



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2023
VARSINAIS-SUOMI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **VARSINAIS-SUOMI 2023**

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Tiina Raatikainen, Mari Pihlajaniemi

Artikkelit: Marja Haavisto, Elina Salmi, Tiina Raatikainen

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2023

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2023



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Kestävät rahoitus- ratkaisut taloyhtiösi energiaremonttiin

Nyt on aika tehdä kestäviä valintoja.
Energiaremontilla pidät huolta kiinteistösi
arvosta ja pienennät ympäristökuormitusta.

Aloita muutos kestävillä rahoitusratkaisuilla:
op.fi/kestava-yritysrahoitus

OP Turun Seutu



Rahoituksen myöntää osuuspankki

Hyviä ratkaisuja kiinteistölle



Remontteja ja kunnossapitotoimenpiteitä on suunniteltava taloyhtiöissä pitkäjänteisesti. Kunnossapitosuunnitelman (PTS) ylläpito ja tarvittava päivitys ovat osa taloyhtiön suunnitelmallista toimintaa ja kehittämistä. PTS kertoo, mitä remontteja tai kunnossapitotoimenpiteitä taloyhtiössä on tehtävä tänä vuonna tai seuraavien vuosien aikana. Mitä asioita pitää tutkia ja selvittää ennen remonttihankeisiin ryhtymistä? Entä miten rahoitus hoidetaan?

Remontteja ja kunnossapitotoimenpiteitä ei pidä eikä missään tapauksessa kannata lykätä hamaan tulevaisuuteen niiden kalleuden pelossa tai ajatuksella, että eiköhän tässä pärjätä vielä jonkin aikaa. Jos näin tehdään, voivat korjaustoimenpiteet tulla taloyhtiölle paljon kalliimmiksi kuin mitä ne olisivat, jos toimeen olisi ryhdytty ajoissa.

Ajoissa liikkeelle lähteminen on tärkeää myös sen takia, että löydetään parhaat ratkaisut ja parhaat tekijät. Siinä taloyhtiöpäättäjää auttaa Kiinteistöratkaisut -vuosikirjamme. Siitä löytyy asiaa niin kiinteistöjen remonteista ja kunnossapidosta kuin myös hyviksi koe-tuista ratkaisuista ja alan osaajista.

Tehdään hyviä ratkaisuja kiinteistöillemme!

Petri Kaukonen
Päätoimittaja
Kiinteistöratkaisut



SISÄLTÖ

- 3** **HYVIÄ RATKAISUJA KIIINTEISTÖLLE**
Päätoimittaja Petri Kaukonen

- 7** **PIHA & RAKENNUSHANKKEET**
8 Taloyhtiön piha-remontissa pätee samat säännöt kuin muissa remonteissa
12 Sähkö-asennuksia uusimalla energiansäästöä ja asumismukavuutta

- 15** **ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA**
17 Katon säännöllistä huoltoa ei pidä unohtaa
20 Viihtyisyyttä ja asumismukavuutta ikkuna- ja parvekehuollolla

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

24

Taloyhtiön remontteja yhdistämällä säästää

28

Energian hinta käy nyt taloyhtiön kukkarolle – mikä avuksi?

31

Korjauspartnerit Oy – Korjauspartnerit tuntee taloyhtiömaailman

32

Saint-Gobain – Putkiston eristäminen säästää energiaa ja suojelee rakenteita

33**PALVELUT & ASUMINEN**

34

Lukituksen uudet tuulet

38

Taloyhtiön siivouksessa kannattaa panostaa laatuun



TASARAKENNUS OY

Yli 40 vuotta ammattitaitoista maa- ja viherrakentamista

- Putkistojen saneeraukset
- Kaikki maarakennus- ja kaivutyöt
- Viher- ja kiveys- ja piharakennustyöt
- 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



LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2023

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2023
VARSINAIS-SUOMI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



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

PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Teksti: Marja Haavisto

TALOYHTIÖN PIHA- REMONTISSA PÄTEE SAMAT SÄÄNNÖT KUIN MUISSA REMONTEISSA

Jos maasta puskee voikukkaa, asfaltilla on suuria lätäköitä tai liian lähellä taloa oleva suureksi kasvanut puu tuottaa ongelmia, voi olla aika alkaa suunnitella taloyhtiön piharemonttia. Leikkipaikka tarvitsee myös säännöllistä kunnossapitoa, ja asukkaat saattavat toivoa sähköautojen latauspaikkoja pihaan.

Kun taloyhtiössä huomataan, että piharemontille olisi tarvetta, suunnittelussa ja toteutuksessa kannattaa edetä samoin kuin muissa remontointihankkeissa.

Mikko Suomalainen Viher- ja ympäristörakentajat ry:stä kannustaa tekemään ensimmäisenä tarvekartoituksen, josta selviää, millaisia korjaus- ja kunnostustarpeita pihassa on. Sen jälkeen on hyvä tehdä hankesuunnitelma ja hyväksyttää se taloyhtiössä.

– Kun huomataan, että piha kaipaa remonttia, soitetaan usein ensimmäiseksi viherurakoitsijalle. Tarjouksia kannattaa kuitenkin lähteä kyselymään vasta siinä vaiheessa, kun osakkaat ovat päättäneet toteuttaa piharemontin. Koko prosessi on hyvä viedä läpi ammattimaisesti.

– Taloyhtiöissä on lakisääteinen viiden vuoden suunnitteluvuoro, joten tarve kunnostamiselle pitäisi olla hyvissä ajoin tiedossa. Suunnitelmaa olisi hyvä tarkistaa ja päivittää joka vuosi.

Asiantuntija tekee toteutussuunnitelman

Toteutussuunnitelmasta kannattaa pyytää tarjouksia sellaisilta viher-suunnittelun asiantuntijoilta, joilla on aikaisempaa kokemusta taloyhtiöiden pihojen suunnittelusta.

– Kiinteistöjen ja pientalojen pihasuunnittelu eroaa toisistaan muun muassa lainsäädännön ja teknisten seikkojen osalta. Esimerkiksi taloyhtiön pihan toiminnallisuus, pysäköinti sekä koneellinen huolto on otettava huomioon, joten suositelen käyttämään kiinteistöjen pihojen suunnitteluun erikoistuneita ammattilaisia. Jos pihaan uusitaan esimerkiksi vain kasvillisuutta, sen voivat toteuttaa myös muut pihasuunnittelijat, joten valinnanvaraa on enemmän, Suomalainen sanoo.

Hän kehottaa tekemään hankesuunnitelman aikatauluineen ja budjetiteineen huolella.

– Kun tiedetään, mitä osaamista tarvitaan, on helpompi löytää oikea asiantuntija toteutussuunnitelmaa tekemään.

Piharemonttiin voi yhdistää myös muita taloyhtiön remonteja

Jos taloyhtiössä on lähitulevaisuudessa tarve muillekin remonteille, kannattaa selvittää, voisiko remonttien yhdistämisestä olla hyötyä kustannusten ja aikataulujen kannalta.

Suomalainen muistuttaa, että esimerkiksi salaojaremontin tai julkisivuremontin ollessa ajankohtainen, voi olla hyvä tehdä samalla myös muuta piharemonttia, koska pihaa joudutaan korjailemaan joka tapauksessa.

– Salaojaremontteja tehdään melko uusiinkin kiinteistöihin, mutta yleensä se on ajankohtainen noin 40-60 vuoden ikäisissä taloissa. Toisinaan salaojat uusitaan linjasaneeraus yhteydessä, mutta se voidaan tehdä erikseenkin. Myös julkisivuremontin yhteydessä pihan pintoja rikotaan.

Milloin piharemontti on ajankohtainen?

Taloyhtiön piha-alueita tulisi tarkistaa säännöllisesti. Suomalainen suosittelee kiinnittämään huomiota esimerkiksi leikkivälineiden ja asfaltin kuntoon sekä pihan kaatoihin. Myös laki asettaa kiinteistöjen pihoille erilaisia vaatimuksia muun muassa turvallisuuteen liittyen.

– Esimerkiksi leikkipaikan turvatarkastus olisi hyvä tilata kerran vuodessa tai joka toinen vuosi.

Yleensä tarve kunnostamiselle liittyy teknisiin seikkoihin tai pihan ulkonäköön liittyvään ränsistymiseen.

– Kannattaa tarkistaa, miltä piha ylipäättään näyttää ja miten hyvin se toimii. Ylikasvanut kasvillisuus, pihan pinnoitteiden hajoaminen ja painaumamat, joihin muodostuu lätäköitä ja jäätä sekä pihan vaatimusten muuttuminen ovat usein syitä piharemontille.

»



Kiviasennusten ammattilainen

- sokkelien verhoukset laastilla tai tappikiinnitys menetelmällä
- vanhojen kivetysten korjaukset ja muokkaukset

- pihakivetykset
- pihalaatoitukset
- liuskekivet
- reunakivet
- muurit
- altaat
- rappukivet
- tukimuurit



Piha- ja vihertytöt

- maa-ainekset
- multa, murske ja sora + levitys
- asfalttipohjien teko
- nurmikoiden- ja siirtonurmen teko
- yksilölliset luovat suunnitelmat
- taimitoimitukset
- konsultointipalvelu

V-S PIHAKIVI OY

Hiuntie 329, 23500 Uusikaupunki
040 503 3718
posti@kiviasennus.com
www.vspihakivi.fi



Peab Asphalt

**PIHOJEN
ASFALTOINTIA
AMMATTITAITIDOLLA.**

**PYYDÄ MEILTÄ
TARJOUS!**

www.peabasfalt.fi

SORALIIKE SUOVANEN OY

RUSKO, p. 0400 223 160
soralike@soralikesuovanen.fi

NOPEASTI JA EDULLISESTI

- SEULOTTUA MULTAA
- HIEKKAA
- -peruskalkittua ja lannoitettua
- LEIKKIHIEKKAA
- SEPeliä • SORAA
- SALAOJASORAA
- RANTAHIEKKAA
- KORISTEKIVET

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



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

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

www.pesujaimu.com



SÄKKIÄ PIHAAN ÄKKIÄ!

750 LITRAN SUURSÄKIT MEILTÄ
www.soralikelehtovaara.fi

SOITA JA TILAA!

0400 526 623

Hiekka, sora, sepeli, murske,
luonnonkivi, multa, turve, kuorike

Sähköautojen yleistymisen myötä kiinteistöjen pihoihin tarvitaan myös latauspaikkoja.

– Jos ollaan tekemässä piharemonttia, mutta latausjärjestelmiä ei aiota vielä toteuttaa, kannattaa tehdä kuitenkin putkitukset valmiiksi, jotta pihaa ei tarvitse avata uudestaan, kun asia on ajankohtainen. Latauspaikat on hyvä pitää taloyhtiössä mukana keskusteluissa, etenkin silloin, jos niitä suunnitellaan paikkoihin, joissa on kovia pintoja, kuten asfalttia.

Jatkuvalla huollolla vähemmän korjaustarpeita

Jos pihan kunnossapidosta ei ole huolehdittu, korjaustarpeita voi ilmetä nopeammin. Suomalainen kertoo, että toisinaan yksityiset taloyhtiöt ovat haaste ja niissä kunnossapidon taso on kirjavaa.

– Taloyhtiöiden viikkohuoltoon kuuluu nurmikoiden leikkaus ja lisäksi keväisin ja syksyisin tehdään muita kunnossapitotöitä. Haravoidaan, kerätään lehdet ja kitketään rikkaruohoja.

Oikeilla kasvivalinnoilla ja kasveja hoitamalla istutusalueet pysyvät kunnossa, ja isompaa kunnostustarvetta ei tule usein.

– Kevät- ja syyskuun yhteydessä kannattaa tarkistaa myös turvallisuuteen liittyvät asiat, ja esimerkiksi poistaa puiden kuivat ja revenneet oksat, ja mahdollisesti tilata ammattilainen hoitamaan sen.

Pihan asfaltti- ja sorapinnat siistiksi

Kaikkia pihan kovissa pinnoissa Suomalaisen mukaan oleellista on puhtaanapito, sillä esimerkiksi voikukat ja koivuntaimet alkavat helposti kasvamaan.

– Kaikki pinnoitteet ovat pitkäikäisiä ja niiden uusimistarve tulee yleensä muista syistä kuin iästä. Jos pihassa tehdään esimerkiksi jotakin muuta remonttia, pinnat kärsivät.

Jos asfaltti on mennyt rikki, kannattaa ensiksi tutkia, missä vika on.

– Normaalisti hyvin tehdyt asfaltit kestävät vuosikymmeniä.

Kivituhka- ja sorapihaan kertyy hyvälläkin huollolla muun muassa sammalta ja rikkakasveja.

– Hiekka- ja kivituhkakäytäviä ei yleensä kantata, vaikka se voisi olla tarpeen. Esimerkiksi hyvin perustettu kivituhkakäytävä voidaan kuitenkin uudistaa melko helposti kuorimalla pinta ja lisäämällä kivituhkaa.

Lupa kaupungilta tai kunnalta puiden kaatoon

Puiden hoidossa Suomalainen suosittelee käyttämään aina ammattilaista. Arviokäynnillä selvittää puiden kunto sekä leikkaustarve.

– Puut ja pensaat ovat yleensä pitkäikäisiä, mutta nekin vaativat oikeanlaista hoitoa. Väärät taimivalinnat aiheuttavat myös ongelmia, ja puita ja pensaita saatetaan istuttaa esimerkiksi liian lähelle talon seinää.

Puiden kaatamiselle pitää olla aina peruste sekä lupa kaupungilta tai kunnalta. Toisinaan puiden kaataminen edellyttää uusien istuttamista.

– Luvan saa monesti, jos puita on paljon tai jos ammattilainen on käynyt arvioimassa, että puu aiheuttaa vaaraa. Silloin pihassa saattaa olla myös muita uudistamistarpeita.

Piha on asukkaita varten

Asukkaat voivat omalta osaltaan vaikuttaa pihan siisteyteen ja viihtyisyyteen, esimerkiksi välttämällä roskaamista ja osallistumalla pihatalkoihin.

– Taloyhtiön kokouksessa kannattaa pitää piha-asioita esillä ja selvittää, onko piha mukana viisivuotissuunnitelmassa,

Suomalainen sanoo.

Hänen mukaansa taloyhtiöiden pihoja käytetään nykyään valitettavan vähän, vaikka viheralueet on tarkoitettu parantamaan asukkaiden viihtyvyyttä ja niistä on etua myös yhteisöllisyyden kannalta.

– Pihan käyttämiseen liittyy kulttuurin luominen ja käyttö elävöittää pihaa. On hyvä muistaa, että piha-alueet ja pelisäännöt ovat

yhteisiä, ja taloyhtiössä voidaan sopia vaikkapa uusien kasvien istuttamisesta. Kun pihassa oleskellaan, silloin myös huomataan helpommin, mitkä asiat vaativat kunnostusta. ■

Haastateltava työskentelee työnohtajana yrityksessä VRJ Etelä-Suomi Oy.

Jätelain uudistuksen tavoitteena lisätä kierrätystä ja vähentää jätteen määrää

Uusi jätelaki tuo muutoksia jätteiden erilliskeräysvaatimuksiin sekä kuntien ja taloyhtiöiden velvoitteisiin. Lainsäädännön uudistus liittyy EU:n hyväksymän jätessäädöspaketin toimeenpanoon.

Kierrätystavoitteet ovat nousseet EU:n alueella ja tulevat nousemaan entisestään tulevaisuudessa. Esimerkiksi jäsenmaiden yhdyskuntajätteen kierrätysasteen on saavutettava 55% vuoteen 2025 mennessä. Pakkausjätteistä on määritetty lainsäädännössä erilliset kierrätystavoitteet.

Suomen jätelain uudistusten siirtymäaika on vuosina 2022-2024. Erilliskeräysvelvoitteiden piiriin kuuluvat sellaiset asuinkiinteistöt, joita koskevat valtioneuvoston asetuksessa tai kunnan jätehuoltomääräyksissä määritellyt velvoiteajat.

Bio-, pakkaus- ja pienmetallijätteen erilliskeräysvelvoitteisiin vaikuttavat taloyhtiön asuinhuoneistojen määrä sekä taajaman koko.

Esimerkiksi taajamassa sijaitsevassa, vähintään viiden huoneiston kerros- ja rivitalossa biojätteen erilliskeräys alkoi heinäkuussa 2022 sekä pakkaus- ja pienmetallijätteen osalta 2023. Myös kiinteistöillä tapahtuva kompostointi voi olla mahdollista, ja kunta voi myös asettaa erilliskeräysvaatimuksia muille jätelajeille ja laajentaa tai vähentää kiinteistöillä tapahtuvaa erilliskeräystä jätehuoltomääräyksissään.

Jätekeräyspisteen laajentaminen ajankohtaista

Uusien jätehuoltomääräysten mukaan yli viiden huoneiston taloyhtiöissä on kerättävä erikseen biojäte, kartonki, muovi, metalli, lasi, paperi ja sekajäte. Taloyhtiön jätekatosta tai -suojaa saatetaan joutua laajentamaan ja hankkimaan uusia jätteistöitä.

– Ongelmia voi tulla, jos taloyhtiöillä ei ole mahdollisuutta tai tilaa jätekeräyksen laajentamiselle. Muun muassa paloturvallisuus pitää joka tapauksessa huomioida, jolloin uusien jätekatosten ja ratkaisujen teke-

minen saattaa tuottaa päänvaivaa taloyhtiöille, Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja **Tuomas Viljamaa** sanoo.

Hän huomauttaa, että monessa taloyhtiössä sekajätteen määrä on pudonnut huomattavasti, kun muovi eritellään siitä.

– Se on tullut monelle yllätyksenä. Kotitalousjätteestä hyvin suuri osa on muovia, ja se kannattaa huomioida jättepisteiden suunnittelussa sekä jättää hie-man pelivaraa muutoksiin ja laajentamiseen.

Ympäristöhyötyjen lisäksi myös taloudellista hyötyä?

Taloyhtiöt voivat saada neuvoja jätehuoltoasioissa oman kunnan jätehuoltohoitavalta toimijalta, esimerkiksi kuntayhtymältä.

– Myös ammattimainen isännöinti tuntee jätekeräysvelvoitteet ja tarpeet, Viljamaa sanoo.

Hän muistuttaa, että kiertotalouden perusidea on kierrättämisen lisääminen ja resurssitehokkuuden parantaminen.

– Näin ollen paremmalla kierrätyksellä voi olla mahdollista, että taloyhtiöiden jätemaksut jopa laskevat. Olennaista olisi, että kierrättämisestä ja esimerkiksi muovin erittelemisestä sekajätteestä taloyhtiö saisi ympäristöhyötyjen lisäksi myös taloudellisia hyötyjä. Siksi olisi tärkeää, etteivät kunnat tekisi jätemaksujen perusmaksujen nostamisesta eräänlaista piiloverotusta. Se olisi myös ympäristöystävällistä ja järkevää.

Lähde: www.ym.fi, www.consilium.europa.eu/fi, www.isannointiliitto.fi

Teksti: Marja Haavisto

SÄHKÖ- ASENNUKSIA UUSIMALLA ENERGIANSAÄSTÖÄ JA ASUMISMUKAVUUTTA

Kun valokatkaisija seinässä ei toimi tai pistorasioissa on vikaa, kannattaa tehdä ilmoitus taloyhtiölle eikä lähteä korjaamaan omin päin, sillä taloyhtiöllä on hyvä olla dokumentit kaikista huoneistossa tehdyistä sähköjen korjaus- ja muutostöistä.

Koska kodin sähköjärjestelmät kuluvat vuosien saatossa, niiden seurannasta ja huollosta on syytä huolehtia, jotta välttyään esimerkiksi sähköpaloilta tai sähkötapaturmilta.

Sähkölaitteisiin kertyy ajan myötä pölyä ja likaa, joka lisää paloriskiä, ja sähköjohtojen vauriot sekä rikkiinäiset sähköasiat voivat aiheuttaa sähkötapaturman.

Vanhoissa kiinteistöissä olevia sähköasennuksia ei Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) verkkosivujen mukaan tarvitse muuttaa, jos ne ovat kunnossa ja tehty aikanaan määräysten mukaisesti eikä ympäristöön ja asennusolosuhteisiin ole tullut muutoksia. Jos esimerkiksi rikkoutuneen osan tilalle vaihdetaan uusi, voidaan noudattaa alkuperäisen asennusajankohdan määräyksiä, mutta muut- ja laajennustöissä on kuitenkin aina noudatettava niitä määräyksiä, jotka ovat voimassa asennushetkellä.

Sähkötyöt vain ammattilaisille

Taloyhtiön sähköjärjestelmästä ja sähkötöistä vastaa aina taloyhtiö, ja uusia sähköasennuksia tai vanhojen korjaustöitä saa Suomessa tehdä vain rekisteröidyt sähköalan ammattilaiset, joilla on sähkötoihin tarvittava oikeus. Vain joitakin pieniä sähkötöitä voi tehdä itse, jos ne osaa tehdä oikein ja turvallisesti. Tällaisia ovat Tukesin verkkosivujen mukaan esimerkiksi sisustusvalaisimen liittäminen valaisinliittimellä eli "sokeripalalla" sekä kiinteässä asennuksessa "sokeripalan" korvaaminen uuden järjestelmän mukaisella valaisin-

liitinpistorasialla.

Neuvontainsinööri **Matts Almgrén** Kiinteistöliitosta kertoo, että taloyhtiöissä sähköjä uusitaan pääasiassa märkätilaremonttien ja huoneistoremonttien yhteydessä.

– Tyypillisimpiä asennuksia ovat pistorasioiden uusiminen ja lisääminen sekä uusien kattovalaisinpaikkojen asentaminen. 1960–70-luvulla ei tarvittu pistorasioita joka paikassa, mutta nykyään niitä asennetaan makuuhuoneisiinkin useampi.

Vanhoissa rakennuksissa onkin suositeltavaa asentaa mieluummin uusia pistorasioita ja valopisteitä, jotta laitteita ei tarvitse liittää verkkoon jatkojohtoilla, sillä ne keräävät vuosien mittaan pölyä ja voivat aiheuttaa palo- tai sähköiskuvaaran.

Muutostöistä tieto taloyhtiölle

Vikatilanteessa kannattaa tarkistaa oman taloyhtiön vastuumääräykset yhtiöjärjestyksestä tai isännöitsijältä.

– Vaikka sähköasennuksia ei saisi itse tehdä, niitä tulee vastaan etenkin asunnon vaihtaessa omistajaa. Uusi asukas saattaa kysyä asiasta, jos huoneistossa on esimerkiksi himmennin, jonka edellinen asukas on saattanut asentaa omin päin. Sähköjärjestelmä on taloyhtiön vastuulla, joten omin päin ei saa lähteä tekemään mitään sähkötöitä, Almgrén muistuttaa.

Hän pitää tärkeänä, että sähkötöistä ilmoitetaan aina taloyhtiölle ja ammattihenkilö tulee tekemään ne, koska silloin taloyhtiölle

jää dokumentti huoneistossa tehdyistä muutostöistä.

– On myös osakkaan etu, että kaikki muutostyöt ovat tiedossa, ja vakuutustenkin kannalta on tärkeää, että dokumentit ovat tallessa. Esimerkiksi valokatkaisijan hajoamisesta tai sähköiuksien vaihdosta tulee tehdä ilmoitus taloyhtiölle.

Energiansäästöä ja turvallisuutta valaistuksen uusimisella

Almgrén kertoo, että taloyhtiön porraskäytävien ja yleisten tilojen sähköjä uusitaan yleensä muiden remonttien yhteydessä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi linjasaneerukset tai hissiremontit.

Piha-alueiden, porraskäytävien sekä muiden yleisten tilojen valaistuksella on tärkeä rooli turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta. Valaistuksella voidaan myös vaikuttaa energiankulutukseen esimerkiksi asentamalla porraskäytävään liiketunnistimella toimivat valot, jolloin energiaa ei kulu turhaan.

– Liiketunnistin on hyvä siinäkin mielessä, että kun tulee vaikkapa kaupakassien kanssa sisälle, ei tarvitse etsiä katkaisijoita. Valaistusta uusimalla saadaan pienemmällä sähköenergialla tehokkaampi valo, jolloin rappukäytävästäkin tulee valoisampi, Almgrén sanoo.

Kun taloyhtiössä alkaa olemaan tarvetta isommalle sähköremontille tai piharemontille, on hyvä suunnitella samalla myös ulkotilojen valaistus.

– Uudet ledit antavat paljon mahdollisuuksia. Vanhat valaisimet ovat hyvinkin tehottomia ja kuluttavat paljon energiaa. Uusilla led-valaisimilla valo saadaan kohdistettua oikeaan paikkaan eli sinne, missä sitä tarvitaan, ja valaisinten vaihtamisen avulla saadaan lisättyä turvallisuutta. Jos valaisintolppa on hyvässä kunnossa, voidaan siihen vaihtaa vaikka vain valaisin ja säilyttää vanha tolppa.

Autojen latauspaikkojen hankinta ajankohtaista

Autojen latauspaikoille taloyhtiön pihassa on entistä enemmän kysyntää ladattavien hybridien ja täyssähköautojen määrän kasvaessa. Jos taloyhtiössä aletaan suunnitella latauspaikkojen hankintaa, Almgrén kehottaa teettämään ensimmäiseksi latauskartoituksen, jossa selvii, miten piharasiat soveltuvat sähköautojen lataukseen ja mihin niiden kapasiteetti riittää.

– Asiantuntija tarkistaa kaapelit, eli millaiset, minkä ikäiset ja missä kunnossa ne ovat.

Siitä saadaan käsitys, kuinka paljon on nyt mahdollisuuksia ladata autoja, ja millaisia muutoksia vaaditaan, jos halutaan tehokkaampaa latausta tai enemmän latauspaikkoja.

Hän muistuttaa, että myös vakuutuksen kannalta on tärkeää, että kartoitus on tehty ja latauspaikat toteutettu oikein.

– Vakuutusyhtiö saattaa muutoin evätä korvaustilanteessa osan korvauksista. Sähköautojen lataamisen kanssa on ollut hyvin vähän haasteita, mutta sähköpyörien ja sähköpotkulautojen kanssa ongelmia on ollut enemmän.

Vaatiiko latausjärjestelmän hankinta sähköremontin?

Taloyhtiöiden sähköntarve on kasvanut vuosien saatossa ja etenkin vanhemmissa taloyhtiöissä saattaa olla tarvetta sähköremontille viimeistään silloin, kun autojen latausjärjestelmän hankinta on ajankohtainen. Kaikissa uudemmissakaan taloissa sähköverkon kapasiteetti ei välttämättä riitä autojen lataamiseen, jos ollaan toteuttamassa isompaa järjestelmää.

Sähköremontti katsotaan tavanomaiseksi uudistukseksi, johon riittää asunto-osakeyhtiölain mukaan enemmistön päätös. Läännöintiliiton verkkosivujen mukaan taloyhtiö voi kuitenkin

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

Freepik



toteuttaa latauspisteitä muutamalle autolle ilman sähköjärjestelmän muutostöitä, mutta kapasiteetin riittävyys on silloin tarkistettava. Lisäksi on selvittävä, kuinka moni osakas haluaa hankkia latauspisteitä.

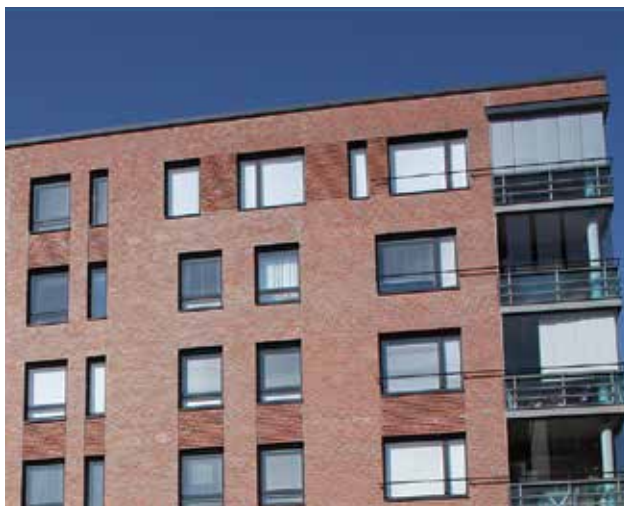
– Jos taloyhtiöön aiotaan hankkia vain muutama latauspaikka, helpointa on ostaa ne suoraan auton latausjärjestelmiä toimittavalta yritykseltä, Almgrén sanoo.

Hän suosittelee kuitenkin sähkösuunnittelijan palkkaamista, jos ollaan toteuttamassa mittavampaa järjestelmää.

– Ammattilaisen palkkaamisen tarve riippuu paljon taloyhtiön koosta ja tavoitteesta. Ulkopuolinen suunnittelija helpottaa latausjärjestelmän hankintaa ja auttaa järjestelmien ja tarjousten vertailussa.

Jos latauskartoituksessa selvii, että autojen lataamista varten taloyhtiön sähköverkon kapasiteettia tarvitsee kasvattaa, ammattilaiselta saadaan tietoa latausjärjestelmien vaihtoehtoista ja sähköremontin ja latausjärjestelmien kustannuksista. Jos taloyhtiössä on suunnitteilla isompi piha- tai sähköremontti, kannattaa latausjärjestelmä hankkia samalla. ■

Lähteet: tukes.fi, isannointiliitto.fi



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella.

Elastiset saumaukset
uudis- ja saneeraus-
kohteissa
Julkisivumaalaukset
Betonipaikkaukset
Muut julkisivutyöt



Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



AAA
Korkein luottoluokitus
*tammikuu 2021

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

Ratkaisut taloyhtiöiden ovi- ja ikkunaongelmiin tarjoaa

V-S Ikkunahuolto Oy

Ikkunoiden ja ovien huoltotyöt
Korvausilmaventtiilien suodattimien vaihdot
Muut vuosihuoltotyöt

Toimimme koko Suomen alueella!

Ikkunoiden ja ovien huolto- ja korjauspalvelu

Ikkunoiden ja ovien tiivistykset, huollot ja korjaukset.

Korvausilmaventtiilien suodattimien
vaihdot, venttiilien asennus ja
uusiminen vanhoihin ikkunoihin.

Lisäpalveluna suoritamme myös
ikkunoiden ja ovien
kuntokartoituksia.



Asentajiemme huoltoautosta
löytyy kaikkien ikkuna- sekä
ovivalmistajien varaosia.

Ota yhteyttä myyntipalveluumme,
jaa tietoa myös muihin taloyhtiöihin!



041 319 4927
myynti@vsikkunahuolto.fi

VS-Ikkunahuolto Oy Luotettava
Y-tunnus 2319590-4 Kumppani

www.vsikkunahuolto.fi

100%
suomalaista
työtä



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt

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

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA

A-KATTOHUOLTO

Luotettava, paikallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

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

OTA YHTEYTTÄ!

HANNU RINTAMÄKI

p. 040 767 8828

hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi

PASI RINTAMÄKI

p. 040 135 6079

pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi



Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLISTÄ HUOLTOA EI PIDÄ UNOHTAA

– REMONTIN YHTEYDESSÄ VOI TEHDÄ MONIA PARANNUKSIA

Katolle pitäisi tehdä syksyisin ja keväisin sekä puhdistukset että tarkistukset. Suotavaa olisi, että katon kunnon pääsisi tarkistamaan myös yläpohjan onkalon kautta. Kun kattoremontti lähestyy, kannattaa miettiä, mitä parannuksia sen yhteydessä kattorakenteeseen voisi tehdä ja voisiko kattoremontin kenties yhdistää lisäkerroksen rakentamiseen .

»



Dreamstime

Rakennuksen pitkäaikaiskestävyyden kannalta rakennuksen viidennen julkisivun eli vesikaton toimivuus on tärkeimmästä päästä.

– Katolle pitäisi tehdä syksyisin ja keväisin sekä puhdistukset että tarkistukset ja tarkistaa mahdollisuuksien mukaan myös sisäkaton kunto, toteaa rakennusopin professori **Markku Karjalainen** Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksiköstä.

Huollon laiminlyönti voi tulla kalliiksi

Karjalainen toteaa, että vedenpoistojärjestelmä pitäisi puhdistaa joka vuosi ja samalla tarkistaa katon yläpohjan kunto. Taloyhtiöissä tämä vaatii aktiivista otetta sekä taloyhtiöltä että talohuollolta,

että tarkistukset ja puhdistukset tehdään varmasti säännöllisesti.

– Vesikatteella on aina tietty elinikä, minkä sen arviolta kestää. Katon elinikään vaikuttaa kuitenkin myös ilmasto, kuinka paljon lunta ja jäätä katolle kertyy ja miten aurinko paistaa katolle, syn-tyykö kenties epäkeskistä kuormittumista, joka on myrkyä rakenteille. Havut ja lehdet saattavat tukkia kattokaivoja, jolloin vetä patoutuu piippujen juurille. Siksi puhdistuksia ja tarkastuksia tulisi tehdä säännöllisesti ja seurata erityisesti lävistysten kuntoa.

Karjalainen muistuttaa, että katon kunnon seuranta ja vaurioiden ennalta ehkäiseminen on myös taloudellisesti järkevää.

– Jos katto pääsee vuotamaan, joudutaan korjaamaan jo rakenteitakin, ja se vasta kallista onkin.

Lämpöeläminen koettelee rakenteita

Katon kunnon seuranta on tärkeää etenkin Suomen haastavassa ilmastossa, jossa toisaalta kuumuusjaksojen ja toisaalta pakkasen seurauksena kattorakenteissa tapahtuu lämpöelämistä, jossa rakenteiden materiaalit vuoroin laajenevat ja vuoroin supistuvat. Oman lisärasitteensa rakenteille tuo ilmaston lisääntynyt kosteus.

Lämpötilamuutokset, lumi, loska ja jäätyminen rasittavat erityisesti vesikaton lävistys- ja liitoskohtia.

– Pyrylumi tahtoo myös helposti mennä onkaloihin, vaikka katto olisikin muuten tiivis. Jos siis suinkin vain pääsee tutkimaan välikattoa tarkemmin, kannattaa se tehdä, Karjalainen painottaa.

Jos vesikaton tuuletus ei toimi, vesi pääsee tiivistymään yläpohjaan ja ajan mittaan sinne voi tulla pahaakin vahinkoa, joka ei välttämättä näy rakennuksen sisätilassa ennen kuin pitkän ajan kuluttua. – Kun yläpohja sitten joskus tarkistetaan, se voi olla jo hyvinkin laho, Karjalainen toteaa.

Tämän vuoksi Karjalaisen mukaan olisikin tärkeää mennä ylä-



KATOT KUNTOON!

› Kattoremontit › Uudiskohteet

› Korjaukset ja huoltotyöt › Kuntokartoitukset

› Kattojen peltityöt › Rännit ja sadevesikourut

› Aurinkosähköjärjestelmien myynti ja asennus

Kattoremontit suuriin liikerakennuksiin ja teollisuushalleihin

SOITA 041 319 7469

sami.saamanen@kattamisliike.com

www.kattamisliike.fi

VESIVAHINKO?

EI HÄTÄÄ – APU ON LÄHELLÄ 24/7



VAHINKOPÄIVYSTYS

02 244 4060

vskiinteistokuivaus.fi

Varsinais-Suomen
KIINTEISTÖKUIVAUS

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

pohjan onkaloon, jos sinne vain suinkin pääsee, ja tarkistaa kiinnityskohdat ja niiden lävistysreiät, joihin tulee helposti vuotoja.

– Yläpohjarakennetta katsomalla löydetään vuotokohdat, oli katemateriaali mikä tahansa. Tasakatossa yläpohjarakennetta on valitettavasti vain aika mahdoton päästä katsomaan tarkkaan kauttaaltaan.

Pieneläimet ongelma katollakin

Ongelmia vesikaton kunnolle saattavat aiheuttaa myös pieneläimet, kuten linnut ja oravat. Jos esimerkiksi orava pääsee katon yläpohjaan, se voi liikutella lämmöneristeitä, jolloin kosteutta pääsee tiivistymään yläpohjaan.

– Katon yläpohja kannattaisikin suojata pieneläin- ja hyönteisverkolla, joka estää lintujen ja muiden eläinten pääsemisen sinne, Karjalainen sanoo.

Mikään katto ei ole ikuinen, mutta katon kunnon huolellisella ylläpidolla vesikaton elinikää voidaan pidentää ja samalla säästää rahaa.

Katto remonttiin hyvän suunnittelun kautta

Kun vesikaton uusiminen sitten tulee ajankohtaiseksi, on Karjalaisen mukaan tärkeää ottaa hankkeeseen ammattitaitoiset suunnittelijat, jotka tuntevat rakentamisfyysiset lait ja osaavat tehdä tarvittavat ja halutut ratkaisut.

– Kun vesikate pitää uusia, tulee remonttia miettiä kokonaisvaltaisesti: millainen vanha kate on, halutaanko se kenties vaihtaa uuteen, onko kattorakenteessa tilaa lisälämmöneristeille ja pitääkö sitä esimerkiksi korottaa, että saadaan kunnon tuuletus.

Lisärakentamisella euroja remonteihin?

Katon rakenteen muuttaminen tasakatosta harjakatoksi on ratkaisu, jolla paitsi saadaan uutta ilmettä rakennukselle, myös parannetaan katon kunnon seurantaa jatkossa. Karjalaisella on tähän liittyen ehdotus, josta hän on jo puhunutkin paljon.

– Meidän lainsäädäntömme antaa mahdollisuuksia lisärakentamiseen ja sitä suositaankin tänä päivänä globaalien ilmastotavoitteiden ja yhdyskuntien tiivistämistavoitteiden vuoksi. Lisärakentaminen, esimerkiksi ullakkorakentaminen, jos siihen on mahdollista ryhtyä, on yksi varteenotettava vaihtoehto, jolla saadaan monta kärkeä yhdellä iskulla. Kaikissa paikoissa se ei ole tietenkään mahdollista eikä kannattavaakaan, mutta jos on, niin lisärakentamista kannattaa ehdottomasti harkita.

Karjalainen toteaa, että lisärakentamisella saadaan luotua ensinnäkin uutta ilmettä talolle.

– 60-70 -luvun taloista vitsaillaan, että tekipä niille mitä tahansa kunnostustoimia, niiden ulkonäkö paranee aina. Lähiötaloja on joka tapauksessa mahdollista jalostaa ja kehittää ja tämä on myös kannattavaa, koska niissä on yleensä hyvä kantava runko.

Lisärakentamisella saadaan lisäksi kerrosneliöitä ja uusia asukkaita ja sen myötä myös rahaa taloyhtiön remonteihin.

– Lisärakentamisen ja sen yhteydessä tehtävän uuden katon lisäksi tulevilla rakennusneliöillä voidaan rakentaa myös hissi, jos sellainen taloyhtiöstä vielä puuttuu.

Vesikatosta puolestaan on mahdollista saada entistä varmempi ja lämpöeristykseltään parempi.

– Vesikaton lämmöneristyksen parantaminen on yksi tehokkaimpia keinoja parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, Karjalainen muistuttaa. ■



Teksti: Marja Haavisto

VIIHTYISYYTTÄ JA ASUMIS-MUKAVUUTTA IKKUNA- JA PARVEKE-HUOLLOLLA

Taloyhtiön ikkuna- ja parvekeremontit ovat isoja investointeja, ja niiden toteutusaikatauluun vaikuttaa moni muukin asia kuin kiinteistön ikä. Rakennuksen kuntoarviossa sekä kuntotutkimuksessa saadaan tietoa rakenteiden kunnosta ja remonttitarpeista.

Ikkunat saattavat vaatia monenlaista huoltoa, vaikka suuremmalle ikkunaremontille ei olisikaan vielä tarvetta. Jos ikkunoiden kanssa on ongelmia, asukas huomaa huollon tarpeen usein itse.

– Asukkaille tulee usein ensimmäisenä ikkunoiden käytettävyyso ongelmia, eli ikkunat eivät esimerkiksi aukea helposti ikkunanpesun yhteydessä. Avausmekanismit voivat olla kärsineet tai puuikkunoissa on saatettu käyttää liikaa maalia. Silloin saattaa riittää, että avausmekanismeja säädetään ja poistetaan ylimääräistä maalia, Julkisvuyhdistys JSY ry:n hallituksen puheenjohtaja **Stina Hyörynen** neuvoo.

Lasin sumentuminen voi olla merkki tiivistysten pettämisestä.

– Jos ikkunoissa on esimerkiksi eristyslasi- ja lämpölaselementtejä, ja kosteutta pääsee lasien väliin, voi tulla huurtumisongelmaa. Jos ikkunoista vetää, tiivisteet kannattaa uusii, mutta korvausilman

saanti pitää myös miettiä.

Ongelmista ikkunoissa kannattaa ilmoittaa isännöitsijälle. Urakamaailman verkkosivuilla kerrotaan, että taloyhtiön vastuulle kuuluvat ikkunoiden karmit, ulkopuite ja ulkolasi. Osakkeenomistaja taas vastaa sisä- ja välipuitteesta, sisemmistä lasista ja tuuletusluukusta sekä sälekaihtimien kunnossapidosta ja ikkunapuitteiden tiivistyksestä.

Tarvetta ikkunaremontille?

Ikkunaremontti voi olla ajankohtainen siinä vaiheessa, kun ikkunoiden käytettävyyso ongelmia alkaa olla paljon ja pienillä kunnostuksilla ikkunoita ei saada enää korjattua.

– Vanhoihin puuikkunoihin voi tulla lahovaurioita tai maali voi

alkaa hilseillä. Maalin tarkoitus on myös suojata ikkunaa, Hyyrynen muistuttaa.

– Jos ikkunoihin tehdään maalauskunnostusta tai perinteisempää puuikkunan kunnostusta, ikkunan ulko- ja sisäpuutteet irtotetaan kunnostamisen ajaksi ja tilalle laitetaan väliaikainen suoja. Jos ikkunat vaihdetaan kokonaan uusiin, se on helppo homma asukkaalle kannalta, sillä yhden huoneiston ikkunat saadaan yleensä vaihdettua yhden työpäivän aikana. Kalusteita on hyvä siirtää metrin verran pois ikkunoiden edestä asentajien tieltä.

Nykyaikaisissa ikkunoissa on monia asumismukavuutta parantavia ominaisuuksia, joten vanhojen ikkunoiden vaihtaminen uusiin parantaa myös viihtyisyyttä.

Hyyrynen suosittelee yhdistämään remontteja, ja esimerkiksi julkisivu- ja ikkunaremontti on suositeltavaa tehdä yhtä aikaa, jotta ikkunan ja ulkoseinän liittymät saadaan tehtyä siististi.

– Riippuu tietysti myös taloyhtiön tilanteesta, miten asiat saadaan hoidettua rahoitusmielessä.

Kuntotutkimuksella tietoa korjaustarpeesta

Kiinteistölle tehtävässä kuntoarviossa katsotaan yleensä koko rakennusta, ja arvio antaa yleiskuvan kaikista rakenteista, kuten ikkunoista, parvekkeesta ja sisätiloista.

Parvekkeiden huollon ja remontin tarve saadaan tarkemmin selville kuntotutkimuksella, joka kannattaa Hyyrysen mukaan tehdä ensimmäisen kerran noin 15-20 vuoden ikäiselle rakennukselle tai aikaisemminkin, jos vaurioita on havaittavissa.

– Kuntotutkimuksessa selvitetään, mikä on riittävä korjaustaso eli mitä toimenpiteitä tarvitaan.

Parvekkeissa ilmenee toisinaan teknisiä ongelmia, jotka eivät näy aina asukkaalle.

– Esimerkiksi pakkasrapautuminen ei välttämättä näy asukkaalle ennen kuin se on jo pitkällä. Näkyvämpiä merkkejä ovat muun muassa repsottavat pintamateriaalit, jotka voivat ajan mittaan alkaa häiritsemään.

– Jos pinta alkaa lähteä irti, rakenteissa saattaa olla jotakin vikaa. Betonirakenteiden tutkimiseen erikoistunut ammattilainen voi ottaa silloin näytteitä, jotka lähetetään laboratorioon tutkitavaksi.

Parvekkeita voidaan huoltaa esimerkiksi maalaamalla pintoja, tasoittamalla tai pinnoittamalla rakenteita tai tekemällä paikauksia.

– Jos parvekkeen lattian pinnoite alkaa olemaan huonossa kunnossa, siitä kannattaa laittaa viestiä isännöitsijälle. Pinnoite toimii myös vedeneristeenä, joka suojaa betonirakennetta, joten rakenteet pysyvät paremmin kunnossa, kun pinnoitteet ovat ehjiä, Hyyrynen kertoo.

Hän suosittelee teettämään parvekehuollon aina ammattilaisella, joka osaa valita oikeanlaiset tuotteet.

Milloin parvekeremontti on ajankohtainen?

Parvekeremontin ajankohtaa voidaan suunnitella säännöllisesti tehtävän kuntoarvion ja sitä tarkentavan kuntotutkimuksen perusteella. Siinä nähdään, onko rakenteiden kunnossa havaittavissa muutoksia.

– Isompia parvekeremontteja saatetaan joutua tekemään jo melko nuoriinkin kiinteistöihin, mutta näissä mennään aina kuntotutkimuksen mukaan. Remontin ajankohta riippuu myös siitä, ovatko rakenteet pakkasenkestäviä. Yleensä 90-luvulta lähtien rakenteiden pakkasenkestävyys on ollut hyvä, mutta poikkeuksiakin on, jos esimerkiksi rakentamisessa on tullut virheitä, Hyyrynen sanoo.

– Ensimmäinen huoltokorjaus olisi syytä tehdä 15-20 vuoden ikäisiin taloihin ja perusteellisempi remontti noin 30 vuoden ikäisiin.

Parvekelaseilla suoja

Parvekeremontteja tehdään Hyyrysen mukaan jonkin verran myös erillisinä hankkeina eikä niitä yhdistetä aina julkisivuremonttiin.

TEETÄ LASITUS

PARVEKKEELLE, TERASSILLE, kaiteet, peililiukuovet, kaiderungot, terassirungot, välitilalasisutukset, ym. yli 29 vuoden kokemuksella

Salon Parveke- ja Terassilasitus Oy

TOIMINTA-TAKUU!

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

Mittaus/tarjous VELOITUKSETTA!

5 vuoden toimintatakuu!

AA[®]
Hyvä katehuolto

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



KAIHTIMET JA MARKIISIT

SOITA 044 016 1170

Suunnittelu-, mittaus- ja asennuspalvelut.

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

**Avoinna ma-pe 10-17
(kesäperjantaisin kiinni)**



– Riippuu paljon materiaaleista, eli onko talo eri materiaalia kuin parveke. Liittymäpintojen määrän vaikuttaa. Ulokkeellisissa parvekkeissa on vähän vähemmän liittymäpintoja julkisivuun kuin sisäänvedetyissä parvekkeissa.

– Kevyempi parvekkeen kunnostus on ehkä helpompi toteuttaa erillään julkisivuremontista. Isommat parvekeremontit kannattaa usein tehdä julkisivuremontin yhteydessä, sillä aiemmin uudistetut julkisivut tarvitsisi muutoin suojata parvekkeiden purkamisen aikana, joten suojattavaa olisi silloin paljon.

Parvekelasien avulla parveke pysyy yleensä pidempään hyvässä kunnossa, koska parvekkeelle tulee silloin vähemmän saderasitusta. Hyyrynen muistuttaa, että parvekelaseja hankkiessa kannattaa ottaa selvää mahdollisesta suunnitteilla olevasta parveke- tai julkisivuremontista.

– Jos asukas on laittanut omalla rahalla parvekelasit ja parvekeremontin takia ne täytyy purkaa pois, ne eivät välttämättä enää sovi, jos remontissa on esimerkiksi jouduttu laittamaan ylimaalisuuksia. ■



GEBWELL

Taloyhtiön lämmityskulut kuriin maalämmöllä!

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

Toimitamme Gebwell maalämpö- tai lämmöntalteenottoratkaisun taloyhtiöönne avaimet käteen palveluna mukaan lukien:

- järjestelmän suunnittelu,
- urakointi,
- valvomopalvelut ja
- huolto

Muista ARA:n
energia-avustus

Hoidamme haun
puolestanne!

Pyydä tarjous ja säästölaskelma jo tänään!

050 358 2323

info@ivtturku.fi | www.ivtturku.fi

IVT TURKU
MAALÄMPÖPUMPUT

LVI & ENERGIA





Unsplash

Unsplash

Teksti: Marja Haavisto

TALOYHTIÖN REMONTTEJA YHDISTÄMÄLLÄ SÄÄSTÖÄ

Jos linjasaneeraus alkaa olemaan taloyhtiössä ajankohtainen, kannattaa samalla selvittää myös muiden remonttien tarve. Putkiremontin yhteydessä voidaan uusia muun muassa kylpyhuoneet toimivammiksi ja nykyaikaisemmiksi.

Linjasaneerauksessa remonti koskee yleensä viemäreitä ja vesijohdot, jolloin putkien nousulinjat uusitaan. Linjasaneerauksia tehdään tavallisesti noin 30-50 vuotta vanhoihin kiinteistöihin, ja sen ikäisissä taloissa alkaa usein olemaan tarvetta muillekin remonteille.

Kun putkiremonttia suunnitellaan, onkin hyvä miettiä, mitä muuta korjausta ja kunnostusta linjasaneerauksen yhteydessä kannattaa toteuttaa.

– Putkiremontti on moninainen asia, ja se tarkoittaa eri kohteissa eri toimenpiteitä. Jokaisessa kiinteistössä täytyy miettiä erikseen, mitä voidaan ja mitä on järkevää tehdä, sanoo LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n erityisasiantuntija **Juha-Ville Mäkinen**.

Hän korostaa, että kaikissa remonteissa ammattimainen ote asioihin on tärkeää, ja tehtävien ratkaisujen tulisi olla hallittuja ja järkeviä.

Perinteisessä putkiremontissa pintoja uusiksi

Kylpyhuoneen uusiminen tehdään usein putkiremontin yhteydessä, sillä putkistoihin päästään käsiksi kylpyhuoneen kautta.

– Vanhan mallisessa remontissa, jossa uusitaan putkistot ja vietään ne rakenteiden sisään, joudutaan rikkomaan rakennetta, ja seiniin on pakko tehdä reikiä. Kylpyhuoneessa seinät täytyy silloin rakentaa ja pinnoittaa uudestaan. Samalla tulee loistava tilaisuus laittaa nykyaikaisempaa lattiaa ja uutta pintaa seiniin, Mäkinen muistuttaa.

Kylpyhuoneen ilmettä saa muutettua paljon erilaisilla laatoilla, joita löytyy jos jonkinlaista kokoa ja väriä. Laatoitukset vedeneristyksineen kannattaa aina teettää ammattilaisella.

Uudet kylpyhuonekalusteet

Kun asentajat ovat valmiiksi paikalla, voidaan pintojen lisäksi vaihtaa myös pesuallas, wc-istuin, kaapistot ja suihkuseinä.

– Putkiasiantaja tekee putkitöiden lisäksi myös vesikaluste-

den vaihdon, joten sitä varten ei tarvitse hankkia paikalle muita asentajia, ja tästä aiheutuu säästöä työkustannuksissa. Putki-asentaja hoitaa samalla kertaa kaikki tarvittavat putkityöt, koko kylpyhuone saadaan kuntoon, ja päästään yhdellä työmaalla perustamisella, Mäkinen sanoo.

Hän muistuttaa, että kylpyhuoneessa ei tarvitse säilyttää kaikkea vanhoilla paikoilla, vaan mahdollisuuksien mukaan muutoksia voidaan tehdä esimerkiksi vesipisteisiin ja vaihtaa wc-istuimen ja pesualtaan paikkoja.

– Silloin saadaan lisää toiminnallisuutta ja käytännöllisyyttä. Asuntojen taso nousee, ja se vaikuttaa koko rakennuksen ja osakkeiden arvoon.

Huoneistokohtaisella vesimittarilla säästöä

Mäkinen kertoo, että vesijohtojen uusimisen yhteydessä huoneistoihin asennetaan nykyään myös vesimittarit, joilla päästään seuraamaan huoneistokohtaista vedenkulutusta.

– Asukkaita varmasti kiinnostaa säästöt, joita omilla toimenpiteillä voi saada aikaan. Huoneistokohtaisen vesimittarin avulla asukas maksaa vedestä vain oman kulutuksensa mukaan.

Vaikuttaako kylpyhuoneen uusiminen aikatauluun?

Jos kylpyhuoneeseen vaihdetaan kalusteet putkiremontin yhteydessä, ei se Mäkinen mukaan juurikaan pidennä remonttiaikataulua.

– Asentamiseen ei mene sen enempää aikaa, kun vanhat kalusteet pitäisi kuitenkin asentaa takaisin. Säästöä tulee työkustannuksista ja lisäkulua pääasiassa uusista kalusteista.

Kalusteiden toimitusaikataulu kannattaa varmistaa, että remonttiaikataulut saadaan sovitettua yhteen.

Kevyempi putkiremontti

Jos vanhat putkistot jätetään rakenteisiin ja uudet putket asennetaan vaikkapa koteloihin porrashuoneessa, ja viemärit saneerataan pinnoitusmenetelmällä, esimerkiksi sukitetaan viemärisisäpinnat, kylpyhuoneen pintoja ei remontin aikana tarvitse rikkoo.

– Silloin ei välttämättä ole hyötyä yhdistää muita remontteja. Jos vesikalusteet alkavat kuitenkin olla jo käyttöikänsä päässä, kannattaa miettiä vaihtamista. Myös laatat voi silloin vaihtaa, jotta pesutiloista tulee kauttaaltaan nykyaikaisemmat.

Asunnon taso nousee keittiöremontilla

Keittiössä tehtävä remontti ei yleensä liity varsinaiseen putkiremonttiin.

– Koska putkilinjat löytyvät kosteiden tilojen puolelta, putkiremontissa keittiön pintoja ei yleensä tarvitse avata, Mäkinen sanoo.

Keittiökalusteiden vaihtamisella saadaan kuitenkin asunnon tasoa nostettua, ja remontointi voi olla järkevää silloin, jos asukkaat ovat muutenkin pois asunnolta putkiremontin vuoksi. Jos esimerkiksi kylpyhuoneremontin yhteydessä tarvitaan muita ammattilaisia, heille voi olla tarvetta muuallakin asunnossa. Työkustannuksissa saadaan säästöä, kun osaajia on jo valmiiksi paikalla.

– Jos kylpyhuoneen kotelointia on rakentamassa esimerkiksi rakennuspuolen kavereita, voidaan miettiä, mitä muuta he voisivat asunnossa tehdä.

Huoneistokohtaiset remontit

Kaikki osakkaat eivät välttämättä halua teettää ylimääräistä remonttia putkiremontin yhteydessä.



Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita
Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot
Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuntoarvioijat

VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuvaajat
Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhtelulaitteisto

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy
www.satpa.fi | info@satpa.fi | gsm. 040 411 6317





Rakentamisen ja remontoinnin palvelut taloyhtiöille

- JULKISIVUREMONTIT
- PARVEKEREMONTIT
- LINJASANEERAUKSET

www.albi.fi

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

Pyydä tarjous!





LVI JUHANI NIEMI OY
Joramark



Kuva Loviisan Asuntomessut 2023 kohteesta 13 "Villa Kruunu".

Kauniita, ajattomia sekä turvallisia piiloasennussuihkuja ja -pesuallashanoja voidaan toteuttaa rakennusmääräysten mukaisesti käyttäen italialaisen Gessin Suomessa hyväksyttyjä vesikalusteita yhdessä kotimaisten Joramark "Box300" -turvakoteloiden kanssa.

LVI Juhani Niemi Oy, p. 020 7780 850, www.lvijuhaniniemi.fi

KAIKKI ILMANVAIHDON SANEERAUSTYÖT ESIM. LINJASANEERAUSTEN YHTEYDESSÄ

YLI 20 VUODEN KOKEMUKSELLA JA AMMATTITÄIDOLLÄ!

ILMANVAIHDON KARTOITUKSET

- Tutkimus, videokuvaus, 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



Hormisto KESKUS

Puh. 020 730 4030 www.hormistokeskus.fi

– Taloyhtiö tilaa tietyt työt, ja asukas voi sopia urakoitsijan kanssa sen päälle tehtävät remontit. Silloin asukas voi saada oman osuutensa edullisemmin. Kaikkien osakkaiden ei kuitenkaan tarvitse olla mukana, vaan remonteja voidaan toteuttaa myös huoneistokohtaisesti, Mäkinen toteaa.

Kannattaako sähköremontti yhdistää linjasaneeraukseen?

Toisinaan remonttien yhdistäminen ei tuo etua, vaan siitä voi olla myös haittaa, jos asukkaalle tulee liikaa häiriötä, ja remonttiaika kokonaisuudessaan venyy pitkäksi.

– Putkien uusiminen ei liity suoraan sähkötöihin, mutta jos kiinteistössä aiotaan tehdä jotakin muuta isompaa remonttia, voidaan se liittää putkiremontin yhteyteen. Asukkaat saattavat asua muualla linjasaneerauksen ajan, joten silloin on järkevää tehdä myös muita kiinteistön kuntoa parantavia töitä, jotka haittaisivat asumista. Tällöin voidaan toteuttaa remonteja, joille joka tapauksessa olisi lähitulevaisuudessa tarvetta, Mäkinen sanoo.

Hän muistuttaa, että eri remontteihin tarvitaan juuri kyseisen alan osaajia, ja yhdistäminen on yleensä järkevää silloin, jos voidaan käyttää samoja ammattilaisia eri remonteissa.

– Esimerkiksi sähköasentaja tarvitaan sähköremonttiin, eikä putkien asentajista ole siinä hyötyä.

Säästöjä isompia remonteja yhdistämällä

LVI-Tekniset Urakoitsijat -verkkosivujen mukaan pääkaupunkiseudulla tehdään enemmän muita korjaustoimia putkiremontin yhteydessä kuin muualla Suomessa. Yleisimpiä ovat sähkö- ja teileverkkojen uusiminen, energiatehokkuutta parantavat korjaukset sekä remontit taloyhtiön yhteisissä tiloissa. Myös piha-alueita sekä salaoja- ja sadevesiputkistoja uusitaan.

– Eri remonttien yhdistämisen hyödyt liittyvät yleensä muun muassa työmaan perustamiseen ja suojauksiin. Kustannussäästöä tulee myös työntekijöiden sosiaalitiloihin ja kulkemiseen sekä muuhun logistiikkaan liittyvissä asioissa, Mäkinen sanoo.

Esimerkiksi julkisivuremontin yhdistämisestä putkiremonttiin ei ole hänen mukaansa juuri hyötyä, koska remontti ja siitä aiheutuvat häiriöt kohdistuvat eri paikkaan.

– Siitä voi aiheutua myös asukkaalle tarpeettoman paljon häiriötä, kun tehdään remonttia yhtä aikaa sekä asunnon sisällä että talon ulkopuolella.

Energiatehokkuuden tavoitteet huomioitava

Kiinteistöremontissa voidaan uusia mahdollisesti myös rakennuksen lämmitysmuoto.

Mäkinen kertoo, että seuraavan kymmenen vuoden aikana on kunnianhimoiset tavoitteet energiatehokkuuden suhteen, ja sitä parantavia toimenpiteitä on tuotava mukaan myös remontteihin. – Tätä ovat pehmentämässä erilaiset tukipaketit. Paine energiatehokkuuden lisäämiseksi on kuitenkin kova, ja kiinteistön energiankulutuksen pienentämiseen liittyviä asioita tullaan miettimään jatkossa paljon.

Remontit aiheuttavat häiriötä, mutta lopputulos palkitsee

Asunnon uudistaminen ja tason nostaminen muuttavat Mäkinen mukaan koko putkiremonttiin suhtautumista myönteisemmäksi, ja siitä aiheutuva häiriö ei tunnu silloin niin pahalta.

– Riippuu siitä, miten taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä suhtautuvat remonttiin ja markkinoivat asiaa asukkaille. On tärkeää, että taloyhtiössä tehdään järkevä suunnitelma. Remonttien suunnittelu on luonteva syy olla tekemisissä muiden asukkaiden kanssa, kun kokoonnutaan miettimään vaihtoehtoja. Se on myös hyvä asia yhteisöllisyyden kannalta. ■

Lähde: www.lvi-tu.fi

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 kiinteistönne 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: Tiina Raatikainen

ENERGIAN HINTA KÄY NYT TALOYHTIÖN KUKKAROLLE – MIKÄ AVUKSI?

Energian kallistuminen aiheuttaa taloyhtiöissä väistämättä kulujen nousua. Onko taloyhtiössä mahdollista saada energiakustannuksia kuriin ja jos niin, miten?



– Olemme joutuneet epävarmuuden ja ei-ennustettavuuden tilaan. Kukaan ei osaa sanoa varmasti, missä mennään ja millaisia yllätyksiä on mahdollisesti vielä edessä, energia-asiantuntija **Päivi Suur-Uski** Motivalta kuvailee energian saatavuuteen ja sen hintaan liittyvää tilannetta tällä hetkellä.

Taloyhtiöissä mietitäänkin nyt kuumeisesti, mitä tilanteelle olisi tehtävissä ja miten energiakustannuksissa voitaisiin säästää, etteivät taloyhtiön kulut nousisi liikaa. Joudutaanko kustannusten nousun vuoksi nostamaan vastikkeita tai tinkimään jostakin? Auttaisiko lämmitysjärjestelmän vaihto vai onko olemassa muita ratkaisuja, joilla kiinteistön energiatehokkuutta saataisiin parannettua?

Samanaikaisesti kiihtyvä ilmastomuutos saa miettimään energian hinnan lisäksi myös sen vähähiilisyyttä.

Lämmitysmuoto – onko sillä väliä?

Kaukolämpö on tällä hetkellä yleisin lämmitysmuoto taloyhtiöissä. Se on myös tänä päivänä kaikkialla Suomessa pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta hyvin vihreää. Suur-Uskin mielestä energian vihreys ei olekaan kysymys, mitä tarvitsisi enää tällä hetkellä kauheasti miettiä.

– Energia-ala ratkaisee jäljellä olevat ongelmat joka tapauksessa lähivuosina tai viimeistään seuraavalla vuosikymmenellä, jolloin kaikki tarjolla olevat ratkaisut tulevat olemaan vähähiilisiä.

Myöskään hinnoissa ei Suur-Uskin mukaan ole merkittävästi eroja. Jos energian hinta nousee, se nousee kaikissa lämmitysmuodoissa, mitään edullisia vaihtoehtoja ei ole.

Lämmitysjärjestelmän muutosta ei siis ole Suur-Uskin mielestä syytä miettiä, jos käytössä oleva järjestelmä toimii vielä hyvin. Poikkeuksena on öljylämmitys, joka on vielä käytössä osassa kerros- ja rivitaloyhtiöitä, ja josta irrottautuminen olisi korkea aika alkaa suunnitella.

– Mutta jos taloyhtiö on esimerkiksi kaukolämmössä, ei ole mitään syytä miettiä sen vaihtamista. Siinä suorastaan kannattaa pysyä, sillä kaukolämpö on meidän energiajärjestelmämme todella tärkeä osa, joka mahdollistaa uusia tulevaisuuden ratkaisuja, joissa voidaan hyödyntää paikallisesti tuotettua energiaa. Esimerkiksi teollisuuden hukkalämpöjä ei voitaisi hyödyntää ilman kaukolämpöverkkoa, Suur-Uski toteaa.

Energiatehokkuutta lisääviin remontteihin kuuluu myös lämmöntalteenoton asentaminen, joka voidaan tehdä niin kaukolämpö- kuin maalämpökiinteistöihin. Siinä ilmanvaihdon kautta poistuva energia – noin 25–35 % – otetaan talteen sen sijaan, että sen annettaisiin mennä hukkaan. Lämmöntalteenotto onkin Suur-Uskin mukaan yleensä pitkällä tähtäimellä kannattava ratkaisu.

– Nyt, kun remonttikustannukset ovat kallistuneet, lämmöntalteenotosta parhaat kannattavuudet saavat kuitenkin tällä hetkellä ne taloyhtiöt, joissa remontti on jo tehty.

Huomio energiatehokkuuden parantamiseen

Olemassaolevaa toimivaa lämmitysjärjestelmä ei siis ole tarpeen lähteä vaihtamaan. Ennemmin kannattaa satsata siihen, että käytössä oleva järjestelmä pidetään sen kuntoa seuraamalla ja huolloilla mahdollisimman energiatehokkaana.

– Energiatehokkuus onkin noussut nyt arvoon arvaamattomaan ja siihen panostamalla taloyhtiö voi saada säästöjä jo ensi talvena, Suur-Uski korostaa.

Monet taloyhtiöt ovat suurien säästöjen toivossa vaihtaneet kaukolämmöstä maalämpöihin ja saaneetkin suuria säästöjä lämmityskuluissa. Suur-Uskin mukaan nämä säästöt eivät kuitenkaan ole yleensä pelkästään maalämmön tuottamaa etua.

– Kun on vaihdettu maalämpöön, on koko lämmitysjärjestelmä laitettu remontin yhteydessä kuntoon ja tehty isosti työtä

»

LAADUKASTA JA ENERGIATEHOKASTA ASUMISTA EDULLISESTI!

MULTIHEATER EVIPOWER ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

Ilmavesilämpöpumppu ottaa lämpöenergian ulkoilmasta ja siirtää sen vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään. 50-500 kW



MULTIHEATER HP 105PRO ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

100-500 kW

MULTIHEATER Premium ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

MULTI
HEATER

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



**HAEMME YHTÄ SUURTA PILOTTIKOHDETTA 200-500 KW
ERIKOISETU KOHTEESEEN!**

TERRA LÄMPÖ

Energia ratkaisut /lvis

0400 523 527 KAARINA Katso **TERRALAMPO.FI**



TEKNO-INNOVAATIO
LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN PARHAAKSI.

0400 365 330

www.ti.fi

lämmitysverkoston oikeiden asetusten eteen. Lämmitysjärjestelmän tasapainotusta, patteriverkoston säätöä ja muita energiatehokkuutta lisääviä toimia voi tehdä muutenkin kuin lämmitysmuotoa vaihdettaessa.

– Energiatehokkuus ja säästöt saadaan varmistettua, kun järjestelmään lisätään vielä lämmitystä ohjaava taloautomaatio.

Helpot ja tehokkaat keinot

Energiaa voi säästää lisäksi erilaisilla pienillä toimenpiteillä, kuten huonelämpötiloja alentamalla. Asuntoja yllälämmittää vielä tällä hetkellä paljon, mikä ei ole ilmanlaadun eikä asumisterveydenkään kannalta hyvä asia.

– Tutkimusten mukaan tiettyyn lämpötilaan myös tottuu. Monissa taloyhtiöissä saataisiin säästöä jo, kun huonelämpötiloja laskettaisiin 20–22 asteen tasolle.

Lämpötilan korkealla pitämisen tarve voi johtua ilmanvaihdon puutteista, mikä saattaa tuntua vaikkapa vedon tunteena asunnoissa. Ilmanvaihtojärjestelmän säätöjen tarkistus ja niiden laittaminen kohdalleen sekä ovien ja ikkunoiden tiivistäminen auttavat ratkaisemaan tämän ongelman, jolloin

huonelämpötilan alentaminen ei tunnukaan enää niin epämuksavalta.

Toinen asia, millä voitaisiin saada nopeasti säästöjä, on lämpimän veden kulutuksen vähentäminen. Käyttöveden lämmittämiseen kuluu tyypillisesti noin 20–30 % kiinteistön ostetusta lämmitysenergiasta.

Eniten lämmintä vettä kuluu peseytymiseen. Suihkuaikojen lyhentäminen onkin yksi merkittävä asia, jonka jokainen asukas voi tehdä taloyhtiön energiansäästön eteen.

Vesimittareiden käyttöönnotto on ollut yksi tehokas keino, jolla monissa taloyhtiöissä on saatu lämpimän veden kulutusta alennettua huomattavasti. Nykyään vesimittarit tulee lisätä huoneistoihin isompien korjaushankkeiden yhteydessä, mutta Suur-Uskin mukaan ilman vesimittareitakin voitaisiin taloyhtiössä saada säästöjä, kunhan vain yhteistä tahtoa löytyy.

– Joissakin taloyhtiöissä on jo tehty kampanjointia asian suhteen ja saatu sillä myös hyviä tuloksia aikaiseksi. Jo tietoisuus siitä, miten paljon energiaa taloyhtiössä menee veden lämmitykseen, herättää monet miettimään omaa vedenkäyttöään. Myös painetason tarkistuksilla ja vettä säästäviin vesikalusteisiin vaihtamalla voidaan saada säästöjä veden kulutuksessa.

Lämpötilat kohdilleen

Taloyhtiössä kannattaa seurata eri tilojen huonelämpötiloja, jotta tiloja ei lämmitetä liikaa. Lisäksi lämpötiloja seuraamalla on mahdollista havaita vikaantuminen lämmitysjärjestelmässä.

Lämmityskaudella yleisinä ohjearvoina voidaan pitää seuraavia lämpötiloja. Kannattaa kiinnittää huomiota myös muiden kuin asuintilojen lämpötilojen alentamiseen. Porraskäytävän ei tarvitse olla yhtä lämmin kuin asuintilan.

- Asuintilat 20–22 °C
- Porrashuoneet, varastotilat 15–18 °C
- Autotallit noin 12 °C
- Kylmäkellarit 4–6 °C

Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeessa todetaan, että asuinhuoneen sisäilman lämpötilan välttävä taso on 18 °C. Lämmityskaudella sisäilman lämpötilan tulisi pysyä alle 23–24 °C:een.

Taloyhtiössä on tärkeää, että jokaisessa huoneistossa on lämpömittari sisäilman lämpötilan mittaamista varten. Näin pystytään seuraamaan lämpötiloja lämmityskaudella ja havaitsemaan mahdolliset ongelmat lämmitysjärjestelmän toiminnassa. ■

Lähde: Motiva

Lämpöpumpulla säästöä ja helppoutta.
Luonnollisesti.



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

Myös huollot ja huoltosopimukset. Kysy lisää!



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

Korjauspartnerit tuntee taloyhtiömaailman

Kokeneet ammattilaiset ovat taloyhtiöpäättäjän paras tuki – on kyse sitten isoista tai vähän pienemmistä hankkeista. Korjauspartnerien avulla löytyvät niin sopivin korjaustapa, toimintamalli kuin hyvät yhteistyökumppanitkin.

Korjauspartnerit Oy aloitti vajaa kuusi vuotta sitten tekemällä korjausrakentamisen projekteja lähinnä pääkaupunkiseudulla. Nykyään neljän yrityksen konserniksi kasvanut Korjauspartnerit on vahva toimija myös liike- ja toimitilapuolella ja tuottaa lisäksi monenlaisia palveluja teollisuudelle.

2019 Korjauspartnerit laajeni pääkaupunkiseudun lisäksi Turkuun, jossa yritys on ollut mukana Suomen toistaiseksi suurimmissa taloyhtiöiden korjaushankkeissa.

- Turun Hepokullassa ryhmäytimme seitsemän eri taloyhtiötä, joissa tehtiin mittavat linjasaneeraus-, julkisivu- ja energiasaneeraukset. Tilanne oli yhtiöille hankala, koska kaikki isot remontit piti tehdä pikimmiten eikä pankki ollut halukas rahoittamaan yksittäisten yhtiöiden hankkeita, sillä niiden vakuuarvot olivat heikonlaisia, muistelee **Jussi Eronen** Korjauspartnereilta.

- Pystyimme kuitenkin puolueettoman arvioitsijan avulla osoittamaan, että yhdessä tehden remontit saadaan hoidettua kustannustehokkaasti ja koko alueen arvo nousee lähes kaksinkertaiseksi. Niillä laskelmilla pankki sitten lähti rahoittamaan hankkeita tulevan arvon mukaan eikä ennen remonttia olleen arvon mukaan.

- Taloissa tehtiin julkisivut raskaan kaavan mukaan eli ne purettiin aluksi sisäkuoreen saakka. Myös ikkunat vaihdettiin. Näillä toimenpiteillä energiatase parani, ja kun lisäksi lämmitysjärjestelmäksi vaihdettiin maalämpö ja asennettiin lämmön talteenotto, puolittui talojen energiatarve. Lisäksi tehtiin linjasaneeraus kaikkiin taloihin ja ne ovat nyt talotekniikan ja julkisivujen osalta uudenveroisia, toteaa Eronen.

Ryhmäyttämällä saatiin syntymään selkeää säästöä ja aikataulu lyheni oleellisesti. Työt Hepokullassa ovat loppusuoralla ja jättihanke saadaan päätökseen tämän vuoden aikana.

Ylläpitopartneri-palvelumallin avulla kiinteistön arvo säilyy

Pankit ovat viime aikoina kiristäneet lainanantoaan ja luonnollisesti myös taloyhtiöiden korjaushankkeisiin tarvitsema rahoitus on aiempaa tiukemmassa. Korjauspartnerit on kehittänyt Ylläpitopartneri-palvelumallin, joka auttaa säilyttämään ja jopa nostamaan yhtiön käyttöikää ja arvoa.

- Ylläpitopartneri-palvelumallin idea on se, että olemme yhtiölle luottokumppani, joka ylläpitää kiinteistöä pitkäjänteisesti. Yrityksen omat huoltomiehet hoitavat päivittäiset rutiinit, mutta me huolehdimme yhdessä hallituksen kanssa siitä, että kiinteistö pysyy kunnossa, koko ajan tiedetään sen kunto ja se, milloin pitää tehdä korjauksia, selvittää Eronen.

Alkajaisiksi käydään läpi kiinteistön kunto ja ylläpitopartneri tekee kriittiset korjausehdotukset heti. Sen jälkeen Korjauspartnerien asiantuntija tekee pari kertaa vuodessa kiinteistökatselmuksen yhdessä hallituksen, isännöitsijän ja huollon kanssa.

- Haluamme tutustua yhtiöön kunnolla olemalla mukana kiin-

teistön elämässä ja hallitustyöskentelyssä kuuntelemaan ja kertomassa havainnoista, joita on tarkastuskiertoilla tehty. Kunnossapitoehdotusten pohjalta hallitus tietää aina taloyhtiön nykykunnan ja tarvittavat tulevaisuuden toimenpiteet sekä remontit, sanoo Eronen.

- Kun sitten parin vuoden päästä on päästy paremmin kiinni kiinteistön elämään - kun tiedetään oikeasti missä mennään ja mitä tarpeita siellä on tulossa - tehdään 25 vuoden PTS perinteisen 10 vuoden sijasta.

Pankit arvostavat tällaista pitkäjänteisyyttä tänä päivänä todella paljon ja se kertoo niille, että kiinteistön arvo säilyy koko laina-ajan. Pitkä PTS auttaa myös siinä, että yhtiö voi jo hyvissä ajoin varautua tuleviin korjaushankkeisiin keräämällä rahoitusvastikkeita etupainoisesti, jolloin lainarahaa tarvitaan vähemmän.

www.korjauspartnerit.fi



Putkiston eristäminen säästää energiaa ja suojelee rakenteita

Sekä taloteknisten putkistojen käyttöikään että energiatehokkuuteen vaikutetaan jo saneerauksen tai uudisrakentamisen suunnitteluvaiheessa.

– Valitsemalla kohteeseen virtaaman mukaan oikeat putkikoot, kes-tävät materiaalit, tehokkaat eristeet sekä laadukas asennus, saa-daan putkistojen lämpöhäviöt ja veden kondensoituminen estettyä mahdollisimman tehokkaasti. Samalla vaikutetaan putkistojen ää-nieristykseen ja paloturvallisuuteen. Putkiremontissa oikealla eris-tyksellä onkin suuri taloudellinen merkitys, painottaa ISOVER Tek-nisten eristeiden aluemyyntipäällikkö **Marko Hjelt** Saint-Gobain Finland Oy:stä.

Oikein mitoitettu ja asennettu eristys säästää rakennuksen läm-mityskustannuksia, sillä lämpimissä putkistoissa kaikki lämpöhäviöt aiheuttavat energiahukkaa. Kylmävesi- ja jäähdytysputkissa eris-tystä tarvitaan puolestaan pitämään ympäristön lämpö järjestel-män ulkopuolella.

Oikein asennettu, alumiinilaminoitu eriste muodostaa tehok-kaan höyrynsulun, joka estää kosteuden tiivistymisen. Putkien pin-taan kondensoitunut vesi saattaa ajan mittaan vaurioittaa putkia sekä aiheuttaa ongelmia rakenteissa. Siksi myös rakennuksen sisällä kulkevat sade- ja jätevesiviemärit on kondenssieristettävä koko ra-kennuksen mitalta kosteuden tiivistymisen välttämiseksi. Oikeanlai-nen eristys ja tarvittaessa lämmityskaapelointi estävät putkien jää-tyminen ja jäätymisestä johtuvaa halkeamista.



Lämmityskouruissa on eroja

Markkinoilla on monenlaisia putkieristyskouruja, joiden eristysky-vyssä, asennustekniikassa ja pinta-asennusten ulkonäössä on eroja.

– Kevyet ja taipuisat putkikourueristeet ovat niin sanottuja pysty-kuituisia ja kovat kourut vaakakuituisia. Vaakakuituisten putkiko-urujen lämmöneristyskyky on useita milliwatteja pystykuituisten lämmöneristyskykyä parempi. Kannattaako säästää hankintahin-nassa muutama satanen, kun laadukkaamman eristyksen hintaero on maksettu jo parissa vuodessa, ja sen jälkeen säästöä tulee ener-gialaskussa koko putkiston elinkaaren ajan, Hjelt kysyy.

Pystykuituisten putkikourujen normaali asennustapa saattaa ai-heuttaa putkistojen kulmissa aukeamista ja siten sekä suuria läm-pöhäviöitä että kondensoitumista. Sitä on kuitenkin vaikea huoma-ta asennustilanteessa, koska kourut ovat alumiinipintaisia.

– Olemme rikkoneet vanhaa käsitystä äänieristyksestä. Ennen ajateltiin, että mitä painavampi eriste, sitä parempi äänieristys. Mut-ta mineraalivillassa painoa huomattavasti tärkeämpää on kuidun rakenne. ULTIMATE on kevyttä, jopa 25 prosenttia kevyempää kuin perinteinen kivivilla, äänieristyksessä 66 kg/m³:n ULTIMATE vastaa 130 kg/m³ kivivillaa, Hjelt huomauttaa.

Suomessa putkikouruilla edellytettävät laatuvaatimukset löyty-vät talotekniikan rakentamisen yleisistä laatuvaatimuksista, TTRyl 2002:sta. Putkikouruilla on myös oltava CE-merkki sekä suoritus-tasoilmoitus, DoP, joka kertoo muun muassa tuotteiden lämmön-eristyskyvyn eri keskilämpötiloissa.

 **Isover**

SAINT-GOBAIN

ISOVER Tekniset eristeet
teknetiset.isover.fi

asiakaspalvelu@saint-gobain.com
puh. 020 775 5102



PALVELUT JA ASUMINEN



Teksti: Elina Salmi

LUKITUKSEN UUDET TUULET

Älykkäät lukot ovat jo monessa taloyhtiössä arkipäivää. Ja miksikäs ei – kadonneiden avainten kuumeinen etsintä ja lukkojen uudelleen sarjoitukset ovat niiden myötä historiaa. Myös vanha mekaaninen järjestelmä on melko helposti päivitettävissä älykkääksi.



- Uudiskohteisiin asennetaan lukitusjärjestelmiä laidasta laitaan, mutta esimerkiksi vuokraohteissa valinta kohdistuu nykyään lähes poikkeuksetta älyjärjestelmään, toteaa lukkoseppäimestari **Katri Koskela**.

- Se on järkevää, koska vaihtuvuus on suurempi kuin vaikkapa osaketaloissa. Avaimia katoaa useammin ja älyjärjestelmässä niiden kulkuoikeuksien poistaminen on helpompaa ja edullisempää kuin perinteisessä, mekaanisessa lukitusjärjestelmässä. Siten älykäs lukitusratkaisu maksaa itsensä aika nopeasti takaisin, vaikka onkin kalliimpi kuin perinteinen, mekaaninen lukitus.

- Pienet osaketalat valitsevat usein mekaanisen lukitusjärjestelmän kustannussyistä, mutta esimerkiksi arvotalot – joissa ei välttämättä vähäisen vaihtuvuuden takia ole tarvetta älylukitukselle – vaihtavat siihen, koska hyvä lukitus ylläpitää myös asunnon arvoa suojauksen lisäksi.

Kadonneet avaimet aiheuttavat päänsäryä

Perinteisen, mekaanisen lukituksen akillen kantapää on katoavat avaimet. Kun avain hukkuu, niin vaikka asunnon lukko sarjoitetaan uudelleen, pääsee mahdollisesti väärin käsiin joutu-neella avaimella edelleen kulkemaan talon yleisissä tiloissa.

Lukon uudelleen sarjoitus on myös hidas prosessi. Kuvittele tilanne, jossa kassisi varastetaan ja se sisältää sekä avaimet että sellaisia henkilötietoja, joiden avulla voi helposti yhdistää avaimet oikeaan osoitteeseen. Mekaanisessa järjestelmässä lukko-liike tilaa sarjamuutoksen ja odottaa joitakin päiviä tehtaalta tietoja kadonneesta avaimesta ja uusia avaimia. Sillä aikaa sinä turvaat kotiasi pysymällä kotona 24/7 ja odottelet lukkosepän tuloa.

Jonkinasteinen riski on myös se, että mekaanisia avaimia pystyy kopioimaan, vaikkei se ihan yksinkertaista olekaan.

Kun talossa on älykäs lukitusjärjestelmä, muuttuu tilanne huomattavasti helpommaksi ja lisäksi säästyy selvää rahaa. Kadonnut avain voidaan poistaa käytöstä samana päivänä ja kustannukset ovat yleensä noin kolmasosa uudelleen sarjoitukselta.

Älyjärjestelmässäkin avain on edelleen avaimen näköinen

Pientaloissa avaimettomat ratkaisut ovat yhä suosittumia, mutta taloyhtiöissä luotetaan yhä avaimiin. Ne ovat usein talon senioriasukkaillakin helpompi ja tutumpi vaihtoehto.

Elektromekaanisissa lukoissa – esimerkiksi iLOQ ja Abloy Pulse – avain on fyysisesti avaimen näköinen, mutta sen sisällä on siru, jonka lukko lukee ja aukeaa. Jos huoneiston avaimista yksi katoaa, poistetaan vain kadonneen avaimen oikeudet. Huushollin muut avaimet toimivat edelleen normaalisti.

Käytännössä homma toimii siten, että alkajaisiksi isännöitsijä saa tiedon kadonneesta avaimesta. Hän ilmoittaa asiasta lukkoliikelle, joka laittaa kyseisen avaimen niin sanotulle poistolistalle. Sen jälkeen lukkoliike käy kohteessa ja kiertää poistamassa oikeudet.

Vielä edullisempi vaihtoehto on se, että lukkoremontin yhteydessä alaovelle on asennettu lukija. Kun tallessa olevaa avainta näytetään lukijalle, se "imaisee" sirulle tiedot kadonneesta avaimesta, poistaa sen oikeudet ja levittää tiedon myös yleisten tilojen lukoille. Tällöin asukas itse voi hoitaa avaimen poiston järjestelmästä.

Kustannussäästö on merkittävä. Mekaanisen lukon uudelleen sarjoittaminen maksaa noin 350 euroa. Elektromekaanisen – siis älylukon – avaimen poisto niin, että lukkoseppä käy kohteessa, maksaa noin 100 euroa. Jos poisto hoidetaan etänä

»



KIINTEISTÖHOITO JUHALA

Olemme lähellä

Pössö...

Meiltä onnistuu myös
taloyhtiön pihan muutostyöt

www.kh-juhala.fi

KIINTEISTÖJUKKA

KIINTEISTÖNHUOLTOA TALOYHTIÖILLE

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

VIKAILMOITUKSET

KIINTEISTÖNHUOLTO

MUUTTOILMOITUKSET

www.kiinteistojukka.fi

Juhankiinteisto Oy / Kiinteistojukka
0409696056 | huolto@kiinteistojukka.fi

TÄYDEN PALVELUN RAUTAKAUPPA PALVELUKSESSANNE

Lämpimästi
tervetuloa
ammattilaistemme
palveltavaksi.



Myllyojankatu 11,
24100 Salo
Arkisin 7–18,
la 8–15, su 10–14
P. 040 306 6200
k-rauta.fi/passeli

VÄESTÖNSUOJAT KUNTOON ASIAANTUNTEMUKSELLA

- Väestönsuojien huollot
- Paineokeet
- Varusteiden päivitykset
- Turvakartoitukset
- Infokartat
- Jälkivalaisevat kerrosnumerot
ja poistumistiekilvet
- Sammuttimet ja palovaroittimet
- Liikennemerkkit



040 738 3343 | info@tvsh.fi | www.tvsh.fi

ja asukas itse kiertää tallessa olevan avaimen kanssa lukot läpi, puhutaan enää muutamasta kympistä.

Älylukko vain omaan oveen?

Uudet järjestelmät tuovat mukanaan myös skaalautuvuuden. Esimerkiksi saunavuorot voidaan antaa niin, että asukkaan avain toimii saunan ovesta vain hänen omalla saunavuorollaan. Samoin niin sanottujen ”emännän avain”-järjestelmien käyttö tippuu kokonaan pois, kun tarvittaessa vain yhteen asunnon avaimeen voidaan liittää laajemmat oikeudet – kulku esimerkiksi pesutupaan, kuntosalille ja vastaaviin paikkoihin.

Älykkäissä järjestelmissä on myös mahdollista painavalla syyllä (esimerkiksi pyörävarkaudet tai verkkokellarimurrot) laittaa lukkoihin kulunvalvonta päälle, jolloin lukko luo listaa käytetyistä avaimista ja poliisi voi käydä tarkistamassa, kenen avaimella tiloissa on viimeksi liikuttu.

Lukoston ylläpito-oikeudet ovat uusissakin järjestelmissä aina lukkoliikkeellä ja isännöitsijä tai kiinteistönhuolto pyytävät muutoksia, kun on tarvetta niille. Näin siksi että lukitusjärjestelmään saa kajota vain sellainen yritys, jolla on poliisihallituksen myöntämä turvallisuusalan elinkeinolupa.

Markkinoilla on myös lisälaitteita, joilla voi muuttaa oman asuntonsa perinteisen lukon älylukoksi. Laitte asennetaan olemassa olevan lukkomekanismin päälle niin, että olemassa olevaan lukkorakenteeseen ei tarvitse tehdä muutoksia. Etäohjattava moottori vääntää lukkonuppia ja avaa oven – haluttaessa automaattisesti, kun lähestyt oveasi älypuhelimien bluetooth-yhteys päällä.

Vempelettä ohjataan älypuhelinapplikaatiolla ja se maksaa joi-takin sataasia. Lukko toimii edelleen myös avaimella.

Haastateltava toimii IHL Turva Oy:ssä toimitusjohtajana, on Turvaurakoitsijat ry:n ensimmäinen varapuheenjohtaja ja on maamme ensimmäinen lukkoseppämestarin vaativan tutkinnon suorittanut nainen. ■

Freepik



Kaikki hyötyvät esteettömyydestä

Esteettömyydestä ei ole haittaa, siitä hyötyvät kaikki. Jotkut hyötyvät enemmän ja joillekin se on välttämättömyys. Esteettömyyttä arvostaa silloin, kun liikkuu esimerkiksi muuttokuorman, painavan matkalaukun, lastenvaunujen tai liikkumisen apuvälineiden kanssa.

Esteettömyys on myös yhdenvertaisuutta. Asumisen periaatteisiin kuuluu mahdollisuus valita asunto mieltymysten ja taloudellisten resurssien mukaan pientalosta tai kerrostalosta, ylimmästä tai alimmasta kerroksesta.

Taloyhtiö on tässäkin asiassa paljon vartijana ja sen tulee huolehtia kiinteistön yleisestä esteettömyydestä piha-alueella ja yhteisissä tiloissa. Peruskorjauksen yhteydessä kannattaa parantaa rakennuksen esteettömyyttä.

ARA antaa avustusta esteettömyysremontteihin, joihin kuuluvat myös hissiremontit, kaiteiden asennukset ja vaikkapa luiskien rakentamiset. Myös ovien esteettömyys eli oviautomatiikka asukkaan omassa kulkuavaimessa helpottaa kulkua ja kuuluu avustusten piiriin.

Esteettömyyttä pohdittaessa kannattaa miettiä muun muassa seuraavia asioita:

Porraskäytävä

Onko tila valoisa ja kontrastit riittävän suuria? Voisiko värin valinnalla parantaa valaistustasoa? Ovatko käsijohteet sellaiset, että niistä saa pitävän otteen? Ulottuvatko ne portaiden koko matkalle?

Lukituksen uusiminen

Minimoidaan oven avaamiseen tarvittava voima lukkotyyppin ja painikkeen valinnalla ja ovitiivisteiden uusimisella. Ulko-ovissa ovipumpun säädöillä voidaan helpottaa ovien ja lukkojen avaamista. Oviautomatiikka aukaisee oven kyynärkytkimellä tai lukijalla.

Ovien uusiminen

Ovatko kynnykset välttämättömiä? Parantaisiko ovien kätisyyden muutos käytettävyyttä ja turvallisuutta?

Ikkunoiden uusiminen

Mieti ikkunapainikkeiden asennuskorkeuksia, painikkeen ja lukon tyyppiä sekä ikkunan avattavuutta.

Taloyhtiön yhteiset tilat

Onko niihin pääsy sujuvaa talon kaikilla asukkailla? Jätekatosten, yhteisten säilytystilojen, pesutuvan, saunatilojen ja kerhuhuoneiden esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota.

Piha-alue

Sisäänkäynnille, jäteteelle ja autopaikalle on esteetön kulku.

Piha-alueen valaistus

Pihalle ei saa muodostua valaistuksen katvealueita. Turvallinen valaistus on mahdollisimman tasainen, pimeä piha voi tuntua pelottavalta.

Piha-alueen pintamateriaalit

Pihan kulkuväylien tulisi olla kovapintaisia ja tasaisia, jotta liikkuminen pyöräillisten apuvälineiden kanssa olisi vaivatonta. Portaiden ja luiskien molemmin puolin tulisi olla tukikaiteet. Portaat eivät saa olla liian jyrkät. Piha-alueella olisi hyvä olla aktivoivia ja liikkumaan houkuttelevia alueita. Pihan leikkivälineet voivat olla yhteisiä talon lapsille ja ikääntyneille.

Asukkaiden turvallisuutta lisää, jos ulko-oven läheisyydessä katetulla alueella on istuin, jolle istahtaa, kun kenkiin laitetaan liukastumisesteitä. ■

Lähde: ymparisto.fi

Teksti: Tiina Raatikainen

TALOYHTIÖN SIIVOUKSESSA KANNATTAA PANOSTAA LAATUUN

Siisti porraskäytävä on taloyhtiön käyntikortti, hyvinä säilyneet pinnat taloyhtiön pitkän tähtäimen kunnossapitoa. Siivouspalvelua ostettaessa on syytä kiinnittää huomiota laatuun, mutta myös palveluntarjoajan vastuullisuuteen.



Vastuullisuus on myös kustannus- tehokasta.

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

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

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

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

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!
myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi



Siivouspalvelun kustannuksista 85%, joissakin tapauksissa jopa 90%, on henkilöstön palkkauskustannuksia.

Vaikka yleinen kuvitelma on, että kaikki osaavat siivota, on tehokkaassa ja laadukkaassa siivouksessa kyse nimenomaan ammattitaidosta. Ei ole samantekevää, millä aineilla, menetelmillä tai millä kosteudella lattiat esimerkiksi pestään.

– Siivouspalvelua ostettaessa tulisi kiinnittää huomiota laadulliseen osaamistasoon, miten hyvin palveluntuottaja panostaa henkilöstönsä perehdyttämiseen ja kouluttamiseen. Se merkitsee aina myös rahallista panosta. Laadusta kannattaa maksaa eikä halvin todellaan ole aina se paras, toteaa toiminnanjohtaja **Sari Mattila** SSTL Puhtausala ry:stä.

– Pitkällä aikavälillä laadukas palvelu on myös se edullisin, Mattila jatkaa.

SSTL Puhtausala ry on puhtausalan neuvonta- ja koulutusjärjestö, joka auttaa puhtausalalla toimivia kehittämään ammatillisesti ja etenemään urallaan sekä jakaa yleistä tietoa alasta ja sen kehittämistä kiinnostuneille toimijoille ja yhteisöille.

SSTL:ssä on haluttu tuoda esiin sitä, että myös asiakkaita, kuten taloyhtiöitä, pitäisi kannustaa ja sitouttaa laadunvalvontaan. Jos laatu ei kiinnosta asiakasta, niin vaarana on, ettei siivouksen laadun kehittäminen kiinnosta pitkällä tähtäimellä palveluntuottajaakaan. Tarvittavien toimenpiteiden tekemättä jättäminen saattaa johtaa myöhemmin isompiin ja kalliimpiin korjaustoimenpiteitä vaativiin ongelmiin, kuten lisääntyvään perussiivouksen tarpeeseen ja pintamateriaalien kulumiseen.

Siivous kiinteistön tarpeiden mukaan

Mattila näkee, että palvelusuunnitelma tulee laatia aina kiinteistökohtaisesti ja yhteistyössä palvelunostajan kanssa, määrittää tar-

peet ja se, miten laatua valvotaan.

– Itse en kannata neliötehoja enkä kerran viikossa sitä ja tätä -suunnittelumallia. Suunnitelmassa tulisi sen sijaan huomioida muun muassa se, missä rakennus sijaitsee, minkälainen sen ympäristö on, millaisia rakennusmateriaaleja on käytetty ja miten paljon vaikkapa saunatiloja käytetään.

Jos taloyhtiössä on esimerkiksi paljon saunavuoroja, siivoustaajuudet voivat olla korkeammalla tasolla kuin joissakin muissa taloyhtiöissä. Jos taloyhtiössä taas on paljon iäkkäitä ihmisiä, saatetaan siellä haluta erityisen huomion kiinnittämistä pintojen perusteellisempaa puhdistamiseen tartuntatautien pysäyttämiseksi.

Matotukset kuntoon!

Lian määräytyy liittyä ympäristöön, kuinka paljon ja mitä likakuormaa kiinteistöön kertyy. Suurin osa kiinteistöön tulevasta liasta tulee ihmisten mukana ulkoa, vain pieni osa ilmanvaihdosta tai huoneistoista. Kiinteistön tuulikaappimatotuksiin kannattaakin kiinnittää huomiota. Tuulikaappimatotuksella pystytään minimoimaan rapun tulevan lian määrä.

– Jopa 80 % likamäärästä voidaan pysäyttää laadukkailla, riittävän usein vaihdetuilla tuulikaappimatoilla.

Tärkeää joka tapauksessa olisi, että palvelunostaja ja palveluntarjoaja yhdessä määrittelevät, mitkä tarpeen mukaiset siivoustaajuudet ovat. Ne voivat elää myös vuodenajoista ja muista tekijöistä riippuen paljonkin.

Ylisiivoamaan ei kannata lähteä.

– Asuin itse ennen kerrostalossa, jossa ostettiin siivousta mielestäni yli tarpeen. Hyvä puoli siinä kuitenkin oli, että paikat olivat aina hyvässä kunnossa. Porraskäytävä oli erittäin edustava, ja kaikki asukkaat hyvin tyytyväisiä.

- Se huollon verran parempi -

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

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

- » Kiinteistöhuolto
- » 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



**Asbestianalyysit
Raskasmetallianalyysit
PCB- ja PAH-analyysit
Mikrobitutkimukset
MARA-tutkimukset**

T337
FINAS-akkreditointipalvelun
akkreditoima testauslaboratorio
(SFS-EN ISO/IEC 17025:2017)

TOP ANALYTICA
www.topanalytica.com

Palveluntuottajan vastuullisuus

Siivouspalveluita ostettaessa ei tule tänä päivänä unohtaa myöskään vastuullisuuskysymyksiä, kuten ympäristöasioiden huomioimista. Ympäristöasioiden huomiointi toteutuu muun muassa siivousmenetelmien valinnassa, välineissä, koneissa ja materiaalien kierrätettävyydessä.

– Tänä päivänä ei siivota myrkyillä, vaan kaikki vastuulliset palveluntuottajat ovat siirtyneet ympäristöystävällisiin menetelmiin. Elintarviketeollisuuden sivutuotteena syntyy tänä päivänä hyviä raaka-aineita puhdistusteollisuuteen. Tuotteelle annettu Joutsen-merkki puolestaan edellyttää, että käytön aikainen kokonaiskierrätettävyys on otettu siinä huomioon, Mattila kertoo.

Myös siivouksen hygieenisyyteen on tärkeää kiinnittää huomiota. Siivouspyyhkeet tulisi pestä riittävässä lämpötilassa.

– Siivouskeskuksessa tulisi olla myös riittävä ilmanvaihto, jotta välineet pääsevät kuivumaan kunnolla, Mattila muistuttaa.

Onhan paperit kunnossa?

Ostajan olisi myös syytä varmistaa, että palveluntarjoajan viralliset paperit ja työnantajavelvoitteet ovat kunnossa. Epäilystä harmaasta taloudesta ei saisi olla. Asian suhteen kannattaa olla hereillä erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muualla Suomessa. Kaikilla työntekijöillä pitäisi olla veronumero.

– Kilpailutettaessa voidaan velvoittaa, että palveluntarjoajat toimittavat tarpeelliset dokumentit taloyhtiölle. Etenkin kun käytetään ulkomaista työvoimaa, olisi hyvä varmistaa, että työluvat ovat kunnossa.

Palveluntarjoajaa ei kannata kuitenkaan Mattilan mukaan valita pelkästään papereiden kautta, vaan olisi hyvä tavata myös yrityksen edustajat. Ihmisten välisellä kemiälläkin kun on aina merkitystä.

Apua siivouspalvelun ostoon

Siivouspalvelun ostoon on tarjolla myös apua. Kilpailutuksen tueksi voi hankkia esimerkiksi konsultointiapua puolueettomalta ammattilaiselta.

Puhtausalan sivuilta löytyy myös siivousalan ostajan opas, jota SSTL Puhtausala on ollut yhtenä työryhmän jäsenenä PAMin, Tamkin ja JHL:n kanssa tekemässä. Katri Jakosuo ja Leila Kakon toimittama Osta oikein ja järkevästi Opas ammattisiivouspalveluita hankkiville yksityisille ja julkisille organisaatioille on ladattavissa SSTL Puhtausalan sivuilta osoitteesta: puhtausala.fi/tietoa-alasta/ostajalle

www.puhtausala.fi

PORRASSIIVOUKSET, PERUSPESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT



www.kuurapalvelut.fi

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

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





25 vuotta
katolla



”

Näin asiakkaana ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana voin sanoa, että olen erittäin tyytyväinen Kattokeskuksen toimintaan. Saimme sitä mitä tilasimme.

Lue lisää asiakaskokemuksia sivuiltamme: www.kattokeskus.fi

VAIN PARASTA KATOLLESI

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

**Tarjouksen kattoremontista saat:
www.kattokeskus.fi**

Skannaa QR-koodi ja katso videolta,
miltä onnistunut kattoremontti näyttää!



> www.kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190

UUSIMAA • PIRKANMAA • VARSINAIS-SUOMI • KESKI-SUOMI • POHJOIS-SAVO



RALA
PÄTEVYYS

**Luotettava
Kumppani**



KATTOREMONTIT | KATTOHUOLLOT | AURINKOPANEELIT
YLI 15 000 KATTOREMONTIN KOKEMUKSELLA.