



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
HELSINKI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **HELSINKI 2021**

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit: Saara Pakaslahti, Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen

Artikkelit: Mari Pihlajaniemi, Tiina Raatikainen, Pia Tervo

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2020

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



www.digikiinteistoratkaisut.fi/kiinteistoratkaisut-helsinki2021

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
HELSINKI

ULKOVAIPPA &
KOSTEUDEN-
HALLINTA

JULKISIVUKILPAILUN
2019 VOITTAJAKSI
HARKITTU
KOKONAISUUS

Ennen julkaisua on mahdollista tarkastaa ja kommentoida julkaisua. Jos julkaisu on tarkastettu ja hyväksytty, se on julkaisussa. Jos julkaisu ei ole tarkastettu, se on julkaisussa. Jos julkaisu ei ole tarkastettu, se on julkaisussa.

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

SÄHKÖASENNUKSET SANEERAUKSET JA URAKOINNIT

**TURVALLISESTI JA
LUOTETTAVASTI
AMMATTILAISelta
OTA YHTEYTTÄ!**

SÄHKÖASENNUS JARKKO RUOTSALAINEN

Soita ja pyydä tarjous 050 329 2090
info@sahkoasennusjarkkoruotsalainen.fi

www.sahkoasennusjarkkoruotsalainen.fi

Vesivahinko? Palovahinko? Homevaurio? Mistä apu?

- ♦ Vahinkosaneeraus
- ♦ Kosteusmittaukset ja vahinkokartoitukset
- ♦ Kuivauspalvelut
- ♦ Sisäilmatutkimukset
- ♦ Erikoispuhdistukset
- ♦ Rakenteiden purku- ja korjaustyöt
- ♦ Hajunpoisto ja desinfiointi
- ♦ Alapohja- ja salaojakorjaukset
- ♦ Haitta-aine tutkimukset

www.vasapalvelut.fi
teijo.niinimaki@vasapalvelut.fi

24h
VAHINKOPÄIVYSTYS
p. 050 4400 415

VASA
PALVELUT



6
VUODEN
NIBETURVA

**VOIMAA
LUONNOSTA**

**NEROKAS
INVERTTERI
MAALÄMPÖ!**

MARKKINOIDEN LAAJIN LÄMPÖPUMPPUVALIKOIMA

Mutta mikä lämmitysratkaisu sopii sinulle parhaiten? Se riippuu luonnollisesti useista eri tekijöistä esim. onko kyseessä uudisrakennus vai saneerataanko vanhaa.

NIBEn monipuolisesta lämpöpumppuvalikoi-
masta löytyy toimiva ja tehokas ratkaisu kotisi
lämmitykseen. Kaikissa lämpöpumpuissa
on myös ainutlaatuinen kuuden vuoden -
NIBETURVA. Lue lisää turvasta ja tuote-
valikoimastamme osoitteesta nibe.fi.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous kotisi NIBE
lämmityksestä!

NIBE

- Meiltä avaimet käteen -pakettina:
- Kaikki alan LVI-työt • Ilma-vesilämpöpumput
 - Öljypoltinhuollot/asennukset • Maalämpötoimitukset
 - Ilmalämpöpumput • Hybridilämmitysratkaisut

Kysy tarjoustasi isoihinkin kohteisiin!

LVI-PALVELU
HAVANTOLA

Vanjärventie 149, 03400 Vihti
Puh. 040 1648 250, www.lvihavantola.fi



**TEHOKAS
ILMA/VESI-
LÄMPÖ-
PUMPPU**

**SITÄ ON
ILMASSA**

Vuosi 2021 – jähmettymisestä toimintaan



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

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

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

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

Petri Kaukonen

Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

3	VUOSI 2021 – JÄHMETTYMISESTÄ TOIMINTAAN Päätoimittaja Petri Kaukonen
7	PIHA & RAKENNUSHANKKEET
8	Hyvin suunniteltu piha on viihtyisä ja toimiva
12	Salaojien huoltotarvetta ei tiedosteta
16	Muottikolmio – Kestävä ratkaisu kellarin kosteusongelmaan
17	Puutarhamyymälä Muhevainen Oy – Viihtyisä piha vaatii suunnittelua ja hyvää hoitoa
18	Stonelement Oy – Luonnonkivielementeillä arvonnousua kiinteistölle
19	Finture Oy – Norsunkestäviä ratkaisuja pihalle
20	HSY – Lajittelu helpottuu vuonna 2021
22	ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA
23	Katon säännöllinen huolto tuo säästöä
26	Julkisivukilpailun 2019 voittajaksi harkittu kokonaisuus
32	KattoHoiva Oy – Viisas taloyhtiö maksimoi kattonsa elinkaaren
33	SRG-Urakointi Oy – Taloyhtiön korjausremontit osaaviin käsiin
34	KT Kuntotutkimus Oy – Puolueettomia kuntotutkimuksia taloyhtiöille

**35****LVI & ENERGIA**

36

Kustannustehokkaampi lämmitys edellyttää hyvää suunnittelua

41

Putkiremonttia ei kannata jättää viime tippaan

43

Toistuvat viemäritukokset herättävät toimimaan

45

Proline Group – Viemärisaneeraus päivässä

46

bestLab Oy – Voiko asbestianalyysiin luottaa?

47

Vex Oy – Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä

48

Termex-Eriste Oy – Lisäeristäminen parantaa energiatehokkuutta pienellä vaivalla

50

Respect Project Oy – Rakennusalan suunnannäyttäjä

51**PALVELUT & ASUMINEN**

52

Laadukas kiinteistönhoito ei tapahdu itsestään

57

Tehokas muovinkierrätys on kaikkien vastuulla

60

InterControl – Kestävä sähkölatausjärjestelmä on kannattava sijoitus

62

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy – Kiinteistöhuollossa ihminen on tärkein

63

Asunto Maisteri Oy – Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä isännöinnissä

64

Talopesulat Oy – Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita

65

HT-Kiinteistöpalvelu – Kokonaisvaltaista kiinteistöhuollon palvelua yhden katon alta

66

iLOQ – Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

67

Eiran Isännöintitoimisto – Kiinteistön arvoa nostavaa isännöintipalvelua

68

Polygon Finland Oy – Kiinteistövahinkojen erinomainen asiantuntija

69

KONE Hissit Oy – Uudella hissillä helppoutta arkeen ja arvonnousua asuntoon

70

Suomen Hissiurakointi Oy – Ennakoivaa ja yksilöllistä hissihuoltoa

71

Datasilta Oy – Uusiutuvaa energiaa ja sähköautojen latausta parhaalla palveluasenteella

BLUE FALLS OY

**Leikit tai kuntoilet
- meiltä asennukset**

Asennamme
kaikkien valmistajien
leikkivälineitä,
kuntoiluvälineitä
sekä turva-alustoja.



Pyydä asennustarjous
info@bluefalls.fi

bluefalls.fi

VYRA

viihtyisän ympäristön rakentaja

luotettava
kumppani



tikli**piha**



Roskakatos S
(240/360l)

599 €



Roskakatos M
(660l tai 2x240/360l)

899 €



Roskakatos L
(2x660l)

1 399 €



**Myös pyörä-
katokset!**



Helppohoitoista alumiinia!

Osta suoraan netistä!

www.tiklikauppa.com



PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Teksti: Mari Pihlajaniemi

HYVIN SUUNNITELTU PIHA ON VIIHTYISÄ JA TOIMIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

Pihan ongelmat ja puutteet käynnistävät saneerauksen

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

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

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

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

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

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

Pihalta toivotaan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä

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

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

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

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

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

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

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

Uusiksi menee paljon muutakin kuin pinta

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

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



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

PUUSTELLI PRO. LINJASANEERAUSTEN KEITTIÖTOIMITTAJA.

AMMATTILAINEN, JOLLA ON KOKONAISVALTAINEN YMMÄRRYS LINJASANEERAUKSEN JA KEITTIÖREMONTIN YHTENSOVITTAMISESTA.

PUUSTELLI PRO LYHYESTI:

- 1 Taloyhtiölle Puustelli on valikoimaltaan ja toimintatavaltaan turvallinen vaihtoehto.
- 2 Osakkaalle Puustelli mahdollistaa yksilöllisen keittiön järkevillä kustannuksilla.
- 3 Urakoitsijalle Puustelli on ammattitaitoinen ja luotettava kumppani.

PUUSTELLI PRO PALVELUKSESSASI

Runeberginkatu 43 B 9
00100 HELSINKI
p. 010 277 7426

saneerausprojektit@puustelli.com

Puustelli
PRO

PUUSTELLI PRO – PARASTA ASiantuntijapalvelua



**Kestävät ja
huoltovapaat
aidat!**

kolmilanka-aita.fi

metalliaidat.fi

komposiittiaita.fi



ASFALTTIHUOLTO OY

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

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

Arto Hujanen 0400 857 974
Tomi Hujanen 040 532 4848
Paavo Mörk 040 6681666

asfalttihuolto@kolumbus.fi
www.asfalttihuolto.fi

RALA
Suomen Raudoitusliiton
Käyttökelpoinen
Käyttökelpoinen



Olemme erikoistuneet
pienissä ja ahtaissa tiloissa tarvittavaan
**VAIHTOLAVA- JA
NOSTURIAUTOPALVELUIHIN**

Kuljetus Nupponen Oy

Kaskelantie 687, Järvenpää

0400 411 294

kuljetusnupponen@kolumbus.fi

www.kuljetusnupponen.fi

Pixabay

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

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

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

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

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

Kasvialinnat helpohoitaisuus huomioiden

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Suunnittelu ja valvonta pieni osa kustannuksia

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

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

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

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

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

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

Asiantuntevaa ASBESTIPURKUA turvallisesti ammattitaidolla jo 30 vuotta.



Läntinen Teollisuuskatu 17 02920 ESPOO
(09) 7740 833 • toimisto@suomenasbestiteknikka.fi

www.suomenasbestiteknikka.fi

VARASTOKONTIT MERIKONTIT, BOS-KONTIT



BOS
BEST OF STEEL



KONTTIEN MYYNTI JA VUOKRAUS

029 123 4300 | 040 900 0338



FINNCONTAINERS
KONTTIASIAANTUNTIJA

» www.finncontainers.fi

Salaojien tarkastuskaivojen pitäisi yleisesti löytyä rakennuksen kaikista kulmista.



Teksti: Tiina Raatikainen

SALAOJIEN HUOLTOTARVETTA EI TIEDOSTETA

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

Tarkastuskaivotkin puuttuvat usein

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

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

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

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

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

Löylyn tähden!™
Kerkes-kivillä esim. Aikokiuas
lämpiää reilussa tunnissa!

KERKES
- kiuaskivet

- lyömätön kestävyys
- puhtaast löylyt
- 5 vuoden takuu
- soveltuu kaikkiin kiuastyyppeihin

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

**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

**SORASTA
KATTOON**

Oy Fioton Ab

- Maanrakennuspalvelut
- Pohjarakentaminen, kaivuutyt
- Salaojitukset
- Sadevesijärjestelmät
- Tonttien raivaukset
- Katujen liitostyt
- Talojen, muurien ja katosten anturatytyt
- Kellareiden purkutytyt ja massanvaihdot
- Pihatyt laidasta laitaan
- Kurottaja nostopalvelut aina 17 metriin asti!
- Sisäremonttitytyt
- Yleisaputytyt

☎ **040 776 8151**
peter.fagerstrom@fioton.fi
Piilipuuntie 18 C 9, Espoo
www.fioton.fi

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

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

Salaojaremontin tarve?

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

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

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

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

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

Leväperäinen suhtautuminen pahin ongelma

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

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

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

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

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

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

Sadevesien oikea ohjaus

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

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

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



Petri Annila / Terveet talot Oy

Sisäilma- yhdistyksen suositukset salaojaverkoston tarkastuksille ja huolloille

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

Lähde: Ympäristö.fi ■



SYLVANIA

**Paras ratkaisu
elohopealamppujen
korvaamiseen**

ToLEDo Performer



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

www.sylvania.fi
P. 09 54212100

Light your world

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

www.digikiinteistoratkaisut.fi/
kiinteistoratkaisut-helsinki2021

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2021
HELSINKI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



Kestävä ratkaisu kellarin kosteusongelmaan

Haiseeko kellarissanne ummehtuneelta, irtoavatko seinämaalit kupruilemalla? Kellarin kosteusongelmaan on syytä tarttua ajoissa. Jos rakenteisiin pääse kertymään liikaa kosteutta, voi se johtaa kiinteistössä isoihinkin ongelmiin.

Jotta kellariin ei pääsisi kertymään kosteutta rakenteisiin muhimaan, on kellarin kuivana ja lämpimänä pysyminen varmistettava.

Kellarin ulkoseinän tai lattian lämpimänä ja kuivana pysymisen edellytyksenä on täydellinen kosteussuoja, joka koostuu salaojituksesta, kapillaarisuuden katkaisusta ja lämmöneristyksestä. Isodrän on salaojittava lämpöeriste, joka hoitaa kellarin lattian alla kapillaarikatkon ja perusmuuria vasten salaojittavuuden toimien samalla kummassakin tapauksessa lämmöneristeenä.

Kapillaarinen siirtyminen tarkoittaa sitä, että kosteus siirtyy huokoisessa materiaalissa ylöspäin. Kapillaari-ilmiö tapahtuu esimerkiksi, kun sokeripala kastetaan kahviin. Silloin kahvi nousee kapillaarisesti sokeripalassa ylöspäin kyllästyen sokeripalan lopulta ylös asti kokonaan. Rakennuksen kyseessä ollessa vastaavanlainen kyllästyminen kosteudella ei ole luonnollisestikaan toivottavaa.

Jotta kapillaarinen kosteus saadaan hallintaan, tarvitaan kapillaarisuuden katkaiseva kerros.

– Kapillaarisuuden katkaisu on välttämätön, jotta maassa ja kellarin ulkopuolella oleva kosteuden siirtyminen perusmuuriin tai lattiaan voidaan estää. Vesi pyrkii nousemaan ylös rakennusmateriaaleja pitkin. Kun rakenteissa on kapillaarikatko, niin mahdolliset kosteusongelmat saadaan estettyä hyvissä ajoin. Isodränin salaojittava ominaisuus ohjaa paineellista ja tiivistyvää kosteutta olemassa oleviin salaojajärjestelmiin, myyntipäällikkö **Esa Suoma** Muottikolmion Isodrän-myyntistä selvittää.

Itsensä kuivaava rakenne

Kellarin seinän sisäpuolinen lämmöneristys on riskirakenne. Isodränin hengittävä lämmöneristys tekee seinästä lämpötilaeron avulla jatku-

vasti itsensä kuivaavan ja estää kosteuden siirtymisen rakennukseen.

– Hengittämättömät eristeet muodostavat kyllä lämpötilaeron, mutta eivät salli kosteuden siirtymistä, jolloin ilmassa oleva kosteus tiivistyy tiiviisiin pintoihin. Pahimmillaan rakenteen sisään, jolloin kosteusongelmia alkaa syntyä. Hengittävä eriste sallii esimerkiksi lattialaatan kuivumisen molempiin suuntiin, jolloin se myös kuivuu nopeammin ja tasaisemmin ehkäisten laatan käyristymistä, Suoma tarkentaa.

Kun tällainen hengittävä ja salaojittava lämpöeriste laitetaan keran paikalleen, on se toimiva ja kestävä ratkaisu, jota ei tarvitse huoltaa mitenkään.

Se, että kosteita kellareita löytyy kuitenkin vielä paljon, johtuu siitä, että monissa vanhemmissa rakennustavoissa lämpötilaero toimii väärin päin eli siirtää kosteutta sisälle päin tai ei salli kosteuden poistumista rakenteista, joissa on kaksi tiivistä eristekerrosta vastakkain.

– Etenkin 60-70 ja 80-luvun rakenteista löytyy näitä väärin tehtyjä ratkaisuja kautta linjan, Suoma kertoo.

Ei rekkarallia

Isodränin ominaisuuksien ansiosta sen asennus käy vaivattomammin kuin perinteisillä tuotteilla ja menetelmillä. Esimerkiksi ulkopuolelle tulevan salaojaremontin yhteydessä asennetussa Isodrän-ratkaisussa täyttömaita ei tarvitse vaihtaa, jolloin työmaaliikenne taloyhtiön pihalla jää huomattavasti pienemmäksi ja pienikin kalusto hoitaa työn alusta loppuun.

– On melkoinen kustannussäästö, kun maata ei tarvitse viedä pois eikä uutta tuoda tilalle. Vaikka Isodrän on tuotteena kalliimpi kuin muut, on sen asennuksen laskettu tulevan loppukustannuksiltaan 10, jopa 20 % halvemmaksi kuin muilla tuotteilla tehdyt vastaavat työt.



Muottikolmio
Mestarintie 4, 01730 Vantaa
info@muottikolmio.fi



Viihtyisä piha vaatii suunnittelua ja hyvää hoitoa

Puutarhamyymälä Muhevainen suunnittelu- ja neuvontapalvelun avulla taloyhtiön pihasta saadaan viihtyisä ja toimiva käytettävissä olevan budjetin puitteissa.

Taloyhtiöt ovat usein kiinnostuneita etenkin pihansa helppohoitaisuudesta, toteaa Puutarhamyymälä Muhevaisen pihasuunnittelija ja -neuvoja, hortonomi AMK, MMK **Sanna Numminen**. Koska asukkaat haluavat kuitenkin myös viettää aikaa yhteisellä pihalla, pelkkä helppohoitaisuus ei yksin riitä.

– Tänä päivänä halutaan entistä enemmän viihtyisyyttä ja jotain siihen omaan pihaan sopivaa.

Myös pihan toimintoja mietitään hänen mukaansa tarkkaan: onko leikkivälineitä riittävästi, miten jäteasiat on sijoitettu ja maisemoitu, onko tilaa oleskeluun, onnistuuko laatikkoviljely?

Keskustan kerrostalokortteleiden sisäpihat voivat kuitenkin olla olosuhteiltaan ankeita. Kasvit eivät saa riittävästi valoa ja asfaltoidulla pihalla kasvualustaakaan ei juuri ole. Ammattitaitoinen pihasuunnittelija löytää kuitenkin sopivan ratkaisun ja oikeat kasvit pihalle kuin pihalle.

Pihan puutteet kerralla kuntoon

Uudenmaan alueella toimivan Puutarhamyymälä Muhevaisen johtajatuksena on tarjota mahdollisimman laaja kasvivalikoima, josta löytyy jokaiselle jotakin. Pihakasvien lisäksi valikoima kattaa kaiken tarvittavan istuttamiseen: siemenet, mullat, lannoitteet, ruukut ja istutuslustralat. Yritys tarjoaa myös kokonaisvaltaista pihasuunnittelua ja neuvontaa pihan ylläpitoa varten.

Numminen kertoo, että taloyhtiöillä on monia syitä ryhtyä piharemonttiin: yleistä viihtyisyyttä halutaan parantaa tai esimerkiksi pihan pinnoitteet vaativat korjausta.

– Usein on ollut putkiremontteja tai muuta, joiden yhteydessä piha on saatettu myllätä. Siinä vaiheessa huomataan, että nyt olisi edullista uusia myös piha.

Taloyhtiöllä voi olla tiedossaan budjetti pihan uudistamista varten, mutta ei sitä, mitä olisi järkevää tehdä ja mitä budjetilla voi saada. Numminen mukaan taloudellisin tapa lähteä asiassa liikkeelle on pyytää pihasuunnittelija paikalle neuvontakäynnille.

– Suunnittelija kartoittaa, mitä kasvillisuutta pihalla on ja mitä kannattaa säilyttää, ja ottaa kantaa vastaako taloyhtiön budjetti toiveita.

Neuvontaa taloyhtiön pihanhoitoon

Piharemontin jälkeen on tärkeää ottaa myös huomioon, miten pihaa jatkossa hoidetaan.

– Ei ole mitään järkeä tehdä hienoja istutusryhmiä, jos ne jätetään hunningolle, toteaa Numminen.

– Taloyhtiöt käyttävätkin aika paljon neuvontapalveluamme.

Vaikka taloyhtiön pihasta huolehdittaisiin talkoovoimin, hyvät neuvot ovat siinäkin tarpeen. Puutarhasuunnittelijan voi tilata paikan päälle myös pihatalkoisiin opastamaan tai suunnittelemaan toteutettavia töitä jo ennen talkoita.

Numminen huomauttaa, ettei esimerkiksi pihan istutusten hoito

ole aivan yksinkertaista.

– Joskus on vaikea tietää, onko kasvia kasteltu liian vähän vai liian paljon. Oireet ovat niin samanlaiset.

Puutarhaneuvoja näyttää tarvittaessa kädestä pitäen, miten kasvin tila tutkitaan ja mikä on sopiva määrä kastelua. Oikeilla kasteluohjeilla pihan kasvit saadaan heti hyvään alkuun ja vältetään istutusten työllä uusia ongelmia.



Puutarhamyymälä Muhevainen Oy
suunnittelu@muhevainen.fi
puutarhamyymälä@muhevainen.fi
www.muhevainen.fi

PUUTARHAMYYMÄLÄ
MUHEVAINEN

Luonnonkivielementeillä arvonnousua kiinteistölle – asennus jopa päivässä

Stonelementin uniikissa kivielementtiratkaisussa kestävä ja kaunis luonnonkivi yhdistyy laadukkaaseen betonielementtirakentamiseen. Kun elementit tehdään tuotannossa valmiiksi, asennus voidaan tehdä isompaankin kohteeseen päivässä.

Stonelement-kivielementtijärjestelmä on maailmanlaajuisesti ainutlaatuinen. Yritys on kehittänyt menetelmän, jolla se valmistaa suomalaisella luonnonkivellä pinnoitettuja korkealaatuisia kivielementtejä.

– Arkkitehdit ja pihasuunnittelijat ovat kiitelleet L-elementti -kivimuurejamme suunnittelun helppoudesta ja hitaasti käsityönä tehdyn kivimuurin näyttävästä ulkonäöstä. Suunnittelijoille lähetämme tarvittaessa valmiit rakennedetailit ja suunnitteluohjeistuksen, **Teppo Vuohelainen** Stonelement Oy:stä kertoo.

Kivielementeissään Stonelement käyttää Suomesta löytyviä luonnonkiviä, kuten erilaisia liuskekivilajeja, diabaasia ja graniittia.

– Pystymme käyttämään pinnoitteena kaikkia suomalaisia rakennuskiviä, joten kotimaisten kivitoimittajien kannattaa olla meihin rohkeasti yhteydessä, Vuohelainen vinkkaa.

Nopea pihan ilmeen kohotus

Asennuksen nopeus perustuu Stonelementillä siihen, että elementit tehdään tuotannossa täysin valmiiksi ja vain asennetaan ja viimeistellään paikan päällä.

– Koronapandemian aikana olemme saaneet huomata tuotteemme asennusnopeuden luovan myös merkittävästi uudenlaista turvallisuutta rakennustyömaille. Taloyhtiössä ei myöskään jouduta sellaiseen tilanteeseen, jossa piha on työn alla suurimman osan kesästä.

Stonelementin tuotevalikoima on laaja muureista ja kiviaidoista kiviportaisiin ja kulkuluiskiin. Stonelement valmistaa myös kiviseiniä ja kivilattioita. Tarvittaessa osa rakenteista voidaan rakentaa käsityönä, yli 20 vuoden kokemuksella.

– Pystymme tarjoamaan kokonaisvaltaisen palvelun asiakkaalle aina rakenne- ja lupasuunnittelusta tuotantoon ja asennukseen. Kivirakenteille, kuten tukimuureille ja tasokorotuksille, on tänä päivänä kysyntää, kun kiinteistöjä rakennetaan yhä useammin haastaville paikoille, joissa on korkeuseroja, rinteitä ja erilaisia maastonmuotoja. Stonelementin kivetysratkaisut palvelevat kuitenkin mitä tahansa kiinteistöä, sillä esteettisesti miellyttävät kivirakennelmat nostavat kiinteistön arvoa ilman suurta rahallista panostusta.

– Luonnonkivi on myös kestävä ja vain paranee vanhetessaan.

100%:n asiakastyytyväisyys

Stonelementillä työn laadun takaa yli 20 vuoden kokemus ja vahva suomalainen kiviosaaminen sekä tinkimätön ammattitilpeys.

– Tavoitteemme on 100%:n asiakastyytyväisyys ja se, että jokainen asiakas on meille referenssi. Kun jokin uusi kohde on valmistunut, sanomme aina potentiaalisille uusille asiakkaille, että muista kohteista voitte kysyä, miten tyytyväisiä kokonaisuuteemme on oltu.



Stonelement Oy
050 369 4581, info@stonelement.fi
www.stonelement.fi

Esittely- ja neuvottelutiloissamme pääsee tuotteisiimme tutustumaan vuoden jokaisena arkipäivänä. Toimitilamme sijaitsevat Lempäälän Ideaparkin naapurissa, osoitteessa Areenakatu 7 Ih.1, 37570 Lempäälä.

Norsunkestäviä ratkaisuja pihalle

Pihan kaikissa kalusteissa, kuten katoksissa, leikkikalusteissa ja liikuntavälineissä tulisi panostaa kestävyteen ja turvallisuuteen. Finturen valmistamat tuotteet kestävät aikaa, täyttävät turvallisuusmääräykset ja ovat kotimaisista materiaaleista kotimaisella työllä valmistettuja.

Finture on pirkanmaalainen perheyrittäjä, joka on ollut toiminnassa jo 70-luvulta lähtien. Yritys valmistaa itse suurimman osan tuotteistaan Pirkkalassa ja Kangasalassa sijaitsevilla tuotantotiloilla. Tuotevalikoimaa täydennetään vain jonkin verran yhteistyökumppaneiden tuotteilla.

Kotimaista laatua

Kotimaisuus on yritykselle vahva arvo.

– Pyrimme käyttämään niin paljon kotimaista, läheltä saatavaa puuta ja terästä kuin se vain on mahdollista, vaikkei se taloudellisesti ole välttämättä aina se kannattavin vaihtoehto, toteaa **Tea Mäenpää**, joka jatkaa isänsä perustamaa yritystä yhdessä veljensä **Jussi Mäenpään** kanssa.

Yritys kulkee omaa, nykyisestä tuotevalmistuksesta poikkeavaa tietään myös siinä, että tuotteista valmistetaan norsunkestäviä. Tämä tarkoittaa sitä, että tuotteet valmistetaan niin kestäviksi, että kun asiakas ostaa jonkin tuotteen, tämän ei tarvitse ostaa sitä enää uudelleen – tai ei ainakaan seuraavaan 30–40 vuoteen.

Finturen tuotevalikoima kattaa kaiken kalustuksen, mitä pihalle voidaan laittaa: penkit ja roskikset, leikki- ja liikuntavälineet, pyöräkatokset, kasvilaatikat ja niin edelleen. Eri tuoteryhmät pitävät sisällään kattavan valikoiman erilaisia tuotteita. Esimerkiksi liikuntavälineissä on paljon valinnanvaraa.

– Kun valmistamme tuotteita itse, pystymme myös muokkaamaan tuotteita asiakkaiden toiveesta, kuten pienimmillään vaihtamaan tuotteen värejä ja kätisyyksiä, Jussi Mäenpää kertoo.

Stoppi pyörävarkaille

Pihakalusteista erityisen suosittuja ovat tällä hetkellä runkolukitteiset pyörätelineet, joissa saadaan sekä pyörän runko että renkaat ja mahdollisesti jopa satulakin kiinnitettyä runkolukituskaareen.

– Nykyään on paljon arvokkaita pyöriä. Runkolukitteiset telineet palvelevat asukkaita, joiden ei tarvitse enää pyörävarkaiden pelossa kantaa pyöriään sisään.

Finture tekee myös pihasuunnitelmia, missä pihan kalusteet on sijoitettu toimivaksi, viihtyisäksi ja turvalliseksi kokonaisuudeksi. Pihasuunnitelma voidaan tehdä myös virtuaalisesti, jolloin asiakas voi virtuaalisesti päästä katsoa, miltä piha näyttäisi valmiina.

Sekä tuotteiden valmistuksessa että tuotteiden sijoittelussa on tärkeää panostaa erityisesti turvallisuuteen. Finture on niitä harvoja yrityksiä, joiden myymissä teräsrakenteisissa katoksissa on EU:n ja Suomen lain vaatima CE-merkintä. CE-merkinnän pakollisuus on syytä ottaa huomioon katoksia hankittaessa.

– Luonnonvoimat ovat aika kovia nykyään, on myrskyjä ja katolle voi kertyä painava lumikasa. On tärkeää, että kantavat rakenteet kes-

tävät eikä esimerkiksi katoksen katto romahda niskaan, Tea Mäenpää sanoo.

Täyttääkö leikkipaikkanne julkiset standardit?

Leikkikalusteissa turvallisuuden huomioiminen ja turvallisuusmääräysten noudattaminen on erityisen tärkeää.

– Monesti taloyhtiöt ajattelevat, että heidän pihansa ovat yksityisiä pihajoja, joita eivät koske julkiset standardit, vaikka ne koskevat myös taloyhtiöitä, ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja on niiden toteutumisesta vastuussa, Jussi Mäenpää kertoo.

Finturelta voi tilata pelkän turvallisuustarkastuksen. Jussi Mäenpää sanoo törmäävänsä tarkastuskäynneillä joka viikko puutteisiin. Vaikka välineistö olisikin turvallinen, voi ympäristössä tai välineiden sijoittelussa olla turvallisuusriskejä. Tarkastus ei maksa paljoa, mutta sillä pääsee alkuun ja saa ammattilaisen näkökulman ja kattavan raportin valokuvien ja muutosehdotusten kera.

– Aina ei tarvitse välttämättä uusia mitään, vaan jo siirtämällä välineitä tai muokkaamalla ympäristöä voidaan saada leikkipaikka standardien mukaiseksi.



 **FINTURE**



Finture Oy
PL 160, 33101 Tampere
050 434 2279
myynti@finture.fi
www.finture.fi

Lajittelu helpottuu vuonna 2021 – jätteet kiertoon entistä paremmin

Yhä useamman pääkaupunkiseudun asukkaan jätteiden lajittelu helpottuu. Keväällä 2021 kaikissa vähintään viiden asunnon kiinteistöissä alkaa biojätteen, kartonki-, lasi- ja muovipakkausten sekä pienmetallin keräys. HSY tuo tarvittavat astiat kiinteistöille huhti-toukokuun aikana. Astioiden tyhjennys alkaa porrastetusti alueittain kesäkuun alussa.

Jätteiden lajittelumuutoksen taustalla ovat pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen uudistuneet jätehuoltomääräykset. HSY:n tavoitteena on nostaa pääkaupunkiseudun kotitalousjätteiden kierrätysaste 60 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä. Tavoitteiden saavuttamisessa asukkailla on tärkeä rooli, jotta kaikki materiaali saadaan kiertoon.

Monilokeroastia säästää tilaa 5–9 asunnon kiinteistöillä

HSY lanseeraa 5–9 asunnon kiinteistöjen käyttöön 660 litran nelilokeroinen jäteastian, jonne asukkaat voivat lajitella muovipakkaukset, kartongin, lasin ja pienmetallin. Kiinteistö saa myös biojäteastian.

Monilokeroisessa jäteastiassa on kaksi isompaa lokeroa, joista toiseen kerätään muovipakkaukset ja toiseen kartonki. Kahteen pieneen lokeroon voi laittaa pienmetallin ja lasin. Monilokeroastia tyhjenetään yhdellä kertaa samaan nelilokeroiseen jäteautoon.

Uudet astiat tarvitsevat kiinteistön jätetapaikalla lisätilaa vähintään noin kaksi metriä. Uudet astiat voi mahdollisesti sijoittaa myös nykyisten astioiden lähelle, kun kiinteistössä huomioidaan muun muassa paloturvallisuusmääräykset. Jos taloyhtiö haluaa kaikille jätelajeille omat astiat, sekin on mahdollista.

Monilokeroinen jäteastia mahtuu pienempään tilaan ja vähentää pihassa käyvien jäteautojen määrää.

Lasit, metallit ja muovipakkaukset kätevästi kiertoon omalla pihalla

Kiinteistöt, joissa asuntoja on 10–19, saavat nykyisten keräysten lisäksi astiat pienmetallin sekä lasi- ja muovipakkausten lajitteluun. Tätä suuremmat kiinteistöt aloittavat muovipakkausten keräyksen, jos keräysastia ei vielä ole. Uudet jäteastiat tarvitsevat lisätilaa vähintään noin 2,5 metriä.

Lajittelun lisääntyessä sekajätteen määrä tutkitusti vähenee, jolloin kiinteistöt voivat vähentää sekajäteastioiden määrää, pienentää astiakokoa ja harventaa tyhjennyskertoja. Kehitämme hinnoittelua siten, että se kannustaa jätteiden lajitteluun.

Kierrätyslähetti Sami Hedberg lanseeraa Roskismalliston 2021

HSY kannustaa asukkaita lajittelemaan kierrätyslähettiänsä Sami Hedberg kanssa. Roskismallisto 2021 -kampanja näkyy muun muassa sosiaalisessa mediassa.

HSY auttaa taloyhtiöitä, asukkaita ja isännöitsijöitä uusien jäteastioiden käyttöönotossa sekä lajittelupulmissa. Ajantasaiset tiedot palvelumuutoksesta ja aikataulusta löytyvät verkkosivuilta hsy.fi/uudetjateastiat sekä HSY:n isännöitsijöiden uutiskirjeestä, jonka myös talohallituksen jäsenet voivat tilata sähköpostiinsa osoitteesta hsy.fi/hsy/viestinta/uutiskirjeet/.

Kätevä sähköinen jäteopas palvelee lajittelupulmissa kellon ympäri osoitteessa hsy.fi/jateopas. Lisätietoa muutoksesta on koottu osoitteeseen hsy.fi/uudetjateastiat.



HSY

Tuotamme HSY:ssä kunnallisia vesihuollon ja jätehuollon palveluja sekä tietoa pääkaupunkiseudusta ja ympäristöstä. Teemme kanssasi maailman kestävimmän kaupunkiseudun HSY – Puhtaasti parempaa arkea

Hyvät naiset ja herrat, saanko esitellä: **Roskismallisto 2021**

Helppoa lajittelua omassa taloyhtiössä pääkaupunkiseudulla
ja Kirkkonummella. Tulossa keväällä* - tutustu jo nyt,
osoitteessa **hsy.fi/uudetjateastiat**

* liittyy vuonna 2021 voimaan tuleviin lajittelua koskeviin HSY:n jätehuoltomääräyksiin



Uusi monilokeroastia
pakkausmateriaaleille
ja pienmetallille tarjoaa
entistä enemmän
mahdollisuuksia lajitteluun
pienemmille taloyhtiöille
(5-9 asuntoa).



HSY

Kiitos kun lajittelet!

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Pixabay

Teksti: Tiina Raatikainen

KATON SÄÄNNÖLLINEN HUOLTO TUO SÄÄSTÖÄ

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

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

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

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

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

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

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

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

Huoltokirja seurannan välineenä

Kiinteistöliitolta ja ja kattahuoltoaliikkeistä on saatavissa sähköisiä huoltoasiakirjoja, joita voi tallentaa pilveen. Kattoliitolta löytyvät lisäksi oh-

jekirjat eri kattotyypeille siitä, mitä niiden tarkastukseen ja huoltotoimenpiteisiin kuuluu.

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

Katon huoltokierros onnistuu maallikoltakin

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

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

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

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

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

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

Turvavälineet kunnossa?

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

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

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

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

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

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

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

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

Kattoliiton huoltokirjat eri kattotyypille:

www.kattoliitto.fi/kaikki-julkaisut ■

**SALON
TEOLLISUUSKATOT**

**BITUMIKATTOSANEERAUKSET
JA KAIKKIEN KATTOJEN HUOLLOT**

Torpankatu 4, 24100 Salo | Pieni Teollisuuskatu 1 D, 02920 Espoo
Keskus 010 384 3100, gsm 0400 503 078
jari.sarttila@salonteollisuuskatot.fi
www.salonteollisuuskatot.fi



**ST-Kattomaalaus Oy on
Lauttasaaressa toimiva
kattomaalauksen ja
kattohuoltojen asiantuntija.**

Voit tutustua palveluihimme sivustolla
www.st-kattomaalaus.com

**VIELÄ EHDIT PYYTÄÄ
ARVIOKÄYNNIN JA
TARJOUKSEN
KESÄLLE 2021!
SASU TERVO
p. 0500 901 766**

**ST-KATTOMAALAUUS OY**

- » KAIKKI KATTOTYÖT
- » KATTOREMONTIT
- » HUOLTO- JA KORJAUSTYÖT
- » SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- » KATTOPESUT JA SAMMALEEN POISTOT
- » KATTOTURVATUOTTEET



ELAPROOF™

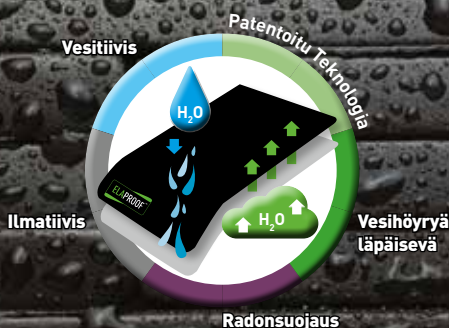
MARKKINOIDEN MONIKÄYTTÖISIN SUOJAAVA ELASTINEN PINNOITE- JA TIIVISTEMASSA

Hyödynnä 25% etu!

Tarjoamme kaikille
Helsingin Kiinteistö-
ratkaisut kirjan lukijoille
25% alennuksen
verkkokauppaamme.
Edun saat koodilla: **hkr25**
Kokeile ElaProofia nyt!
www.elaproof.com/kauppa

Etu voimassa 31.12.2021 saakka,
ei koske toimitusmaksua.

Kotimainen ElaProof on yksikomponenttinen suojaava elastinen pinnoite, joka sopii mm. katoille, sokkeleihin, läpivienteihin ja liitoksiin sekä erilaisiin piharakenteisiin. Se takaa pitkäikäisen ja vesitiiviin suojakerroksen useimmille rakennusmateriaaleille. Ympäristöystävälliset, turvalliset ja helppokäyttöiset ElaProof-tuotteet pidentävät rakennusten ja rakennelmien käyttöikää vuosikymmenillä.



PATENTOIDUN ELAPROOFIN EDUT:

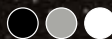
- + Helppokäyttöinen yksikomponenttinen tuote
- + Erinomainen tarttuvuus erilaisille pinnoille
- + Markkinoiden paras silloituskyky – yli 10 mm!
- + Hengittävä – läpäisee vesihöyryä, silti vesi- ja ilmatiivis
- + Tuote on liuotinvapaa ja sen pH on neutraali – turvallinen käyttäjälle ja ympäristölle
- + Kuivuttuaan vesitiivis ja pakkasen kestävä
- + Sisäkäyttöön M1-hyväksytty ElaProof Indoor



ElaProof H



ElaProof Indoor





Teksti: Pia Tervo

JULKISIVUKILPAILUN 2019 VOITTAJAKSI HARKITTU KOKONAISUUS

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

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

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

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

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

Korjausta edelsi pitkä harkinta-aika

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

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

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

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

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

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

Materiaalivalinnat kytköksissä elinkaareen ja visuaalisuuteen

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

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

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

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

Kadunpuoleinen julkisivu on lähes kokonaan lasitettu. Lasitus »



KOSTEUSMITTAUS OY

Tilaa Sertifioitu mittaaja

040 418 3550

akkosteusmittaus.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



**Tarjoamme asiakkaillemme
kokonaispalvelua vahinkotilanteissa
alkukartoituksesta kuivaukseen
ja jälleenrakennustöihin**

- Kosteuskartoitus
- Homesaneeraus
- Kuivaus
- Lämpökuvaus
- Desinfiointi
- Purku- ja rakennustyöt

LP-Vahinkosaneeraus

24/h päivystys

Lohja p. 050 340 9662 Helsinki p. 050 372 5373

Hämeenlinna p. 0500 759 460

www.lpvahinkosaneeraus.fi posti@lpvahinkosaneeraus.fi

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

suoja merkittävästi ulkoseinää.

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

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

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

Nyt Puistonportin asukkaat nauttivat upean julkisivun lisäksi kasvaneesta elintilasta.

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

Puistonportilla prosessinhallinnan osa-alueet lapasessa

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

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

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

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

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

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

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

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



»



Kiinteistösi arvoisia ovia,
jotka valmistetaan parhaista materiaaleista,
perinteitä kunnioittaen ja nykypäivän
vaatimukset täyttäen. Saat meiltä
myös ovien kunnostukset.

Jokainen tekemämme ovi on ainutlaatuinen
ja se kestää sekä aikaa että katseita.



SUTELAN

AINUTLAATUISIA OVIA

WWW.SUTELAN.FI



LAADUKKAAT UUSINTA- JA ELEMENTTISAUMAUKSET

Helsingissä ja koko Uudenmaan alueella.

Palvelumme koostuvat pääasiassa taloyhtiöille toteutettavista saumauksista sekä kuntotutkimuksista.

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!

ESA SAUMA

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



Huoneisto-remontit

- Sisä- ja ulkomaalaukset
- Laattatyöt



JAV ☎ 0400 704 929

jukka.valimaa@hotmail.com
www.javmaalausjasaneeraus.fi

Julkisivukilpailussa voi pärjätä täyttämällä kolme kriteeriä

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

Voittajan valinta perustui Arto Krootilan mukaan puhtaasti kvalitatiivisiin kriteereihin.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Korjaus-
rakentamisen
urakoitsija,
joka oikeasti
mittaa
työnsä loppu-
tulosta?**

TEH

laatujohtettua rakentamista

Kerralla sitä mitä sovitaan
www.tehsaneeraus.fi



Viisas taloyhtiö maksimoi kattonsa elinkaaren

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

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

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

Yritys on kehittänyt kuntoarvioiden raportointiin oman kevyen raportointimallinsa.

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

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

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

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

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

Vakuutukset eivät korvaa katon vuotoja

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

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

Konttinen kannustaa taloyhtiöitä myös omatoimiseen seurantaan.

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

Työtä asiakas edellä ja sitoutuneella porukalla

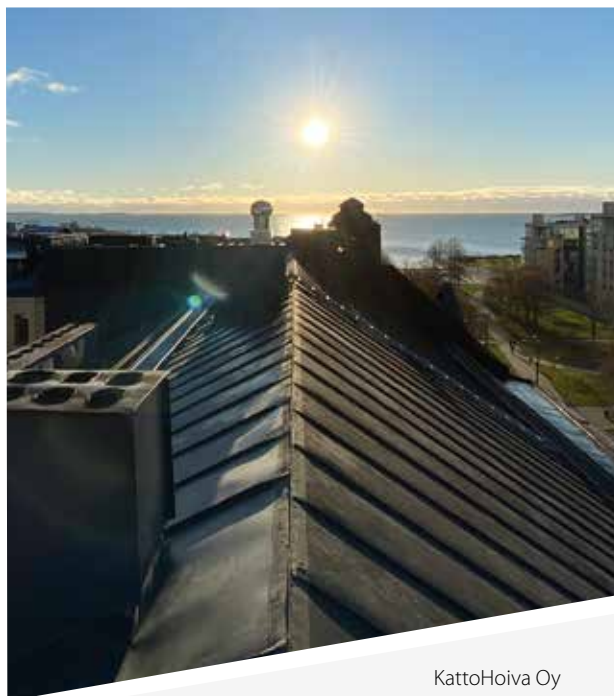
Katon huolto on monissa taloyhtiöissä annettu kiinteistöhuollolle. Kiinteistöhuoltoyritysten ja kattoyritysten ero on kuitenkin siinä, että kat-

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

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

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

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



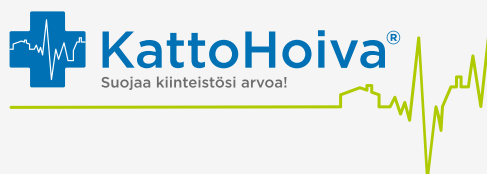
KattoHoiva Oy

020 734 5090

info@kattohoiva.fi

www.kattohoiva.fi

Kutomotie 16, 00380 Helsinki



Taloyhtiön korjausremontit osaaviin käsiin – laatua, tehokkuutta ja luotettavuutta

Kun haluaa, että taloyhtiön katto- tai julkisivuremontti tai muu korjausremontti tehdään laadukkaasti ja tehokkaasti, kannattaa kääntyä SRG Urakointi Oy:n puoleen. Pitkän linjan rakennusliike ei urakoissaan turhia aikaile, mutta ei myöskään tingi laadusta.

Ensiluokkaisella laadulla

Kokenut, luotettava, tehokas ja asiansa osaava. Näillä sanoilla voisi kuvata sitä, millainen toimija SRG Urakointi Oy on korjausrakentamisen saralla.

– Takaamme työllemme aina laadukkaan lopputuloksen, yksityiskohtia myöten. Emme tingi työn laadusta tai palvelun tasosta, sillä tyytyväinen asiakas on meille kunnia-asia, SRG Urakointi Oy:n **liro Salonen** sanoo.

Kustannustehokkaasti

SRG Urakointi Oy:n laatu ja tehokkuus perustuvat vuosikymmenten monipuoliseen ja laaja-alaiseen kokemukseen. Yritys on urakoinut muun muassa lukuisia vesikatto-, pihakansi- ja julkisivuremontteja, tehnyt rakennusten perustuksia sekä vaativia betonirakennetöitä niin julkiselle sektorille kuin taloyhtiöillekin.

Vankan kokemuksen ja osaamisen tuoma tehokkuus tuo myös kustannustehokkuutta. Asiakkaalle voidaankin luvata, että sekä sovitusta aikataulusta että budjetista tullaan varmasti pitämään kiinni.

– Asiakkaiden pitää voida luottaa siihen, että remontti valmistuu sovitussa aikataulussa eikä budjetin suhteen tule ikäviä yllätyksiä. Myös tämä on meille kunnia-asia, Salonen sanoo.

Vesikatoista julkisivuihin ja perustuksiin

Julkisivutöitä, kuten julkisivuremontteja, SRG Urakointi Oy tekee avaimet käteen periaatteella aina työn toteutuksen huolellisesta suunnittelusta kohteen luovutukseen saakka.

– Meiltä onnistuvat hyvin vaativatkin julkisivutyöt kaikilla materiaaleilla, samoin kuin parvekekorjaukset ja vesikattoremontit. Teemme myös rappaus-, maalaus- ja pinnoitustöitä sekä ikkunaremontteja.

Pihakannet ja rakennusten perustat kuuluvat nekin yrityksen osaa- misvalikoimaan.

– Esimerkiksi tällä hetkellä meillä on käynnissä alapohja- ja salaoja- korjausremontti yhteensä 36 asunnon rivitaloyhtiössä ja noin 2 000 m² pihakansisaneeraus Helsingissä, Salonen kertoo.

SRG toimii myös uudisrakentamisen puolella, joten lisärakentamisen sujuu niin ikään hyvin.

– Teemme myös vahinkosaneerauksia, liiketilojen saneerauksia ja sisäilmakorjauksia. Meiltä onnistuu melkein mikä vain, joten meihin kannattaa olla yhteydessä, kun kaipaa rautaista korjausammattilaista hoitamaan homman varmasti ja kunnialla kotiin, Salonen kehottaa.



SRG-URAKOINTI OY
Ahventie 4 (Ahti Business Park)
02170 Espoo
P. 040 350 1320
www.srgyhtiointi.fi

Puolueettomia kunto- tutkimuksia taloyhtiöille

Salaojen kuntotutkimuksista hormien kuvauksiin ja kylpyhuoneiden kuntoarvioista asbesti- ja haitta-ainekartoituksiin. KT Kuntotutkimus Oy on puolueeton ja ketterä toimija, jolta taloyhtiöt saavat asiantuntevaa ja luotettavaa palvelua kiinteistön erilaisiin kuntoselvityksiin.

Vuoden 2016 alussa perustettu KT Kuntotutkimus Oy tarjoaa pääkaupunkiseudulla laadukkaita ja monipuolisia kuntotutkimuspalveluita, joiden pääasiallisena tavoitteena on varmistaa rakennuksen terveys ja turvallisuus sekä kiinteistön käyttäjien hyvinvointi. Yrityksen tekemien kuntotutkimusten puolueettomuuden takaa se, että KT Kuntotutkimus on puhtaasti kuntotutkimuksiin keskittynyt yritys.

Vahvaa osaamista vesivuotojen selvittelyssä

KT Kuntotutkimus tarjoaa palvelua nopeasti ja asiakasystävällisesti avaimet käteen -periaatteella.

– Olemme ketterä toimija, ja pystymme palvelemaan asiakkaitamme joustavammin kuin jäykemmät organisaatiot. Myös raporttimme ovat selkeitä ja keskittyvät asiakkaan kannalta olennaisiin asioihin. Esimerkiksi kylpyhuoneiden kuntoarvioissa laitamme raportteihimme vain poikkeamat, kun sellaisia löytyy, emme niitä asioita, jotka ovat hyvin, kuntotutkija **Marja Saarikko** KT Kuntotutkimuksesta kertoo.

KT Kuntotutkimus tekee paljon muun muassa sisäilmatutkimuksia.

– Riittävän laaja rakenteiden kuntotutkimus ja sen pohjalta tehty korjaussuunnitelma mahdollistavat sen, että sisäilmaongelmat saadaan korjattua eivätkä ne uusiudu. Sisäilmatutkimuksista vastaa Eurofins Expert Services -sertifioitu rakennusterveysasiantuntija, Saarikko kertoo.

Sisäilmaongelmia voivat aiheuttaa esimerkiksi kiinteistön vesivuodot, joiden selvittelyssä yrityksellä on vahvaa osaamista. Kun veden reitti kiinteistöön saadaan selville, vuotokohta on mahdollista korjata.

Salaojen ja sadevesijärjestelmien kuntoa tutkitaan ja kartoitetaan kuvaamalla kaivot ja putkistot. Kartoituksen yhteydessä voidaan selvittää kaivojen ja putkien korkeusasemat ja laskea kaadot. Kaivojen ja

putkistojen sijainti voidaan myös selvittää paikantimella.

Haitta-aineanalyysi julkisivuremontin yhteydessä

Yritys tekee lisäksi myös paljon asbesti- ja haitta-ainekartoituksia. Asbestikartoitus on pakollinen ennen vuotta 1994 rakennetuissa tai saneeratuissa kiinteistöissä. Haitta-aineiden tutkimuksessa eniten kiinnitetään huomiota asbestiin, mutta myös muut haitta-aineet, kuten raskasmetallit ja PCB-yhdisteet ovat tärkeitä. Niitä on löytynyt myös sisämaaleista. Ne aiheuttavat esimerkiksi syöpää ja perimän vaurioita. Etenkin julkisivumateriaaleissa niitä esiintyy paljon ja ne tulee kartoittaa. Julkisivuremontit ovat nyt ajankohtaisia monissa taloyhtiöissä.

Takuukorjausten asiantuntija

KT Kuntotutkimuksen monipuoliseen palveluvalikoimaan kuuluvat lisäksi muun muassa kiinteistöjen 10-vuotistarkastukset ja kunnossapitoselvitykset. Kiinteistöjen takuukorjauksiin liittyvillä tutkimuksilla on nyt kysyntää. Kaikki rakennusvirheet eivät paljastu uuden asunon luovutuksen yhteydessä, vaan ne voivat olla piileviä ja aiheuttaa haittaa myöhemmin.

Esimerkiksi vesivuodot voivat yllättää. Salaojat voivat painua, koska perustukset on tehty huonosti tai ilmastointikoneen kondenssivesi vuotaa rakenteisiin.

KT Kuntotutkimus pyrkii selvittämään ongelman aiheuttajan ja laatii siitä selkeän raportin, jossa ongelman synty kuvaillaan ja korjaustapa selvitetään. Asiantuntijoista koostuva tiimi pystyy ratkaisemaan monialaisia ongelmia, jotka liittyvät rakenteisiin, sisäilmaan, haitta-aineisiin, lvia- tai sähköjärjestelmiin.



010 274 0810
Tarjouspyynnöt:
info@kuntotutkimus.com
www.kuntotutkimus.com



**LVI &
ENERGIA**



Teksti: Tiina Raatikainen

KUSTANNUS- TEHOKKAAMPI LÄMMITYS EDELLYTTÄÄ HYVÄÄ SUUNNITTELUA

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

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

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

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

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

Kaukolämpö yleinen kerrostaloissa

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

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

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

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

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

Öljy- tai sähkölämmitystä myös käytössä

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

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

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

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

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

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

»

la mit .fi

Aurinkoenergia ja lämpöpumppuratkaisut

Toteutamme kohteesi energiansäästötavoitteet \$COP® takuulla: **markkinoiden paras kustannustehokkuus.** Jos lämpöpumpun SCOP on 4,1, parannamme sen \$COP 5,0 tai enemmän.

Referenssit:
Aurinkoenergiaa Keskisen Kyläkauppaan Tuuriin Miljoona Wattia! Lämpöpumput: ~100 kohdetta Suomeen tehtaista kerrostaloihin.

Ainutlaatuinen energia-remontin läpivienti: huomioimme ARA:n tuet, BF-tuet yrityksille, energiansäästö korjaushankkeissa kokonaisuutena. Kaikki Remontit. Pois öljylämmityksestä.

Projektin johto:

Uusimaa Tuomo Hynninen 040 707 6118
Pirkanmaa Jukka Kinnunen 0444 30 30 30
Keski-Suomi Ari Järvinen 040 538 1869

lamit.fi Oy

Ahjokatu 13 P. 0290 303 002 (myynti)
40320 Jyväskylä tilaus@lamit.fi

SUURET SÄÄSTÖT, PIENET PÄÄSTÖT!

Selluvillaeristeet Suurtehoimurointi



Säästä!

Lämmitys-kustannuksissa jo tulevana talvena – tilaa selluvillaeristeet nyt!

019 560 6600 • www.selluvilla.net



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

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

Päätavoitteena kustannussäästöt

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

Esimerkiksi erilaiset lämpöpumppuratkaisut ovatkin heidän mukaansa yleistyneet kerrostaloissa:

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

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

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

- On kuitenkin hyvä huomioida, että perinteiselläkin järjestelmällä on mahdollista saavuttaa varsin hyvä lopputulos, kunhan järjestelmän

laitteet ovat kunnossa ja lämmitysverkosto tasapainossa. Lisäksi huoneistojen ja yleisten tilojen lämpötiloja kannattaa mitata taloyhtiön toimesta säännöllisesti. Myös asumisen olosuhteita on hyvä selvittää asukaskyselyillä.

Mistä lähteä liikkeelle lämmitysremontissa?

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

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

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

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

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

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

Kustannustehokkuuteen vaikuttaa moni asia

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

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

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

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

Puutteellinen suunnittelu tyypillinen virhe

Kun kustannussäästöjä tavoitteleva taloyhtiö päätyy uudistamaan lämmitysjärjestelmänsä, saadut hyödyt eivät olekaan aina välttämät-

tä niin suuria kuin toivottiin.

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

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

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

– Se voi vaikeuttaa päätöksentekoa tai itse remontin suorittamista.

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

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

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

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



HELPOMPAA VEDENKULUTUKSEN SEURANTAA

Helppokäyttöiseen
vedenmittausjärjestelmään saat
liitettyä lisäksi myös
huonelämpötilan ja kosteuden
hallinnan

Meiltä saat huoneistokohtaiset vesimittarit,
asukasnäytöt sekä järjestelmän käyttöönoton ja
etäluentapalvelun varmatoimisena kokonaisuutena.



www.metec.fi
myynti@metec.fi
Suutarilantie 61, HELSINKI

Vedenmittauksen luotettu edelläkävijä.



Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

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

LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuntoarvioijat

VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuvaajat
Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhtelulaitteisto

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



KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



SILOTEK®
SERTIFIOITU TALOTEKNIKKAELEMENTTI



Putkiremontteihin
laadukkaat ja nopeuttavat
valmiselementit.

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

Löydä putkiremontin
UUSI ULOTTOVUUS
www.silotek.fi

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



Teksti: Tiina Raatikainen

PUTKIREMONTTIA EI KANNATA JÄTTÄÄ VIIME TIPPAAN – EIKÄ VARSINKAAN ENSIMMÄISEEN VUOTOON

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

»

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

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

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

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

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

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

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

Mistä halvimmalla saadaan?

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

– Jos hinta on selkeästi liian alhainen, hälytyskellojen pitäisi soida.

Mitä tarjouksesta puuttuu, onko urakoitsijan talous kunnossa. Viime syksynä yhdessä taloyhtiössä närkästyttiin, kun isännöitsijä ei suositellutkaan halvinta tarjousta. Isännöitsijä oli tarkastanut kyseisen yrittäjän taloustiedot eikä sen vuoksi kannattanut kyseisen yrittäjän valintaa, Yrttimaa kertoo.

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

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

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

Putkiremontit pelottavat taloyhtiöiden hallituksia etukäteen, mutta ne sujuvat Yrttimaan mukaan pääsääntöisesti todella hyvin.

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

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

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

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

Rahoituksen kanssa ajoissa liikkeelle

Putkiremonttibarometrissa kysyttiin myös taloyhtiöiltä rahoituksesta ja



REHAU
Unlimited Polymer Solutions

RAUPIANO DB-VIEMÄRI
Varma ja hiljainen

17 dB
4l/s

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

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

Varastoivat tukkurit: LVI-Dahl Oy, Onninen Oy

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

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

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

Vaikutukset asunnon hintaan?

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

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

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

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

Lähde: Putkiremonttibarometri 2019 / Isännöintiliitto ■

TOISTUVAT VIEMÄRITUKOKSET HERÄTTÄVÄT TOIMIMAAN

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

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

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

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

Toiminnallisia virheitä viemäreissä

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

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

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

putkistoon muodostuu tukoksia.

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

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

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

Viemärikuvaus selvittää tukosten syyt

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

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

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

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

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

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

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

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

Heikosti vetävä viemäri on merkki ongelmista

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

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

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

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

– Häneltä saa myös kunnollisen raportin viemäreiden kunnosta. Ennen pitkää viemäri tulee kuitenkin väistämättä saneerausikään. Kemppainen muistuttaa, että putkiremontin tarve tulee vastaan putkiston teknisen käyttöään lopussa.

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

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



HKP Saneeraus Oy

**Kokonaisvaltaiset
linjasaneerauspalvelut
taloyhtiöille – takuulla!**



0400 940 688

Castreninkatu 10, 00530 Helsinki
marko.korhonen@hkpsaneeraus.fi

www.hkpsaneeraus.fi

Unsplash



Asbestikartoitus on tärkeä osa remonttia

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

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

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

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

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

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

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

Viemärisaneeraus päivässä

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

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

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

Menetelmä valitaan kohteen mukaan

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

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

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

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

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

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

Ruiskuvalu tai sukitus

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

uudeksi, tiiviiksi ja itsekantavaksi putkeksi.

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

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

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



PROLINE
GROUP

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

Voiko asbestianalyysiin luottaa?

Ylen MOT teki alkuvuodesta 2018 ohjelman **Asbestivaara**, jossa osoitettiin, että neljä neljästä testatusta asbestilaboratoriosta ei löytänyt asbestia tavallisista asbestinäytteistä.

Asbestia käytettiin Suomessa yleisesti rakennusmateriaaleissa aina 1920-luvulta lähtien, kunnes sen käyttö lopulta kiellettiin vuonna 1993. Koskemattomana rakenteiden sisällä asbesti ei aiheuta ongelmia. Kun rakenteita puretaan remontin yhteydessä, tilanne on kuitenkin toinen: ilmassa leijuva asbestipöly kulkeutuu hengitettynä elimistöön ja sairastuttaa vuosien päästä altistumisesta.

Vuonna 2016 uudistunut asbestilainsäädäntö herätteli remontoijia huomioimaan asbestin terveyshaitat sekä kartoittamaan ja purkamaan se pois turvallisesti. Asbestikartoitus täytyy tehdä kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa, joissa tehdään purkutöitä vaativaa remonttia.

Matalan kynnyksen asbestianalyysi

Vuonna 2016 toimintansa aloittaneen asbesti- ja haitta-ainelaboratorio **bestLab Oy:n** juuret ovat syvällä rakennusalassa. Yrityksen perustajat, **Tobias Snellman** ja **Hannes Rahja**, ovat molemmat lähtöisin rakennusalalta. Asbesti oli heille jo tuttu riesa, josta ihmiset eivät kuitenkaan näyttäneet olevan yleisesti tietoisia.

– Rakennusinsinööreinä asbesti ja sen ongelmat tulivat meillä vastaan ihan jokapäiväisessä työssä, koska sitä on niin monissa rakennusmateriaaleissa. Monet altistuivat sille tietämättään, kertoo Rahja.

Koska bestLabin perustajat ovat rakennusalalta, koko yrityksen laboratoriohenkilökunta on perehdytetty rakennusalan ajattelutapaan. Tästä syystä yrityksellä onkin erittäin tyytyväisiä asiakkaita:

– Meitä ei pidetä jäykkänä tutkimuslaitoksena, vaan ymmärrämme todellakin asiakkaidemme tarpeet.

Analyysitulosten luotettavuus

Ylen MOT-ohjelman tulokset näyttivät karulla tavalla asbestilaboratorioiden tilan.

– Olen todella huolestunut alan kehityksestä. Kun kyse on ihmisten terveydestä, yhdelläkin väärällä vastauksella voi olla kohtalokaat seuraukset. Näin ei todellakaan saisi olla, sanoo Rahja.

– Ja myös toisin päin, jos asbestia ”löytyy” materiaalista, jossa todellisuudessa ei ole asbestia, syntyy turhia asbestipurku- ja -siivouskuluja, Snellman muistuttaa.

FINAS-akkreditointipalvelu on Turvallisuus- ja kemikaalivirastossa (Tukes) toimiva yksikkö, joka tarjoaa akkreditointia eli pätevyyden toteamispalvelua Suomessa. Akkreditointi antaa mahdollisuuden kansainvälisten standardien mukaiseen, puolueettomaan ja riippumattomaan pätevyyden osoittamiseen.

bestLab Oy on alusta asti panostanut analyysien luotettavuuteen. Laboratorion laatujärjestelmä on rakennettu standardin ISO 17025:2005 mukaan. Asbestianalyysit materiaali- ja pölynäytteistä tehdään standardin ISO 22262-1:2012 mukaan. Asbestianalyysit ilmanäytteistä tehdään standardia ISO 14966:2002 soveltaen.

– Olemme yksi harvoista Suomessa toimivista FINAS-akkreditoi-

duista laboratorioista (T318), jolla asbesti- ja mikrobialyysimenetelmien lisäksi on myös PAH- ja PCB-analyysimenetelmät akkreditoitu, toteaa Rahja.

– Olemme yksi harvoista Suomessa toimivista laboratorioista, joilla asbesti-ilmanäytteetkin on akkreditoitu. Olemme myös saaneet Eviran hyväksynnän asbestianalyysillemme, toteaa Rahja.

Asbestikartoitus takaa turvallisen remontin

Nykyään purettavien materiaalien asbestipitoisuus on aina selvitettävä, jotta asbestin määrä ja sijainti saadaan todennettua. Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, johon voi sisältyä asbestipurkutyötä, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä. Monille on epäselvää sekin, mistä pätevän kartoittajan voi edes hankkia. Tässäkin bestLab on asiakkaan apuna.

– Meillä on yhteistyökumppaneita ympäri Suomea, järjestämme joka päivä johonkin päin Suomea asbestikartoituksia.

Asbestikartoittaja käy kohteen läpi rakenteita ja materiaaleja myöten tai vain sen alueen osalta, jota aiotaan purkaa. Epäilyttävistä materiaaleista toimitetaan näytteet analysoitavaksi. Asbestianalyysin tulokset saadaan bestLabilta yleensä samana päivänä.

– Monesti autamme asiakasta koko asbestiprosessissa, kartoituksesta purkuun.




bestLab

Kaupintie 11, 00440 Helsinki
puh. 010 581 8571
Myllärinkatu 19, 65100 Vaasa
puh. 010 581 8570

Vapaudentie 32–34 B 9, 60100 Seinäjoki
puh. 010 581 8570
Hakakatu 2, 15520 Lahti
puh. 010 581 8572

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

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

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

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

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

Ilmainen kartoituskäynti

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

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

Vastuullinen kunnossapito

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

Ratkaisu yleisimpiin laatoitettujen tilojen ongelmiin

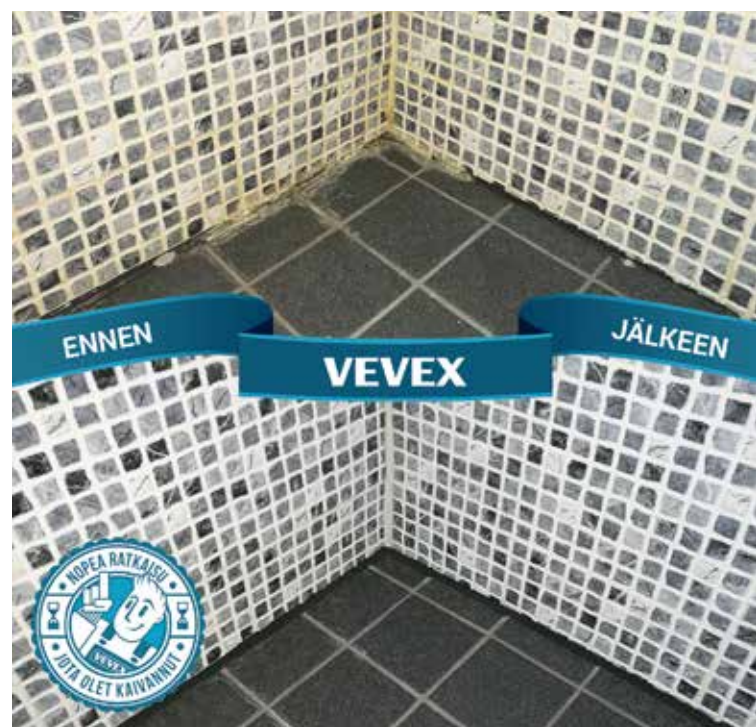
Kuluneet pinnat saadaan siistiksi ja kestäväksi huoltamalla. Mahdolliset kopolaatat voidaan kiinnittää injektoidulla, ja mikrobikasvustoiset tai muuten kuluneet laattasaumat voidaan vaihtaa ongelmalueelta uusiin. Silikonisaumojen vaihdot, tehokkaat puhdistukset ja suojapinnoitus tehdään myös useimmissa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

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

asiakassuhteisiin, joten hoidamme jokaisen projektin kunnialla.

Nanopinnoite suojaa ja nopeuttaa siivousta

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



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

Lisäeristäminen parantaa energiatehokkuutta pienellä vaivalla

Kiinteistön yläpohjan lisälämmöneristäminen on ekologinen järkevä päätös, jolla taloyhtiö pääsi säästää lämmityskuluissaan, myös parantaa asumisviihtyvyyttä.

Moni taloyhtiö suunnittelee mittavaa energiaremonttia tai investoi esimerkiksi ilmalämpöpumppuun säästääkseen lämmityskustannuksissaan. Helpommallakin voisi päästä, sillä kiinteistön energiatehokkuutta ja asumisviihtyvyyttä voi parantaa vaivattomasti ja edullisesti jo yläpohjan lisäeristämällä – se vain ei monilla juolahda edes mieleen.

Puhallettavan Termex-selluvillan avulla eristäminen on helppoa ja ympäristöystävällistä. Kierrätyspaperista valmistettu selluvilla soveltuu kaikkien lämmöneristeiden päälle lisäeristeeksi ja parantaa rakenteen kosteusteknistä toimintaa.

Termex-selluvillaa valmistaa ja asentaa kotimainen perheyhtiö Termex-Eriste Oy, joka on tuottanut kotimaista selluvillaeristettä jo vuodesta 1988. Yrityksen päätoimipiste ja tuotantolaitos sijaitsevat Saarijärvellä. Toiminta laajenee kotimaan lisäksi myös Keski-Eurooppaan.

– Pystymme tarjoamaan palveluitamme läpi Suomen. Meillä on koko maan kattavat asennuspalvelut, kertoo toimitusjohtaja **Markus Rautiainen**.

– Arvion mukaan olemme tehneet vuosien aikana jo yli 12 000 yläpohjan lisälämmöneristystä tällä konseptilla, hän kehaisee.

Asiakastytyväisyyskyselyissä monet asiakkaat kiittelivät lisäeristämisen jälkeen niin pienentyntä energialaskua kuin parantunutta asumisviihtyvyyttäkin. Lisäeristäminen vähentää kiinteistössä myös vetoa ja helteiden aikana yllämpöä, jolloin säästetään jäähdytyskuluissa, ja parantaa samalla kiinteistön äänieristävyyttäkin.

Nyt Termex-Eriste pyrkii tuomaan nuo samat hyödyt pientaloasiakaiden lisäksi myös taloyhtiöiden saataville. Suurin haaste on kuitenkin saada selluvillan edut lämmöneristeenä ihmisten tietoisuuteen:

– Energiansäästölaskelmat näyttävät usein liian hyvältä! Asiakkaat ovat epäuskoisia siitä, voiko näin pienellä toimenpiteellä saada oikeasti näin suurta säästöä, naurahtaa Rautiainen.

Selluvillan monet edut

Selluvilla on monessa mielessä hyvä tuote lämmöneristykseen: se on korkean kotimaisuusasteen Avainlippu-tuote, VTT:n sertifioima eristämateriaali ja valmistetaan tuulienergiaa käyttämällä kierrätyspaperista, joten sen hiilijalanjälki on pieni. Rautiainen lisää, että selluvillan käyttöikä eristeenä on sama kuin rakennuksen käyttöikä, kunhan olosuhteet ovat riittävän kuivat. Selluvilla pystyy sitomaan ja luovuttamaan kosteutta, joten pienet kosteudet eivät aiheuta ongelmia, kunhan yläpohjan tuuletus toimii. Paloturvallinen eriste palaa hitaasti kytemällä, kestäen korkeitakin lämpötiloja sulamatta.

Puhallusvillaa käyttämällä yläpohjan lisälämmöneristäminen ei ole mikään suuri urakka, vaan sujuu pääsääntöisesti nopeasti eikä aiheuta haittaa asukkailla:

– Taloyhtiö on sellainen puolen päivän tai päivän keikka, jos kyseessä on kerrostalo. Esimerkiksi rivitaloyhtiössä voi olla useampi talo, jolloin työ kestää useamman päivän, yleensä päivä per talo. Käytännössä

ainoa haitta asumiseen sen aikana on se, että pihaan tulee kuorma-auto, josta menee letku katolle, kuvailee Rautiainen.

Puhallusvaiheessa Termex-selluvillan sertifioitu painuma on 10 prosenttia. Varsinkin, jos kohteeseen tarvitaan paksumpi eristekerros, puhalluksessa voidaan käyttää Termexin kehittämää Sidox-tekniikkaa, jonka etuna on eristeen painumattomuus. Eristeeseen lisätään puhalluksen yhteydessä liimaseos, joten kuivuessaan eriste stabiloituu eikä painu.

– Joissain kohteissa vintille pitää asentaa erillisiä reunavasteita ja tuulenohjauspahveja, kun eristepintaa korotetaan. Monesti niiden asentaminen on työlästä ja voi maksaa saman verran kuin itse eristäminen. Kun käytetään Sidox-tekniikkaa, ei erillisiä tuuliohjureita tarvita, lisää Rautiainen.

Siksi onkin tärkeää, että asiantuntija käy aluksi paikan päällä katso-massa, millainen yläpohjan rakenne on, ja voidaanko lisäeristäminen tehdä Sidox-tekniikalla.

Kuivapuhalluksena lisäeristämistä voidaan tehdä ympäri vuoden. Liima-asennuksen osalta on pakkasrajoitteita, mutta niitäkin pystyy Rautiaisen mukaan tekemään hyvin vielä pikkupakkasillakin.

Kuntokartoituksesta saa osviittaa tulevaan

Termex-Eriste on käynnistänyt Pirkanmaalla ja Uudellamaalla pilotti-hankkeen, jossa taloyhtiöille tehdään maksuttomia kuntokartoituksia.

– Asiantuntijamme tulee katsomaan, mitä vintille kuuluu ja tekee energiansäästölaskelman, kertoo Rautiainen.

Vaikka taloyhtiö päättäisikin siirtää lisäeristämisen myöhemmäksi, se saa kartoitusraportista hyödyllistä tietoa kiinteistön kunnosta tulevaisuuden varalle. Kartoituksessa tutkitaan eristepohja, kuinka paljon eristystä on tällä hetkellä, miten tuuletus toimii rakennuksessa ja onko rakenne kosteusteknisesti nykyaikainen. Jos kohteessa on jotain hälyttävää, kuten kosteutta tai paloturvapuuotteita, sekin saadaan samalla havainnoitua. Kartoituksessa käytetään apuna myös lämpökameraa.

– Kuntoarviossa selvitetään myös, voidaanko tehdä pelkästään puhallus vai tarvitaanko reunavasteita tai tuuliohjaimia, parannetaanko yläpohjan tuuletusta, tehdäänkö tuuletusventtiileitä lisää tai korotetaan kulkusiltaa. Samalla selviävät myös työn kustannukset, kertoo Rautiainen.

Lisäeristämisen hinta arvioidaan eristevillan menekin perusteella, joten laskuun ei kerry piilokustannuksia.

– Meille on tärkeää, että asiakkaalle ei tule mitään yllätyksiä tai lisälaskutuksia. Olemme taloyhtiölle turvallinen kumppani.

Lisäeristämisen kustannukset ovat Rautiaisen mukaan taloyhtiöissä maltillisia ja vaihtelevat noin 5 000–10 000 euron välillä. Ympäristöministeriön laskentaohjeen mukainen takaisinmaksuaika on noin 3–5 vuotta, jonka jälkeen lämmityskuluista saadut säästöt voikin käyttää vaikka muihin taloyhtiön remontteihin.



Selluvilla



Termex-Eriste Oy
Markus Rautiainen
Toimitusjohtaja
0400 934 678
markus.rautiainen@termex.fi
Ilolantie 14, 43100 Saarijärvi
www.termex.fi



Rakennusalan suunnannäyttäjä

Respect Project on taloyhtiöiden remontit hallitseva moniosaaja, joka toteuttaa muun muassa laadukkaita ja kustannustehokkaita linjasaneerauksia pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla. Yrityksen toiminnan laatu perustuu vahvaan osaamiseen ja kunnioitukseen urakoita, asiakkaita ja omia työntekijöitä kohtaan.

Arvoisa taloyhtiöasiakas,

Tarinamme sai alkunsa vuonna 2009 tarpeesta tehdä projekteja paremmin kuin muut. Sama tarve motivoi meitä edelleen. Uskomme, että voimme kehittyä jatkuvasti ja esimerkillämme toimia rakennus-alaa eteenpäin vievänä suunnannäyttäjänä.

Teemme, siis muutamme

Nimemme Respect Project ei kaunistele, vaan se viittaa suoraan siihen, mistä on kyse: urakoiden kunnioittamisesta ja arvostamisesta. Ajatus yrityksen nimen takana on juuri se, mitä siinä lukee. Kaiken lähtökoh-tana on kunnioitus. Jotta voisimme kunnioittaa urakoita, tulee meidän kunnioittaa myös kaikkia siihen liittyviä sidosryhmiä, asiakastamme ja omaa työtämme. Pyrimme kehittymään jatkuvasti niin yrityksenä kuin yksilötasolla. Mutta myös kasvaessamme pidämme tiukasti kiinni laa-tuvaatimuksistamme. Tekemämme työn laatu ja tarjoamamme asia-kaskokemus määrittävät meitä. Siksi keskitymme toimintaan, emme-kä korulauseisiin.

Työllistämme lähes 30 kokenutta ammattilaista, joista monet ovat tehneet pitkän uran riveissämme. Työntekijöiden pieni vaihtuvuus ker-too hyvästä ilmapiiristä ja hyvinvoinnista työpaikalla. Se on tärkeää, sillä uskomme hyvinvoivan ja työssään viihtyvän tekijän näyttäytyvän asiak-kaan suuntaan lopulta tarkkana työnjälkenä ja erinomaisena asiakasko-

kemuksena. Täydennämme joukkuettamme pitkäaikaisten ja vakiintu-neiden yhteistyökumppaneiden avulla. Tunneimme heidät ja voimme seisoa heidän tekemänsä laadun takana.

Kehityksen vauhdissa

Toimitilasaneeraukset ja taloyhtiöiden remontit ovat pääosaamisalueta-mme. Olemme se monipuolinen osaaja, joka palvelee sinua saumat-tomasti kaikissa korjausrakentamisen tarpeissasi. Toteutamme kohtei-ta sekä pääurakoitsijana, että rakennusurakoitsijan roolissa yhteistyössä luotettavien talotekniikkaosaajien kanssa.

Maailma muuttuu jatkuvasti, alati kiihtyvällä tahdilla. Olisi naii-via ajatella, että rakennusalan ei tarvitsisi muuttua mukana. Otamme vanhoista toimintamalleista mukaan parhaimmat ja käytännöllisim-mät ja yhdistämme niitä paremmin nykypäivän rakentamista palve-leviin tapoihin. Me emme aio pudota kehityksen kelkasta vain omaa toimettomuuttamme. Aiomme olla pelissä mukana vielä tämänkin vuosikymmenen jälkeen, jotta voimme olla vaikuttamassa tulokseen. Sloganimme Rebuilding the Game muistuttaa meitä, ettei itse peli nousisi sen lopputulosta tärkeämmäksi.

Emme tyydy siihen, mitä on jo kirjoitettu, vaan jatkamme tarinaam-me tekemällä ja kehittymällä. Etsimme jatkuvasti uusia toimintamalle-ja ratkaistaksemme haasteesi. Uudistamme rakentamisen pelikenttä sinun eduksesi.



**RESPECT
PROJECT**

Respect Project Oy
respectproject@respectproject.fi
www.respectproject.fi
020 720 9060

PALVELUT JA ASUMINEN





Teksti: Mari Pihlajaniemi

LAADUKAS KIINTEISTÖNHOITO EI TAPAHDU ITSESTÄÄN

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

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

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

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

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

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

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

Ostopalveluna vai omalta talonmieheltä?

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

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

Noiden kahden mallin konkreettisin ero on Mattilan mukaan palkkauksessa:

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

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

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

Tarkkuutta sopimiseen ja kilpailutukseen

Kiinteistöhoitopalvelujen hankinnassa tyypillisesti eniten painoarvoa saa kuitenkin raha.

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

– Tietysti taloyhtiöissä pyritään yleensä menemään halvalla ja

TALOYHTIÖN VAPAA TILA KUNTOILUKÄYTTÖÖN



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



**MYÖS HUOLTOPALVELUT JA
LAITTEIDEN TARKISTUKSET
– KAIKKI LAITTEET JA MERKIT**

Pyydä veloitukseton suunnittelu
myynti@omasali.fi, 045 227 0300
www.omasali.fi
www.omasali-kauppa.fi

POWERED BY **Omasali**

SAUNATALO

VASTAAMME LÄMMÖLLÄ.

Saunatalo valmistaa saunat

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

www.saunatalo.fi | myynti@saunatalo.fi

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

pyydetään vain tietyistä asioista tarjous, hän toteaa.

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

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

– Oma käsitykseni on, että halvin ei ole paras. Lähtökoh- ta olisi aina se, että pääsisi sellaiseen pitkäaikaiseen sopimuk- seen ja saisi valittua hyvän kiinteistönhoitoyrityksen, joka pys- tyisi hoitamaan taloyhtiön asioita.

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

Palovaroitus kerrostaloihin, oppilasasuntoihin ja palvelutaloihin

Ainutlaatuinen ratkaisu paikallisella kuittauksella, joka poistaa turhat häiriöt asukailta ja myös erheellisten hälytysten aiheuttamat käynnit palokunnalta. Ratkaisu on saatavilla kaikkiin Elotec järjestelmiin.

– parhaalla langattomalla tekniikalla tai kaapeloituna.



Savua asunnossa



Paikallinen hälytys



Säädettävä aika kuittaukseen



Tuuletusaika

Ota yhteyttä: 06 2228 401, info@elotec.fi

Katso video: www.elotec.fi/videot

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

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

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

Kommunikointi sujuvoittaa kiinteistöhoitoa

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

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöhuollon osaamistarpeet muuttuvat

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

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

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

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

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

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

Hän onasteleekin, että tulevaisuudessa kiinteistöhoitajan tulisi osata tehdä myös esimerkiksi pieniä sähkötyöitä ja suorittaa tutkimuksia.

– Ei asentamista – se on talotekniikkahomma – mutta pieniä juttuja, ettei aina tarvittaisi sitä ulkopuolista liikettä.

Poikkeusolot korostavat kiinteistöhuollon merkitystä

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

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

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

Tehostetusta siivouksesta voidaan sopia

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

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

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

Lähteet: www.kiinteistoliitto.fi



Keskity huoletta hallitustyöhön, me tuemme lakiasioissa.

Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Meiltä saat lakikonsultointia kaikissa yhtiön hallintoon liittyvissä kysymyksissä.

Juristimme avulla varmistat myös korjaus- tai lisärakentamishankkeen menestyksekkään läpiviennin.

Olemme Suomen suurin kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja näkemykseen.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

HELSINKI
puh. 029 360 1100
Unioninkatu 13

TAMPERE
puh. 029 360 1200
Koskikatu 7 A 1

Tarvitset vain
yhden osoitteen
kak-laki.fi

Taloyhtiösi nimi kynnyksmatossa!

**Tervetuloa
meidän taloon!**
As Oy Kymppitalo

**As Oy
PELLONPÄÄ**

**Meille
on mukava
tulla!**
Talorypäs As Oy

LOGOMATTO.FI

CLEOR

Seinäjoki | 040 739 5899 | cleor.fi





Teksti: Pia Tervo

TEHOKAS MUOVINKIERRÄTYS ON KAIKKIEN VASTUULLA

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

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

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

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

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

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

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

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

mutta muille taloyhtiöille ja kiinteistöille muovin lajittelu jää vapaaehtoiseksi.

Muovipakkausten kierrätyksessä selkeää edistystä

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

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

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

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

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

Pakkauksen kierrätysmerkintä ohjaa oikeaan astiaan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miten edetä muovinkeräysasiassa?

Miten muovin keräys aloitetaan?

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

Kuka neuvoo asukasta?

– Taloyhtiön edustaja, hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä.

Kenen puoleen taloyhtiön edustaja voi kääntyä muovipakkauksia koskeissa kysymyksissä?

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

Miten kehittää tiedonjakoa ja -saantia taloyhtiöissä?

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

Entä jos kunta vastaa palvelutarjonnasta?

– Paikallinen jätehuolto-yhtiö tiedottaa silloin.

Aiheutuuko muovinkeräyksestä lisäkustannuksia taloyhtiölle?

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

Lähteet: www.uusiomuovi.fi

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

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

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

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

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



”Voimme ottaa käyttöön uusia älykkäitä ominaisuuksia lukkoja vaihtamatta.”

Jaana Rapo

Kiinteistöpalvelupäällikkö,
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas

ABLOY® PULSE

Huoleton ja turvallinen lukitus- ja kulunhallintajärjestelmä.

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

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



ABLOY

Kestävä sähkölatausjärjestelmä on kannattava sijoitus

Sähköautojen lataus askarruttaa useassa taloyhtiössä. Kannattaako sähköautojen lataukseen panostaa jo nyt? Entä tuleva kehitys? Vastaus on, että kannattaa ja nimenomaan nyt, kun latausinfra rakentamiseen on mahdollista saada tuntuvaa tukeakin. InterControlin avulla taloyhtiö saa myös kestävä ratkaisun, joka kantaa pitkälle tulevaisuuteen, nostaa kiinnostusta kiinteistöä kohtaan ja saattaa vaikuttaa myös asunto-osakkeen arvoon.

– Sähkölatausjärjestelmän asentaminen taloyhtiöön on kuluerä kaikille osakkaille. Toiset tulevat sitä käyttämään, toiset eivät ehkä missään vaiheessa, mikä aiheuttaa helposti eripuraa taloyhtiössä. Kun luodaan kestävä järjestelmä, jota ei tarvitse uusia ja johon sijoitetun rahan arvo säilyy, hyödyttää se kaikkia osakkaita, kun asuntoja esimerkiksi myydään, toteaa myynti- ja tuotepäällikkö **Petri Laine** InterControlilta.

Kestävän järjestelmän rakentaminen pohjautuu huolelliseen kartoitukseen ja suunnitteluun, jossa otetaan kaikki olennaiset asiat huomioon. Tämänhetkinen ja tuleva tilanne vuosiksi eteenpäin: onko kiinteistössä esimerkiksi valmiiksi riittävästi energiaa sähköautojen lataukseen ja tarvitaanko kenties isompi syöttökaapeli sähköautojen latauslaitteita varten. Miten järjestelmä rakennetaan palvelemaan tasapuolisesti kaikkia asukkaita?

Latausjärjestelmä kannattaa suunnitella valmiiksi täyssähköautoja varten. Vaikka tällä hetkellä onkin paljon hybridejä, tulevaisuudessa suurin osa sähköllä ladattavista autoista tulee olemaan täyssähköautoja, joiden tehontarve on huomattavasti suurempi.

– Järjestelmä pitää rakentaa sillä periaatteella, että sitä pystytään käyttämään niin kauan kuin nykytekniikan sähköautoilla tullaan ajamaan, Laine kiteyttää.

ARAn tuki kannattaa hyödyntää

Sähköautojen latauksen toteutukseen on olemassa kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on, että tehdään saman tien koko järjestelmä valmiiksi kaikille autopaikoille, sekä infra että syötöt latauslaitteille. Kun asukas hankkii sähköauton, autopaikalle tarvitsee enää ostaa vain latauslaite ja liittää se järjestelmään.

Toinen vaihtoehto on tehdä latausjärjestelmä valmiiksi vain tietyille määrälle autopaikkoja. Järjestelmä kannattaa tehdä kuitenkin silloinkin niin, että sitä on helppo pala palalta laajentaa ja siihen käyvät samat laitteet, jotka voidaan helposti lisätä olemassa olevaan järjestelmään.

Samalla päästään ARAn sähkölatausinfra-tuen piiriin ja saadaan siitä paras taloudellinen hyöty.

– Kun järjestelmä mitoitetaan oikein ja tehdään se kerralla kuntoon esimerkiksi ARAn tuen avulla, latausjärjestelmän ylläpito ja tulevat lisäykset latauspaikkojen määrässä eivät aiheuta suuria lisäkustannuksia. Tukea kannattaa hyödyntää nyt, kun sitä on saatavilla, Laine toteaa.

Skaalautuvalla älykkäällä kuormanhallinnalla saadaan kiinteistön vapaa nykyinen energia suunnattua sähköautojen lataukseen ja tuleva liittymän suurenustarve pidettyä maltillisena.

Laskutusta varten laitteet voidaan lukea joko paikan päällä lataus-

laitteista tai etänä verkosta, johon ne on yhdistetty. InterControlin laitteissa on huomioitu lisäksi latauksen tarve taloyhtiöiden vieraspaikoilla.

– Taloyhtiössä voi olla tulevaisuudessa tarvetta myös maksupäätteellisille laitteille, joissa lataus voidaan maksaa esimerkiksi lähimaksulla. Meidän laitteissamme maksuominaisuus on jo valmiina, ja ne voidaan liittää operaattoreiden järjestelmiin helposti.

Kehityksen myötä arvo vain kasvaa

Latausjärjestelmän hankkiminen saattaa herättää vilkasta keskustelua taloyhtiössä. Laine sanoo, että InterControlilta ollaan niin halutettaessa valmiita lähtemään esimerkiksi hallitusten kokouksiin kertomaan asiasta enemmän.

– Loppukäyttäjien kannalta on tärkeää avata paitsi sitä, miten järjestelmä on suunniteltu asennettavaksi, myös mitä he sijoituksellaan saavat vastineeksi ja mikä sen etu on käyttäjälle.

Tosiasia on, että ladattavien sähköautojen määrä kasvaa koko ajan. Vuoden 2020 syyskuussa peräti 24% uusista ostetuista autoista oli sähköllä ladattavia.

– Vaikka kyse on yhden kuukauden otoksesta, osoittaa se, mihin suuntaan ollaan menossa, varsinkin kun sähköllä ladattavien autojen määrä on kaksinkertaistunut jo muutaman vuoden ajan. Se, että taloyhtiössä on toimiva sähkölatausjärjestelmä, voi olla myös ratkaiseva argumentti asuntoa hankittaessa ja lisää kiinnostusta kiinteistöä kohtaan.

Lisätietoa ARAn avustuksesta:

www.ara.fi -> Laina ja avustukset

-> Sähköautojen latausinfra-avustus

InterControl
Unkarinkatu 10
20750 Turku
02 2772 540
sales@intercontrol.fi
intercontrol.fi



Kiinteistöhuollossa ihminen on tärkein

Kiinteistöhuolto Toivoselle hyvä yhteistyö taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän kanssa on tärkeää, koska huoltotyötä tehdään ihmisille ja ihmisiä varten.

Kiinteistöhuolto Toivonen Oy tekee kiinteistöhuoltoa Helsingin Kalliossa ja sitä ympäröivissä kaupunginosissa, nykyään myös laajemmin Kanta-Helsingin alueella.

– Tein aluksi vuodesta 1993 lähtien porrassiivousta omalla toimimällä. Vuonna 1997 piti opetella myös huoltomiehen työt, kun sain yllättäen huoltosopimuksen muutamaa taloyhtiöön, joita olin siivonnut, kertoo yrittäjä **Olli Toivonen**.

– Siinä oli kuukausi aikaa oppia huoltomieheksi. Illat siivosin ja päivät kuljin edellisen huoltoyrittäjän mukana oppiakseni, miten tehdään tiivisteiden vaihdot, viemärinavaukset, lämmityksen säädöt ja ulkotyöt. Loput on pitänyt oppia käytännössä tekemällä. Aluksi tein kaiken yksin, paitsi vaimo oli lumitöissä apuna – joskus 20 tuntiakin yhteen menoon. Vaimo saikin lempinimen Pikku Traktori, kun muuta traktoria ei meillä lumitöihin aluksi ollut.

Toivosen ensimmäinen vuosi kiinteistöhuollossa meni ilman päivänkään vapaata, koska sopimuksiin kuului jatkuva päivystys. Toiminta on kasvanut pikku hiljaa, ja nykyään yrityksellä on jo yli 40 taloyhtiötä huollettavanaan ja viisi huoltomiestä niitä hoitamassa.

– Isännöitsijät arvostavat oma-aloitteisuutta, tunnollista työtä ja kohtuullista laskutusta. Kun teemme työn hyvin jollekin taloyhtiölle, sana leviää ja meitä pyydetään muuallekin, Toivonen toteaa.

Huoltoyhtiö tuntee talon tavat

Eri taloyhtiöillä voi olla aivan erilaiset tarpeet, jotka hyvä huoltoyhtiö osaa tunnistaa ja huomioida.

– Tällaisessa pienessä huoltoyhtiössä yhdistyvät talonmiesperinteen ja toisaalta ammattimaisen huoltoyrityksen parhaat puolet. Opimme tuntemaan asukkaat ja talon tavat. Monessa paikassa on esimerkiksi toivottu, että viemme ullakkokäytäviltä rojut kaatopaikalle huoltoyhtiön pakettiautolla säännöllisesti, ilman eri pyyntöä, kertoo Toivonen.

Monitaitoisen henkilökuntansa ansiosta Kiinteistöhuolto Toivonen pystyy sellaisiin töihin, joihin muuten tarvittaisiin ulkopuolinen urakoitsija.

– Yksi huoltomiehistämme on puuseppä, toinen osaa tehdä pieniä putkimiehen töitä, ja voimme poistaa itse osan graffiteista. Meiltä onnistuu vaikkapa patterin termostaatin tai sekoittajan vaihtimen uusiminen.

Huoltomies asukkaan apuna

Sitkeällä työnteolla yritystään kasvattanut Olli Toivonen arvostaa hyvää työasennetta myös muissa.

– Yrityksemme tärkein resurssi ei ole koneet tai tietotekniikka, vaan huippuhyvät huoltomiehet ja siivoojat, jotka ovat kiinnostuneita työstään ja halukkaita tekemään.

Hän toteaaakin, että huoltoyhtiön työn on tarkoitus auttaa asukkaita ja osakkaita. Vaikka talotekniikka ja tietojärjestelmät kehittyvät koko ajan, viime kädessä tarvitaan aina huoltomiestä, joka menee paikan

päälle ja avaa tukkeutuneen viemärin tai säätää lämpökäyrän sopivaksi.

– Jos paikan päällä käy ilmi, että työtä ei voi tehdä taloyhtiön kustannuksella, pyrimme silti auttamaan asukasta – vaikka antamalla hänelle hyvän urakoitsijan yhteystiedot, toteaa Toivonen.

Inhimillinen ote näkyy yrityksen arjessa muutenkin:

– Kuulin eräältä asukkaalta, että huoltomiehemme oli omasta aloitteestaan käynyt hänen puolestaan kaupassa, kun tällä vanhuksella oli ollut selkä niin kipeänä, ettei päässyt liikkumaan. Toisessa taloyhtiössä oli asukas kutsunut huoltomiehelle talveksi villasukat.



Kiinteistöhuolto Toivonen Oy
Sakarinkatu 4, 00530 Helsinki
Ma-pe klo 8–16
Huoltopäällikkö Ali Qasim
044 555 4680

**Katso kotisivut ja yritysesittely osoitteessa:
www.kiinteistohuoltotoivonen.com
Pyydä tarjous!**

Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä isännöinnissä

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

Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

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

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

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

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

Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

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

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

Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

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

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

Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

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

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

Asunto Maisteri Oy toimii laajasti Uudenmaan alueella.



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

Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita

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

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

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

Veden ja sähkön kulutus minimiin

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

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

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

Toimiville talopesuloille ja kuivaushuoneille on kysyntää

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

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

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

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



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

Kokonaisvaltaista kiinteistöhuollon palvelua yhden katon alta

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ennakoivaa ja monipuolista palvelua

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

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

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

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

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

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



Toimivin kiinteistöhuolto syntyy kuuntelemalla

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

– Mitä taloyhtiössä tehdään, millainen se palvelukuvaus on?

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

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



Remontti haastaa kiinteistön lukitusturvallisuuden

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

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

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

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

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

Avaimen toimintaa voidaan hallita

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

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

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

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

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

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

Helppo asentaa, kestävä käyttäjä

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

ristoja.

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

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

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



iLOQ

Lisätietoja:
www.ilq.com/fi/

Kiinteistön arvoa nostavaa isännöintipalvelua

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

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

Elinkaariajattelua

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

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

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

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

Taloulosaamista ja jatkuvaa kehittymistä

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

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

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

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



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



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

Kiinteistövahinkojen erinomainen asiantuntija

Polygon Finland on vahinkosaneerauksen suurin toimija maassa.

Yrityksellä on aidosti valtakunnallinen palveluverkko.

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

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

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

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

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

Kehitystyötä laitevalmistajien kanssa

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

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

oikeilla menetelmillä ja desinfiointi tehdään oikeilla aineilla, Hemmi sanoo.

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

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

Polygon tarjoaa myös asiakaskohtaisesti räätälöityjä ratkaisuja vahinkojen hallintaan.

Erinomaisuus, rehellisyys, empatia

Yrityksellä on Suomessa 32 toimipistettä ja noin 300 asiantuntijaa.

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

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

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

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

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



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

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

Jokaiseen suomalaiseen yritykseen ja kotiin.



Uudella hissillä helppoutta arkeen ja arvonnousua asuntoon

KONE tarjoaa hissien peruskorjaus- ja jälkiasennusratkaisuja, jotka mahdollistavat liikkumisen rakennuksissa sujuvasti, turvallisesti ja esteettömästi. Tuemme asiakkaitamme rakennuksen koko elinkaaren ajan laitteiden suunnittelusta ja asennuksesta kunnossapitoon ja peruskorjaukseen.

Toimiva hissi on tärkeä osa elinkaariasumista ja esteetöntä asuinympäristöä. Hissin korjaustarpeisiin onkin syytä varautua taloyhtiön pitkän aikavälin korjaustarveselvityksessä, vaikka taloyhtiön vanha hissi palvelisikin edelleen moitteettomasti, sillä parhaimmallaan huollolla hissit eivät kestä ikuisesti.

hanketuki hissien jälkiasennukseen hissittömiin taloihin. Lisäksi monet kaupungit tukevat hissihankkeita rahallisesti. KONEen asiantuntijat kertovat mielellään lisää saatavilla olevista tuista ja auttavat hissihankkeisiin liittyvissä kysymyksissä. Meiltä voi tilata myös maksuttoman hanketoituksen.

Koska hissien uusiminen on ajankohtaista?

On aika harkita hissien peruskorjausta tai uusimista, jos hississä esiintyy paljon käyttöhäiriöitä, sen ylläpitokustannukset ovat korkeat ja varaosien saatavuus on heikkoa. Hissihanke voi olla ajankohtainen myös esteettömyyden tai turvallisuuden kärsiessä, esimerkiksi jos hississä on raskas kääntöovi tai se pysähtyy epätarkasti tasolle, tai sitten taloyhtiön linjasaneerauksen tai kokonaisesteettömyyttä edistävien muutosten yhteydessä.

Vanhan hissien korvaaminen uudella on investointi, joka maksaa itsensä moninkertaisesti takaisin. Hissin uusiminen kohentaa taloyhtiön yleisilmettä ja liikkuminen helpottuu, mikä nostaa asuntojen jälleenvuontiarvoa.

Paranna esteettömyyttä ja edistä turvallisuutta

Asumismukavuus ja turvallisuus ovat parantuneet monissa asiakaskohteissamme hissihankkeen myötä. Esimerkiksi elämä Matinkatu 20:n kiinteistössä muuttui sujuvaksi ja esteettömäksi, kun kohteeseen asennettiin uudet hissit sekä KONE Residential Flow -taloyhtiön älyratkaisu. 1970-luvun talossa asuu paljon ikäihmisiä, joten hissihanketta suunniteltaessa esteettömyydellä oli tärkeä merkitys.

Vanhat kääntöovelliset hissit ja raskas ulko-ovi hankaloittivat Matinkadun taloyhtiössä asukkaiden kulkemista. Uusilla automaattiovellisillä hisseillä sekä KONE Residential Flow -älyratkaisulla saatiin esteetön ja sujuva kulku ulkoa kotiovelle. Nyt ulko-ovet avautuvat asukkaille automaattisesti, hissi odottaa valmiina alhaalla ja vieras voi päästää sisään älypuhelimien avulla. Koska uusiin hisseihin oli tulossa automaattiovet, niin myös ulko-ovien esteettömyys kannatti hoitaa kuntoon. Samalla taloyhtiö saattoi hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn esteettömyysavustusta.

Tukea ja apua saatavilla

Jos hissien hankinta omaan taloyhtiöön alkaa kiinnostamaan, asia kannattaa nostaa esille yhtiökokouksessa tai ottaa puheeksi hallituksen kanssa. ARAlta on saatavissa jopa 45 prosenttia esteettömyysavustusta olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksiin sekä 45 prosentin



KONE Hissit Oy
www.kone.fi/peruskorjaus
p. 0800 150 63

Ennakoivaa ja yksilöllistä hissihuoltoa

Suomen Hissiurakointi Oy tarjoaa yksilöllisiä asiantuntijapalveluita kaikissa hisseihin liittyvissä asioissa. Yrityksen vastuulla on esimerkiksi tuhansien hissien huolto ja kunnossapito eri puolilla maata.

Oli kyseessä sitten laajempaa peruskorjausta odottava vanhempi hissi, vastikään modernisoitu laite tai uudenkarhea hissi, Suomen Hissiurakointi Oy SHU:lta taloyhtiö saa asiantuntevat huolto- ja kunnossapitopalvelut.

– Uudemmissa kohteissa hissien huoltosopimus kannattaa kilpailuttaa heti hissien takuuajan päätyttyä, jotta varmistutaan siitä, että sopimus on kohteelle optimaalinen ja kustannustehokas, SHU:n toimitusjohtaja **Tomi Rantanen** vinkkaa.

Räättälöity huolto-ohjelma sekä SHU:n nopea ja joustava palvelu takaavat taloyhtiön hissien yksilöllisen kunnossapidon. SHU:n ennakoiva kunnossapito vähentää myös hissien odottamattomia toimintahäiriöitä, mikä puolestaan pienentää laitteen korjauskustannuksia.

Jos hätätilanteita tai kiireellisiä vikakorjauksia tulee, SHU:n vikapäivystys palvelee 24 tuntia vuorokaudessa, vuoden jokaisena päivänä.

Modernisoimalla uudenveroinen hissi edullisemmin

Mikäli hissillä on jo ikää, ja sen korjauskustannukset kasvavat jatkuvasti, taloyhtiön kannattaa alkaa pohtia laitteen tilaa ja laajempien korjausten tarvetta. Vanhan hissien ongelmia ovat usein myös huono pysähtymistarkkuus kerroksiin sekä terävät liikkeellelähdöt ja pysähtymiset.

Myös hissien turvallisuudessa saattaa olla puutteita: laitteesta voi esimerkiksi puuttua puhehyteys hälytyspalveluun, ja hälytysjärjestelmän virkaa saattaa toimittaa vain porraskäytävässä soiva kello. Esteettömyyskään ei toteudu, jos hississä on vanhat, raskaat käänkövet. Lisäksi hissien sisustus saattaa olla nuhjuinen ja valaistuskin heikko.

Hissien modernisointi ja laaja peruskorjaus on kustannustehokas tapa tuoda laitteen ominaisuudet sekä suorituskyky nykyajan vaatimusten tasolle.

– Modernisoinnissa kaikki liikkuvat osat vaihdetaan. Myös ovet ja kori voidaan entisöidä tai pinnoittaa nykyaikaisilla materiaaleilla. Kyseessä on taloudellisesti järkevä ratkaisu, sillä hissien modernisointi on noin 50 prosenttia edullisempaa kuin täysin uuden hissien rakentaminen asuinkerrostaloon, kertoo SHU:n tekninen johtaja **Toni Järvinen**.

Mikäli hissien tila ja jäljellä oleva käyttöikä mietityttävät, SHU:n kuntutkimus auttaa selvittämään laitteen korjaustarpeet ja niiden ajankohdan.

SHU:lta hissit myös hissittömiin taloihin

Vuonna 1981 perustettu Suomen Hissiurakointi Oy on kotimainen perheyriutus, joka toimii pääkaupunkiseudulla sekä Lahden, Tampereen ja Savo-Karjalan alueilla.

SHU tarjoaa asiakkailleen kaikki hisseihin, liukuportaisiin sekä nosto-oviin liittyvät palvelut. Yritys urakoi myös jälkiasennushissejä. Vanhoihin, hissittömiin taloihin saa SHU:n kautta niin sanottuja kaita- ja minihissejä, jotka mahtuvat erittäin pieneen tilaan. Kattavaan tuotevalikoimaan kuuluvat myös muun muassa kevyt- ja invahissit sekä automaatti- ja nosto-ovet.

SHU:n asentama, modernisoima tai huoltama laite palvelee taloyhtiötä luotettavasti vuodesta toiseen. Sen SHU varmistaa paitsi asiantuntevalla työllä, myös laadukkailla laiteosilla.

– Käytämme kaikissa tuotesegmenteissämme markkinoiden parhaita, tunnettujen valmistajien komponentteja. Kaikki käyttämämme tuotteet tulevat EU:n alueelta, Tomi Rantanen kertoo.

Iso kilpailuetu SHU:lle on myös varaosien erinomainen saatavuus.

– Varastomme on Suomen suurimpia ja sieltä löytyy varaosia kaikkiin maassamme käytettäviin hissimerkkeihin. Lupaammekin uusiin ja peruskorjattuihin hisseihin 25 vuoden varaosien saatavuuden.

Tomi Rantasen (vas.) ja Toni Järvisen edustamalta Suomen Hissiurakointilta taloyhtiö saa hissilleen kaikki palvelut laitteen koko elinkaaren ajalle.



SHU Suomen Hissiurakointi Oy

Suomen Hissiurakointi Oy
www.shu.fi
vaihe 09 5306 0460
asiakaspalvelu@shu.fi

Uusiutuvaa energiaa ja sähköautojen latausta parhaalla palveluasenteella

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

Yritys saa hyvää palautetta etenkin ammattitaitoisista ja mukavista asentajistaan.

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

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

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

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

Kilpailuvaltina palveluasenne

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

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

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

Sähköautojen lataus puhututtaa taloyhtiöissä

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

teutusmahdollisuudet.

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



Datasilta Oy
www.datasilta.fi

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

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

 **datasilta**
sähköt pelaa ja data kulkee



PREMIUM-SALI
50m²

FYSIOLINELTA TALOYHTIÖILLE RÄÄTÄLÖIDYT KUNTOSALIT

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

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

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

Lue lisää www.fysioline.fi/kuntosalit/

Meiltä myös tila- ja sisustussuunnittelupalvelut!



BOUTIQUE-SALI
25m²

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

fysioline
live well.

SAJATO
Korjausrakentamisen Ammattilaiset
www.sajato.fi



Tarjoamme:
Huoneisto- ja toimitilaremontit

- sisustussuunnittelut
- rakennepiirrustukset
- kaikenkattavat rakennustyöt

Vahinkokohteissa

- kartoitukset
- purut
- kuivaukset
- takaisinrakentaminen

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

**KAIKKI ILMANVAIHDON SANEERAUSTYÖT
ESIM. LINJASANEERAUSTEN YHTEYDESSÄ**

**YLI 20 VUODEN KOKEMUKSELLA
JA AMMATTITÄIDOLLÄ!**

ILMANVAIHDON KARTOITUKSET

- Tutkimus, videokuvaus, digitaalinen raportointi, piippukartat ja tasokuvat

**ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄN
HUOLTO/ KUNNOSTUKSET**

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



Hormisto KESKUS

Puh. 020 730 4030 www.hormistokeskus.fi



Palveleva ABLOY- ja iLOQ valtuutettu lukkoliike

Mekaanisen ja sähköisen lukituksen sekä rikosilmoitin-, kulunvalvonta-, ovipuhelin-, ja kameravalvontajärjestelmien suunnittelu, asennus ja huolto, lähes viidenkymmen vuoden kokemuksella.

Tarjoamme myös luotettavaa lukosto- ja avainhallintapalvelua, sekä 24/7 päivystyksen.

**ITÄ-HELSINGIN
LUKKO**

p. 09 3417170 www.itahelsinginlukko.fi

Meille jokainen asiakas on avainasiakas

**Luotettava
Kumppani**

iLOQ

TALOYHTIÖT, ISÄNNÖITSIJÄT JA RAKENNUSLIIKKEET!

Ikkunoiden ja ovien kunnostuksia
sekä huoltoa jo 20 vuotta.

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

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



**SUOMEN
IKKUNASANEERAUS**

PIDÄMME IKKUNAT JA OVET KUNNOSSA!

Suomen Ikkunasaneeraus Oy
Tarjouspyynnöt **info@ikkunasaneeraus.fi**
040 560 1491 | www.ikkunasaneeraus.fi

