



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2021
VARSINAIS-SUOMI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT VARSINAIS-SUOMI 2021

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Saara Pakaslahti, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Pia Tervo

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2021

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2021

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2021
VARSINAIS-SUOMI

ULKOVAIPPA &
KOSTEUDEN-
HALLINTA

JULKISIVUKILPAILUN
2019 VOITTAJAKSI
HARKITTU
KOKONAISUUS

Ennen julkaisua on tarkastettu, että julkaisu on oikein ja täysin oikein. Jos julkaisu on oikein, se on oikein ja täysin oikein. Jos julkaisu on väärin, se on väärin ja täysin väärin. Jos julkaisu on osittain oikein, se on osittain oikein ja täysin osittain oikein. Jos julkaisu on osittain väärin, se on osittain väärin ja täysin osittain väärin.

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Rakentamisen ja remontoinnin palvelut taloyhtiöille

- JULKISIVUREMONTIT
- PARVEKEREMONTIT
- LINJASANEERAUKSET



www.albi.fi

010 311 7200
toimisto@albi.fi
Kuljuntie 1, 21420 Lieto

Pyydä tarjous!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



KIINTEISTÖHOITO JUHALA

Olemme lähellä

Psst...

Meiltä onnistuu myös
taloyhtiön pihan muutostyöt

www.kh-juhala.fi



Vuosi 2021 – jähmettymisestä toimintaan



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

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

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

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

Petri Kaukonen

Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

- 3** | **VUOSI 2021 – JÄHMETTYMISESTÄ TOIMINTAAN**
Päätoimittaja Petri Kaukonen

- 6** | **PIHA & RAKENNUSHANKKEET**
 - 7 | Hyvin suunniteltu piha on viihtyisä ja toimiva
 - 12 | Salaojien huoltotarvetta ei tiedosteta

- 15** | **ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA**
 - 17 | Katon säännöllinen huolto tuo säästöä
 - 19 | Julkisivukilpailun 2019 voittajaksi harkittu kokonaisuus

**23****LVI & ENERGIA**

25

Kustannustehokkaampi lämmitys edellyttää hyvää suunnittelua

30

Toistuvat viemäritukokset herättävät toimimaan

33

RTC Vahanen Turku Oy – Synergiaetuja taloyhtiöiden ryhmähankkeella

34

Terra Lämpö Oy – Lämpöpumpulla merkittävää säästöä isoihin kiinteistöihin

37**PALVELUT & ASUMINEN**

38

Laadukas kiinteistönhoito ei tapahdu itsestään

44

Tehokas muovinkierrätys on kaikkien vastuulla

46

Sicutec Oy – Paina kaukosäätimestä ja anna Nicen hoitaa loput

47

SaunaOnline – Saunaan pääsy helpoksi älykkäällä varausjärjestelmällä

48

Runosmäen Lämpö Oy – Inhimillistä isännöintiä 50 vuoden kokemuksella

49

iLOQ – Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Teksti: Mari Pihlajaniemi

HYVIN SUUNNITELTU PIHA ON VIIHTYISÄ JA TOIMIVA

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

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

DI, maisemasuunnittelun hortonomi **Eija Grönqvist** laatii työnsä saneeraussuunnitelmia kerrostalopihoihin ja toimii pihasaneerauksissa kokonaisvaltaisesti rakennuttajakonsulttina isännöitsijöiden apuna. Hän kertoo suurimman osan saneerattavista pihakohteista ole-

van 1960–70 luvulla tehtyjä.

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

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

Grönqvist mainitsee esimerkkinä erään Helsingin Lauttasaarella sijaitsevan kohteen, jossa maat ovat painuneet rakennusten vieressä. Ti-

»

Kiinteistö-
katselmus
taloyhtiölle alk.
300 €
(+alv 24 %)

Sähköautot yleistyvät – latauspisteet harkinnassa?

Teemme monimutkaiselta kuulostavalta asiasta yksinkertaista. Kiinteistökatselmus on kätevä apu, kun kaipaavat asiantuntijan apua sähköautojen latausratkaisuihin liittyen.

Kiinteistökatselmus kuuluu ARA:n sähköautojen latausinfraan rakentamiseen myönnettävän tuen piiriin.

Lue lisää: lannenomavoima.fi → Sähköautoilu
Ota yhteyttä: p. (02) 880 0 880



KOKONAISVALTAISET RATKAISUT TALOYHTIÖILLE



**Palvelemme taloyhtiöitä kaikissa
kiinteistöihin ja asumiseen liittyvissä
maanrakennus- ja vihertöissä.
Kauttamme myös maa- ja
kiviaineskuljetukset kuorma-autolla
suoraan taloyhtiön pihaan.**

**040 673 3603 / kiviainesmyynti
www.terrawise.fi**

Pixabay

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

lanteen korjaamiseksi kyseisen taloyhtiön pihaan tehdään nyt uudet salaojat neljän metrin syvyyteen ja muotoilemaan kallistukset talosta pois päin. Samalla joudutaan kuitenkin myös kaivamaan ylös pihan kauniit alkuperäiset istutukset.

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

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

DI, maisemasuunnittelun hortonomi **Eija Grönqvist** laatii työnsä saneeraussuunnitelmia kerrostalopihoihin ja toimii pihasaneerauksissa kokonaisvaltaisesti rakennuttajakonsulttina isännöitsijöiden apuna. Hän kertoo suurimman osan saneerattavista pihakohteista olevan 1960–70 luvulla tehtyjä.

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

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

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

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

**Pihan ongelmat ja puutteet
käynnistävät saneerauksen**

Pihasaneeraus saa Grönqvistin mukaan alkusysäyksensä valitetta-



van usein jonkinlaisesta ongelmakohdasta. Taloyhtiössä on esimerkiksi herännyt jo huoli rakennuksen kunnosta, tai roudan runtelema piha tai parkkialue kupruilee, jolloin sillä liikkumista tulee vaarallista.

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

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

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

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

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

Pihalta toivotaan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä

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

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

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

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



Peab Asfalt

**PIHOJEN
ASFALTOINNITA
AMMATTITAITIDOLLA.**

**PYYDÄ MEILTÄ
TARJOUS!**

www.peabasfalt.fi

KOKONAISVALTAINEN PIHAURAKOINTI TALOYHTIÖILLE JA KOTITALOUKSILLE!



- Laatoitustyöt
- Asfaltointi
- Piha-alueiden esteettömyyskorjaukset
- Kaivu- ja maanrakennustyöt
- Aidat
- Vihertyöt
- Myös materiaalimyynti

Toimitamme myös mullat ja muut maa-ainekset suursäkeissä taloyhtiötalkoisiin!

TURUN REUNAKIVI- JA LAATTA-ASENNUS OY



010 2020 280 (myynti)

010 2020 281 (urakointi)

Jousitie 1,

20760 Piispanristi

www.turunreunakivi.fi

hoillekin kasvilavoja.

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

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

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

Uusiksi menee paljon muutakin kuin pinta

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

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

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

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

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

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

Kasvivalinnat helpohoitaisuus huomioiden

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

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

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

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

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

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

– Rajataan nurmialue kaikesta muusta eli pensaista tai kiveyksistä.

Silloin sen hoito on helppoa ja yksinkertaista, eikä nurmi vaella väärin paikkoihin.

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

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

Suunnittelu ja valvonta pieni osa kustannuksista

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

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

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

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

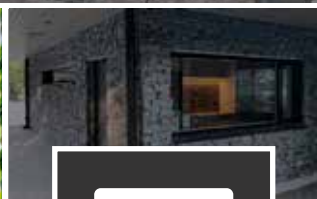
Hän muistuttaa, ettei pinnastakaan kannata pihistellä. Vaikka pintatyöt ovat budjetillisesti vain pieni osa pihasaneerausta, kun ne viedään kunnolla loppuun asti, se myös näkyy.

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



Näyttävä pihakivetytys ja muut kivityöt kivenkovalta kumppanilta

Kun haluat uudistaa pihaasi, antaa kivi sille kaivattua ryhtiä, näyttävyyttä ja ylellisyyttä. Kun laatu on se, mikä merkitsee, käänny meidän puoleemme.



Yhteystiedot

KK-Kivetytys Oy
Y-tunnus 2664824-3
www.luonnonkivityot.fi

Toimitusjohtaja

Mikko Kaerla
040 502 5612
mikko.kaerla@kk-kivetytys.fi

Vastaava työnjohtaja

Ville Kaerla
040 505 6150
ville.kaerla@kk-kivetytys.fi



TASARAKENNUS OY

Yli 40 vuotta ammattitaitoista maa- ja viherrakentamista

- Putkistojen saneeraukset
- Kaikki maarakennus- ja kaivutyöt
- Viher- ja kiveystyöt
- Kaivut katu- ja viheralueilla
- Myös LVI- / KVV-suunnitelmat
- Routavasaroinnit, putkirikkojen korjaukset ja muut hätätyöt
- Putkilinjojen tarkastuskuvaukset

Verstaskatu 9, 20360 TURKU
info@tasarakennus.fi | tasarakennus.fi
040 542 0384 | 040 565 5179



Salaojien tarkastuskaivojen pitäisi yleisesti löytyä rakennuksen kaikista kulmista.



Teksti: Tiina Raatikainen

SALAOJIEN HUOLTOTARVETTA EI TIEDOSTETA

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

Tarkastuskaivotkin puuttuvat usein

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

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

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

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

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

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

–Tarkastuskaivoja on käytetty salaojajärjestelmissä pitkään, mutta ajan kuluessa ne ovat monesti jääneet nurmen, terassien tai päällysteiden alle.

Salaojaremontin tarve?

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

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

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

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

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

Leväperäinen suhtautuminen pahin ongelma

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

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

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

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

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

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

Sadevesien oikea ohjaus

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

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

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

RESTASAL SALAOJAT



**Parempia koteja
salaoja kerrallaan**

**Kysy tarjous 020 733 2000
www.restasal.fi**

**Luotettava konepalvelun ja
maanrakennusurakoinnin ammattilainen
Turun seudulla.**



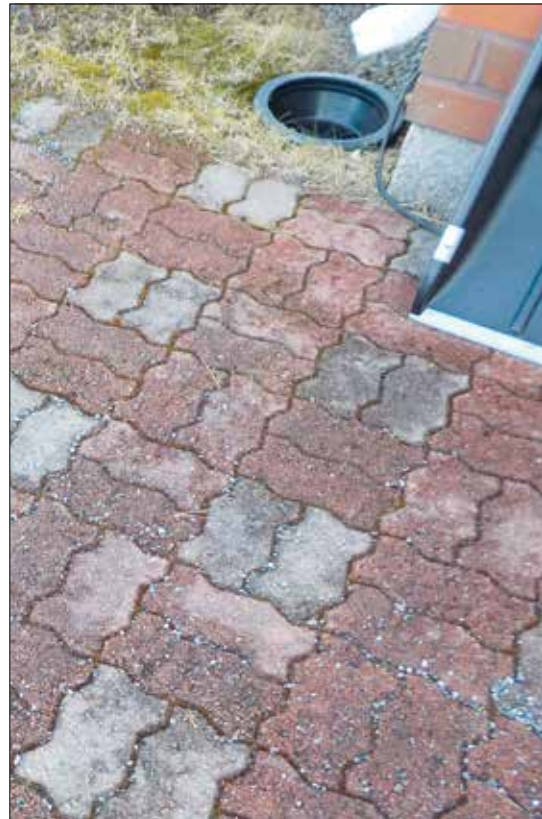
Palveluumme kuuluvat mm.

**Salaoja ja sadevesijärjestelmät
Piha-alue rakentaminen
Viemäri- ja vesijohtotyöt
Rakennusten pohjatytöt
Maanrakennus**

**Vastuullisena tekijänä laitamme tekemisen laadun, kiireen edelle.
Ota siis rohkeasti yhteyttä.**



**www.pelicat.fi
janne@pelicat.fi / 040 732 6527**



Petri Annila / Terveet talot Oy

Sisäilma- yhdistyksen suositukset salaojaverkoston tarkastuksille ja huolloille

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

Lähde: Ympäristö.fi ■

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



LA-KATTOHUOLTO.FI

LA KATTOHUOLTO

Luotettava, valtakunnallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

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

OTA YHTEYTTÄ! HANNU RINTAMÄKI p. 040 767 8828
hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi



KIINTEISTORATKAISUT | VARSINAIS-SUOMI 2013



Korkein luottoluokitus
©Soliditet 2013



Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLINEN HUOLTO TUO SÄÄSTÖÄ

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

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

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

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

Törvi toteaa, että kiinteistöjen huoltosopimuksiin sisältyy yleensä lähtökohtaisesti vesikaton seuranta, huolto ja puhdistus. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi kuitenkin aktiivisesti valvoa asiaa

ja huolehtia, että vuosittaisista huolloista tehdään asiaankuuluva dokumentti valokuvineen. Muuten voi käydä niin että katon seuranta ja huolto jää akuutimpien asioiden jalkoihin eikä taloyhtiö saa sitä palvelua, mistä se maksaa.

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

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

” Yleisohje on, että katolle mennessä otetaan mukaan harja, sanko ja tiivistemassaa läpivientien tiivistämiseen.

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

Huoltokirja seurannan välineenä

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

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

Katon huoltokierros onnistuu maallikoltakin

Vesikaton ensisijainen tehtävä on pitää vesi katon ulkopuolella eikä tämä onnistu, jos vesi ei pääse katolta hallitusti pois. Kourut ja vesikauvat ja niiden sihdit on puhdistettava, jotta vesi pääsee katolta oikealla

tavalla pois. Katto tulisi ylipäänsäkin puhdistaa roskista. On myös tarkistettava, ettei katossa ole painaumia, joihin vesi pääsee lamikoitumaan ja altistamaan kattoa suuremmalle rasitukselle.

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

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

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

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

Turvavälineet kunnossa?

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

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

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

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

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

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

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

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

Kattoliiton huoltokirjat eri kattotyypille:

www.kattoliitto.fi/kaikki-julkaisut ■



**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**
VUOSIJULKAISU 2021
VARSINAIS-SUOMI

**KATON SÄÄNNÖLLINEN
HUOLTO TUO SÄÄSTÖÄ**

**ULKOVAIPPA &
KOSTEUDEN-
HALLINTA**

**LUE MYÖS
RIKASTETTU
DIGIVERSIO**

OSOITTEESSA

[www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2021](http://www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2021)





Teksti: Pia Tervo

JULKISIVUKILPAILUN 2019 VOITTAJAKSI HARKITTU KOKONAISUUS

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

»



Parveke täynnä mahdollisuuksia

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

Ota yhteyttä

020 7403 200

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

Terassilasit | Parvekelasit
Verhot | Kaiteet | Huolto

Parempia koteja
www.lumon.fi

LUMON®

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

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

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

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

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

Korjausta edelsi pitkä harkinta-aika

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

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

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

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

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

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

Materiaalivalinnat kytköksissä elinkaareen ja visuaalisuuteen

Krootila muistuttaa, että lupa-asioista kannattaa olla jyvällä ennen rakennuksen ulkokuoren muuttamista, sillä joskus viran-

omaiset haluavat palauttaa julkisivun alkuperäiseen ulkonäköönsä.

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

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

– Halusimme tehdä ainakin 50 vuotta kestävä ulkokuoren, siksi valitsimme muuratun tiiliseinän suurelle alalle ulkokuorta, kertoo Lindholm.

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

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

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

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

Nyt Puistonportin asukkaat nauttivat upean julkisivun lisäksi kasvaneesta elintilasta.

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

Puistonportilla prosessinhallinnan osa-alueet lapsessa

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

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

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

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

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

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

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

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

»

- Kuntotutkimus
- Suunnittelu • Valvonta



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

Kärsämäentie 35, 20360 Turku, puh. (02) 233 0840
Puuwillakatu 4 A 1, 30100 Forssa, puh. 040 756 8827
www.julkisivukonsultointi.fi

RUSKON SAUMAUS OY

JULKISIVUJEN SAUMAUKSET JA KORJAUKSET

Turun alueen vanhin saumausalan erikoisliike. Vuodesta 1977.

Stenlundintie 4, 21290 Rusko
0400 788959

RSA Rakennus ja Saumaus
Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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

Julkisivukilpailussa voi pärjätä täyttämällä kolme kriteeriä

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

Voittajan valinta perustui Arto Krootilan mukaan puhtaasti kvalitatiivisiin kriteereihin.

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

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

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

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

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

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

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

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



**LVI &
ENERGIA**

Energiasäästöä ja asuinmukavuutta lämpöpumpputekniikkaa hyödyntäen

Tipitek Oy tarjoaa erilaisia ratkaisuja rivi- ja kerrostalokiinteistöjen energiansäästöön, sekä asuntojen viilennykseen. Tipitek Oy etsii juuri sinun kiinteistösi sopivan energiansäästö-ratkaisun suunnittelun, toteutuksen ja käytönajamiseksi vuosien kokemuksella.

Maalämpöjärjestelmällä saadaan toteutettua kiinteistösi lämmitys- ja lämpimän käyttöveden valmistus energiatehokkaasti ja ympäristöystävällisesti. JÄMÄ maalämpöpumpuilla ja Jäspi tuoteperheen tuotteilla voidaan toteuttaa niin pienien, kuin suurienkin kiinteistöjen maalämpöratkaisut. Tipitek Oy:llä on pitkäaikainen ja luotettava toimija lämpökaivojen poraukseen ja energiakentän toteutukseen. Laadukkaasti suunniteltuna, asennettuna ja valvottuna maalämpö on kannattava energiansäästöratkaisu, jolla yhtiöiden lämmityskustannuksia saadaan leikattua merkittävästi.

Jäspi LTO on kerrostaloihin kehitetty tehdasvalmis poistoilman LTO kokonaisratkaisu valtuutetun paikallisen LVI-ammattilaisen urakoimana ja käyttöönottamana. Jäspi LTO:ssa yhdistyvät Kaukora Oy:n vuosikymmenten kotimainen laitevalmistus, Talotohtorin reaaliaikainen korkeatasoinen etävalvonta omanetti-valvomopalveluin sekä LTO-laitteiden asennukset ja huollot paikallisen ammattilaisen tekemänä. Jäspi LTO takaa tuntuvat säästöt energiakustannuksissa nyt ja tulevana vuosikymmeninä.

Viilentävillä ilmalämpöpumpuilla saadaan parannettua tuntuvasti asuinmukavuutta helteisinä kesäpäivinä. Viilentävät ilmalämpöpumput saat meiltä "avaimet käteen" periaatteella asennettuna.

Tutustu referensseihimme osoitteessa www.tipitek.fi ja ottakaa yhteyttä luotettavaan, paikalliseen ja laadukkaaseen energia-asiantuntijaasi jo tänään.

Yhteystiedot: Energiansäästöratkaisut

Tipitek Oy
Niko Lappalainen
0400 164720
niko@tipitek.fi

Asuntojen viilennykset
Tipitek Oy
Joni Saarnio
0400 182 020
joni.s@tipitek.fi



www.tipitek.fi

Rydöntie 12
20360 TURKU

TIPITEK
Energia-asiantuntijasi.



Teksti: Mari Pihlajaniemi

KUSTANNUS- TEHOKKAAMPI LÄMMITYS EDELLYTTÄÄ HYVÄÄ SUUNNITTELUA

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

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

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

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

Lämmitysjärjestelmän vaihto – tai edes sen uudistaminen – onkin herättänyt kiinnostusta monissa taloyhtiöissä. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi painotti sen olevan kuitenkin korjaushanke, joka edellyttää suunnitelmal-

lista etenemistä: jotta osakkailla on riittävästi tietoa päätöksentekoa varten, on tärkeää tarkastella eri vaihtoehtoja laiteoimittajasta riippumattomasti ja suunnitella hanke huolellisesti.

Kaukolämpö yleinen kerrostaloissa

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

– Jonkin verran on myös öljylämmitystä ja sähkölämmitystä. Lämpö- »



HELPPOA JA TEHOKASTA HALLINTAA

Tilaa meiltä Ouman Ounet
- nettivalvomo kiinteistösi
LVI-toimintoja valvomaan.

PROSESSIAUTOMAATIO OY

» Tuotekatu 3 B 25, 21200 Raisio » Vaihde: 020 7661 999
» www.prosessiautomaatio.com

ENERGIA-AVUSTUS- LASKELMAT

pätevältä tekijältä koko
Varsinais-Suomen alueelle edullisesti.
Myös energiatodistukset.

Kaarinan Lämpökuvaus Oy

Jarmo Linden 044 315 8199
info@kaarinalampokuvaus.com
Suovantie 82a, 20360 Turku

Aina kannattaa kysyä!

pumppujen osuus kasvaa, mutta se on vielä hyvin pieni. Maakaasu on vielä niitä yleisempi lämmitysmuoto kerrostaloissa.

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

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

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

Öljy- tai sähkölämmitystä myös käytössä

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

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

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

– Myös öljyn hinta on ollut pääasiassa nousussa, vaikka koro-nakevät on tehnyt siihen poikkeuksen, he kertovat. Öljykattila ja -pol-tin vaativat lisäksi huollon ja puhdistuksen 1–2 vuoden välein, joka lisä-äsi öljysäiliö tulisi puhdistaa 5–10 vuoden välein.

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

– Kuivan sähkölämmityksen hyvä puoli on huone- tai laitekohtai-nen säädettävyyden, energia-asiantuntijat toteavat. Sähkölämmitys on heidän mukaansa kuitenkin usein käytössä suhteellisen kallis. Sen te-hostamiseen on tosin olemassa monia keinoja.

Päättävöitteena kustannussäästöt

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

Esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut ovatkin heidän mukaansa yleistyneet kerrostaloissa:

Lämpöpumpulla säästää ja helppoutta.
Luonnollisesti.



Etähallittavat, tehokkaat NIBE maalämpö- ja ilma-vesilämpöpumput kerros- ja rivitaloihin. Koko projekti alusta loppuun.

Myös huollot ja huoltosopimukset. Kysy lisää!



**FIN
LÄMPÖTEKNIikka**

050 512 8008 | info@finlt.fi
www.finlt.fi

– Tällä hetkellä yleisin uudistus on maalämpöjärjestelmä, mutta myös ilma-vesilämpöpumpputaloyhtiö voi olla kannattava. Lisäksi kaukolämmön rinnalle asennetaan poistoilmalämpöpumpun etenkkin taloyhtiöissä, joissa on koneellinen poistoilmanvaihto.

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

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

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

Mistä lähteä liikkeelle lämmitysremontissa?

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

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

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

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

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

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

Kustannustehokkuuteen vaikuttaa moni asia

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

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

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

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

»

LAADUKASTA JA ENERGIATEHOKASTA ASUMISTA EDULLISESTI!



MULTI HEATER EVIPOWER ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

Ilmavesilämpöpumppu ottaa lämpöenergian ulkoilmasta ja siirtää sen vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään.

Se sopii erityisen hyvin isoihin tiloihin, kuten suuriin omakotitaloihin, rivitaloihin, kerrostaloihin sekä toimitilarakennuksiin. Tyypillisen kohteen tehon tarve 20 – 120 kW.

MULTI
HEATER



Kauttamme kaikki niin uudiskohde kuin saneerauskohteiden putkityöt luotettavasti!

TERRA LÄMPÖ
Energiaratkaisut /lvis

TERRA LÄMPÖ OY
Puh. 0400 523 527 KAARINA

Lisää:
TERRALAMPO.FI



TEKNO-INNOVAATIO
LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN PARHAAKSI.

0400 365 330

www.ti.fi

KAIKKI ILMANVAIHDON SANEERAUSTYÖT ESIM. LINJASANEERAUSTEN YHTEYDESSÄ

**YLI 20 VUODEN KOKEMUKSELLA
JA AMMATTITÄIDOLLÄ!**

ILMANVAIHDON KARTOITUKSET

- Tutkimus, videokuvaukset, digitaalinen raportointi, piippukartat ja tasokuvat

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄN HUOLTO/ KUNNOSTUKSET

- Kanavien/hormien sukitus, putkitus, massaus yms. iv-työt
- Kanavien/hormien puhdistus ja nuohous
- Säädot ja mittaukset
- Tulo/korvausilmanvaihdon kartoitus, kunnostus ja huolto



H Hormisto KESKUS

Puh. 020 730 4030 www.hormistokeskus.fi

Puutteellinen suunnittelu tyypillinen virhe

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

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

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

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

– Se voi vaikeuttaa päätöksentekoa tai itse remontin suorittamista.

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

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

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

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

Jätteet hyödynnetään nyt Lounais-Suomessa

Lounavoiman ekovoimalaitos Salon Korvenmäessä on nyt otettu onnistuneesti käyttöön. Se tuottaa kierrätyskelvottomasta jätteestä kaukolämpöä koteihin ja sähköä valtakunnan verkkoon.

Kun jätteellä korvataan fossiilisia polttoaineita ja turvetta, Salon kaukolämmöntuotannon hiilidioksidipäästöt laskevat puoleen aiemmasta. Laitoksen yhteyteen rakenteilla oleva syvälämpövarasto ei tuota lainkaan hiilidioksidipäästöjä. Lisäksi jätekuljetusten päästöt pienentyvät, kun jätteet käsitellään lähellä, eikä niitä viedä muualle Suomeen ja ulkomaille.

Lue lisää ekovoimalaitoksesta verkkosivuiltamme:

www.lounavoima.fi

 **Lounavoima**

Taloyhtiön lämmityskulut kuriin maalämmöllä!

Yhä useampi taloyhtiö Suomessa on vaihtanut öljy- tai kaukolämmityksen maalämpöön ja säästää huomattavasti lämmityskuluissa.



Muista ARA:n energia-avustus taloyhtiöille – hoidamme haun puolestanne!

Me toimitamme Gebwell maalämpöpumput avaimet käteen -palveluna mukaan lukien järjestelmän suunnittelu, urakointi, valvomopalvelut ja huolto.

Haemme myös energia-avustuksen puolestanne!

 **IVT TURKU**
MAALÄMPÖPUMPUT

Pyydä tarjous ja säästölaskelma jo tänään!
puh 050 358 2323
info@ivtturku.fi | www.ivtturku.fi



GEBWELL

WWW.GEBWELL.FI



Teksti: Mari Pihlajaniemi

TOISTUVAT VIEMÄRITUKOKSET HERÄTTÄVÄT TOIMIMAAN

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

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

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

Yksittäisen viemäritukoksen avaaminen voi maksaa sataasia. Toistuvasti tehtynä niistä kertyykin taloyhtiölle lasku, joka olisi parempi välttää. Pahimmillaan tukokset voivat aiheuttaa myös kalliita vesivahinkoja sekä rakenteisiin että asuntoihin.

Toiminnallisia virheitä viemäreissä

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

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

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

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

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

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

Viemärikuvaus selvittää tukosten syyt

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

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

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

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

»

VIEMÄRIT KERRALLA KUNTOON!



Turun Kiinteistöässä on luottokumppanisi kaikissa viemäriin ja kiinteistön vesijärjestelmiin liittyvissä huolto- ja kunnossapitotöissä. Tarjoamme sinulle kokonaisratkaisut nopeasti, sujuvasti ja edullisesti – oma kalustomme ja osaava henkilöstömme on palveluksessasi 24/7. Kysy myös jatkuvaa huoltosopimusta!

Palveluvalikoimaamme kuuluvat muun muassa:

- Viemäreiden ja salaojien huuhtelut, aukaus sekä kaivojen tyhjennykset
- Viemäreiden, salaojien, sadevesijärjestelmien ja tuuletuskanavien kuvaukset, kartoitukset ja raportointi
- Säiliöiden ja erottimien tyhjennykset, pesut, huollot ja korjaukset

Kysy lisää
ja pyydä tarjous:
[kiinteistoassa.fi](https://www.kiinteistoassa.fi)



Turun Kiinteistöässä Oy
Riimukatu 12,
20380 Turku
p. 0400 521 258

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



Länsi-Suomen Pesu- ja Imutö Oy Rauman Tankkihuolto
(02) 435 4700, 044 700 2972 (02) 8232 711, 044 7002971 044 700 2970

myynti@pesujaimu.com
timo.roos@raumantankkihuolto.com
jorma.rantala@raumantankkihuolto.com
helen.rantala@raumantankkihuolto.com

www.pesujaimu.com

"Kun järjestelmään tulee häiriötä, esimerkiksi tukos, tukoksen syy tulee ehdottomasti selvittää, eikä ainoastaan avata viemäriä ja huuhdella huuhtelemisen ilosta.

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

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

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

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

Heikosti vetävä viemäri on merkki ongelmista

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

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

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

Viemärikuvauksen tekijäksi hän neuvoo valitsemaan ammattilaisen, jolla on LVI- eli lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkijan pätevyys.

– Häneltä saa myös kunnollisen raportin viemäreiden kunnosta.

Ennen pitkää viemäri tulee kuitenkin väistämättä saneerausikänsä. Kempin mukaan muistuttaa, että putkiremontin tarve tulee vastaan putkiston teknisen käyttönsä lopussa.

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

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

Unsplash



Asbestikartoitus on tärkeä osa remonttia

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

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

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

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

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

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

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

Synergiaetuja taloyhtiöiden ryhmähankkeella

Taloyhtiöiden ryhmähankkeilla voidaan saada merkittäviä kustannussäästöjä ja muita synergiaetuja. Hankkeen suunnittelu ja vetäminen kannattaa antaa puolueettomalle toimijalle, joka osaa katsoa, että kokonaisuudesta tulee järkevä ja taloyhtiöiden kannalta mahdollisimman kannattava.

– Ryhmähankkeen hankesuunnittelussa ei kannata säästää. Taloyhtiöiden kannattaa ehdottomasti ottaa ulkopuolinen konsultti, josta löydetään varmasti kaikkien mukana olevien taloyhtiöiden kannalta paras ratkaisu, toteaa RTC Vahanen Turku Oy:n energia-asiantuntija **Markus Eklund**.

Eklund on ollut mukana Turun Jaanin alueen mittavassa ryhmähankkeessa, joka lähti neljän taloyhtiön päätöksestä toteuttaa linjasaneeraus ryhmähankkeena. Ryhmähankkeeseen päättymistä edesauttoi se, että kyseisillä taloyhtiöillä oli yhteinen isännöitsijätoimisto ja myönteiset hallitukset, jotka halusivat lähteä tutkimaan ryhmähankkeen mahdollisuutta.

Ryhmähanke mahdollistaa myös erilaiset ratkaisut

Linjasaneerauksen hankesuunnittelun yhteydessä herättiin mahdollisuuteen toteuttaa myös lämmön tuotantotavan muutos samassa yhteydessä.

– Energiasuunnittelussa tutkimme lämmöntuotannon eri vaihtoehtoja, niiden energiahankesuunnittelussa investointikustannuksia, säästöpotentiaalia ja takaisinmaksuaikaa. Näiden perusteella maalämpö osoittautui kannattavimmaksi vaihtoehdoksi jokaisessa yhtiössä, Eklund kertoo.

Kun hankesuunnitelmat vietiin yhtiökokouksiin, kolme taloyhtiöstä päätyi linjasaneerauksen lisäksi toteuttamaan myös lämmön tuotantotavan muutoksen. Yksi taloyhtiöstä jäi kaukolämpöön, mutta tämä ei haitannut ryhmähankkeen toteutusta muiden osalta, koska kaikilla yhtiöillä oli omat kaukolämpöliittymänsä ja lämpökeskuksen. Kaksi taloyhtiötä halusi maalämpöön siirtymisen lisäksi ottaa myös lämmöntalteenoton.

Linjasaneerausten sisältö oli pääsääntöisesti kaikilla sama, vain kylpyhuoneiden laatussa oli pieniä sisältöeroja.

– Halusimme kuunnella taloyhtiöitä tässä kohtaa ja antaa mahdollisuuden mennä hieman eri variaatioilla eteenpäin. Hankesuunnittelussa määriteltiin isot linjat ja kylpyhuoneiden perustaso, mutta kylpyhuoneisiin oli mahdollista valita myös jotakin vähän "extraa".

Merkittäviä kustannusvaikutuksia

Urakoitsijoita kilpailutettaessa urakoitsijoilta pyydettiin jokaiselle taloyhtiölle oma hinta, mutta kerrottiin samalla, että jos he saavat urakan, he saavat urakoida kaikkiin taloyhtiöihin. Ryhmähankkeen taloyhtiöille tämä merkitsi huomattavaa säästöä verrattuna siihen, mitä samat saneeraustoimenpiteet olisivat maksaneet, jos ne olisi tehty kaikille eril-

lisinä hankkeina.

Lämmöntuottotavan muutoshankkeessa on pystytty lisäksi hyödyntämään ARA:n energia-avustusta, jota hankkeelle on myönnetty noin 460 000 euroa.

– Myös urakoitsijat ovat suhtautuneet ryhmähankkeeseen positiivisesti. Heille tämä on hyvä referenssi jatkoa ajatellen. Kyseessä on kuitenkin yksi mittavimpia hankkeita, mitä Turussa on tehty, Eklund toteaa.

RTC Vahanen Turku Oy on toiminut Turun Jaanin alueen linjasaneerahankkeen ja maalämpöurakan projektinjohtajana, suunnittelijana, valvojana, lämmöntuotantotavan hankesuunnittelijana ja rakennuttajana. Jaanin alueen ryhmähankkeen tapahtumiin ja siitä eri näkökulmista kertoviin blogikirjoituksiin pääsee tutustumaan osoitteessa: kampanja.vahanen.com/fi-fi/jaaninalue



VAHANEN

RTC Vahanen Turku Oy
Veistämönaukio 1-3
20100 Turku
020 769 8618
www.vahanen.com

Asiantuntijan apua taloyhtiöiden energiaremontteihin ja ARA avustuksiin:

Markus Eklund
energia-asiantuntija
050 302 2239
markus eklund@vahanen.com



Lämpöpumpulla merkittävää säästöä isoihin kiinteistöihin

Yleinen harhaluulo on, ettei isoa kiinteistöä voisi lämmittää lämpöpumpulla. Kyllä voi ja kannattaakin lämmittää. Lämpöpumpplämmitys tuo taloyhtiölle merkittävää säästöä ja etävalvonnalla varmistetaan järjestelmän toimivuus 24/7.

– Ilmavesilämpöpumppu sopii hyvin myös isoon kiinteistöön. Maahantuojaoltamme Costellalta löytyvät lämpöpumppuratkaisut kaikissa kokoluokissa lähes rajattomin mahdollisuuksin. Koska kiinteistöt ovat erilaisia, ratkaisut räätälöidään aina kunkin asiakkaan tarpeiden mukaan, toimitusjohtaja **Ari Mäkilä** Terra Lämpö Oy:sta kertoo.

Ilmavesilämpöpumpun käyttäminen lämmityksessä on paitsi ympäristöystävällistä, mutta energiatehokasta. Kiinteistölämmitykseen se tuo vuositasolla noin 60-70 % säästöt muihin lämmitysmuotoihin verrattuna.

Tarvittaessa lämpöpumput voidaan kytkeä olemassa olevan öljy- tai kaasukattilan rinnalle tai uusien Atlantic öljy- tai kaasukondenssikattiloiden rinnalle. Mikäli öljyä tai kaasua ei haluta käyttää, Terra Lämmön tuotevalimoista löytyy rinnalle myös edullinen ACV-sähkökatilla. Kattilat toimivat varalämmönlähteinä mahdollisissa vikatilanteissa, ja niillä tehdään lisälämpö huipputehotarpeen aikana.

Kiinteistöautomaatiolla varmistetaan säästöt

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

Kiinteistöautomaatio voidaan liittää etävalvontaa, mikä onkin kannattava ratkaisu. Web-valvomon kautta nähdään kiinteistön tila yhdellä silmäyksellä ja saadaan mahdolliset hälytykset heti koko järjestelmästä.

– Etävalvonnan ansiosta järjestelmän mahdollinen häiriötila voidaan huomata heti. Tällä varmistetaan, ettei suunniteltuja säästöjä pääse hukkaan häiriön takia, jota ei ole huomattu. Automaatiolla saadaan energian säästö pidettyä maksimissaan, kun lämmitysjärjestelmä toimii niin kuin on suunniteltu, Mäkilä toteaa.

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

Kiinteistöautomaatioon voidaan tarvittaessa liittää lisätoimintoja ja ulkopuolisia säätötekijöitä. Lämmitysjärjestelmä voi esimerkiksi hyödyntää sääennustetta.

– Jos sääennuste esimerkiksi lupaa kovaa pakkasyötä, voidaan jo päivällä, kun lämpöpumpulla on päivälämpötilan myötä yötä parempi hyötysuhde, nostaa sisälämpötilaa jo parilla asteella ja varata vesimassaa etukäteen eli ennakoida. Pörssisähkön seuranta puolestaan mahdollistaa lämmityksen, kun energia on edullista. Tehon seurannalla saadaan pidettyä myös kiinteistön kokonaiskulutus kurissa ja vältetään usein myös pääsulakkeen koon kasvattamiselta, Mäkilä kertoo.

TERRA LÄMPÖ
Energiaratkaisut /vis

Terra Lämpö Oy
Ari Mäkilä
P. 0400 523 527
terralampo.fi



LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2021

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2021
VARSINAIS-SUOMI

ULKOVAIPPA &
KOSTEUDEN-
HALLINTA

JULKISIVUKILPAILUN
2019 VOITTAJAKSI
HARKITTU
KOKONAISUUS

Ennen julkaisua on tarkastettu, että julkaisu on oikein ja täysin oikein. Jos julkaisu on oikein, se on oikein ja täysin oikein. Jos julkaisu on väärin, se on väärin ja täysin väärin. Jos julkaisu on osittain oikein, se on osittain oikein ja täysin osittain oikein. Jos julkaisu on osittain väärin, se on osittain väärin ja täysin osittain väärin.

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

The background of the advertisement is a photograph of a building's exterior. It features a light-colored, textured wall with several small, rectangular windows. A large, bare tree branch with many thin, dark twigs extends across the upper left and middle of the frame. In the lower right, a wooden-framed glass door is partially open, showing a person's arm and hand reaching towards the handle. The overall scene is in a cool, possibly winter or late autumn, setting.

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

Raimo Rahkonen
Isännöitsijä, As Oy Metsäpurontie 20,
Helsinki

ABLOY® PULSE

Huoleton ja turvallinen lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä.

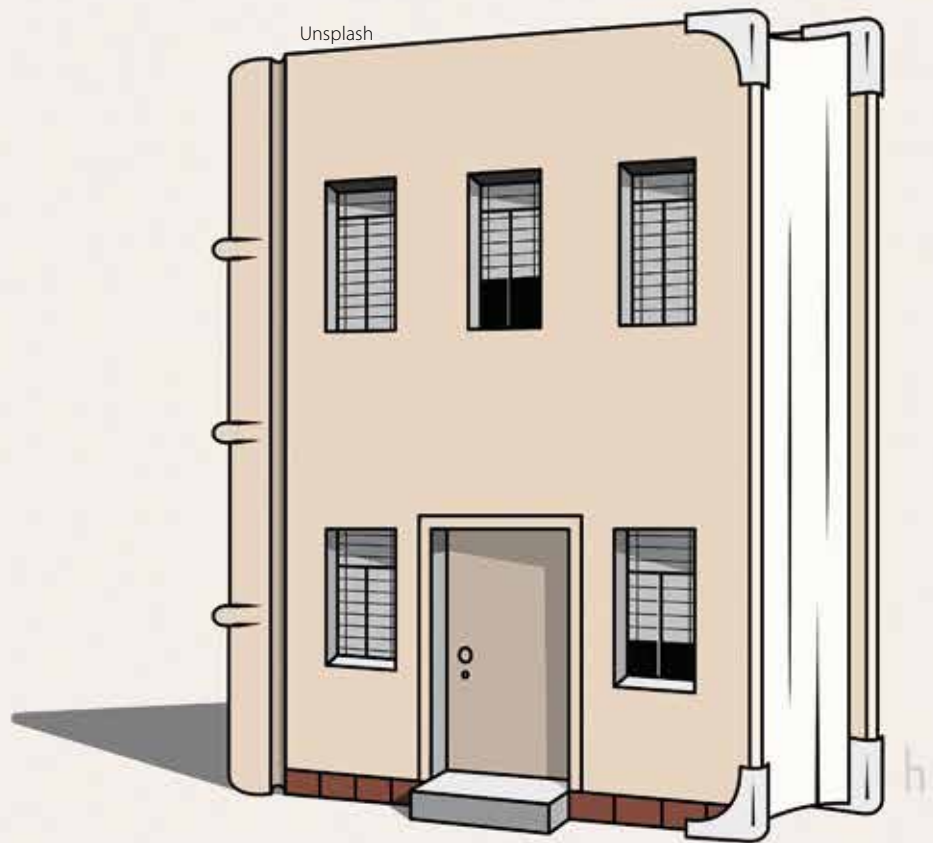
Taloyhtiössä digitaalinen PULSE avaa oven kotiin, yhteistiloihin tai vaikkapa riippulukolla suojattuun varastoon. Avainten kulkuoikeuksia voidaan hallinnoida turvallisen pilvipalvelun kautta mistä tahansa ja esimerkiksi kadonneiden avainten oikeudet voidaan poistaa heti. PULSE on kestävä investointi,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

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

ABLOY

PALVELUT JA ASUMINEN





Teksti: Mari Pihlajaniemi

LAADUKAS KIINTEISTÖNHOITO EI TAPAHDU ITSESTÄÄN

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

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

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

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

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

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

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

Ostopalveluna vai omalta talonmieheltä?

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

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

Noiden kahden mallin konkreettisin ero on Mattilan mukaan palkkauksessa:

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

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

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

Tarkkuutta sopimiseen ja kilpailutukseen

Kiinteistöhoitopalvelujen hankinnassa tyypillisesti eniten painoarvoa saa kuitenkin raha.

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

– Tietyt taloyhtiöissä pyritään yleensä menemään halvalla ja pyydetään vain tietyistä asioista tarjous, hän toteaa.

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

»

Laadukas ja paikallinen

KIINTEISTÖHUOLLON PIKKUJÄTTILÄINEN PALVELUKSESSASI

Tarjoamme käyttöösi kaikki palvelut kiinteistöjen huoltoon ja kunnossapitoon – paikallisesti ja yli 30 vuoden kokemuksella, vahvaa ammattiosaamista hyödyntäen ja aidosti välittäen. Toimimme lähellä asiakkaitamme ja olemme helposti tavoitettavissa. Huolehdimme, että asuminen on aina sujuvaa, viihtyisää ja turvallista.



Tutustu monipuolisiin
palveluihimme ja ota yhteyttä:
kiinteistoassa.fi



Turun Kiinteistöässä Oy
Riimukatu 12, 20380 Turku
p. 0400 521 258

Porrassiivoukset Suursiivoukset Vahaukset Ikkunoiden pesut Toimistosiiivoukset Kotisiivoukset



Siivouspalvelu Kota on perheyrittäjä, jonka sydän sykkii Turulle ja sen lähialueille. Toimintaamme rakennamme vahvasti arvojemme varaan: haluamme edistää kestävä kehitystä ja kiertotaloutta tekemällä ekologisia valintoja, tehdä työtä ilosta käsin ja rakentaa palvelua yhdessä asiakkaiden kanssa.



Pyydä tarjous!

www.siivouspalvelukota.fi
info@siivouspalvelukota.fi
044 5029392

VALOKUITU- URAKOINTIA YRITYKSILLE JA TALOYHTIÖILLE

- Valokuitujen hitsaukset ja vikatilanteiden korjaukset
- ATK-kaapeloinnit
- Konsultointi ja toteutus
- Vikakakartoitukset.



VERTIE Ky

Iso-Heikkiläntie 8, 20200 TURKU
041 544 7201 • vertie@vertie.fi

www.vertie.fi



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



Turun Kymppipalvelu Oy tarjoaa kone-esittelyt kiinteistössänne!

**Soita ILMAINEN esittely
020 7700 750**

**Olipa siivoushaasteesi mikä hyvänsä,
meiltä löytyy siihen ratkaisu.**

**KÄRCHER KÄRCHER CENTER
KYMPPIPALVELU**

Iso-Heikkiläntie 6, 20200 Turku • p. 020 7700 750 • Ma-Pe 9-17

www.turunkymppipalvelu.fi

olla suolainen.

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

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

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

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

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

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

Kommunikointi sujuvoittaa kiinteistönhoitoa

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

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöhuollon osaamistarpeet muuttuvat

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

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

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

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

Toisena esimerkkinä Mattila mainitsee ilmastointikoneiden suodattimet, jotka varsinkin kaupunkiympäristössä voivat olla niin liikenepölyn mustamia, että niitä pitää vaihtaa ja puhdistaa taa-jaan.

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

Hän onasteleekin, että tulevaisuudessa kiinteistöhoitajan tulisi osata tehdä myös esimerkiksi pieniä sähkötöitä ja suorittaa tutkinto niistä varten.

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

»

malkit

KAIKKI
KIINTEISTÖJEN
PARHAAKSI

TERVETULO! VÄLKOMMEN!

KIINTEISTÖALAN TUOTTEET AMMATTILAISILLE

- OPASTEET JA LIIKENNEMERKIT
- JÄTEASTIAT JA TUHKAKUPIT
- PYÖRÄTELINEET
- KIINTEISTÖMATOT
- VSS-TARVIKKEET
- ILMOITUS- JA NIMITAULUT

Munkkionkuja 1, 20520 Turku
041-5265 706
www.malkit.fi



KIINTEISTÖHUOLTO- JA TALONMIESPALVELUT TURUSSA

Haka Kiinteistöhuolto Oy p. 0400 522 567
www.hakakiinteistohuolto.fi



- Se huollon verran parempi -

Suoritamme Turun talousalueella yli 30 vuoden kokemuksella kiinteistöhuolto- ja siivouspalveluja.

Ammatitaidollamme kiinteistönne pysyy kunnossa ja säilyttää arvon, eikä budjettinne ylitä!

- » Kiinteistönhuolto
- » Konetyöt
- » Siivoustyöt
- » Vihertyöt
- » Remontit
- » Otsonoinnit

**24 h päivystys
p. 02 6519 6600**

Pyydä tarjous!



DOMINO
KIINTEISTÖPALVELUT OY

Akselintie 14, 20200 Turku
info@dominopalvelut.com
www.dominopalvelut.com



24h  **SÄHKÖHUOLTO**
Ari Tuomi Oy

Soita meille, se on turvallista!

- SÄHKÖASENNUKSET
- KORJAUKSET, HUOLLOT
- SUUNNITTELU
- TUULI- JA AURINKOENERGIA
- ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET

 SÄHKÖALAN AMMATTILAINEN
JOHON VOIT LUOTTAA

Salvelanlaaksontie 1, Piikkiö **0400 527 971**

 **ESTEETÖN YMPÄRISTÖ -**
apua asumisviihtyisyyteen ja palvelujen saatavuuteen

Ota yhteyttä ja tilaa asiantuntijalta.

- » **Esteettömyyskartoitukset taloyhtiöille**
Hissi- ja oviautomatiikkaremontit (ARA)
- » **Huoneisto- ja esteettömyysremontit**

KYSY LISÄÄ!

☎ **050 300 7100** | info@arasmaa.fi | www.arasmaa.fi

 **JS-Mop**

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

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

KIINTEISTÖ
RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Poikkeusolot korostavat kiinteistöhuollon merkitystä

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

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

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

Tehostetusta siivouksesta voidaan sopia

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

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

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

Lähteet: www.kiinteistoliitto.fi



**Luotettavaa
siivouspalvelua
taloyhtiöistä
teollisuuteen**

Viikko siivoukset

Ikkunan pesut

Suursiivoukset

Asunto siivoukset

**KIINTEISTÖPALVELU
KARLSSONIT**

**SIIVOUKSEN AMMATTILAISET
WWW.KARLSSONIT.FI**

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





Teksti: Pia Tervo

TEHOKAS MUOVINKIERRÄTYS ON KAIKKIEN VASTUULLA

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

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

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

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

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

- Vireillä oleva jätehuoltolain uudistaminen muuttaa kiinteistöjen

jätehuoltoa esimerkiksi niin, että saatetaan tarvita lisää tilaa uusille muovinkierrätysastioille.

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

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

Muovipakkausten kierrätyksessä selkeää edistystä

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

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

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

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

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

Pakkauksen kierrätysmerkintä ohjaa oikeaan astiaan

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Molok® mukautuu uudistuvaan jätelakiin



Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan Heikki Seitsoseen ja varaa ilmainen kartoituskäynti p. 044 2900 205 / heikki.seitsonen@molok.com

Lue lisätietoa jätelaista:
www.molok.com/fi/blogi/ajantasainen-jatelaki

MOLOK®
www.molok.fi



Paina kaukosäätimestä ja anna Nicen hoitaa loput

Nice on yksi maailman johtavia ovi- ja porttiautomaatiikan valmistajia, joka kehittää tuotteitaan koko ajan. Tuotteet ovat hinta-laatu-suhteeltaan erinomaisia. Tuotteiden maahantuoja Suomessa on Sicutec Oy, joka täyttää tänä vuonna kymmenen vuotta. Valtaosa Suomen lukkoliikkeistä on Sicutecin pitkäaikaisia asiakkaita, ja yrityksen muita yhteistyökumppaneita ovat ovi- ja porttivalmistajat sekä asennusliikkeet. Toimitusjohtaja Esa Valtonen kertoo, että Sicutec on saavuttanut hyvän markkina-aseman, ja pitkäaikaisten asiakkuuksien takana on laadukkaiden tuotteiden lisäksi erinomainen palvelu.

Sicutec Oy toimittaa automatisoituja ovi- ja porttiratkaisuja, jotka sopivat muun muassa tehtaiden, yrityskiinteistöjen ja taloyhtiöiden tarpeisiin. Nicen tuotevalikoima palvelee myös monenlaisia vaativia erikoistarpeita: esimerkiksi Turun Logomon konserttisalin suurten liukuovien automaatiikat ovat Sicutecin toimittamia. Logomo on Turun kulttuurin, taiteen ja luovan talouden keskus.

Esa Valtonen kertoo, että Nicen tuotteita on myyty Suomessa kohta 20 vuotta. Hän itse on työskennellyt tuotteiden parissa vuodesta 2002.

– Alussa oli paljon epäluuloja, ja tuotteiden ja palvelujen toimivuutta joutui vakuuttelemaan. Nyt kun merkki on monille tuttu, asiakkaat tietävät tuotteiden toimivan hyvin ja palvelukonseptin sujuvan moitteetta suunnittelusta kohteen luovutukseen asti, Valtonen toteaa.

– Sicutecin toiminnan kasvaessa on tullut tarve ehtiä useampaan paikkaan samaan aikaan. Olemme saaneet lisää ammattitaitoa joukkoomme, ja pystymme tarjoamaan entistä parempaa palvelua muun muassa koulutusten ja dokumentoinnin osalta. Nykyään tällä alalla arvostetaan luotettavuutta niin tuotteissa, toimitusajoissa kuin osaamisessakin. Olemme panostaneet erityisesti asiakkaiden ja jälleenmyyjien neuvontaan ja monipuoliseen auttamiseen sekä siihen, että tavaraa löytyy varastosta heti, kertoo Valtonen.

helpsaus ja turvallisuus edellä

Sicutecin valikoimasta löytyy runsaasti eri olosuhteisiin sopivia koneistoja muun muassa kääntöportteihin, liukuportteihin, puomeihin ja autotallien sekä parkkihallien nosto-oviin. Valtonen mukaan tyypillisiä esimerkiksi taloyhtiöissä tehtäviä projekteja ovat olemassa olevien porttien muuttamiset automaattisiksi.

– Tämä on usein melko vaivaton remontti. Kohteesta riippuen portin automatisoiminen kestää tyypillisesti kahdesta kolmeen päivää, Valtonen sanoo.

– Sopiva tuote riippuu olosuhteista ja siitä, millaista ratkaisua haetaan. Halutaanko piha-alue sulkea kokonaan vai estää ylimääräinen liikenne ja virheellinen pysäköinti, hän jatkaa.

Samaan järjestelmään kytketyt automaattiset ovet ja portit lisäävät merkittävästi kulkemisen helppoutta. Valtonen mukaan asiakkaat odottavat modernilta järjestelmältä käyttömukavuutta ja turvallisuutta.

– Nicen tuotteet ovat yhdistelmä edistyskäsittelyä tekniikkaa ja tyylikästä muotoilua. Tuotteet ovat hiljaisia ja niiden liikkeet sulavia hidas- ja kiihdytystoimintojen ansiosta. Säädettäviä ominaisuuksia on runsaasti. Ne ovat osoittautuneet hyvin toimiviksi myös Suomen vaativissa olosuhteissa, Valtonen summaa.

Monipuoliset käyttömahdollisuudet



Sicutec Oy, Kuparikatu 44, 20380 Turku
puh. 010 292 1971
info@sicutec.fi, www.sicutec.fi



Saunaan pääsy helpoksi älykkäällä varausjärjestelmällä

Online-varausjärjestelmä SaunaOnline Taloyhtiö on nykyaikainen ratkaisu toteuttaa taloyhtiöiden ja toimistojen yhteiskäytössä olevien tilojen varaaminen.

Nordic Online Reservations Group on erilaisiin varausjärjestelmiin erikoistunut ohjelmistoyritys. Yrityksen tuotteita ovat muun muassa SaunaOnline.fi ja SaunaOnline Taloyhtiö, joka on kehitetty erityisesti taloyhtiöiden käyttöön.

SaunaOnline Taloyhtiö on taloyhtiölle helppo ja tehokas keino toteuttaa erilaisten yhteiskäytössä olevien tilojen varaaminen, maksuliikenne ja varausten hallinta. Varausjärjestelmä palvelee taloyhtiön asukkaita tuomalla saunatilojen lisäksi myös muut yhteiset tilat joustavasti saataville.

– Järjestelmä on rakennettu taloyhtiöiden tarpeisiin. Nykyään monet asukkaat haluavat saunaa silloin, kun ehtivät, kertoo myyntijohtaja **Tuomas Takkula**.

– Teimme tutkimusta aiheesta, ja suuri osa vastaajista oli sitä mieltä, ettei pysty tai ehdi käymään saunassa omalla vakiovuorollaan. Haluammekin vapauttaa taloyhtiön saunat ja tarjota asukkaille keinon käyttää niitä helposti.

SaunaOnline Taloyhtiön järjestelmässä saunanvaraussivu on koko ajan reaaliajassa, ja asukas voi varata saunavuoron milloin vain. Varausjärjestelmä toimii helposti myös mobiilissa, joten varauksen teko on helppoa ajasta ja paikasta riippumatta.

Helppokäyttöinen ja palveleva

Taloyhtiö maksaa SaunaOnline Taloyhtiö -varausjärjestelmän ylläpidosta kiinteän kuukausimaksun, jonka suuruus riippuu käytännössä taloyhtiön koosta ja varattavien kohteiden määrästä. Verkkomaksut varatuista vuoroista tilittyvät suoraan taloyhtiölle.

– Myös muut taloyhtiön yhteiset tilat kuten kerhotilat ja pesutuvat voi lisätä varausjärjestelmän alle. Hallintapaneelistä näkyy aina, kun tulee varaus, ja sieltä näkee myös kuka on varannut ja mitä, kertoo Takkula.

Taloyhtiö voikin seurata SaunaOnline Taloyhtiön avulla myös yhteisten tilojensa käyttöastetta ja automatisoida koko varausprosessin maksuliikennettä myöten. Asukkaan puolestaan ei tarvitse kirjautua järjestelmään erikseen, vaan varauksen yhteydessä hän syöttää vain nimensä ja asuntonsa numeron ja maksaa vuoron saman tien verkkomaksulla. Käyttäjä tunnistetaan siis viimeistään verkkomaksun avulla, joka poistaa väärinkäytösten mahdollisuuden.

Varausjärjestelmä on myös räätälöitävissä taloyhtiön tarpeiden ja tilojen mukaisesti.

– Järjestelmä voidaan toteuttaa esimerkiksi niin, että asukas hyväksyy aina varauksen tehdessään taloyhtiön järjestyssäännön. Vakiovuorotkin pystyy kyllä luonnollisesti laittamaan järjestelmään, jolloin vain vakiovuorojen välissä olevia tyhjiä vuoroja voi varata.

Tyytyväisiä asukkaita ja energiansäästöä

SaunaOnline Taloyhtiön avulla ne, jotka saunaa käyttävät, voivat maksaa saunomisestaan käytön mukaan, eikä saunan tarvitse olla tyhjiillään lämpimänä.

– Vakiovuorot jäävät nykyään usein käyttämättä. Jos puhutaan energiansäästöstä, niin ei ole järkeä lämmittää tyhjää saunaa tiettyinä päivinä. Järjestelmämme mahdollistaa saunavuoron varaamisen saman päivän aikana näppärästi omalla kännykällä, mikä innostaa saunan käyttöön niitäkin, joille vakiovuorot eivät sovi.

– Olemme saaneet pelkkää positiivista palautetta niin asukkailta kuin taloyhtiöiden hallituksilta ja isännöitsijöiltä. Palvelun myötä taloyhtiöiden tilojen käyttöaste on käytännössä aina parantunut ja sitä myötä taloyhtiön saamat tulot ovat nousseet. Järjestelmä maksaa itsensä takaisin usein heti ensimmäisten kuukausien aikana. Asukkaat taas ovat tyytyväisiä, että voivat varata saunavuoron silloin, kun haluavat ja maksaa todellisen käytön perusteella, toteaa Takkula.



SaunaOnline.fi

Myyntijohtaja Tuomas Takkula
puh. 040 659 5924
tuomas.takkula@saunaonline.fi
www.saunaonline.fi/taloyhtio

Inhimillistä isännöintiä 50 vuoden kokemuksella

Kun isännöintipalvelu on taloyhtiöiden perustama, on se myös kehitetty taloyhtiöiden tarpeita ajatellen. Hyvästä asiakaspalvelustaan tunnettu Runosmäen Lämpö Oy on palvellut taloyhtiöitä Turun alueella jo 50 vuotta.

Runosmäen Lämmön toimitusjohtaja **Petri Pyykkönen** myöntää, että pitkästä kokemuksesta on paljon hyötyä.

– Olemme olleet tekemässä niin paljon julkisivusaneerauksia ja putkiremontteja taloyhtiöille, että tiedämme, miten ne saadaan hoidettua alusta loppuun luotettavasti ja toimivasti. Vuosien aikana meille on kehittyä myös vahva kokonaisnäkemys taloyhtiöiden korjaustarpeista ja ylläpidosta kokonaisuudessaan.

Hyvän isännöinnin takaavat myös riittävät resurssit: vahva taustaorganisaatio ja hyvät verkostot, joita isännöitsijä pystyy hyödyntämään työssään.

– Isännöitsijällä pitää olla tietoa ja taitoa, mutta myös kykyä käyttää tarvittaessa muiden osaamista, Pyykkönen toteaa.

Palvelua paikan päällä ja diginä

Hyvää palautetta Runosmäen Lämpö on saanut erityisesti asiakaspalvelustaan.

– Olemme halunneet säilyttää toiminnassamme inhimillisen puolen. Meille onkin tullut paljon kiitosta siitä, että meillä vastataan puhelimeen ja ollaan tavoitettavissa muutenkin kuin sähköpostitse. Meille voi tulla myös paikan päälle asioimaan eli saada henkilökohtaista palvelua kasvokkain.

Isännöinnillä on käytössään riittävän isot tilat, joissa kokouksia on voitu järjestää korona-aikanakin turvallisesti riittävillä etäisyyksillä. Kokouksiin on voinut osallistua joko paikan päällä tai etäyhteyksillä.

Isännöinnissä on panostettu myös digitaalisten järjestelmien kehittämiseen. Pyykkönen kertoo, että yrityksellä on tällä hetkellä käytössään ajantasaisimmat järjestelmät.

– Järjestelmässä hallitus voi seurata reaaliaikaisesti taloyhtiön raha-

liikennettä ja jokainen osakas omaa maksutilannettaan. Tämä on tärkeä asia niin toiminnan läpinäkyvyyden kuin hallitustyöskentelyinkin kannalta.

Voimalaitos tulossa

Isännöinnin lisäksi Runosmäen Lämmön palveluihin kuuluu kiinteistöhoito- ja siivouspalveluja sekä lämmönjakeluverkko, jonka kautta yritys on tarjonnut luotettavaa ja toimintavarmaa kaukolämpöä Runosmäen taloyhtiöille.

Viimeisen kymmenen vuoden ajan Runosmäen Lämpö on ollut edelläkävijänä edistämässä uuden lämpölaitoksen rakentamista Runosmäen alueelle. Lämpölaitos tulee tuottamaan energian ilmalämmöstä, joka riittää kattamaan 70 % alueen lämmöntarpeesta. Kaukolämpöä käytetään edelleenkin varalämpönä kylmillä ilmoilla.

– Lämpölaitos otetaan käyttöön noin vuoden kuluttua. Lämpölaitoksen myötä Runosmäki siirtyy edulliseen ja päästöttömään energiaan, Pyykkönen kertoo.

Runosmäen Lämpö Oy
Munterinkatu 8
20360 Turku
02 2788 300
runosmaenlampo.fi





Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

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

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

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

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

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

Avaimen toimintaa voidaan hallita

Turvallisuusongelmat poistuvat kertaheitolla, kun taloyhtiöön tehdään

iLOQ S5 -lukitusuudistus ennen remonttia. iLOQ S5 -ratkaisussa remonttimiehille annetaan digitaalisesti ohjelmoidut avaimet, joilla pääsee sovittuihin tiloihin sovittuina aikoina.

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

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

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

Jos iLOQ-avaimia katoaa remontin aikana, ne poistetaan nopeasti järjestelmästä ohjelmoimalla. iLOQ-avaimet voidaan myös ohjelmoida uudelleen lukemattomia kertoja. Lukkoja tai avaimia ei tarvitse vaihtaa missään kohtaa. Avainten loputon ohjelmoitavuus varmistaa taloyhtiön lukitusturvallisuuden myös tulevilla remonteissa, ja tuki myös muina aikoina. iLOQ-avaimessa ei ole myöskään kopioinnin mahdollistavaa yksilöllistä jysintää vaan vahva ja vaihtuva digitaalinen salaus.

Helppo asentaa, kestävä käyttöä

Älylukitukseen siirtyminen on helppoa ja nopeaa. Kun iLOQ S5 asennetaan mekaanisen lukon tilalle, ei tarvita uusia kaapelointeja eikä paristoja.

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

iLOQ-lukkojen ylläpito- ja elinkaarikustannukset ovat Päivisen mukaan huomattavasti edullisemmat kuin mekaanisilla tai paristokäyttöisillä lukitusjärjestelmillä. iLOQ-lukkoja onkin myyty jo yli 1,8 miljoonaa kappaletta.

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

Lisätietoja:
www.iLOQ.com/fi

iLOQ



Taloyhtiön onnistunut remontti – me tiedämme, miten se rahoitetaan

Joustavuutta taloyhtiön talouteen | Oma taloyhtiön palveluita hoitava tiimi | Nimetyt yhteyshenkilöt

Taloyhtiön remontti on iso urakka. Siksi haluamme tehdä isännöitsijän työstä mahdollisimman helppoa. Apunasi on oma taloyhtiösi asioita hoitava tiimi, joka tuntee alueesi taloyhtiöt ja niiden tarpeet. Meiltä saat muun muassa:



Juuri sinun taloyhtiösi tarpeisiin sopivan rahoitusratkaisun.



Taloyhtiön korkosuojauksen, joka helpottaa talouden suunnittelua ja budjetointia.



Kattavan vakuutusturvan.



Tietoa digitaalisesta asuntokaupasta ja sähköisistä osakekirjoista.

Varaa aika asiantuntijoillemme ja pyydä tarjous!

Tai laita viesti turun.seudun.yrityspankki@op.fi



Juha Hauhtonen

Asiakkuusjohtaja, OP Turun Seutu
010 256 9305
juha.hauhtonen@op.fi



Niko Salminen

Asiakkuusneuvoja, OP Turun Seutu
010 256 9102
niko.salminen@op.fi



Sanna Koski

Asiakkuusasiantuntija, Pohjola Vakuutus Oy
010 253 4012
sanna.koski@pohjola.fi

Lue lisää: op.fi/taloyhtiorahoitus