



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2025
OULU

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT OULU 2025

Painosmäärä 3 000 kpl

Jakeluyhtiö Suomi Oy

Kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Julkaisija

Nexus Media Oy, Tampere

Tekstit

Advertoriaalit: Mari Pihlajaniemi, Elina Salmi

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Salla Rajala, Elina Salmi, Ulla Sirén

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2025



Suuret hankkeet edellyttävät ennakointia ja suunnitelmallisuutta

Kiinteistöliitto arvioi marraskuussa korjausrakentamisbarometrisaan korjausrakentamisen laskusuhdanteen tulleen käännepisteseen. Eniten korjaamisen kasvuvirettä on havaittavissa pk-seudulla sekä Pohjois-Suomessa ja Länsi-Suomessa.

Kerrostaloissa hankkeiden kärjessä olivat vesi- ja viemärijärjestelmät, joita ilmoitti miltei 10 prosenttia kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita olivat vesikaton, julkisivujen ja lämmitysjärjestelmään kohdistuneet hankkeet.

Jotkut taloyhtiöt saattavat lisäksi jo pohtia esimerkiksi sähköautojen latauspisteitä ennakoidakseen tulevia tarpeita. Sähköautojen latauspisteet ovat Kiinteistöliiton mukaan alkavallakin viisivuotiskaudella selkeästi yleisin kerrostaloyhtiön ylläpito- tai korjaushanke, noin 32 prosentin osuudella kaikista korjausbarometrin vastaajista.

Suuria hankkeita on siis näköpiirissä monilla taloyhtiöillä. Ei olekaan siis yllättävää, että ne voivat jo kuormittaa taloyhtiöiden – ja viime kädessä osakkaiden – kukkaroa. Remontteihin varautuminen edellyttääkin taloyhtiöltä niin taloudellista ennakointia kuin kiinteistönpidon suunnittelua vuosiksi eteenpäin, sekä tarkkuutta suurien hankkeiden toteutuksessa. Jos esimerkiksi putkiremontin kustannukset karkaavat käsistä kesken remontin, tunnelma taloyhtiössä voi nopeasti muuttua hyytäväksi.

Petri Kaukonen
Päätoimittaja
Kiinteistöratkaisut

SÄHKÖtek

Ammattitaidolla vuodesta 1994

TULE TUTUSTUMAAN mallistudioomme!

OSOITE: HILTUSENTIE 20 A 5 | 90620 OULU

Sähköautojen lataus
Sähkoremontit
Kodin ja toimitilan sähkötyöt
Sähkourakointi | Sähkösuunnittelu
Sähkösaneeraukset
Energiansäästöratkaisut
Aurinkopaneelit
LED-valaistukset



Sähköalan ammattilainen
johon voit luottaa



Luotettavaa sähkötyötä myös taloyhtiöille!

0400 960 342 | asiakaspalvelu@oulunsahkotek.fi
www.oulunsahkotek.fi

Onko taloyhtiön paloturvallisuus ajan tasalla?

Pelastussuunnitelmat • Väestönsuojat • Palovaroittimet
Sammuttimet • Savunpoisto • Pikapalopostit

Autamme taloyhtiötä huolehtimaan asukkaiden ja kiinteistön turvallisuudesta vaivattomasti ja asiantuntevasti, aina paikallisella tiimillä.

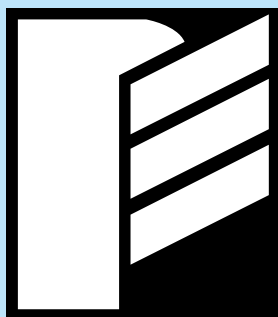
Tilaa tarkastus, huolto tai suunnittelu – yhdestä paikasta.

Ota yhteyttä ja varmistu, että kaikki on kunnossa.



Voimatie 1, 90620 Oulu
+358 10 3877 200
myynti@presto.fi

Presto Fire Safety
Saving lives, together



PAUPEK

**Veljekset
Paupek Oy**

AMMATTITAITOISTA
**ASBESTI- JA PURKU-
URAKOINTIA** 35 VUODEN
KOKEMUKSELLA!

www.paupek.fi

Lasipalvelua

**Ikkunakorjauksia kaikkina
vuorokauden aikoina**

- Lasiseinät
- Välitilanasit
- Pöydänlasit
- Ikkuna- ja ovilasit
- Kaidelasien korjaukset
- Liukuovet • Peilit
- Eristyslasivalmistus, kiireelliset
lyhyellä toimitusajalla

**08 333 335
PÄIVYSTYS
24h**

**OULUN
LASIPALVELU**

Katso lisää lasipalvelu.fi

Sienikuja 5, 90650 Oulu | Puh. 08 333 335 | myynti@lasipalvelu.fi
Myymälä avoinna: ma-pe 8.00–16.30

SISÄLTÖ

1 SUURET HANKKEET EDELLYTTÄVÄT ENNAKOINTIA JA SUUNNITELMALLISUUTTA

Päätoimittaja Petri Kaukonen

5 PIHA & RAKENNUSHANKKEET

6 Piharemontti parantaa asumisviihtyvyyttä ja nostaa kiinteistön arvoa

10 Täydennysrakentamisella voidaan rahoittaa remontteja

12 Vinyylitalo Oy – Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu

15 ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA

16 Kattoremonttiin kannattaa ryhtyä ajoissa

19 Mitä parvekelasituksissa tulee ottaa huomioon?

21 LVI & ENERGIA

22 Toimiva ilmanvaihto on osa taloyhtiön energiatehokkuutta

25 Elementtisaumojen uusiminen ajoissa säästää rutkasti rahaa

27 Uudenmaan Saumauspalvelu Oy – USP saumaa rautaisella ammattitaidolla

29 PALVELUT & ASUMINEN

30 Rappukäytävän siisteys luo ensivaikutelman taloyhtiöstä

34 Meidän näköinen remontti

38 Lounea Palvelut Oy – Täyden palvelun valokuitu vastaa tarpeisiin

40 One4All – Digi tuo tehokkuutta ja yhteisöllisyyttä



Marko Pirttijärvi



Freepik



Freepik



Freepik



www.kareliaikkuna.fi

Karelia Ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

Puu-alumiini Ikkunat | Ulko-ovet, parvekeovet
Kerrostaso-ovet | Asennettuna



TEEMME KAUPPAA MONELLA TAVALLA

asiakaskäynneillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



**Luotettava
Kumppani**

Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781

peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

Ilmalämpöpumpun hankkiminen on nyt ajankohtaista!



**LAITTEET
VIILENNYKSEEN
JA LÄMMITYKSEEN**

Meiltä uusimmat
Mitsubishi Electric
ja Gree ilmalämpö-
pumput suoraan
varastosta!

*Tule tutustumaan
ilmalämpöpumppu
-uutuuksiin
myymälässämme.
Meiltä myös
edullinen rahoitus!*

**SCANOFFICE
LÄMPÖPUMPPU-PRO**

**MITSUBISHI
ELECTRIC**
Changes for the Better

Scanofficen lämpöpumput alueellasi toimittaa



KYLMÄCENTER OY
AMMATTILAINEN PALVELUKSESSASI

Palolankuja 3, 90620 OULU p. 040 506 8945

myynti@kylmacenter.fi | www.kylmacenter.fi

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

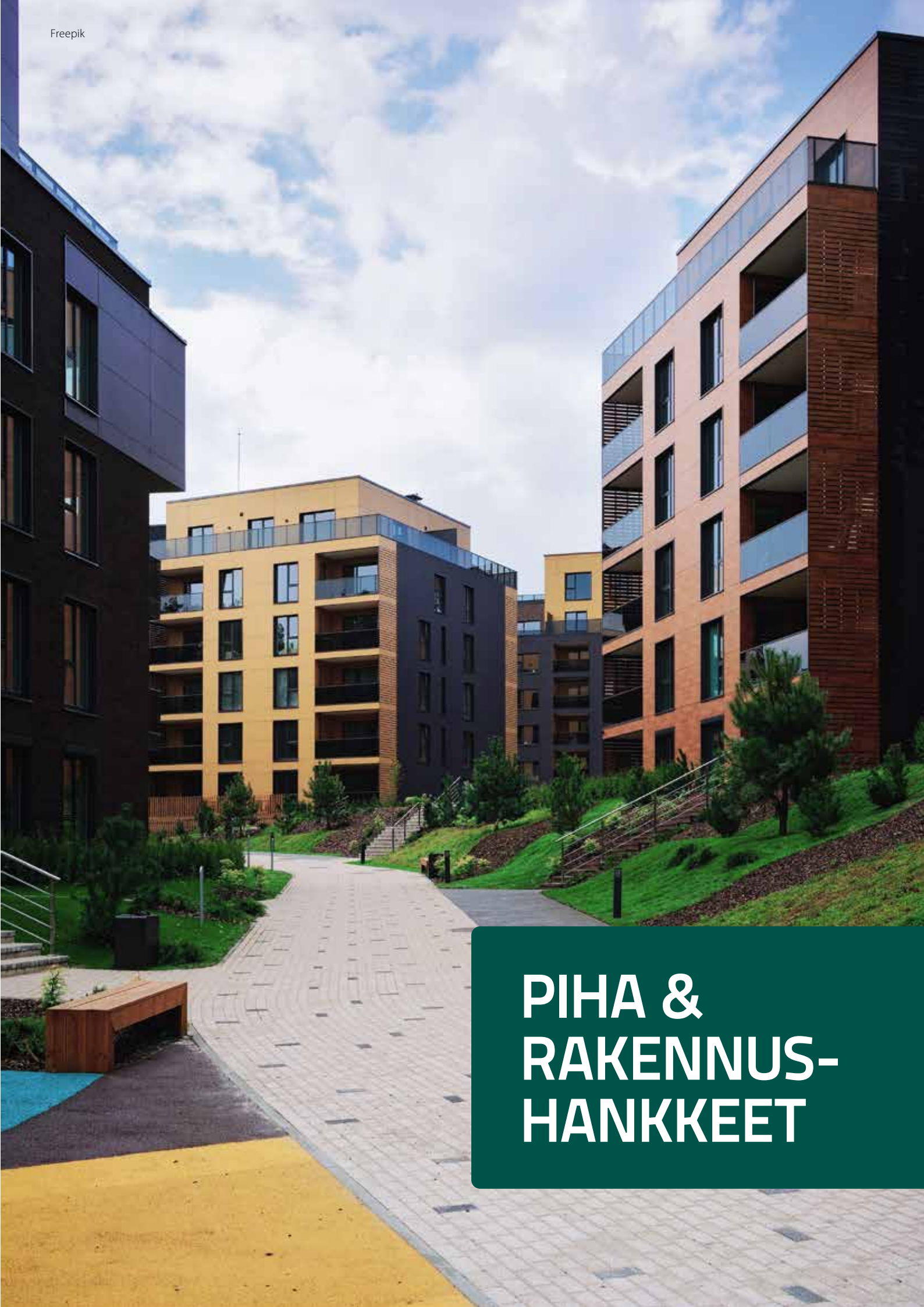
[www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-oulu2025](http://www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2025)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

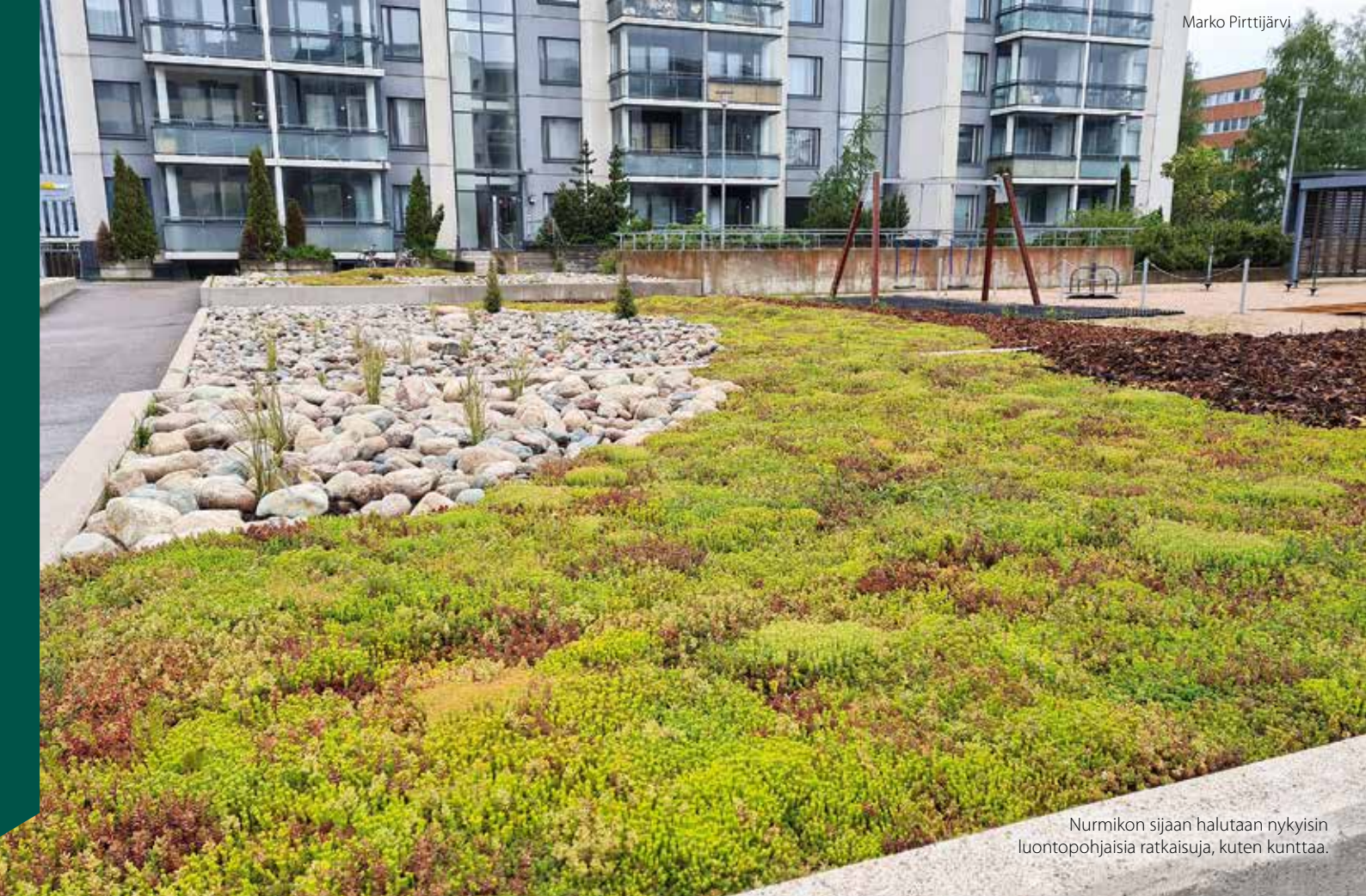
VUOSIJULKAISU 2025
OULU

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 tiles leads towards the buildings. To the left of the path, there is a wooden bench and a small patch of blue and yellow ground. To the right, a grassy slope with some small trees and shrubs is visible. The sky is blue with scattered white clouds.

PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Nurmikon sijaan halutaan nykyisin luontopohjaisia ratkaisuja, kuten kunttaa.

Teksti: Elina Salmi

PIHAREMONTTI PARANTAA ASUMIS- VIIHTYVYYTTÄ JA NOSTAA KIINTEISTÖN ARVOA

Taloyhtiön pihaa aletaan kunnostaa usein vasta pakon edessä eli silloin, kun piha revitään muutenkin auki vaikkapa putkiremontin yhteydessä. Piharemonttiin kannattaisi kuitenkin ryhtyä jo pelkästään asumisviihtyvyyden lisäämiseksi.

Piha-alue on olennainen osa kiinteistöä. Hyväkuntoinen, siisti ja kaunis piha kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan sekä nostaa tutkitusti kiinteistön arvoa.

Pihan peruskorjaus – muuten kuin toisen remontin yhteydessä – on hyvä laittaa harkintaan esimerkiksi silloin, kun pihan käyttötarve tai kulkuyhteydet ovat muuttuneet tai kulkuväylät ovat huonossa kunnossa. Leikkipaikka ja -välineet saattavat olla aikansa eläneitä ja ne on jo turvallisuussyistä uusittava nyky-määräysten mukaisiksi.

Toisinaan piharemontilla halutaan parantaa esteettömyyttä, valaistusta ja asumisviihtyvyyttä. Myös kasvillisuutta on uudistettava aika ajoin, varsinkin jos hoidossa on ollut puutteita tai kasvi on kasvanut liian suureksi.

– Hyvin usein toiminnalliset syyt eli vaikkapa sadevesien ohjautuminen väärin paikkoihin on myös syy ryhtyä toimeen. Jos kaadot ovat rakennukseen päin, salaojat tukossa tai kattovedet kulkeutuvat perustuksiin, on kunnostustoimiin ryhdyttävä pikimmiten – muuten rakennus voi altistua kosteusvaurioille, muistuttaa suunnitteluhortonomi **Marko Pirttijärvi** Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvestä.

– Tällä hetkellä sähköautojen lataus-infran rakentaminen on usein se syy, jonka vuoksi pihaa myllätään. Siinä yhteydessä uusitaan yleensä parkkipaikkojen pinnat ja muutenkin kohennetaan kasvillisuutta.

Pihakin tarvitsee ajoittain kuntoarvion

Kun tulee ilmeinen tarve kunnostaa ja korjata pihaa, kannattaa avuksi ottaa ammattitaitoinen pihasuunnittelija, jolloin isännöitsijän ja hallituksen aikaa kuluu vain pätevien tekijöiden valintaan. Isommissa kohteissa voi olla hyvä käyttää rakennuttajakonsulttia, joka sitten kilpailuttaa remontin. Pienemmän homman voi mainiosti hoitaa osaava alan urakoitsija ilman kilpailutusta.

Rakennuksille tehdään paljon kuntoarvioita, ja siinä yhteydessä saatetaan tutkia salaojat, mutta muu piha-alue jää arvioimatta. Pihankin kunto on kuitenkin aika ajoin – ja etenkin remonttia harkittaessa – syytä arvioituttaa viherammattilaisella. Arvion pohjalta on hyvä lähteä tekemään jatkosuunnitelmia.

Kuten muussakin taloyhtiön perusparannuksessa, myös pihan osalta hallitus päättää hankkeen laajuuden ja aikataulun. Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla ja siksi tulevat piharemontit kannattaa sisällyttää kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaan (PTS). Isommat, paljon maansiirtotöitä vaativat hankkeet kannattaa kuitenkin tehdä kerralla, ettei piha ole pois käytöstä monta kesää.

Piharemontin hankesuunnittelun yhteydessä on suorastaan välttämätöntä tutkia myös pihaviemäreiden, putkien, kaapeleiden ja salaojien kunto, jottei juuri kunnostettua pihaa tarvitse kaivaa auki heti seuraavana kesänä esimerkiksi salaojaremontin vuoksi. Ennakointi on tärkeää – myös pihan suunnittelussa.

Varmista suurten puiden kunto arboristilla

Uusi tai kokonaan kunnostettu vaatii erityistä hoitoa. Siksi taloyhtiön kannattaa varmistua siitä, että urakkasopimukseen kuluu myös riittävän pitkä takuu, jonka aikana urakoitsija huolehtii siitä, että kaikki kasvit lähtevät kunnolla kasvuun. Siksi pihan rakentaminen ja istutukset on hyvä jättää ammattilaisten hoidettaviksi.

Joskus uusissa kohteissa rakennusurakoitsija tekee pihan omin voimin ja lopputulos voi olla vähän mitä sattuu. Pihalla on kituliaita kasveja ja jälkeenpäin ihmetellään, miten ne saataisiin kasvamaan ja kukoistamaan edes jotenkin.

Vanhoissa pihoissa voi olla suuria, komeita puita, joita on

»



asfalttipartio.fi
040 932 2582

ASFALTTIPARTIO

**KESTÄVÄT ASFALTTI-
VAURIOIDEN KORJAUKSET**
yrityksille ja yhteisöille



OAK
OULUN AUTOKULJETUS

- Nosturi- ja vaihtolavapalvelut
- Maa- ja pohjarakennustyöt
- Purkutyöt
- Kiviainestoitukset

Poikkimaantie 18, 90400 OULU
Puh. 044 712 5005, www.oak.fi

**RAKENNAMME UUTTA,
KORJAAMME VANHAA JA
PIDÄMME HUOLEN!**

- ◆ LEIKKIVÄLINEIDEN
TURVATARKASTUKSET
- ◆ LEIKKIVÄLINEET JA
TURVA-ALUSTAT
- ◆ VIHERSUUNNITTELU
- ◆ VIHERHOITOTYÖT
- ◆ KIVI- JA VIHERRAKENNUSTYÖT
- ◆ MAANRAKENNUSTYÖT



Jarkimo
Tervaniementie 9, Kuutamotie 5, 044 0344 882
90940 Jääli 90620 Oulu www.jarkimo.fi



Haetko tekijää pihasaneeraukselle?

Me Inveralla olemme toteuttaneet yli 150 pihoihin liittyvää hanketta turvallisesti, tehokkaasti ja laadukkaasti. Toteutamme urakat aina asukkaita varten niin, että taloyhtiön käyttöviihtyvyyden paraneen ja kiinteistön arvo nousee.

**Tehtävämme on luoda ja kehittää elämää
kestävää, viihtyisää ja turvallista asuinympäristöä.**

Pyydä tarjous

Mikael Vääräniemi

Invera Oy

mikael.vaaraniemi@invera.fi

050 413 8519

INVERA

Tutustu lisää osoitteessa invera.fi/pihasaneeraukset/

"Kestävä ympäristö-
rakentaminen on tullut myös
taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan
selvästi vähemmän leikattavia
nurmikoita kuin ennen.

hyvä pitää silmällä. Jos ne alkavat olla arveluttavan näköisiä – esimerkiksi runkoon ilmestyy kääpiä tai sieniä – on hyvä pyytää asiansa osaava arboristi vilkaisemaan puita. Suinpäin niitä ei kannata kaataa, sillä läheskään aina käävät tai sienet eivät tarkoita sitä, että puu on vaarallinen ja voi kaatua omia aikojaan.

Arboristeilla on käytössä puututkia, joilla voi tutkia puun kunnon tarkasti. Lopputulos voi parhaassa tapauksessa olla se, että vanha ja arvokas puu komistaa pihapiiriä vielä vuosikymmeniä.

**Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat
muutoksia hulevesien käsittelyyn**

Yleistyneet kaupunkitulvat tuovat muutoksia myös kaupunkialueiden piharakentamiseen. Uudisrakentaminen



Ympäristösi Rakentaja



MAA-AINESMYYMÄLÄSTÄ

Kaikki piharakentamisen maa-ainekset
peräkärreyn kuormattuna.

Myös suursäkeissä toimitettuna!

Myymälä: Pikkukiventie 6, 90620 Oulu

Puh. 040 824 2102



MAA-AINESTOIMITUKSET OULUN SEUDULLA

- PARAS-multa
- murskeet, sepelit ja kivituhkat
- kuorikate
- seinänvieruskivi

VAIHTOLAVAPALVELUT

- vaihtolavapalvelut pihatalkoisiin ja rakennustyömaille

Mika 040 743 5462 ja Pekka 040 737 5710

VRJ POHJOIS-SUOMI OY

– www.vrj.fi –



1960-luvun tyyliin tehty oleskelupiha.

on tuonut lisää kattoja ja sidottua pintaa eli käytännössä asfalttia. Se on lisännyt pinnoilla olevan sadeveden määrää. Varsinkin vanhoilla alueilla hulevesiviemärit eivät pysty ottamaan vastaan sellaisia vesimääriä, vaan ne tulvivat kaduille ja kellareihin.

– Tällä hetkellä pyritään tekemään mahdollisimman paljon läpäisevää pintaa. Myös rakennusvalvonta on ainakin pääkaupunkiseudulla ottanut asiaan tiukan kannan ja vaatii, että kaikki hulevedet pitäisi pyrkiä käsittelemään taloyhtiön omalla tontilla, toteaa Marko Pirttijärvi.

– Hulevedet pitäisi siis pystyä ohjaamaan tontilla niin, että ne imeytyvät maahan. Jos ne joudutaan ohjaamaan kaupungin hulevesiverkkoon, tarvitaan viivytyssäiliöitä, joihin sadevesi kertyy ja valuu sieltä pikku hiljaa viemäriin. Myös viherkatot viivyttävät veden päätymistä viemäriin, koska vesi poistuu niiltä hitaasti.

Veden imeytymistä maahan voi edistää esimerkiksi siten, että parkkipaikoilla autopaikat tehdään hyvin vettä läpäisevästä nurmikivestä ja ainoastaan ajoväylät asfaltoidaan.

Ammattilaisen hoidossa tuliterät istutukset kasvavat ja kukoistavat

– Kun vanhaa pihaa uudistetaan, kannattaa varmistaa että urakkaan kuuluu kahden vuoden takuuhoito. Sen jälkeen istutusten hoito ja kunnossapito kannattaa irrottaa huoltosopimuksesta ja teettää jollain alan ammattilaisella. Jos kasveja käydään huoltamassa vaikkapa kolme kertaa vuodessa, keväällä, kesällä ja syksyllä, ei se ole edes erityisen kallista, sanoo Pirttijärvi.

Huoltoyhtiön vastuulle voi jättää nurmikoiden leikkauksen. Muu kasvillisuuden hoito kannattaa jättää ammattilaiselle. Siten kasvit tulevat asianmukaisesti kitkettyä, lannoitettua ja pensaait leikattua. Keskivertopiha hoito maksaa koosta ja kasvien määrästä riippuen tuhannesta kolmeentuhanteen euroon vuodessa.

Istutukset kestävät kauniina huomattavasti pidempään ja pitkässä juoksussa rahaa säästyy, kun ei tarvitse vaihtaa puutteellisen hoidon näännyttämiä kasveja turhan usein.

Kestävä ympäristörakentaminen on tullut myös taloyhtiöpihoihin. Nyt halutaan selvästi vähemmän leikattavia nurmikoita kuin ennen. Vanhassakin pihassa osan nurmikoista voi jättää kokonaan leikkaamatta ja antaa niiden niittyntyä. Se lisää luonnon monimuotoisuutta ja eliöstöä ja tuo vaihtelua pihanäkymään.

Marko Pirttijärvellä on kolmenkymmenen vuoden kokemus piha- ja puistosuunnittelusta. Hän toimii yrittäjänä Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi Oy:ssä.

Joko teidän pihallanne voi ladata sähköautoa?

Monessa taloyhtiössä käydään tälläkin hetkellä kiivasta keskustelua autojen lämmitystolppien muuttamisesta sähköautojen latauspisteiksi. Lähes aina älykäs latausasema on asennettavissa vanhojen piharasioiden tilalle eikä johdotuksia välttämättä tarvitse uusia.

Sähköautoilun suosio kasvaa räjähdysmäisesti ja siihen kannattaa taloyhtiöissäänkin varautua. Jos piharemontin yhteydessä on tarkoitus joka tapauksessa uusia autojen lämmitystolpat, on sulaa hulluutta laittaa tilalle uudet, perinteiset tolpat. Lähes samalla rahalla kun saa nyky-aikaiset älytolpat. Sellaisesta sähköautoton voi edelleen lämmittää autonsa.

– Monelle voi olla yllätys, että muutostyö ei välttämättä maksa maltaita. Perinteisten lämmitystolppien päivittäminen uusiin älykkäisiin lataussemiin maksaa noin 500 € yhtä autopaikkaa kohden. Tällöin puhutaan niin sanotuista hidaslatauspaikeista, jollainen riittää useimmille, sanoo operatiivinen johtaja **Antti Hiekkänen** IGL-Technologies Oy:stä.

Liikenneviraston mukaan suomalainen ajaa keskimäärin 50 kilometriä päivässä. Täyssähköauto varaa akkua yön yli ladattaessa noin 100–150 kilometrin ajoa varten, joten hidaslatauksella perussähköauton käyttäjä hoitelee helposti normaalit päivän ajot. Jos tietää lähtevänsä seuraavana päivänä vaikkapa 400 kilometrin päähän, voi käydä julkisella pikalaturilla lataamassa akun täyteen. Plug-in hybrideille hidaslaturi on aivan omiaan, koska ne eivät muutenkaan hyödy pikalatureista.

Yhden pikalatauspaikan hinnalla taloyhtiö saa 4–6 hidaslatauspaikkaa. Mikään ei tietenkään estä yhtiötä hankkimasta hidaslatauksella toimivien älytolppien lisäksi muutamaa yhteiskäyttöistä teholaturia, joiden käytöstä sitten asukkaat sopivat – toivon mukaan hyvässä yhteisymmärryksessä – keskenään.

Älytolpasta käytetty sähkö on myös mahdollista laskea eriteltynä eli laskuttua käyttäjäkohtaisesti lämmityssähkö ja lataussähkö erikseen. Jos taloyhtiössä auton lämmityssähkö on ollut ”ilmaista” eli maksettu yhteisestä kassasta ja käytäntöä halutaan jatkaa, niin älytolppa mahdollistaa myös sähkölaskun jyvittämisen käyttäjille ilman isännöitsijän tai hallituksen käsityötä.

Jos on huoli siitä, että talon sähköjärjestelmä tai liitelmä ei kestä monen sähköauton lataamista yhtäkaaa, niin ei huolta. Moniin latausjärjestelmiin sisältyy kuormanhallinta, joka tasaa älykkäästi latausasemien ja lämpötolppien sähkökuormaa. Kuormanhallinnan avulla pysäköintipaikkojen sähkönsyötön ja sulakkeiden kestoarajaa ei ylitetä. Silloin ei myöskään tarvitse ylivoimaita järjestelmää kulutuspiikkien pelossa. ■

Lisää aiheesta löydät osoitteesta www.latausasema-opas.fi



Teksti: Tiina Raatikainen

TÄYDENNYS- RAKENTAMISELLA VOIDAAN RAHOITTA REMONTTEJA

- AINA SE EI KUITENKAAN OLE KANNATTAVAA

Täydennysrakentaminen voi olla taloyhtiölle hyvinkin kannattavaa. Hankkeen eteenpäin viemisessä pitää kuitenkin olla malttia ja hyvien asiantuntijoiden käyttö on valttia.

Täydennysrakentamisesta puhutaan tänä päivänä paljon. Se kiinnostaa taloyhtiöiden lisäksi myös kaupunkia ja rakennusliikkeitä.

Täydennysrakentamiseen kannustaa muun muassa tarve tiivistää yhdyskuntarakennetta. Hyvin toteutettu täydennysrakentaminen hyödyttääkin niin kuntaa kuin alueen asukkaitakin. Kun infra on valmiina, pystytään sitä hyödyntämään mahdollisimman tehokkaasti. Kun asumista tiivistetään, turvataan sillä myös palvelut. Tiivis, runsaslukuinen asujaimisto luo kysyntää palveluille ja turvaa niiden olemassaolon ja moninaisuuden.

Tämä pätee myös liikenteeseen ja liikennepalveluihin. Täydennysrakentamishankkeita onkin keskittynyt esimerkiksi Tampereella raitiotien tuntumaan ja pääkaupunkiseudulla sinne, minne raiteita lisätään. Raidehankkeet ovat isoja investointeja. Kun rakennetaan raiteiden varrelle, tehostetaan myös maankäyttöä, joka on infran tehokkaan hyödyntämisen näkökulmasta aina hyvä asia.

Myös rakennusliikkeet ovat kiinnostuneita hankkimaan rakennusoikeutta hyviltä sijainneilta, joilta löytyy jo valmiiksi palveluita ja kysyntää uusille asunnoille.

Suosii hyviä sijainteja

Milloin täydennysrakentaminen on sitten kannattavaa taloyhtiölle?

- Kannattavuus riippuu paljon taloyhtiön sijainnista. Kun sijainti on hyvä, rakentajatkin näkevät siinä bisnesmahdollisuuden ja tietävät, että asunnot saadaan kannattavaan hintaan kaupaksi, tutkija **Antti Kurvinen** Tampereen yliopistosta toteaa.

Taloyhtiöt pystyvät puolestaan rahoittamaan täydennysrakentamishankkeilla isojakin remontteja, kuten linjasaneerausremontteja.

- Oikea aikataulutus on kuitenkin tällöin hyvin tärkeää. Remonttien kulujen pitää osua oikealle tilikaudelle, ettei jouduta maksamaan hirveästi veroja. Jos remontin kanssa on lähdetty väärällä tavalla liikkeelle, remonttikulut voivat tulla verotuksen kannalta liian myöhään, Kurvinen toteaa.

Vaikka täydennysrakentaminen onkin ollut keskusteluissa pinnalla jo 10 vuotta, ja hankkeita on tälläkin hetkellä vireillä, mitenkään suurta täydennysrakentaminen ei ole vielä volyymiltaan ollut.

- Taloyhtiöiden päätöksenteko on monitahoista, ja kyse on mitavasta hankkeesta, joka vaatii taloyhtiöltä paljon. Täydennysrakentaminen suosii myös hyviä sijainteja. Syrjäisemmillä sijainneilla rakennusoikeuden arvo on matalampi. Taloyhtiö ei saa hankkeista aina niin merkittävää hyötyä, kun asuntoja on vaikeampi saada uudistotannon hinnoilla myytyä.

Suunnittelua ja markkinavuoropuhelua

Kurvisen mielestä täydennysrakentamisessa on syytä panostaa hyvään suunnitteluun, jotta tiedetään, mitä tehdään. Hankkeessa on huomioitava niin taloudellisia, juridisia kuin kaavoitukseenkin liittyviä näkökulmia. Onko tontilla jo rakennusoikeutta valmiina käyttämättä vai joudutaanko kenties hakemaan kaavamuutosta? Entä minkälaiset lähtökohdat taloyhtiön yhtiöjärjestys asettaa päätöksenteon suunnittelulle ja sopimusten sisällölle? Huomioitavia asioita on monia.

Hankkeessa ei kannattaisi sitoutua myöskään liian nopeasti mihinkään ratkaisuun.

- Jos jokin rakennusliike lähestyy taloyhtiötä, että heillä olisi kiinnostusta täydennysrakentamiseen teidän tontillanne, taloyhtiön ei usein kannata hypätä heti ensimmäisen kosiskelijan kelkkaan. Taloyhtiön kannalta on parempi tutkia eri vaihtoehtoja ja kilpailuttaa rakennusliikkeitä. Heti ensimmäiseltä tarjoajalta ei välttämättä saada taloyhtiön kannalta optimaalista ratkaisua. Kannattaisi sen sijaan harjoittaa markkinavuoropuhelua eri toimijoiden kanssa. Se, mitä eri rakennusliikkeet ovat valmiita maksamaan, voi nimittäin vaihdella hyvinkin paljon, Kurvinen sanoo.

Ei aleta heti piirrellä

Kun puhutaan täydennysrakentamisesta hankkeena, puhutaan aikaa vievästä prosessista, enemmän vuosista kuin kuukausista. Päätöstä on kypsytteltävä ensin keskustelemalla asiasta taloyhtiön sisällä. – Ennen kuin päätös tehdään, pitäisi teettää myös selvitys, mitä täydennysrakentaminen oman taloyhtiön tapauksessa voisi tarkoittaa, mitkä reunaehdot ovat ja mitkä vaihtoehdot ovat realistisia, jotta resurssit tulisi käytettyä tehokkaasti, Kurvinen neuvoo.

Heti ensimmäisenä ei siis kannattaisi lähteä teettämään arkkitehtuuripiirustuksia siitä, mitä tontille voisi rakentaa.

- Pitäisi sen sijaan miettiä ensin eri vaihtoehtojen kannattavuutta, montako kerrosneliötä on esimerkiksi mahdollista lisätä ja paljonko markkinoilla ollaan valmiita maksamaan näistä kerrosneliöistä. Miten pysäköinti järjestetään vanhojen sekä uusien asuntojen osalta ja niin edelleen.

Jos taloyhtiössä on liiketilaa kivitilassa, olisi myös mietittävä, vaikuttaako hanke liiketilan käytettävyyteen ennen kuin päätöksiä tehdään.

Kurvinen tuo esiin myös sen, ettei päätöstä pitäisi tehdä pelkästään taloudellisesta näkökulmasta. Myös asukkaiden viihtyvyys on tärkeä asia. Täydennysrakentaminen ei saisi viedä viihtyisyyttä asuinympäristöstä, vaan asumisen pitäisi olla hankkeen jälkeenkin asukkailla mieluista.

Kaupunkivihreys on myös kaupunkisuunnittelun tasolla tärkeä asia. Puistoalueita halutaan säilyttää, jotta alueilla on miellyttävä asua tiivistämisestä huolimattakin.

- Suomen kaupungit ovat onneksi kohtuullisen väljiä, joten täällä on löydettävissä hyviä paikkoja myös luontevalle tiivistämiselle. Voitaisiin myös miettiä, tarvitseeko jokaisella taloyhtiöllä olla aina oma viheralueensa vai voisiko alueella olla laajempia yhteisiä alueita, Kurvinen miettii.

Hyvät suunnittelijat, parempi tuotto

Taloyhtiöiden kannattaisi käyttää täydennysrakentamishankkeissa asiantuntijoita, jotka osaavat kiinnittää huomiota monipuolisesti eri näkökulmiin.

- Halvin konsultti ei ole aina paras. Huolellisella suunnittelulla saatetaan saada paljon parempi tuotto kuin, jos lähdetään eteneeseen nopeasti ja miettimättä eri vaihtoehtoja kunnolla.

Taloyhtiön osakkaita ei pitäisi unohtaa missään kohtaa.

- On tärkeää, että hankkeesta informoidaan taloyhtiössä selvästi ja läpinäkyvästi. Se ei saisi missään nimessä tulla yllätyksenä osakkeille, Kurvinen painottaa.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen. Siitä käytetään myös käsitteitä yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen.

Täydennysrakentaminen voi tarkoittaa esimerkiksi kerroskorotuksia tai ullakkorakentamista tai sitä, että taloyhtiön tontille rakennetaan uusi rakennus entisen tai entisten lisäksi.

Joissakin tapauksissa voidaan päätyä purkavaan uusrakentamiseen, jossa vanhan talon tilalle rakennetaan kokonaan uusi, korkeampi rakennus. Purkava uusrakentaminen on menettelyvaltaan hyvin raskas prosessi, jossa joudutaan tekemään selvityksiä eri tahoille, joten siihen ei päädytä kovinkaan helposti. ■

Huippukestävä vinyyliaita on helppohoitoinen ja edustava ratkaisu

Helposti asennettava vinyyliaita maksaa suunnilleen saman verran kuin puuaita, mutta säilyy kauniina vuosikymmenestä toiseen. Siinä missä puuaita kestää 8–15 vuotta ja vaatii huoltomaalausta muutaman vuoden välein, vinyyliaidalle huollosi riittää pelkkä pesu aika ajoin.

Vinyyliaitamateriaalit on kehitetty alkujaan Kanadassa Suomea vastaaviin olosuhteisiin. Pohjoisen oloihin kehitetty tuote löi siellä läpi jo 80-luvulla, eikä ihme: toisin kuin puuta, vinyyliaitaa eivät haista nollan molemmiin puoliin sahaavat kelit.

Vinyyliä tehdyt aitousotteet ovat iskunkestäviä, pitkäikäisiä, edullisia ja lähes huoltovapaita. Lämpöeristetty ja UV-suojattu valkoinen vinyyliaita ei muuta väriään vuosien varrella eikä kovetu, hilseile tai lohkeile. Aitojen lisäksi vinyyli soveltuu erittäin hyvin myös erilaisiin kaiderakennelmiin.

– Jos ei ole katosta ja puukaiteet ovat auringonpaisteessa ja vesisateessa, ne eivät tahdo kestää 10 vuotta kauemmin. Sellaiseen paikkaan vinyylikaiteet on järkevää hankkia, kuvailee Vinyylitalo Oy:n omistaja **Jukka Toivola**.

Hän toteaa puuaidan käyttöajan olevan keskimäärin vain 10–15 vuotta, kun taas vinyyliaidalla on 25 vuoden materiaalitakuu. Vinyylitalolla onkin asiakaskunnassaan jopa 2010-luvun alussa rakennettuja taloyhtiöitä, jotka ovat jo päättäneet vaihtaa puuaitansa vinyyliaitaan.

Vinyyliaidan helppohoitoisuus tuo taloyhtiölle säästöjä

Vinyylitalo Oy on alansa markkinajohtaja ja tekee kokonaisvaltaisia aitamontteja omakotitaloihin ja taloyhtiöihin koko Suomen alueella. Vuodesta 2009 lähtien toiminut yritys aloitti toimintansa vinyyliverhouksilla, mutta on ajan saatossa keskittynyt tarjoamaan erityisesti pitkäikäisiä ja edustavia vinyyliaitoja ja -kaiteita.

Vinyyliaita on viime vuosina yleistynyt erittäin paljon taloyhtiökohteissa, ja taloyhtiöt ovatkin nykyään Vinyylitalon suurin asiakasryhmä. Toivola arvioi kasvun taustalla olevan osin tyytyväiset isännöitsijät, jotka ovat huomanneet vinyyliaitojen hyödyt.

– Isännöitsijä on todennut jossain kohteessaan, että tämä on hyvä juttu ja meiltä saa hyvää palvelua, ja uskaltaa suositella vinyyliaitaa muillekin taloyhtiöille joita isännöi, hän kertoo.

– Kun olimme esittelemässä tuotteita messuilla, eräs isännöitsijä kommentoikin, että hänen mielestään ainoa järkevä vaihtoehto taloyhtiölle on vinyyliaita.

Toivola kertoo nähneensä jopa 30 vuotta vanhoja vinyyliaitoja, jotka ovat olleet yhä hyväkuntoisia. Tuotteen tärkeimpiä etuja ovatkin juuri kestävyys ja helppohoitoisuus. Vinyyliaidat eivät kaipaa toistuvia huoltomaalauksia, mikä tuottaa merkittävät säästöt ylläpito- ja huoltokustannuksissa vuosikymmeniksi eteenpäin.

Vinyyliaidan sopiva puhdistusväli riippuu Toivolan mukaan muun muassa siitä, miten paljon ympärillä on kasvustoa. Hän arvioi viiden vuoden olevan kuitenkin yleisesti hyvä pesuväli. Puhdistus on vaivatonta, ja Vinyylitalon nettisivuilta löytyy siihen hyviä ohjevideoita.

– Kun pesun tekee riittävän usein, aidalle voi riittää ihan vedellä huuhtelu.

Helposti pystytettävä ja kestävä vinyyliaita

Taloyhtiö saa Vinyylitalolta vinyyliaidat helposti joko valmiiksi asennettuna tai tarvikepakettina minne vain Suomessa, Inarista aina Hankoon saakka.

– Ei ole sellaista paikkaa, mihin ei oltaisi asennusporukkaa saatua. On tärkeää, että vinyyliaita asennetaan oikealla tavalla ja oikeilla perustuksilla, Toivola toteaa.

Vinyyliaidan asennuskausi kestää esimerkiksi Etelä-Suomessa tavallisimmin huhtikuusta joulukuun alkuun, ennen kuin maa menee jäähän. Aita on helppo pystyttää myös omatoimisesti ja siinäkin apuna ovat yrityksen sivuilta löytyvät ohjevideot.

Puu- ja vinyyliaidoilla ei ole merkittävää hintaeroa. Toivola huomauttaa, että kevyempänä vinyyliaita on kuitenkin puuaitaa nopeampi ja edullisempi asentaa eikä se vaadi yhtä tukevia perustuksia: Vinyyliaita painaa noin viidesosan puuaidan painosta. Vinyylitalon aita on myös valmistettu markkinoiden vahvimista profileista.

– Aitaprofilimme ovat huomattavasti paksumpia kuin useilla vastaavilla tuotteilla, mikä tekee aidasta riittävän tukevan. Saatavilla on profiilien sisään myös alumiinituki tukevuutta lisäämään mm. parvekkeilla.

Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

Vinyylitalon valikoimaan kuuluu kymmenisen eri aitamallia, joita on saatavilla myös eri korkeuksilla 1–1,8 metrin välillä riippuen siitä, toivotaanko pihalle näkösuojaa tai raja-aitaa. Väriykseltään vinyyliaidat ovat pääsääntöisesti valkoisia.

Etenkin taloyhtiöt ovat havainneet vinyyliaidan kestäväksi ja edustavaksi ratkaisuksi. Vuosien mittaan Vinyylitalo on asentanut niitä jo tuhansiin kohteisiin ympäri maata ja kartoittanut asiakkaidensa tyytyväisyyttä säännöllisin väliajoin. Tuoreimmassa tutkimuksessa asiakkaat antoivat arvosanan 4,7 (asteikolla 1–5), kun yritys kysyi kokonaisvaltaista tyytyväisyyttä tuotteeseen, asennukseen ja toimitusketjuun.

– Ja nekin asiakkaat, jotka ovat halunneet asentaa aitansa itse, ovat arvioineet asennuksen helpoksi, Toivola huomauttaa.

Jos taloyhtiö miettii aidan hankintaa, hän kehottaa kuitenkin olemaan olla ajoissa liikenteessä. Kevään ensimmäiset asennusajat on myyty jo puolta vuotta aikaisemmin, ja asennusruuhkaa kertyy yleensä varsinkin huhti-toukokuulla. Vuodenvaihteessa he tarjoavat usein myös hyviä kampanjoita ja edullisia hintoja tulevan vuoden ennakkotilauksille.

Lisätietoja:

www.vinyylitalo.fi / www.vinyyliaidat.fi



Jukka Toivola, Yrittäjä
040 530 0955, vinyylitalo@vinyylitalo.fi

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-oulu2025

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2025
OULU



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

A low-angle, upward-looking photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features a light-colored facade and several balconies with glass railings. The balconies are staggered, creating a dynamic, geometric pattern against the clear blue sky. The perspective makes the building appear to be reaching towards the top of the frame.

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Teksti: Elina Salmi

KATTOREMONTTIIN KANNATTAA RYHTYÄ AJOISSA

Jokaisella katolla on elinkaarensa – hyvin ja säännöllisesti huolletulla se on tietysti pidempi. Kattoremontin aika on siinä vaiheessa, kun se ei enää selviä tehtävästään eli talon suojaamisesta kunnialla.

Jos ullakolle tai ylimmän kerroksen asuntoihin alkaa tippua vettä, ollaan jo pahasti myöhässä remontin suhteen. Silloin on ilmiselvää, että vesikatto vuotaa.

– Vähintään kaksi kertaa vuodessa eli keväällä ja syksyllä pitäisi vesikatto tarkastaa. Silloin epätiiviit kohdat voidaan havaita ajoissa, muistuttaa RI **Jyri Peltoniemi** Kattopollari Oy:stä.

– Katto tarkastetaan useimmiten ulkopuolelta. Jos talossa on pääsy ullakolle, voidaan tarkastus tehdä lisäksi sisäpuolelta. Jos kiinteistöhuollon sopimukseen kuuluu kattojen puhdistus, he voivat tietysti katolla käydessään tarkastella katon kuntoa karkeasti,

mutta jos silloin havaitaan jotain poikkeavaa, on hyvä pyytää kattoalan ammattilainen paikalle. Hän tarkastaa silloin katon ammattilaisen silmin ja työturvallisuusasiatkin tulevat huomioitua oikein.

Vesikaton puhdistuksen yhteydessä on hyvä tarkistaa uusittavat kittisaumat. Lisäksi kattoturvatuotteiden kuntoa on syytä tarkkailla säännöllisesti, jotta katoilla olisi turvallista kulkea. Yleinen käytäntö on, että taloyhtiö pyytää ammattilaista tarkastamaan kattoturvatuotteet.

– Säännöllisyys tarkastuksissa kannattaa. Niiden avulla voidaan ajoissa havaita mahdollisia virheitä ja puutteita, joiden korjaaminen

ja ennaltaehkäiseminen voi säästää kiinteistön huomattavilta vaurioilta ja korjaustoimenpiteiltä tulevaisuudessa. Olen havainnut, että melkein joka katolta löytyy jotain huollettavaa. Yllättävän paljon on myös puhdistustarvetta tai tarve poistaa ja torjua kasvustoa kasvustonestokäsittelyn avulla. Kaikille katoille kuitenkin päätyy orgaanista ainesta – puunlehtiä ja muuta roskaa – joka on oiva kasvualusta sammaleelle.

Tasakatto vaatii enemmän huoltoa

Katon tekniseen käyttöikään vaikuttavat katemateriaali ja katon kaltevuus. Ilmasto-olosuhteilla on myös iso vaikutus: rannikolla katto joutuu kovemmalle kulutukselle kuin sisämaassa.

– Jos esimerkiksi tiilikatto on tehty loivalla minimikaltevuudella, niin alusrakenteet eli ruoteet, aluskate ja pystyrimat rasittuvat enemmän kuin jos katto on tehty jyrkempänä. Loivalla katolla saumoista saattaa vettäkin tihkua helpommin alusrakenteisiin.

Bitumikermikatteinen tasakatto puolestaan saattaa vaatia puhdistusta ja huoltoa selvästi enemmän kuin kaltevat katot katemateriaalista riippumatta. Sinne esimerkiksi kertyy enemmän roskaa. Katon sadevesikaivoja pitää puhdistaa useammin ja jos lähellä on paljon puita, joita ei haluta tai ei saada lupaa kaataa, voi katolla joutua käymään aina myrskyn tai suuren sateen jälkeen puhdistamassa kaivot.

Huolto vaikuttaa käyttöikään paljon

Eri katemateriaalien tekninen käyttöikä vaihtelee ja paljon tietysti riippuu huollosta. Hyvin huollettu tiilikatto saattaa kestää jopa 50 vuotta, kunhan rikkoonut tiilet vaihdetaan aina pikimmiten. Jos tiiliä rikkoonut kovin usein, kannattaa pyytää kattoalan ammattilainen tarkastamaan katon kunto. Syynä voi nimittäin olla asennusvirhe alkuperäisessä asennuksessa.

Pinnoitettu peltikatto on jokseenkin huoltovapaa, kunhan pinnoite pysyy ehjänä. Erityisesti kannattaa tarkkailla räystäitä ja läpivientejä eli kohtia, joissa peltiä on asennusvaiheessa leikattu.

Vanhat, sinkityt peltikatot voi joutua maalaamaan ympäristön rasituksesta riippuen 10–15 vuoden välein. Jos kate alkaa jostain kohtaa ruostua, on se ruostesuojattava ja maalattava useammin. Sitäkin pitää säännöllisissä tarkastuksissa seurata.

Karkeasti voisi sanoa, että peltikaton tekninen käyttöikä – jälleen riippuen rasituksesta ja huollon säännöllisyydestä – on noin 40–50 vuotta.

Bitumikermikate tulee pahimmassa tapauksessa tiensä päähän jo 25–30 vuodessa, mutta on hyvin hoidettuna jokseenkin samanikäinen kuin muutkin katemateriaalit. Roskat ja mahdollinen sammal on poistettava huolella. Puhdistus pitää suorittaa esimerkiksi pehmeän harjan tai lehtipuhaltimen kanssa ja tarvittaessa käytetään katonpesuaineita.

Jos kate alkaa repsottaa tai kovakourainen lumien luoja kolhii sitä, voi sen onneksi melko helposti korjata. Toki paikalle tarvitaan pätevä eristäjä, jolla pitää luonnollisesti olla myös voimasaoleva tulityökortti.

Kaikkia katemateriaaleja pitää käsitellä hellästi. Esimerkiksi lumia pudotettaessa ei lumilapiota kannata heiluttaa kovalla voimalla ja esimerkiksi petkelettä tai rautakankea ei saa missään tapauksessa käyttää jäiden irrottamiseen. Bitumikermikatteen päälle tulee jättää noin 10 senttimetrin paksuinen lumikerros katteen suojaksi.

Remontteja yhdistämällä säästytään ristikkäisiltä töiltä

Kattoremonttiin voi hyvin yhdistää ainakin ilmanvaihtoremontin ja lämmön talteenottolaitteiston asentamisen.

– Ne on hyvä tehdä samaan aikaan. Ei ainakaan kannata teh-

»



Aidosti mukava ja huoleton kattoremontti

- ✓ KATTOREMONTIT
- ✓ SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- ✓ KATTOTURVATUOTTEET




LAADUKKAAT KATTOREMONTIT TALOYHTIÖIHIN

☎ 010 371 9230
info@lumorakennus.fi

www.lumorakennus.fi



Tiedätkö mikä on talosi pitkän iän salaisuus?

Tietysti oikein hoidettu vesikatto.

Nyt käsi sydämelle,
milloin viimeksi olet käynyt katollasi?

Ennakoi ongelmat ja säästä selvää rahaa. Pyydä tarjous saneerauksesta tai uudesta kohteestasi aidolta kattoammattilaiselta.

Lue lisää: ProRakenne.fi
Puh. 040 746 6231
toimisto@prorakenne.fi





Vedeneristystyöt sekä
katto- ja siltaeristykset
jo vuodesta 1971



0207 291 400 • www.katterla.fi

dä sitä ilmanvaihtoremonttia ensin ja tukea laitteita vanhaan katteeseen ja sitten miettiä muutaman vuoden päästä, että pitäisi tehdä kattoremontti ja nyt nuo ilmanvaihtokanavien tuet ja lämmöntalteenottoyksiköt ovat tiellä, toteaa Jyri Peltoniemi.

– Remontteja yhdistäessä kaikki läpiviennit, tiivistykset ja pellitykset tulevat kerralla kuntoon ja säästytään ristikkäisiltä töiltä. Siten syntyy säästöä. Säästöä tulee siitakin, että työmaan perustaminen aina maksaa ja remontteja yhdistämällä ei tarvitse tehdä sitä kahteen kertaan.

Remontti alkaa kuntotarkastuksella

Omakotipuolella saattaa joskus olla tarvetta vaihtaa kattemateriaali. Jos esimerkiksi vanhan rintamamiestalon tiilikatto on aiheuttanut rakenteellisia painumia, voi sen vaihto kevyempään olla hyvä ratkaisu. Taloyhtiöissä harvemmin joudutaan moisen ongelman eteen.

Kuten kaikki muutkin remontit, kannattaa kattoremonttikin aloittaa ammattilaisen suorittamalla vesikaton kuntotarkastuksella, sillä se on ainoa tapa selvittää katon todellinen kunto. Toisinaan voi olla tarpeen seikkaperäisempi kuntotutkimus, jossa tehdään myös rakenneavauksia.

Kuntotarkastuksen tulos kertoo, miten laajaa kattoremonttia tarvitaan: onko vanha kate vielä korjattavissa käyttökelpoiseksi vai tulee ko halvemaksi uusia vesikate.

Katon korjaussuunnitelma pitää jättää kattoammatilaisen tehtäväksi, sillä onnistunut katon korjaussuunnitelma edellyttää kattomateriaalien, rakennustekniikan ja kattoturvallisuuden tuntemusta ja kokemusta alan töistä. Asiantuntijan toteuttamalla katon korjaussuunnitelmalla voidaan välttää kalliiksi tulevat virheet ja niiden korjaaminen tulevaisuudessa, sekä asumiseen ja rakennuksen muuhun käyttöön vaikuttavat ongelmat. ■

Haastateltava RI Jyri Peltoniemellä on 30 vuoden kokemus kattoalan töistä. Hän on myös mukana Kattoliiton teollisuustyöryhmässä ja teknisessä työryhmässä.



Punnittua tietoa katon suunnittelusta, rakentamisesta ja korjaamisesta

Kattoliitto ry:n Toimivat Katot -julkaisu on syntynyt kattourakoitsijoiden ja alan teollisuuden tiedon, kokemuksen ja ammattitaidon pohjalta. Julkaisun ohjeet ja vaatimukset edustavat hyvää rakentamistapaa ja toimivat suunnittelun ja toteutuksen kulmakivinä. Se julkaistaan Kattoliiton sivuilla pdf-muodossa ja sitä päivitetään säännöllisin välein.

Toimivat Katot -julkaisun rakenne on 2000-luvulla vakiintunut kattomuodon mukaiseen jakoon loiviin ja jyrkkiin kattoihin. Molempien kohdalla käydään läpi keskeiset katon suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät asiat samoin kuin yleiset käytössä olevat kattemateriaalit erityispiirteineen. Lukuisat detailjiirrokset ja materiaalikohtaiset laatuvaatimustaulukot helpottavat kirjan käyttöä ja oikean tiedon etsimistä.

Julkaisussa on näiden lisäksi ohjeita kattosanerakukseen, kattourakan sopimusmenettelyyn ja katon huoltoon. Toimivat Katot -julkaisu on alan yhteinen kannanotto hyvään kattorakentamiseen ja hyödyllinen työväline jokaiselle, joka tavalla tai toisella on mukana katon rakentamisessa tai korjaamisessa – niin urakoinnin ammattilaiselle kuin työn tilaajallekin.

Lähde: Kattoliitto ry



Teksti: Salla Rajala

MITÄ PARVEKE- LASITUKSISSA TULEE OTTAA HUOMIOON?

Parvekelasitusten asentaminen onnistuu nykyään lähes jokaiseen taloon. Siihen tarvitaan kuitenkin lupa. Lisäksi asiantuntijat neuvovat pohtimaan, onko lasituksista enemmän hyötyä kuin haittaa.

Nykyään uusien rakennusten parvekkeille asennetaan lähes poikkeuksetta myös lasit. Nykyään lasitus tulee ottaa huomioon jo rakennuslupaa haettaessa.

– Lähtökohta on varsinkin uudessa rakentamisessa, että kaikki parvekkeet lasitetaan. Kun myönnetään uudelle rakennukselle lupaa, vaikka ei edes haluttaisi hakea lasitusta, yleensä edellytetään, että se on suunniteltu etukäteen, että sitten tulevaisuudessa, kun lasitustarve taloyhtiössä nousee, se on sinne mahdollista toteuttaa, Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan yksikön päällikkö **Salla Mustonen** kertoo.

Myös Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Stina**

Hyrynen muistuttaa, että parvekelasit vaativat melko usein toimenpideluvan. Esimerkiksi Tampereella lupa täytyy hakea, rakentamistapaohjeen pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta. Taloyhtiöltä lupa tulee kysyä aina, riippumatta kunnan säädöksistä.

– Tampereen kaupungin rakentamistapaohjeessa on kirjattu, että ulokeparvekkeita ei suositella lasitettavaksi tai katettavaksi. Näitä on tyypillisesti 50-luvun kerrostaloissa esimerkiksi Tampereella Kalevan alueella. Kalevan alueesta osa on myös rakennushistoriallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä rajoittaa julkisivumuutoksia, kuten mahdolliset muut suojelumerkinnot kaavoituksessa. »

”Nykyään uusien rakennusten parvekkeille asennetaan lähes poikkeuksetta myös lasit.

Vanhat talot hankalimpia

Arkkitehti Mustosen mukaan 1960-luvulla ja sen jälkeen rakennettujen talojen parvekkeet sopivat suurin osa hyvin lasitettaviksi.

– Aika monet 1960-luvun taloista onkin jo lasitettu. Mutta sitten, kun mennään 1950-luvulle ja on varsin pieniä kattamattomia ulokeparvekkeita, ne alkavat olla hankalampia. Jos niihin vedetään lasitus, se muuttaa rakennuksen ulkonäköä merkittävästi.

Tästä syystä Helsingin kaupungin ohjeistus on, että lasitettavan parvekkeen tulisi olla sisään vedetty. Silloin lasituksen vaikutus rakennuksen ulkonäköön on pienempi.

Mustosen mukaan kuitenkin myös ulokeparveke on usein mahdollinen lasitettava.

– Siinä pitää vain olla enemmän suunnittelua mukana ja miettiä, mitä se tarkoittaa rakennuksen ulkonäön kannalta.

Mustosen mukaan myös vanhempien rakennusten parvekkeiden lasituksesta tulee paljon kyselyitä. Hänen mielestään kannattaa toimia rakennuksen ehdoilla, vaikka rakennus on tehty asuttavaksi ja lasituksissa on kiistattomia hyötyjä.

– Kannattaa miettiä, että mikä niistä saatava hyöty on versus rakennuksessa olevat hienot erityispiirteet. Onko hyöty oikeasti sellainen, että kannattaa lähteä hienoja avoparvekkeita muuttamaan sen takia, että muutamana talvikukautena ei tarvitse luoda lunta?

Lasituksen kannalta haastavimpia ovat kattoterassit, jos niitä ei ole alun perin suunniteltu katettaviksi.

– Sinne pitää alkaa suunnitella kattamista samalla ja miettiä, miten lasitus saadaan istumaan.

Lasitusten asentamisen edellytyksenä on myös, että ne täytyy saada jotenkin tuettua.

Mitä hyötyä lasituksista asukkaalle on?

Suomen haastavissa sääolosuhteissa lasitukset ovat haluttuja.

– Eniten se on ehkä mukavuusasia, että tavarat ja kalusteet säilyvät kuivina eikä lumi sada parvekkeelle. Toki parvekkeen rakenteet ovat myös suojassa paremmin lasitusten kanssa, Mustonen sanoo.

Asunnon energiatehokkuuden kannalta lasituksilla on vain vähäinen merkitys. Mustonen painottaa, että parvekkeesta ei saa tehdä sisätilaa tai lämmintä viherhuonetta.

– Parvekelasituksen koko pointti on, että tilan pitää säilyä ulkotilana. Lasitettu parveke on siis pakkasilla ehkä muutaman asteen lämpimämpi kuin ulkoilma, mutta ei merkittävästi.

Mitään varsinaista haittaa parvekelasituksista ei ole. Mikäli lasituksia ei ole järkevää asentaa, johtuu se yleensä kaupunkikuvallista asioista.

– Kaikkiin rakennuksiin lasitukset eivät yksinkertaisesti sovi,

juuri 50-luvun rakennukset ja vanhemmat ovat vaikeampia, Mustonen tiivistää.

Mikäli asunnon parveke on etelään tai länteen, saattavat lasitukset tehdä siitä ja sen takana olevasta asunnosta todella kuuman paikan.

– Saatetaan tarpeettomasti lämmittää esimerkiksi olohuoneen ulkopuolella olevaa ilmaa. Silloin ikkunan avaaminen ei auta, jos parvekkeella on 80-asteista ilmaa.

Mustonen kuitenkin huomauttaa, että se on enemmän käytöön liittyvä asia eli lasit pitää vain osata avata oikeaan aikaan.

Lasitukset kestävät hyvin aikaa

Yleisesti ottaen parvekelasitukset ovat hyvin kestäviä. Mustosen mukaan rakennusvalvontaan tulee hyvin harvoin kyselyitä siksi, että lasit olisivat menneet huonoon kuntoon.

Nykyään parvekelasituksiin on saatavilla muun muassa suojakalvoja.

– Toki parvekelasit jo itsessään helpottavat asunnon lämpökuormaa kesäisin, mutta niihin saa myös aurinkosuojakalvoja, jotta itse parveke ei lämpenisi niin hirveästi, Hyryrynen kertoo.

Myös parvekekaiteisiin on saatavilla erilaisia kalvotuksia. Parvekelasit ovat nykyään yleensä avattavia, jotta niiden puhdistus ulkopuolelta onnistuu parvekkeelta käsin. Lisäksi useimmat mallit saa niputettua yhteen jommallekummalle puolelle parvekettä.

Mitä kaikkea parvekelasien valinnassa tulisi ottaa huomioon?

– Itse mieltäisin sitä, onko niihin huolto-osia saatavilla. Joillakin tuotevalmistajilla on myös huoltopalvelu. Myös se on tärkeää, että lasitus on helposti käytettävä ja sopii juuri omalle parvekkeelle, Hyryrynen sanoo.

Ota selvää taloyhtiön suunnittelusta

Usein taloyhtiöt hankkivat lasituksia yhteishankintana. Ennen omien lasien hankintaa Hyryrynen kehottaakin tiedustelemaan omalta taloyhtiöltä, voisiko yhteishankinta olla mahdollinen.

– Siinä voi säästää kustannuksissa, jos useampi osakas niitä yhdessä hankkii. Välillä, jos remonttien yhteydessä asennetaan lasituksia, ne saatetaan ottaa myös taloyhtiön vastuulle, jolloin kaikki huoltotoimenpiteet menevät myös taloyhtiölle.

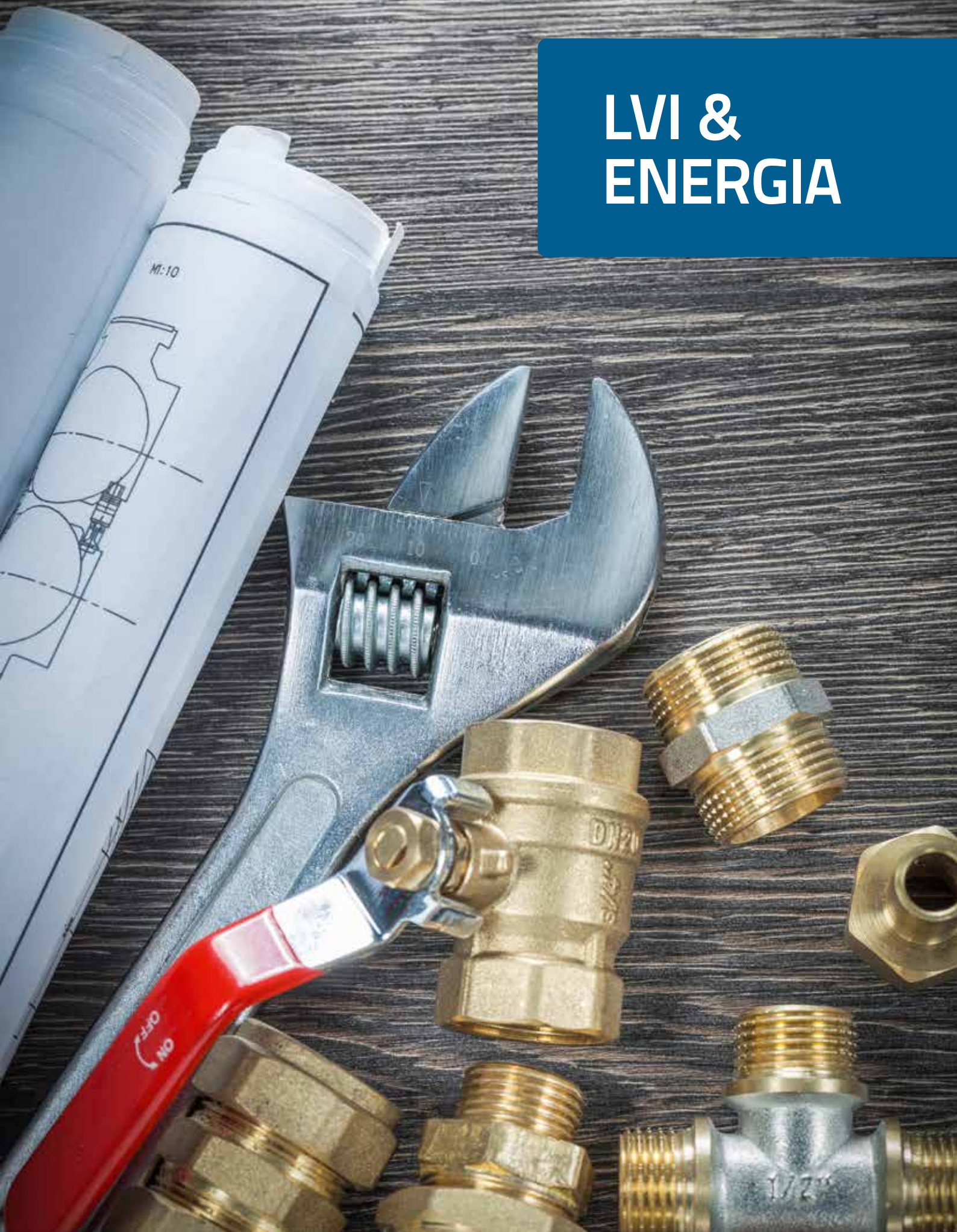
Hyryrynen neuvoo myös selvittämään, onko taloyhtiön parvekkeille suunnitteilla remonttia lähiaikoina. Jo hyvinkin pienissä korjauksissa täytyy usein vähintään irrottaa lasit ja asentaa takaisin.

– Usein jos tulee laajempia remontteja, missä pitää tehdä paikkauksia ja pinnoitteiden uusimista, laseja ei välttämättä pysty enää asentamaan takaisin, sillä parvekkeen mitat saattavat muuttua, kun betonin pintaan laitetaan lisää laastia. Jos ne ovat asukkaan asentamat parvekelasitukset, useimmiten irrotus ja takaisin asennus kuuluvat myös asukkaalle.

Mikäli asuu vuokra-asunnossa, ensimmäinen askel on kääntyä vuokranantajan puoleen ja selvittää, voisiko hän asentaa lasitukset.

– Aika moni niitä arvottaa ostovaiheessa ja vuokrauksessa. Jos on lasitettu parveke, se ehkä näkyy myös asunnon hinnassa tai vuokrassa. Sillä asiaa voi perustella vuokranantajalle, Hyryrynen vinkkaa. ■

LVI & ENERGIA





Teksti: Mari Pihlajaniemi

TOIMIVA ILMANVAIHTO ON OSA TALOYHTIÖN ENERGIATEHOKKUUTTA

Jopa kolmannes asuinrakennusten lämmitysenergian kulutuksesta saattaa kulua korvausilman lämmittämiseen. Ilmanvaihtoa voidaan kuitenkin tehostaa esimerkiksi parantamalla ilmanvaihdon ohjauksia ja tarkistamalla ilmamäärien säädöt kuntoon.

Ilmanvaihto koetaan yleisesti tärkeänä osana asuinrakennuksen asumisterveyttä ja -viihtyvyyttä. Sillä on kuitenkin tuntuva vaikutus myös rakennuksen energiatehokkuuteen.

Esimerkiksi kerrostalossa ilmanvaihto voi aiheuttaa tyyppillisesti noin 25–35 % talon lämmönkulutuksesta, kertoo asuinrakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian asiantuntija **Teemu Kettunen** Motivasta.

– Lisäksi koneellinen ilmanvaihto aiheuttaa merkittävän osan talon sähkönkulutuksesta, hän huomauttaa.

Ilmanvaihdon on taloyhtiön kuitenkin vaikea ryhtyä tinkimään – eikä sellainen olisi kannattavaakaan. Kettunen muistuttaa, että ilmanvaihdon tehtävänä on poistaa asunnoista kosteutta ja epäpuhtauksia sekä tuoda riittävä määrä ulkoilmaa rakennukseen siten, että sisäilman laatu pysyy terveellisenä ja viihtyisenä. Asunnon ilmanvaihdon pitää olla siis aina toiminnassa ja varmistaa riittävä ilman vaihtuvuus.

Puutteet ohjauksessa ja säädöissä aiheuttavat hukkaa

Energiahukkaa ilmanvaihdossa aiheuttavat Kettusen mukaan muun muassa lämmöntalteenoton puuttuminen tai sen huono hyötysuhde, heikot ilmanvaihdon ohjaukset, sekä liian suuriksi säädetyt ilmamäärät. Hukan taltuttamiseen on kuitenkin olemassa muutamiaakin keinoja:

– Ilmanvaihdon tehostusjaksot kannattaa säätää tarpeenmukaiseksi huomioiden mahdollisuuksien mukaan kohteen asukkaiden elämänrytmi. Ilmanvaihtojärjestelmä on syytä aika-ajoin tasapainottaa esimerkiksi kanavistojen puhdistuksen yhteydessä.

Hän huomauttaa, että myös asukkaiden käyttötottumuksilla on osansa ilmanvaihdon energiankulutuksessa.

– Esimerkiksi koneellisessa poistoilmanvaihdossa talvipakkasilla asunnon korvausilmaventtiilit kannattaa asettaa niin sanottuun talviasentoon, mikä pienentää vedon tunnetta.

Asukkaiden ohjeistaminen ilmanvaihdon käytöstä on siis kannattavaa. Kettunen vinkkaa, että taloyhtiöt voivat ladata tätä varten tarvittaessa esimerkiksi Motivan sivuilta käyttöönsä valmiita asukastiedotteita, joissa opastetaan eri ilmanvaihtojärjestelmien toiminnasta.

Vanhankin järjestelmän energiatehokkuutta voi parantaa

Uudet kerrostalot varustetaan Kettusen mukaan jo pääasiassa joko keskitetyllä tai huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa on hyvällä hyötysuhteella varustettu lämmöntalteenotto. Hän toteaa, että vanhan kerrostalon ilmanvaihto voidaan kuitenkin uudistaa koneelliseen tulo- ja poistoilmanvaihtoon esimerkiksi putkiremontin yhteydessä.

– Painovoimaiseen ja koneelliseen poistoilmanvaihtoon verrattuna sen keskeisiä etuja on lämmön talteenoton lisäksi se, että ilma saadaan huoneisiin esilämmitettynä ja tehokkaasti suodatettuna. Myös huoneistoihin ilmanvaihdon seurauksena syntyvä alipaine on pienempi.

Kettusen mukaan koneellisen ilmanvaihdon etuna on myös ilmanvaihdon parempi toimivuus kesäaikana, jolloin sisä- ja ulkolämpötilan välinen ero ei tuo riittävästi tehoa painovoimaiseen ilmanvaihtoon, vaan sen lisäksi vaaditaan ikkunatuuletusta. Hän tosin huomauttaa, että myös painovoimaisen ja koneellisen poistoilmanvaihdon korvausilmaventtiileihin on saatavilla eri tasoisia suodattimia.

– Koneellisen poistoilmanvaihdon energiatehokkuutta

»

LUOSIIVOUS
PUHDAS VALINTA

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMIEN
PUHDISTUKSET • MITTAUKSET • SÄÄDÖT



Olemme Oulun talousalueella huoltaneet yli 640 Asunto Oy kohdetta!

KYSY TARJOUS!
P. 045 201 3010
MARKUS KOKKO
www.luosiivous.fi

**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



**Parhaat tekniset ratkaisut
korjaushankkeisiin**

**Kannattavimmat keinot
energiatehokkuuteen**

Granlund Oulu on talotekniikkaan erikoistunut, kokonaan työntekijöidensä omistama kotimainen asiantuntijatalo. Tarjoamme luotettavaa yhteistyötä vuosikymmenten kokemuksella.



» granlund.fi

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

voidaan parantaa merkittävästi myös asentamalla ilmanvaihtoon lämmöntalteenotto, josta lämpö siirretään edelleen lämpöpumpun kautta tilojen ja käyttöveden lämmitykseen.

Ilmanvaihdon ohjaus auttaa torjumaan energiahukkaa

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

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

– Kerrostalon koneellista ilmanvaihtoa voidaan ohjata tarpeen mukaisesti ja parhaimmillaan huoneistokohtaisesti, eli asukas voi pienentää ilmanvaihtoa silloin, kun asunto on tyhjiillään ja tehostaa esimerkiksi suihkun tuoman kosteuden kuivattamiseksi.

Hän lisää, että ohjausta voidaan tehdä manuaalisesti tai myös automaatiolla esimerkiksi kosteus- ja hiilidioksidiantureiden antaman tiedon perusteella. Huoneistokohtainen ilmanvaihdon ohjaus on mahdollista toteuttaa myös keskitettyyn tulo- ja poistoilmanvaihtoon.

– Energiatehokkuutta parantavaa automaatiikkaa voidaan lisätä myös ulko-oven viereen asennettavalla kotona-pois kytkimellä, millä asetetaan helposti kodin tekniikka ilmanvaihtoiheen poissaolotilaan. Kotona-pois kytkimeen voidaan liittää ilmanvaihdon ohella myös esimerkiksi lieden virran sammuttaminen ja huoneiden lämpötilan ohjausta.

Ilmanvaihdon toimintaan vaikuttaa myös rakennuksen vaipan tiiviys. Kun rakennus on tiivis ja lähes kaikki ilma kulkee ilmanvaihtojärjestelmän kautta, ilmanvaihtoa pystytään hallitsemaan helpommin. Taloyhtiön kannattaakin siis seurata esimerkiksi ovien ja ikkunoiden tiivisteiden kuntoa säännöllisesti ja uusia ne tarpeen mukaan.

Ilmanvaihtoa voi päivittää muiden remonttien yhteydessä

Vanhan ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi voisi olla Kettusen mukaan kustannustehokasta toteuttaa putkiremontin yhteydessä. Hän toteaa investoinnin olevan mittava, mutta sillä myös saavutetaan konkreettisia etuja:

– Uudistuksella on energiatehokkuuden ohella asumisen laatua parantava vaikutus.

Esimerkiksi poistoilmalämpöpumpun asentaminen koneellisella poistoilmanvaihdolla varustettuun taloon on ihanteellista toteuttaa kaukolämmön alajakokeskuksen uusimisen yhteydessä, jolloin näiden yhteistoiminta voidaan huomioida paremmin.

– Luonteva hetki tähän on myös vanhan ilmanvaihtokoneen uusimisen yhteydessä.

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

Laitteet uusimalla parempi hyötysuhde

Taloyhtiön kannattaisi Kettusen mukaan harkita huoneistokohtaisen tulo- ja poistoilmanvaihdon ilmanvaihtokoneiden uusintaa viimeistään siinä vaiheessa, kun laitteet ovat yli 20 vuotta vanhoja ja niissä alkaa esiintyä vikoja tai merkittävää laakerointien kulumista ja kohonnutta äänitasoa.

– Joissain tapauksissa käyttöikää voidaan pidentää yksinkertaisesti puhaltimien laakeroinnit uusimalla.

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

– Vastaavasti yli 20 vuotta vanhojen keskitetyn tulo- ja poistoilmanvaihdon ilmanvaihtokoneiden uusimista kannattaa harkita huoltotarpeiden kasvaessa etenkin, jos niiden hyötysuhteet eivät ole alunperinkään olleet parhaasta päästä.

Ilmanvaihdon energia- tehokkuuden muistilista:

- Säädä pesuhuoneen lautasventtiili pienemmälle talviaikana painovoimaisessa ilmanvaihdossa.
- Säädä tuloilmaikkunan venttiili talviasentoon lämmityskauden ajaksi.
- Säädä koneellisen ilmanvaihdon puhallusnopeutta tarpeen mukaan.
- Ohita lämmöntalteenotto kesäkaudella ja palauta se käyttöön heti kesähelteiden jälkeen.
- Aseta tuloilman sisäänpuhalluslämpötilan arvo oikein eli vedon tunne huomioiden mahdollisimman alhaiseksi.
- Vaihda moottorit tasavirtamoottoreiksi, niin puhallin käyttää vähemmän energiaa.
- Eristä ilmanvaihtokanavisto. ■

Lähde: Motiva



Teksti: Elina Salmi

ELEMENTTISAUMOJEN UUSIMINEN AJOISSA SÄÄSTÄÄ RUTKASTI RAHAA

Suomessa on runsaasti betonielementtitaloja, joissa yksi erittäin tärkeä kunnossapitokohde on elementtien sekä niihin liitettyjen ikkunoiden ja ovien väliset saumat. Huonokuntoinen sauma aiheuttaa lämpövuotoja, rumentaa taloa ja pahimmillaan aiheuttaa sisäilmaongelmia. Siksi saumoista kannattaa pitää hyvää huolta.

Betonielementtitaloja rakennettiin erityisen runsaasti 60-70-luvuilla, jolloin asunnoista oli huutava pula ja koteja piti saada valmiiksi nopeasti. Talotyyppi on meillä varsin yleinen ja elementtejä käytetään edelleenkin paljon.

Elementtitalossa tiivistettäviä saumoja on paitsi elementtien välissä, myös esimerkiksi ikkunoiden ja ovien ympärillä.

- Elementin ulkokuori elää lämpövaihteluliikkeestä ja siksi elementtien välissä olevan materiaalin pitää olla joustava, jotta se kestää rakenteiden lämpöliikkeet. Saumoissa käytettävällä materiaalilla

on oma elinkaarensa. Aikaa myöten joustavuus loppuu ja saumauksessa käytetty tuote alkaa rakoilla tai repeä, kertoo Suomen Rakenussaumausyhdistys ry:n puheenjohtaja **Heikki Kivijärvi**.

- Elementtisauman oletettu elinkaari on 15 vuotta, mutta elinkaa-reen vaikuttaa myös julkisivumateriaali ja sääolosuhteet. Aggressiivisissa olosuhteissa saumoja voidaan joutua uusimaan lyhyemmällä aikavälillä. UV-säteily on pahin saumausmateriaalin haurastuttaja ja esimerkiksi klinkkeripinnoitteisella julkisivulla auringonpuoleisella seinällä säteilykuormat saattavat olla niin suuria heijastavassa pin-

»



Aktiivista ja asiantuntevaa suunnittelu- ja valvontapalvelua!

SVAPA
SUUNNITTELU JA VALVONTA

MYÖS ULKOSEINIEN KENGITYSKORJAUKSEN SUUNNITTELU, KUNTOTARKASTUKSET, ENERGIATODISTUKSET JA KOPIOINTIPALVELU.

050 529 0012 - www.svapa.fi

nassa, että sauma kovettuu jo selvästi lyhyemmässä ajassa.

Joskus voi käydä niinkin, että sauman korjaus tulee ajankohtaiseksi jo ensimmäisen kylmän kauden jälkeen saumausajankohdasta lukien siksi, että saumaustyö on rakennusvaiheessa tehty väärin tai huolimattomasti. Sauman tartuntapintoihin ei ole kiinnitetty riittävää huomiota, jolloin saumaussmassa irtoaa elementin reunasta tai saumaustyö on muutoin tehty epäammattimaisesti.

Järkevin ja edullisin julkisivutyö, joka taloyhtiön kannattaa tehdä

Saumojen uusimisen kanssa ei kannata vetkutella. Hapristuneen sauman välistä sadevesi saattaa päästä elementin sisällä olevaan eristetilaan eikä siellä tietenkään saisi olla kosteutta. Kastuessaan eriste menettää lämmöneristävyytensä ja ennemmin tai myöhemmin johonkin kohtaan saattaa alkaa muodostua homea.

Jos remonttia lykätään niin, että vahinkoja pääsee syntymään, voivat kustannukset olla moninkertaiset verrattuna siihen, että saumat olisi uusittu ajoissa.

Koska saumat sitten pitäisi uusita? Yksi mittari on se, kauanko aikaa edellisestä saumojen uusimisesta on kulunut. Toinen on silmämääräinen tarkastelu. Jos saumoissa alkaa näkyä halkeamia tai muita vaurioita, on aika toimia.

- Kaikkein paras toimintatapa on ottaa saumausammattilaiseen yhteyttä ja pyytää tältä tilanteen kartoitusta. Hän osaa määritellä senhetkisen tilanteen ja pystyy myös antamaan arvion siitä, milloin saumat pitäisi uusita.

- Muistuttaisin vielä, että ajoissa tehty saumaustyö on yksi järkevimpiä ja edullisimpia julkisivutöitä, mitä taloyhtiössä kannattaa tehdä, muistuttaa Kivijärvi.

Saumojen uusimisen yhteydessä kannattaa yleensä korjauttaa myös elementtien mahdolliset pintavauriot, jolloin julkisivu pysyy siistinä ja talo säilyttää arvonsa.

Saumaustyö kuuluu ammattilaiselle

Vanhojen saumojen turvallinen purkaminen edellyttää niiden mahdollisesti sisältämien haitta-aineiden takia erityistä osaamista.

Valitettavan usein saumaustöitä tekevät kuitenkin henkilöt, joilla ei ole riittävää alan osaamista ja kokemusta eikä tietoa käytettävistä materiaaleista tai menetelmistä.

Suomen Rakennusmaausyhdistys on mukana järjestämässä rakenteiden saumaajan henkilösertifikaatti -koulutuksia, minkä suoritettuaan henkilöllä on valmiudet tehdä saumaustöitä ohjeiden

Elina Salmi



ja määräysten mukaisesti sekä hyviä rakentamistapoja noudattaen. Teoriaopetuksen lisäksi koulutukseen kuuluu aidolla työmaalla suoritettava näyttökoe.

- Rakenteiden saumaajan henkilösertifikaatti takaa, että henkilö osaa työnsä eikä häntä tarvitse työmaalla enää sen kummemmin tentata taidoista. Siksi kannattaakin aina tarkistaa, että saumaustyön suorittavalla henkilöllä on kyseinen koulutus suoritettuna.

- Ammattilaisen kädenjälki on siisti ja kestää kriittisen tarkastelun vielä vuosien jälkeenkin. Lisäksi tiiviit, oikein tehdyt saumat parantavat rakennuksen energiataloutta ja pidentävät sen elinkaarta.

Nykyiset saumaussmassat ovat turvallisia käyttää

Saumaussmassoissa ei ole koskaan ollut asbestia, mutta sitä saatetaan tulla massan vieressä olevassa rakenteessa tai sauman mahdollisesti peittävässä pinnoitteessa. Näissä tapauksissa mahdollinen korjaustyö pitää suorittaa asbestipurkutyönä.

Takavuosina massoissa oli sen sijaan muita haitta-aineita, kuten PCB:tä ja lyijyä. Haitta-ainekartoitus olisikin syytä teettää vanhoista saumaussmassoista ennen niiden uusimista.

Kaikki tämän päivän elementtisaumausmateriaalit ovat laadukkaita, turvallisia sekä joustavaksi tehtyjä. Oikea saumaussmassa valitaan aina käyttökohteen mukaan. Esimerkiksi lasijulkisivuissa käytetään useimmiten silikonipohjaisia materiaaleja, koska niiden UV-kesto lasin vieressä on muita vaihtoehtoja parempi. Nykyään on myös vaihtoehtoisia materiaaleja julkisivujen saumaustöihin. Paisuvat nauhamateriaalit ovat myös tätä päivää. Usein julkisivumateriaalit ja pinnoitteet ovat laadultaan sellaisia, ettei perinteinen saumaussmassa tartu niihin, joten paisuva nauha saumaustuotteena saattaa olla ainoa oikea tapa tehdä kestävä ja toimiva sauma.

USP saumaa rautaisella ammattitaidolla

Uudenmaan Saumauspalvelu, tuttavallisemmin USP, on rakennusalan erityisosaaja, joka tarkastaa ja tekee pääasiassa elementtisaumauksia. USP:n ammattilaiset hallitsevat myös kokonaisvaltaiset palokatkotyöt ja siltojen rakentamisen.

Suomessa on runsaasti betonielementtitaloja ja niissä kilometrikaupalla saumoja, jotka tarvitsevat määrävälein huoltoa. Elementtien välinen liikuntasauama on saumattu elastisella saumausaineella, joka ajan myötä menettää elastisuuttaan ja alkaa halkeilla.

– Elementtisauman keskimääräinen kestoikä on noin 15 vuotta. Ilmasto ja muut olosuhteet vaikuttavat sen kestoan. Esimerkiksi meren läheisyydessä, tuulisella paikalla tai eteläisellä seinustalla alttiina UV-säteilylle olevien saumojen kestoikä voi olla lyhyempi. Jos sauma halkeaa tai irtoaa elementistä, voi rakenteisiin päässyt kosteus aiheuttaa mittavia vahinkoja, muistuttaa yrittäjä **Simo Lehtomäki**.

– Siksi saumat kannattaa tarkastaa määräajoin ja uusia tarvittaessa. Pääosa töistämme on juuri elementtisaumojen tarkastuksia ja uusimisia, erityisesti Oulun toimipisteen alueella. Lisäksi teemme saumoista haitta-aineiden, kuten lyijyn ja PCB:n kartoituksia. Toinen toimipisteemme Kuhmossa tekee erityisen paljon siltatöitä.

USP:n päätoimialaa ovat siis erilaiset elementtisaumat, kuten julkisivujen uudis- ja uusintasaumat, liikuntasaumat, äänieristys- ja akryylisaumat sekä läpivientien tiivistykset.

Rakennuksen sisäpuolisia tiivistyksiä tehdään toisinaan myös teippaamalla.

– Myös kylpyhuoneiden silikonisaumat täyttävät kalenterimme. Useimmiten silikonisaumauksia tehdään talvisin, sesongin ulkopuolella.

Saumojen uusimisessa ei ammattilaisella kauaa nokka tuhise. Vanha sauma poistetaan, saumakohta hiotaan, tarkastetaan eristeiden kunto ja saumataan uusi sauma. Kaikki työ tehdään ulkona henkilönostimilla, joten erillisiä telineitä tarvitsee harvemmin pystyttää eikä asukkailla juurikaan aiheudu häiriöitä.

Elementtisaumajalla on oltava vankka ammattitaito ja se tietysti löytyy kaikilta USP:n ammattilaisilta. Yritys pitää henkilökunnan osaamista yllä koulutuksin. Asiakkaat ovat myös kiitelleet USP:tä aikatauluissa pysymisestä ja lyömättömyydestä palvelusta. Ilmankos toisakymmentä vuotta toimineella USP:llä on uskollinen kanta-asiakkaiden joukko.

USP osaa myös palokatkotyöt, siltojen rakentamisen ja kirvesmiestyöt

– Lähinnä uudisrakennuksilla meillä on tilausta palokatkotöissä, joita tekevät sertifioidut asentajamme. He huolehtivat niiden suunnittelusta, toteutuksesta ja dokumentoinnista asianmukaisesti, toteaa Lehtomäki.

Siltatyömailla USP:n ammattilaiset ovat erikoistuneet muun muassa raudoituksiin, muotituksiin ja betonitöihin. Asentajilla on tietysti silloilla vaadittavat tie- ja työturvakortit.

USP:n palkkalistoilla on myös useita rakennustyöntekijöitä, joilta taipuvat erilaiset kirvesmiestyöt, kuten puurunkojen ja betoni-muottien rakentaminen, levyttäminen ja lämpöeristeet, ovien ja

ikkunoiden asentaminen sekä erilaisten puuaitojen ja terassien rakentaminen.

USP palvelee asiakkaita ympäri Suomen, mutta pääosin laajasti Oulun, Kainuun, Savon sekä Lapin alueella.

Joku voi ihmetellä yrityksen nimeä. Millainen tarina sen taakse kätkeytyy, Simo Lehtomäki?

– Minun ja Kuhmosta käsin silta- ja kirvesmiestyötä pyörittävän yhtiökumppanini Jukka Liukkonen juuret ovat Kainuussa. Olimme vuosia sitten Helsingissä töissä, mutta kun emme siellä tarpeeksi hyvin viihtyneet, palasimme takaisin tänne ylös. Jotenkin sitä tuntee itsensä pohjoisen ihmiseksi. Olimme kuitenkin ehtineet siellä etelässä perustaa Uudenmaan Saumauspalvelun ja koska sillä oli y-tunnus, oli töitä helppo käynnistellä täällä ilman viiveitä. Nimi sitten vaan jotenkin jäi. Nykyään uspi onkin jo puhekielenä rakennuksilla tuttu, joten mitäpä nimeä enää vaihtamaan, naurahtaa Lehtomäki.

Nordic Growth Media



UUDENMAAN SAUMAUSPALVELU OY

OULUN TOIMIPISTE
Karhunkedontie 6 V 10,
90420 Oulu
www.uspsauma.fi

Petteri Yli
Työnjohto, Oulu
Uusintasaumat ja
tarjouslaskenta
050 471 8837
petteri@uspsauma.fi

Simo Lehtomäki
Elementtisaumat,
palokatkotyöt
040 583 9489
simo@uspsauma.fi

KUHMON TOIMIPISTE
Huoltotie 13, Kuhmo

Jukka Liukkonen
Silta- ja kirvesmiestyöt,
uudisrakentaminen
044 322 7532
jukka@uspsauma.fi



KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



PALVELUT JA ASUMINEN





Teksti: Elina Salmi

RAPPUKÄYTÄVÄN SIISTEYS LUO ENSIVAIKUTELMAN TALOYHTIÖSTÄ

Siivous on siitä jännä asia, että se yleensä huomataan vasta sitten, kun se on jätetty tekemättä tai tehty huonosti. Laadukkaasti hoidettu siivous on kuitenkin oleellinen viihtyvyyden ja vaikkapa sisäilman kannalta. Ei siis ole yhdentekevää, kuka puhdistaa taloyhtiön porrashuoneet ja yhteiset tilat.

– Mielestäni hintaa tärkeämpi kriteeri siivoustyötä ostettaessa on se, millaista laatutasoa halutaan eli millainen puhtaustaso ja paikkojen edustuksellisuus halutaan ylläpitää. Se vaikuttaa myös siivoustiheyteen, sanoo Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**.

– Kun on löytänyt hyvän yhteistyökumppanin, siitä kannattaa pitää kiinni eikä kilpailuttaa vuosittain vain kilpailuttamisen vuoksi. Hinnanvaihtelut ovat kuitenkin pieniä verrattuna taloyhtiön kokonauskustannuksiin. Mieluummin kannattaa lähteä kehittämään yhteistyötä.

Mattila kertoo, että lähivuosina puhtauspalvelualalta tulee katoamaan kymmeniätuhansia työntekijöitä. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että tulevaisuudessa tulee olemaan paikkakuntia, joissa asukkaat joutuvat siivoamaan taloyhtiön itse, koska ulkoa ostettavaa palvelua ei yksinkertaisesti ole tarjolla. Tai jos on, hintataso tulee nousemaan, koska ei ole kilpailevaa tarjontaa.

– Me puhtausalalla haluamme opettaa kansaa jo ennalta ammatilliseen siivoukseen. Tulevaisuudessa taloyhtiöiden siivouskomerot voisi varustella sillä tavalla, että niissä on kaikkien saatavilla välineet ja koneet. Silloin talon asukkaat voivat itse siivota vaikkapa oman kerroksensa tasanteet, visioi Mattila.

Kerran päivässä vai kerran viikossa?

Siivottavien tilojen likaantumiseen – ja sitä kautta siivoustiheyteen – vaikuttavat monet tekijät. Tärkeimpiä ovat asukasmäärä sekä porrashuoneiston koko ja pintamateriaalit eli millaiselle rasitukselle pinnat joutuvat. Yhtä oleellista on taloyhtiön sijainti. Vilkaasti liikennöidyn kadun varrella sijaitsevan talon porrashuoneeseen kulkeutuu luonnollisesti enemmän ja erilaista likaa kuin vaikkapa metsän tai puiston kyljessä sijaitsevan talon porrashuoneeseen.

Pihan katemateriaali ja kiinteistönhuollon toimivuus vaikuttavat myös. Sora- tai hiekkapiha tuottaa tietysti enemmän siivottavaa sisällä kuin asfaltoidut tai vaikkapa laatoitetut kulkuväylät.

Lisäksi siivoussopimuksen piiriin kuuluvat yleensä yhteiset tilat, kuten saunat, kellaritilat ja kerhohuoneet. Niille pitää määritellä omat kriteerit tiheydestä ja laatutasosta.

Iso osa siisteyttä syntyy heti ulko-ovella

Kahdeksankymmentä prosenttia sisääntulevasta liasta tulee ihmisten mukana kengissä ja kahdeksankymmentä prosenttia siitä pystytään pysäyttämään heti ovelta hyvällä tuulikaappisuunnittelulla, kuten ritilöinnillä, jalkaharjoilla ja matotuksella.

– Matotusten vaihtotiheyden kannattaa kiinnittää huomiota. Maton tulee olla riittävän imukykyinen sisään tulevan likamassan mukaan. Mattojen vaihtoväliin vaikuttaa tietysti myös vuodenaika. Kesällä likaa kulkeutuu sisälle vähemmän, syksyn ja kevään kurakelien aikaan enemmän, toteaa Mattila.

– Asukkaita voi lisäksi opastaa käyttämään jalkaharjoja ja mattoja – siis simppelellä pyyhkimään kenkensä sisään tullessa. Se on ratkaisevan tärkeä osa porrashuoneiden siisteyttä.

Huolella tehty siivous vaikuttaa myös sisäilman laatuun

Tavallisessa taloyhtiössä riittää yleensä niin sanottu perussiivous. Se tarkoittaa sitä, että kovat pinnat nihkeäpyyhitään ja kaikeet sekä muut kosketuspinnat, kuten esimerkiksi hissien napulat, pyyhitään. Kosketuspintojen puhtaus on hygieniasyistä tärkeää ja vielä tärkeämpää silloin, kun on epidemioita liikkeellä.

»

Puhdasta Fixusti!

Tarjoamme pesulapalveluitamme kotitalouksille ja yrityksille.

- VESIPESTÄVÄT MATOT • PÄIVÄPEITTEET • KENGÄT YM.
- PETAUSPATJAT • TYÖASUT • SIIVOUSPALVELUT
- PEITOT • VAATTEET

Meillä voi teettää avaimia
Abloy Classic, Ura Profile,
Exec/Ovia

**NYT MYÖS
OMPELUPALVELU!**

**PESULAPALVELU
PESU-FIX**

Revontie 2, Haukipudas
044 571 3052
Olemme auki: ti-to 12–17

KOTIKATU

KIINTEISTÖPALVELUT

oulu@kotikatu.fi • 010 420 000 • kotikatu.fi



TALOYHTIÖIDEN, KIINTEISTÖJEN JA YRITYSTEN

SIIVOUSKUMPPANI

OULUN SEUDULLA!

Teemme asiakkaan tarpeeseen perustuen sekä säännöllistä ylläpitosiivousta että kertaluonteisia siivouskeikkoja.

Olemme raikas ratkaisu niille tahoille, jotka hakevat laadukasta ja luotettavaa siivouspalvelua järkevään hintaan. Toimiva, tehokas siivous on paras käyntikorttimme – ja työn jälki puhuu puolestaan.

Räätälöimme siivouspalvelut
täysin asiakkaan tarpeiden mukaan
– ota yhteyttä, niin jutellaan lisää!

 **Tuplaluuta**

www.tuplaluuta.fi

p. 050 518 2408 | info@tuplaluuta.fi



Toimisto
Kiinteistö- ja
koneurakointipalvelut
045 113 7929

Remonttipalvelut
0400 685 302

Siivouspalvelut
040 588 7850

PÄIVYSTYS 24H/VRK ☎ 0400 685 302

www.kukkohvipalvelut.fi
email: info@kukkohvipalvelut.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



Ilmastointi tuottaa hiukkaslikaa. Se näkyy tiloissa pölynä ja leijuu joka paikkaan. Siksi on aika ajoin kiinnitettävä huomiota myös niin sanottuihin yläpölyihin, kuten valaisimiin ja kattoihin. Muita harvemmin tehtäviä siivouksia ovat ilmastointikanavien ulkopuolinen puhdistus ja ikkunoiden pesut.

Lattioiden vuosittaisesta vahauksesta pyritään koko ajan eroon ja uusissa taloissa lattiamateriaalit on yleensä valittu niin, ettei niitä tarvitse vahata. Jos kuitenkin lattiapinnat halutaan suojata erityisen tarkoin ja likakuorma on suuri, on vahaus edelleen perusteltua.

Huomionarvoista on, että laadukas siivous ehkäisee ja vähentää jo olemassa olevia sisäilmaongelmia. Ammattitaitoisesti ja huolellisesti tehty siivous vähentää pinnoilta ilmaan nousevan pölyn määrää, erilaisia allergeeneja on vähemmän ja taloyhtiön tilat säilyttävät arvonsa.

Jos on pakko vaihtaa puhtauspalvelujen tuottajaa

Pidempään jatkuva yhteistyö taloyhtiön ja siivouspalvelujen tuottajan välillä hyödyttää molempia osapuolia. Luottamus yhteistyöhön on ajan kuluessa rakentunut ja palveluntuottaja pystyy paremmin arvioimaan siivouksen tiheystarvetta. Yhteistyössä taloyhtiön edustajan ja palveluntuottajan kanssa tehdään aika ajoin laatukierrokset ja varmistetaan niiden avulla siitä, että yhteistyö jatkuu tulevaisuudessakin.

Toisinaan tulee tarve vaihtaa puhtauspalvelujen tuottajaa. Vanha saattaa lopettaa tai siivoustyön laatuun ei olla tyytyväisiä. Miten löytää uusi tilalle?

Puhtauspalvelujen kilpailuttamisen tavoitteena on laadukkaiden siivouspalvelujen hankinta. Laatu lähtee siitä, että molemmat osapuolet – sekä palvelun ostaja että palvelun tuottaja – ovat kiinnostuneita työn jäljestä. Jos laatu ei kiinnosta asiakasta, niin ei se hetken päästä välttämättä kiinnosta palveluntuottajaakaan.

Mitä enemmän tietoa kohteesta voi tarjouspyyntöön liittää, sen parempia tarjouksia voi saada. Ellei kaikkea tietoa ole kirjallisena, voi tarjoajia pyytää kohteeseen kartoituskäynnille.

Tarjouspyynnön palvelu- ja laatuvaatukset tulee laatia huolellisesti, sillä ne muodostavat perustan onnistuneelle tarjouskilpailulle ja sitä kautta pohjan toimivalle yhteistyölle. Sopimuksessa palveluntuottaja sitoutuu tiettyyn ennalta määrättyyn palvelu- ja laatutasoon.

Olenaisia ovat tietysti siivottavien tilojen perustiedot, kuten taloyhtiön sijainti, asukkaiden määrä ja siivottavien tilojen pinta-alat. Palveluntuottajalle tärkeää tietoa on myös se, mitä materiaalia lattiat ovat ja mikä on niiden kunto. Toivottu palvelu- ja laatutaso pitäisi pyrkiä määrittelemään mahdollisimman tarkasti ja realistisesti. Porraskäytävässä ei tarvita leikkaussalin puhtaustasoa.

Palvelua tarjoavalta voi ja pitää pyytää referenssejä jo pelkästään siksi, että kohteen koko ja palvelutarjoajan kyky tuottaa riittävät palvelut kohtaavat.

Puhtauspassin haltija osaa oleelliset asiat siivoustyöstä

Puhtausala on työvoimavaltainen ala ja sen tärkein laadunluoja on palveluntuottajan henkilöstö. Valtaosa, noin seitsemänkymmentä prosenttia alan työsuhteista on epätyypillisiä: määräaikaisia, osa-aikaisia tai tarvittaessa töihin kutsuttavia. Suuri osa tämän alan työntekijöistä on läpikulkumatalla seuraavaan ammattiin tai tekee siivoustyötä toisen työn rinnalla.

Siksi tarjouspyynnössä kannattaa pyytää selvitystä henkilökunnan ammattitaidosta. Läheskään kaikilta ei yllämainituista syistä löydy alan tutkintoa, mutta puhtausalalla on nykyään

”Vilkaasti liikennöidyn kadun varrella sijaitsevan talon porrashuoneeseen kulkeutuu luonnollisesti enemmän ja erilaista likaa kuin vaikkapa metsän tai puiston kyljessä sijaitsevan talon porrashuoneeseen.

mahdollista suorittaa puhtauspassi, joka on vastaavanlainen peruskoulutus kuin vaikkapa hygieniapassi ravintola-alalla. Vaatimusta puhtauspassista on viime aikoina alettu laittaa osaksi kilpailutuksia.

Puhtauspassi-koulutuksessa opiskellaan siivouksen perusosaamisen kannalta keskeiset asiat. Oppia saa muun muassa siitä, miten siivousvälineitä ja -tekstiilejä käytetään oikein, miten tehdään käyttöliuokset, miten koneet toimivat ja miten siivota hygieenisesti ja ergonomisesti.

Toisena kokonaisuutena perehdytään perussiivouksen oikeaoppiseen toteuttamiseen ja kaikkeen, mitä siitä pitää tietää, kuten esimerkiksi erilaisten pintamateriaalien oikeat hoito-ohjeet. Kaksi muuta osiota ovat perehdyttäminen ja perehtyminen sekä tiimitys.

Älä osta halpaa hintaa

Hälytyskellojen pitää soida silloinkin, jos joku tarjoaa oleellisesti muita halvempaa hintaa.

– Oleellisesti halvempi tarjous kannattaa aina kyseenalaistaa ja tarkistaa yrityksen taustat: onko esimerkiksi yhteiskunnalliset vel-

vollisuudet, kuten verot ja työnantajamaksut hoidettu asianmukaisesti, painottaa Mattila.

– Halvan hinnan taustalla saattaa olla jopa ihmiskauppaa. Puh-
tausalalla on ollut siitä joitakin – onneksi harvoja – esimerkkejä. Esiin on tullut tapauksia, joissa siivousalan esihenkilölle on tarjottu sievoisia summia tietyn henkilön palkkaamisesta. Ihmiset on tuotu maahan välittäjän omia kanavia pitkin ja he ovat joutuneet maksamaan matkastaan hurjia summia. Nämä pitää saada kokonaan kar-
sittua alalta ja siksi myös ostajalla on tässä kuviossa iso vastuu, että yhteiskunnallinen vastuullisuus toteutuu.

– Myös siellä taloyhtiön arjessa kannattaa pyrkiä luomaan siivoojiin jonkinlainen yhteys ja ottaa sopimuksissa esille se, että saadaan auditoida palveluntuottajan työntekijöitä.

Liian alhainen hinta ja henkilöstömitoitus voivat lisäksi kertoa siitä, että kohteen laadukkaaseen siivoukseen tarvittavaa aikaa ei ole osattu mitoitaa oikein. Väistämätön lopputulos on se, että työn laatu kärsii. ■

Artikkelin lähteinä on Sari Mattilan haastattelun lisäksi käytetty puhtausala.fi-sivustoa ja sieltä löytyvää Siivousalan ostajan opasta.



Olipa **PUHDISTUSHAASTE**
mikä tahansa, meillä on
siihen **RATKAISU!**

- Painepesurit
- Höyrypuhdistimet
- Pölynimurit
- Lattianhoitokoneet
- Tekstiilipesurit
- Huolto, tarvikkeet ja varaosat

KÄRCHER CENTER TIUSANEN

www.ouluntestikuva.fi

Puh. 010 229 6060

KÄRCHER

makes a difference



Teksti: Ulla Sirén

MEIDÄN NÄKÖINEN REMONTTI

Taloyhtiön yhteisten tilojen kunnostaminen palkitsee, vaikka koettelee joskus hermojakin.

Kun taloyhtiössä aletaan kaivata korjausta johonkin yhteiseen tilaan, kysymyksiä ja selvittettävää on vielä enemmän kuin yksityisellä osakkeenomistajalla. Joskus projektit siirtyvät pelkän riittävyyden takia, kun osakkailla on erilaisia näkemyksiä siitä, milloin ja miten jokin tila tulisi remontoida.

Kulut pitää jakaa, eikä lisämaksujen ottaminen yhtiövastikkeen ja omien lainanhoitokulujen päälle ole kaikille helppoa. Myöskään asuntosijoittajat eivät aina innostu remonteista, joiden hinta vähentää suoraan omaa tulovirtaa. Kaiken muun vaivan lisäksi remontin ajaksi voi joutua hankkimaan tilapäisasunnon, mikä lisää homman työläyttä asukkaiden kannalta. Onnistunut ja hyvin toteutettu peruskorjaus pienessä tai isossa tilassa on kuitenkin lopulta kaikkien osakkaiden ja asukkaiden etu. Mikään laki ei kiellä käyttämästä mielikuvitusta ja luovuutta ratkaisuissa. Siinä missä asunnosta tehdään omannäköinen, taloyhtiön tilasta voi remontoida meidän näköisen.

Arvo säilyy kunnostamalla

– Remonttien kanssa ei kannata odottaa kovin pitkään, toteaa johtava asiantuntija **Antti Heimlander** Raksystems Insinööritoimisto Oy:stä.

Taloyhtiölle kuuluu lakisääteinen vastuu pitää kunnossa talon rakenteita ja lämpö- ja vesijärjestelmiä, ja se vastaa myös erilaisten perusjärjestelmien, kuten sähkön, lämmityksen, viemärin, ilmanvaihdon ja tiedonsiirron kunnosta ja huoltamisesta. Jos perusasiat jäävät pitkäksi aikaa hoitamatta, loppulasku kasvaa. Pahimmassa tapauksessa viivyttely aiheuttaa vaurioita, joiden korjaaminen maksaa moninkertaisesti enemmän kuin alkuperäinen remontti.

Kalliskaan korjaus yhteisissä tiloissa ei yleensä kovin paljon vaikuta siihen, millaisen hinnan huoneistosta voi saada. Missään tapauksessa asunto-osakkeen hinta ei nouse samassa suhteessa, kuin



Käyttämällä kekseliäisesti telineitä ja hyllyjä varastoihin saa lisää tilaaja hyvän järjestyksen.

mitä remontti tuottaa kuluja. Sen sijaan remonttien laiminlyöminen nakertaa vähitellen asunnon arvoa.

– Remonttien tekeminen ajallaan on ainoa keino säilyttää talon arvo ja kunto. Muutenhan ajan kuluessa rakennuksen kunto heikkenee ja korjausvelka lisääntyy, Heimlander muistuttaa.

Taloyhtiön yhteisten tilojen remontoinnista päättää taloyhtiön yhtiökokous. Mikäli yli puolet kokouksessa paikalla olevista osakkaista kannattaa remonttia, se voidaan aloittaa, vaikka vähemmistö vastustaisi. Yhtiökokous vastaa myös remontin valvonnasta, joka ostetaan yleensä aina ulkopuolisena palveluna.

– Painottaisin huolellista suunnittelua ja sellaisen budjetin laatimista, jossa yllätyksetkin otetaan valmiiksi huomioon, koska melkein aina jotain odottamatonta tulee eteen. Taloyhtiöllä on oma vastuunjakonsa, josta kaikkien on hyvä olla selvillä, kun yhteistä projektia ryhdytään toteuttamaan. Jos suunnitelmat, laskelmat, ja urakoitsijoiden kilpailutukset tehdään huolella, lopullinen työ sujuu helpommin ja välttyään turhilta kiistoilta, Heimlander neuvoo.

Märkätilat ja putket yhdessä

On sentään olemassa yksi hyvä syy siirtää yhteisten märkätilojen peruskorjausta muutamalla vuodella, ja se on lähestyvä putkiremontti.

– Jos putkiremontti on lähitulevaisuudessa tulossa, ei tietenkään kannata ryhtyä korjaamaan saunoja ja pyykitiloja ennen sitä. Linjasaneeraus, jossa uusitaan kaikki tilat kerralla, aiheuttaa joka tapauksessa sen, että uusiakin pintoja ja kalusteita joudutaan yleensä purkamaan ja uusimaan, Antti Heimlander sanoo.

Vanhoissa rakennuksissa märkätilat sijaitsevat tavallisesti pohja- tai kellarikerroksessa, jolloin ilmanvaihdon kunnossapito on erityisen tärkeä osa tilojen huoltoa. Heimlander muistuttaa,

»

TaLep
Palvelut

*Asiakaslähtöistä
isännöinti- ja
tilitoimistopalvelua!*

Puh. 010 292 2830 • www.talep.fi

**AKTIIVISEMPAA ISÄNNÖINTIÄ
JO VUODESTA 1985**



Todistettu
vastuullista
isännöintiä

www.hlahti.fi
tomi@hlahti.fi
Torikatu 22 A, Oulu

**Maalaus- ja tasoitetyö
M. Suojanen Oy**



Pyydä
tarjous!

- Uudis- ja korjausmaalaus
- Tasoitetyöt
- Rappaukset
- Parvekesaneeraukset
- Julkisivutyöt

☎ 0400 682 581
www.maalausjatasoitetyo.fi



REMONTTIMYLLY

www.remonttimylly.fi



Kaunis sisustus ilahduttaa yhteisissä tiloissa, ja se voi syntyä yksinkertaisin keinoin. Pelkkä valaisimen paikka vaikuttaa paljon tilan viihtyisyyteen.



Yhteistilojen rapistuminen laskee kiinteistön arvoa ja kasvattaa korjausvelkaa.



että ilmanvaihto ei kuitenkaan ole vaikein tehtävä ratkaista kellarisaunojen sisäilmakysymyksessä.

– Maaperästä rakennuksen alta siirtyvä kosteus on huomionarvoisin asia sekä sisäilman laadun että pohjan rakenteiden kunnossa pysymisen kannalta. Se pitäisi saada hallintaan, vaikka ongelmaa ei välttämättä aina saada kokonaan poistettua, hän sanoo.

Erityisesti luovia ja yksilöllisiä ratkaisuja täytyy etsiä kanta-kaupunkien vanhoissa kivitlokortteleissa, joissa talot on rakennettu kiinni toisiinsa. Silloin kysymyksen eivätkä tule salaojitus ja perusmuurin vedeneristys, josta löytyy apua lähiökerrostalojen saneerauksessa.

Murtosuoja varastoihin

Joissakin taloyhtiöissä varkaudet ja ilkivalta ovat ikävästi kasvava ongelma, johon kannattaa yrittää varautua tilojen uudistamisen yhteydessä. Antti Heimlander toteaa, että tärkeintä on kiinnittää huomio tilan sisäänkäyntioven lukitukseen. Häkki-varastojen verkkoväliseinät ja riippulukot varas pystyy joka tapauksessa murtamaan, jos pääsee niille asti. Vaikka häkkien lukitukseen on nykyään olemassa riippulukkoja paremmin murtosuojattuja vaihtoehtoja, rautalankaverkon läpi pääsee yhtä helpoin keinoin kuin aina ennenkin.

Heimlander neuvoa uusimaan tai vähintään sarjoittamaan yhteisen tilan oven lukon, jos se on ollut pitkään vaihtamatta. Suurin ongelma ei nimittäin ole se, että lukkoja murretaan, vaan se, että niistä kuljetaan omilla avaimilla.

– Vanhoissa taloissa, joissa asukkaat ovat vaihtuneet monta kertaa, yhteen ja samaan tilaan voi olla olemassa satoja avaimia. Vaikka asukas pois muuttaessaan olisi palauttanut sovitun määrän avaimia, niitä on voitu asumisen aikana teettää lisää, ja seu-

raava asukas taas lisää. Jos ylimääräisiä ei palauteta, kukaan ei voi tietää, kenen hallussa niitä loppujen lopuksi on, hän muistuttaa.

Viihtyisyyttä väreillä ja valoilla

Säilytystilat, häkkivarastot, polkupyörävarastot ja kylmiöt ovat yhteisiä tiloja yksityistä omaisuutta varten, eikä niitä remontoitaessa ajatella viihtyisyyttä samassa määrin, kuin saunojen ja kerhohuoneiden saneerauksissa. Nykyaikaisilla pintamateriaaleilla on kuitenkin kohtalaisen helppo kohentaa vanhojen tilojen kolkkoa yleisilmettä – esimerkiksi epoksilattiaan on saatavissa monenlaisia väri- ja pintakuviövaihtoehtoja. Eihän varaston lattian ole pakko olla harmaa!

Ilmanvaihto ja kosteuden torjunta ovat tärkeitä myös sellaisissa tiloissa, joissa ihmiset eivät oleskele, sillä niissä säilytetään monenlaista tavaraa vanhoista tekstiileistä elektroniikkaan. Jotkut varastotilat on rakennettu väestönsuojiksi, joiden kunnossapitoon on omat sääntönsä ja vaatimuksensa. Värien, valaistuksen ja pintamateriaalien avulla voi silti lisätä viihtyisyyttä melkein tilaan kuin tilaan. Siisti ja valoisa yleisilme ei tee tilasta yksistään hauskan näköistä vaan myös turvallisemman tuntuisen.

Remontin yhteydessä – puhutaan sitten rappukäytävästä, varastosta tai märkätiloista – kannattaisikin kiinnittää huomiota valaistukseen ja väreihin sekä niiden yhteisvaikutukseen. Monet sisustussuunnitteluyritykset palvelevat yksityisten talouksien ohella yleistilojen saneeraajia, mutta jos taloyhtiön budjetti on ammattilaisen hyödyntämiseen liian niukka, vinkkejä voi etsiä vaikka verkosta ja alan kirjallisuudesta.

Yleistiloihinkin on nykyään saatavissa monenlaisia valaisimia. Seinäpintojen käsittelyyn on vaihtoehtoja sileälle maalipinnalle, ja useimpia maaleja on helppo sävyttää.

Jotkut taloyhtiöt kertovat suoraan hyödyntäneensä kierrätystä omissa remontissaan ja säästäneensä siten tuhansia euroja – ja samalla luoneensa persoonallista tunnelmaa. Muun muassa vanhan purkutalon seinäpaneeleista saatiin seinän pintamateriaali kellaritilaan, joka haluttiin muuttaa yhteiseksi oleskeluhuoneeksi.

Uusi käyttö turhalle tilalle

Säilytystilojen remontointi tarkoittaa usein muutakin kuin järjestelmien huoltoa ja pintojen korjausta. Jotkut tilat ovat voineet menettää alkuperäisen tarkoituksensa: jokin kylmävarasto tai kerhohuone ei vastaa nykyisten asukkaiden tarpeita, ja sinne on jäänyt lojumaan turhaa rojua. Silloin tilasta kannattaa suunnitella jotain uutta, josta kaikki hyötyvät.

Säilytysjärjestelmiä voi kehittää hankkimalla polkupyörille, suksille ja kelkoille seinään kiinnitetyt telineet, jolloin välineet pysyvät paikoillaan ja poissa lattioilta ainakin sellaisena vuodenaikana, kun niitä ei käytetä. Tai jos nurkissa horjuvat autonrengaspinot kyllästyttävät, asukkaille voi suunnitella yhteisen rengasvaraston telineineen ja nimettyine paikkoineen.

Joissakin vanhoissa taloyhtiöissä kellarit, mankelihuoneet ja muut sen tapaiset viime vuosisadan muistot on muutettu uudenaikaisiksi harrastustiloiksi. Niistä on rakennettu kuntosaleja tai sellaisia käsityö- ja askartelutiloja, joita asukkaat ovat toivoneet. Siten kerrostaloonkin pystyy hankkimaan vaikka kangaspuut tai nikkarointinurkan, joita ei voi sovittaa pieniin asuinhuoneisiin. Oma nuorisotila on yksi vaihtoehto varsinkin isoissa taloyhtiöissä, joissa uusia käyttäjiä on tiedossa, kun edelliset varttuvat ja muuttavat pois. Nuorisotilasta tulee onnistunut, jos aikuiset haluavat aidosti kuulla nuorten toivomuksia – esimerkiksi niin, että elektroniikkaa varten hankitaan riittävästi pihhoja. ■

KORJAUS- RAKENTAMISTA KIVIJALASTA VIIMEISEEN LISTAAN

restent

KORJAUSRAKENTAMINEN

041 505 5632 | yhteys@restent.fi
restent.fi



Pixabay

SÄHKÖ-VAITTINEN OY

Hakatie 14 90440 KEMPELE

- Sähköasennukset ja -suunnittelu
- Antenni- ja teleasennukset
- Lämpökuvaukset ja kaapeli näytöt
- Ilmalämpöpumput



010 292 1730 | 050 320 0899
www.sahkovaittinen.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

WWW.KIINTEISTORATKAISUT.FI

Taloyhtiöt vaativat enemmän – täyden palvelun valokuitu vastaa tarpeisiin

Valokuitu on nousemassa taloyhtiöiden uudeksi perusinfrastruktuuriksi – yhtä olennaiseksi osaksi arkea kuin sähkö tai vesi. Monet taloyhtiöt ovat ratkaisevassa vaiheessa verkkoyhteyksien päivittämisessä, ja samalla jatkuvasti muuttuvat sisäverkkoja koskevat säädökset tuovat epävarmuutta päätöksentekoon. Valintaa pohditaankin nyt erityisesti tulevaisuuden näkökulmasta.

Markkinoilla on tarjolla useita toteutusvaihtoehtoja, mutta kaikkien vaihtoehtojen tulevaisuuden vaikutukset eivät aina hahmotu hankintavaiheessa. Helpoimmalta ja edullisimmalta kuulostaa valokuituliittymän tuominen rakennuksen nurkalle, samalla hyödyntäen taloyhtiön olemassa olevaa sisäverkkoa. Tällainen ratkaisu voi kuitenkin rajoittaa yhteyden laatua ja skaalautuvuutta tulevaisuudessa.

– Taloyhtiöissä ei välttämättä ole tarkkaa käsitystä siitä, miten suuria vaikutuksia alkuvaiheen valinnoilla voi olla vuosien päähän. Jos sisäverkko ei tue nopeita yhteyksiä, ei kuidun tuomisella pihaan vielä saavuteta toivottua hyötyä, kertoo Lounean myyntipäällikkö **Timo Toivonen**.

Jatkuvasti kehittyvä ja vaikeasti ymmärrettävä digitaalinen infrastruktuuri on saanut taloyhtiöt valitsemaan palvelumuotoisen valokuidun.

Kokonaisvastuu yhdellä toimijalla

Täyden palvelun valokuitumalli on yleistymässä myös taloyhtiökentällä. Malli on tuttu omakotipuolelta, mutta se tarjoaa vastauksia myös taloyhtiöiden monitasoisiiin tarpeisiin. Täyden palvelun valokuitumallissa yksi toimija vastaa koko toteutuksesta. Taloyhtiöiden kannalta merkittävin etu on sisäverkkoihin liittyvien ratkaisujen siirtäminen palveluntarjoajalle, sekä toimituksen helppous.

Toimitus tapahtuu avaimet käteen -periaatteella; operaattori vastaa kaikesta, alkaen kitureitityksen suunnittelusta ja maanrakennustöistä aina huoneistojen pää-

telaitteisiin ja tarjottaviin palveluihin, kuten huoneisto-kohtaiset laajakaistapalvelut ja kaapeli-tv. Halutessaan yhtiö voi lisätä kokonaisuuteen myös Taloyhtiö WiFi -palvelun, jossa operaattori vastaa myös langattoman verkon toimivuudesta asunnoissa.

Täyden palvelun valokuitumallin etu ei ole vain tekninen, vaan se helpottaa myös hallinnollista työtä. Kun kaikki osat ovat saman toimijan vastuulla, vapautuu taloyhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä huomattava määrä koordinoitua, kilpailutuksia ja ongelmatilanteiden selvittelyä. Koko projekti voidaan viedä läpi yhdellä sopimuksella ja yhdellä yhteyshenkilöllä.

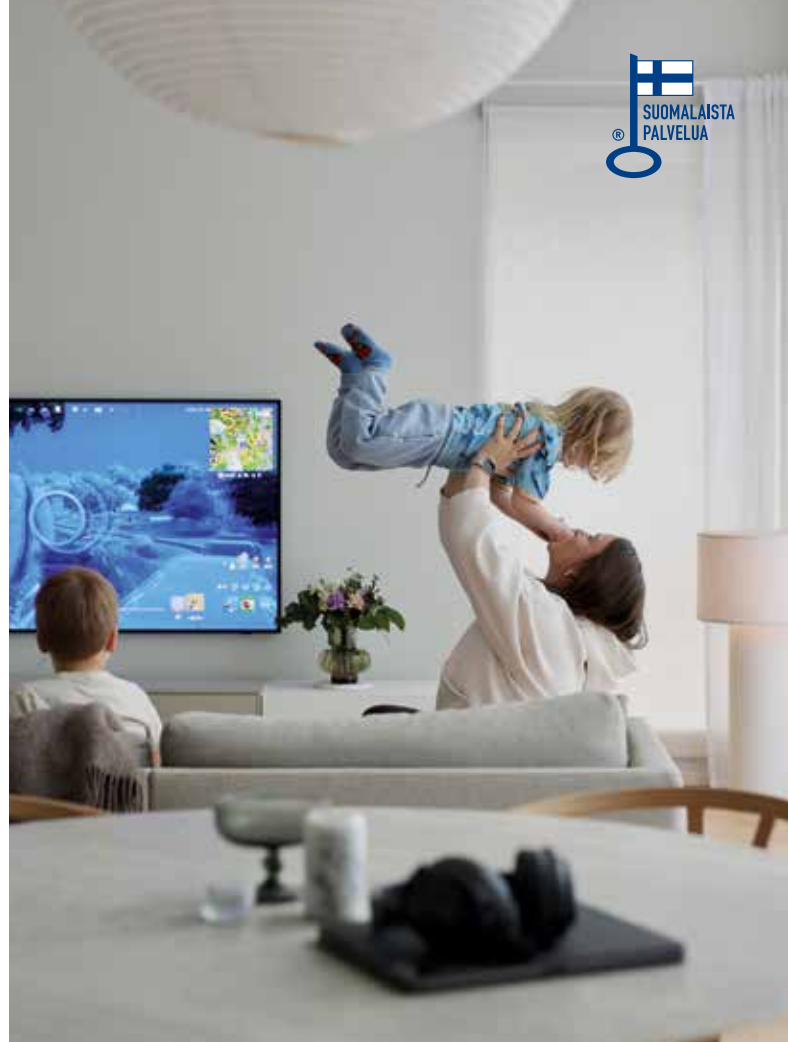
– Me näemme, että asiakkaat arvostavat läpinäkyvyyttä ja helppoutta. Kun kaikki toimitetaan yhdeltä toimijalta, myös vastuunjako on yksiselitteistä. Mahdollisissa ongelmatilanteissa asukkaat tietävät, mihin ottaa yhteyttä, eikä tarvitse miettiä, kuuluuko asia operaattorille, taloyhtiölle vai kiinteistönhoitajalle, Toivonen kertoo.

Tulevaisuuden kestävä ratkaisu

Tulevaisuudessa asuntokohtaiset verkkotarpeet kasvavat entisestään ja myös taloyhtiöillä itsellään on yhä enemmän verkkoriippuvaisia tarpeita, kuten etäyhteydellä valvottavat tekniset järjestelmät, ovipuhelimet, kameravalvonta tai energiankulutuksen seuranta. Täyden palvelun mallissa sisäverkko huolehditaan kattamaan myös nämä vaatimukset, mikä tekee siitä pitkäaikaisesti kestävästä investoinnista.

Taloyhtiöiden hallitukset saavat usein monimutkaiselta kuulostavalta ratkaisulta lopulta yksimielisen tuen, kun asukkailla selviää täyden palvelun valokuitumallin kokonaisvaltainen hyöty – kaikki verkkoyhteyksiin liittyvät asiat hoituvat yhdellä puhelinnumerolla ja vastaava hankintapäätös tehdään kerran sadassa vuodessa.

www.lounea.fi



Lounea
 VALOKUITU

Digi tuo tehokkuutta ja yhteisöllisyyttä

Tyhjinä seisovat yhteistilat, epäselvyydet varauksissa ja viestinnän katkokset heikentävät taloyhtiön toimivuutta ja yhteisöllisyyttä.



Kun tilat ovat helposti varattavissa ja tieto kulkee saumattomasti, asukkaat osallistuvat aktiivisemmin ja taloyhtiöstä tulee elävämpi ja viihtyisämpi. Digitaaliset ratkaisut ovat avain tehokkaaseen tilanhallintaan ja toimivaan naapuriyhteisöön.

Taloyhtiöllä ei ole varaa jäädä digin ulkopuolelle

Taloyhtiön yhteistilat ovat arvokas resurssi, mutta jäävät monesti vajaakäytölle. Miksi? Koska tilan varaaminen on hankalaa, ohjeet eivät tavoita asukkaita, ja varauskalenterin ylläpito on työlästä. Kun yhteisiä tiloja ei käytetä aktiivisesti, menetetään mahdollisuus tukea yhteisöllisyyttä ja hyödyntää olemassa olevia resursseja tehokkaammin.

Digitaalinen varauskalenteri osana asukas-sovellusta tekee tilojen hallinnasta sujuvaa ja läpinäkyvää. Asukkaat voivat varata saunan, kerkhotilan tai pesutuvan muutamalla klikkauksella, ja käytännöt pysyvät selkeinä kaikille. Integroitu maksutoiminto mahdollistaa myös maksullisten tilojen helpon käytön ilman turhaa hallinnollista työtä.

” Asumisen palvelualusta vähentää työkuormaa ja vahvistaa yhteisöllisyyttä

Mutta kyse ei ole vain käytännöllisyydestä – kyse on myös yhteisöllisyydestä. Kun yhteistilat ovat helposti kaikkien saatavilla, niistä tulee aktiivinen osa taloyhtiön elämää. Naapurit voivat järjestää tapahtumia, lasten syntymäpäiväjuhlia tai yhteisiä iltamia. Tämä lisää asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja luo turvallisuuden tunnetta: tuttu naapurusto

on viihtyisä naapurusto. Varauksiin kytketty kulunohjaus myös vähentää tilojen väärinkäyttöä.

Ilman digitaalisia ratkaisuja tilojen käyttö voi jäädä satunnaiseksi ja epäreiluksi. Kuka ehtii varaamaan ensin, ja kuka jää ilman? Manuaaliset varauslistat ja epäselvät säännöt aiheuttavat turhaan tyytymättömyyttä ja kuormittavat isännöitsijää. Digitaalisesti hallintoitu varausjärjestelmä tuo selkeyttä ja varmistaa, että kaikki asukkaat saavat tasapuoliset mahdollisuudet hyödyntää yhteisiä tiloja.

Yhteisöllisyys syntyy mahdollisuudesta kohdata ja osallistua, ja yhteistilojen helppo varaaminen tukee juuri tätä. Nyt on aika varmistaa, että taloyhtiön tilat ovat täydessä hyötykäytössä ja asukkaat saavat niistä kaiken irti, sillä asukkaat osaavat jo vaahtia helppoja ja toimivia digipalveluita. Onko taloyhtiönne valmis siirtymään digiaikaan?



Helppo ja turvallinen yhteistilojen hyödyntäminen vahvistaa yhteisöllisyyttä. Niin asukkaat kuin taloyhtiö saavat parhaan hyödyn tarjotuista yhteistiloista.

**ONE
4ALL**

One4all Finland Oy on kotimainen asumisen digitaalisiin ratkaisuihin erikoistunut yritys, joka tarjoaa taloyhtiöille palveluita mm. asukasviestinnän toteutukseen ja yhteistilojen varaukseen. Tutustu lisää osoitteessa one4all.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



LÄMPÖTURVA

Kun teet kanssamme
Lämpöturva-sopimuksen,
varmistamme puolestasi
kaukolämpölaitteiston
energiatehokkaan ja luotettavan
toiminnan kaikissa tilanteissa.

Lämpöturva takaa asukkaille
huolettoman arjen, sillä sen avulla
mahdolliset vikatilat havaitaan
ja hoidetaan nopeasti.
Jos havaitsemme ongelmia,
asiantuntijamme ottavat
teihin yhteyttä viipymättä.

Lue lisää osoitteessa:
oulunenergia.fi/lampoturva

Lämpöturva
asunto-osakeyhtiöille

19,73 €/kk

Rekisteröitymismaksu
39,50 €



Kiinteistöliiton jäsenille
Lämpöturva 1. vuoden ajan

15,20 €/kk

(norm. 19,73 €/kk)

Rekisteröitymismaksu **0 €**
(norm. 39,50 €)

Ota yhteyttä jo tänään

Markku Sutinen 📞 **044 703 3415**
lampopalvelut@oulunenergia.fi

ÖULUN ENERGIA
POHJOISTA VOIMAA