



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2022
PIRKANMAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **PIRKANMAA 2022**

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Pia Tervo

Artikkelit: Marja Haavisto, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Pia Tervo

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2021

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2022



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

**Aseman
LUKKO**



**Ehkä myös hieman silkasta
rakkaudesta lukkoihin**



Avainhallinta

ABLOY **LOKI** **iLOQ**

info@asemanlukko.fi | Sorinkatu 3, 33100 Tampere
www.asemanlukko.fi

TALOYHTIÖN VAPAA TILA KUNTOILUKÄYTTÖÖN



Omasali Oy toteuttaa kuntoilutilat
eri kokoisiin 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



Kiinteistöpalvelu

TANTERE

**Asukasta kuunteleva
kiinteistöhuollon edelläkävijä**

100%



HUOLTOVARMUUS



VASTAUSVARMUUS



PALVELUVARMUUS



020 730 4990



www.tantere.fi

Tampere • Kangasala • Pirkkala

Hyviä ratkaisuja kiinteistölle



Kunnossapitosuunnitelman (PTS) ylläpito ja tarvittava päivitys ovat osa taloyhtiön suunnitelmallista toimintaa ja kehittämistä. Remontteja ja kunnossapitotoimenpiteitä ei kannata lykätä hamaan tulevaisuuteen niiden kalleuden pelossa tai ajatuksella, että eiköhän tässä pärjätä vielä jonkin aikaa. Jos näin tehdään, voivat korjaustoimenpiteet tulla taloyhtiölle paljon kalliimmiksi kuin mitä ne olisivat, jos toimeen olisi ryhdytty ajoissa.

Remontteja ja kunnossapitotoimenpiteitä on suunniteltava taloyhtiössä pitkäjänteisesti. Mitä taloyhtiössä on tehtävä tänä vuonna tai seuraavien vuosien aikana? Mitä asioita pitää tutkia ja selvittää ennen remonttihankeisiin ryhtymistä? Entä miten rahoitus hoidetaan?

Ajoissa liikkeelle lähteminen on tärkeää myös sen takia, että löydetään parhaat ratkaisut ja parhaat tekijät. Tämän vuoden Kiinteistöratkaisut -vuosikirjastamme löydät asiaa niin kiinteistöjen remonteista ja kunnossapidosta kuin myös hyviksi koetuista ratkaisuista ja alan osaajista.

Tehdään hyviä ratkaisuja kiinteistöillemme!

Petri Kaukonen

Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

3

HYVIÄ RATKAISUJA KIINTEISTÖLLE

Päätoimittaja Petri Kaukonen

7

PIHA & RAKENNUSHANKKEET

8

Piha-alue toimivaksi ja nykyaikaiseksi lakia unohtamatta

13

Sähköremontilla säästöä ja viihtyisyyttä

15

Koneurakointi Jari Niemelä Oy – Kunnollinen pohjatyö on avain kestäväan pihaan

16

Ilmajoen Teräsputkikaluste Oy – Jo yli 60 vuotta ulkokalusteita Ilmajoelta

19

ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA

20

Viistosateiden lisääntyminen koettelee julkisivuja – kunnon seuranta tärkeää

26

Kosteusvaurioiden korjauksessa viivyttely ei kannata

28

Vinyylitalo Oy – Huippukestävä vinyyli on helppoitoisin materiaali julkisivuihin ja aitoihin

30

Nokian Saneeraus Asiantuntijat Oy – Korjausrakentamisen palveluita 20 vuoden kokemuksella

31

Jytkyt Oy – Vinyylillä kestävä ja upea uusi julkisivu

32

Coating Source Oy – NowoCoat-tuotteilla pidennät katemateriaalin ikää

**33****LVI & ENERGIA**

- 34 Linjasaneeraukseen valmistautuminen ajoissa kannattaa
- 38 Energiatehokkuus on tiiviisti läsnä korjausrakentamisessa
- 42 Smart Heating – Taloyhtiöille valtavat säästöt hukkalämmön talteenotolla
- 43 Prolinesystems Relining Oy – Viemärisaneeraus päivässä
- 44 Vevox Oy – Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä, Vevox on se jotain
- 45 Brugg-Pema Oy – Laadukas putkisto taloyhtiön etuna

47**PALVELUT & ASUMINEN**

- 49 Olisiko aika kilpailuttaa siivouspalvelut?
- 53 Taloyhtiö korjausvelkaa taltuttamassa
- 58 Pirkanmaan Hissitekniikka Oy – Hissihuollot ammattitaitoisesti ja luotettavasti
- 59 RovaMatto Oy Pirkanmaa – Mattojen asiantuntija taloyhtiön palveluksessa

PALVELUMME ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE:

- PIHOJEN JA VIHERALUEIDEN SUUNNITTELU
- VIHHER- JA PIHARAKENTAMISEN PALVELUT
- LEIKKIALUEIDEN TARKASTUKSET JA RAKENTAMINEN
- PIHOJEN KAUSIHUOLTOSOPIMUKSET



**TAMPEREEN
VIHERRAKENNUS OY**

OTA YHTEYTTÄ: 044 529 6618

tero.ilomaki@tampereenviherrakennus.fi
www.tampereenviherrakennus.fi



Luotettava
Kumppani

Helppokäyttöisiä tilaratkaisuja.

www.kontti.fi

**VUOKRAA TAI
OSTA OMAKSI**

Toimitus koottuna
tai levyinä.
Kuljetamme perille.
Nouda ja vuokraa
traileri meiltä.



**Tilaa kevytkontti
heti paikalle!**

Soita 029 123 4300

Runsaasti eri kokoja, ikkuna- ja oviratkaisuja.



Insinööritoimisto
SEVIRE

Harkitsetko lämmitystavan vaihtoa?

Meiltä apua projektin eri vaiheisiin:

- Hankesuunnittelu
- Avustusten haku
- Tarjouskyselyt
- Mitoitukset
- Projektinjohto
- Suunnittelu
- Valvonta
- Käyttöönotto



TOIMISTO@SEVIRE.FI | 040 747 8660

SUUNNITTELUT.FI



PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Teksti: Pia Tervo

PIHA-ALUE TOIMIVAKSI JA NYKYAIKAISEKSI LAKIA UNOHTAMATTA

Piharemonttien suunnittelussa maalaisjärjellä pääsee pitkälle. Mikäli kuitenkin jokin turvallisuuteen liittyvä yksityiskohta mietityttää, apuna voi käyttää esimerkiksi järjestyslakia tai EU:n turvallisuusstandardeja.

Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** kertoo, että taloyhtiöiden pihoihin liittyviä vastuukysymyksiä esitetään heille melko harvoin. Taloyhtiöissä kaiki tiedostetaan, että kiinteistön haltija on yksityinen omistaja ja siten hänelle lankeava velvollisuus piha-alueiden turvallisena pitämiseen tulee suoraan järjestyslaista.

Taloyhtiön kevättalkoot on yksi tapa huolehtia turvallisuusasiat ajan tasalle. Tuolloin pihojen turvallisuusriskit kartoitetaan ja korjataan, esimerkiksi talven aikana hiekkalaatikoiden reunoista

esiin työntyneet naulat poistetaan tai lumikuorman alla rikkoutunut aita kunnostetaan. Monissa taloyhtiöissä nämä toimet kuuluvat huoltoyhtiöille.

– Yleisimmät turvallisuusriskit ovat jo tiedossa. Ymmärretään, että talojen katoilta ei esimerkiksi saa pudota asukkaiden niskaan mitään eivätkä pihat saa olla liukkaita kulkea. Monenlaiset turvallisuuden ylläpitoon liittyvät prosessit velvoittavat kiinteistön omistajaa vuosittain, mutta yleensä normaali huolellisuus ja maalaisjärki riittävät myös pihojen remontoitaessa, avaa Pynnönen.

EU-standardit toimivat hyvänä viitekehyksenä

Harmaita hiuksia ei piha-alueen lainmukaisuuden tavoittelussa kannata siis hankkia.

– Jos ei jossain tilanteessa tiedä, mikä on turvallista, niin EU:n standardeista voi asioita selvittää.

Standardit eivät kuitenkaan ole taloyhtiötä sellaisenaan velvoittavia, jos on ilmeistä, että taloyhtiön pihasta huolehditaan. Tällöin taloyhtiön edustaja kulkee säännöllisesti omassa pihassaan ja miettii alueen turvallisuutta. Ja kun piharemontin aika on käsillä, mietitään uudistuksia aina myös turvallisuuskäsitteistä.

Hyvä suunnittelu takaa yleensä toimivan ja turvallisen lopputuloksen. Suunnittelussa otetaan huomioon kuluttajaturvallisuuslaki, joka määrittää taloyhtiön leikkipaikan välineet kuluttajapalveluiksi ja kulutustavaroiksi, joiden laadulla on tietyt kriteerit. Taloyhtiön pihan tulee muiltakin osin olla turvallinen kaikenikäisille riippumatta siitä, minkä ikäisiä taloyhtiössä asuu tai kuinka vanha taloyhtiö on.

– Leikkipaikkojen turvallisuustekijöitä mietittäessä voidaan normaallilla päättelykyvylläkin päästä hyvään lopputulokseen. Suomessa asuinalue voi osaltaan määrittää ongelmat ja niiden ratkaisutavat. Esimerkiksi jos Suur-Helsingin ulkopuolisessa taloyhtiössä hiekkalaatikko on suojaton ja vetää puoleensa kissoja, laattikoon kannattaa tietenkin hankkia kansi.

Pihan lainmukaisuudella vähennetään onnettomuuksia

Jos taloyhtiön leikkipaikalla sattuu vahinko, yleensä ensimmäisenä selvitetään leikkivälineiden lainmukaisuus ja säännöllisten tarkastusten sekä huoltojen historia. Jos näissä havaitaan puutteita, korvausvastuu voi langeta taloyhtiön hallitukselle.

Jos hallituksessa on toimittu huolellisesti, niin Pynnösen mukaan korvausvastuu poistuu.

– Vahingon taustalla voivat nimittäin vaikuttaa muutkin tekijät. Asukkaiden pitäisi pohtia esimerkiksi sitä, minkä ikäiset lapset päästetään yksin leikkimään. Vanhemmillakin tulisi olla vastuuntuntoa. Jos lapsi esimerkiksi kiipeää leikkimökin katolle ja putoaa, vahingonkorvausvastuu ei ole taloyhtiöllä. Taloyhtiötä ei lain nojalla voida velvoittaa varautumaan leikkivälineiden tai muiden rakenteiden vääränlaiseen käyttöön, Pynnönen selventää.

Lähtökohtaisesti kiinteistön omistajan vastuu rajoittuu huolellisuuteen. Jos pihalla on huonokuntoinen keinu ja lapsi loukkaa itsensä, voidaan usein osoittaa, että keinua ei ole pyynnöistä huolimatta korjattu. Tällöin korvausvastuu on taloyhtiön edustajalla. Sama pätee pihan muihinkin rakennelmiin, kuten katoksiin ja telineisiin.

Mitä yllätyksiä suunnittelussa voi tulla eteen?

Piharemonttisuunnitelma on yleensä yhdessä laadittu ja jollain tavalla taloyhtiön asukkaiden näköinen. Ihan mitä tahansa ei kuitenkaan voida toteuttaa.

– Jos esimerkiksi asemakaavaan on määriteltä leikkipaikka, sen poistaminen on yleensä mahdotonta, sanoo Pynnönen.

– Kaavoittaja on aikoinaan suunnitellut alueelle leikkipaikan, jonka rakentaminen ja olemassaolo on voitu perustella pitkällä tähtäimellä. Hyväkuntoisella leikkipaikalla on taloyhtiön vetovoimaa kasvattava vaikutus lapsiperheiden silmissä. Jo kaavoituksen muutoksen yrittämisestä koituu kustannuksia, joten kannattaa miettiä, onko se ainoa vaihtoehto. Ratkaisuna tilanteeseen voisi olla vanhan leikkipaikan modernisointi tai muuttaminen enemmän taloyhtiön tarpeita vastaavaksi.

Pynnösen mukaan salaojien tarkistus ja kunnossapito ovat tärkeitä toimia piha-alueen huollettaessa ja korjattaessa.

– Joskus uudiskohteissakin kaivo voi sijaita eri paikassa kuin minne se on merkitty tai se voi jopa puuttua. Onkin erittäin tärkeää tarkistaa salaojien toimivuus ja se, että kaivot sijaitsevat siellä missä pitääkin.

»

MAANRAKENNUS- JA VIHERTYÖT MAA-AINESKULJETUKSET KASETTIAUTOLLA

STN-Maanrakennustekniikka Oy

050 534 0527 • seppo.niemela@stnmaanrakennus.fi

Asianajopalvelua kiinteistöasioissa



Lindblad

Puh. 020 749 8150

www.lindblad.fi

Helsinki • Mikkeli • Lappeenranta • Imatra • Joensuu • Tampere



KORJAUSRAKENTAMISEN AMMATTILAINEN

Päällystetyöt erilaisiin kohteisiin

- Pihat • Julkiset alueet • Torit • Kadut
- Korjaukset • Timanttisauhukset
- Suunnittelu ja neuvonta

Soita ja kysy lisää **0400 636 455**

Asfaltti Taskinen Oy, Polunmäenkatu 7 B 1, 33720 TAMPERE
www.asfalttirakennus.fi



- Piharakentaminen
- Salaoja- ja sadevesijärjestelmät
- Maa-ainesten toimitukset ja maanrakennustyöt



Pirkanmaan Kone- ja Huoltopalvelut

Hopeatie 17, 33470 Ylöjärvi
www.pkhpalvelut.fi

Ota yhteyttä ja kysy lisää! **0400 746 745**

Asianajotoimisto Suojanen & Alanen

Aleksanterinkatu 33 B, Tampere
P. 03 223 6311
toimisto@suojanen-alanen.fi
www.suojanen-alanen.fi



RUUTUMAA OY

PARKKIPAIKAT JA PIHA-ALUEET OVAT YKSI KIINTEISTÖN NÄKYVIMMISTÄ ALUEISTA.

- Me taas olemme parkkipaikkamalausten ja pysäköintialueiden kunnossapidon ammattilaisia.
- Kauttamme saat kaikki merkintätyöt maalaamalla tai massalla tehtynä.
- Huollamme, sekä rakennamme myös leikkipaikkoja ja muita ulko-alueita.
- Meiltä saat Puuha.com leikki-/pihatelineet asennettuna.

Lisätietoa www.ruutumaa.fi tai puh. 040 510 9497



Isännöitsijä ja hallituksen jäsen.

Teemme piha-alueiden ja pihakansien peruskorjaukset, ulkopuolen putkiremontit, radonpoistoprojektit ja monet muut maarakennus- ja saneerausurakat 50 vuoden kokemuksella.

Kysy lisää tarjouspyynnnot@thaavisto.fi tai 010 323 3390
Laskemme sinulle nopeasti hyvän tarjouksen.

MAARAKENNUS **50**
T. HAAVISTO OY **maata**
muokaten

Putkimiehentie 5, 36100 KANGASALA
Puhelin 010 3233 390

www.thaavisto.fi



Pixabay.com



Remontit kulkevat käsi kädessä

Teoriassa salaojat saavat kokonaan puuttua talosta, joka on rakennettu ennen salaojia edellyttäviä rakennusmääräyksiä. Salaojituksen kaltaiset lain vaatimat piha-alueen nykyaikaisremontit on kuitenkin pakko tehdä heti kun suunnitteilla on muita rakennuslupaa edellyttäviä laajoja töitä. Tällöin piha-alue saatetaan nykymääräysten mukaiseksi yhdellä kerralla kaikista niistä kohdista, joihin remontti ulottuu.

Taloyhtiön hakema rakennuslupa on siis osittain piharemontin kattavuuden lähtökohtana.

– Onhan muutenkin luontevaa tehdä ajankohtaisia korjauksia sen remontin yhteydessä, jolle haetaan rakennuslupaa. Jos rakennuslupa koskee esimerkiksi kattoremonttia, niin silloin salaojaremonttia ei tarvitse tehdä. Mutta jos haetaan lupaa sähkötöihin, esimerkiksi pihan valaistuksen uusimiseen, niin samalla on luontevaa laittaa myös uusittavan alueen lämmitystolpat ajan tasalle.

Kun remontti jo lähtökohtaisesti on kallis, ja joudutaan tekemään vaikeita päätöksiä sen suhteen, mitä taloyhtiö tarvitsee ja mitä ei, niin tietyt lakiuudistukset eivät remonttien maksajia ilahduta.

Tänä vuonna on esimerkiksi astunut voimaan laki, joka on osa EU:n energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoa. Se velvoittaa yli neljän autopaikan taloyhtiötä lisäämään maahan tarvittavat putkitukset ja kaapeloinnit sähköautojen latauspisteiden asentamista varten samalla kun alueella tehdään muita rakennuslupaa edellyttäviä pihatöitä.

Hyvä uutinen on kuitenkin se, että taloyhtiöt voivat saada ARAN tukea vanhojen autopaikkojen modernisointiin. ■

Lähde www.isannointiliitto.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



Kuljetukset kaikille teille



Vaihtolavat Maanrakennuspalvelut

- Muuttokuljetukset • Tavarakuljetukset
- Erikoiskuljetukset • Nosturit

Meiltä saat myös kaikki maa-ainekset

Toimitamme tavaraa talorakentamisen perustuksiin ja pihoille, kunnille ja yrittäjille.

Sora • Hiekka • Murske • Sepeli • Multa

Lämmitysöljyt yhdellä soitolla.



Kaikki yhdestä
numerosta:

03 38 38 200

www.tampereenktk.fi

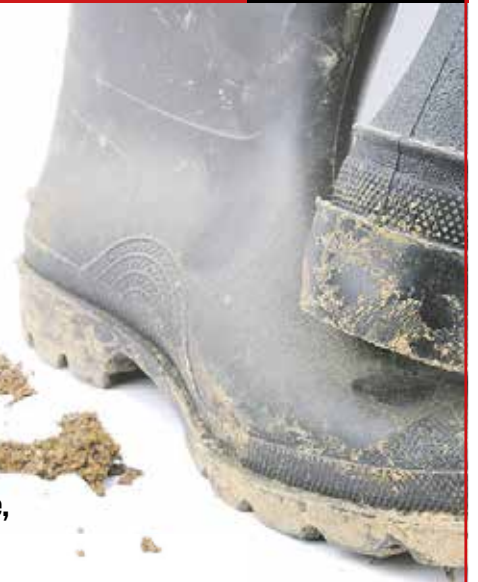
PIHAN PARHAAKSI.

Asfaltti ¹⁰
KYMPPI

SAPETTAAKO SORA, PÖLYÄÄKÖ PIHA, KULKEUTUUKO KURA? ASFALTOINTI AUTTAA.

Asfaltti Kymppi tekee taidolla asfalttoinnit taloyhtiöille, maataloille, ok-rakentajille, rakennusliikkeille, teollisuudelle ja kunnille.

Kysy tarjoust. Se kannattaa aina. Soita 010 2195 330*
tai ota yhteyttä sähköpostilla asfalttikymppi@kvl-tekniikka.fi



Asfaltti ¹⁰
KYMPPI

Ahteentie 1 C, 35300 Orivesi, Puh. 010 2195 330 ja 010 2195 200
asfalttikymppi@asfalttikymppi.fi www.asfalttikymppi.fi



SÄHKÖAUTOJEN LATAUSJÄRJESTELMÄT SEKÄ LATAUSASEMAT AMMATTITÄIDOLLA ASENNETTUNA KAIKKIIN KOHTEISIIN

Laatusähköari Oy

TAMPERE SEPÄNKATU 10, 33230 | 040 755 8847
AKAA YRITTÄJÄNTIE 2 E, 37910 | 0442 414 313

POSTI@LAATUSAHKARI.FI | WWW.LAATUSAHKARI.FI |  

Loistavaa
palvelua jo
10 vuotta!

PÄIVYSTYS
24/7

SÄHKÖASENNUKSET

ammattitaidolla Pirkanmaan alueella vuodesta 1991.

Myös sähköautojen latauspisteet!

puh. 050 328 8405
vesamatti.laine@kymppisahko.fi
www.kymppisahko.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI




PLUGIT™
www.plugin.fi

LATAA SÄHKÖAUTOSI

Turvallisesti ja yhdenvertaisesti

Varmistaaksemme toimivan sekä kustannustehokkaan latausjärjestelmän suosittelemme aloittamaan hankkeen taloyhtiön kiinteistön kartoituksella, jossa selvitetään lataustarpeet, sähköresurssit sekä kiinteistön tarpeet. Ota meihin yhteyttä, niin valitaan sopiva aika veloituksettomalle kartoitukselle!



Tuomas Lehto
050 570 5332
tuomas.lehto@plugin.fi

Pirkanmaa ja Kanta-Häme



Daniel Azoulay
050 344 9857
daniel.azoulay@plugin.fi

Pirkanmaa



Teksti: Marja Haavisto

SÄHKÖREMONTILLA SÄÄSTÖÄ JA VIIHTYISYYTTÄ

Taloyhtiön sähköremontti voi olla edessä, jos sulakkeet eivät kestä tai sähköturvallisuudessa huomataan puutteita. Sähköt uusitaan yleensä putkiremontin yhteydessä.

Sähköinfon tekninen asiantuntija **Henrik Rousku** kertoo, että sähköremontissa uusitaan yleensä talon pää- ja mittarikeskus, asuntoihin tulevat sähkönousut sekä asuntokohtaiset ryhmäkeskukset.

– Samalla voidaan asentaa suojajohdin ja vikavirtasuojaus keittiön ja kylpyhuoneen sähköihin sekä lisätä esimerkiksi kylpyhuoneeseen sähköinen lattialämmitys.

Hänen mukaansa seinärakenteita ei remontissa yleensä tarvitse avata, sillä uudet kaapeloinnit tehdään usein lista-asennuksena.

– Vanhat johdotukset kulkevat putkissa seinien sisällä ja vanhoja putkia voidaan usein hyödyntää, Rousku sanoo.

Miksi sähköremonttia tarvitaan?

Useimmiten sähköremontin taustalla on Rouskun mukaan sähkö-

verkon riittämätön kapasiteetti sekä asumismukavuuden ja sähköturvallisuuden parantamisen tarve, sillä eristeet vanhenevat ajan myötä ja liitokset voivat löystyä.

Myös sähkölaitteiden määrä ja sähkönkulutus ovat kasvaneet, eikä vanhoja sähköverkkoja ole yleensä suunniteltu kestämaan nykyisen kaltaista kuormitusta.

– Riittämätön kapasiteetti ilmenee usein siten, että huoneiston sulakkeita palaa, esimerkiksi kun liesi, astianpesukone ja pyykinpesukone ovat yhtä aikaa päällä, hän huomauttaa.

Rousku muistuttaa, että sähköjärjestelmä saattaa olla vielä täysin turvallinen käyttäessä, mutta nykyajan vaatimuksia se ei enää kailta osin vastaa.

– Mitään lakisääteistä vaatimusta sähköasennusten uusimiselle tietyn käyttöiän jälkeen ei ole. Myöskään nykyiset vaatimukset ei »

vät ole takautuvia, eli asennuksia ei ole pakko muuttaa nykyvaatimusten mukaisiksi, jos ne täyttävät asennusajankohdan vaatimukset, hän lisää.

Pistorasioiden tarve kasvanut

Remontin yhteydessä on suositeltavaa uusia joitakin sähköasennuksia. Pistorasioita tarvitaan nykyään selvästi aikaisempaa enemmän ja pistorasioiden riittämättömyydestä kertoo yleensä jatkojohdot runsas määrä.

Rousku kertoo, että vanhoissa asennuksissa asuntoihin ei esimerkiksi tule erillistä suojaadoitusjohdinta, joka liittyy erityisesti keittiön ja kylpyhuoneen sähköturvallisuuteen.

– Maadoittamattomat pistorasiat ovat jäämässä kokonaan pois käytöstä, minkä lisäksi lähtökohtaisesti kaikki uudet asennukset varustetaan vikavirtasuojauksella, hän kertoo.

Sähköremontti putkiremontin yhteydessä

Kiinteistön sähkö- ja antenniverkko kannattaa Rouskun mukaan yleensä uusia putkiremontin yhteydessä, jolloin se on käytännöllisintä ja edullisinta.

– Sähköremontissa jokaisen rapun kellarissa olevasta nousukuksesta tuodaan yleensä asuntokohtaiset kaapelit asuntojen sähkötauluille. Samoja reittejä voidaan käyttää sekä vesi- ja viemäriputkistojen että sähköjohdot vieniin, hän neuvoo.

Rousku kertoo, että sähköremontin osuus kustannuksista on melko pieni, jos taloyhtiön tehdään samalla linjasaneeraus.

Hän muistuttaa, että kiinteistön tele- ja antennikaapeleiden uusiminen on hänen tärkeää ja asukkaat arvostavat nopeita yhteyksiä.

– Dataliikenteen ja teräväpiirtotelevisiolähetysten vastaanotto kysyy kaapeloinnilta paljon suurempaa kapasiteettia kuin mitä 30 vuotta sitten osattiin edes kuvitella. Esimerkiksi nopea laajakaista on nykyisin tärkeä tekijä asuntoa hankittaessa ja sen vaatimat kaapelit on helppo vetää putkiremontin yhteydessä, Rousku neuvoo.

Milloin sähköremontti on ajankohtainen?

Vesi- ja viemäriputkille lasketaan tavallisesti eliniäksi noin 30–50 vuotta.

– Sähköjohdoille tällaista ikää on vaikeampi määrittää, Rousku toteaa.

Sähköasennusten kunto ja turvallisuus Rouskun mukaan kuitenkin heikenee jonkin verran kiinteistöjen ikääntymisen myötä.

– Asennusten ikä ja kunto vaikuttavat siihen, miten niitä voidaan hyödyntää. Parhaimmassa tapauksessa johtoja ei tarvitse vaihtaa ja selvittää pienillä lisäyksillä, mutta jos johdot pitää uusia, voidaan usein kuitenkin käyttää vanhoja asennusputkia, hän kertoo.

– Ennen 1950-lukua rakennetuissa taloissa esimerkiksi seinän sisällä olevissa putkituksissa kulkevat johtimet saattavat olla vielä kangaspäällysteisiä ja nämä kannattaa uusia, Rousku neuvoo.

Sähkötarkastukset osa taloyhtiön kunnossapitoa

Sähköturvallisuuslain mukaan kiinteistön tai rakennuksen haltijalla on velvoite huolehtia sähkölaitteiston riittävästä kunnossapidosta.

– Haltija on yleensä kiinteistön omistaja. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöissä omistajaa edustavat hallitus ja sen puheenjohtaja, Rousku sanoo.

Hänen mukaansa lakisäätien kiinteistön sähkölaitteiston määräraiskastusvelvoite ei koske kuitenkaan asuinrakennuksia.

– Jos asuinrakennuksessa on esimerkiksi yli 35A:n sulakkeilla varustettuja liiketiloja, on tällaisten tilojen sähkölaitteistoille tehtävä määräraiskastus.

Mikäli sähköjärjestelmissä on ilmennyt ongelmia tai rakennukseen on suunnitteilla isompia saneerauksia, Rousku suosittelee sähkö-

järjestelmien kuntotutkimusta.

– Kuntotutkimuksen perusteella selvitetään sähkö- ja telejärjestelmien kunto, mahdolliset sähköturvallisuuspuutteet sekä arvioidaan tarvittavat korjaustoimenpiteet.

Taloyhtiön valaistuksen uusimisella energiansäästöä

Kun taloyhtiön rakennuksia tai piha-alueita korjataan, samalla voidaan uusia valaistus. Muutosta kaivataan, jos valaistus tuntuu liian himmeältä tai valot toimivat huonosti. Lamppujen värisävyä muutamalla saadaan myös viihtyisämpi piha-alue. Valaistuksen uusimisella voidaan lisäksi tehostaa energiankäyttöä valitsemalla energiatehokkaampia lamppeja ja valaisimia.

– Suurin syy taloyhtiön valaisimien uusimiseen on yleensä riittämätön valoteho ja vanhojen valonlähteiden suuri energiankulutus verrattuna uusiin led-valaisimiin, Rousku kertoo.

Linjasaneerauksen yhteydessä uusitaan hänen mukaansa yleensä yleisten tilojen ja porraskäytävien valaistusta siten, että ne toimivat liiketunnistimella ja samalla vaihdetaan energiansäästövalaisimet. Vanhoissa taloissa ongelmana voi olla myös varaosien puute.

– Valaisimissa saattaa olla lasisia tai muovisia kupuja, joita ei ole enää saatavilla, joten niiden rikkoutuessa valaisimet pitäisi vaihtaa, hän lisää.

Sähköautoille latauspaikat taloyhtiön pihaan

Täyssähköautojen ja ladattavien hybridien määrä on viime vuosina lisääntynyt, ja monissa taloyhtiöissä suunnitellaan nyt latauspisteiden toteuttamista. Latauspisteet edellyttävät kuitenkin usein kiinteistön sähköjärjestelmien muutoksia.

– Sähköautojen lataaminen olemassa olevista autolämmitystolpista ei yleensä ole suositeltavaa, koska sähköautojen latauksessa kuormitus on pitkäaikaista ja jatkuva, Rousku muistuttaa.

Hän lisää, että myös sähkönsäätö laskuttaminen tolppakohtaisesti ei onnistu ilman teknisiä muutoksia.

– Latausjärjestelmää suunniteltaessa pitää selvittää, kuinka paljon sähköliittymä sekä pysäköintialueen keskus kestävätkä ja kuinka paljon yksittäinen lämmitystolppien linja kestä, Rousku neuvoo.

Sähkökeskuksen laajentaminen ja jopa liittymän suurentaminen saattavat olla tarpeen, mutta hänen mukaansa näitä ei kannata lähteä hädiköiden tekemään.

– Latauspisteratkaisuja on monenlaisia ja älykkäällä latausjärjestelmällä saattaa olla mahdollista hyödyntää jopa nykyistä sähkönsäätöä riittävästi ja sillä voidaan parantaa huomattavasti myös latausten jaksottumista.

Kannattaa siis selvittää nykyisen liittymän ja jakelun soveltuvuutta sekä älykkäämmän latausjärjestelmän soveltuvuutta. Tällöin vanhat sähkönsäätöjärjestelmät voivat Rouskun mukaan riittää ylittävänkin pitkään.

Ammattilaisen avulla sopiva ratkaisu

Monessa taloyhtiössä käydään tällä hetkellä keskustelua latausjärjestelmän hankkimisesta.

Rouskun mukaan asiassa kannattaa käyttää harkintaa ja pyytää apua ammattilaiselta.

– Sähkösuunnittelija osaa kertoa, onko järkevää alkaa uusimaan kaikkea eli vetämään uusia kaapeleita ja laittamaan uusia lämmitystolppia. On myös mietittävä, millaisella latausjärjestelmällä usean auton lataaminen yhtä aikaa onnistuu.

Hän kertoo, että latausjärjestelmiä tarjoavia yrityksiä on paljon ja heiltä löytyy aiheesta tietoa. Yritysten kautta hoituu myös laskutus eli lasku latauspisteiden käytöstä voidaan toimittaa suoraan asukkaalle. ■

Lähde: www.valaistustieto.fi

Kunnollinen pohjatyö on avain kestäväään pihaan

Hyvin tehty piha kestää katsetta ja käyttöä vuosikymmenet. Koneurakointi Jari Niemelä Oy tarjoaa maanrakennus- ja kaivinkonetöitä sekä viherrakentamista pitkällä kokemuksella, asiakkaan toiveet huomioiden.

Toimiva ja viihtyisä piha, joka kestää niin vuodenaikojen vaihtelut kuin muuttoautotkin, on tärkeä osa taloyhtiön vetovoimaa. Kuten rakennustakaan, kestävä piha ei voi kuitenkaan rakentaa huolimattomasti tehdyn pohjan varaan.

Koneurakointi Jari Niemelä tarjoaa maanrakennuksen osa- ja kokonaisurakointia salaojituksista aina rakennusten pohjatoihin ja viherrakentamiseen asti.

– Tarjoamme rakentajalle kokonaispakettia, jossa teemme kaiken tontin raivauksesta alkaen: kaadamme puut, kuorimme pintamaat pois ja teemme salaojat, sadevesiviemärit ja mahdolliset maalämpökentät, kertoo **Jari Niemelä**.

Yrityksen pääasiallista toiminta-aluetta on koko Pirkanmaa, etenkin Tampere ja sen lähiseudut.

Helppohoitoinen piha vaatii hyvän pohjan

Pitkän linjan toimijana Koneurakointi Jari Niemelä voi tarjota taloyhtiöille monipuolisen valikoiman maanrakentamisen ja viherrakentamisen palveluita. Yritys tekee ammattitaidolla muun muassa salaojat, sokkeleiden sisä- ja ulkopuoliset täytöt sekä tietenkin nurmikko-, istutus- ja kiveyspohjat.

– Olemme kaivaneet seinänvieruksia auki ja tehneet kosteuseritykset seinien maanalaisiin osiin. Monesti uusimme taloyhtiön pihan asfalttoinnit ja pintakerrokset, tai puramme pois vanhan leikkikentän ja rakennamme uuden turvallisen tilalle, mainitsee Niemelä esimerkkeinä.

Myös taloyhtiön sadevesijärjestelmä voi usein olla pahasti puutteellinen, ja toisaan kasvillisuus talon ympäristössä on päässyt villiintymään niin, että se on kasvaessaan tukkinut rakennukselle tärkeät salaojaputket.

– Poistamme rasittavan puuston rakennuksen ympäriltä ja kohdistamme istutukset istutusaltaisiin, niin ongelmat saadaan jatkossa ehkäistyä jo ennalta.

Taiten tehdyillä pohjatoilla ja oikein valituilla maa-aineksilla onkin suuri merkitys rakennuksen ja pihan kuntoon. Esimerkiksi kunnollinen lämpöeristys kaivannon pohjalla estää asfalttipihan routaaurioita, joita korjailtaessa pihasta tulisi pian kuin tilkkutäkki. Niemelä myös huomauttaa, että kiveyksiä ei kannattaisi tehdä helposti routivan savimaan päälle:

– Rakenteen alta pitää löytyä oikeanlainen kerrosvahvuus ja mahdollisesti lämpöeristys, että lopputulos saadaan viimeisen päälle. Muuten 2–3 vuoden päästä piha on taas saman näköinen.

Kun pohjatyöt tehdään kerralla kunnolla, siitä koituukin taloyhtiölle pidemmän päälle rutkasti säästöä: hyvin tehtyä pihaa kelpaa nimittäin katsella pitkään.

Hyvin suunniteltu pihasaneeraus tulee edulliseksi

Moni taloyhtiö haluaa pihansa olevan helppohoitoinen, toimiva ja edustava. Jari Niemelä painottaa, että pihasaneerauksen suunnitteluun tulisikin siksi kiinnittää huomiota.

– Kun kerralla tehdään kuntoon, piha kestää vuosikymmeniä.

Asiantuntemuksen ja kokemuksen lisäksi moni asiakas on kiitellyt Koneurakointi Jari Niemelän joustavuutta. Asukkaiden toiveet voidaan huomioida vielä työvaiheiden aikanaikin.

– Ja meillä on viherrakentamisessa se etu, että pystymme tekemään asiakkaille myös nurmikot, istutukset ja kiveykset, mitä ei moni muu rakentaja tee, Niemelä lisää. Niitä tarjotaankin hänen mukaansa monesti saman urakan liitteenä.

Yritys pystyy myös toimittamaan mullat, kuorikkeet ja kiviainekset omasta takaa.

– Siinä sitä säästöä haetaan. Moni tilaaja on kovin tyytyväinen, kun kaiken saa samasta paikasta eikä mitään tarvitse odotella. Eikä tule mitään lisätöiden lisätöitä, vaan taloyhtiö tietää kaikki kustannukset jo alun perin, kun hanketta lähdetään toteuttamaan.



Koneurakointi Jari Niemelä Oy
0400 913 159
jarikniemela@gmail.com
www.maanrakennusjariniemela.fi

Jo yli 60 vuotta ulkokalusteita Ilmajoelta

Ilmajoen Teräsputkikaluste valmistaa ulkokalusteita ammattitaidolla ja pitkällä kokemuksella. Perheyriyksen yli 60-vuotista historian kunnioittaa uusi ekologinen ja kestävä, massiivipuulementeistä ja teräksestä rakennettu PUISTO Collection.

Ilmajoen Teräsputkikalusteen valmistama Perinteinen Puistonpenkki saattaa hyvinkin löytyä Suomen jokaisesta kunnasta. Perinteinen Puistonpenkki on ollut mukana yrityksen valikoimassa koko sen jo yli 60-vuotisen historian ajan.

– Se on ollut hyvin suosittu vuosikymmeniä ja sitä on myyty ympäri Suomea, kertoo Ilmajoen Teräsputkikalusteen myyntijohtaja **Jussi Eväsoja**.

Yrityksen mallisto käsittää erilaiset ulkokalusteet, kuten penkit, pöydät, katokset, roskakorit, pyörätelineet ja tuuletustelineet. Mallistoa uudistetaan koko ajan, ja yrityksellä on oma verkkokauppa, josta kaikki tuotteet löytyvät.

Uusin PUISTO Collection kunnioittaa yrityksen pitkää historiaa. PUISTO on urbaani ja vastuullisesti valmistettu kalustemallisto. Malliston on suunnitellut muotoilutoimisto KO-HO, joka toimii nykyään samalla paikkakunnalla.

– Halusimme luoda malliston joka on monikäyttöinen, moderni ja ekologinen sekä ilmeeltään aito, pelkistetty ja selkeä. PUISTO:n suunnittelussa tärkeitä ovat olleet ympäristöystävälliset ja kestävät materiaalit, monikäyttöiset ja ihmisläheiset ratkaisut sekä selkeä, pohjoismainen muotokieli, Eväsoja kertoo.

Vahva osaaminen teräsputkien työstämisessä

Ilmajoen Teräsputkikalusteen tuotteet valmistetaan omassa tuotantolaitoksessa Ilmajoella.

– Valmistamme kalusteet materiaalivahvuuksista ja laadusta tinkimättä. Tuotteemme ovat varmasti hinta-laatusuhteessaan hyvin kilpailukykyisiä.

Jussi Eväsoja mainitsee Ilmajoen Teräsputkikalusteen kilpailuvaltiksi erinomaisen osaamisen teräsputkien taivutuksessa.

– Taivuttamalla saadaan hyvin vahvoja rakenteita. Tuotteidemme elinkaari päättyy lähinnä ilkkivaltaan tai vahinkoihin.

Myös kiertotalous on otettu huomioon tuotteissa. Yrityksellä on valikoimissaan esimerkiksi huoltovapaista kierrätysmuovilankuista valmistettuja penkkejä. Kierrätysmuovisten kalusteiden kysyntä on lisääntynyt huomattavasti.

Ulkokuntoilulaitteet sopivat senioreille

Taloyhtiöt hankkivat Ilmajoen Teräsputkikalusteelta pääasiassa vaikiotuotteita, kuten penkkejä ja kuivaustelineitä, mutta yritys toteuttaa lisäksi erilaisia tilaustöitä asiakkaiden piirustusten tai toiveiden mukaisesti.

– Olemme tehneet taloyhtiöille paljon esimerkiksi aitoja ja portteja. Meillä on ammattitaito valmistaa kalusteet vaativiinkin kohteisiin.

Oman tuotannon lisäksi Ilmajoen Teräsputkikaluste on ryhtynyt tuomaan maahan espanjalaisia Novatilu-ulkokuntoilulaitteita. Niitä ovat hankkineet pääasiassa kunnat, kyläyhdistykset ja hoivayritykset, mutta laitteet sopivat hyvin taloyhtiöillekin. Mallistossa on pal-

jon kuntoilulaitteita, jotka sopivat myös senioreille.

Jussi Eväsoja on kolmatta polvea perheyriyksen ruorissa. Hän uskoo pitkäjänteisen ja sitoutuneen tuotekehityksen näkyvän nimenomaan laadussa.

– Meidän kalusteemme kestävät vuosikymmeniä, Eväsoja sanoo.



PUISTO

Ilmajoen Teräsputkikaluste Oy
Jaakonkuja 1, 60800 Ilmajoki
p. 044 012 6990
jussi.evasoja@terasputkikaluste.fi
www.terasputkikaluste.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





KATOKSI OY

TARKASTUKSET

• Kuntotutkimukset • Vuototutkimukset

HUOLLOT

• Huoltosopimukset • Lumen pudotukset

KATTOREMONTIT

Soita ja kysy lisää: 045 162 0064 | www.katoksi.fi

VESIKATON TERVEYSTARKASTUS KATTOTOHTORILTA!

Tilaa! 020 799 1621

Meiltä myös

- Kaikkien katetyyppien korjaukset
- Vesikaton huollot
- Tiili- ja peltikaton maalaukset
- Kattoturvaluotteet
- Lumenpudotukset
- Rännien saneeraukset

Sähköposti:
myynti@kattoklinikka.fi

Chat:
www.kattoklinikka.fi



KATTOKLINIKKA OY
HYVINVOINTIA KATOLLE

KOLME ASKELTA VESIKATON YLLÄPITOON

**Kuka kävi
viimeksi
katolla?**

Tarkastamme, korjaamme ja huollamme taloyhtiöiden sekä kiinteistöjen katot katemateriaalista riippumatta Tampereella ja koko Pirkanmaan alueella.

Palveluvalikoimamme täydentävät mm. kattoremontit, lumenpudotukset, peltikattojen maalaukset, tiilikattojen pinnoitukset, vesikourujen saneeraukset sekä katon turvavarusteet. Muita kumppaneita katon kokonaisvaltaiseen kunnossapitoon ei siis tarvita.

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille kattotutka.fi

OTA YHTEYTTÄ
Kattotutka Tampere, 010 680 4040, tampere@kattotutka.fi

Puhelut kiinteistä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



KATTOTUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Teksti: Tiina Raatikainen

VIISTOSATEIDEN LISÄÄNTYMINEN KOETTELEE JULKISIVUJA – KUNNON SEURANTA TÄRKEÄÄ

Ilmastonmuutos koettelee julkisivuja yhä enenevässä määrin. Etenkin vanhempien, ennen vuotta 1989 rakennettujen kerrostalojen betonirakenteiden kuntoa tulisi seurata ja pitää yllä oikein ajoitetuilla huoltotoimenpiteillä.

Rakennuksen julkisivut suojaavat vesikaton ohella rakennusta luonnonvoimia vastaan. Ehjä ja toimiva julkisivu mahdollistaa miellyttävät, viihtyisät ja ennen kaikkea terveelliset sisäolosuhteet. Lisäksi julkisivu suojaaa rakennuksen muita osia vaurioitumiselta. Koska julkisivut ja parvekkeet ovat luonnonvoimien armolla olevia rakennuksen ”kuluvia osia”, niiden kuntoa tulisi seurata säännöllisesti. Näin ei kuitenkaan monissakaan taloyhtiöissä valittavasti vielä tehdä.

Rannikkomaiset olosuhteet sisämaahan

Tampereen yliopiston rakenteiden korjaamisen ja elinkaaritekniikan tutkimusryhmässä tutkijatohtorina työskentelevä **Toni Pakkala** selvitti väitöstudiumkseen ilmastomuutoksen vaikutuksia olemassa olevaan betonirakennuskantaan, sen vaurio- mekanismeihin ja vaurioitumisen nopeuteen. Ilmaston lämpeneminen ja talvien muuttuminen Suomessa sateisemmiksi vaikuttaa suuresti rakennusten kuntoon ja kunnossapitotarpeeseen, varsinkin, kun tulevaisuudessa julkisivujen ja parvekkeiden pinnoille tulee vielä selvästi enemmän viistosadetta kuin nykyisin.

Nykyisillä ilmastomuutosennusteilla ilmaston kosteusrasitustaso siirtyy pikkuhiljaa sisämaahan.

– Jo nykyäänkin ankarimmin rasitetut rakennukset rannikolla joutuvat tulevaisuudessa entistä suuremman viistosaderasituksen piiskaamaksi. Sisämaassa lähestytään puolestaan rannikon nykyisiä olosuhteita. Sademäärät kasvavat ympäri vuoden, mutta merkittävintä kasvu on talvikausina, jolloin lämpenemisen vuoksi sade tulee yhä useammin vetenä tai räntänä lumen sijaan, Pakkala sanoo.

Ankarimmin julkisivuja koettelee viime talven kaltainen talvisää, jossa sataa koko ajan vettä ja toisaalta yöaikaan seilataan pakkasen rajamailla. Kostuneet rakenteet eivät tällöin pääse missään vaiheessa kuivumaan. Jos julkisivusaumaukset ovat huonossa kunnossa, vesi saattaa myös päästä halkeamista ja raoista eristystilaan asti.

Pakkala sanoo, että nykymääräysten mukainen betonirakentaminen kestää kyllä muuttuvan ilmaston rasitukset. Vanhemmassa rakennuskannassa säilyvyysominaisuudet eivät sen sijaan ole olleet riittävällä tasolla, mikä johtuu rakennusajan puutteellisista tiedoista ja vaatimuksista.

Säilyvyysominaisuuksiltaan nykyiset vaatimukset täyttävää tasoa alettiin vaatia betonirakentamiselta vasta vuonna 1989. Suomen kerrostaloista yli puolet on rakennettu ennen sitä. – Olemassa olevasta vanhemmasta rakennuskannastamme huolehtiminen onkin yksi isoimmista haasteista tällä hetkellä. Tätä viestiä on yritetty viedä taloyhtiöihin jo -90-luvulta lähtien. Tähän saakka huoltotoimenpiteiden tekeminen ei ole kuitenkaan ollut monissa taloyhtiöissä vielä kovin säännöllistä eikä oikein ajoitettua, ja tulevaisuudessa tarve oikea-aikaisille huoltotoimenpiteille tulee vain lisääntymään, Pakkala toteaa.

Betonirakenteen vaurio kehittyy piilossa

Oikein ajoitetut huoltotoimenpiteet edellyttävät, että rakennuksen kuntoa seurataan säännöllisesti kuntotutkimuksilla. Betonirakenteessa vauriomekanismi kehittyy piilossa. Kun se alkaa näkyä ulospäin, on vaurioituminen jo usein niin pitkällä, että rakenteita joudutaan suojaamaan peittämällä tai jopa purkamaan. Säännöllisillä kuntotutkimuksilla ja oikein ajoitetuilla huoltotoimenpiteillä voidaan siten säästää huomattavasti korjauskustannuksissa.

Huoltotoimenpiteistä päätetään kuntotutkimuksen perusteella. Aina ei Pakkalan mukaan välttämättä tarvitse tehdä mitään. Joskus suositellaan parvekepintojen maalausta tai elementtisauvojen uusimista. Ne tulevatkin yleensä eteen huomattavasti aikaisemmin kuin muut korjaukset.

– Julkisivusaumaukset tulisi uusii tietyillä sykleillä, 10-15 vuoden välein. Jos saumauksessa on jossakin kohtaa halkeama, julkisivun pin

»



**HELPPO
KATTO
REMONTTI!**

**→ PARKE
RAKENNE OY**
www.parke.fi
☎ 040 192 5775



KATEPAK KATTAJA

**ONKO TALOYHTIÖSI KATTO
SANEERAUKSEN TARPEESSA?**

**KATTOSANEERAUKSET
AVAIMET KÄTEEN PALVELUNA:**

- KUNTOKARTOITUKSET
- VESIKATTOT JA VEDENERISTYSTYÖT
- SANEERAUSKOhteisiin
- HUOLTOSOPIMUKSET

Soita! 044 210 6720
PYYDÄ TARJOUS SANEERAUKSESTA!

KATEHUOLTO
Vuodesta 1982
katehuolto.fi | Tuomaalankatu 8, Tampere

Kattoremontit taloyhtiöille

PISA KATTOREMONTTI

PUH. 010 470 8999

WWW.PISAKATTOREMONTTI.FI

Pirkanmaan
Rakennuttamis- ja
Valvontapalvelu

Oy

- Urakkatarjouspyynnöt
- Kuntokartoitukset
- Hankesuunnitelmat
- Kilpailutukset
- Valvonta
- Vastaavan mestarin tehtävät

Laadukasta valvontaa lähellä

Heikki Mäenpää,
Rakennusmestari, 045 209 5300
heikki.maenpaa@pmaanrv.fi
Kangasalan tie 1067, 36200 Kangasala



- Peltityöt
- Kattoturvatuotteet
- Sadevesijärjestelmät

**URAKOIMME
AMMATTITAITIDOLLA
PELTI- JA HUOPAKATOT**

P. 040 558 8260
lahtenmaki@mansentimpurit.fi
www.mansentimpurit.fi

”Paljon ennalta ehkäisevää työtä on tehtävissä myös asianmukaisilla suojuuksilla.

Rakennuksen julkisivut suojaavat vesikaton ohella rakennusta luonnonvoimia vastaan. Ehjä ja toimiva julkisivu mahdollistaa miellyttävät, viihtyisät ja ennen kaikkea terveelliset sisäolosuhteet. Lisäksi julkisivu suojaa rakennuksen muita osia vaurioitumiselta. Koska julkisivut ja parvekkeet ovat luonnonvoimien armoilla olevia rakennuksen ”kuluvia osia”, niiden kuntoa tulisi seurata säännöllisesti. Näin ei kuitenkaan monissakaan taloyhtiöissä valitettavasti vielä tehdä.

Rannikkomaiset olosuhteet sisämaahan

Tampereen yliopiston rakenteiden korjaamisen ja elinkaari-tekniikan tutkimusryhmässä tutkijatohtorina työskentelevä **Toni Pakkala** selvitti väitöstutkimuksessaan ilmastomuutoksen vaikutuksia olemassa olevaan betonirakennuskantaan, sen vauriomekanismeihin ja vaurioitumisen nopeuteen. Ilmaston lämpeneminen ja talvien muuttuminen Suomessa sateisemmiksi vaikuttaa suuresti rakennusten kuntoon ja kunnossapitotarpeeseen, varsinkin, kun tulevaisuudessa julkisivujen ja parvekkeiden pinnoille tulee vielä selvästi enemmän viistosadetta kuin nykyisin.

Nykyisillä ilmastomuutosennusteilla ilmaston kosteusrasitustaso siirtyy pikkuhiljaa sisämaahan.

– Jo nykyäänkin ankarimmin rasitetut rakennukset rannikolla joutuvat tulevaisuudessa entistä suuremman viistosaderasituksen piikaamaksi. Sisämaassa lähestytään puolestaan rannikon nykyisiä olosuhteita. Sademäärät kasvavat ympäri vuoden, mutta merkittävintä kasvu on talvikausina, jolloin lämpenemisen vuoksi sade tulee yhä useammin vetenä tai räntänä lumen sijaan, Pakkala sanoo.

Ankarimmin julkisivuja koettelee viime talven kaltainen talvisää, jossa sataa koko ajan vettä ja toisaalta yöaikaan seilaan pakkasen rajamailla. Kostuneet rakenteet eivät tällöin pääse missään vaiheessa kuivumaan. Jos julkisivusaumatukset ovat huonossa kunnossa, vesi saattaa myös päästä halkeamista ja raoista eristystilaan asti.

Pakkala sanoo, että nykymääräysten mukainen betonirakentaminen kestää kyllä muuttuvan ilmaston rasitukset. Vanhemmassa rakennuskannassa säilyvyysominaisuudet eivät sen sijaan ole olleet riittävällä tasolla, mikä johtuu rakennusajan puutteellisista tiedoista ja vaatimuksista.

Säilyvyysominaisuuksiltaan nykyiset vaatimukset täyttävää tasoa alettiin vaatia betonirakentamiselta vasta vuonna 1989. Suomen kerrostaloista yli puolet on rakennettu ennen sitä. – Olemassa olevasta vanhemmasta rakennuskannastamme huolehtiminen onkin yksi isoimmista haasteista tällä hetkellä. Tätä viestiä on yritetty viedä taloyhtiöihin jo -90-luvulta lähtien. Tähän saakka huoltotoimenpiteiden tekeminen ei ole kuitenkaan ollut monissa taloyhtiöissä vielä kovin säännöllistä eikä oikein ajoitettua, ja tulevaisuudessa tarve oikea-aikaisille huoltotoimenpiteille tulee vain lisääntymään, Pakkala toteaa.

Betonirakenteen vaurio kehittyy piilossa

Oikein ajoitetut huoltotoimenpiteet edellyttävät, että rakennuksen kuntoa seurataan säännöllisesti kuntotutkimuksilla. Betonirakenteessa vauriomekanismi kehittyy piilossa. Kun se alkaa

näkyä ulospäin, on vaurioituminen jo usein niin pitkällä, että rakenteita joudutaan suojaamaan peittämällä tai jopa purkamaan. Säännöllisillä kuntotutkimuksilla ja oikein ajoitetuilla huoltotoimenpiteillä voidaan siten säästää huomattavasti korjauskustannuksissa.

Huoltotoimenpiteistä päätetään kuntotutkimuksen perusteella. Aina ei Pakkalan mu kaan välttämättä tarvitse tehdä mitään. Joskus suositellaan parvekepintojen maalausta tai elementtisaumojen uusimista. Ne tulevatkin yleensä eteen huomattavasti aikaisemmin kuin muut korjaukset.

- Julkisivusaumaukset tulisi uusii tietyillä sykleillä, 10-15 vuoden välein. Jos saumauksessa on jossakin kohtaa halkeama, julkisivun pintaa valuva vesi saattaa aiheuttaa todella suuren kosteusrasituksen seinärakenteen sisään. Saumauksia pystyy tarkkailemaan kuka tahansa. Jos näkee halkeaman jossakin, saumaus alkaa olla tiensä päässä.

Jos kuntotutkimuksessa todetaan vaurioita, tehdään pienempiä tai laajempia betonipaikkauskorjauksia ja esimerkiksi raudoitusten ruostumisesta johtuvia korjauksia. Paikkauskorjauksista seuraava askel on suojaavan rakenteen laittaminen vanhan rakenteen päälle, jolloin vanha rakenne jää kuiviin olosuhteisiin. Jos vaurio on niin pitkällä, ettei tämä enää auta, edessä on purkava ja uusiva korjaus.

Räystäät ja pellitykset suojaajina

Paljon ennalta ehkäisevää työtä on tehtävissä myös asianmukaisilla suojauksilla.

- Räystäät on vanhastaan hyväksi todettu tapa suojata rakennusta, mutta niiden hyödyntäminen unohdettiin tasakattohuumassa. Vaikka harjakattoa ei rakennettaisikaan, räystäiden leventämisel-

lä saadaan jo suojattua rakennusten eniten rasiitettuja ylänurkkia. Myös pellitysten ulosheittävyiden riittävyydellä ja kallistavuudella ja veden ohjauksella kosteusrasitusta pystytään yllättävän hyvin hallitsemaan. Kosteusrasituksen hallitseminen tulee huomioida myös korjaushankkeissa. Kun julkisivua uusitaan ja sen paksuus muuttuu, on tehtävä muutos myös räystäisiin. Nämä asiat kulkevat käsi kädessä.

Parvekkeita, jotka ovat julkisivuja vielä rankemmissa olosuhteissa, kannattaisi suojata parvekelasituksilla.

- Koko taloyhtiötä koskevaa parvekkeiden lasitushanketta saat- taan olla usein vaikea saada läpi, jos osalla on jo omatoimisesti hanki- tut parvekelasitukset. Olisi kuitenkin hyvä, että lasitukset saataisiin kaikille parvekkeille.

Miten usein kuntotutkimuksia sitten pitäisi tehdä? Ensimmäinen silmämääräinen kuntoarvio olisi Pakkalan mukaan hyvä tehdä 10-15 vuotta valmistumisen jälkeen. Sen perusteella voidaan suositella kuntotutkimuksen tekoa heti tai noin 10 vuoden päästä.

- Kuntotutkimuksia tehdään sen jälkeen noin 10 vuoden välein riippuen tietenkin, millaisia tuloksia niistä saadaan. Jatkuvasti niitä ei siis tarvitse tehdä.

Jos kuntotutkimusta ei talon olemassaolon aikana ole vielä tehty, sen teettämistä ei kannata silti lykätä huonojen uutisten pelossa.

- Jos 80-luvun talossakaan ei ole vielä kuntotutkimusta tehty, ei se tarkoita automaattisesti huonoja uutisia, vaan uutiset voivat olla myös positiivisia. Tärkeää on saada selville, mikä tilanne on ja miten julkisivuja jatkossa huolletaan, Pakkala toteaa.

- Taloyhtiöillä on isoja menoeriä. Säännöllisellä kunnon seuran- nalla voidaan varmistaa, etteivät kiireellinen putkiremontti ja julkis- ivuremontti tule yhdellä rysäyksellä.

»



 <p>TIILIKATTOPINNOITTEET</p>	 <p>PELTIKATTOMAAKIT</p>
 <p>VEDENERISTEET</p> 	<p>MDM HARJATIIVISTEET</p> 



Coating Source
Maali- ja pinnoitussovelluksia

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




JULKISIVU- JA PARVEKEKORJAUKSET



Pekka Koskinen, puh: 050 524 2612
 pekka.koskinen@remonttitalo.com
 www.remonttitalo.com



Täyden palvelun KATTOHUOLTO

- Tarkastukset
- Korjaukset
- Kausihuollot



Katso lisää BITUMIKATE.NET
HUOLTOPUHELIN 040 181 3230



KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
 RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Älä tilaa kuntotutkimusta säkissä – perehdy tilaajan ohjeeseen

Kuntotutkimuksen tekijää valittaessa on tyyppistä, että kuntotutkimustarjoukset eivät ole yhteismitallisia. Tarjoukset eroavat yleensä toisistaan sekä sisällöltään ja luotettavuudeltaan että hinnaltaan. Tilaajan ei ole useinkaan helppo tunnistaa, mikä saaduista tarjouksista soveltuu parhaiten hänen tapaukseensa. Silloin kuntotutkimuksen hinta muodostuu helposti keskeiseksi valintaperusteeksi. Tavoiteltaessa alhaista hintaa tarjottavien kuntotutkimusten sisältö tahtoo kevenyä ja samalla luotettavuus heikentyä. Tämä taas ei ole kiinteistönomistajien edun mukainen, koska heikkotasoinen kuntotutkimus voi johtaa vääränlaiseen korjaamiseen. Kuntotutkimuksessa saatu säästö voidaankin menettää moninkertaisesti kalliimman korjaamisen johdosta.

Kuntotutkimus on rakennuksen määräaikaikastus, joka tehdään, vaikkei vaurioita olisikaan nähtävillä. Betonille on rakennusmateriaalina luonteenomaista, että sen vauriot eivät usein näy pinnalle asti. Kuntotutkimuksessa otetaan aina betonin kunnan selvittämiseksi näytteitä pintaa syvemältä. Kuntotutkimuksen perusteella päätetään julkisivuille ja parvekkeille tehtävistä korjauksista sekä huoltotoimenpiteistä. Kuntotutkimusten aikataulusta tai laajuudesta ei ole taloudellisesti kannattavaa tinkiä, sillä tutkimuksen kustannukset ovat tyyppisesti alle 1 % sen pohjalta tehtävien korjausten hinnasta. Lisäksi ajoissa tehdyn kuntotutkimuksen pohjalta on mahdollista tehdä vaurioitumista hidastavia kevyitä huoltokorjauksia ja jopa välttää kalliita, laajamittaisia korjauksia. Kun vauriot näkyvät pinnalle, eivät kevyet huoltotoimet enää riitä hidastamaan vaurioita.

Suomen Betoniyhdistys ry toteutti yhdessä alan toimijoiden kanssa kehityshankkeen, jonka tuloksena julkaistiin vuonna 2012 ohjeet kuntotutkimusten tilaamista varten. Ohjeet päivitettiin saatujen kokemusten perusteella vuonna 2014. Betonijulkisivun kuntotutkimuksen tilaajan ohje löytyy Suomen Betoniyhdistyksen sivuilta.

www.betoniyhdistys.fi/media/julkaisut/betonijulkisivun-kuntotutkimus-tilaajan-ohje.pdf ■

JULKISIVU- URAKOINNIN AMMATTILAINEN

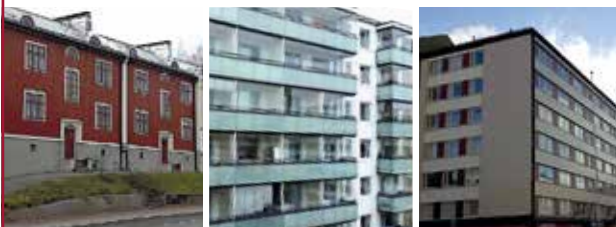
MAALAU- JA PINNOITUSTYÖ

M. KIVISTÖ OY

OLEMME KESKITTYNEET
KOKONAISVALTAISEEN
JULKISIVUSANEERAUKSEEN

- RAPPAUS- JA TASOITETYÖT
- MAALAUKSET
- LATTIAPINNOITUKSET
- JULKISIVUPUHDISTUKSET

Vahvaa osaamista 19 vuotta.



RANTATIE 1, NOKIA 0400 737 298 info@maalaujapinnoitustyo.fi

www.maalaujapinnoitustyo.fi



Remontoinnin ammattilainen palveluksessasi

- suurissa ja pienissä saneeraustöissä



kiinteistopalvelut@pkmkpalvelut.fi

www.pkmkpalvelut.fi



**Rappaus-, maalaus- ja
pinnoitustyöt sekä remontit**



040 503 2878

**Vasamajärventie 281,
33450 Siivikkala**

www.rappauspalvelu.fi

seppo.syrja@rappauspalvelu.fi

TERASSIT JA JULKISIVUT KUNTOON KESÄKSI



- markiisit
- kankaiden vaihdot
- huollot
- kaidekankaat
- parvekekaihtimet



Kysy tarjous paikalliselta
luotettavalta valmistajalta:

TAMPEREEN MARKIISI OY

Nuutisarankatu 35, 33900 Tampere
Puh. 010 292 2400, faksi 010 292 2409
myynti@tamar.fi www.tamar.fi





Teksti: Mari Pihlajaniemi

KOSTEUSVAURIOIDEN KORJAUKSESSA VIIVYTTELY EI KANNATA

Kosteusvauriot voivat olla seurausta monenlaisista ongelmista. Olipa niiden juurisyynä sitten mitä tahansa, taloyhtiön kannattaa tarttua toimeen hyvissä ajoin – toimenpiteiden lykkääminen kun todennäköisesti vain kasvattaa niiden hintaa.

Lehtori **Maarit Järvinen** toimii korjausrakentamisen koulutusvastaavana Turun ammattikorkeakoulussa. Opetustehtävien parissa aikaa on viettänyt jo kymmenisen vuotta, ja sitä ennen hän ennätti toimia 20 vuoden ajan muissa tehtävissä rakennusteollisuuden alalla.

Kosteusvauriot olivat Järvisen mukaan hyvin esillä jo hänen opiskellessaan rakennusalaa 1980-luvun lopulla.

– Nyt niihin on törmännyt vielä enemmän, kun kuljen opiskelijoiden kanssa työmailla uudis- ja korjauskohteissa.

Hän ei lähde kuitenkaan arvioimaan, ovatko asuinrakennusten kosteusongelmat varsinaisesti yleistyneet, vaikka ne ovatkin saaneet viime vuosina enemmän julkisuutta. Yksi vaikuttava tekijä niiden taustalla on kuitenkin rakennuskannan keskimääräinen ikä Suomessa: suuri osa rakennuksistamme alkaa yksinkertaisesti olla elinkaareltaan jo siinä vaiheessa, että korjauksillekin on enemmän tarvetta.

Kosteusvaurio voi lymytä pitkään rakenteissa

Kosteusvaurioita voivat aiheuttaa yhtä lailla esimerkiksi rakennusvir-

heet, vuodot vanhoissa putkissa, vuotavat vesikalusteet kuin vaikkapa kodinkoneen hajoaminen.

– Syitä on paljon. Joistain tilastoista olen lukenut, että kodinkoneiden vuodot ovat aika yleisiä, Järvinen mainitsee.

Vuotava pesukone havaitaan yleensä kuitenkin nopeasti – kuten myös lattiakaivon päälle simahtanut yösuihkuttelija.

– Toki ne voivat aiheuttaa isojakin korjauksia ja kuivatuksia, mutta ovat helposti havaittavissa, hän lisää.

Useimmiten Järvisen kohdalle sattuneet kosteusvauriot ovat aiheutuneet kuitenkin putkivuodoista.

– Putket kestävät noin 50 vuotta. Sitten kun niihin tulee vuotoja, se on usein sellaista piilevää, hän kertoo.

– Vanhoissa rakennuksissa putket kulkevat rakenteiden sisällä. Silloin vuotoja ei havaita niin nopeasti, ja ne ehtivät aiheuttaa vahinkoa pidemmän aikaa.

Kosteusvaurio voi lymyillä rakenteissa pitkään, ennen kuin veden huomataan tulevan läpi seinästä tai katosta. Putkien vuotaminen saate- taankin havaita sitä ennen esimerkiksi kasvaneesta vedenkulutuksesta.

– Se on sellainen asia, mitä pitäisi rakennuksen iän perusteella tutkia ja varautua, Järvinen sanoo. Jos rakennuksella alkaa olla jo ikää, vedenkulutustakin on siis aiheellista seurata tarkemmin.

Sisäilmaongelmat auttavat vaurioiden jäljille

Kosteusvauriot yhdistetään Järvisen mukaan usein sisäilmaongelmiin. Ne voivat auttaa taloyhtiötä pääsemään piilevienkin vuotojen jäljille.

– Taloyhtiössä havaitaan sisäilmaongelmaa ja jotain homeista hajua, mistä asia sitten lähtee liikkeelle, hän kuvailee.

Varsinkin vanhemmassa rakennuksessa ummehtunutta hajua voi kuitenkin aiheuttaa monikin asia. Järvinen kertoo, että pienempiä vuotoja voi olla useampiakin, ja samalla riittämätön ilmanvaihto voi aiheuttaa tukkoisuutta ja heikentää sisäilman laatua. Elementtiseinien saumat saattavat jo vuotaa tai ikkunapellit olla niin huonossa kunnossa, että niiden kautta seinärakenteeseen pääsee kosteutta.

Jotta kosteusvaurio voidaan korjata, sen alkuperä ja laajuus on selvitettävä.

– On aika haastavaa löytää, missä se vaurio kohta varsinaisesti on siellä rakenteissa. Tutkimusmenetelmät ovat onneksi vuosien mittaan kehittyneet paljon, toteaa Järvinen.

Putkiston kuntoa voidaankin hänen mukaansa nykyisin tutkia suhteellisen helposti kameralla. Elementtiseiniä voidaan lämpökuvata, jotta selviää, ovatko saumakohdat kunnossa tai onko elementtien sisään päässyt kosteutta.

– Märkätilojakin voidaan tutkia aluksi pintakosteusmittarilla ja etsiä, onko mahdollisesti jotain, mitä pitäisi tutkia tarkemmin.

Kuivattaminen on korjauksen pisin työvaihe

Kosteusvaurion korjaaminen ei käy aivan käden käänteessä. Usein samassa yhteydessä joudutaan kuivattamaan, purkamaan ja tekemään taas uudelleen puretut rakenteet.

Jos putki on vuotanut vettä jo pidemmän aikaa ennen kuin vuotoa edes havaitaan, sitä laajemmalle rakenteisiin kosteus on levinnyt – ja sitä isompi on korjaustoimenpide.

– Vaurion laajuus saattaa olla aika iso, mitä pidemmälle se päästään menemään, Järvinen toteaa.

Hän vakuuttaa, että kosteusvauriot pystytään kyllä tavallisesti korjaamaan hyvin. Kunhan vaurion juurisyy on saatu kuntoon, jälkien korjaamiseen voi riittää jo pelkkä kuivatus. Esimerkiksi kastunut välipohja saadaan usein kuntoon jo kuivattamalla se puhaltamalla lämmintä ilmaa.

– Vaatii hyvää valvontaa ja hyvää tekemistä, että saadaan varmasti kaikki kuivatettua, eikä tehdä niin, että vain vähän puhalletaan.

Järvinen painottaa, että korjauksessa olisi kuitenkin aina syytä saada pois mahdollisesti vaurioitunut kostea materiaali. Jos kosteus on päässyt muhimaan rakenteissa niin pitkään, että niihin on muodostunut mikrobikasvustoa, se osuus materiaalista on poistettava.

Vaurioiden laajuus tulisi selvittää hyvin. Pintapuolisia korjauksia saadaan pahimmillaan korjailla taas parin vuoden päästä uudelleen.

Ennakoiva kunnossapito ja kunnan seuranta avuksi

Yksinkertainen, mutta sitäkin toimivampi keino kosteusvaurioiden välttämiseksi on teettää taloyhtiössä säännöllisin väliajoin kuntoarvio, jossa rakennusta tarkastellaan aistinvaraisesti.

– Siitä saa ainakin tiedon, että mikä osa rakennuksesta on kohta menossa korjausvaiheeseen, toteaa Järvinen. Kuntoarviosta selviää, olisiko esimerkiksi vanha katemateriaali jo aika uusia, jotta kosteus ei pääsisi sen kautta rakenteisiin.

Järvinen painottaa ennakoivan kunnossapidon ja korjausten merkitystä kosteusvaurioiden torjunnassa. Hän muistuttaa asunto-osakeyhtiölain velvoittavan taloyhtiötä pitkäjänteisyyteen ja suunnitelmallisuuteen kiinteistön kunnossapidossa.

– Julkisivuelementit pitäisi tarvittaessa uudelleensaumata, ettei sitä kautta tule kosteusvaurion riskiä, hän mainitsee esimerkkinä.

Kaikilla materiaaleilla, olipa kyseessä sitten julkisivu tai joku muu, on kuitenkin oma elinkaarensa:

– Elinaikaa saa jatkettua vähän sillä kunnossapidolla, mutta jos sain vaiheessa se pitää vain vaihtaa uuteen.

Pihan puolella Järvinen neuvoa varmistamaan, että pihakaivot ovat auki ja piha-alueen kallistukset kunnossa, jolloin hulevedet kulkevat pois päin rakennuksesta. Myös salaojien kuntoa on hyvä tarkastella säännöllisesti, jotta taloyhtiön piha ja rakennuksen perustukset pysyisivät kuivana.

Pienemmälläkin ylläpitotoimilla voi olla suuri vaikutus:

– Pidetään vaikka räystäät puhtaina ja tyhjennetään niistä lehdet ja muut roskat, että vesi pääsee kulkemaan eikä tule vesipatoja.

Korjausten lykkäämisellä turha tavoitella säästöjä

Koska moni kosteusvaurio saa alkunsa viallisesta kodinkoneesta, taloyhtiön asukkaillakin on oma roolinsa niiden torjumisessa.

– Mielellään oltaisiin kotosalla, kun pesukoneet pyörivät, Järvinen suosittelee. Hän korostaa, että asukkaiden velvollisuus on ilmoittaa heti, jos he havaitsevat merkkejä mahdollisesta kosteusvauriosta. Näin taloyhtiökin saisi hyvissä ajoin tiedon ongelmista ja ehtisi reagoimaan niihin, ennen kuin tilanne pahenee.

Järvinen toteaa, että monessa taloyhtiössä käydään kuitenkin kovaakin taistelua säästöistä ja korjauksiin ryhtymisestä. Korjauksia ei silti kannattaisi lykätä.

– Jotkut ovat sitä mieltä, ettei tarvita korjauksia ja että tällä menään vielä pitkään, mutta kyllä hintalappu vain kertautuu, mitä pidemmälle siirretään.

Vaikka viivytely lisää lopullisten korjausten hintaa, sitä tapahtuu harmillisen usein. Järvinen kertoo törmänneensä monta kertaa vakaviinkin vesivaurioihin taloyhtiöissä, joissa on yhä ollut vanhoja kylpyammeita eikä kunnollista vedeneristystä.

– Aina kun vettä otetaan rajummin tai loiskitaan, kaikki menee naapureihin alakertaan, hän kuvailee. Noissakin taloyhtiöissä kosteusvaurioita on kuitenkin tyydytty korjailemaan vain huoneisto kerrallaan sen sijaan, että märkätilat ja niiden vesieristeet olisi laitettu kerralla kuntoon. ■

Rakennusalan palvelut uudisrakentamisesta remonteihin

- Kuntotarkastukset
- Home- ja kosteusvauriokorjaukset
- Työnjohto ja valvonta



LEHTINIEMI TAISEI OY Ltd

Korpikatu 4, 37130 NOKIA
0400 636 068 | jyrki@taisei.fi

Pirkanmaan Kiinteistö- ja Sisäilmatutkimus

Sisäilma- ja kiinteistötutkimukset Tampereen seudulla

RTA-sertifiointi

0400 786 772

asiakaspalvelu@kiinteistojasisailma.fi
www.kiinteistojasisailma.fi

Huippukestävä vinyyli on helppohoitoinen materiaali julkisivuihin ja aitoihin

Laadukas vinyyliverhous kestää edustavana vuosikymmenet, säästää lämmityskuluissa ja on edullinen huoltaa. Ulkonäöltään Vinyylitalon vinyyliverhous muistuttaa vastamaalattua puuverhousa.

– Vinyyliverhous on kuin tuulettuva sadetakki talon päällä. Oikein asennettuna vinyyliverhous säästää alla olevia rakenteita ja pitää ne kuivina, Vinyylitalo Oy:n omistaja Jukka Toivola tiivistää. Varsinkin ilmastomuutoksen tuomat rakentamisen haasteet vinyyliverhous ratkaisee yllättävänkin helposti rakennuksen ulkokuoren osalta.

Helposti asennettava vinyyliä maksaa suunnilleen saman verran kuin puuaita, mutta kestää kauniina vuosikymmenestä toiseen. Puuaita kestää 8–15 vuotta ja se pitää maalata muutama vuoden välein. Vinyyliä vaatii vain pesua aika ajoin.

Vinyylitalo Oy on alan markkinajohtaja ja tekee kokonaisvaltaisia julkisivuremontteja ja aitaremontteja taloyhtiöihin koko Suomen alueella.

Tehty pohjoisen olosuhteisiin

Vinyyliverhous- ja aitamateriaalit on kehitetty Kanadassa Suomea vastaaviin olosuhteisiin.

– Vinyyliverhous on suosituin pientalojen verhoustapa Pohjois-Amerikassa ja Kanadassa. Pohjoisen oloihin kehitetty tuote löi siellä läpi jo 1970–80-luvulla. Pienrakentamisessa vinyylipintoitteen osuus on tietyillä alueilla 85 prosenttia kokonaisrakentamisesta, Toivola toteaa.

Kanadassa kehitetyt Mittenin laadukkaat ulkoverhoukset kestävät kovaakin pakkasta eivätkä kärsi nollan molemmin puolin sahaavista keleistäkään, kuten perinteiset puuverhoukset. Vinyylistä tehdyt verhous- ja aitatuotteet ovat iskunkestäviä, pitkäikäisiä, edullisia ja lähes huoltovapaita.

Vinyyli sopii yhtä hyvin myös kerros- ja rivitalojen julkisivumateriaaliksi. Vinyyliverhousten pitkä käyttökokemus takaa tuotteiden kestävyys ja luotettavuuden. Vinyylipaneeleilla on 50 vuoden valmistajan takuu ja vinyyliadoilla 25 vuoden takuu.

Merkittävät elinkaarisäästöt huoltokustannuksissa

Taloyhtiö saa Vinyylitalolta helposti kokonaispaketina niin ulkoverhoukset, ikkunat kuin vinyyliaditkin.

Läpivärjätty ja UV-suojattu vinyylipaneeli ei vuosien varrella haalistu merkittävästi eikä kovetu, hilseile tai lohkeile. Vinyyli-

tuotteet eivät kaipaa vuosikymmenen välein toistuvia huoltomaalauksia. Tämä tuottaa merkittävät säästöt rakennuksen julkisivujen ylläpito- ja huoltokustannuksissa vuosikymmeniksi eteenpäin.

Kosteus ei imeydy vinyyliin eikä siirry eteenpäin vinyylin läpi, kuten puuverhouksessa voi tapahtua. Puuverhous imee kosteutta itseensä, jolloin puu turpoaa, mikä rasittaa maalipintoja. Kovilla sateilla kosteus imeytyy sekä puu- että betonipintoihin ja siirtyy rakenteisiin. Tämä on etenkin ilmastomuutoksen tuoma haaste, joka kannattaa kaukonäköisesti ottaa huomioon tulevaisuuden huoltokustannuksia silmällä pitäen.

Vinyyliverhous asennetaan tuulettuvan rimarakenteen päälle irti seinäpinnasta, jolloin verhouksen alla oleva seinärakenne tuulettuu aivan samoin kuin puuverhouksessa.

Jos seinäverhous tai aita likaantuu, lika voidaan pestä helposti painepesurilla ja soveltuvilla puhdistusaineilla ilman suuria ylläpitokuluja. Suomessakin löytyy esimerkkejä ulkoverhouksista ja aidoista, jotka ovat säilyneet kauniina ja kestävinä jo vuosikymmeniä.

Hankintahinnaltaan Vinyylitalon vinyyliverhous on samaa luokkaa kuin tavallinen puuverhous. Vinyyliverhous on kuitenkin heti asennuksen jälkeen käyttövalmis. Mitään viimeistelymaalausta ei asennuksen jälkeen tarvita, kuten puuverhouksessa.

Lämpöeristys paranee samalla

– Vanhat eristeetkin toimivat paremmin vinyyliverhouksen alla. Esimerkiksi purueristeinen vanha talo siirtää kosteutta talon sisälle tai pururakenteisiin, jos seinä on pitkään märkä. Vinyyliverhouksella saadaan kosteus estettyä, jolloin purun eristävyys paranee ilman lisäeristämistäkin, ja verhoilun ja vanhan seinän välissä oleva tuuletusrako toimii ilmapatjana ja eräälaisena eristävänä rakenteena. Vinyyliverhous antaa myös tuulensuojan. Moni asiakas on antanut palautetta, että purueristeinen vanha talo ei enää viilene niin nopeasti tuulella kuin aikaisemmin, Toivola kertoo.

Ulkoverhousa vaihdettaessa on usein helppo uusia samalla kertaa myös ikkunat ja asentaa seiniin lisäeristystä. Näin varsinkin vanhan kiinteistön energiatehokkuus paranee huomattavasti ja lämmityskulut pysyvät kohtuullisina. Vinyylitalo tekee

Vinyyliä ei lahoa, vain pesu tarvittaessa riittää pitämään sen uuden veroisena.

yhteistyötä Suomen johtavien ikkuna- ja lisäeristetoimittajien kanssa, joiden valikoimasta löytyy kaikki tarvittava kohteeseen kuin kohteeseen.

Uudemmillekin julkisivuille helppo kohennustapa

Vinyylitalo on remontoanut jopa 1990- ja 2000-luvun taloja, joissa julkisivut on pitänyt jo verhoilla uusiksi. Talojen julkisivut ovat kohtuneet aivan uudelle laatutasolle.

– Niihin on vain tehty tuuletusrimoitus seinään ja vinyyliverhous sen päälle. Tämän aikakauden taloihin ei ole yleensä tarvinnut laittaa lisäeristystä. Huonokuntoisen betonielementin pintaan voidaan propata koolaus suoraan kiinni ja siihen vain kiinnitetään uusi vinyyliverhous päälle. Vinyylilevyt painavat kaksi kiloa neliöltä eli ne voidaan kiinnittää hyvinkin kevyellä rimoituksella kestävästi betonielementteihin. Rakenteelta ei vaadita suurta kantokykyä, Toivola sanoo.

Vinyyliraaka-ainetta ei ole tehty öljystä, vaan vinyyli on PVC:tä, joka on lähes 60-prosenttisesti suolaa ja 40-prosenttisesti maakaasun sivutuotetta. Vinyyli on huonosti palava tuote,

joka ei itsessään ylläpidä tulta palotilanteessa, joten vinyyli on esimerkiksi puuta turvallisempi verhousmateriaali.

Helposti pystytettävä vinyyliaita

Vinyyliä ei paina paljon, joten se ei vaadi yhtä tukevia perustuksia kuin puuaita ja säästää näin kuluja perustuksessa. Aidat on myös kohtuullisen helppo asentaa itse.

– Vinyylitalon aita on luultavasti markkinoiden tukevin ja kestävin. Aitaprofiilimme ovat huomattavasti paksumpia kuin useilla vastaavilla tuotteilla. Saatavilla on profiilien sisään myös alumiinituki tukevuutta lisäämään, Toivola sanoo.

Malleja on useita ja uusin niistä on vinyylipaneelilla päällystetty paneeli-aita, jossa on myös useampia väri vaihtoehtoja.

– Tuotteemme onkin asennettu Suomessa jo tuhansiin kohteisiin ympäri maata ja todettu toimivaksi näissä Pohjolan vaativissa olosuhteissa. Korona-aikana myyntimme taloyhtiöihin on nelinkertaistunut, ja kokemukset ovat olleet erittäin hyviä, Toivola toteaa.

Lisätietoja: www.vinyylitalo.fi / www.vinyyliaidat.fi

040 530 0955
vinyylitalo@vinyylitalo.fi



Tässä taloyhtiössä vanha asbestilevy vaihdettiin huoltovapaaseen Vinyylitalon verhoukseen.

Korjausrakentamisen palveluita 25 vuoden kokemuksella

Vesivahingon sattuesssa nopeus on valttia. Nokian Saneeraus Asiantuntijat voi tehdä samalla käynnillä vahinkokartoituksen, ottaa lain vaatimat haitta-ainenäytteet ja tiedottaa taloyhtiötä tilanteesta, jolloin korjaustoimenpiteet voidaan käynnistää ripeästi. Myös purku-urakointi, rakenteiden koneellinen kuivaus ja jälleenrakennustyöt hoituvat Nokian Saneeraus Oy:n kautta.

Taloyhtiöiden putkistojen vuotovahingot eivät ole viime vuosina ainakaan vähentyneet. Pirkanmaallakin on useita asuinalueita, joiden rakennuskanta on ehtinyt jo siihen ikään, että korjattavaa löytyy.

– Toiset taloyhtiöt hoitavat kiinteistöään hyvin ja pystyvät toimimaan ennakoivasti, mutta on taloyhtiöitä, joissa on korjausvelkaa, toteaa Nokian Saneeraus Asiantuntijoiden yrittäjä **Jari Karjalainen**.

Jos kiinteistöä ei hoideta ennakoiden, kasvava korjausvelka alkaa näkyä taloyhtiössä lisääntyvinä putkivuotoina ja kosteusvaurioina. Samalla taloyhtiön rahaa haaskataan toistuvasti kalliisiin vesivahinkojen korjauksiin.

Kartoitus, purku- ja kuivaustyöt sekä korjaukset samalta toimijalta

Jari Karjalaisella on takanaan jo 25 vuoden kokemus korjausrakentamiseen liittyvistä asiantuntijatehtävistä etenkin kosteusvaurioiden ja vesivahinkojen osalta, mutta myös rakennuttamispuolen tehtävistä. Juuri pitkä ja monipuolinen kokemus herätti hänessä ajatuksen kokeilla siipiään yrittäjänä.

Nokian Saneeraus Asiantuntijat Oy:n toiminnan keskiössä ovat vahinkokartoitukset, asbesti- ja haitta-ainekartoitukset, kosteuskartoitukset ja -mittaukset. Yritys tekee myös rakenteiden kuivaustöitä, vahinkosaneerauksia ja konsultoi rakennuttamiseen liittyvissä kysymyksissä, toimialueenaan koko Pirkanmaan talousalue. Yritys on viime aikoina panostanut varsinkin kuivauspuolen urakointiin ja kalustoon.

– Asiakkaat ovat pitäneet siitä, että meiltä saa monta palvelua kerralla, kertoo Karjalainen.

Monipuolisuus onkin ollut Nokian Saneeraus Asiantuntijoiden kilpailuvalttina heti toiminnan alusta alkaen. Taloyhtiö saa yrityksen kautta kokonaispaketin, joka kattaa sekä kartoituksen, kuivauksen, purkutyöt että jälleenrakennuksen. Työvoimana toimivat yrityksen omat työntekijät, sekä tarpeen vaatiessa luotetut yhteistyökumppanit.

Karjalainen toimii hankkeen vastaavana henkilönä ja tietää kiinteistön tilanteen, joten asiakkaalla on aina tavoitettavissaan sama tuttu henkilö, jolta saa tietoa korjauksen etenemisestä.

– Tiedonkulku on tärkeä asia, sitä ei pysty ikinä korostamaan liikaa, hän toteaa.

Ennakoimalla taloudellista kiinteistönpitoa

Tunnolliset taloyhtiöt teettävät Karjalaisen mukaan paljon kosteuskartoituksia ennakoivassa mielessä, esimerkiksi valmistautuessaan

tulevaisuudessa hämmöttävään putkiremonttiin.

– Halutaan selvittää jo hankesuunnitteluvaiheessa, missä kunnossa pesuhuoneet ovat rakennus- ja kosteusteknisesti. Se voi osaltaan vaikuttaa tulevan putkiremontin toteutustapaan.

Vahinkokartoituksella puolestaan selvitetään vahinkojen laajuus silloin, kun vesivahinko on jo tapahtunut.

– Kun tilanne saadaan ensin hallintaan, kartoituksella päästään rajaamaan vahingon laajuus ja määrittelemään toimet, joilla rakenteita aletaan purkamaan, kuivaamaan ja korjaamaan, kuvailee Karjalainen.

Hyvä kartoitus auttaakin taloyhtiötä mitoittamaan, rajaamaan ja kohdistamaan korjaukset oikein:

– Ei korjata liian vähän eikä liian paljon. Tärkeää on myös korjata ensin vika eikä oiretta. Jos seinästä vuotaa vesi läpi, ei ole mitään järkeä vain maalata seinä. Pitää ottaa tilanne haltuun ja selvittää, mistä se vesi tulee.



Nokian Saneeraus Asiantuntijat Oy
jari.karjalainen@nsaoy.fi
p. 040 515 5979
www.nsaoy.fi



Vinyylillä kestävä ja upea uusi julkisivu

Parkanolainen Jytkyt Oy on asentanut vinyyliverhouksia jo yli 20 vuotta, ja hyvin kokemuksiin. Vinyyliverhouksen monet hyödyt on huomattu taloyhtiöissäänkin.

Vinyyliverhoukset ovat olleet parkanolaisen Jytkyt Oy:n päätuote yrityksen alusta asti.

– Meillä on tässä kotipaikkakunnalla vanhimmat vinyyliverhoukset, jotka on tehty yrityksen perustamisvuonna 2000. Materiaalin suhteen ei ole ollut minkäänlaisia ongelmia, asiakkaat ovat olleet pelkästään tyytyväisiä. Erään kerrostalon parvekkeissa oli ollut vinyyliverhousta 15 vuotta, ja kun taloyhtiöön neljä vuotta sitten tehtiin julkisivuremontti, taloyhtiö halusi vinyyliverhouksen koko rakennukseen, yrittäjä **Juho Jyttilä** kertoo.

Pirkanmaalla ja Satakunnassa toimiva Jytkyt Oy on tehnyt paljon vinyyliverhouksia taloyhtiöihin. Vinyyliverhaus onkin vaivatonta ja kustannustehokas ratkaisu moniin ongelmapaikkoihin, kuten vanhojen kiinteistöjen rapautuneisiin betonipintoihin.

– On myös ollut aika paljon kalkkihiekkatiilellä tehtyjä vanhoja kerrostaloja, joita olemme pinnoittaneet vinyylillä. Tyypillinen ongelma on, että tiilen pinta kuoriutuu kosteudesta ja pakkasesta joutu-

siin. Materiaalilla voi verhoilla muun muassa pyörä- ja roskakatoset, katoilla olevat hissikonehuoneet sekä korkeat sokkelit. Myös parvekkeiden etulevyt, kaiteet, seinät ja alakatot on kätevä kaunistaa vinyylillä.

Asennuskohteesta riippumatta vinyyli kestää käytössä haalistumatta, sillä materiaali on läpivärjättyä. Ulkonäöltään puuverhousta vastaavasta vinyylistä löytyy useita väri vaihtoehtoja.

Vinyyliverhoustuotteita tehdään monissa eri maissa. Jytkyt Oy käyttää vain kanadalaisvalmisteista vinyyliä, koska Kanada on ainoa maa, joka on asettanut materiaalille tiukat laatuvaatimukset.

– Muun muassa pakkaskestävyys on standardoitu. Kanadalaisen vinyyliverhaus on Suomen oloissa toimivin.

Materiaalilla on 50 vuoden takuu, ja lisäksi Jytkyt antaa asennustöilleen viiden vuoden takuun.

– Vuoden 2020 alusta saakka vinyyliverhausmateriaali on ollut omassa maahantuonnissamme. Tulemme jatkossa panostamaan tuotteeseen entistä enemmän, onhan meillä siitä jo yli 20 vuoden kokemus! Olemme aina mielellämme auttamassa taloyhtiön julkisivuremontin kaikissa vaiheissa, myös lupa-asioissa, Juho Jyttilä lupaa.

Täydellinen suoja kosteudelle ja tuplasuoja tuulelle

Tiivis vinyyli suojaa rakennusta ulkoa tulevalta kosteudelta täydellisesti. Kosteusvaurioita tai homehtumista ei tarvitse pelätä, sillä vinyyliverhouksen rakenne on tuulettuva.

– Rakenteisiin jätetään aina rako, joten ilma pääsee kiertämään.

Vinyyliverhoilun yhteydessä on mahdollisuus parantaa myös lämmöneristystä. Vinyyliverhouksen alle voidaan lisätä esimerkiksi Isover Facade tuulensuojaeriste.

– Vinyyliverhouksella ja tuulensuojalevyllä saadaan myös kaksinkertainen tuulensuoja, mitä esimerkiksi puuverhaus ei anna.

Nopea julkisivuremontti ilman huputuksia

Vinyyliverhaus on hyvä valinta julkisivun saneerausmateriaaliksi myös keveytensä takia. Vinyyliverhaus painaa vain noin 1,7 kiloa neliötä kohti.

– Kevyt materiaali ei rasita vanhoja, ehkä jo ennestään hauraita rakenteita. Esimerkiksi korjausrappaukset tahtovat tässä mielessä olla riskialttiita rakenteita.

Vinyylin parhaita puolia ovat kuitenkin kestävyys ja huolettomuus. Vinyyliverhaus jatkaa julkisivun elinkaarta helposti vuosikymmenillä. Koska vinyyliverhaus on täysin huoltovapaa, taloyhtiö säästyy sen osalta kaikilta lisäkuluilta.

– Merkittävä etu on sekin, että vinyylin asentaminen on suhteellisen nopeaa. Taloon ei tarvita minkäänlaisia huputuksia, joten asukkaita ei häiritä tarpeettomasti.

Parvekkeet helposti edustuskuntoon vinyylillä

Kokonaisten julkisivujen lisäksi vinyyli sopii mainiosti osaverhouk-



Jytkyt
OY

VINYyli
VERHOUS.fi

010 338 8979
0400 744 797
jytkyt@jytkyt.fi
www.jytkyt.fi
www.vinyyliver-
hous.fi

NowoCoat-tuotteilla pidennät katemateriaalin ikää

Katon säännöllinen puhdistus ja huoltomaalaus sekä kunnossapito suojaa katemateriaalia ja koko kattoa sään sekä erilaisten kasvustojen rasituksia vastaan. Vuosikymmenten tuotekehitykseen pohjautuvien ja ammattikäytön suunniteltujen Nowocoat -tuotteiden joukosta löydät yhdessä kattourakoitsijan kanssa oikeat tuotteet katollesi ja varmista kiinteistöllesi parhaan suojan aurinkoa, sadetta, lunta ja muita ilmaston rasituksia vastaan.

Tiilikatteen sanotaan kestävän keskimäärin jopa 50 vuotta, mutta se edellyttää katon säännöllistä huoltoa ja vaurioituneen pinnan uusimista oikeilla tuotteilla. Jos päällisin puolin ehjältä näyttävän tiilikatteen alkuperäinen pinnoite on päässyt vaurioitumaan, tarttuu lika ja sammal sekä muu kasvusto nopeasti tiileen saaden huomattavaa aikaa isompiakin vaurioita.

Peltikattokin tarvitsee suojaa vedeltä ja kosteudelta. Maalikalvon vauriot altistavat peltikaton nopealle korroosiolle, joka voi aiheuttaa rakenteellisia vesikattovaurioita ja suuria kustannuksia kiinteistön omistajalle.

Tiilikaton kestävyys turvataan laatutuotteilla

Pinnaltaan virheetön ja ehjä betonitiili voidaan puhdistaa kevyesti painepesulla, jonka yhteydessä sammalta tai muuta irtoainesta poistetaan mekaanisesti. Huolellisesti puhdistettu katemateriaali käsitellään tiilelle hellävaraisella NowoClean-kasvustonestoaineella, joka puhdistaa ja poistaa piiloon jääneen kasvuston mahdollisimman tehokkaasti sekä palauttaa katteen pH-arvon ja emäksisyyden lähes alkuperäistä.

Hyväkuntoisille tiilikatoille suositeltavat värikkömät, vettä ja likaa hylkivät NowoDry-käsittelyaineet estävät veden imeytymistä betonitiileen. Käsitelty katemateriaali kuivuu nopeammin sateen jälkeen hidasten tuhoisan kasvuston uusitumista ja rapautumista sekä pidentäen katon elinikää.

NowoCoat-tiilikattopinnoite puolestaan soveltuu kaikkien markkinoilla olevien betonisten kattotiilien pitkäaikaiseen suojaamiseen. Uusimpaan pinnoitusteknologiaan perustuva NowoCoat-tiilikattopinnoite on yhdistelmä kolmea eri sideainetta joiden korkea pitoisuus takaa laadukkaan ja erittäin kestävä lopputuloksen tiilikaton pinnoitukselle.

Tiilikattopinnoite levitetään korkeapaine-ruiskulla hyvin pes-

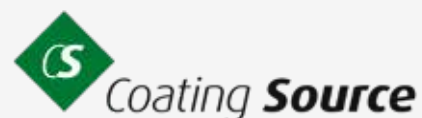
tyyn ja kasvustonestoaineella käsiteltyyn betonitiileen kahteen kertaan. Maalauksessa tiili saa upean värin lisäksi uuden teknisen pinnan, joka palauttaa tiilen toiminnallisuuden alkuperäiseen tasoon vuosi kerrallaan. Tiilikaton maalaus tulee normaalisti ensimmäistä kertaa kysymykseen silloin, kun katolla on ikää 15–25 vuotta, tai kun katemateriaalin suojaava maalipinta on päässyt vaurioitumaan.

Erinomaista korroosion suojaa peltikatolle

NowoCoat on kehittänyt kaksi uutta maalinpinnoitetta peltikattojen huoltomaalaukseen ja korroosionsuojaukseen. Huolto- ja uusiosmaalaukseen suunniteltu vesipohjainen NowoCoat Roof Top WB -peltikattopinnoite omaa erinomaisen tartunnan ja ruosteeston erilaisilla pelti- ja teräspinnoilla. Jos katto kaipaa erityistä suojaa ja kesto, on kaksikomponenttinen Nowo Metal Roof Top 2K oikea valinta katon suojaamiseen. Peltikaton huoltomaalaus tulee normaalisti tehdä 10–15 vuoden välein, tai kun maalipinnassa havaitaan vaurioita.

Varmista oikeanlainen huolto katollesi

Coating Source Oy:n valikoimassa on ammattilaiskäyttöön suunniteltuja tuotteita, jotka valmistetaan korkeimpien laatustandardien mukaisesti parhaista mahdollisista raaka-aineista. Suunnittelemaalla huoltotoimenpiteet yhdessä ammattilaisen kanssa voit varmistaa juuri oikeanlaisen huollon kattosi tarpeisiin. Tiedustelee omalta paikalliselta urakoitsijaltasi katon huoltoa ja Nowocoat-tuotesarjaa sekä muita Coating Source Oy:n kattotuotteita. Oikeilla materiaaleilla voit pelastaa huonokuntoisenkin katon ja suojata koko kiinteistön sään ja ilmaston rasituksia vastaan.



Maahantuo, kouluttaa ja myy
Nowocoat-tuotteet
www.coating-source.com



**LVI &
ENERGIA**



Teksti: Marja Haavisto

LINJASANEERAUKSEEN VALMISTAUTUMINEN AJOISSA KANNATTAA

Remonttitarve saattaa paljastua kiinteistössä tehdyn kuntoarvion
perusteella, jos vesi- ja viemärijärjestelmässä on havaittu puutteita.

Tulevina vuosina yhä useampi kiinteistö on linjasaneerauksen edessä.

– Tähän asti putkiremontteja on tehty paljon taloihin, jotka on rakennettu ennen vuotta 1965, ja seuraavaksi paino siirtyy 70- ja 80-luvun taloihin, kertoo LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen**.

Linjasaneerauksessa uusitaan nimensä mukaisesti putkien nousulinjat. Yleensä remontti koskee viemäreitä ja vesijohtoja, mutta samalla voidaan tehdä muitakin kiinteistön kuntoa parantavia töitä. Aina putkistoa ei tarvitse vaihtaa, vaan toisinaan riittää myös viemärien saneeraus.

– Usein taloyhtiöissä mennään sillä, mikä on putkistojen takia pakko tehdä, toteaa Mäkinen.

Hän kannustaa miettimään, voisiko samaan aikaan teettää muutakin remonttia.

– Asuntoon tulee kuitenkin häiriötä putkiremontista, joten on fiksua tehdä samalla myös muita huoneistokohtaisia remontteja. Lisäksi asukkaalle tulee säästöä verrattuna siihen, että teettäisi ne erikseen.

Milloin putkiremonttia tarvitaan?

Jotta voitaisiin välttää mahdollisia vahinkoja, joita huonossa kunnossa oleva putkisto voi aiheuttaa, vesi- ja viemärijärjestelmä kannattaa uusida tai kunnostaa riittävän ajoissa. Asia on ajankohtainen, kun rakennuksella on ikää noin 30–50 vuotta.

Mäkinen kertoo, että tyypilliset haasteet liittyvät teknisessä mielessä putken materiaalin kestävyyskykyyn.

– 40- ja 50-luvulla on tehty valurautaviemäreitä ja 60- ja 70-luvun taitteessa on alettu yleisesti käyttää muoviviemäreitä eli 70-luvun alusta muovi alkoi olla jo tavallinen viemärien materiaali, hän tietää.

Valurautaputken seinämä syöpyy aikaa myöten, ja putki saattaa alkaa vuotamaan. Usein asukkaat huomaavat putkivuotoja, ja taloyhtiössä on saatettu alkaa ihmettelemään, miksi paikkauksia on jouduttu tekemään lyhyen ajan sisällä useamman kerran.

– Kiinteistön ylläpito ja huolto alkavat silloin selvittää asiaa. Kannattaa kuitenkin tehdä jo ennakkoon selvitystä ja seurata tilanteen kehittymistä, neuvoo Mäkinen.

Putkiremontin monet hyödyt

Sen lisäksi, että vesi- ja viemärijärjestelmän oikea-aikaisella uusimisella voidaan välttää vahinkoja, putkiremontista on paljon muitakin hyötyjä. Asunnon arvo nousee, asumismukavuus paranee ja kodin ilme kohenee.

– Koska putkiremonttia ei voi jättää tekemättä, asiaan kannattaa suhtautua niin, että sitä vastaan ei voi eikä kannata taistella, opastaa Mäkinen.

– Kannattaa mieluummin keskittyä niihin kivoihin asioihin, joita remontin jälkeen on luvassa. Jos putkiremonttiin yhdistetään kylpyhuone- ja keittiöremontti, saadaan toimivammat tilat ja arki helpottuu. Uudet laatat ja esimerkiksi vettä säästävät vesikalusteet ovat mukava lisä, ja samalla voi tuoda kotiin hieman ylellisyyttä.

Mäkinen muistuttaa, että korjauskustannukset tulevat pienenevän remontin jälkeen, ja asukkaiden huoli putkien toimivuudesta jää pois.

Putkiremontin myötä myös kiinteistön energiatehokkuutta saadaan parannettua muun muassa säättämällä lämmitysjärjestelmää, asentamalla huoneistoihin vesimittarit, uusimalla patteritermostaatit ja eristämällä putkistoja.

Remonttiin valmistautuminen

Kun taloyhtiön putkiremonttitarvetta aletaan kartoittamaan, on hyvä varautua pitkään suunnitteluajkaan. Remontin tarvetta ja ajankohdtaa arvioidaan, tehdään tutkimuksia ja osakaskyselyjä. Mäkinen kertoo, että suunnitelman tekninen laatiminen ei vie

PUTKITYÖ A. SALOJÄRVI PUH. 040 4120 478 KAIKKI LVI-TYÖT

Käyttövesi- ja/tai lämpöjohtoremontit
Lämmityslaitteasennukset, LTO-järjestelmät
KKL-pätevyys luokka A

insinööri-toimisto asalojarvi.fi



Unelmiesi putkiremontti

PIRKANMAAN VANHIN PUTKILIIKE
Ammattitaitoa ja kokemusta vuodesta 1952

• Putkiremontit • Lämmitysjärjestelmät
• Vedenmittausjärjestelmät



Kangasalan Putkilämpö Oy
p. 020 766 9270
www.putkilampo.com

Hanakat

Putkiremonttien ammattilainen Pirkanmaalla

Lupaamme sinulle sujuvan remontin ja laadukkaan lopputuloksen. Toimintamme kivijalka on ammattitaitoinen ja vastuullinen henkilökunta. Pidämme aikataulut ja laskutamme vasta, kun työ on hyväksytty.

**TILAA ILMAINEN
ARVIOKÄYNTI,
SOITA 040 559 6568**

*"Teen aina asiakkaalle
niin kuin itselle tekisin
omassa kodissa."*
LVI-asentaja Harri Isotalo



LVI-KURIKKA OY
Huolto ja asennus

Kivilähteentie 10 | Puh. arkisin 8-16 | Päivystys muina aikoina | www.lvikurikka.fi
33470 Ylöjärvi | 040 559 6568 | 010 322 5130

Panasonic
heating & cooling solutions

AQUAREA



Ilmalämpöpumppuja Pirkanmaalla

Myymme ja asennamme energiatehokkaita Panasonic vesi- ilmalämpöpumppuja.

Asennuspalvelu Mäntylä Oy

myynti@asennuspalvelu.net
Janne Mäntylä 040 840 9802

välttämättä kovin kauaa, mutta keskustelut taloyhtiön kanssa eivät käy aina nopeasti.

– Taloyhtiön päätöksenteko saattaa kestää, kun asiaa pyöritellään, hän sanoo.

Mäkinen muistuttaa, että joskus ei vain ole aikaa pitkälle suunnitteluvaiheelle. Jos vuotoja on ilmennyt paljon, täytyy remontti tehdä niin nopeasti kuin pystyy.

Kun on päädytty siihen, että putkiremontti on taloyhtiössä ajankohtainen, kannattaa teettää putkiston tarkempi kuntokartoitus. Siinä selviää yksityiskohtaisesti putkiston kunto ja korjaustarpeet.

– Kartoitus toimii taloyhtiön sisäisen päätöksenteon pohjana, hän kertoo.

Toteutusmuodon valinta

Putkiremontti voidaan toteuttaa monella eri tavalla. Jos putkistolle tehdyssä kuntotutkimuksessa on huomattu isompia mekaanisia ongelmia, on viisasta uusia putket kokonaan. Jos taas ongelmat ovat pienempiä, riittää kevyempi saneeraus. Korjausmenetelmiä on useita ja niitä voidaan myös yhdistää, jotta säästetään juuri kyseiseen kohteeseen paras lopputulos. Nykyään onkin hyvin yleistä yhdistää erilaisia tapoja.

Toteutustavan valintaan vaikuttavat muun muassa kiinteistön kunto, ikä sekä talotekniset ratkaisut.

– Putkiston materiaali ja sen kunto sekä putkiston sijainti vaikuttavat menetelmän valintaan. Uusi putki on aina teknisesti parempi, Mäkinen muistuttaa.

– Myös remontin aiheuttamat kustannukset ja asennusaika vaikuttavat toteutustavasta päätettäessä.

Putket uusiksi

Perinteisessä putkiremontissa vanhat putket puretaan ja tilalle asennetaan uudet. Putkistot voidaan uusia entisille tai uusille paikoille, ja uusien putkien käyttöikä on noin 50 vuotta. Putkiremontti kestää rakennuksen koosta riippuen yleensä 3–18 kuukautta.

– Yleensä ihmiset eivät ole valmiita muuttamaan, minkä takia taloyhtiössä päätetään tehdä tilapäisjärjestelyjä. Silloin asuimukavuudesta täytyy tinkiä. Esimerkiksi jokaiseen huoneistoon voidaan tuoda kuivakäymälä ja suihkutiloja järjestää kellariin, Mäkinen kertoo.

– Putkiremontti voidaan tehdä linja kerrallaan. Kun yhden rapun osalta tulee valmista, on mahdollista, että niissä asunnoissa voi jo asua normaalisti, vaikka muualla talossa remontti olisi vielä kesken, hän lisää.

Pinnoitusmenetelmät

Mäkinen kertoo, että sukutus ja sujutus sopivat hyvin valurautaviemäreihin.

– Muoviviemäreissä sukituksen jälkeistä kestoa on vaikea arvioida, koska siitä on vielä toistaiseksi vähän kokemusta. Materiaalien yhteensopimisen kanssa voi ilmetä myöhemmin yllätyksiä.

Sukituksessa vanhaa viemäriä ei korvata uudella, vaan sukitetaan puhallettavalla sisäkerroksella, jolloin putkeen muodostuu uusi pinta.

– Materiaali on muovi- tai lasikuitupohjaista ja se vaihtelee valmistajasta riippuen, kertoo Mäkinen.

Sukitusta varten putkiston on oltava riittävän hyvässä kunnossa, että se kestää puhdistamisen ja huuhtelun. Kylpyhuoneita ei tarvitse uusia ja sukitukseen ei mene kovin kauaa.

Viemäri voidaan korjata sisäpuolelta myös sujutuksella.

– Sujutuksessa viemäriin laitetaan uusi sisäputki, joka muodostaa yhtenäisen pinnan, ja se painetaan vanhan putken sisäpintaa vasten, Mäkinen kuvailee.

– On olemassa myös ruiskuvalumenetelmä, jossa muovimassaa ruiskutetaan putken sisäpintaan, hän lisää.

Asennuselementit

Putkistot voidaan uusia lisäksi teollisesti valmistetuilla asennuselementeillä, jotka sisältävät valmiin uuden putkiston: vesi- ja lämpöjohdot ja lisäksi tarvittaessa ilmanvaihtokanavat sekä sähköjohdot. Elementit voidaan asentaa kylpyhuoneeseen, porraskäytävään tai joskus kiinteistön ulkoseinälle. Asennuselementtien etuja ovat myös helpommat korjaus- ja huoltotoimenpiteet sekä nopeampi asennus.

– Tänä päivänä asennuselementtejä käytetään paljonkin, etenkin vesijohtojen asennuksessa. Viemäreiden sijaintia on vaikeampaa muuttaa, koska niiden kaltevuuden on pysyttävä oikeana, Mäkinen sanoo.

– Näitä näkee varsinkin 70-luvun taloissa ja menetelmänä se on edullisempi. Rakenteita ei tarvitse uusia, ja kytkennät tehdään vanhoja rakenteita hirveästi rikkomatta. Porrashuoneesta putki on yleensä helppo vetää kylpyhuoneen puolelle.

Koska asennuselementtejä käytettäessä saadaan kokonaan uusi putkisto, on niiden käyttöikä noin 50 vuotta.

Vakuutusturvakannattaa selvittää

Vaikka putkiremontti aiheuttaa asukkaille haittaa, ja sen ajankohdasta tekisi mieli lykätä, on hyvä ottaa huomioon, että vakuutusyhtiö ei korvaa sellaisia vahinkoja, jotka johtuvat korjausten laiminlyönnistä. Vuotovahingot syntyvät yleensä hitaasti, ja ne eivät siksi ole aina korvattavia.

Ennen toteutustavan valintaa on hyvä tarkistaa vakuutusyhtiöstä, miten eri tavoilla toteutettu putkiremontti vaikuttaa vakuutuksiin. Putkien uusiminen on vakuutuksen kannalta eri asia kuin pinnoitusmenetelmällä korjattu putkisto. Kun vuotoriski pienenee, se näkyy myös vakuutusmaksuissa.

Avointa keskustelua taloyhtiössä

Asukkaan olisi aina hyvä ilmoittaa huoltoyhtiölle, jos huomaa jotakin ongelmia putkistossa. Näin lisääntyneet ongelmat saadaan tietoon, ja niiden perusteella voidaan lähteä kartoittamaan putkiremontin mahdollista tarvetta.

– Taloyhtiössä kannattaa pysähtyä näihin asioihin ja käydä keskustelua. Tämä on asia, josta ihmisillä ei yleensä ole omakohdasta kokemusta. Porukka on hyvä valmistella henkisesti putkiremonttiin ja selvittää, mitä mukavaa siitä seuraa, Mäkinen kannustaa. ■

Lähde: www.lvi-tu.fi, www.ymparisto.fi, www.isannointiliitto.fi, www.if.fi



Satpa

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](tel:0404116317)



KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Saneeraustarvetta?

- LVI-suunnittelu
- IV- & KVV-työnjohto
- Energiaselvitykset & -todistukset

www.lamplan.fi

myynti@lamplan.fi
050 511 7755



lamPlan



Teksti: Mari Pihlajaniemi

ENERGIATEHOKKUUS ON TIIVIISTI LÄSNÄ KORJAUSRAKENTAMISESSA

Nykymääräykset velvoittavat parantamaan rakennusten energiatehokkuutta luvanvaraisten korjausrakennushankkeiden yhteydessä silloin, kun se on teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti järkevää. Kun esimerkiksi 1960 - 1980-luvulla rakennetussa kerros- tai rivitalossa koittaa remontin aika, päästään tekemään myös energiansäästötoimia.

Viime vuonna valmistunut Suomen pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategia koskee vuoden 2020 alkuun mennessä valmistuneita asuin- ja palvelurakennuksia, joita Suomessa on yhteensä 1,4 miljoonaa. Pois on rajattu muun muassa vapaa-ajan asunnot, teollisuusrakennukset ja maatalouden tuotantorakennukset.

Strategian tavoitteena on erittäin energiatehokas rakennuskanta ja rakennusten hiilidioksidipäästöjen vähentäminen vuoden 2020 alusta 90 prosenttia vuoteen 2050 mennessä.

Ja miksi näin? Pelkästään rakennusten lämmityksen osuus on vajaa 30 prosenttia Suomen kokonaisenergiankulutuksesta. Lisäksi

asuin- ja palvelurakennusten lämmitys aiheuttaa vuodessa noin 7,8 Mt hiilidioksidipäästöt. Hahmottamisen helpottamiseksi kyseessä on siis noin 17 prosenttia koko Suomen nykyisistä hiilidioksidipäästöistä.

Tampereen ammattikorkeakoulun Rakennetun ympäristön ja biotalouden lehtori **Eero Nippala** oli mukana laatimassa edellä mainittua korjausrakentamisen strategiaa ympäristöministeriön tilaaman ja Motivan, VTT:n ja TAMKin toteuttaman REMPPA-hankkeen puitteissa.

– Pääperiaate energiatehokkuuden parantamisessa pitää olla, että sitä kyseistä järjestelmää ollaan korjaamassa muutenkin, ja siinä samassa parannetaan sen energiatehokkuutta, hän painottaa.

Vaikka kirittävää riittää, suuri osa rakennuksen energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä kannattaa siis toteuttaa vasta sitten, kun remontille on muutenkin tarvetta rakennuksen teknisen kunnon perusteella. Nippala huomauttaa, että jos taloyhtiö haluaa tavoitella energiansäästöä, esimerkiksi poistoilmalämpöpumpun tai aurinkopaneelit voi tuki asentaa kiinteistöön milloin vain.

Asuinrakennuksissa on suuri energiansäästöpotentialia

Rakennukset jaotellaan energialuokkiin A:sta G:hen, joita ilmaistaan väreillä vihreästä punaiseen. Vuodesta 2010 saakka voimassa olleet uudisrakentamisen määräykset ovat edellyttäneet uudisrakennuksilta energiatehokkuusluokkaa A–C. Vanhemmassa rakennuskannassa olisi Nippalan mukaan kuitenkin vielä paljon potentiaalia energiatehokkuuden parantamiseen.

– Kaikkien rakennusten pitäisi olla luokkaa A vuoteen 2050 mennessä, hän kertoo korjausrakentamisen pitkän aikavälin tavoitetta.

Esimerkiksi nykyisestä rivitalokannasta 22 prosenttia on jo A–C luokassa, eli 78 prosenttia kaipaasi vielä petrausta. Asuinkerrostalot ovat aika lailla samoissa lukemissa: niistä 23 prosenttia on tällä hetkellä energiatehokkuudeltaan A–C luokassa.

Nippala huomauttaa, että kaikkia vanhoja kerrostaloja ja rivitaloja ei kuitenkaan tulla korjaamaan tavoiteltuun energialuokkaan, vaan osa niistä puretaan. Toisin kuin kasvukeskuksissa, muuttotappioalueilla rivitaloa tai vuokrataloa ei ehkä ryhdytä perusparantamaan tai energiakorjaamaan, jos osa huoneistoista on tyhjänä ja niihin ei ole remontinkaan jälkeen tiedossa asukkaita tai omistajanvaihdosta.

Tavoitteena hiilineutraali ja energiatehokas asutokanta

Miksi asuinrakennusten energiatehokkuuden parantaminen on sitten niin tärkeää? Nippala kertoo ensinnäkin niiden tilavuuden olevan koko Suomen rakennuskannasta hieman yli 50 prosenttia – ei siis mikään aivan pieni määrä.

– Koko Suomen energiankulutuksesta koko rakennuskannan osuus on vähän vajaa 40 prosenttia, joten kyllä niillä on merkitystä, hän toteaa. Lisäksi vähennys maksetuissa kilowattitunneissa näkyy suoraan taloyhtiön budjetissa.

Yksinkertaistettuna rakennuksen energiatehokkuus paranee, jos sen energiankulutusta vähennetään. Pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian tavoitteena on kuitenkin sekä hiilineutraali että energiatehokas rakennuskanta. Nippala painottaa, että näistä molemmat pitäisi saavuttaa, ja hiilidioksidipäästöjen vähentäminen liittyy myös energiatehokkuuteen.

– CO₂-päästöt vähenevät jos energiankulutusta vähennetään, mutta myös jos energianlähde vaihdetaan uusiutuvaan. Tämä usein sekoittaa vähän keskustelua, että kummasta ollaan puhumassa vai molemmista.

Nippala huomauttaa, että kaukolämmöllä lämpenevä taloyhtiö ei tuki voi päättää kaukolämpölaitoksen polttoainetta, mutta esimerkiksi kaukolämmön polttoaineen vaihto uusiutuvaan energiaan leikkaa hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti.

»

HORMI

ÄSSÄ

Tilaa nuohous
kätevästi netistä:
www.hormissa.fi

HORMIEN JA TULISIJOJEN

NUOHOUSTA ILMANVAIHDON- PUHDISTUKSET JA HUOLLOT

AMMATTITÄIDOLLÄ

HORMIÄSSÄ OY

☎ 040 578 5189 / Tommi
tommi.korhonen@hormissa.fi

Nuohous ja ilmastointipuhdistus

JÄRVINEN YHTIÖT OY

☎ 0400 710 742
☎ 0400 742 798

nuohousliikejarvinen.fi

RAKENNUSPALVELU LIUKKU

- Ikkuna- ja ovihuolto
- Lämpökuvaus
- Korvausilmaventtiilit
 - Asennus
 - Suodattimet

040 532 5004 • rakennuspalveluliukku.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Asetus velvoitti parantamaan energiatehokkuutta

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/2013 määräsi parantamaan rakennuksen energiatehokkuutta luvanvaraisen korjausrakentamisen yhteydessä.

Nippala huomauttaa, ettei tällaista pakottavaa säädöstä ollut entuudestaan ollut. Aiemmin mikäli remontin yhteydessä korjattiin esimerkiksi ikkunoita, ne saatettiin vain korjausmaalata, tiivistää ja korjata niistä puitevauriot.

– Nykyään luvanvaraisessa ikkunaremontissa edellytetään, että asennetaan U-arvoltaan uudisrakentamisen määräkset täyttävät uudet ikkunat, hän kertoo.

– Jos ollaan tekemässä esimerkiksi julkisivuremonttia, täytyy samassa yhteydessä arvioida, voiko samalla tehdä lisäeristystä.

Mikäli se on vain teknisesti mahdollista ja toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevää, julkisivuremontin ohessa on siis asennettava myös lisäeristystä. Nippala lisää, että mittavissa remonteissa myös esimerkiksi valaistus uusitaan tyypillisesti energiaa säästäviksi led-valaisimiksi ja siihen liitetään samalla läsnäolotunnistus.

VÄLIOTSIKKO: Energiasäästöä pienilläkin toimenpiteillä

Rakennusten energiatehokkuutta voidaan parantaa korjausrakentamisessa monilla toimenpiteillä. Nippala mainitsee helppona ja edullisena ratkaisuna etenkin lämmitysjärjestelmän tasapainotuksen.

– Eli hukkalämmitys pois, toimivat termostaatit ja huoneistoissa lämpötilat olisivat 21–22 asteen luokkaa.

Hän kertoo asuneensa itsekin aikoinaan vanhassa asuinkerrostalossa, jossa lämmitysjärjestelmän patteriverkoston tasapainotus oli pielessä. Huoneiston lämpötila saattoi olla jopa 25 astetta, joten usein ikkunaa oli pidettävä auki viilenymistä varten ja lämpöä meni niin sanotusti harakoille.

Nippala neuvoo myös jättämään turhan lämpimän veden lutraamisen pois. Vettä säästävät hanat ja suihku ovat tähän hyvä apuväline ja maksavat itsensä hänen mukaansa nopeasti takaisin.

– Normien mukainen suihkupää kuluttaa vettä 12 litraa minuutissa täydellä virtaamalla. Vanhat mallit ja ne uudet hanat, joiden virtaamaa ei ole rajoitettu hanan eikä rakennuksen käyttövesipaineen osalta, kuluttavat enimmillään yleensä noin 15–18 litraa minuutissa. Saunojen kattosuihkut kuluttavat vettä jopa 18–20 litraa minuutissa.

Poistoilmalämpöpumppu ja muut tehokeinot

Teknisten järjestelmien uusiminen vaikuttaa myös rakennuksen energiatehokkuuteen. Tehokkaita, mutta ei niin välttämättä keinoja ovat muun muassa lämmöntalteenoton lisääminen ilmanvaihtoon tai poistoilmalämpöpumpun asentaminen.

– Ne maksavat paljon, mutta vähentävät energiankulutusta valtavasti, koska kertaalleen ostettu lämpö hyödynnetään uudelleen. Sillä saadaan kyllä säästöjä aikaiseksi, Nippala kertoo.

Vaipan lämpöhäviöitä voidaan pienentää lisäämällä eristettä yläpohjaan, ulkoseinään ja alapohjaan. Myös ikkunoiden uusiminen on tehokas energiansäästötoimenpide. Niiden osuus rakennuksen lämpöhäviöstä on tavallisesti noin 15–20 prosenttia. Nippala kuitenkin muistuttaa vielä, että ehjiä rakennusosia ei kannata uusia, vaan energiatehokkuuden parantaminen kannattaa toteuttaa samalla kun vaurioitunut rakenne uusitaan muutenkin.

Älä unohda ilmanvaihdon huoltoa – ilmanvaihdossa eniten energia- hukkaa

Hämmästyttävän paljon energiaa menee hukkaan ilmanvaihdon takia. Jos remontit ovat vielä edessäpäin, kannattaakin ensimmäiseksi varmistaa ilmanvaihdon toimivuus. Ilmanvaihdon huoltotoimet ovat taloyhtiölle nopea keino säästää energiaa.

– Isännöintiliiton Energiabarometrissa lähes 80 prosenttia isännöitsijöistä näkee, että taloyhtiöt hukkaavat eniten energiaa ilmanvaihdon takia. Tällaiset matalan kynnyksen asiat kannattaa ehdottomasti hoitaa heti kuntoon, sanoo Isännöintiliiton lakiasiantuntija Jenni Lauhia.

Koronan takia taloyhtiöissä on lykätty huolto- ja korjaustoimenpiteitä, jotta ylimääräisiltä huoneistokäynneiltä on välttytty. Ilmanvaihtoon liittyvät asiat saattavatkin olla retupeerällä monessa taloyhtiössä.

Erilaisilla ilmanvaihtojärjestelmillä säätö- ja huoltotoimet ovat erilaisia. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa ja koneellisella poistolla täydennetyissä ratkaisuissa pärjätään säätämällä tulo- ja korvausilmaventtiileitä vuodenajan tarpeiden mukaisesti. Jos venttiileissä on käytössä suodattimia, on ne puhdistettava tai vaihdettava säännöllisesti. Sen sijaan poistoilmaventtiilien asetusta ei saa muuttaa koneellisen poiston ratkaisuissa, mutta venttiilien puhdistus on silti tarpeen. Kokonaan koneellisissa ratkaisuissa ei saa muutella tulo- eikä poistoilmaventtiilien asetuksia, mutta venttiilien ja suodattimien puhdistuksesta on huolehdittava.

Suodattimien vaihto välttämätön toimenpide

Alan järjestöt ovat vuodesta 2019 suositelleet, että ilmanvaihtojärjestelmän toimivuuden kannalta välttämätön suodattimien vaihto on taloyhtiön vastuulla. Vaihtoväli riippuu siitä, missä rakennus sijaitsee. Esimerkiksi vilkas liikenne ja runsaasti siitepölyä tuottavat puut vauhdittavat suodattimien likaantumista.

Taloyhtiön vastuulla on myös huoneiston ulkopuolisten osien puhdistaminen. Taloyhtiö pitää huolta myös asunnon sisäpuolella olevista osista, jos ilmanvaihtojärjestelmä on sellainen, ettei osakas pysty niitä puhdistamaan. ■

Isännöintiliitto, Motiva

Piketa®

**Kodinkoneet - Kylmlaitteet
Kiinteistöpesulakoneet
Valtuutettu Takuu-Keskushuolto**



**Kodinkonevaraosat ja -tarvikkeet
Verkkokauppa piketa.com**

**Palvelua Rantaperkiössä
(03) 2333 200
Lentokentänkatu 9b A-talo
33900 Tampere**

**GRANLUND
TALOYHTIÖPALVELUT**
KORJAUSRAKENTAMISTA
OSAKKAITA KUUNNELLEN

*Huolehdimme korjausrakentamisen palveluista
aina kuntoselvityksistä peruskorjauksiin.
Toimimme isännöitsijän ja taloyhtiön
tukena kaikissa taloyhtiön korjaustarpeissa
vuosikymmenten kokemuksella.*

Ota yhteyttä
» granlund.fi/taloyhtio



Säästöjä monella tapaa.



Ota
Automaatio-
Centerin
määräaikaishuolto-
tarkastukset
kiinteistösi
kalenteriin -
vähintään
kerran
vuodessa.

Aloittakaa säästöt heti -
tilatkaa suosittu lämmityslaitteiden
huoltotarkastuksemme.



2013 - 2021



Korkein luottoluokitus
*Bianode 2021



**Automaatio
Center**

Sammonkatu 8-10 • 33540 Tampere
puh. 03-212 0001
ma - pe 8 - 16
automaatiocenter.fi

Taloyhtiöille valtavat säästöt hukkalämmön talteenotolla

Suomessa on kymmeniä tuhansia taloyhtiöitä, jotka turhaan työntävät rahanarvoista lämmityksen hukkalämpöä taivaan tuuliin. Ongelma voidaan korjata tehokkailla lämmön talteenottolaitteilla, jotka maksavat investointikustannuksensa järjestelmän tuottamilla säästöillä. Yhtiövastikkeita ei tarvitse muuttaa.

Vantaalainen Smart Heating Oy on kehittänyt kerrostalojen poistoilman lämmöntalteenottoon erittäin laadukkaan ja kustannustehokkaan ratkaisun, joka soveltuu lähes kaikkiin koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustettuihin kerrostaloihin. Poistoilman lämpö kierrätetään takaisin talon käyttöön käyttöveden ja patteriverkoston lämmitykseen.

– Lämmitys on yleensä taloyhtiön suurin kuluerä. Valtaosassa vuosina 1960 – 2000 rakennetuista kerrostaloissa lämmityksen hukkalämpö menee harakoille. Kaukolämmön hinta nousee jatkuvasti, joten hukkalämmön talteenotto on yhä merkittävämpi säästökohde, Smart Heating Oy:n toimitusjohtaja **Pertti Nissilä** toteaa ylpeänä.

Rahallinen säästö ei ole ainoa hyöty, vaan samalla vähennetään merkittävästi hiilidioksidipäästöjä ja torjutaan ilmaston lämpenemistä. Asukkaat voivat seurata järjestelmällä kertyneitä euroja ja hiilidioksidipäästöjen säästöjä mobiilisovelluksellaan.

Jopa 70 prosentin säästö lämmityskuluissa

Kun lämmöntalteenottoon lisätään vielä maalämpö, päästään kaukolämmöstä irti kokonaan. Tällaisella älykkäällä hybridilämmitysjärjestelmällä on taloyhtiöiden mahdollista säästää 40-70 prosenttia lämmityskustannuksista.

– Meillä on pitkän tuotekehityksen ansiosta teknisesti alan paras tuote, Nissilä toteaa.

Smart Heatingin kokonaisvastuullinen "avaimet käteen" toteutusmalli on taloyhtiöille mahdollisimman helppo. Lisäksi Smart Heating optimoi järjestelmän toimintaa pitkäaikaisella huolenpitosopimuksella ja myöntää järjestelmilleen myös tuottotakuun.

Kokonaistoimitus ja tuottotakuu

Tarjoamme alaan erikoistuneena yrityksenä kokonaisvaltaisen ratkaisun taloyhtiöille. Toimivia referenssikohteita meillä on jo liki 80 taloyhtiötä.

Teesimme:

1. Poistoilmasta lämpö talteen tehokkaasti: lopetetaan tuhlaaminen.
2. Lisäksi maalämpökaivoja tontille mahdollisuuksien mukaan: tunnelit ja mahdolliset muut porausesteet selvitetään.
3. Hybridilämmitysjärjestelmä edellyttää laajan rakennusautomaation. Se on meidän vahvuutemme.
4. Kokonaistoimitus ja vastuu yhdellä toimijalla: tuottotakuu.
5. Tehokas poistoilman lämmöntalteenotto (PILP) koneellisella poistoilmanvaihdoilla varustetuissa kerrostaloissa vähentää maalämpökaivojen tarvittavaa määrää. Se siis mahdollistaa monen kantakaupungin alueen taloyhtiön irtaantumisen kokonaan kaukolämmöstä.



SMART HEATING

LÄMMIN · AITO · VIISAS

Pyydä maksuton
energiakartoitus
taloyhtiölle:

Pertti Nissilä 050 462 1299
pertti.nissila@smartheating.fi
myynti@smartheating.fi
0400 849 828 / 045 60 444 06

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 Heinieni**.

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 erikoispuhdistustyökalun avulla. Puhdistettu viemäri kuvataan kauttaaltaan viemärikameran avulla. Kuvauksella tarkastetaan viemärin kunto sekä havainnoidaan mahdolliset jatkotoimenpiteitä 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 sertifioidulla 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, Heinieni luettelee.

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

Sukittamalla tehdään pääasiassa pohja- ja tonttivilmäreitä. Molemmilla menetelmillä valmis putki tarkistetaan viemärikameralla. Kuvamateriaali saneeratuista putkiosuuksista ja haarakohdista tallennetaan muistitikulle ja luovutetaan tilaajalle lopputarkastuksen yhteydessä. Kiinteistön omistaja tai työn tilaaja saa myös perusteellisen työmaadokumentaation ja 10 vuoden takuun.

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

Ruiskuvalu tai sukitus

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

kovetetaan uudeksi, tiiviiksi ja itsekantavaksi putkeksi.

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

– Samaa polyesterimuovia käytetään muun muassa öljynpoauslautoilla teräsrakenteiden ruostesuojaukseen, Heinieni vertaa.

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



PROLINE
GROUP

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

Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä, Ve vex on se jotain

Pirkanmaalla, Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa toimiva Ve vex 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 märkänä pysyvät pinnat antavat myös mikrobikasvustolle hyvän kasvualustan, joka ilmenee ikävän näköisinä mustina pisteinä saumauksissa. Hyvin huollettu ja suojapinnoitettu kylpyhuone pitää tilan viihtyisenä ja vähentää materiaalien vesirasitusta.

Kartoituskäynti

Tilojen kartoitus on välttämätön tarkan hinnan laskemiseksi. Käyntimme on vaivaton, ja saatte 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. Kartoituksen jälkeen tarjous lähetetään sähköpostitse.

Vastuullinen kunnossapito

Märkätilat tulisi tarkastaa noin viiden vuoden välein. Riippuen kulumuksesta 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 määrääjain.

Ratkaisu yleisimpiin laatoitettujen tilojen ongelmiin

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

Asiakkaan tilan tarpeet ja omistajien toiveet määrittävät hyvän huoltopaketin sisällön. Voimme tehdä suppeampia ja laajempia

huoltoja. Asiakastyytyväisyys on meille käyntikortti myös uusiin ja kestäviin asiakassuhteisiin, joten hoidamme jokaisen projektin kunnialla.

Nanopinnoite suojaa ja nopeuttaa siivousta

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



Ve vex Oy
010 340 3831
info@vex.fi | www.vex.fi

Laadukas putkisto taloyhtiön etuna

Brugg-Pema Oy on Suomessa vuonna 1986 perustettu LVI-alan maahantuontiyritys, joka toimittaa kotimaahan ja Baltiaan Brugg-konsernin taipuisia putkijärjestelmiä. Sveitsiläis-saksalainen Brugg-konserni on Brugg-Peman suurin omistaja. Bruggin valikoima käsittää 20 000 tuotetta, joita on käytössä 25 maassa.

– Putkisanerauksissa kannattaa miettiä taloyhtiön etua ja investointien pitkäikäisyyttä, muistuttaa toimitusjohtaja **KARI KUORONEN** Brugg-Pemasta.

Brugg-Pema Oy tarjoaa asiakkailleen markkinoiden parhaimmat putkistoratkaisut. Brugg on kehittänyt nelisenkymmentä putkijärjestelmää eri käyttötarkoituksiin.

– Taloyhtiöiden tarpeisiin soveltuvat erityisesti CALPEX-aluelämpöputket, joiden kautta käyttö- ja lämmitysvesi jaetaan lämmönjakokeskuksesta taloihin. Maan alla kulkevien putkien erinomaisten materiaalien ja eristeiden ansiosta putket ovat kestäviä ja niiden lämpöhäviö on markkinoiden pienin.

Energiansäästön ja putkien kestävyys ja kiitosta on tullut siitä, että tarvikkeissa on ajateltu asennusvaihetta, joka sujuu riipeästi ja vaivattomasti. Uusia teknisiä ratkaisuja eri työvaiheisiin kehitetään Bruggissa jatkuvasti.

– Laatuun panostaminen putkien hankintavaiheessa voi tarkoittaa huomattavia säästöjä lämmityskustannuksissa vuosien saatossa samoin kuin putkistojen pitempää käyttöikää. Riippuen putkilinjojen pituuksista, lämmityskulut voivat olla putkillamme kymmeniä tuhansia euroja vähemmän eli puhutaan todella suurista säästöistä vuosien mittaan. Lisäksi Bruggin putkilla käyttöikä on helposti yli 50 vuotta, kun jollain toisella se voi olla vain puolet siitä. Sen vuoksi putkien osuudessa ei kannata tyytyä muutaman satasen säästöihin, vaan valita kestävimmit ja tarkoituksenmukaisimmat tuotteet. Laadun lisäksi tuotteiden hintataso on erittäin kilpailukykyinen, Kuoron korostaa.

Markkinoiden pienimmät lämpöhäviöt

CALPEX-aluelämpöputkien lämmöneristysominaisuus perustuu kiinnivaahdotettuun uretaanieristeeseen. Sen ansiosta myöskään putken pituuteen vaikuttavaa lämpölaajenemista ei pääse syntymään.

Putkistojen virtausputket ovat parasta PEX-A-materiaalia, joka takaa vuosikymmenten kestävyys.

– Putken suojakuori kestää puolestaan hyvin maanalaisen paineen, joten pelkoa putkien hajoamisesta ei ole. Haaroituskohdissa on lisäksi huomioitu eristepakkausten vedenpitävyys.

Putket toimitetaan asiakkaalle halutun mittaisina kieppeinä, tarvittaessa hyvin suurinakin pituuksina. Asennuskustannuksia vähentää asentamisen nopeus, joka perustuu kaivantojen kapeuteen, eristystöiden minimointiin sekä asennusta helpottaviin, lainaksi annettaviin työvälineisiin.

Nopea toimitus omasta varastosta

Brugg-Pema antaa tarvittaessa neuvoja esimerkiksi urakkalaskentaan ja projektin suunnitteluun. Parhaat ratkaisut vähentävät usein kustannuksia. Asiakaspalvelun lisäksi tilauksesta tekevät sujuvan no-

peat toimitukset Seinäjoen varastolta, josta tuotteet saapuvat perille muutamassa päivässä.

– Varastosta löytyvät kaikki suosituimmat putkimallit, ja lisäksi tarjolla on tilaustuotteita räätälöidympiin tarpeisiin.

Palveluprosessissa on mietitty kokonaisuutta alusta loppuun, mikä näkyy myös asianmukaisesti pakatuissa toimituksissa.

– Tilausta on ajateltu myös asentajan kannalta, jotta työaika säästyy, kun tarvikkeet on pakattu huolella ja selkeästi, Kari Kuoron kertoo.



Brugg-Pema Oy
p. 010 4838 300
www.bruggpema.fi

BRUGG PEMA

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

Aki Rosén
asianajaja, varatuomari

Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen



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

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

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

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

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 tietokonekalliot.

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-tilaukseen on saatavissa tunnistautuminen **iLOQ S10** -avaimella.

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



KODINPORTTI
MOBILE

Kodinportti Mobile on oma sovellus Kodinportin asukaskäyttäjille. Kodinportti Mobile on ladattavissa suoraan älypuhelimien ja tablettien kautta. 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-tilin kautta.

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



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

KODINPORTTI

050 562 9922
050 562 3408

myynti@kodinportti.fi
www.kodinportti.fi

PALVELUT JA ASUMINEN



Rehtiä puhtautta jo vuodesta 1990



**Puhtauteen
ei ole oikotietä**

Siivouspalvelu
taloyhtiöille



RAIKASLINJA
www.raikaslinja.fi




SIIVOUSSISSIT®
Ja elämäsi on siistiä

**Siivous- ja
kotipalvelut**

040 537 9111

www.siivoussissit.fi



**Vaihtelevia
säitä ei
tarvitse
tuoda
sisälle!**



**Kiinnostuitko?
Lue lisää ja
ota yhteyttä!**

www.lindstromgroup.com
Hannu Tiainen
p. 040 830 9812
hannu.tiainen@lindstromgroup.com

**Vaihtelevat säät vaikuttavat mattojen vaihtoväliin
- onhan taloyhtiösi mattopalvelu optimoitu käyttöön sopivaksi?**

Asiakkaanamme voit muuttaa mattojen vaihtoväliä
vaikka jokaiseen sesonkiin sopivaksi.
Oikea mattoratkaisu oikealla vaihtovälillä mahdollistaa
huomattavat säästöt siivouskustannuksissa ja luo
viihtyisyyttä taloyhtiöihin.



Teksti: Marja Haavisto

OLISIKO AIKA KILPAILUTTAA SIIVOUSPALVELUT?

Taloyhtiön rappukäytävien ja muiden yleisten tilojen siisteydessä voi usein olla parannettavaa, mutta siivouksen tason nostaminen lisää yleensä myös kustannuksia. Mitoittamalla siivouspalvelut oikein, säästetään kustannuksissa, mutta saadaan myös viihtyisät ja turvalliset tilat.

Siivouspalvelujen mitoittaminen ei ole yksinkertainen juttu. Taloyhtiön tilojen siivouksen tarve vaihtelee vuodenaikojen mukaan, ja lisäksi asukkaat voivat olla eri mieltä siitä, millainen siivouksen tason pitäisi olla. Hintojen vertailun lisäksi on hyvä perehtyä tarkkaan, mitä sopimukseen sisältyy ja millainen maine yrityksellä on.

Oma siivooja, talonmies, siivousalan yritys vai kiinteistöpalveluyritys?

Siivouspalvelut ostetaan nykyisin pääasiassa kiinteistöpalveluyrityksiltä helppouden takia, koska myös muut kiinteistöhuoltoon liittyvät palvelut voidaan hankkia samasta paikasta.

Kiinteistötyöntekijät ry:n edunvalvontajohtaja **Reijo Mattilan** mukaan keskittämällä kaikki kiinteistöpalvelut samaan paikkaan voidaan säästää kustannuksissa.

– Lisäksi asiaan vaikuttaa pelkästään siivouspalveluita tarjoavien yritysten määrän vähentyminen, hän toteaa.

– Käytössä on edelleen myös vanhempi toimintamalli, jossa taloyhtiö palkkaa erillisen rappusiivoojan tai talonmiehen, jonka tehtäviin kuuluu myös siivouksesta huolehtiminen, Mattila kertoo.

Toimintamallin muuttaminen voi olla hankalaa asukkaiden vastustuksen takia, jos taloyhtiössä on käytetty pitkään samaa siivoojaa, ja asukkaat ovat tyytyväisiä siivouksen tasoon.

– Jos asukkailta kysytään, niin usein halutaan pitää oma talon-

»

SERAN^{oy}
puhtautta & palvelua

**RASKAANSARJAN
SIIVOUSPALVELUA
KAIKKIIN TILANTEISIIN**

- RAIVAUSSIIVOUKSET
- VAHINKOSIIVOUKSET JA MUUT ERIKOISSIIVOUKSET
- LOPPUSIIVOUKSET RAKENNUKSILLE
- MUUTTOSIIVOUKSET JA MUUT SIIVOUSPALVELUT

Ota yhteyttä:
050 592 2160 | info@seran.fi

Seran Puhtautta ja Palvelua Oy
Vihiojantie 14, 33800 Tampere

Kiinteistöhuolto
Nokialla ja lähiympäristössä

- » KIINTEISTONHUOLTOPALVELUT
- » SIIVOUSPALVELUT
- » KUNNOSSAPITOPALVELUT
- » KONE- JA KULJETUSPALVELUT

KOOJii
KIINTEISTO HUOLTO

KJ-KIINTEISTÖHUOLTO OY
huolto@kj-kiinteistohuolto.fi
050 355 5773 | www.kj-kiinteistohuolto.fi

Luotettava Kumppani

AALTO CLEAN
Puh. 050 370 4004
www.aaltoclean.fi

**Tamperelainen siivousalan yritys,
joka tarjoaa monipuoliset
siivouspalvelut alueellasi!**

Palveluihimme kuuluu:

- porrassiivoukset
- peruspesut ja vahaukset
- ikkunanpesut
- remonttisiivoukset
- muuttosiivoukset

AALTO CLEAN
tuula.aalto@aaltoclean.fi
Puh. 050 370 4004
Pispalan valtatie 120 A, 33270 Tampere

mies tai siivooja, eikä palkata isompaa yritystä, hän sanoo.

Siivouksen tarve vaihtelee

Mitoittaminen ei ole aina helppoa, koska Mattilan mukaan siivouksen tasoa on aina varaa parantaa ja siivouksen tarve vaihtelee paljon vuodenaikojen mukaan.

– Usein syksyisin kurakeleillä on huomautettavaa, ja rappukäytävissä on paljon hiekkaa, vaikka olisi normaali siivousohjelma päällä, hän sanoo.

Mattila kehottaa ottamaan Suomen ilmaston huomioon ja harkitsemaan lisätyön ostamista kurakeleille.

– Sopimusta tehtäessä on hyvä keskustella mahdollisen lisätyön kustannuksista, jos halutaan tehostaa siivous- ta esimerkiksi syksyisin.

Siivouksen mitoittamisessa on myös hyvä huomioida, että työhön on riittävästi aikaa. Näin voidaan varmistaa, että rahoille saadaan vastinetta.

Asukkaiden viihtyvyys ja turvallisuus lähtökohtana

Taloyhtiöt innostuvat toisinaan säästämään, ja silloin siivouksen taso yleensä heikkenee.

– Normaalisti asukkaat huomauttavat tilojen siisteydestä isännöitsijälle, jonka tehtävänä on valvoa, että rappukäytävät ovat viihtyisät ja siistit, ja että lattia ei pääse kulumaan esimerkiksi hiekan vaikutuksesta, Mattila toteaa.

Asukkaiden palaute on tärkeää, ja jos siivouksessa ilmenee ongelmia, kannattaa asia nostaa taloyhtiössä esille.

– Lähtökohta on se, että asukkaiden on koettava asuinympäristö turvallisesti ja viihtyisäksi. Siitä ei tule mitään, jos asukkaat valittavat koko ajan siisteydestä. Silloin on mietittävä, mitä muutoksia siivouksen suhteen täytyy tehdä, hän sanoo.

Yhteisten tilojen siivoussuositukset

Eri tilojen siivoustarve määritellään Mattilan mukaan talokohtaisesti ja se kirjataan siivoussopimukseen. Siivouksesta on olemassa tilakohtaiset suositukset siitä, miten usein yhteisiä tiloja tulisi siivota ja mitä kunkin tilan siivous pitää sisällään.

– Esimerkiksi varastotiloja siivotaan yleensä kerran viikossa, jolloin tehdään kostea puhdistus, lakaisu ja kostea pyy hintä. Porraskäytävä taas olisi hyvä siivota kolme kertaa viikossa, mutta usein se siivotaan vain kaksi kertaa, hän kertoo.

Mattila muistuttaa, että myös hissi pitäisi siivota porrashuoneen kanssa samalla kertaa, ja saunan tilat sekä saunan wc kerran viikossa.

– Saunatiloissa tehdään kostea puhdistus ja saunan lauteet pyyhitään nykyisin desinfiointiaineella.

Ullakkotilojen siivous vaihtelee Mattilan mukaan paljon. Joissakin taloyhtiöissä niitä käydään pyyhkimässä ja joissakin ei tehdä oikein mitään.

Materiaalit vaikuttavat paljon siihen, miten helppoa puhdistaminen on.

– Uudemmissa taloissa rappukäytävien lattiat ja porrashuoneen muut pinnat on yleensä helpompia siivota, mutta vanhemmissa taloissa on esimerkiksi klinkkerilattioita, joiden puhtaana pitäminen on hankalampaa, hän kertoo.

Yrityksen taustat tarkistettava

Siivouspalveluiden kilpailuttaminen johtaa Mattilan mukaan usein siihen, että palvelua yritetään saada aina hal-

vemmalla ja halvemmalla.

– Vaikka hinta onkin tärkeä kriteeri, halvin ei kuitenkaan ole aina paras vaihtoehto, hän muistuttaa.

Mattila kehottaa ottamaan selvää yrityksestä, millainen maine sillä siivouspalvelujen tuottajana on.

– Alalla on monenlaista yrittäjää ja tieto kyllä kiirii, jos homma ei hoidu.

Yrityksen luotettavuus painaa vaakakupissa paljon eli pidetäänkö sopimuksista kiinni ja hoidetaanko työt ajallaan.

– Lisäksi pitää tarkistaa, että yritykseltä löytyy Y-tunnus ja että se kuuluu ennakkoperintärekisteriin, hän lisää.

Ammattitaitoa arvostetaan ja vaaditaan

Kun taloyhtiön siivouspalveluita lähdetään kilpailuttamaan, hinnan lisäksi kannattaa kiinnittää huomiota myös yrityksen työntekijöiden ammattitaitoon.

– Vanha ajatus siitä, että siivooja ei koulutusta tarvitse, on taakse jäänyttä elämää, Mattila toteaa.

Hän kehottaa tarkistamaan siivoojan osaamisen eli millainen tutkinto ja työkokemus häneltä löytyy.

– Tutkinto voi olla esimerkiksi puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan perustutkinto tai erikoisammattitutkinto. Tällaista koulutusta vaaditaan nykyään entistä enemmän.

Isommat yritykset pystyvät Mattilan mukaan järjestämään paremmin koulutusta, mutta pienemmissä yrityksissä tähän ei aina ole mahdollisuutta.

– Olisi myös hyvä, jos sama siivooja hoitaisi työn pitkäaikaisesti. Tästä olisi hyötyä kaikille osapuolille, hän lisää.

Määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva sopimus?

Kiinteistöpalvelualan yritykset tarjoavat Mattilan mukaan yleensä pitkiä sopimuksia. Hän kuitenkin suosittelee, että taloyhtiöiden kannattaisi tehdä aina aluksi uuden yrityksen kanssa määräaikainen sopimus.

– Toisinaan tehdään myös toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, kun kokemusta tietystä yrityksestä on jo kertynyt, ja siivouksen tasoon ollaan tyytyväisiä.

Mattila huomauttaa, että taloyhtiöt eivät ole yleensä kovin ahkeria kilpailuttajia.

– Kun homma toimii, koetaan, että kilpailutusta ei silloin tarvita. Yritykset taas tekevät jatkuvasti kilpailutuksia.

Asukkailla tärkeä rooli

Asukkaat ovat avainasemassa asuinympäristön siistinä pitämisessä.

Mattila kehottaa asukkaita muistamaan perusasiat eli roskat roskakoriin ja tupakan tumpit niille tarkoitettuun paikkaan.

– Taloyhtiön hallitus huolehtii, että asukkaille annetaan riittävästi ohjeistuksia. Lisäksi pidetään huolta, että roska-asioita on tarpeeksi, ja hankitaan kunnolliset lattiamatot sekä jalkojenpyyhintäritilät oville.

Hän suosittelee järjestämään myös taloyhtiön talkoita yhteishengen luomiseksi ja piha-alueiden siistinä pitämiseksi.

Myös ilkivalta aiheuttaa paljon ongelmia ja lisää kiinteistönhuoltoon liittyviä kustannuksia.

– Joskus olisi hyvä laskea, kuinka paljon ilkivallan jälkien korjaaminen vaikuttaa yhtiövastikkeeseen, Mattila toteaa.

Kameravalvonnasta voi hänen mukaansa olla apua ilkivallan vähentämiseksi, mutta silloin on myös muistettava laittaa valvonnasta kertovat kyltit.

Isännöintiä. Vuokravälitystä.



kiinteistotahkola.fi

Helsinki | Nurmijärvi | Tampere | Oulu | Kuusamo | Rovaniemi

HÄMEEN PELASTUSLIITTO KOULUTTAA 2022

Ilmoittautuminen hämeenpelastusliitto.fi



Kysy tarjous alkusammutus-
harjoituksesta taloyhtiöön

- ◆ Asuinkiinteistön Turvallisuus myös käytäntö-painotteinen jatkokurssi
- ◆ Väestönsuojan Hoitaja
- ◆ Paloilmoittimen Hoitaja
- ◆ Turvallisuus-kävely

Lisätietoja koulutuspäällikkö Aleksei Kyrölä 046 923 1515

Väestönsuojien tarkastukset, tiiveyskokeet ja huollot, toimitamme myös väestönsuojatarvikkeet



NEWIX

Ari Neva
Puh. 040 938 1232
ari.neva@newix.fi

Hatanpään valtatie 24 B, 33100 Tampere

www.newix.fi

KIERRÄTYSKESKUKSET

Tarjoamme taloyhtiöille ja yrityksille varastojen, pyöräsuojien ym. tilojen tyhjennyspalveluja sekä edullista kaatopaikkapalvelua.

Kierrättämällä säästät luonnonvaroja ja autat ihmisiä työllistymään.

TIEDUSTELUT 045 882 4066 tai pirkanmaankierratys.fi



Lukituksen parhaat puolet

Mitkä ikinä tarpeesi ovatkaan, Abloyn asiantuntijat ja ABLOY-valtuutetut lukkoliikkeen auttavat löytämään sinulle sopivan kokonaisratkaisun.

Ota yhteyttä ja lue lisää Abloyn tarjoamista asumisen lukitusratkaisuksista.

abloy.fi/asuminen

ABLOY® EASY

Vahvasti mekaaninen

- Mekaaninen ABLOY EASY nostaa toimintavarmuuden ja pitkäikäisen lukituksen uudelle tasolle
- Sujuvuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 asti
- Symmetrinen avain istuu käteen ja on helppokäyttöinen jokaiselle
- Laajat sarjoitusmahdollisuudet mahdollistavat käytön suurissakin kohteissa
- Avaimen yksilöllinen QR-koodi helpottaa avainten tunnistamista ja avainjakoprosessia



ABLOY® PULSE

Älykkäästi digitaalinen

- Digitaalinen lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä on helppo, joustava ja turvallinen
- Avainta ei voi kopioida luvattomasti
- Samalla avaimella kotiin ja yhteistiloihin
- Aina ajantasainen hallinta mistä ja milloin vain
- Kadonneen avaimen kulkuoikeudet voidaan poistaa etänä, ei tarvetta sarjoittamiseen
- Vanhan lukituksen päivittäminen PULSE-järjestelmään on helppoa, ekologista ja kustannustehokasta – vain avainpesä vaihdetaan



ABLOY

Teksti: Mari Pihlajaniemi

TALOYHTIÖ KORJAUSVELKAA TALTUTTAMASSA

Suunnitelmallinen kiinteistönpito auttaa taloyhtiötä ennakoimaan tulevia korjaustarpeita. Kun remontteihin varaudutaan hyvissä ajoin, myös rahoituksen saaminen helpottuu.

»





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

REHTI

— ISÄNNÖINTI —

KIINTEISTÖSI REHTI KUMPPANI

Onko palveluasenne hukassa?
Tuntuuko isännöinnin hoito olevan kuin “narulla työntämistä” ja samoihin asioihin pitää palata yhä uudelleen?

PIRKANMAA | 040 629 0500
info@rehti-isannointi.fi
www.rehti-isannointi.fi

Suunnitelmalliselle kiinteistönpidolle alkaisi olla monessa taloyhtiössä jo huutava tarve. Syykin siihen on ilmeinen:

– Sellainen iso asia, joka on noussut esille viime vuosina, on se, että meillä on paljon taloyhtiöitä, joissa on tulossa suuria korjauksia vastaan lähivuosina, toteaa talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen** Suomen Kiinteistöliitto ry:stä.

Nuo suuret korjaushankkeet ovat myös suuri taloudellinen kuormitus etenkin pienemmille taloyhtiöille. Kiinteistöliitto onkin kannustanut taloyhtiöitä varautumaan korjaustarpeisiin ja niiden kustannuksiin jo ennakoon.

Järvinen kertoo suunnitelmallisen kiinteistönpidon kantavana ajatuksena olevan se, että taloyhtiössä olisi ylipäättään jonkinlainen näkemys tai tavoite siitä, mihin suuntaan yhtiötä halutaan viedä.

– Kun tehdään päätöksiä, ymmärretään myös seuraukset, joita niistä tulee, hän muotoilee.

– Eli tavallaan nähdään myös se taloudenpito keinona vaikuttaa taloyhtiön tilanteeseen ja toisaalta myös siihen arvoon, mitä sillä taloyhtiöllä, huoneistoilla ja rakennuksella on.

Suunnitelmallinen kiinteistönpito hyödyttää niin taloyhtiön talouden kuin asumisviihtyvyydenkin ylläpitoa. Järvinen kertoo, että sen avulla taloyhtiön hoitokulut saadaan pidettyä maltillisella tasolla, mutta ennen kaikkea kustannusten kehityksen ennakkointi helpottuu.

Pitkän aikajänteen suunnittelu antaa liikkumavaraa

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää taloyhtiötä laatimaan erillisen kunnossapitotarveselvityksen tulevien viiden vuoden ajalle. Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon tämä aikajänne ei kuitenkaan riitä. Järvinen mielestä taloyhtiön pitäisi ajatella tulevaisuuttaan vähintään kymmenen vuotta eteenpäin jo taloudenkin osalta.

– Jos saisin itse päättää, sanoisin että aikajänne saisi olla vieläkin pidempi, 15–20 vuotta.

Noin pitkällä aikajänteellä suunnitelmien ei tarvitse suinkaan olla yksityiskohtaisia. Järvinen vakuuttaa jo senkin riittävän, että tulevaa suunniteltaisiin edes yleisellä tasolla.

– Tärkeintä olisi, että taloyhtiön asioita mietittäisiin ja niistä käytäisiin myös keskustelua, jotta mahdollisimman moni osakaista ja asukkaista tietäisi, missä mennään.

Hän huomauttaa, että mitä aiemmin taloyhtiö on liikkeellä remonttinsa suhteen, sitä enemmän sillä on myös mahdollisuuksia:

– On aika paljon välineitä ja keinoja olemassa, kun ollaan hyvissä ajoin liikkeellä. Jos toimenpiteitä lähdetään miettimään, kun on enää vain vuosi aikaa isoihin remonteihin, ei siinä kau-

ANTENNIHUOLIAKO?

Pien- ja kerrostalojen

- antennit • harava • satelliitti
- 4G/5G antennit
- Pienet lähiverkkoasennukset

ANTENNITARVIKEMYNTI

SOITTO MEILLE! 045 111 6565

ANTENNI J. LAMMI OY

www.antenni-lammi.fi

Kalevan puistotie 11
33500 Tampere
info@antenni-lammi.fi



hean paljon ehdit tehdä.

Jos hankkeita aiotaan esimerkiksi rahoittaa muuttamalla taloyhtiön omaisuutta rahaksi, Järvinen kehottaa varautumaan siihen, että prosessissa menee aikaa.

– Ja jos halutaan kerätä korjausvastiketta etukäteen, on ihan loogista, että mitä aiemmin se aloitetaan, sitä enemmän sitä saadaan.

Vitkastelu voi johtaa rahoitusvaikeuksiin

Järvinen kiittelee monien taloyhtiöiden hoitavan asiansa hyvin ja suunnitelmallisesti. Niissä tiedetään, mitä korjauksia on tulossa ja ollaan myös valmiita toimimaan. Valitettavasti hänellä on tullut kuitenkin vastaan sellaisiakin tapauksia, joissa suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta on laistettu.

– Pahimmillaan se tarkoittaa sitä, ettei korjauksia tehdä ajallaan, hän toteaa.

Järvinen korostaa tekniikan ja talouden kulkevan käsi kädessä. Jos korjauksia ei ole tehty hyvissä ajoin, ne voivat kasautua lyhyille ajanjaksoille, mistä seuraa hänen mukaansa parikin ongelmaa:

– Saadaanko pankista ylipäättään niin paljon rahoitusta, että pystytään toteuttamaan korjaukset? Ja toinen puoli on se, että jos saadaan rahoitus, mitä se tarkoittaa vastiketasolle?

Jos taloyhtiössä joudutaan tekemään useita suuria remontteja lyhyessä ajassa, pahimmillaan vastiketaso nousee niin suureksi, että se johtaa osakkaiden maksuvaikeuksiin. Järvinen toteaa kuukausittaisten asumiskulujen suuruudella olevan osakkaille iso merkitys. Hän kehottaa pitämään myös asumiskustannukset mielessä, kun taloyhtiössä tehdään remonttipäätöksiä.

Pankki saattaa myös suostua rahoittamaan korjaushanketta vain osittain, jolloin taloyhtiö joutuu hankkimaan loput rahoituksesta muilla keinoilla.

– Käytännössä voidaan kerätä ennakoon jotain varoja tai sitten osakkaat ottavat henkilökohtaisia lainoja, joilla maksavat oman osuutensa remontista, Järvinen esittää vaihtoehtoina.

Etenkin pienemmän taloyhtiön voi olla hänen mukaansa vaikeampi saada rahoitusta remonteilleen.

– Jos on ihan pieniä neljän huoneiston yhtiöitä, niin niitä lähtökohtaisesti moni pankki ei lähde edes rahoittamaan.

Etukäteen kerätty korjausvastike näkyväksi

Järvinen toteaa pankkien arvioivan tarkkaan, millaisia taloyhtiöitä ne ryhtyvät rahoittamaan. Varsinkin jos yhtiö ei sijaitse keskeisellä paikalla suuressa kasvukeskuksessa, on siis merki

»

Löylyn tähden!™
Kerkes-kivillä esim. Aitokiuas lämpiää reilussa tunnissa!
KERKES
- kiuaskivet

- lyömätön kestävyys
- puhtaat lölyt
- 5 vuoden takuu
- soveltuu kaikkiin kiuastyyppeihin

Katso lähin jälleenmyyjäsi ja tutustu www.kerkes.fi tai soita 050 373 1313

Helsinki | Jyväskylä | Järvenpää | Lahti | Mikkeli | Salo | Seinäjoki | Tampere

fennno
ASIANAJOTOIMISTO

Haluamme tehdä arjestasi helpomman

www.fennolaw.fi

Asianajotoimisto Fennno | +358 10 504 9000 | office@fennolaw.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Yli 35 vuoden ja 3500 toimitetun hissien kokemuksella!

Lisätietoja
– www.seniorihissit.fi
– puh. 044 977 3770

Seniorihissit.fi

Katso joutsalaisen asiakkaan lavapor-rashissin ensimmäinen käyttökokemus.

YouTube







Ovatko taloyhtiön lajittelupalvelut ajan tasalla? **Tarkista!**



Tampere

Kaikissa vähintään 5 asunnon kiinteistöissä tulee jätehuoltomääräysten mukaan olla 1.9.2021 jäteasiat biojätteelle, lasipakkauksille ja metallille sekä 1.9.2022 kartonki- ja muovipakkauksille.

Hämeenkyrö • Ikaalinen • Juupajoki • Kangasala • Lempäälä • Mänttä-Vilppula • Nokia • Orivesi • Parkano • Pirkkala • Pälkäne • Ruovesi • Sastamala (Mouhijärvi ja Suodenniemi) • Vesilahti • Virrat • Ylöjärvi

Kaikissa vähintään 5 asunnon kiinteistöissä tulee jätehuoltomääräysten mukaan olla 1.4.2022 jäteasiat biojätteelle, lasipakkauksille ja metallille sekä 1.4.2023 kartonki- ja muovipakkauksille.

Biojätteen

keräysvelvoite laajenee koskemaan kaikkia asuinkiinteistöjä yli 10 000 asukkaan taajamissa 1.9.2023.

Katso tarkemmat kuntakohtaiset ohjeet verkosta www.pjhoy.fi/kotipiha

tystä, miten yhtiötä on hoidettu myös talouden näkökulmasta.

- Jos halutaan varmistua siitä, että rahoitusta saadaan jatkosakin, se vaatii suunnitelmallista toimintaa, hän painottaa. Tämä edellyttää sitä, että taloyhtiö varautuisi jo ennakolta tuleviin korjaustarpeisiin ja niiden kustannuksiin.

- Onko se sitten konkreettisesti jotain tällaista ennakkovarautumisen muodossa tehtävää korjausvastikkeen keräämistä tai ihan sitä, että se on mukana päivittäisessä taloudenpidossa, Järvinen ehdottaa.

Monissa taloyhtiöissä pohditaan, pitäisikö tulevia hankkeita varten ryhtyä keräämään ylimääräistä vastiketta. Tähän liittyy Järvisen mukaan kuitenkin ongelma, jota hän havainnollistaa pienellä ajatusleikillä:

- Ajatellaan, että asuisin asunto-osakeyhtiössä, jossa päätetään alkaa keräämään korjausvastiketta tulevaa putkiremonttia varten. Jos muutankin pois yhtiöstä ennen kuin remontti toteutetaan, se, että yhtiössä on jo varauduttu remontiin, ei käytännössä siirry asunnon myyntihintaan.

Osakkaat voivat siis kokea, etteivät he hyödy pitkän aikajänneen varautumisesta mitenkään, jos muuttavat pois taloyhtiöstä ennen hankkeen toteutumista. Tämä ei auta innostamaan taloyhtiöväkeä varautumiseen, Järvinen harmittelee.

- Osto- ja myyntitilanteessa ei osata sisäistää, että varoja on jo kerätty tulevaa hanketta varten näin ja näin paljon, hän toteaa. Ratkaisuna Kiinteistöliitto on ehdottanut, että huoneistokohtaisen lainaosuuden lisäksi isännöitsijäntodistukseen sisällytettäisiin tieto siitä, miten paljon huoneiston osalta on kerätty jo vastiketta tulevaa remonttia varten.

Apuvälineitä suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon

Järvinen huomauttaa, etteivät pelkät suunnitelmat kuitenkaan yksinään riitä. Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon kuuluu olennaisesti se, että suunnitelmat myös toteutetaan ja ennen kaikkea niiden vaikutuksia seurataan. Muutenhan ei voida tietää, missä on onnistuttu.

- Se vaatii koko ketjun: suunnittelun, seurannan ja vielä reagoinnin. Esimerkiksi vastikesaatavien seuranta on tärkeässä roolissa. Pitää olla tietoisia siitä, onko maksuvaikeuksia tullut tai onko vastikerästejä syntynyt, ja sitten myös reagoida siihen mahdollisimman nopeasti.

Kiinteistöliiton taannoinen KIPI-hanke pyrki edistämään ja lisäämään suunnitelmallista kiinteistönpitoa taloyhtiöissä. Järvinen kertoo, että hankkeessa tuotiin esille suunnitelmallisuuden tärkeyttä, toimivia käytäntöjä sekä ennen kaikkea viestinnän merkitystä suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa. Hankkeen tuloksena taloyhtiöiden apuvälineeksi laadittiin niin sanottuja KIPI-kortteja.

- Niissä on kuvailtu kiinteistönpidon eri osa-alueiden ydinprosesseja, eli mitä pitää huomioida niissä asioissa.

Toisena apuvälineenä Järvinen nostaa esille rakennuksen kunto- ja laatuvaikuttamisen eli Rakun. Hän kuvailee sitä teknisen puolen työkaluksi, joka käytännössä kertoo kiinteistön tulevat korjaustarpeet.

- Ideana on se, että kun sovellukseen syöttää oman kiinteistön tekniset tiedot, se antaa yleisiin käyttöikiin perustuvat arviot siitä, koska suurin piirtein mitään kiinteistön osaa pitää lähteä korjaamaan. ■

TALOUSVAHVISTUS OY



Hallituksen, isännöitsijän ja asunnonomistajan luottokumppani tilintarkastuksissa

PYYDÄ TARJOUS:

toimisto@talousvahvistus.fi
tai Jussi Pohjaranta / 044 582 3025



Hissihuollot ammattitaitoisesti ja luotettavasti

Hissi pysyy toimintavarmana ja turvallisena, kun sitä huolletaan säännöllisesti. Asianmukaisesti huolletulle hissille saa myös useita vuosia lisää käyttöikää.

Vuonna 2007 perustettu Pirkanmaan Hissiteknikka Oy tekee hissien, nosto-ovien ja nostolavojen huoltoja ja korjauksia kokeneella ja koulutetulla henkilöstöllä. Yrityksen asiantuntemus kattaa useiden eri hissivalmistajien laitteet ja hissityypit. Osaamista löytyy niin invahissien, erikoishissien kuin kaitahissienkin huolloista ja korjauksista.

– Tarjoamme hissien, nosto-ovien ja nostolavojen kunnossapitopalveluja kaikkiin merkkeihin. Palveluihimme kuuluvat myös uusien hissien myynnit ja asennukset. Pirkanmaalaisena paikallisena yrityksenä pystymme tarjoamaan nopeat ja joustavat palvelut, kertoo yrittäjä **Samuli Reinval**.

Hissin toimintavarmuus laskee tyypillisesti, kun sillä on ikää noin 25–30 vuotta. Ylläpito- ja korjauskustannukset voivat nousta ja käyttökätkot yleistyä. Hissin osien kuluminen ilmenee erilaisina toimintahäiriöinä. Hissi saattaa pysähtyä kerrosten väliin, hissi voi pitää enemmän ääntä, tai se ei vastaa kutsuihin. Säännöllisillä huoltopalveluilla hissille saadaan huomattavasti lisää käyttöikää, ja hissi pysyy kunnossa ja toimintavarmana.

Taloyhtiö tekee hissien huollosta sopimuksen hissihuoltoliikkeen kanssa. Hissille laaditaan huolto-ohjelma, jossa otetaan huomioon muun muassa hissien käyttömäärät, hissien ikä ja laitevalmistajan ohjeet. Yleensä hissien kunnossapito edellyttää 2–8 suunniteltua huoltokäyntiä vuodessa ja lisäksi tulee erilaisia vikapäivystyksiä.

Pirkanmaan Hissiteknikka hoitaa hissien huollot ja korjaukset alan uusimmilla kunnossapitovälineillä ja erikoistyökaluilla. Lisäksi korjauksissa käytetään aina alkuperäisten valmistajien luotettavia ja turvallisia hissikomponentteja. Huoltokäynnillä tarkastetaan muun muassa hissien kuluvat osat, yleiskunto, hissien ovien toiminta ja turvalaitteet, valaisimien toiminta sekä hissien liikkuminen ja pysähtyminen.

Hissien modernisoinnit ja uusimiset

Modernisoinnilla hissille saadaan lisää luotettavuutta, käyttömukavuutta ja toimintaturvallisuutta. Modernisointi myös maksaa itsensä takaisin energiankulutuksen pienenenemisellä sekä vikakäyntien poistumisella. Pirkanmaan Hissiteknikka tekee hissien modernisointeja räätälöidysti asiakkaan toiveiden mukaan.

– Minimissään modernisointi sisältää hissien tekniikan, ohjauskeskuksen ja moottorin vaihdon. Lisäksi voidaan ehostaa hissien näkyviä osia. Modernisointeja tehdään aina asiakkaiden tarpeiden mukaan. Monessa tapauksessa hissien modernisoinnilla saadaan myös niiden elinkaarta pidemmäksi.

Joskus kustannustehokkain ratkaisu on asentaa vanhan hissien ti-

lalle kokonaan uusi hissi. Hissin uusiminen on järkevää, mikäli kuntokartoituksessa havaitaan hissien päässeensä niin huonoon kuntoon, että perusparannustarve on suuri. Pirkanmaan Hissiteknikan palveluihin kuuluvat myös uusien hissien myynnit ja asennukset. Uusi hissiratkaisu saattaa mahdollistaa jopa suuremman hissikorin asentamisen vanhan hissien tilalle.



Pirkanmaan
HISSITEKNIKKA

Pirkanmaan Hissiteknikka Oy
p. 020 759 7590
www.hissiteknikka.com

Mattojen asiantuntija taloyhtiön palveluksessa

Matot ovat tärkeä osa taloyhtiön rappukäytävien ja muiden yleisten tilojen puhtaanapitoa. Matto auttaa poistamaan kuran, muun lian sekä hiekan kengän pohjista. Oikeanlaiset matot antavat myös kuvan taloyhtiön hyvästä hoidosta.

RovaMatto Oy on kiinteistömattojen asiantuntija, jonka laajasta valikoimasta löytyy aina oikea tuote erilaisiin kohteisiin.

Jokaisessa taloyhtiössä tarvitaan ainakin sisäänkäyntimatto, eli tuulikaappi- ja käytävämatto. Sisäänkäyntimattolla on suuri merkitys paitsi puhtaanapidolle, myös taloyhtiön tilojen yleisvaikutelmalle: laadukas, oikeankokoinen ja muuhun sisustukseen sopiva sisäänkäyntimatto tekee aulatilasta edustavamman. Sopiva sisäänkäyntimatto toivottaa myös kävijät tervetulleiksi tyylikkäällä tavalla.

Tuulikaapin lattiasyvennyksessä käytetään ritilämattoa, joka voi olla kumisekoitteinen tai alumiinirunkoinen. Läpipäästävä ritilämatto kerää esimerkiksi hiekoitussepelet lattiasyvennykseen, josta ne on helppo puhdistaa. Kevyesti rullattava matto helpottaa tuulikaapin puhtaanapitoa. Laadukas matto kestää murtumatta myös rollaattorilla ja pyörätuolilla liikkumisen.

– Asiakas löytää varmasti sopivan vaihtoehdon ritilämattomaleistamme. Tummanharmaa on ritilämaton suosituin väri, mutta väri voidaan valita lattiaan, ovenkarmeihin ja muuhun sisustukseen sopivaksi. Sama koskee tekstiilimattoja, joita käytetään tuulikaapin jälkeisissä sisäänkäyntitiloissa, kertoo RovaMatto Oy:n toimitusjohtaja **Heikki Rantala**.

Mattoja voidaan käyttää myös ulkotiloissa, esimerkiksi ulko-oven edessä pysäyttämään jo ulos hiekoitussepeleitä, joka nykyään on erittäin isokivistä – ja samalla iso ongelma, Rantala toteaa.



Täyden palvelun mattotalo

Tuulikaappi- ja käytävämattojen lisäksi taloyhtiöt saavat RovaMaton valikoimista matot myös parvekkeille, saunatiloihin sekä vaikkapa autotalleihin. Matoille voi olla käyttöä myös taloyhtiön muissa yhteisissä tiloissa, kuten kuntolutiloissa sekä kattoterassilla. Viimeksi mainitulla voisi hyödyntää tekonurmeakin, jota myös löytyy RovaMatolta.

Hyvin suunnitellulla ja toteutetulla matotuksella voi säästää merkittävästi taloyhtiön siivouskustannuksissa. Säästöä syntyy siitäkin, että lian ja hiekan aiheuttama lattiapintojen kuluminen vähenee.

RovaMatolle voi jättää taloyhtiön kaikki mattohuolet, sillä yritys huolehtii tarvekartoituksesta, tilojen mittauksesta sekä mattojen asennuksesta ja huollosta kaikkialla Suomessa.

– Tarjoamme asiakkaillemme koko ketjun sisäänkäynnin suunnittelusta mittaukseen ja asennukseen. Toimitamme tuotteet aina sovittuun aikaan, käsittely- ja siivousohjeita unohtamatta.

Ekologisuus on RovaMatolle tärkeää, joten mattojen raaka-aineet valitaan huolellisesti.

– Lähes kaikki raaka-aineet ja sitä myötä käytöstä poistetut matot ovat kierrätettäviä. Muovituotannossa ei synny jätettä lainkaan, vaan kaikki käytetään uudelleen.



RovaMatto Oy Pirkanmaa
Näyttelytila, tuote-esittelyt ja asennuspalvelu
Jasperintie 270, 33960 Pirkkala
Puh. 03 4518 0399
myynti@rovamatto.fi
www.rovamatto.fi

Isännöitsijätoimistoja

Isännöintiä. Vuokravälitystä.



kiinteistotahkola.fi

Helsinki | Vantaa | Nurmijärvi | Jyväskylä | Tampere | Oulu | Kuusamo | Rovaniemi

**ISOKIN
VOI OLLA
KETTERÄ.**

Paikallinen
Pamis palvelee
henkilökohtaisesti.

Puh. 03 447 500
asiakaspalvelu@pamisoy.fi
www.pamisoy.fi



REALIA
ISÄNNÖINTI

www.realiaisannointi.fi
www.omarealia.fi

AMMATTITAITOISTA ISÄNNÖINTIÄ, PYYDÄ TARJOUS!

Pyhäjärvenkatu 5 A, 3. krs, 33200 Tampere
asiakaspalvelu@realia.fi ☎ 010 228 4000

**PALVELEVAA
ISÄNNÖINTIÄ!**
WWW.TAMIS.FI 



**TAMPEREEN
AMMATTI
ISÄNNÖITSIJÄT**

Voimakatu 11
33100 Tampere
Puh. 0207 346100
toimisto@tamis.fi

Kiinteistöhuoltoa

KIINTEISTÖPALVELU **SIIKI**

Itsenäisyydenkatu 3 C 176
33100 Tampere
www.siiki.fi

Toimisto
Päivystys 24 h

(03) 3466 180
0400 635 705

PALVELUHAKEMISTO



PREMIUM-SALI
50m²

FYSIOLINELTA TALOYHTIÖILLE RÄÄTÄLÖIDYT KUNTOSALIT

Fysioline tarjoaa taloyhtiöille tasokkaita kuntosaliratkaisuja, jotka ovat helposti räätälöitävissä taloyhtiön toiveiden ja tilojen mukaan.

Kokonaisuudet ovat liikunta-alan asiantuntijoiden suunnitelmia ja niihin kuuluvat erittäin laadukkaiden ja kestävien kuntosalivälineiden lisäksi myös tilan lattiamateriaali, laitteiden toimitus ja asennus sekä määräaikaishuollot. Kaupalliseen kuntosalikäyttöön suunnitellut laitteet ovat erittäin kestäviä ja oikein huollettuna niiden elinkaari on pitkä.

Kokonaisuuden voi hankkia joko kertainvestointina, joustavalla leasingrahoituksella tai laitepalveluna kiinteällä kuukausivuokralla. Kiinteät kuukausikustannukset on helppo jyvittää asukkaiden vastikkeisiin. Korkeatasoinen, ylellinen kuntosali lisää asuntojen houkuttelevuutta ja vaikuttaa luonnollisesti myös asuntojen hintatasoon.

Lue lisää www.fysioline.fi/kuntosalit/

Meiltä myös tila- ja sisustussuunnittelupalvelut!



BOUTIQUE-SALI
25m²

Fysioline Oy
Arvionkatu 2
33840 Tampere
Puh. 03 2350 700
info@fysioline.fi
www.fysioline.fi

fysioline
live well.



Pesulakoneet taloyhtiöille ja ammattilaisille



Talpet

TALOPESULAT OY

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

