



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
VANTAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT VANTAA 2021

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Saara Pakaslahti, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Pia Tervo

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2020

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-vantaa2021

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
VANTAA

ULKOVAIPPA &
KOSTEUDEN-
HALLINTA

JULKISIVUKILPAILUN
2019 VOITTAJAKSI
HARKITTU
KOKONAISUUS

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

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Tarjoamme:

Huoneisto- ja toimitilaremontit

- sisustussuunnittelut
- rakennepiirrustukset
- kaikenkattavat rakennustyöt

Vahinkokohteissa

- kartoitukset
- purut
- kuivaukset
- takaisinrakentaminen

Sajato Oy - Rullakuja 12, 01450 Vantaa - www.sajato.fi



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

PUUSTELLI PRO. LINJASANEERAUSTEN KEITTIÖTOIMITTAJA.

AMMATTILAINEN, JOLLA ON KOKONAISVALTAINEN YMMÄRRYS LINJASANEERAUKSEN JA KEITTIÖREMONTIN YHTEENSOVITTAMISESTA.

PUUSTELLI PRO LYHYESTI:

1

Taloyhtiölle Puustelli on valikoimaltaan ja toimintatavaltaan turvallinen vaihtoehto.

2

Osakkaalle Puustelli mahdollistaa yksilöllisen keittiön järkevillä kustannuksilla.

3

Urakoitsijalle Puustelli on ammattitaitoinen ja luotettava kumppani.

PUUSTELLI PRO PALVELUKSESSASI

Runeberginkatu 43 B 9
00100 HELSINKI
p. 010 277 7426

saneerausprojektit@puustelli.com

Puustelli
PRO

PUUSTELLI PRO – PARASTA ASIAANTUNTIJAPALVELUA



www.vantaankiinteistopalvelu.com

Vantaan Kiinteistöpalvelu Oy

laadukkaita kiinteistönhuoltopalveluita asuin- ja liikekiinteistöille

- Käytössämme on nykyaikainen kalusto sekä ystävällinen ja osaava henkilökunta
- Tavoitteenamme on molempia osapuolia tyydyttävä pitkäaikainen yhteistyö
- Pyrimme selkeään laskutukseen. Huoltosopimukseen kuulumattomista töistä lähetetään erillinen lasku, josta selviää mitä on tehty ja miksi
- Annamme asiallisen tarjouksen kiinteistöenne huollosta. Pyrimme mitoittamaan kohdemäärämme ja resurssimme niin, että kohteen työt tulevat hyvin hoidetuksi ja maineemme säilyy. Tarjoushinta ei tällöin ole aina halvin
- Jos havaitsemme kiinteistöhoitoon liittyviä puutteita tai vikoja ilmoitamme niistä aina isännöitsijälle tai muulle kohteen vastuuhenkilölle
- Käytössämme on Avux kiinteistötietojärjestelmä, jonka avulla kohteen vikahistoriasta saadaan raportteja ja tieto tehdyistä huoltotoimista säilyy

020 7969 310 | Virpikuja 5, 01360 Vantaa | info@vantaankiinteistopalvelu.com

Vuosi 2021 – jähmettymisestä toimintaan



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

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

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

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

Petri Kaukonen

Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

3	VUOSI 2021 – JÄHMETTYMISESTÄ TOIMINTAAN Päätoimittaja Petri Kaukonen
7	PIHA & RAKENNUSHANKKEET
8	Hyvin suunniteltu piha on viihtyisä ja toimiva
12	Salaojien huoltotarvetta ei tiedosteta
15	Arboristipalvelu Lehtoranta Oy – Pitääkö puu kaataa? – Arboristi osaa arvioida puun kunnon
16	ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA
17	Katon säännöllinen huolto tuo säästöä
21	Julkisivukilpailun 2019 voittajaksi harkittu kokonaisuus
25	KattoHoiva Oy – Viisas taloyhtiö maksimoi kattonsa elinkaaren
26	Polygon Finland Oy – Kiinteistövahinkojen erinomainen asiantuntija
27	LVI & ENERGIA
28	Kustannustehokkaampi lämmitys edellyttää hyvää suunnittelua
35	Putkiremonttia ei kannata jättää viime tippaan
41	Toistuvat viemäritukokset herättävät toimimaan
43	Suunnittelutoimisto Rusttet – Joustavia putkiremontteja kustannustehokkaasti



- 44 Respect Project Oy – Rakennusalan suunnannäyttäjä
45 HKP Saneeraus Oy – Kokonaisvaltaisia linjasaneerauksia vahvalla kokemuksella
46 Datasilta Oy– Uusiutuvaa energiaa ja sähköautojen latausta parhaalla palveluasenteella
47 Proline Group – Viemärisaneeraus päivässä
48 Costella Oy – Isoa kiinteistöä ei voi lämmittää lämpöpumpulla – Harhaluulo
49 Vevox Oy – Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä

51 PALVELUT & ASUMINEN

- 52 Laadukas kiinteistönhoito ei tapahdu itsestään
57 Tehokas muovinkierrätys on kaikkien vastuulla
59 Allergia- ja Sisäilma-apu Sarne Oy – Jokainen tarvitsee hyvän sisäilman
60 Eiran Isännöintitoimisto – Kiinteistön arvoa nostavaa isännöintipalvelua
61 iLOQ – Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden
62 Talopesulat Oy – Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita
63 Asunto Maisteri Oy – Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä isännöinnissä
64 HT-Kiinteistöpalvelu – Kokonaisvaltaista kiinteistöhuollon palvelua yhden katon alta

VAIHTOLAVAT

TALKOISIIN
TALOYHTIÖLLE
VAIVATTOMASTI
JA NOPEASTI!



Soita ja tilaa
0400 6400 91
www.lavalinja.com

Ongelma pihalla?

Kurtturuusut ym.
poistetaan ja tuhotaan
ammattitaidolla ja
oikeaoppisesti.

Myös muut pihatyöt
ja sepelin / mullan
toimitus kuorma-autoittain!



PYYDÄ TARJOUS:
seppo.sonninen@kotiportti.fi
p. 0400 453 007

www.teamsonninen.fi



AITOJA PUUAITOJA



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

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

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

www.kruunuaita.fi



PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Teksti: Mari Pihlajaniemi

HYVIN SUUNNITELTU PIHA ON VIIHTYISÄ JA TOIMIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

Pihan ongelmat ja puutteet käynnistävät saneerauksen

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

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

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

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

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

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

Pihalta toivotaan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä

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

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

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

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

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

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

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

Uusiksi menee paljon muutakin kuin pinta

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

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



YPR YLEINEN POHJARAKENNUS OY

HELPON ARJEN RAKENTAJA



MAA- JA POHJARAKENTAMINEN



BETONIRAKENTAMINEN



INFRARAKENTAMINEN



VIHER- JA PIHARAKENTAMINEN



TEOLLISUUDEN KUNNOSSAPITO



TALOYHTIÖT

Olemme erikoistuneet haastaviin ja innovatiivisuutta vaativiin rakennus- ja saneerausprojekteihin.

YPR

YPR Yleinen Pohjarakennus Oy www.ypr.fi

KALUSTOKESKUS OY

VAIHTO- JA ROSKALAVOJEN TOIMITUKSET



**Lavat ovat näppärän kokoisia!
Saa helposti myös ahtaisiin paikkoihin.**

Nyt voit tilata maa-aineksia lavatilausten yhteydessä, www.kalustokeskus.fi



Nettitilauksista

15€

alennus/tilaus

ERIKOISTARJOUS

Kerava, Tuusula
ja Järvenpää alueille!
Katso nettisivuiltamme
www.kalustokeskus.fi

Huhtimontie 21 Kerava • 0500 497 654 • info@kalustokeskus.fi



www.scandkom.fi

KORKEALAATUISET JA PITKÄIKÄISET METALLIAIDAT



KESTÄVÄ JA HUOLTOVAPAA KOLMILANKA-AITA



myynti@scandkom.fi

040 484 9988

Pixabay

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

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

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

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

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

Kasvivalinnat helpohoitaisuus huomioiden

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Suunnittelu ja valvonta pieni osa kustannuksia

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

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

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

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

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

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

VAIHTOLAVA- JA NOSTURIPALVELUA LUOTETTAVASTI

Tiedustelut **0400 450464**

www.kuljetusliikesiren.fi



Kuljetusliike Sirén
KULJETUS OY MARKKU SIRÉN

**PUHTI REMONTOI,
LAATOITAA, TEKEE
KOSTEIDEN TILOJEN
POHJATYÖT SEKÄ
KORJAA MIKROBIVAUROT
AMMATTITÄIDÖLLÄ**



**RAKENNUS
puhti OY**

Soita 040 0476 993

Viinikankaari 13, 01530 Vantaa

www.rakennuspuhti.fi



Arboristipalveluita

- pihapuiden kaadot
- puiden hoitoleikkaukset
- puiden kuntoarviointi
- kantojyrsinnät
- oksien haketukset ym.



Tuomo Toura, puh. 050 5966 776

myynti@puuapu.fi, www.puuapu.fi

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

Raivausyhtymä Kelloniemi

Olavi p. 0400 527 543

ok11@dnainternet.net

RYK.fi

Salaojien tarkastuskaivojen pitäisi yleisesti löytyä rakennuksen kaikista kulmista.



Teksti: Tiina Raatikainen

SALAOJIEN HUOLTOTARVETTA EI TIEDOSTETA

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

Tarkastuskaivotkin puuttuvat usein

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

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

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

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

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

KAIVUUPALVELU

Parviainen

- Salaojat
- Talon Pohjat
- Kaapelikaivuut
- Nurmialueet
- Maansiirtopalvelut

KAIVUUPALVELU PARVIAINEN
Leinikkitie 35, 01350 VANTAA
Puh. 050 585 8719
antti.parviainen1@gmail.com

WWW.KAIVUUPALVELUPARVIAINEN.FI

KAIKENLAISET SÄHKÖASENNUKSET VIIME VUOSISADALTA LÄHTIEN

R. J. KINNUNEN OY

ASIANAJANTYÖN JA MAALISÄHKÖALUEIDEN KÄSITTELYTALLOITA

050 383 5522 • rkoy@kolumbus.fi • www.rjkinnunen.fi
Mäkelänkatu 78-82, 00610 Hki

ILMAJOKI
TERASPUTKIKALUSTE
Vuodesta 1960

WWW.TERASPUTKIKALUSTE.FI

Kotimaiset ulkokalusteet vuodesta 1960

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

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

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

Salaojaremontin tarve?

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

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

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

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

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

Leväperäinen suhtautuminen pahin ongelma

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

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

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

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

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

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

Sadevesien oikea ohjaus

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

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

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



Petri Annila / Terveet talot Oy

Sisäilma- yhdistyksen suositukset salaojaverkoston tarkastuksille ja huolloille

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

Lähde: Ympäristö.fi ■

Pitääkö puu kaataa?

– Arboristi osaa arvioida puun kunnon

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

Puun kunnon arviointi on kaiken perusta

Arboristipalvelu Lehtoranta Oy tekee paljon kuntoarvioita taloyhtiöille.

– Taloyhtiöissä on usein monia mielipiteitä puista ja etenkin niiden kaatamisesta. Joidenkin mielestä puut varjostavat liikaa, toiset kokevat ne vaarallisina. Joskus taas heikkokuntoisiakaan puita ei millään halutaisi kaataa. Ammattilaisen tekemä puolueeton kuntoarvio ja arvioon perustuvat toimenpidesuositukset auttavat taloyhtiön päätöksenteossa. Myös mahdollista puunkaatoa varten haettavaan maisematyöluupaan vaaditaan yleensä kuntoarvio, arboristi **Jarno Lehtoranta** kertoo.

Ei turhaan kaadeta hyvää puuta

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

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

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

Arboristi eli puunhoitaja on erikoistunut puiden hoito- ja kaatotöihin nimenomaan rakennetussa ympäristössä.

– Arboristin koulutus on hyvin monipuolinen. Paitsi puunkaatoon ja hoitoleikkauksiin koulutuksessa perehdytään laajasti esimerkiksi puulajien ominaisuuksiin, puita vaivaaviin lahottajiin ja tauteihin sekä puiden riskirakenteisiin. Ammattitaito kehittyy kokemuksen myötä.

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

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

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

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

Aiemmin puita on saanut kaupunkialueillakin kaataa melko vaipaasti. Kaupunki tiivistyy eivätkä puut enää ole itsestäänselvyys. Pui-

den arvo ja merkitys ymmärretään entistä paremmin.

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

Puunkaato syytä jättää ammattilaisten tehtäväksi

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

– Rakennetussa ympäristössä puunkaato on haastavaa ja kaadetavat puut usein huonokuntoisia. Turvallisuudesta, myös omasta, on osattava huolehtia. Liikkeellä on valitettavan paljon tee-se-itse-miehiä. Puunkaatoja saatetaan tehdä jopa niin, että asiakas toimii turvaparina. Näin ei tietenkään pitäisi tehdä. Vakavia vaaratilanteita ja myös vahinkoja sattuu joka vuosi.

Lehtoranta haluaakin muistuttaa taloyhtiöitä tilaajavastuusta. Tilaa- ja on viime kädessä vastuussa työn turvallisuudesta.

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



Arboristi
Jarno Lehtoranta
040 738 0465
jarno@lehtoranta.pro
www.lehtoranta.pro

Kattavat arboristipalvelut sekä pihanhoito- ja istutustyöt
Facebook: #lehtorantapro Instagram: @lehtorantapro

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Pixabay

Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLINEN HUOLTO TUO SÄÄSTÖÄ

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

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

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

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

kyn jälkeen, Törvi sanoo.

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

UUDENMAAN
PELTITYÖ OY

Kysy nyt
ILMAINEN KUNTOTARKASTUS
0400 453 959
www.kattosi.fi

Paikallinen perheyrittäjä - Kattotöihin erikoistunut peltisepäntoimisto, jo vuodesta 1987.



» KAIKKI KATTOTYÖT
» KATTOREMONTIT
» HUOLTO- JA KORJAUSTYÖT
» VESIKOURUT JA RÄNNIT
» KATTOTURVATUOTTEET
» KIINTEISTÖJEN PELTITYÖT

RALA
PÄTEVYYS

LUOTETTAVA KUMPPANI
Helsingin seutu

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

” Taloyhtiöiden tulisi kiinnittää myös huomiota siihen, että huollot ja muut katolle tehtävät toimenpiteet voitaisiin tehdä turvallisesti.

lua, mistä se maksaa.

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

Myös kattojen asennustakuut edellyttävät, että katto tarkistetaan säännöllisin väliajoin. Katon huoltoa voidaankin ver-
rata auton määräaikaishuoltoon. Autoissakinhan takuu edellyttää, että määräaikaishuollot on tehty.

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

Huoltokirja seurannan välineenä

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

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

Katon huoltokierros onnistuu maallikoltakin

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

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

ASFALTTIHUOLTO OY

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

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

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

RALA
PÄTEVYYS

LUOTETTAVA KUMPPANI
Helsingin seutu

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

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

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

Turvavälineet kunnossa?

Taloyhtiöiden tulisi kiinnittää myös huomiota siihen, että huollot ja muut katolle tehtävät toimenpiteet voitaisiin tehdä turvallisesti. Monissa taloyhtiöissä näin ei Törvin mukaan valitettavasti ole. Vaikka turvallisuuspuoli onkin mennyt viime vuosina todella paljon eteenpäin ja etenkin uudemmassa rakennuskannassa kattojen turvavälineet ovat asianmukaisia, vanhemmassa rakennuskannassa turvavälineet voivat olla vielä hyvinkin puuttelliset.

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

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

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

Törvin mukaan turvaväline voi kuitenkin tuodittaa myös vääränlaisen turvallisuudentunteeseen. Turvavälineiden kohdalla onkin katsottava, että turvavälineet toimivat niin kuin pitääkin ja ovat siten oikeasti turvallisia.

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

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

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

Kattoliiton huoltokirjat eri kattotyypeille:

www.kattoliitto.fi/kaikki-julkaisut ■

KONESAUMAKATOT JA PELTISEPÄNTYÖT

040 513 9092 www.kispeoy.fi



KATTOJEN JA RÄNNIEN PESUT SEKÄ MAALAUKSET JULKISIVUPESUT

**Helsingin
Kattopesu Oy**

Pyydä tarjous
0400 198 447



BALCONE

Joustava tapa toteuttaa parvekkeiden saneeraus

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

Isännöitsijälle

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

Asukkaalle ja osakkaalle

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

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





Parveke täynnä mahdollisuuksia

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

Ota yhteyttä

020 7403 200

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

Terassilasit | Parvekelasit

Verhot | Kaiteet | Huolto

Parempia koteja
www.lumon.fi





Teksti: Pia Tervo

JULKISIVUKILPAILUN 2019 VOITTAJAKSI HARKITTU KOKONAISUUS

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

»



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

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

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

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

Korjausta edelsi pitkä harkinta-aika

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

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

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

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

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

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

Materiaalivalinnat kytköksissä elinkaareen ja visuaalisuuteen

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

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

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

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

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

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

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

Visuaalinen ilme on arvopohjaksymys, johon jokainen ottaa Kroo-tilan mielestä kantaa itse, mutta monesti se vaikuttaa myös asumisen miellyttävyyteen.

Nyt Puistonportin asukkaat nauttivat upean julkisivun lisäksi kasva-
neesta elintilasta.

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

Puistonportilla prosessin hallinnan osa-alueet lapasessa

Kroo-tilan mielestä Puistonportin remonttiprosessin eri vaiheiden onnistuminen kertoo sen, että osakkailla on ollut selkeä käsitys siitä, min-
kälaiseen hankkeeseen on ryhdytty.

– Hankkeessa on aina mukana oma projektijohtaja, joka vie sitä

eteenpäin. Koko projekti alkaa hankeselvitysvaiheesta, rahoituksesta, sopimuksen teosta ja tilaajavalvonnan organisoimisesta. Koko tuotantoprosessin täytyy olla hyvin hallussa.

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

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

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

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

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

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

»



SYLVANIA

**Paras ratkaisu
elohopealamppujen
korvaamiseen**

ToLEDo Performer



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

www.sylvania.fi
P. 09 54212100

Light your world



Asiakkaidemme vaihtuvuus on
1%
Kokeille, niin tiedät miksi.

AAA
Karneval Luottolundus
Vuosikokous 2019

**YRITYSTEN JA TALOYHTIÖIDEN
SIIVOUSPALVELUT**

PERUSPESUT JA VAHAUKSET

DAXXON

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



PROTIMBER

Puunkaadon edelläkävijä

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

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

Julkisivukilpailussa voi pärjätä täyttämällä kolme kriteeriä

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

Voittajan valinta perustui Arto Krootilan mukaan puhtaasti kvalitatiivisiin kriteereihin.

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

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

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

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

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

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

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

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

Viisas taloyhtiö maksimoi katon elinkaaren

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

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

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

Yritys on kehittänyt kuntoarvioiden raportointiin oman kevyen raportointimallinsa.

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

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

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

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

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

Vakuutukset eivät korvaa katon vuotoja

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

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

Konttinen kannustaa taloyhtiöitä myös omatoimiseen seurantaan.

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

Työtä asiakas edellä ja sitoutuneella porukalla

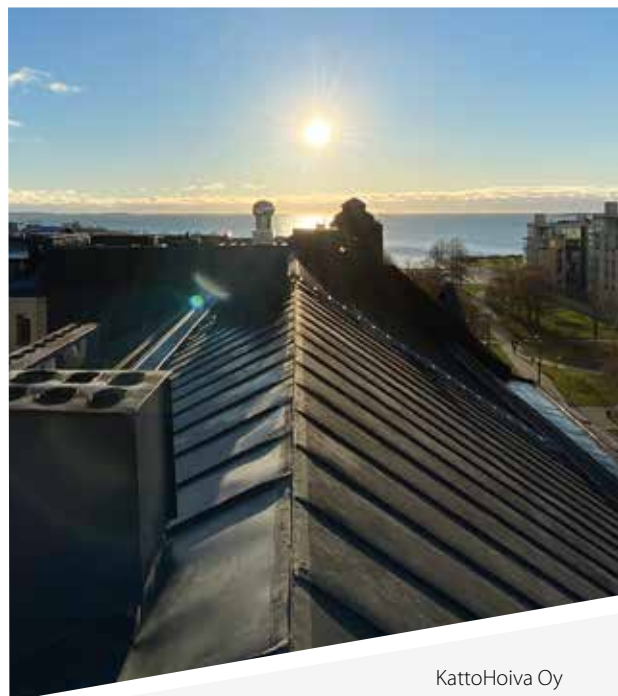
Katon huolto on monissa taloyhtiöissä annettu kiinteistöhuollolle. Kiinteistöhuoltoyritysten ja kattoyritysten ero on kuitenkin siinä, että kat-

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

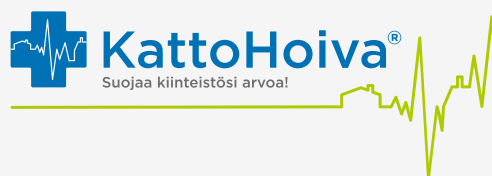
KattoHoiva tarjoaa kiinteistöille kausihuoltosopimuksia. Kaikki sopimukset räätälöidään aina kohdekohtaisesti, kiinteistön tarpeiden mukaan.

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

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



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



Kiinteistövahinkojen erinomainen asiantuntija

Polygon Finland on vahinkosaneerauksen suurin toimija maassa.

Yrityksellä on aidosti valtakunnallinen palveluverkko.

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

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

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

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

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

Kehitystyötä laitevalmistajien kanssa

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

– Meillä on niin kova osaaminen vahinkojen korjauksissa, että pystymme valitsemaan juuri oikean menetelmän tilannekohtaisesti. On hyvin tärkeää, että esimerkiksi vesivahinkotapauksissa kuivaus suoritetaan

oikeilla menetelmillä ja desinfiointi tehdään oikeilla aineilla, Hemmi sanoo.

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

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

Polygon tarjoaa myös asiakaskohtaisesti räätälöityjä ratkaisuja vahinkojen hallintaan.

Erinomaisuus, rehellisyys, empatia

Yrityksellä on Suomessa 32 toimipistettä ja noin 300 asiantuntijaa.

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

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

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

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

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



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

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

Jokaiseen suomalaiseen yritykseen ja kotiin.





**LVI &
ENERGIA**



Teksti: Mari Pihlajaniemi

KUSTANNUS- TEHOKKAAMPI LÄMMITYS EDELLYTTÄÄ HYVÄÄ SUUNNITTELUA

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

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

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

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

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

Kaukolämpö yleinen kerrostaloissa

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

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

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

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

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

Öljy- tai sähkölämmitystä myös käytössä

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

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

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

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

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

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

Rakennusten energia- tehokkuuden parantaminen + energia-avustushankkeet

(asuinkerros-, rivi- ja pientalot, taloyhtiöt)

Rakennuksen kokonaisvaltainen katselmointi, energiatehokkuutta parantavat korjaukset ja niiden kustannukset.

Energia-avustuksen E-luvun raja-arvon laskenta (rakennuslupa-asiakirjat) ja korjausten vaikutus E-lukuun sekä energia-avustushakemuksen hakeminen.

Toimenpide ehdotukset tuovat konkreettista hyötyä asukkaille ja kiinteistön omistajalle ja taloyhtiölle:

- pienentäen energiakustannuksia ja säästetään rahaa
- parantaen jälleenmyyntiarvoa
- huoneilman laatua
- kiinteistön toimivuutta

Ota yhteyttä ja kysy tarjous
Markku Elg 0500 504245

www.CO2.fi

- oikeus hyvään asumiseen -



KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



Selluvillaeristeet Suurtehoimurointi



Säästä!

Lämmitys-
kustannuksissa
jo tulevana talvena
– tilaa selluvilla-
eristeet nyt!

019 560 6600 • www.selluvilla.net



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
VANTAA

**LUE MYÖS
RIKASTETTU
DIGIVERSIO**



OSOITTEESSA

[view.creator.taiqa.com/mp/
kiinteistoratkaisut-vantaa2021](http://view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-vantaa2021)

Pixabay



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

Päätavoitteena kustannussäästöt

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

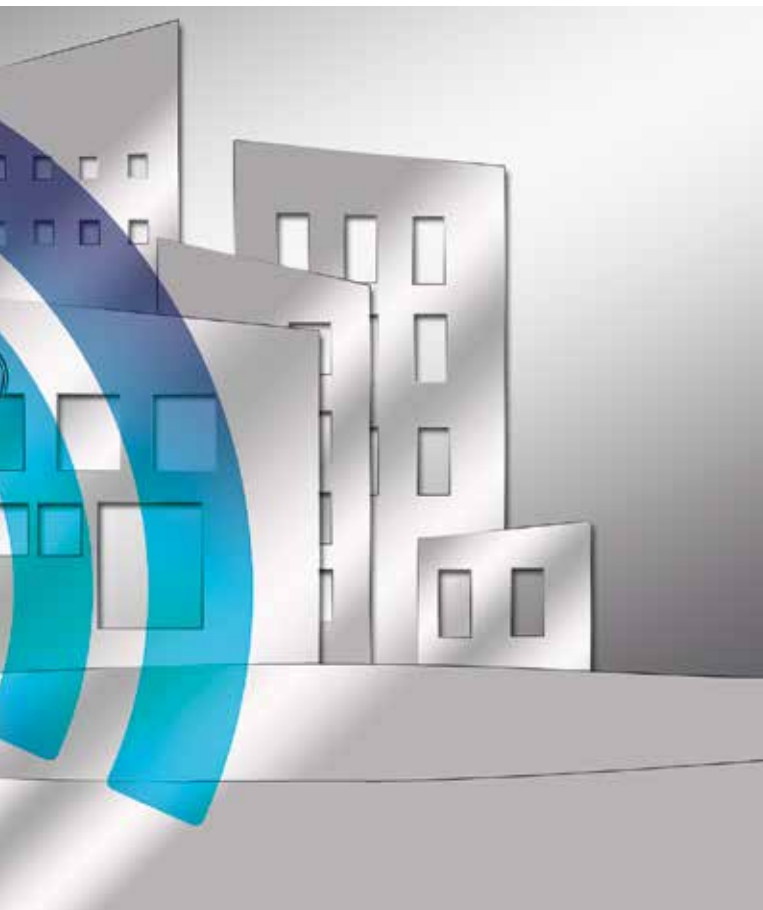
Esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut ovatkin heidän mukaansa yleistyneet kerrostaloissa:

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

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

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

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



Mistä lähteä liikkeelle lämmitysremontissa?

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

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

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

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

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

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

Kustannustehokkuuteen vaikuttaa moni asia

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

»

WOOLJACK®

- STEICO puukuitueristeet -
- Puhallusvillaa -
- Yläpohjasaneerauksia -



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

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

STEICO
engineered by nature

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



Suihkujen Ferrari

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



Aroma Sense
Suihkujen Ferrari

suihkujenferrari.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



” Olennaista on selvittää esimerkiksi olemassa olevan lämmitysjärjestelmän kunto, lämmitysverkoston kunto ja tasapaino.

paljon muuta.

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

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

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

Puutteellinen suunnittelu tyypillinen virhe

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

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

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

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

– Se voi vaikeuttaa päätöksentekoa tai itse remontin suorittamista.

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

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

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

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

KODINPORTTI

Älykkäät porraskäytöt
ja etäohjelmistot

Etätyöskentelyn tehokkaat ratkaisut asukasviestintään taloyhtiöille ja kiinteistöalan ammattilaisille.

Aito kosketuksella toimiva **Kodinportti** on laadukas ja pitkäikäinen porraskäytönratkaisu. Se sisältää myös nykyaikaiset mobiili- ja tietokone-liittymät.

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

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

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

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



KODINPORTTI MOBILE

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

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

Ilmoitustaulun sisältöä hallinnoidaan Kodinportaali-etäliittymän kautta.

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



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

KODINPORTTI

050 562 9922
050 562 3408

myynti@kodinportti.fi
www.kodinportti.fi

KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI- JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



KUVAUS

**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



PUMPPAAMO

**MYÖS
paikkasukitukset**



SUKITUS

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



IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME

CAPSE
— VESITEKNIIKAN EDELLÄKÄVIJÄ —

www.capse.fi

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



REHAU
Unlimited Polymer Solutions

RAUPIANO DB-VIEMÄRI
Varma ja hiljainen

17 dB
4l/s

- Runkoääniä eristävä kannakointi
- Halogeeniton PP-MD materiaali
- Muhvilukot sadevesiviemärointiin

www.facebook.com/rehausuomi
www.rehau.fi

Varastoivat tukkurit: LVI-Dahl Oy, Onninen Oy



KORJAUSPARTNERIT

**Korjausrakentamisen
kokenein kumppani**

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

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

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

TURKU turku@korjauspartnerit.fi
puh. 0400 218 811

KORJAUSPARTNERIT – LUOTTOKUMPPANISI VUOSIKYMMENTEN KOKEMUKSELLA – WWW.KORJAUSPARTNERIT.FI



Teksti: Tiina Raatikainen

PUTKIREMONTTIA EI KANNATA JÄTTÄÄ VIIME TIPPAAN – EIKÄ VARSINKAAN ENSIMMÄISEEN VUOTOON

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

»

metu oy

**LUOTETTAVASTI,
LAADUKKAASTI JA
VUOSIEN KOKEMUKSELLA**

- linjasaneeraukset
- kylpyhuoneremontit
- saunaremontit
- huoneistoremontit
- korjausrakentaminen
- vesivahinkoremontit
- palovahinkoremontit



luotettava
kumppani

RALA
PÄTEVYYS

Rakennusliike Metu Oy
Teemu Lindroos
p. 041 4535 848
asiakaspalvelu@metuoy.fi
www.metuoy.fi



**LINJASANEERAUKSEN
KOKENUT
AMMATTILAINEN**



PEETA
KORJAUSRAKENTAMINEN

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

Dreamstime



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

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

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

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

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

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



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

Mistä halvimalla saadaan?

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

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

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

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

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

Putkiremontit pelottavat taloyhtiöiden hallituksia etukäteen, mutta ne sujuvat Yrttimään mukaan pääsääntöisesti todelta hyvin.

Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös
patteriverkoston
ongelmiin ja
käyttöveden
pistevuotojen
ennalta-
ehkäisyyn.

”Julkalta saamani uusi
säästösuihkukahva on
jopa parempi ja tehokkaampi
kuin vanha puolet enemmän
vettä kuluttanut suihku-
kahvani, suosittelen.”
- AsOy puolen isännöitsijä S.A.

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

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

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

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



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



Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita

Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot

Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuntoarvioijat

VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuvaajat

Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhtelulaitteisto

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy

www.satpa.fi | info@satpa.fi | gsm. 040 411 6317



SILOTEK®

SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI



**Putkiremontteihin
laadukkaat ja nopeuttavat
valmiselementit.**

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

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

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

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

Uusin putkiremonttibarometri viittaa myös siihen, että lähivuosina taloyhtiöiden päätöksenteossa tulevat korostumaan putkiremonttien yhteydessä tehtävät energiansäästöratkaisut.

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

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

Rahoituksen kanssa ajoissa liikkeelle

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

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

– Lainan saaminen ei ole enää mikään läpihuutojuttu. Nykyinen tilanne vaatii isännöitsijän ammattitaidolta ja neuvottelutaidoilta paljon. Jos omasta pankista ei saa lainaa, isännöitsijän ei pidä luovuttaa vaan jatkaa lainan kysymistä muilta rahoituslaitoksilta.

Vaikutukset asunnon hintaan?

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

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

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

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

Lähde: Putkiremonttibarometri 2019 / Isännöintiliitto ■

LVI WIKOS OY

AMMATTITAITOINEN JA LUOTETTAVA PALVELU

- Putkityöt
– asennus – huolto – saneeraus
- Kaukolämpöurakointi ja huolto



OLI TYÖ PIENI TAI ISO,
LVI WIKOS HOITAA SEN !

Kysy lisää!

040 828 5728

www.lviwikos.fi | asennus@lviwikos.fi

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

[www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-vantaa2021](http://www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-vantaa2021)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
VANTAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





TOISTUVAT VIEMÄRITUKOKSET HERÄTTÄVÄT TOIMIMAAN

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

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

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

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

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

Toiminnallisia virheitä viemäreissä

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

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

»

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

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

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

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

Viemärikuvaus selvittää tukosten syyt

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

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

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

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

– Viemärikuvauksessa käytetään myös vettä, jotta saadaan viemärin kaato ja toiminta selville.

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

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

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

Heikosti vetävä viemäri on merkki ongelmista

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

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

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

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

– Häneltä saa myöskin kunnollisen raportin viemäreiden kunnosta.

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

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

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

Unsplash



Asbestikartoitus on tärkeä osa remonttia

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

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

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

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

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

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

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

Joustavia putkiremontteja kustannustehokkaasti

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

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

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

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

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

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

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

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

Monialainen ja kokenut toimija

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

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

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

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

Hyvä suunnittelu säästää aikaa ja rahaa

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

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

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

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

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



Rusttet 
SUUNNITTELUTOIMISTO

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

Rakennusalan monipuolinen suunnannäyttäjä

Respect Project on taloyhtiöiden remontit hallitseva moniosaaja, joka toteuttaa muun muassa laadukkaita ja kustannustehokkaita linjasaneerauksia pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla. Vuoden 2020 aikana Respect laajeni yhä kattavammasi tekijäksi rakennusalalla, kun talotekniikan palveluita monipuolisesti tarjoava Respect Talotec Oy näki päivänvalonsa.

Nopeatkin liikkeet ovat harkittuja

Respect. Sana ei ole valikoitunut yritysten nimiin sattumalta, sillä kaiken tekemisemme lähtökohtana on kunnioitus ja arvostus urakoita kohtaan. Kunnioitus urakoita kohtaan syntyy lopulta siitä, että kunnioitamme kaikkia työhömmme liittyviä sidosryhmiä, asiakkaitamme ja omaa työtämme. Pyrimme jatkuvasti löytämään keinoja kehittymiseen yksilötasolla, uusia tapoja toimintamme kehittämiseen ja sitä myötä myös kasvamaan yrityksenä. Hyvänä konkreettisena osoituksena riman jatkuvasta nostamisesta ja hyvän kehittämisen vieläkin paremmaksi oli palvelukokonaisuuden laajentaminen myös talotekniikan puolelle ja Respect Talotecin perustaminen. Myös tämä harppaus yhteistyön ja palvelun parantamiseksi oli tarkkaan harkittu, sillä nostaessamme rimaa meille on ehdottoman tärkeää hallita kokonaisuus ja pitää kiinni laatuvaatimuksistamme.

Respect-yrityksissä työskentelevistä kymmenistä kokeneista ammattilaisista monet ovat tehneet pitkän uran riveissämme. Työntekijöiden pieni vaihtuvuus kertoo hyvästä ilmapiiristä ja hyvinvoinnista työpaikalla. Se on tärkeää, sillä uskomme hyvinvoinnin ja työssään viihtyvän tekijän näyttäytyvän asiakkaan suuntaan lopulta tarkkana työnjälkenä ja erinomaisena asiakaskokemuksena.

Jatkuvan kehityksen eteenpäin vievä voima

Toimitilasaneraukset ja taloyhtiöiden remontit ovat pääosaamisalueitamme, nyt siis entistä kokonaisvaltaisemmin. Olemme se monipuolinen osaaja, joka tarjoaa mahdollisimman saumatonta palvelua kaikkiin korjausrakentamisen tarpeisiin. Toteutamme kohteita sekä pääurakoitsijana että putkiurakoitsijan roolissa myös muille rakennusliikkeille Respect Talotecin osalta.

Kehitys ei kuitenkaan koskaan pysähdy. Olisi varsin naiivia ajatella, että maailman jatkuvasti muutuessa rakennusala voisi pysyä sellaisena kuin se on aina ollut. Pyrimme kehittämään palveluamme jatkuvasti kohti kokemusta, jota asiakas todella haluaa suositella myös eteenpäin. Tarkastelemme jatkuvasti omaa tekemistämme kriittisellä silmällä, otamme toimintamalleista mukaan parhaimmat ja käytännöllisimmät, ja yhdistämme niitä alati muuttuviin, paremmin nykypäivän rakentamista ja asiakaskokemusta palveleviin standardeihin. Me emme puutoa kehityksen kelkasta, vaan aiomme olla mukana pelissä vielä tämän vuosikymmenen jälkeenkin. Emme tyydy jo kirjoitettuun, vaan jatkamme tarinaamme tekemällä ja kehittymällä, mutta myös kehittämällä. Sloganimme Rebuilding the Game muistuttaakin meitä siitä, että parasta mahdollista lopputulosta etsiessä on taktiikkaa syytä aika ajoin tarkistaa. Etsimme jatkuvasti uusia toimintamalleja ratkaistaksemme haasteesi. Uudistamme rakentamisen pelikenttää sinun eduksesi.



**RESPECT
PROJECT**

RESPECT PROJECT /
RESPECT TALOTEC
Terästie 11, 04220 Kerava
respect@respect.fi, www.respect.fi
+358 10 730 9090

Kokonaisvaltaisia linjasaneerauksia vahvalla kokemuksella

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

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

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

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

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

Osakkaan etu edellä

Myös asiakaspalvelu nähdään HKP Saneerauksessa tärkeänä osana linjasaneerauksista.

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

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

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

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

Linjasaneeraus onnistuu myös korona-aikana

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

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

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

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

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



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

Uusiutuvaa energiaa ja sähköautojen latausta parhaalla palveluasenteella

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

Yritys saa hyvää palautetta etenkin ammattitaitoisista ja mukavista asentajistaan.

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

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

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

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

Kilpailuvalttina palveluasenne

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

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

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

Sähköautojen lataus puhututtaa taloyhtiöissä

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

teutusmahdollisuudet.

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



Datasilta Oy
www.datasilta.fi

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

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

 **datasilta**
sähköt pelaa ja data kulkee

Viemärisaneeraus päivässä

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

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

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

Menetelmä valitaan kohteen mukaan

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

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

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

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

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

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

Ruiskuvalu tai sukitus

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

uudeksi, tiiviiksi ja itsekantavaksi putkeksi.

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

– Samaa polyesterimuovia käytetään muun muassa öljynporaus-lautoilla teräsrakenteiden ruostesuojaukseen, Heinemi vertaa.

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



PROLINE
GROUP

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

Isoa kiinteistöä ei voi lämmittää lämpöpumpulla – Harhaluulo

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

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

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

Kiinteistöautomaatiolla varmistetaan säästöt

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

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

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

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

Costella = Laitteet + Osaaminen = Ratkaisu

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

Vantaa Petikko, Multiheater EVI monoblock ilmavesilämpöpumput 120 kW.



Costella Oy

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

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

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

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

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

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

asiakassuhteisiin, joten hoidamme jokaisen projektin kunnialla.

Nanopinnoite suojaa ja nopeuttaa siivousta

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

Ilmainen kartoituskäynti

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

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

Vastuullinen kunnossapito

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

Ratkaisu yleisimpiin laatoitettujen tilojen ongelmiin

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

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



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



Palveleva ABLOY- ja iLOQ valtuutettu lukitus- ja turvajärjestelmäliike

Mekaanisten ja sähköisten lukitusratkaisujen, ovipuhelinjärjestelmien, portti- ja puomikoneistojen sekä turvajärjestelmien suunnittelu, asennus ja huolto yli 50:n vuoden kokemuksella.

Kamera- ja kulunvalvontajärjestelmät SaaS-palveluna, lukosto- ja avainhallintapalvelut, sekä 24/7 päivystys.



p. 09 3417170 | www.itahelsinginlukko.fi

luotettava
kumppani



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

Aki Rosén
asianajaja, varatuomari



Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

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

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

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

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

PALVELUT JA ASUMINEN





Teksti: Mari Pihlajaniemi

LAADUKAS KIINTEISTÖNHOITO EI TAPAHDU ITSESTÄÄN

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

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

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

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

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

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

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

Ostopalveluna vai omalta talonmieheltä?

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

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

Noiden kahden mallin konkreettisin ero on Mattilan mukaan palkkauksessa:

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

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

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

Tarkkuutta sopimiseen ja kilpailutukseen

Kiinteistöhoitopalvelujen hankinnassa tyypillisesti eniten painoarvoa saa kuitenkin raha.

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

– Tietysti taloyhtiöissä pyritään yleensä menemään halvalla ja

TALOYHTIÖN VAPAA TILA KUNTOILUKÄYTTÖÖN



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



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

POWERED BY

Omasali



- Kiinteistönhoito
- Ulkoalueiden hoito
- Viherhoito



Halmekuja 5 01360 VANTAA p. (09) 838 460
www.kpkoivu.fi



ASIANAJOTOIMISTO
LINNINEN

Asianajotoimisto
Vantaalla ja Nurmijärvellä

Kokenut, ammattitaitoinen lakimies ja varatuomari
oikeudelliseen avustukseen ja neuvontaan.

0500 735 261 | juha.linninen@linninen.fi

www.linninen.fi

SAUNATALO®

VASTAAMME LÄMMÖLLÄ.

Saunatalo valmistaa saunat

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

www.saunatalo.fi | myynti@saunatalo.fi



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

pyydetään vain tietyistä asioista tarjous, hän toteaa.

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

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

– Oma käsitykseni on, että halvin ei ole paras. Lähtökohdaksi olisi aina se, että pääsisi sellaiseen pitkäaikaiseen sopimukseen ja saisi valittua hyvän kiinteistönhoitoyrityksen, joka pysyisi hoitamaan taloyhtiön asioita.

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

– Sitä kannattaisi monesti eritellä vähän ja vaikka kutsua huoltoyhtiö kokoukseen kertomaan, mistä kokonaistarjous

muodostuu.

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

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

Kommunikointi sujuvoittaa kiinteistöhoitoa

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

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöhuollon osaamistarpeet muuttuvat

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

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

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

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

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

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

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

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



**Etelä-Suomen
Lattiapinnoitus**

eslattiapinnoitus.fi
040 764 7498



AAA[®]
Korkein luottoluokitus
Bisnode 2019

VARASTOKONTIT MERIKONTIT KEVYTKONTIT



BOS
BEST OF STEEL

10'LC (2x3SZ) päätypariovelta

Kevytkontin etuja:

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



14' LC (2x4LE) sivukäyntiovelta

KONTTIEN MYYNTI JA VUOKRAUS

029 123 4300 | 040 900 0338



FINNCONTAINERS
KONTTIASIAANTUNTIJA

» www.finncontainers.fi

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

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



Poikkeusolot korostavat kiinteistöhuollon merkitystä

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

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

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

Tehostetusta siivouksesta voidaan sopia

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

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

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

Lähteet: www.kiinteistoliitto.fi



Teksti: Pia Tervo

TEHOKAS MUOVINKIERRÄTYS ON KAIKKIEN VASTUULLA

Muoville ei ole jokaisessa taloyhtiössä löytynyt vielä omaa kierrätysastiaa. Tehostuvalla kierrätyksellä voidaan kuitenkin vähentää ympäristöhaittoja samalla, kun kiinteistö säästää jätemaksuissaan.

Lähitulevaisuudessa taloyhtiön jätekatoksessa epätietoisena seisoskelevia asukkaita tulee olemaan entistä vähemmän. Muovinkierrätyksestä ollaan tekemässä helpompaa muun muassa keräysastioita ja tiedotusta lisäämällä.

Suomen Uusiomuovi Oy:n toimitusjohtaja **Vesa Soini** antaa taloyhtiöissä tapahtuvalle muovin kierrätykselle hyvin järkeenkäypiä perusteita:

- Koska muovin jätemaksut ovat pienemmät kuin sekajätteen, muovin erillisellä keräämisellä voidaan säästää vuodessa merkittävästi sekajätteen tyhjennyshinnoissa. Taloyhtiö maksaa sekajätteen osalta sekä kuljetuksesta että käsittelystä. Muovin kohdalla taloyhtiö maksaa vain astian tyhjennyksen ja tuottajat maksavat jätteenkäsittelyn.

Muovin uusiokäyttö on muun muassa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän mukaan myös ilmasto- ja elinkaarinäkökulmasta ekologisempaa kuin sen polttaminen, ja samalla säästetään muovin valmistukseen kuuluvia neitseellisiä raaka-aineita.

Vireillä oleva jätehuoltolain uudistaminen muuttaa kiinteistöjen jätehuoltoa esimerkiksi niin, että saatetaan tarvita lisää tilaa uusille muovinkierrätysastioille.

- Lakimuutoksen tarkkaa sisältöä ei vielä tiedetä, koska hallitus ei ole lausuntoaan antanut. Tiedossamme on ainoastaan työryhmän mietintä viime syksyltä, ja sen mukaan muutoksia on tulossa. Nykyisen jätelain pohjalta on olemassa alueellisia jätehuoltomääräyksiä, jotka riippuvat siitä, miten kunta aikoo jätehuollon organisoida.

- On 30 yksittäistä kuntaa, jotka hoitavat jätehuollon itsenäisesti, mutta valtaosin kunnat ovat järjestäytyneet ostamaan palveluita jätehuoltoyhtiöltä, joiden toimialueella toimii kuntien yhteinen määräysantava jätehuoltolautakunta. Uusi jätehuoltolaki tulee kumoamaan alueelliset eroavuudet. Kaikella todennäköisyydellä sellaisia taloyhtiöitä, joissa on vähintään viisi asuntoa, veloitetaan pakkausjätteiden erilliskeräykseen. Silloin kaikki muoviset pakkausjätteet pitää lajitella. Velvoite tulee koskemaan kerrostaloja kaikkialla Suomessa,

»

mutta muille taloyhtiöille ja kiinteistöille muovin lajittelu jää vapaaehtoiseksi.

Muovipakkausten kierrätyksessä selkeää edistystä

Valtakunnallisen jätesuunnitelman tavoitteena on nostaa talousjätteen kierrätysastetta koko Suomessa kymmenen prosenttia, koska paljon kierrätykseen kelpaavaa jätettä viedään turhaan jätteenpolttolaitoksille kerryttämään kuona- ja tuhkakasoja. Tavoite on asetettu täytettäväksi vuoteen 2023 mennessä. Soinin mielestä tavoite on realistinen myös muovin osalta.

– Jos puhutaan pakkauksista, niin lasin ja kuidun osalta uudet tavoitteet on jo saavutettu. Muovipakkausten kierrätyksessä ollaan hyvällä tiellä, joskaan ei vielä maalissa. Muovin kierrätystavoite on 50 %. Viime vuonna keräsimme muovijätettä noin 42 %. Luku ei kuitenkaan vastaa kierrätysastetta laskentatavasta johtuen.

Soinin mukaan yhdyskuntajätteen kierrätystä ei kuitenkaan saada tehostettua pelkästään pakkausjätteen kierrätykseen puuttumalla, koska käytännössä suurin kierrätettävä osa-alue on biojätteet, josta löytyy merkittävästi isompi kierrätyspotentiaali.

Muovipakkausten lajittelu ei ole vaikeaa, kun siihen rutinoituu. Soini arvelee, että taloyhtiöissä on paljon asukkaita, jotka halusivat, että kiinteistöllä olisivat kattavat jätteenkierrätyspalvelut saatavana.

– Kun taloyhtiö päättää lähteä mukaan, niin asukkaatkin aktivoituvat. Sellaisissa taloyhtiöissä, joissa on jätehuolto järjestetty maan päälle sijoitettavilla astioilla, on yleensä olemassa nelipyyöräinen 600 litran astia. Jos taloyhtiössä on ollut kaksi astiaa sekajätekäytössä, niin yleensä toisesta astiasta tehdään pakkausmuovin keräysastia. Joskus kun taloyhtiöillä on osittain maan alle sijoitettavia syväkeräysjärjestelmiä, jotka on tarkoitettu sekajätteelle, niin siellä ei välttämättä ole omaa astiaa muovijätteelle. Tällöin voidaan joutua tekemään isompia muutoksia systeemiin, Soini arvioi.

Pakkauksen kierrätysmerkintä ohjaa oikeaan astiaan

Jos oikean kierrätysastian löytäminen tuntuu hankalalta, on ongelmaan olemassa helppo ratkaisu.

– Jos pakkaus näyttää ja tuntuu muovilta, ja jos siitä ei löydy selkeää kolmiomerkintää, jonka sisällä on numero kolme, niin sen voi laittaa muovinkeräysastiaan. Numerolla kolme ilmaistaan PVC:tä sisältävä muovipakkaus, jota ei saa laittaa muovinkeräykseen. PVC-pakkauksen voi sen sijaan heittää sekajätteeseen. Jos pakkauksessa ei ole minkäänlaista kolmiomerkintää, niin silloin se kuuluu mitä ilmeisimmin sekajäteastiaan.

Muovin lajittelu on helpompaa kuin miltä se aloittelijasta tuntuu. Lisäksi lajittelulla on selkeä päämäärä. Muovipakkausten lajittelu perustuu Soinin mukaan siihen, että se on ympäristön ja erityisesti ilmastoon kannalta selkeästi parempi vaihtoehto kuin se, että jätetään lajittelu tekemättä.

– Meillä on myös paljon sekundäärisiä syitä. EU on antanut meille sitovia määräyksiä ja tavoitteita koskien kierrätystä. Emme saavuta annettuja tavoitteita, jos emme tee töitä sen eteen. Esimerkiksi hiilidioksidipäästöjä voidaan vähentää muovin kierrätyksellä.

Taloyhtiöiden asukkaiden vakuuttaminen kierrätyksen tärkeydestä on koko asian ydin. Ilman riittävää motivaatiota ei synny hyviä tuloksia.

– On vielä helppoa järjestää mahdollisuuksia, sillä ei ole vaikeaa laittaa lisää keräysastioita, mutta se että miten saadaan asukkaat käyttämään näitä mahdollisuuksia, onkin avainkysymys.

Soinin mukaan viime vuonna kerättiin kotitalouksista 79 % enemmän muovipakkauksia kuin vuonna 2018.

– Toinen viime syksyn jälkeen tehty havainto on sellainen, että kiinteistöltä kerätään muovipakkauksia jo enemmän kuin Rinki-pisteiden kautta. Tämä tarkoittaa sitä, että kun palvelu saadaan kiinteistölle, niin kyllä sitä yleensä käytetään jo siitakin syystä, että asukasta kohden kertyvät muovipakkauskäärät ovat selvästi suurempia kuin aluekeräysjärjestelmien kantokyky.

Muovin kierrätyksen omavalvonnan hoitaminen taloyhtiöissä sujuu luontevasti esimerkiksi niin, että kun joku asukas havaitsee virheen, niin hän ottaa yhteyttä isännöitsijään. Isännöitsijä voi valita keinot, joilla ilmoittaa asukkaille ongelmasta, esimerkiksi käyttämällä eteisen ilmoitustaulua.

Miten edetä muovinkeräysasiassa?

Miten muovin keräys aloitetaan?

– Riittää, että järjestetään erillinen keräysastia muoville esimerkiksi niin, että yhdestä aiemmin sekajätekäytössä olleesta astiasta tehdään muovinkeräysastia.

Kuka neuvoo asukasta?

– Taloyhtiön edustaja, hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä.

Kenen puoleen taloyhtiön edustaja voi kääntyä muovipakkauksia koskeissa kysymyksissä?

– Suomen Uusiomuovi Oy:n kotisivut tiedottavat kierrätyksestä. Mikäli kysymykseen ei löydy vastausta, voi kontaktoida yhteydenottolomakkeella tai puhelimitse.

Miten kehittää tiedonjakoa ja -saantia taloyhtiöissä?

– Taloyhtiöt voivat valita jäsenistöstään kierrätysvastaavan, joka sekä hankkii tietoa että jakaa sitä asukkaalle.

Entä jos kunta vastaa palvelutarjonnasta?

– Paikallinen jätehuolto-yhtiö tiedottaa silloin.

Aiheutuuko muovinkeräyksestä lisäkustannuksia taloyhtiölle?

– Ei, jollei jätekatos vaadi laajennustoimenpiteitä. Yleensä muovin erilliskeräys tuottaa pelkästään säästöä. ■

Lähteet: www.uusiomuovi.fi

<https://www.plastics.fi/fin/muovitieto/>

[muovijaymparisto.fi/muovien_kierratus/](https://www.muovijaymparisto.fi/muovien_kierratus/)

<https://www.hsy.fi/fi/isannoitsijalle/>

[kiinteistonjatehuolto.fi/Sivut/](https://www.kiinteistonjatehuolto.fi/Sivut/jatehuoltomaaraykset.aspx)

[jatehuoltomaaraykset.aspx](https://www.kiinteistonjatehuolto.fi/Sivut/jatehuoltomaaraykset.aspx)



Jokainen tarvitsee hyvän sisäilman

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

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

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

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

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

Iso parannus ilmanvaihtoon helposti

Korvausilman järjestäminen on nopeaa ja saavutettuun hyötyyn nähden todella edullista.

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

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

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

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

Ilmanvaihdon huolto on tärkeää

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

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

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



Allergia-apu

Allergia- ja Sisäilma-apu Oy

Sturenkatu 43, 00550 Helsinki

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

www.allergia-apu.fi

Kiinteistön arvoa nostavaa isännöintipalvelua

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

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

Elinkaariajattelua

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

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

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

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

Taloulosaamista ja jatkuvaa kehittymistä

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

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

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

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



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



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

Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

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

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

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

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

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

Avaimen toimintaa voidaan hallita

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

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

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

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

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

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

Helppo asentaa, kestävä käyttää

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

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

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

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

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



iLOQ

Lisätietoja:
www.iloq.com/fi/

Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita

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

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

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

Veden ja sähkön kulutus minimiin

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

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

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

Toimiville talopesuloille ja kuivaushuoneille on kysyntää

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

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

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

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



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

Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä isännöinnissä

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

Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

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

– Asiakkaamme voivat asioida isännöinnin verkkopalveluissa mihin vuorokaudenaikaan tahansa, silloin kun se kenellekin sopii. Olemme kehittäneet palveluitamme asiakkaitamme kuunnellen. Taloyhtiön hallituksen jäsenet näkevät muun muassa reaaliaikaisen kirjanpidon aina tositteisiin saakka mihin aikaan tahansa, kertoo Asunto Maisteri Oy:n toimitusjohtaja ja isännöitsijä **Katja Pesonen**.

Asunto Maisterin isännöintikohteiden taloushallinto on 100-prosenttisesti digitaalinen. Tämän ansiosta kaikki sopimukset ja asiakirjat ovat aina helposti taloyhtiön hallituksen saatavilla.

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

Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

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

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

Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

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

– Tarjoamme luotettavaa huolenpitoa kiinteistöalan asiakkaille yli 20 vuoden laajalla osaamisella. Isännöitsijämme myös sitoutuvat asiakkaidemme pitkäkestoiseen asiakkuuden hoitamiseen.

Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

Asunto Maisterin palvelu on henkilökohtaista, ammattitaitoista ja paikallista, koska yrityksessä tiedetään, että sillä on merkitystä asiakkaille. Asiakkaan puhelu ei mene puhelinvaihteeseen, eikä korvaan soiteta jonotusmusiikkia: Asunto Maisterin puhelimeen vastaa aina henkilö, joka ottaa asiakkaan asian hoitaakseen.

– Asiakkaamme teillä on aina tarpeen tullen käytettävissä oikeat talouden, tekniikan ja juridiikan asiantuntijat InHouse-palveluna. Isoja hankkeita varten meillä on laajat ammatilliset verkostot, jotka turvaavat palvelut yhtiölle aina oikea-aikaisesti.

Asunto Maisteri Oy toimii laajasti Uudenmaan alueella.



Katja Pesonen
toimitusjohtaja, isännöitsijä
kauppatieteiden maisteri
KTM, BBA, IEAT, IAT, HHJ, HTHJ
040 722 0580
katja.pesonen@asuntomaisteri.fi
www.asuntomaisteri.fi

Kokonaisvaltaista kiinteistöhuollon palvelua yhden katon alta

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ennakoivaa ja monipuolista palvelua

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

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

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

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

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

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

Toimivin kiinteistöhuolto syntyy kuuntelemalla

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

– Mitä taloyhtiössä tehdään, millainen se palvelukuvaus on?

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

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





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

Raimo Rahkonen
Isännöitsijä, As Oy Metsäpurontie 20,
Helsinki

ABLOY® PULSE

Huoleton ja turvallinen lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä.

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

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

ABLOY

TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia

sekä huoltoa jo 20 vuotta.

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

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



PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

Suomen Ikkunasaneeraus Oy

Tarjouspyynnöt info@ikkunasaneeraus.fi

040 560 1491 | www.ikkunasaneeraus.fi

