain tai järkevin ratkaisu, vaikka hienolta kuulostaisikin. Usein taloteknisten järjestelmien energiatehokkuutta voidaan parantaa varsin helpoilla ja edullisilla toimilla. Käyttöaikoja, asetusarvoja ja verkostojen säätöjä tarkastelemalla voidaan usein saada aikaan tuntuviakin säästöjä. Myös yksittäisten laitteiden uusimisella voidaan usein parantaa koko järjestelmän hyötysuhdetta, Mäkinen muistuttaa.

●●● Tiktok-asuminen haastaa perinteisen asumisen mallin

Työpaikoilla syklinen vaihtuvuus on jo tunnistettu. Entiset koko elämän mittaisen työurat ovat historiaa ja työpaikkaa halutaan ja joudutaan vaihtamaan useita kertoja työuran aikana.

Isännöinti-ilto totesi maaliskuisessa tiedotteessaan, että yksittäisen asukkaan kannalta nopeat muutokset asunnosta ja paikasta toiseen voivat olla hyvä vaihtoehto ja tuoda haluttua vaihtelua sekä vapautta elämään. Kuitenkin, jos asuminen on kovin lyhytaikaista, osakkaat eivät välttämättä halua sitoutua pitkäjänteiseen taloyhtiön ylläpitoon ja kehittämiseen samalla tavalla kuin ennen.

– Tiktok-asumisella tarkoitetaan tätä nopeaa asumissykliä, jatkuvaa muutosta, joka poikkeaa merkittävästi aiemmin totutusta pidemmän ajan juurtumisesta tiettyyn omaan asuntoon. Kun on tiedossa, että samassa asunnossa ja taloyhtiössä asutaan vain lyhyt ajanjakso, kiinnostusta taloyhtiön pitkäjänteiseen kehittämiseen ei yleensä ole. Oman taloyhtiön yhteisö, kokoukset, talous kuin korjauksetkin jäävät helposti vieraaksi eikä niiden eteen nähdä vaivaa tai niihin haluta sijoittaa omia varoja, kertoo Isännöinti-iltoin toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

– Jo nyt on tullut kentältä viestiä, että jos yhtiökokouksessa isännöitsijä kysyy käsiäänestysellä, kuinka moni osakkaista ajattelee asuvansa taloyhtiössä vielä 20 vuoden kuluttua, käsiä ei juuri nouse ja jos nousee, kyse on vanhemmista henkilöistä. Isännöitsijän ja taloyhtiön elinkaaren näkökulmasta kuitenkin 20 vuottakin on vielä aika lyhyt aikajänne, selventää Koro-Kanerva.



Freepik

Lainansaanti varmistettava

Tässä taloustilanteessa taloyhtiöiden on yhä tärkeämpää huolehtia pitkäjänteisestä ja suunnitelmallisesta kehittämisestä ja korjaamisesta, jotta yhtiön arvo, mutta myös vakuusarvo säilyvät ja yhtiö säilyy pankille lainoituskelpoisena. Pitää siis varautua tuleviin korjauksiin, yllättäviin kuluihin sekä kustannusten nousuun ja arvioida taloyhtiön

taloudellisia riskejä.

– Pahimmillaan yhteentörmäys tiktok-osakaiden ja pitkäaikaisemmin sitoutuneiden välillä voi johtaa siihen, että taloyhtiössä ei saada eteenpäin tarvittavia korjauksia oikeaan aikaan, vakuutusmaksut nousevat, pankkien näkökulmasta vakuusarvo laskee, lainoittaminen muuttuu mahdottomaksi tai kalliimmaksi ja yhtiön arvo asuntomarkkinoilla heikkenee, summaa Koro-Kanerva.



... Teksti: Elina Salmi

Mitä pitää tehdä, kun taloyhtiössä sattuu korjauksia vaativa vahinko?

Kaikenlaista sattuu ja tapahtuu taloyhtiöissä. Putkiin tulee syöpymiä, astianpesukoneet valuttavat vedet lattialle, saunan kiuas tai pesukone sytyttää tulipalon. Useimmiten vahingot voidaan onneksi korjata, mutta ennen kuin päästään jälleenrakennusvaiheeseen, on edessä monta muuta tehtävää.

” Kun vahinko on sattunut – on vahinkotyyppi sitten mikä tahansa – pitää alkajaisiksi tehdä vahinkokartoitus. Alan liike saa asiasta tiedon ja prosessi lähtee sitä kautta käyntiin.

Kun taloa hoidetaan hyvin ja korjaukset tehdään ajallaan, sattuu haavereita vähemmän. Osan niistä korvaa vakuutus kokonaan tai osittain ja osa jää kokonaan taloyhtiön itse maksettavaksi.

– Alkuvuoden aikana on ollut aika paljon kattovuotoja, koska talvi on ollut haasteellinen. Varsinkin kerrostalojen tasakatot ovat olleet kovilla. Kun vesisade ja pakkanen vuorottelevat, niin katot ja samalla sadevesikaivot jäätyvät ja katto alkaa tulvia. Usein se vesi sitten pyrkii pienistäkin raoista sisälle taloon, valaisee Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden liittotoimintajäsenen, toimitusjohtaja **Mika Ruuskanen**.

– Valtaosa töistämme liittyy enemmän tai vähemmän vuotoihin viemäreissä ja käyttövesiputkistossa sekä konerikojen aiheuttamiin vesivahinkoihin. Tulipalot ovat onneksi viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana selvästi vähentyneet, mutta niidenkin aiheuttamia vahinkoja on työlistalla tasaisesti.

Prosessi käynnistyy vahinkokartoituksella

Jos astianpesukone tai lämminvesivaraaja hajoo, havaitaan vuoto yleensä samantien. Pienet kattovuodot saattavat piilotella kauemmin. Hankalimpia ovat tilanteet, joissa märkätilan – siis esimerkiksi kylpyhuoneen tai saunasaston – ikäänntynyt vesieriste on alkanut pettää, suihkun roiske-

vedet pääsevät pinnoitteen alle ja ehtivät muhia siellä hyvän aikaa. Tällaisen kosteusvaurion havaitsemiseen voi mennä jopa vuosi.

Kun vahinko on sattunut – on vahinkotyyppi sitten mikä tahansa – pitää alkajaisiksi tehdä vahinkokartoitus. Alan liike saa asiasta tiedon ja prosessi lähtee sitä kautta käyntiin.

– Jos ei heti tiedetä, mikä on vikana, mutta jossain näkyy vettä tai kosteutta, niin selvitetään tietysti nopeasti aiheuttaja, että saadaan lähde eliminoidua ja vuoto lakkaamaan, toteaa Ruuskanen.

Vahinkokartoituksesta lähtee raportti taloyhtiöön. Samassa yhteydessä vakuutusyhtiö tekee päätöksen siitä, onko vahinko korvattava vai ei.

Vesivahingoissa on jo paljon sellaisia, joita vakuutus ei korvaa lainkaan tai korvaa vain osittain. Esimerkiksi kattovuodot ja vesieristeiden ikäänntymisestä johtuvat vesivahingot ovat pääsääntöisesti sellaisia. Niitä ei korvata siksi, että ne kuuluvat hyvään talonpitoon eli ovat kunnossapidolla, säännöllisillä huolloilla ja ajoissa tehdyillä korjaustoimenpiteillä vältettävissä.

Sen sijaan putkivuodot ja laiterikot on osittain korvattavia. Korvauksen määrään vaikuttaa paljonkin särkyneen putken tai laitteen ikä.

– Kartoitusvaihe on aivan oleellinen, koska sen perusteella nähdään, mikä on vahingon aiheuttanut ja vakuutusyhtiö pystyy tekemään korvauspäätöksen eli onko korvatta- >>



PALVELUT



Kuntotarkastukset sekä -arviot + PTS energiatodistukset sekä -selvitykset



Rakennusaikainen kosteudenhallinta, kosteuskartoitukset sekä kuivaukset



Suunnittelu ja työnjohto, märkätilan yms. valvontatyöt

OTA YHTEYTTÄ!

info@kuivatalo.fi
www.kuivatalo.fi



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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

va vai ei. Samalla nähdään myös vahingon laajuus ja asukkaat pystyvät varautumaan siihen, voiko kotona asua korjausten ajan vai pitääkö lähteä evakoon, ja koskeeko vahinko vain yhtä asuntoa vai useampaa. Korjausten suuruusluokkakin pystytään hahmottamaan, listaa Ruuskanen.

Puretaan, kuivatetaan, desinfioidaan

Kun alun paperityöt on tehty, alkavat purkutytöt. Taloyhtiö kiinteistön omistajana ja vakuutuksenottajana tilaa työn. Purkutöissä kannattaa suosia auktorisoituja yrityksiä, ettei vahinkoa kasvateta aiheuttamalla sisäilmaongelmia tai pöllyttämällä asbestia pitkin taloa.

Saneerausliike aloittaa kartoitusraportin perusteella purku- ja mahdolliset puhdistustyöt. Jos vuodon aiheuttaja on viemäri, kohteessa joudutaan myös de-

sinfiomaan. Silloinkin on tärkeää, että asialla ovat osaavat ihmiset, jotka tietävät, miten ja millaisilla pitoisuuksilla pitää desinfioida. Muuten voi käydä niin, että väärin tehdyllä desinfioinnilla aiheutetaan lisää vahinkoa ja bakteeritkin jäävät siinä sivussa tappamatta.

Seuraavaksi on vuorossa lähes aina rakenteiden kuivattelu. Kauanko siihen kuluu aikaa, riippuu vahingon laadusta ja siitä kauanko kastuma on kestä-

” Kartoitusvaihe on aivan oleellinen, koska sen perusteella nähdään, mikä on vahingon aiheuttanut ja vakuutusyhtiö pystyy tekemään korvauspäätöksen eli onko korvattava vai ei.

nyt.

Tulipalojen sammutuksessa tietysti käytetään vettä paljon, mutta rakenteet altistuvat kosteudelle vain lyhyen aikaa. Sen sijaan märkätilojen vesieristeiden vuodoissa kosteutta on voinut mennä rakenteisiin kuukausia ja silloin kuivausaikakin on tietysti pidempi.

– Kuivaus ottaa oman aikansa eikä prosessia voi nopeuttaa. Betonirakenteiden kuivattelu on valitettavan hidasta hommaa.

Kosteus poistuu betonin huukoista pinnan kautta haihtumalla ja se voi kestää kahdesta viikosta jopa kahteen kuukauteen. Kosteuksia mitataan kuivauksen aikana ja ennen varsinaista jälleerakennusvaihetta tehdään vielä lopputarkastusmittaukset.

– Suosittelemme vahvasti, että mittauksissa ja kosteuskartoituksissa käytetään riittävän pätevää henkilöä. Kannattaa tarkistaa, onko henkilöllä joko pätevyityneen koskeudenmittaajan tutkinto suoritettuna tai Eurofins-kosteudenmittaajan henkilösertifikaatti. Silloin mittajalla on hyvät perustiedot aiheesta ja tuloksiin voi luottaa paremmin, painottaa Ruuskanen.

Aikaa säästyy, kun kuivauksen aikana valmistellaan jälleerakennus

Mennään prosessissa eteenpäin. Vahinko on kartoitettu, tarvitta-

VESIVAHINKO?

EI HÄTÄÄ – APU ON LÄHELLÄ 24/7



VAHINKOPÄIVYSTYS

02 244 4060

vskiinteistokuivaus.fi



Varsinais-Suomen
KIINTEISTÖKUIVAUS

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

vat purku- ja puhdistustyöt tehty ja rakenteet kuivattu. Seuraavaksi alkaa jälleenrakennus, joka etenee aika lailla samalla tavalla kuin mikä tahansa muu remontointi.

– Jo kuivauksen aikana pyritään saamaan jälleenrakennusprosessi sillä lailla valmiiksi, että tiedetään, kuka sitä alkaa tekemään. Silloin jälleenrakentaja voi varautua ajoissa ja aikatauluttaa projektin niin, että esimerkiksi asumisen kokonaiskeskeytys jää mahdollisimman lyhyeksi. Koska kuivaukseen menee aikaa, on sen aikana yleensä ehditty tehdä myös kustannusarvio eri osapuolille, kertoo Ruuskanen.

Vakuutusyhtiöt suosittelevat rakentajiksi usein omia kumppaneitaan, mutta lopullisen päätöksen tekee tietysti taloyhtiö kiinteistönomistajana. Toinen asiaan vaikuttava seikka on se, että taloyhtiön osuus kokonaiskustannuksista on vakuutuksista riippumatta joka tapauksessa vähintään 20–60 prosenttia.

Jos on kyse isoista vahingoista, urakka yleensä kilpailutetaan.

Vakuutusyhtiön kustannuksella korjataan ennalleen, mutta ei tehdä enempää

Korjaustöissä ei voi vakuutusyhtiön kustannuksella tehdä ylimääräisiä töitä, vaan paikat palautetaan vahinkoa edeltäneeseen tilaan. Jos esimerkiksi huoneistossa on ollut yhtenäinen mosaiikkiparketti ja astiapesukoneen vuodon seurauksena parketti irtoaa alustastaan ja vettyy pilalle, niin vakuutusyhtiö korvaa lattian korjaamisen vain keittiön osalta. Jos asukas haluaa laajempia uudistuksia, hänen pitää maksaa ne itse.

Moni luulee, että jos vahinko ajaa kotoa evakkoon, vakuutus korvaa muualla asumisen. Se on väärä luulo. Asumiskaalla on oltava kotivakuutus sitä varten ja sekin korvaa muualla asumisen vain siinä

tapauksessa, että taloyhtiön vahinko on korvattava. Jos siis taloyhtiön vahinko on ei-korvattava, jäävät evakkoasumisen kustannukset asukkaan omalle kontolle.

Ei-korvattavia vahinkoja ovat muun muassa valtaosa kattovuodoista ja märkätiloissa petteen vedeneristyksen aiheuttamat vuotovahingot. Putkivuodot ovat vältettävissä oikea-aikaisilla, ajoissa tehdyillä korjauksilla ja huolellisella kunnossapidolla. Yleensä ne myös huomataan nopeasti.

Kattovuodot sen sijaan saatavat piilotella tovin ja niiden korjaaminen on erityisesti talviaikaan hankalaa ja kallista. Kun vesi pääsee syystä tai toisesta katosta läpi, se kastelee myös eristeet ja silloin lämpöä pääsee katon kautta karkaamaan harakoille. Eristeisiin ja katon korjaamiseen ei pääse käsiksi ennen kuin lumi ja jää on saatu pois. Usein niitä joudutaan sulattelemaan höyryllä tai muilla keinoin.

Paljon vahinkoa katoilla ovat aiheuttaneet myös kaikenkarvaiset, osaamattomat lumenpudottajat, jotka ovat petkeleillä, sorkkaraudoilla ja rautakangilla hakanneet jäitä irti ja samalla kolhineet peltiä tai huopakatteen kehnoon kuntoon. On tapahtunut se, mistä vanha sanonta varoittaa: yhden markan mies on tehnyt neljän markan vahingon.

Ammatti-isännöitsijät osavat toki tämän sudenkuopan välttää, mutta pienissä taloyhtiöissä innostutaan joskus säästämään väärissä kohdissa. Kannattaakin aina harkita tarkkaan, kenet sinne taloyhtiön katolle päästää. ●

Haastateltava on VVT Vesivahinkotekniikka Oy:n toimitusjohtaja ja Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden liitto ry:n hallituksen jäsen. Liitto on jälkivahinkojen torjuntaa ja kuivausliiketoimintaa harjoittavien yritysten yhteenliittymä. Lisätietoa löytyy liiton sivuilta www.vahinkopalvelut.net.



VAIN PARASTA KATOLLESI

Toteutamme kattoremontit vankalla kokemuksella ja nopealla aikataululla. Siksi sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kumppanikseen.

Skannaa koodi ja tutustu videolta taloyhtiön kattoremonttiin!



Pyydä tarjous kattoremontista:

> kattokeskus.fi

Kattokeskus

**Riimukatu 1
20380 Turku**

010 2290 190



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Toimiva ilmanvaihto on osa taloyhtiön energiatehokkuutta

Jopa kolmannes asuinrakennusten lämmitysenergian kulutuksesta saattaa kuluu 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 tyyppillisesti 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 viihtyisenä. 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 muutamakin 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 talvipak-

kasilla asunnon korvausilmanventtiilit 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 vanhankin kerrostalon ilmanvaihto voidaan kuitenkin uudistaa koneelliseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon esimerkiksi putkiremontin 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 korvausilmanventtiileihin on saatavilla eri taseisia suodattimia.

– Koneellisen poistoilmanvaihdon energiatehokkuutta voidaan parantaa merkittävästi myös asentamalla ilmanvaihtoon lämmöntalteenotto, josta lämpö siirretään edelleen lämpöpumpun kautta tilojen ja käyttöveden lämmitykseen. >>

SIRATE

Ilmasta Hyvää.

Kokonaisvaltaisia ja korkeatasoisia rakennusterveyspalveluita

- sisäilma- ja kosteustekniset kuntotutkimukset
- riskirakennetarkastelut ja -analyysit
- rakennusfysikaaliset selvitykset
- ilmanvaihdon kuntotutkimukset
- haitta-ainetutkimukset
- sisäilmatutkimukset
- rakenteiden tiiveys- ja ilmapuototutkimukset
- asumisterveyteen ja työympäristöön liittyvät arviointi- ja mittauspalvelut



Sirate Group Oy

Puh. 046 850 5088
Lemminkäisenkatu 59
20720 Turku

www.sirategroup.fi



Ilmanvaihtotyöt ja iv-säätötyöt ammattitaitoisesti moniin erilaisiin kohteisiin.

Myös iv-puhdistukset ja LV-työt yhteistyökumppanimme kautta.

I V - A S E N N U S
PIRHONEN OY

+358 44 354 8266

[info\(at\)ivasennuspirhonen.fi](mailto:info(at)ivasennuspirhonen.fi)
www.ivasennuspirhonen.fi



Lisää
luettavaa
osoitteessa
www.omakiinteisto.com
digiomakiinteisto.fi



” 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.

Ilmanvaihdon ohjaus auttaa torjumaan energiahukkaa

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

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

– Kerrostalon koneellista ilmanvaihtoa voidaan ohjata tarpeen mukaisesti ja parhaimmillaan huoneistokohteisesti, 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.

– Energiatohokkuutta parantavaa automatiikkaa voidaan lisätä myös ulko-oven viereen asennettavalla kotona-pois kytkimellä, millä asetetaan helposti kodin tekniikka ilmanvaihtoineen poissaolotilaan. Kotona-pois kytkimeen voidaan liittää ilmanvaihdon ohella myös esimerkiksi lieden

virran sammuttaminen ja huoneiden lämpötilan ohjausta.

Ilmanvaihdon toimintaan vaikuttaa myös rakennuksen vaipan tiiviys. 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 uusia 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 poistoilmanvaihdolla varustettuun taloon on ihanteellista toteuttaa kaukolämmön alajakokeskuksen uusimisen yhteydessä, jolloin näiden yhteistoiminta voidaan huomioida paremmin.

– Luonteva hetki tähän on myös vanhan ilmanvaihtokoneen uusimisen yhtey- >>

Oma asunto on suomalaisten suurin varallisuuserä – pidetään yhdessä siitä huolta

Sisäilmatutkimus

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

Kosteusvaurion korjaussuunnittelu

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

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

Kuntotutkimus

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

Tutkimus antaa tärkeää tietoa korjaussuunnittelua ja oikeiden korjausmenetelmien valintaa varten.

Kuntotutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on, että tukijalla on pit-



kä kokemus eri aikakausien rakennuksista ja rakenteista sekä tietysti hyvää pohjakoulutus. Meillä kuntotutkimuksen suorittaa aina talonrakennustekniikan DI ja/tai RI, joilla on Rakennusterveysasiantuntijan RTA ja/tai Kosteusvaurion kuntotutkijan KVKT pätevyys.

Lämpökuvaus

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

kaudella.

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



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



Carrier
turn to the experts

TOSHIBA
Leading Innovation >>

**LÄMMITYKSEN,
JÄÄHDYTYKSEN JA
ILMASTOINNIN RATKAISUT
KYLMAKELLAREIDEN HUOLLOT
JA SANEERAUKSET**

AC & Heating System Oy

Jukka Lehto puh. 050 309 8915
jukka.lehto@ach-system.fi

Henri Virtanen puh. 040 684 0445
henri.virtanen@ach-system.fi

Polttolaitoksenkatu 1, 20380 Turku | www.ach-system.fi



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



TEKNO-INNOVAATIO
LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN PARHAAKSI.

0400 365 330
www.ti.fi

dessä.

Kettunen vinkkaa myös selvittämään esimerkiksi huipputimurien uusimisen yhteydessä, olisiko taloyhtiöllä mahdollisuuksia parantaa ilmanvaihdon ohjauksia. Lisäksi koneellinen poistoilmanvaihto voidaan päivittää esimerkiksi vakiopaineohjauksella varustetuksi, mikä mahdollistaa liesituulettimien asentamisen huoneistoihin.

Laitteet uusimalla parempi hyötysuhde

Taloyhtiön kannattaisi Kettusen mukaan harkita huoneistokohtaisen tulo- ja poistoilmanvaihdon 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 käytöä voidaan pidentää yksinkertaisesti puhaltimien laakeroinnit uusimalla.

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

– Vastaavasti yli 20 vuotta vanhojen keskitetyn tulo- ja poistoilmanvaihdon 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

ILMASTOINTI
MEGA



Aleksi Tiensuu
045 666 2844

Heikkiläntie 77 31500 Koski Tl
info@ilmastointimega.fi
ilmastointimega.fi

- ilmastointijärjestelmien puhdistukset
- mittaukset ja säädöt
- huollot, myös vuosi-huoltosopimukset
- ilmanvaihtokoneen suodattimien myynti
- ilmanvaihtokanavien kuvaukset
- Väestönsuojien huollot ja tarkastukset

Suomen kokenein hormiasiantuntija - yli 25 vuoden kokemuksella!

- Hormikartoitukset
- Hormien ja piippujen korjaustyöt
- IV-puhdistukset
- IV-mittaus- ja säätötyöt
- Vedonparantajat ja savuimurit tehostamaan ilmanvaihtoa ja takan vetoa
- Valmispiiput ja kevyttakat (myös asennettuna)



H
Hormisto
KESKUS

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Puh. 020 730 4030
myynti@hormistokeskus.fi
www.hormistokeskus.fi

TRP Group



TALOTEKNIIKAN AMMATTILAINEN



Yrityksessämme työskentelee tällä hetkellä n. 100 alan ammattilaista.



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



TRP Group Oy

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





... Teksti: Elina Salmi

Parvekelasejakin pitää huoltaa

Parvekkeiden lasittaminen on meillä suosittua ja suositeltavaa, koska ilmastomme on kauniisti sanottuna haastava. Uudistaloissa parvekkeet lasitetaan useimmiten jo rakennusvaiheessa. Parvekelasien huolto tahtoo kuitenkin usein unohtua.

– Parvekkeiden lasituksista on monenlaista hyötyä. Lasitus pidentää parvekkeen käyttöaikaa vuosittain jopa parilla kolmella kuukaudella, suojaa parvekkeen tavaroita ja talon julkisivua sekä säästää energiaa, toteaa Tasolasiyhdistyksen toiminnanjohtaja

Jenni Heikkilä.

Lasitettu parveke on siis mukavampi ja monipuolisempi käyttää. Lasituksen ansiosta parveke on keskimäärin viisi astetta ulkoilmaa lämpimämpi. Se on ilouutinen kasviharrastajalle – pitenehän kasvukausi reippaas-

ti.

Lasituksella on myös monia hyötyjä talon kannalta. Se vähentää parvekkeen ja julkisivun korjaustarvetta useilla vuosilla ja pidentää kiinteistötaloudellisesti ajatellen sen käyttöikää. Myös energiaa säästyy, kun lasitus tor-

juu kovimpia pakkasia ja kipa-koimpia tuulia. Asumismukavuuskin paranee, kun vedon tunne sisällä vähenee.

Toki parvekelasitus on myös ulkonäkökysymys. Jos kaikki parvekkeet on lasitettu, on julkisivu yhtenäisen ja viimeistel-

”Kun kaikki parvekkeet on lasitettu, on julkisivu yhtenäisen ja viimeistellyn näköinen.

lyn näköinen.

Haittapuolena voi ehkä pitää sitä, että silloin, kun parveke on olohuoneen edessä, voi sisään tulevan luonnonvalon määrä lasituksen vuoksi vähän laskea.

Älä ripusta parvekkeelle mitä tahansa verhoja

Lähestulkoon kaikenlaiset parvekkeet voidaan lasittaa. Esimerkiksi ulkonevat parvekkeet on aivan mahdollista lasittaa.

Ihan omin päin ei työhön parane ryhtyä, sillä parvekkeen lasittaminen tarvitaan erillisiä lupia. Jos yksittäinen osakas haluaa lasittaa oman parvekkeensa, hän tarvitsee siihen taloyhtiöltä muutostyölupaa. Koska lasitus vaikuttaa julkisivuun, tarvitaan lisäksi lupa rakennusvalvonnasta. Esimerkiksi suojelulliset tai kaupunkikuvalliset syyt voivat olla este hankkeelle.

Erityisesti etelänpuoleiset parvekkeet voivat olla keskikesällä turhankin lämpimiä. Viilennys on helpointa hoitaa avaamalla lasit. Joskus voi olla myös tarvetta auringonsuojaverhoille. Silti mitä tahansa verhoja ei kannata lasien eteen ripustaa.

– Parvekelasit ovat karkaisua lasia ja kestävät hyvin lämpötilavaihteluita, mutta huonosti vaikka jonkin metalliesineen jatkuvaa hinkkausta. Siksi kannattaa aina ensisijaisesti käyttää valmistajan suosittelemia verhoja tai ripustusjärjestelmiä, muistuttaa Heikkilä.

Hyvin huollettu parvekelasijärjestelmä on pitkäikäinen

Parvekelaseja pitää tietysti huoltaa aika ajoin, jotta ne kestävät käyttökelpoisina vuosikymmeniä. Kun ne huolletaan säännöllisesti, niin turvallisuus säilyy, käytettävyyks parane ja käyttöikä pitenee. Kun parvekelasitus on moitteettomassa kunnossa, myös asunnon arvo säilyy, sillä myyntitilanteessa ostaja käy lähes varmasti kokeilemassa, että lasit toimivat kunnolla.

Lasien puhtaanapito on asukkaan vastuulla, mutta varsinainen kunnossapito kuuluu lasien hankkijalle. Jos osakas on hankkinut lasituksen muutostyönä, on niiden kunnossapito hänen vastuullaan ja jos lasit on asennuttanut taloyhtiö, niin se vastaa myös huolloista.

Olennainen osa lasitusta ovat kiskot – niitäkin pitää huoltaa.

– Monet luulevat, ettei parvekelaseille tarvitse tehdä juuri muuta kuin pestä kerran vuodessa, mutta valitettavasti sinne lasien kiskoihin ja liukuihin kertyy ympäristöstä likaa, kuten katupölyä, neulasia, puiden siemeniä ja muuta sellaista, joka ei sinne kuulu, muistuttaa **Tero Granqvist** Maakunnan Lasista Lahdesta.

– Jos ylä- ja alakiskoa ei aika ajoin pestä, niin liikuteltavuus huononee oleellisesti ja lasien käyttöikä lyhenee.

Kun laseja pestään, >>



HUOM, TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJÄT!
Tilaamalla yhdeltä toimittajalta saadaan taloyhtiönne julkisivuestetiikasta yhtenäinen.

MONIPUOLISET AURINKO- JA NÄKÖSUOJARATKAISUT PARVEKKEILLE, TERASSEILLE SEKÄ KAIKKIIN LASITETTUIHIN TILOIHIN.

MEILTÄ mm.

- SÄLEKAIHTIMET • VEKKIKAIHTIMET
- RULLAVERHOT • KATTOKAIHTIMET

PYYDÄ TARJOUS!

SUOMEN PARVEKEKAIHDIN

Suomen Parvekekaihdin Oy
www.suomenparvekekaihdin.fi

TEETÄ LASITUS

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



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

Mittaus/tarjous
VELOITUKSETTA!

5 vuoden
toimintatakuu!



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

” Parvekelaseja pitää
tietysti huoltaa aika ajoin,
jotta ne kestävät
käyttökelpoisina
vuosikymmeniä. Kun ne
huolletaan säännöllisesti,
niin turvallisuus säilyy,
käytettävyys paranee ja
käyttöikä pitenee.

kannattaa samalla tarkistaa, että tiivisteet ovat kunnossa, ettei parvekkeelle pääse runsaasti vettä ja lunta. Samalla kannattaa tarkistaa, ettei mikään osa ole mennyt rikki. Vedinkappaleet, ohjurit ja reunimmaisessa lasissa oleva sarana pitäisi aika ajoin tarkistaa.

Parvekelaseihin saattaa joskus tulla sitkeästi istuvia kalkkivalumia, joita voi olla vaikea saada pois tavallisilla ikkunanpesuaineilla. Lasiliikkeistä löytyy ongelman hoitoon tarvittavia tehopesuaineita.

Jätä kaikki korjaukset ammattilaiselle

Lasien pesun yhteydessä myös ylä- ja alakisko on syytä pestä. Ne voi myös voidella esimerkiksi silikonispraylla. Toimenpiteen voi hyvin tehdä itse. Myös lasien tiivisteet pystyy vaihtamaan itse.

– Jos jokin järjestelmän osa on mennyt rikki, se täytyy tietysti korjata ja silloin on syytä pyytää ammattilaisen paikalle. Jos yrittää vaihtaa osia itse, voi melko helposti vahingoittaa lasia ja pahimmillaan rikkoa sen, toteaa Granqvist.

Parvekelasijärjestelmiä on markkinoilla tällä hetkellä toistakymmentä ja jokaisessa osat ovat erilaisia. Varaosat sopivat ainoastaan siihen järjestelmään, johon ne on tarkoitettu. Lisäksi on muutama valmistaja, jotka ovat jo lopettaneet tuotannon ja niiden varaosia ei välttämättä saa enää mistään. Niiden kohdalla apuun on tullut nykytekniikka ja niihin tarvittavia osia on tehty 3D-tulosteina.

Talon rakenteet elävät ja parvekelasien osat kuluvat. Siksi parvekelasit on syytä tarkistaa ja huoltaa neljänviiden vuoden välein. Huollon yhteydessä asentaja tarkastaa lasien kiinnityksen. Myös kaidelasien tukeva kiinnitys pitää aika ajoin tarkastaa. Sekin kannattaa jättää ammattilaisen tehtäväksi.

Käyttövirheet saattavat rikkoa koko lasituksen. Siksi lasia ei koskaan pidä liikuttaa väkisin, voimalla tai työkaluja käyttäen. Jos lasit eivät aukea tavallisin käsivoimin, niissä on jotakin vikaa.

Etelä-Suomen
Maalaus- ja Kiinteistötyö oy



KATTOJEN PESUT JA SUOJAKÄSITTELYT
MAALAUKSET/PINNOITUKSET
JULKISIVUMAALAUKSET



OTA YHTEYTTÄ JA PYYDÄ TARJOUS!

040 038 0107 / Petra Virtanen tai info@maalausturku.fi



Maalausturku



www.maalausturku.fi



Maalausturku



KIINTEISTÖHOITO

JUHALA

Olemme lähellä

Pssst...

Meiltä onnistuu myös
taloyhtiön pihan muutostyöt

www.kh-juhala.fi

Näin pidät parvekelasit kunnossa pitkään

Jos parvekkeesi lasitus on uudehko, on myyjä aika varmasti kertonut sinulle, että ne pitää huolta säännöllisesti. Suurin osa töistä kuuluu ammattilaiselle, mutta jotain voit tehdä itsekin.

Puhdista ja voitele

Syksyllä kannattaa poistaa alakiskosta sinne mahdollisesti eksyneet lehdet ja muut roskat. Kisko kannattaa myös pestä. Vesi yleensä riittää, pinttymä voi harjata reippaastikin. Pesun jälkeen kiskon kuivuttua voit voidella sen silikonitai teflonspraylla. Yläkiskon huoltaminen kannattaa jättää ammattilaiselle, sillä heillä on taito, vakuutukset ja turvaljaat katon rajaan kiipeämistä varten.

Pesun ja voitelun lisäksi voit vaihtaa lasien tiivisteet ja narulukon itse. Niitä myyvät parvekelasiliikkeet. Naruluko on se seinään kiinnitettävä mekanismi, jolla lukitaan avatut lasit nippuun. Sen voi siis vaihtaa itse, mutta lasit avaavan vetonarun vaihtaminen on ammattilaisen hommaa.

Pyörät ja saranat

Lasituksen kuluvien osien vaihtamiseen tarvitaan erikoistyökalut ja asiansa osaava asentaja. Hän myös osaa katsoa, miksi jokin osa on mennyt rikki. Säädot eivät ehkä ole ihan kohdillaan, jos talon rakenteet ovat eläneet. Kannattaa myös muistaa, että asentajan työllä on takuu.

Jos asunto on vanha, mutta sinulle uusi, kannattaa tarkistaa edelliseltä omistajalta, koska viimeisin huolto on tehty. Jos lasitus on taloyhtiön asennuttama, myös huollon tilaaminen ja maksaminen kuuluvat taloyhtiölle.

Lasituksia voi huoltaa ympäri vuoden. Talviaikaan alan liikkeissä on rauhallisempaa, joten huolto kannattaa tilata silloin.

Kustannukset

Huollon hintaan vaikuttaa paitsi lasien määrä, myös se, kuinka monella seinällä niitä on. Silti huolto kannattaa aina. Asian voi ajatella niin, että kun lasien huolto maksaa joitakin sataasia, tulee huollon puutteesta johtuva lasien uusiminen maksamaan moninkertaisesti enemmän.

Tee yhteistyötä, tilaa huolto yhdessä naapurin kanssa. Säästätte asentajan matkakuluissa. Kannattaa myös tarkistaa, saako huollosta työn osalta kotitalousvähennystä. Taloyhtiöille lasiliikkeillä on usein omat tarjoushinnat.

Vieläkö saa varaosia?

Lasit ja alumiini kestävä vaikka kuinka kauan, mutta varaosien saatavuus voi olla ongelma. Kannattaa siis laseja

hankkiessaan tarkistaa, kuinka pitkään varaosia on varmasti saatavana. Pisimmillään valmistajat lupaavat 25–30 vuoden toimitusaikoja.

Vanhemmassa asunnossa voi olla joko vanhenevaa tai jo markkinoilta poistunutta mallia oleva lasitus, johon ei enää saa varaosia suoraan kaupasta. Jonkin verran uusia osia niihin on kuulemma tehty 3D-tulosteina. Hätää ei ole niin kauan, kun lasitus toimii, mutta on hyvä ymmärtää, että sitä ei esimerkiksi voi irrottaa parveke- tai julkisivuremontin ajaksi ja sitten asentaa takaisin.

Vielä pari vinkkiä käyttäjälle

Lasitettukaan parveke ei ole pullotiivis, vaan sinne pääsee jonkin verran esimerkiksi sadevettä. Huomioi tämä sisustuksessa ja käytä ulkokäyttöön soveltuvia materiaaleja.

Jos parvekelaseissasi on lapsilukko – useissa on – ja avaimet ovat ajan saatossa hukkuneet, niin uusia avaimia voi kysellä valmistajan verkkokaupasta.

Jos haluat parvekkeellesi lisävarusteita, kuten kaihtimet, niiden tilaus kannattaa sovittaa samaan ajankohtaan huollon kanssa. Silloin asennus hoituu näppärästi samalla kertaa ja säästät. ●

Lähde:

Taloustaito, veronmaksajat.fi



Jenni Heikkilä



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Kestävä asuminen – mitä se on ja kuinka sitä voidaan edistää?

Merkittävin ympäristöystävällisempää asumista edistävä asia taloyhtiöissä ovat energiaremontit, joilla parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta. Taloyhtiö voi kuitenkin myös kannustaa omalla toiminnallaan asukkaita tekemään kestävämpiä valintoja.

Vuonna 2023 voimaan tullut lakimuutos helpotti kestäväää asumista edistävien päätösten tekemistä taloyhtiöissä.

Uuden lain ytimessä oli muutos siihen, miten taloyhtiö voi ylipäättään päättää kestäväää asumista edistävästä uudistuksesta. Aiemmin niihin vaadittava yhtiökokouksen enemmistö riippui muun muassa siitä, miten uudistus vaikutti osakkaiden vastike- ja muihin kuluihin, kun taas nyt niistä voidaan päättää enemmistöpäätöksellä samaa tahtia, kuin niitä otetaan käyttöön uudisrakentamisessa.

Tyypillinen esimerkki kestäväää asumista edistävästä muutoksesta on sähköautojen latauspisteiden rakentaminen. Muuten aihe itsessään on kuitenkin voinut jäädä taloyhtiöissä epäselväksi: mistä on siis käytännössä kyse, ja mitä kestäväää asumista edistämällä konkreettisesti saavutetaan?

Väärät käsitykset kestävämmän asumisen hidasteena?

Kiinteistö- ja rakennusalan kestäväää kehitystä edistävän Green Building Council Finlandin johtava asiantuntija **Miisa Tähkänen** toteaa, että kestävästä elämäntavasta yleisesti puhutaan jo paljon niin mediassa kuin arkikielessäkin. Se, mitä se sitten itse kullekin tarkoittaa, vaihtelee hänen mukaansa paljon.

Aiheeseen liittyy jossain määrin myös virheellisiä käsityksiä. Tähkänen toteaa, että toisinaan esimerkiksi energiaremontin kuvitellaan tarkoittavan vain aurinkopaneelien asentamista, vaikka mahdollisuudet ovat paljon laajemmat.

– Tai kuvitellaan, että omalle taloyhtiön tontille ei vaikka mahdu jotain maalämpöjärjestelmää, vaikka esimerkiksi Helsingissä sen voi laittaa hyvin sinne tienkin puolelle, hän kertoo.

– Toinen on se, että kuvitellaan että se suurin säästöpotentiaali energialaskussa on löydettävissä siinä, että asukkaat sammuttelevat valoja tai käyt-

vät lyhyemmin suihkussa. Toki tämäkin vähentää kulutusta, mutta erään selvityksemme mukaan yksittäisten asukkaiden asumistottumusten vaikutus taloyhtiössä on plus miinus 5 prosenttia.

Taloyhtiö voi päästä kestävämmässä asumisessa alkuun silti myös pienillä ja arkisilla keinoilla. Tähkänen mainitsee näistä esimerkkinä kierättämisen mahdollistamisen ja runkolukittavien pyöräpaikkojen hankkimisen.

– Niiden vaikutus kokonaisuuteen on luultavasti pieni, hän huomauttaa, mutta ne kannustavat asukkaita tekemään parempia valintoja.

Energiatohokkuuden parantamista ja oikea-aikaista huoltoa

Ilmastoasiantuntija **Edda Sundström** Suomen luonnon-suojeluliitosta vahvistaa, että viime vuoden asunto-osakeyhtiölakiuudistuksen myötä osakkailla on nyt aiempaa enemmän mahdollisuuksia edistää ilmastoystävällisiä ratkaisuja taloyhtiössään.

– Taloyhtiöiden tulisi aktiivisesti tiedottaa sekä tukea osakkaidensa osallistumista ympäristöystävällisen asumisen edistämiseksi, hän rohkaisee.

Sundström kertoo ympäristöystävällisen asumisen kattavan laajan kirjon toimenpiteitä, jotka pyrkivät vähentämään asumisen ympäristövaikutuksia ja lisäämään sen kestävyyttä.

– Tähän sisältyy muun muassa energiansäästö, energiatohokkuuden parantaminen, talotekniikan asianmukainen käyttö ja tilatohokkuuden parantaminen, sekä oikea-aikaiset huolto- ja ylläpitotoimenpiteet. Ilmastoystävällisen asumisen kannalta on rakennusten huolto ja kunnossapito on ensisijaisen tärkeää, sillä se pidättää rakennuksen elinikää.

Taloyhtiöt voivat myös Sundströmin mukaan ottaa käyttöön monia kustannuksiltaan pieniä toimintatapoja kestävyuden edistämiseksi. >>

KATTOREMONTIT ja KATTOHUOLLOT



PINNOITUKSEN KEVÄTKAMPANJA -10%

RAKENNUS-SANEERAUS
J. KOSKI OY
Ratakatu 9, 21260 Raisio

Ota yhteyttä!
Niko Koski 0500 820 936
Jukka Koski 0400 820 936
www.kattoremonttiturku.fi

Kotiusrakentamisen
29 vuotta
moniosaaja

NÄKÖISLEHDET LUETTAVISSA OSOITTEESSA:

www.digiomakiinteisto.com



OMAKIINTEISTÖ
www.omakiinteisto.com

” Taloyhtiöiden tulisi aktiivisesti tiedottaa sekä tukea osakkaidensa osallistumista ympäristöystävällisen asumisen edistämiseksi.

Näihin kuuluvat muun muassa energiankulutuksen seuranta sekä energiansäästöön kannustaminen.

– Taloyhtiöiden tulisi myös aktiivisesti kannustaa ja tukea asukkaita edistämään ympäristöystävällistä ja kestävästä asumisesta tiedottamalla, järjestämällä tapahtumia ja koulutuksia sekä kannustamalla heitä osallistumaan päätöksentekoon.

Kiinteistön energiankäyttöön liittyvät korjaukset keskiössä

Miisa Tähkänen kertoo kestävästä asumisen edistämisen tyypillisenä kompastuskivenä olevan usein se, että tutkitun tiedon sijaan päätöksiä tehdään pelkäämällä vallalla olevien käsitysten pohjalta, tai tartutaan itselle helpoihin ratkaisuihin ilman tietoa niiden vaikuttavuudesta. Joku saattaa esimerkiksi todeta jo kierrättävänsä jätteensä, luullen kuittaavansa sillä koko kestävästä asumisen tavoittelun.

– Taloyhtiökontekstissa merkittävin kestävyys liittyvä asia on kuitenkin se energia ja siihen liittyvät korjaustoimenpiteet, hän arvioi.

Taloyhtiöissä tehdään Tähkäsen mukaan toki päätöksiä pienemmistäkin kestävästä elämäntapaan liittyvistä asioista, kuten juuri sähköautojen latauksesta tai kierrätyksen mahdollistamisesta. Niiden merkittävyys jää kuitenkin auttamatta vähäisemmäksi verrattuna kiinteistön energiankäyttöön ja siihen tehtävien korjausten vaikutukseen.

Tähkänen huomauttaa monien säästävän asumisessaan sähköä jo pelkästään nykyisen hintatason vuoksi. Kuitenkin esi-

merkiksi säättämällä olemassa olevat energialaitteet oikein tai liittämällä niihin ohjausta voidaan hänen mukaansa säästää energiankulutuksessa kymmeniä prosentteja, eli merkittävästi enemmän kuin asukkaiden käyttötottumuksia muuttamalla.

Mahdollisuuksien ja tukien kartoittaminen kannattaa

Koska jokainen taloyhtiö on yksilö, on vaikeaa tarjota mitään yleispätevää keinoa asumisen kestävyys edistämiseksi. Tähkänen lähtisi itse asiassa liikkeelle teettämällä kiinteistössä energiakartoituksen, jossa käydään läpi rakennuksen vaippaa vuotokohtien varalta ja tarkastellaan esimerkiksi sitä, tarvitsisiko energiajärjestelmä päivitystä.

– Tai energian tuotantomuoto, halutaanko vaihtaa sitä johonkin ekologisempaan ja edullisempaan?

Tähkänen kannustaa taloyhtiöitä tekemään myös kartoitusta energiaturvien löytämiseksi. Usein vaivannäkö kannattaa taloudellisesti. Hän painottaa tiedon hankkimisen olevan asiassa ensisijaisen tärkeää.

– Selvitettäisiin ne mahdollisuudet, mitä taloyhtiöllä olisi parantaa asukkaiden asumisen kestävyttä ja tehtäisiin päätöksiä tutkittuun tietoon perustuen.

Taloyhtiöt voivat hankkia lisätietoa muun muassa alaan liittyviltä järjestöiltä kuten Kiinteistöliitolta sekä kunnilta. Tähkänen mainitsee esimerkiksi Helsingin kaupungin kohdistaneen resursseja juuri taloyhtiöiden neuvontaan.



Lisäksi hän suosittelee taloyhtiöitä tutkimaan energiatarpeita esimerkiksi konsultin kanssa ja miettimään, olisiko mahdollista tehdä muutoksia, jotka näkyisivät taloyhtiön taloudessa ja energiankulutuksessa.

– Ne selvitykset eivät yleensä ole hinnakkaita eivätkä velvoita mihinkään.

Uusi energiatehokkuusdirektiivi tuloillaan

Ympäristöystävällisen asumisen edistämiseksi tarvittaisiin Edda Sundströmin mukaan edelleen valtion tukea ja ohjausta.

– Taloyhtiöissä peruskorjauksen ja energiaremonttien läpivieminen ei ole nopeaa, vaan voi viedä vuosia rahoituksen järjestämisestä remontin suunnitteluun, hyväksyntään ja lopulta toteuttamiseen, hän muistuttaa.

– Helposti saavutettava, puolueeton tuki taloyhtiöille madaltaisi taloyhtiöiden kynnystä lähteä suunnittelemaan energiaremonttia.

Sundström harmittelee, että valtio ei ole suinkaan lisännyt tukea energianeuvontaan ja energiaremontteihin. Päinvastoin: energiatehokkuutta parantaviin hankkeisiin tarkoitettut energia-avustukset lopetettiin vuoden 2024 talousarvioesityksessä. Samoin energianeuvontapalveluiden rahoitukseen on ehdotettu leikkauksia kuluvalle vuodelle.

Tilannetta ravistelee omalta osaltaan kuitenkin myös Euroopan Unioni, joka on pyrkinyt aktiivisesti ajamaan vihreitä arvoja toiminnassaan.

– Tänä keväänä EU:ssa uusia rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, jonka jälkeen ryhdytään kansallisesti miettimään sen implementointia, mainitsee Miisa Tähkänen.

Hän toteaa direktiivin sisältävän melko suuria tavoitteita myös taloyhtiöiden energiatehokkuuden osalta. Nähtäväksi kuitenkin jää, onko niiden täyttämistä varten luvassa keppiä vai porkkanaa. ●

Minna Ravi

asianajaja, osakas
Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy
minna.ravi@lindblad.fi
Puh. 020 749 8193



Airbnb-vuokraaminen asunto-osakeyhtiöissä

Airbnb-toiminta sekä muu lyhytaikainen vuokraaminen herättävät kysymyksiä asunto-osakeyhtiöissä. Miten toimintaan pitäisi suhtautua?

Lyhytaikainen vuokraus on monille bisnestä. Toisaalta se saattaa olla pakollinen keino saada rahaa vastikkeen maksuun, mikäli osakas on esim. kahden asunnon loukussa. Tällä hetkellä asuntomarkkinat ovat myyjän kannalta huonot, mikä lisää houkutusta laittaa asunto vuokraussivustolle.

Lain näkökulmasta asiaa voi lähestyä kahdella eri tavalla. Ensinnäkin asunnon käyttöä täytyy arvioida asunto-osakeyhtiö-oikeudellisesti. Yhtiöjärjestys asettaa huoneiston käytölle selvät raamit. Mikäli huoneisto on "asuinkäytössä", sitä voi käyttää vain asumiseen. Airbnb-vuokraaminen voi olla majoitustoimintaa eli liiketoimintaa, joka ei ole asumista. Satunnainen lyhytaikainen vuokraaminen ei ole ongelma, mutta mikäli asuntoa tarjotaan jatkuvasti lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin, majoitustoiminnan määritelmä voi täyttyä.

Airbnb-vuokraamisesta voi aiheutua häiriötä. On ymmärrettävää, että pitkäaikaiset asukkaat tahtovat puuttua asiaan, jos rappukäytävässä tulee joka päivä uusia ihmisiä vastaan matkalaukkuineen ja oma kotirauha häiriintyy jatkuvista turistibileistä.

Teoriassa yhtiö voisi puuttua asiaan ottamalla osakkaan huoneiston hallintaan sillä perusteella, että asuntoa käytetään vastoin sen käyttötarkoitusta tai asunnossa vietetään häiritsevää elämää. Tämä on kuitenkin hyvin epävarma tie, eikä tiedossani ole asiaa koskevia oikeustapauksia. Osakkaan rikkomuksella on oltava mm. vähäistä suurempi merkitys. Mikäli

vuokraamisesta ei aiheudu häiriötä muille asukkaille, hallintatöiden toteuttaminen tuskin onnistuu.

Yhtiö voi kieltää Airbnb-vuokraamisen yhtiöjärjestyksessään, mutta tämä edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta. Käytännössä määräystä ei tulla todennäköisesti saamaan läpi.

Toinen näkökulma tilanteeseen on hallinto-oikeudellinen. Kaupungin rakennusvalvonta voi kiinnostua, mikäli huoneistoa käytetään vastoin rakennuslupaa ja kaavamääräyksiä. Rakennuslupa on myönnetty asuinhuoneistolle ja majoitustoiminta tarvitsee eri luvan. Rakennuslupan vastainen käyttö voi johtaa toimenpidemääräykseen ja mahdolliseen uhkasakoon. Täytyy huomioida, että toimenpidemääräys ja mahdollinen uhkasakko annetaan käytännössä rakennuksen omistajalle eli asunto-osakeyhtiölle. Sillä ei ole suoria vaikutuksia osakkeenomistajaan. Toki yhtiö ryhtyy toimenpiteisiin, mikäli tällainen määräys tulisi.

Rakennusvalvonnalla on rajalliset resurssit. Kaikkia Airbnb-tapauksia he eivät ehdi ottaa käsittelyyn.

Hallinto-oikeudet ovat antaneet jonkun verran asiaa koskevia ratkaisuja. Merkitystä on mm. sillä, onko toiminta laajamittaista vai pienimuotoista ja millaisia konkreettisia vaikutusta vuokraamisella on talon muihin asukkaisiin.

Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta ongelmatapauksiin on hyvä puuttua ja käydä asiasta laajempaa keskustelua esim. yhtiökokouksissa. Yksittäisen huoneiston konkreettinen hallintatoiminta voi kuitenkin olla vaikeaa. Rakennusvalvonnan kanssa asiaa voi myös selvittää, kunhan tiedostetaan, että mahdolliset seuraukset tulevat nimenomaan asunto-osakeyhtiölle.



... 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 rasiitukselle pinnat joutuvat. Yhtä oleellista on taloyhtiön sijainti. Vilkaasti liikennöidyn kadun varrella sijaitsevan talon porrashuoneeseen kulkeutuu luonnollisesti enemmän ja erilaista likaa kuin vaikkapa metsän tai puiston kyljessä sijaitsevan talon porrashuoneeseen.

Pihan katemateriaali ja kiin-

teistönhuollon 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 sisään tulevista liasta tulee ihmisten mukana kengissä ja kahdeksankymmentä prosenttia siitä pystytään pysäyttämään heti ovelle 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 kurakalien aikaan enemmän, toteaa Mattila.

– Asukkaita voi lisäksi opastaa käyttämään jalkaharjoja ja mattoja – siis simpelisti 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 nihkeäpyyhittään ja kaikeet sekä muut kosketuspinnat, kuten esimerkiksi hissien napulat, pyyhittään. Kosketuspintojen puhtaus on hygieniasyistä tärkeää ja vielä tärkeämpää silloin, kun on epidemioita liikkeellä.

Ilmastointi tuottaa hiukkaslikaa. Se näkyy tiloissa pölynä ja leijuu joka paikkaan. Siksi on aika ajoin kiinnitettävä huomiota myös niin sanottuihin yläpölyihin, kuten va- >>



HUOLTOSIIVOUS TURKU OY

www.huoltosiivous.fi

DOMINO • Se huollon verran parempi • **DOMINO**
KIINTEISTÖPALVELUT OY

KAIPAAKO TALOYHTIÖNNE LAADUKASTA SIIVOUSTA?

- ☒ Onko laatu juuri sitä, mitä asukkaat arvostavat?
- ☒ Kaipaako taloyhtiönne laadukasta siivousta?
- ☒ Arvostaako hallitus yhteistä katselmusta, jossa selvitetään oikea siivoustarve?
- ☒ Olisiko pysyvä, nimetty vakituinen siistijä hyvä asia?
- ☒ Ilmainen ja osaava henkilökunta laadukkailla välineillä.
- ☒ Myös talonmiehen sijaisuus onnistuisi ja hoituisi?
- ☒ Asiakaspalvelu vastaa muutamassa sekunnissa.



Jos vasta vastasit yhteenkään kyllä, niin ota yhteyttä ja laitetaan siivouksenne kuntoon!

www.dominopalvelut.com on helppo tehdä tarjouspyyntö tai soita Minna 0415128750 tai Hermann 0415128760.



Omakiinteistö Varsinais-Suomi 2 | 2024

”Kun on löytänyt hyvän yhteistyökumppanin, siitä kannattaa pitää kiinni eikä kilpailuttaa vuosittain vain kilpailuttamisen vuoksi.

rehdytään perussiivouksen oikeaoppiseen toteuttamiseen ja kaikkeen, mitä siitä pitää tietää, kuten esimerkiksi erilaisen 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 karsittua alalta ja siksi myös ostajalla on tässä kuviossa iso vastuu, että yhteiskunnallinen vastuullisuus toteutuu.

– Myös siellä taloyhtiön arjessa kannattaa pyrkiä luomaan siivojiin jonkinlainen yhteys ja ottaa sopimuksissa esille se, että saadaan 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.

JS-Mop

Porrassiivoukset Toimistosiivoukset
Kotisiivoukset
Porraskäytävien ja kiinteistöjen
suursiivoukset
TURUN ALUEELLA
0400 647 404

Isometsäntie 22, 20660 Littoinen
www.js-mop.fi

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi


OMAKIINTEISTÖ

PORRASSIIVOUKSET, PERUSPESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT

 **KUURA**
PALVELUT

www.kuurapalvelut.fi

Mika Rantala, 050 5992 603
mika.rantala@kuurapalvelut.fi



Laadukkaat elementtisaumaukset

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella
Yli 15 vuoden kokemuksella.

- **Elementtisaumaukset uudis- ja saneerauspuolella**
 - **Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt**
 - **Betoni/muuraustyöt**

Laadukasta jälkeä
Alusta loppuun tarkasti ja ammattitaidolla



Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi



**luotettava
kumppani**

**Sirpa Pietikäinen**

Kirjoittaja on Euroopan
parlamentin jäsen.

sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

Korjausrakentamisen ruuhkavuosiin apua ammattitaitoisesta isännöinnistä

Suomalaisten kansallisvarallisuus on kiinni taloyhtiöissä. Käsillä on suuri korjausrakentamisen aalto ja on tärkeää, että niiden hoito on asiantuntevissa käsissä niin taloyhtiön osakkaiden valitseman hallituksen kuin hallituksen valitseman isännöitsijänkin puolelta.

Taloyhtiön osakkaiden on vaadittava osaamista ja sitoutuneisuutta hallituksensa jäseniltä. Ei riitä, että osakas valitsee hallitukseen henkilön, jonka mielipiteestä pitää. On valittava henkilöitä, jotka ajavat enemmistön mielipidettä ja tukevat kiinteistön arvon nousua. Hallitukselta vaaditaan ammattitaitoa taloyhtiön ostettavista palveluista. Yksi tärkeimmistä on isännöinti, sillä isännöitsijän ammattitaidottomuus voi tuoda yllättävän korkean hintalapun taloyhtiölle.

Isännöitsijän tärkein tehtävä on yhtiökokouksen ja hallituksen antamien määräysten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa ja huolehtia toiminnan sujuvuudesta. Lisäksi laissa on muutamia isännöitsijälle määriteltyjä erityistehtäviä. Käytännössä isännöitsijä kuitenkin on asunto-osakeyhtiön toimitusjohtaja ja vastuu tehtävien hoitamisesta kuuluu hänelle tai hänen palkkaamalleen asiantuntijalle.

Isännöitsijällä ei ole lain mukaan ammatillista pätevyysvaatimusta, joten hallituksen on tarkkaan harkitta-

va, millaista osaamista taloyhtiössä tarvitaan. Alalla on erilaisia nimikkeitä, kuten ITS, AIT ja ISA, jotka takavat tiettyjä koulutus- tai kokemustaustoja. Valitettavasti harva taloyhtiö tietää tai osaa näitä vaatia. Tähän pätevyysvaatimustyöhön kutsun myös alan liitot mukaan. Myös täydennyskoulutuksia tarvitaan, esimerkiksi vihreän siirtymän vauhdittamiseen.

Kiinteistön arvon jalostumista on pidettävä esillä. Esimerkiksi suuret ja määrältään useat korjausrakentamiset olisi hyvä hoitaa kerralla sen sijaan, että niitä tehtäisiin yksi kerrallaan silloin tällöin. Näin kustannuksia saadaan kammottua alas ja osakkaat säästävät pitkässä juoksussa. Tärkeää on myös suhtautua kannustavasti osakkaiden huoneistoihin tekemiin remontti- ja korjaustöihin. Niiden kautta huoneiston ja koko kiinteistön arvo nousee.

Parhaita työkaluja taloyhtiön korjausten ruuhkavuosien lähestyessä ovat avoin tiedonkulku ja ennakointi sekä korjaus- ja kunnossapitotarveselvityksen aktiivinen päivitys ja siinä pysyminen. Hyvät isännöitsijät tarjoavat muun muassa nämä taloyhtiön hallituksen käyttöön. Päivitetään isännöitsijöiden pätevyysvaatimukset tälle vuosikymmenelle ja pidetään kiinteistöala vetovoimaisena nykyisten osaajien eläköityessä.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Katsaus putkistoon on osa ennakoivaa kiinteistönpitoa

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 ennakoivaa kiinteistönpitoa. Se voi kuitenkin harmillisen usein unohtua.

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

Putkiston kuntoa seurataan lähtökohtaisesti teknisen käytön 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 nyrkisääntönä.

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

Virta muistuttaa kuitenkin olemaan tuijottamatta vain putkiston teknistä käyttöikää. Jos kiinteistössä alkaa tapahtua vuosien saatossa yhä useampia vuotovaurioita, tutkimukset kannattaa käynnistää jo aikaisemmin: vuodot ovat jo selvä indikaattori ongelmista.

Hänen näkemyksensä mukaan taloyhtiöt tarttuvat asiaansa toimeen valitettavan myöhään.

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

Kuntotutkimus vähentää vesivuotojen riskiä

Kuntotutkimus antaa luotettavaa tietoa putkistojen todellisesta kunnosta ja niiden jäljellä olevasta käyttöiästä. Näin talo-

yhtiö voi suunnitella ja tehdä päätöksiä putkiston uusimiseksi 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. Hankesuunnitteluvaiheessa se puolestaan antaa suuntaa kunnossapito- ja korjaustoimien laajuudelle ja aikataululle.

Jos putkisaneerauksessa 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 enääntänyttä 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 sisäpuo- ➤



TURUN
TALOTEKNIKKAKESKUS

TALOYHTIÖIDEN
SANEERAUKSET
JOUSTAVANA
KOKONAISPAKETTINA

Puutarhakatu 16 C, Turku
www.turuntalotekniikkakeskus.fi

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



Länsi-Suomen Pesu- ja Imutyö Oy

Rauman Tankkihuolto

(02) 435 4700, 044 700 2972

(02) 8232 711

044 7002971, 044 700 2970

myynti@pesujaimu.com

timo.roos@raumantankkihuolto.com

jorma.rantala@raumantankkihuolto.com

helena.rantala@raumantankkihuolto.com

www.pesujaimu.com



Ilisää luettavaa
www.omakiinteisto.com



lisilla menetelmillä.

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

Jos korjausten tarpeessa oleva osuus putkistosta voidaan sukittaa, vältetään 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 valurauta-putkista. 1960-luvun loppu-

puolella 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, uudemmissa 50 vuotta.

Virta kehottaa 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 muovi on väril-

”Säännöllisesti tehty kuntotutkimus vähentää vesivuotojen riskiä ja ehkäisee kosteus- ja homevaurioiden muodostumista.

tään 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. Kumpakaakaan niistä ei parane päästää liian huonoon kuntoon. Hän lähettääkin asiasta taloyhtiöille selväsanaiset terveiset:

– Nyt kun olen ollut kiinteistönpitoasioissa 20 vuotta kyy-närpäitä myöten savessa, jos en mitään muuta tekisi, niin seuraisin ainakin näiden kriittisten rakennusosien ja teknisten jär-

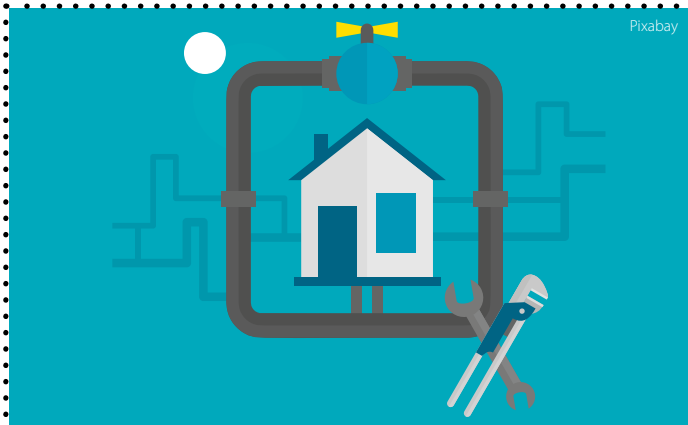
jestelmien kuntoa.

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



Vanhat salaoja-järjestelmät ovat alttiita tukoksille

Salaojien tarkoitus on johtaa perustuksiin kapillaarisesti nouseva vesi salaojakaivoihin ja edelleen perusvesikaivon kautta kunnalliseen viemärijärjestelmään tai avovesistöön. Salaojilla voidaan myös kuivattaa piha-alueen vajovesiä.

Vanhat salaojajärjestelmät on usein tehty ruukkuputkesta, jonka valmistusmateriaali on ollut savi. Putken toimintaperiaate perustuu avonaisiin liitoskohtiin, joista vesi pääsee putken sisälle ja edelleen virtaamaan putkea pitkin salaojakaivoon. Ruukkuputkesta tehty salaojajärjestelmä on kuitenkin teknisesti vanhentunut. Usein osa putkista on sortunut ja tukkeutunut maaperän hiekasta.

Ruukkuputket onkin tarvittaessa syytä korvata nykyaikaisilla, muovisesta reikäputkesta valmistetuilla salaojaputkilla. Reikien tarkoituksena on päästää vesi salaojaputken sisään, jolloin liitoskohdat voidaan tehdä tiiviiksi ympäröivää maaperää vastaan.

Salaojien kuntotutkimus nojaa kuvauksiin

Salaojien kuntotutkimuksessa järjestelmän toimivuus tutkitaan muun muassa TV-kuvaamalla kaikki putkiosuudet sisäpuolisesti ja tarkastamalla samalla salaojakaivojen kunto silmämääräisesti. Kuvaus tallennetaan myöhempiä analysointia varten. Sisäpuolisella TV-kuvauksella saadaan selville salaojaputkien liettymät, tukokset, painaumat, takalaskut, asennusvirheet ja suuret vauriot.

Tukokset salaojaputkissa voivat johtua maa-aineksen pääsystä putken sisälle. Tällöin maakuorma on saattanut rikkoa putken tai liitokset on tehty huolimattomasti. Salaojien ympäristössä kasvavien puiden juuret voivat myös tunkeutua salaojaputken sisälle aiheuttaen toiminnallisen vian eli tukkeuman.

Painaumat johtuvat usein väärin tehdystä kaivannosta ja maan kuormasta, jolloin putki on päässyt notkahtamaan. Painunut kohta on matalimmassa korossa salaojaputkiosuudella. Syvät painaumat aiheuttavat salaojien toimimattomuutta siten, että putki täyttyy vedellä eikä se pääse virtaamaan salaojakaivoon. Perusmuurin ympäristö voi tällöin jäädä kosteaksi ja aiheuttaa kosteusvaurioita perustuksissa. ●

OMAKIINTEISTÖ

Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti



OSOITTEENMUUTOS

Taloyhtiön/yrityksen nimi _____

Vanhat tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Uudet tiedot

Yhteyshenkilön nimi _____

Katuosoite _____

Postinumero _____ Toimipaikka _____

Media Potentia Oy | Kuninkaankatu 24 A, 33210 Tampere
Osoitteenmuutos Omakiinteistö Varsinais-Suomi.

**Voit tehdä osoitteenmuutoksen
myös sähköisesti.**

Ilmoita nimesi, vanhat sekä uudet osoitetietosi
osoitteeseen toimisto@mediapotentia.fi.

Kirjoita sähköpostin aiheeksi
"Osoitteenmuutos Omakiinteistö Varsinais-Suomi."



Piste lukitushuolille.

Lukkopäivystys 24/7

Lukitusten asennus



Huolto ja ylläpito



Myymälä:

ma-pe 8.00-16.00

Hämeentie 24,
20540 Turku

041 3185 972

info@lukkopiste.fi

www.lukkopiste.fi



Kaikki lukkotyöt niin uudisrakennuksiin kuin saneerauskohteisiin, yksityisille ja yrityksille.

Päivystävä lukkoseppämme auttaa ongelmatilanteissa vuorokauden ympäri, vuoden jokaisena päivänä.



Taloyhtiön hallituksen
ja isännöitsijän ammattilehti

Etsimme Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä!

Turku Energia Lämpö ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi
etsivät Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä ajalla
15.4.–30.6.2024.

**TURKU
ENERGIA**



**Energiafiksuin
taloyhtiö 2024**

Onko taloyhtiönne tehnyt pienen tai suuren energiateon?
Ilmoittautukaa mukaan kilpailuun!
Kiitoslahjat luvassa sekä kaikille ilmoittautuneille
taloyhtiöille että vinkin lähettäneille.

**Kilpailun palkintona joulukuun 2024 kaukolämpö
taloyhtiölle veloituksetta!**

Kilpailun säännöt ja ilmoittautuminen:

turkuenergia.fi/energiafiksu

Lue edellisen voittajan tarina

"Energiafiksuin taloyhtiö säästää
energiasta, mutta ei asumismukavuudesta"
// As Oy Kivenhakkaajankatu 1



A-KATTOHUOLTO

Luotettava, paikallinen ja
kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

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

OTA YHTEYTTÄ!

HANNU RINTAMÄKI

p. 040 767 8828

hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi

PASI RINTAMÄKI

p. 040 135 6079

pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi





PÄIVYSTYS 24 h/vrk • puh. 044 2420 366

Kiinteistöhoidon ja rakentamisen monitoimialayritys

KIINTEISTÖHOITO JA -HUOLTO
SISÄ- JA ULKOTYÖT
TALVI- JA KESÄKUNNOSSAPITO
RAKENTAMINEN

ERKSAAR
KIINTEISTÖNHOITO

Martti Koivunen
Puh. 044 2420 366
martti.koivunen@erksaar.fi

Tommi Koivunen
Puh. 0400 776 854
tommi.koivunen@erksaar.fi

Latokarinkatu 3, 20200 Turku • www.erksaar.fi

SAMRAK TIILIKATON PUHDISTUS



**SAMMALTA
KATOLLA?**

BIO+

Biohajoava tuhokäsittely yhdessä mekaanisen puhdistuksen kanssa tuhoaa kaiken yksisoluisen kasvuston kuten sammaleen, levät, jäkälät, homeet jne. sekä antaa suojaa uutta kasvustoa vastaan.

BIO+SUOJA

Tehokkaampi, sään rasituksilta suojaava käsittely. BIO+ käsittelyn lisäksi suoritetaan pesu sekä tilien kyllästys värittömällä kivisuoja-aineella, joka imeytyy syväälle betoniin luoden vettä ja likaa hylkivän pinnan.

BIO+COLOUR

Se pitkäikäisin vaihtoehto. Pesun ja myrkytyksen lisäksi 2 x pinnoitus, jolloin katolle saadaan uuden veroinen täysin vesitiivis, mutta hengittävä pinta.

**Soita tai lähetä tarjouspyyntö
kattoasiantuntijallesi Sampolle:**
0400 786 046 / sampo.hokkanen@samrak.fi

Samrak Oy • Puh. (02) 246 1046
Järveläntie 50 • 20540 TURKU • Y-tunnus: 2364978-5



**Kattohuoltotyömme sisältävät
aina myös nämä ilmaiset
PLUS-palvelut:**

- Ilmainen arviokäynti.
- Katon yleiskunnon tarkistus.
- Rikkinäisten tiilien vaihto.
- Rännien tyhjennys.
- Raportti korjaustarpeista.

Tämän PLUS-paketin ansiosta saatte rahan arvoista tietoa kiinteistönne vesikaton kunnosta. 20:n vuoden kokemus katto-rakentamisesta takaa että tunneimme vesikattojen ongelmat ja pystymme myös auttamaan teitä mahdollisten ongelmien ratkaisemisessa.



www.samrak.fi • info@samrak.fi



**Vastuullisuus
on myös
kustannus-
tehokasta.**

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

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

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

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

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!
myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi

