



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2020
PIRKANMAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **PIRKANMAA 2020**

Painosmäärä 3 000 kpl

Osoitteisto: Omakiinteistö-lehden osoiterekisteri

Julkaisija ja kustantaja

Media Potentia Oy, Tampere

www.mediapotentia.fi

Tekstit

Advertoriaalit Saara Pakaslahti, Mari Pihlajaniemi, Pia Tervo

Artikkelit Petri Kaikosuo, Saara Pakaslahti, Mari Pihlajaniemi, Pia Tervo

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2019

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



Kiinteistöratkaisut vuodelle 2020



Tässäkin Kiinteistöratkaisut-julkaisussamme on vahvasti esillä taloyhtiöiden kunnossapidon ja korjausrakentamisen näkökulma – eikä suotta. Suuri osa kansallisvalittavuudestamme on rakennetussa ympäristössä, ja erityisesti kiinteistöissä. Huoneisto asunto-osakeyhtiössä on myös monelle suomalaiselle se kaikkein suurin sijoitus.

Jotta asuinkiinteistöjen ja sitä myöten asuntojen arvo säilyy, rakennukset tarvitsevat elinkaarensa aikana jatkuvaa kunnossapitoa, kunnan ajoittaista arviointia sekä oikea-aikaisia korjaustoimia. Kiinteistöomaisuuden viisainta vaalimista on, ettei rakennusten edes anneta mennä huonoon kuntoon. Huolellisen ylläpidon, taitavan asumisen, rakenteiden seurannan ja kuntotutkimusten sekä erilaisten pienten tai suurten saneerausten tarve yhdistävätkin kaikkia taloyhtiöitä rakennusvuodesta tai sijainnista riippumatta.

Olemassa olevan rakennuskannan hyvä huolenpito ja korjaaminen on myös taloudellista ja ekologista – uuden rakentaminen on lopulta aina kalliimpaa kuin vanhan korjaaminen, ja uudisrakentaminen aiheuttaa myös mittavia hiilidioksidipäästöjä.

Korjausrakentamisen iso aalto lieneekin vasta tulossa. Tähän aaltoon vastataksemme sekä lukijoidemme ja asiakasyritystemme tarpeita palvellaksemme olemme uudistaneet Kiinteistöratkaisut-julkaisua, jotta taloyhtiöammattilaiset löytävät tarvitsemansa tiedon aiempaakin vaivattomammin.

Julkaisun rakenne ja ulkoasu ovat muuttuneet, mutta Kiinteistöratkaisujen perusajatus on edelleen sama: tarjoamme laadukasta tietoa taloyhtiön ratkaisujen sekä hankintojen pohjaksi.

Olet lämpimästi tervetullut hyödyntämään Kiinteistöratkaisut 2020 -vuosijulkaisua! Tehdään yhdessä työtä sen puolesta, että kiinteistöjemme arvo säilyy.

Petri Kaukonen

Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy

Maanvuokrasopimuksen kohtuullistaminen



Asunto-osakeyhtiön omistama rakennus voi sijaita joko omalla tai vuokratulla maa-alueella. Mikäli rakennus sijaitsee vuokratulla maa-alueella, on maanvuokraamisesta laadittu maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksista säädetään maanvuokralaissa. Maanvuokrasopimuksen sisältö ja ehdot ilmenevät osapuolten välillä laaditusta sopimuksesta. Maanvuokrasopimukset voivat olla voimassa joko toistaiseksi tai määräajan, mutta maanvuokrasopimus on tyypillisesti voimassa pitkän aikaa. Maanvuokrasopimusten pitkästä kestosta johtuen on mahdollista, että olosuhteet voivat muuttua sopimuskauden aikana. Muuttuneet olosuhteet voivat johtaa siihen, että kauan sitten laadittu sopimus ei ole enää toiselle osapuolelle mieleinen ja siihen haluttaisiin muutosta sopimuskauden aikana. Esimerkiksi tekniikan kehittyessä voi taloyhtiöille tarjoutua aivan uusia mahdollisuuksia hoitaa rakennusten lämmittäminen. Maanvuokrasopimuksessa voi kuitenkin olla ehto, jossa taloyhtiö veloitetaan liittymään kaukolämpöverkkoon. Sopimus kuitenkin sitoo molempia osapuolia ja sen ehtoja on noudatettava, ellei sopimusta muuteta. Ilman sopimuksen muuttamista taloyhtiöllä ei siis ole käytännössä mahdollisuutta vaihtaa lämmitysmuotoa, jos lämmitysmuodosta on määrätty maanvuokrasopimuksessa.

Maanvuokraajana on tyypillisesti kunta tai kaupunki. Tällöin sopimuksen muuttamista haluavan taloyhtiön tulee ottaa yhteyttä kuntaan tai kaupunkiin ja pyytää sopimuksen kohtuullistamista. Kirjallisen pyynnön esittämisen jälkeen kunnan tai kaupungin asianomainen viranomainen, tyypillisesti asiasta vastaava lautakunta, käsittelee sopimuksen kohtuullistamista koskevan pyynnön. Viranomainen voi joko hyväksyä pyynnön, jolloin sopimusta muutetaan pyynnön mukaisesti, tai hylätä sen. Hylkäävään päätökseen on myös mahdollista hakea oikaisua normaalein muutoksenhakukeinoin. Muutosta kielteiseen päätökseen ei ole kuitenkaan pakko

hakea, vaan taloyhtiöllä on mahdollisuus nostaa vuokrasopimusehdon kohtuullistamista koskeva kanne käräjäoikeudessa. Tämä mahdollisuus taloyhtiöllä on tietysti myös siinä tilanteessa, että päätös ei muutoksenhausta huolimatta muutu.

Maanvuokralain 4 §:n 2 momentin mukaan, jos vuokrasopimusehdon soveltamisen katsotaan olevan maanvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, voidaan ehtoa sovittelua tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuullisuusarviointiin tekee käräjäoikeus vastaanotettuaan osapuolten oikeudenkäynnissä esittämän näytön. Maanvuokrasopimuksen kohtuuttomuuteen vetoavan tuleekin koota vankka näyttö väitteensä tueksi, sillä riita-asian oikeudenkäynnissä kantajan on näytettävä toteen väitteensä eli tässä tapauksessa sopimusehdon kohtuuttomuus. Muistaa täytyy myös se, että toisessa sopimussuhteessa jokin ehto saattaa olosuhteista johtuen olla kohtuuton, kun se taas toisessa sopimussuhteessa on kohtuullinen. Arviointi ehdon kohtuullisuudesta tehdäänkin aina tapauskohtaisesti.

Milloin sitten esimerkkinä mainittu velvollisuus liittyä kaukolämpöverkkoon voisi olla kohtuuton sopimusehto? Tilanne voisi tulla kyseeseen silloin, kun alueen kaukolämmön hinta on merkittävästi korkeampi kuin vaihtoehtoisella tavalla tuotettu lämpöenergia, eli taloyhtiö saisi vaihtoehtoisella lämmitysratkaisulla merkittävän säästön lämmityskustannuksista. Myös vaihtoehtoisen lämmitystavan ympäristöystävällisyys verrattuna kaukolämpöön voisi olla yksi peruste sopimusehdon kohtuuttomuudelle. Kohtuullisuusarviointi perustuu aina kokonaisharkintaan ja pienet asiat, jotka eivät välttämättä yksinään tekisi sopimusehdosta kohtuutonta, voivat yhdessä muodostaa ehdosta kohtuuttoman. Sopimusehdon kohtuullistaminen ei ole kuitenkaan itsestäänselvyys, vaan lähtökohtana on, että tehty sopimus sitoo osapuolia koko sopimuskauden.

Topi Heinänen

Varatuomari, OTM

Asianajotoimisto

Lindblad & Co Oy

topi.heinanen@lindblad.fi

Puh. 020 749 8176

Hyödynnä kokemustamme kiinteistö- ja asunto-oikeusasioissa



Meillä kiinteistö- ja asunto-oikeusasioihin on keskittynyt kokonainen tiimi. Se avustaa teitä mm.

- asunto-osakeyhtiön ongelmatilanteissa
- korjaus- ja kunnossapito-vastuuasioissa
- riita-asioissa
- hallitusten ja isännöinnin vastuukysymyksissä, sekä yhtiökokousten valmistelussa ja vetämisessä

Ota yhteyttä, me autamme ammattitaidolla

Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy

Hämeenkatu 18 A 6, 33200 Tampere

puhelin 020 749 8190, tampere@lindblad.fi

www.lindblad.fi

Helsinki · Mikkeli · Lappeenranta · Imatra · Joensuu · Tampere

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

[view.creator.taiqa.com/mp/
kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020](http://view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2020
PIRKANMAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI





SISÄLTÖ

3 KIINTEISTÖRATKAISUT VUODELLE 2020

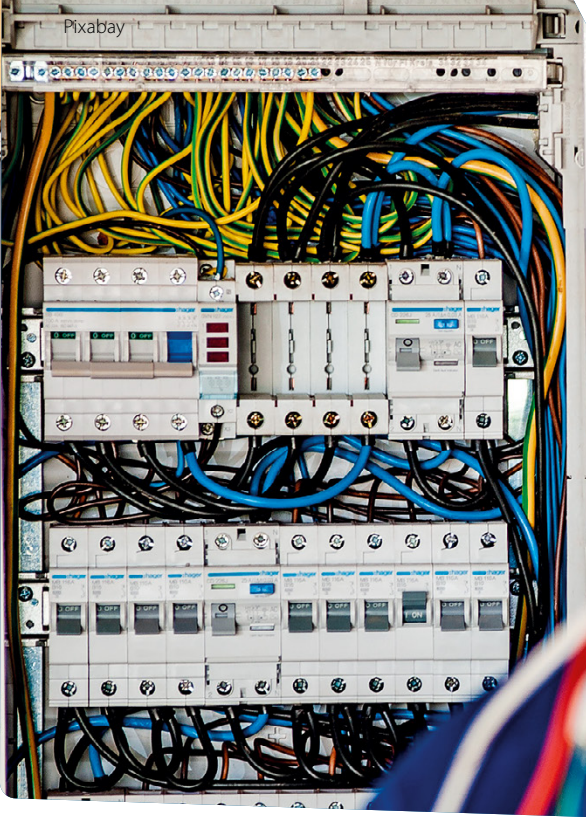
Päätoimittaja Petri Kaukonen

9 PIHA & RAKENNUSHANKKEET

- 10 Aurinkosähköä koko taloyhtiölle asukkaineen
- 13 Pihan perusparantaminen nostaa kiinteistön arvoa
- 18 PKMK Palvelut Oy – Tehtävä maassa tai puussa – PKMK Palvelut auttaa
- 19 Ilmajoen Teräspuutkaluste Oy – 60 vuotta ulkokalusteita Ilmajoelta
- 20 Koneurakointi Jari Niemelä Oy – Kunnollinen pohjatyö on avain kestävään pihaan
- 21 Kangasalan rakennus, saneeraus ja hitsaustyö – Kokonaisvaltaiset remonttipalvelut vankan työkokemuksen turvin

22 ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA

- 23 Parvekevaurio voi edetä vaivihkaa rakenteissa
- 27 Julkisivut ovat uuden haasteen edessä sään ääri-ilmiöiden yleistyessä
- 31 Kattotutka Oy – Kuka kävi viimeksi katollasi?
- 32 RKM Group Oy – Kaikki apu ammattimaiseen kiinteistönpitoon
- 33 A-Pihat Oy – 40 vuoden ja kahden sukupolven verran salaoja-asiantuntemusta
- 34 Kuivajääpuhallus Eskimot Oy – Kuivajääpuhalluksella pinnat tehokkaasti ja ympäristöystävällisesti puhtaaksi
- 35 Vinyylitalo – Vinyyliulkoverhous ja vinyyliaidat kestävät aikaa ja pysyvät kauniina
- 36 Mansen Timpurit – Huopa- ja peltikattojen erikoisosaajat
- 37 RovaMatto Oy Pirkanmaa – Mattojen asiantuntija taloyhtiön palveluksessa



Saara Pakaslahti



39

LVI & ENERGIA

40

Putket pihalle, kaapelit koteloon – talotekniikkaa sisältä ulos

43

Sähköremontilla nykyaikaa ja turvallisuutta

46

Leppäkosken Energia Oy – Miksi Priima-sähkön hinnankiinnityspalvelu hyödyttää isännöitsijää?

47

Suomen Ekolämpö – Kannattavaa maalämpöä kokeneelta toimijalta

48

Avitor Sähkö Oy – Alansa aito asiantuntija

49

Nokian Saneeraus Asiantuntijat Oy – Korjausrakentamisen palveluita 20 vuoden kokemuksella

50

Proline Group Oy – Viemärisaneeraus päivässä

51

Helmilämpö – Energiansäästöratkaisuja vahvalla kokemuksella

52

Lassila & Tikanoja – Viemäreiden pesu on ongelmien ennaltaehkäisyä

53

PALVELUT & ASUMINEN

54

Kierrätystavoitteet antavat aiheen miettiä jätehuollon toteutusta uusiksi

58

Avainkuri on lukitusturvallisuuden kulmakivi

64

Sisääntulo sekä rappukäytävä edustuskuntoon ja hissi taloon

69

Molok Oy – Muovipakkaukset sujuvasti kiertoon Molok®-jätessäiliöiden avulla

70

Finn Epox Oy – Katseen ja kulkemisen kestäviä lattioita

71

iLOG - Nykyaikainen lukitusratkaisu vastaa taloyhtiön tarpeisiin

72

Veex Oy – Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä, Veex on se jotain.

73

Kiinteistöpalvelut Vehmas – Palvelua kiinteistön parhaaksi

74

Suomen Hissiurakointi Oy – Ennakoivaa ja yksilöllistä hissihuoltoa

75

KONE Hissit Oy – Uudella hissillä helppoutta arkeen ja arvonnousua asuntoon

KIINTEISTÖ RATKAISUT



Teksti: Teemu Kallio

PUTKET PIHALLE, KAAPELIT KOTELOON?

Kerrostalon putkiremontin ja muun talotekniikan kokenut asiantuntijamme Teemu Kallio kertoo, mitä on otettava huomioon, kun uudet putket, kaapelit, lämmitys- ja muu talotekniikka asennetaan koteihin talon ulkoisille. Mitä korostavat se?

KIINTEISTÖRATKAISUT | PIRKANMAA 2020

40



RAPPUKÄYTÄVÄ RAIKKAAMMAKSI JA SISÄÄNTULO SIISTIMMÄKSI

Talotekniikan asennus- ja korustustyö on usein kokenut jättäytyä kukaan ei halua. Kuitenkin tällöin korjaus- ja asennustyö on välttämätöntä, jotta asennustyö voidaan tehdä oikein ja turvallisesti.

Asennustyö on usein kokenut jättäytyä kukaan ei halua. Kuitenkin tällöin korjaus- ja asennustyö on välttämätöntä, jotta asennustyö voidaan tehdä oikein ja turvallisesti.

Asennustyö on usein kokenut jättäytyä kukaan ei halua. Kuitenkin tällöin korjaus- ja asennustyö on välttämätöntä, jotta asennustyö voidaan tehdä oikein ja turvallisesti.

Asennustyö on usein kokenut jättäytyä kukaan ei halua. Kuitenkin tällöin korjaus- ja asennustyö on välttämätöntä, jotta asennustyö voidaan tehdä oikein ja turvallisesti.

Asennustyö on usein kokenut jättäytyä kukaan ei halua. Kuitenkin tällöin korjaus- ja asennustyö on välttämätöntä, jotta asennustyö voidaan tehdä oikein ja turvallisesti.

Asennustyö on usein kokenut jättäytyä kukaan ei halua. Kuitenkin tällöin korjaus- ja asennustyö on välttämätöntä, jotta asennustyö voidaan tehdä oikein ja turvallisesti.

Asennustyö on usein kokenut jättäytyä kukaan ei halua. Kuitenkin tällöin korjaus- ja asennustyö on välttämätöntä, jotta asennustyö voidaan tehdä oikein ja turvallisesti.

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO



view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020



PIHA & RAKENNUS- HANKKEET



Hyvityslaskentamallissa aurinkosähköinvestoinnin kustannukset ja tuotot jaetaan osakkaille samassa suhteessa kuin taloyhtiössä ylipäätään, eli osakkeiden määrän perusteella. Hyvityslaskentamalli ei näin ollen edellytä muutoksia yhtiöjärjestykseen. As. Oy Haapalahdenkatu 11:n osakkaiden enemmistö äänesti aurinkovoimalan hankinnan puolesta.

Teksti: Saara Pakaslahti

YHTEISVOIMALASTA KANNATTAVUUTTA TALOYHTIÖN AURINKOENERGIAAN

Mitä suurempi aurinkosähköjärjestelmä taloyhtiöön voidaan asentaa ja mitä enemmän aurinkoenergialla on omaa käyttöä, sitä kannattavampi aurinkovoimala on. Taloyhtiön tuottamaa aurinkosähköä pitäisi siis saada jaettua helposti myös asukkaille.



Aurinkosähköjärjestelmän projektikustannuksia voi vähentää ajoittamalla voimalan hankinnan esimerkiksi kattoremontin yhteyteen. Näin tehtiin myös FinSolar taloyhtiökokeilun pilottikohteessa, As. Oy Haapalahdenkatu 11:ssä.

Aurinkosähkö kiinnostaa taloyhtiöiden osakkaita, mutta jotta yhteisvoimailoiden investointipäätöksiä syntyisi jatkossa enemmän, aurinkosähkön käyttöönoton sekä jakamisen taloyhtiöissä pitäisi olla nykyistä helpompaa.

– Aurinkoenergia kiinnostaa osakkaita paljon, mutta sen pitäisi olla myös helppoa. Taloyhtiöiden osakkaille vuonna 2018 tekemämme aurinkosähkökyselyn tuloksistakin kävi ilmi, että päätöksenteko on haaste taloyhtiöissä. Siinä vaiheessa, kun yhteisvoimala voidaan hankkia helpolla mallilla ja enemmistöpäätöksellä, aurinkosähköinvestoinnit voivat alkaa etenemään vauhdilla, Aalto-yliopiston tutkija **Karoliina Auvinen** toteaa.

Auvinen toimi projektijohtajana FinSolar taloyhtiökokeilussa ja Aurinkosähköä taloyhtiöiden asukkaille -hankkeessa. Aalto-yliopiston, LUT-yliopiston sekä Sähköturvallisuuden edistämiskeskus STEKin yhteinen hanke alkoi vuoden 2017 alussa ja päättyi joulukuussa 2019. Hankkeen tavoitteena oli edistää aurinkosähkön hyödyntämistä taloyhtiöissä ja kehittää asukkaiden yhteistuotantoon sopivia malleja käytännön kokeilujen avulla.

Takamittarointi on taloyhtiössä mahdollista, mutta haastavaa

Aurinkosähkön hyödyntämiseen taloyhtiössä on neljä erilaista asennustapaa. Yksi tapa on mikroinvertterien käyttö, jossa yksittäinen osakas tuottaa aurinkosähköä vain itselleen. Sähkö ohjataan aurinkopaneelin mikroinvertteristä suoraan huoneiston omaan sähkötauluun ja -mittariin.

Tällä hetkellä yleisin asennustapa on aurinkovoimalan liittäminen taloyhtiön kiinteistösähköön. Pientuottajana taloyhtiö säästää ostosähköä ja samalla myös energiansiirtomaksuissa sekä sähköveroissa. Mitä enemmän kiinteistösähköä kuluu, sitä kannattavampi kyseinen kytkentä on.

– Esimerkiksi maalämmöllä lämpeneviin taloyhtiöihin tämä malli sopii erinomaisesti, sanoo Auvinen.

Jos taloyhtiössä on kaukolämpö, siinä tapauksessa kannattavampaa on, jos koko taloyhtiö asukkaineen hyödyntää aurinkosähköä. Näin voidaan hankkia isompi ja yksikkökustannuksiltaan edullisempi yhteisvoimala. Voimalan sähköntuoton jakamiseksi asukkaille on kaksi asennustapaa: takamittarointi sekä hyvityslaskentamalli.

Takamittarointimallissa koko taloyhtiö on yhden verkkoyhtiön summamittarin takana sähköyhtiön suuntaan. Huoneistoissa olevia verkkoyhtiön sähkömittareita ei voi käyttää takamittaroinnissa, vaan ne pitää vaihtaa taloyhtiön omiin mittareihin. Takamittaroinnissa asukkailla ei ole enää mahdollisuutta kilpailuttaa tai solmia omia sähkösopimuksia.

– Takamittaroinnin iso haaste on, että siitä pitää pystyä tekemään yksimielinen päätös yhtiökokouksessa. Toinen ongelma on, että jos asukas haluaa myöhemmin tehdä oman sähkösopimuksen, verkkoyhtiön täytyy jälleen asentaa huoneistoon oma mittari. Taloyhtiön omistamasta sähkömittarista käsin asukas ei voi solmia omaa sähkösopimusta, Auvinen kertoo.

Hyvityslaskenta on joustavampi malli yhteisvoimalalle

FinSolar taloyhtiökokeilulla haluttiin edistää takamittarointiin nähden joustavampaa hyvityslaskentamallia. Hankkeen pilottikohteissa – Helsingin Pikku-Huopalahdessa sekä Herttoniemessä sijaitseissa kerrostaloyhtiöissä sekä oululaisessa rivitaloyhtiössä – kokeiltiin aurinkosähkön hyödyntämistä hyvityslaskentamallilla Energiaviraston ja TEM:n poikkeusluvalla.

Virtuaalimittarointi- eli hyvityslaskentamalli ei edellytä yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä eikä taloyhtiön omien mittareiden asentamista. Voimalan asentamiseen riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös, ja hyvityslaskentamallissa hyödynnetään verkkoyhtiöiden omistamia, huoneistoissa jo olevia älymittareita. »

Isännöintiä. Vuokravälitystä.

kiinteistotahkola.fi

Helsinki | Nurmijärvi | Tampere | Oulu | Kuusamo | Rovaniemi

Hyvityslaskennassa aurinkovoimalan, taloyhtiön ja asuntojen tuotanto- ja kulutustietoja yhdistetään laskennallisesti tietokoneohjelmalla. Etäluettavien älymittarien datan käsittely tietojärjestelmässä mahdollistaa aurinkoenergian hyödyntämisen taloyhtiöissä niin, ettei kalliita mittarimuutoksia tarvitse tehdä.

Aurinkosähkön tuotanto jaetaan asukkaille laskennallisesti älymittareiden datan pohjalta. Taloyhtiöllä olisi jatkossakin oma sopimus kiinteistösähkölle, ja asukkailla omat sähkösopimuksensa. Verkko-yhtiö toimittaisi mittauksia asukkaiden sähkömyyntiyhtiöille laskutusta varten, kuten nykyäänkin.

Hyvityslaskentamalli ei kuitenkaan nykyisellä lainsäädännöllä ole mahdollista, sillä määräykset estävät aurinkosähkön jakamisen asukkaille sähkönsiirtoyhtiöiden mittareilla.

Energia-yhteisöt mahdollistava lainsäädäntö on tulossa

Vihreää valoa taloyhtiöiden yhteisvoimaloille on silti näkyvissä, sillä energia-yhteisöt mahdollistava lainsäädäntö on tulossa.

Uudistettu EU:n sähkömarkkinadirektiivi edellyttää energia-yhteisöjen mahdollistamista jäsenmaissa. Tämän edellyttämät laki- ja asetusmuutokset tulee panna täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä viimeistään vuoden 2020 loppuun mennessä. Työ- ja elinkeinoministeriössä (TEM) on jo valmiina sähkömarkkinalakiin ja mittausasetukseen tarvittavat pykälämuutokset tasejakson sisäisen netoutuksen mahdollistamiseksi. Samoin eri energia-yhteisöjen toteutusvaihtoehdot ovat selvillä.

Energia-yhteisöjä koskevat säädösmuutokset on tarkoitus käsitellä eduskunnassa vuoden 2020 aikana.

– Näyttää siltä, että edelläkävijäverkkoyhtiöt voivat päästä etene- mään ja tarjoamaan kuluttajille suunnattavia tuntinetotus- ja hyvitys- laskentapalveluja heti vuoden 2021 alusta, Karoliina Auvinen kertoo.

Hyvityslaskennasta tulisi uutta liiketoimintaa

Hitaammille verkkoyhtiöille on Auvisen mukaan luvassa siirtymäaika.

– Epävarmaa on, tuleeko kantaverkkoyhtiö Fingridin Datahubille tässä roolia, koska Datahub on vasta valmisteilla, ja sen käyttöönotto viivästyy vuoteen 2022.

Datahub on sähkön vähittäismarkkinoiden keskitetty tiedonvaihtojärjestelmä, johon tullaan tallentamaan sähkön kuluttajien, myyjien sekä jakeluverkkoyhtiöiden välillä liikkuvat tiedot. Datahubin myötä esimerkiksi kaikki sähkömittaustieto saadaan samaan tietokantaan.

Kun tiedot tallentuvat Datahubiin, ne ovat tasapuolisesti kaikkien markkinatoimijoiden saatavilla. Tämä voi mahdollistaa erilaisten energiapalvelujen, kuten hyvityslaskennan, vapaan kilpailun ja laajemman tarjonnan tulevaisuudessa. FinSolar-hankkeen mukaan nä-

köpiirissä on, että pientuottajia ja aurinkoenergia-yhteisöjä palvelevat ominaisuudet voisivat tulla Datahubiin aikaisintaan vuonna 2024.

– Nyt on kuitenkin tilanne, että Datahub on tulossa liian myöhään. Uskon, että edelläkävijäverkkoyhtiöt ja IT-osaajat kehittävät netotuksiin kustannustehokkaat ratkaisut jo ennen Datahubia. Netotukset eivät ole mitään tähtitiedettä, vaan niissä on kyse hyvin yksinkertaisista jako-, plus- ja miinuslaskuista, kertoo Karoliina Auvinen.

Myös mittauslaitedirektiivi on ollut netotuksissa haaste. TEM hakee parhaillaan komissiosta tulkintaa, joka mahdollistaisi pientuottajille ja energia-yhteisöille IT-palvelujen tarjoamisen ensimmäisen sukupolven mittareilla.

– TEM on saamassa EU:n komissiosta vihreää valoa, joten senkin myötä aurinkoenergia-yhteisöt pääsevät noin vuoden päästä jalkautumaan Suomeen.

Lähteet: FinSolar taloyhtiökokeilu ja Fingrid.

Aurinkosähkö on hyvä kumppani maalämpöpumpulle

Aalto-yliopiston vuonna 2018 toteuttaman aurinkosähkökyselyn tulosten perusteella ympäristöystävällisyys ja omavaraisuus ovat monille osakkaille tärkeitä motiiveja aurinkosähkön hankintaan.

– Kasvava ilmastoahdistus ja huoli ympäristöongelmista lisäävät selkeästi kiinnostusta aurinkoenergiaan. Moni ajattelee, että aurinkosähkö on ympäristöteko ja vaikuttaa kiinteistön arvoon myönteisesti, Aalto-yliopiston tutkija Karoliina Auvinen kertoo.

Jotta osakkaiden aurinkosähköhaaveissa olisi kuitenkin enemmän realismia kuin romantiikkaa, aurinkoenergian mitoitus omassa taloyhtiössä täytyy arvioida tarkasti. Aurinkosähkönvoimalan järkevä koko ja kannattavuus on aina tapauskohtaista. Jos taloyhtiön ei ole mahdollista tuottaa sähköä myös asukkailleen, pitäisi kiinteistösähkön kulutuksen olla suurta.

– Jos taloyhtiöön asennetaan sähköautojen latauspisteitä tai maalämpöä, on hyvä harkita aurinkosähköjärjestelmän asennusta samassa projektissa. Lämpöpumpulle aurinkosähkö on erittäin hyvä kumppani. Esimerkiksi maalämpö ja siihen yhdistetty käyttöveden lämmitys sekä myös mahdollinen kesäajan viilennys lisäävät kiinteistösähkön kulutusta.

Jos taloyhtiössä kiinteistösähkön kulutusta tulee lähinnä vain valaistuksesta, aurinkosähköinvestoinnissa ei välttämättä oikein ole järkeä.

– Tällainen on tilanne esimerkiksi omassa rivitaloyhtiössäni. Aurinkosähkössä on vasta sitten järkeä, kun sitä voidaan hyödyntää myös asunnoissa, kertoo Auvinen.

Suurissa taloyhtiöissä, etenkin korkeissa kerrostaloissa, kiinteistösähkön kulutus voi sen sijaan olla niin suurta, ettei taloyhtiön katolle edes mahtuisi niin suurta aurinkovoimalaa, jolla saataisiin tuotettua riittävästi sähköä myös asukkaille. ■

Erilaisten koviin ja pehmeiden pintamateriaalien ja viheralueiden käyttäminen yhdessä tuo pihaan eloisuutta ja viihtyisyyttä sekä auttaa esimerkiksi hulevesien hallinnassa, niin ettei kaiken tarvitse valua viemäriin. Pyörävaraston katolla voi halutessaan kasvattaa muutakin kuin nurmea. Kuva on Helsingin Jätkäsaaresta.



Viher- ja ympäristörakentajat ry

Teksti: Petri Kaikosuo

PIHAREMONTTI ON INVESTOINTI ELÄMÄNLAATUUN

Viherrakentaminen ja pihan perusparantaminen lisäävät viihtyisyyttä ja nostavat kiinteistön arvoa ja houkuttelevuutta. Pihahankkeet on syytä suunnitella huolella ja järkevää niputtaa esimerkiksi linja-saneerauksen yhteyteen. Ympäristönäkökulma ja yhteisöllisyys korostuvat tämän päivän valinnoissa.

Kun puhutaan kiinteistön kunnosta, tarkoitetaan yleensä rakennusten kuntoa. Rakennusten korjaushankkeisiin onkin löytynyt taloyhtiössä perinteisesti hyvin kiinnostusta ja rahoitusta. Rakennusta ympäröivät viheralueet ja yhteiset oleskelualueet ovat jääneet viime vuosikymmeninä vähemmälle huomiolle.

– Alierakentamisen aikana 1960–70-luvulla tehtiin valtavasti asuntoja. Asuntojen tarve meni piha-alueen merkityksen miettimisen ohi, arvioi Suomen Viher- ja ympäristörakentajien (VYRA ry) hallituksen varajäsen, pihasuunnittelija ja viherrakentaja **Jouko Hannonen**.

Muutoksen tuulet kuitenkin puhaltavat. Piha-alueen merkitys asuminen viihtyvyydessä sekä kiinteistön kokonaisuudessa tiedostetaan taloyhtiöissä koko ajan paremmin.

– Syyt ovat kulttuurisia ja taloudellisia. Ihmisillä ja taloyhtiöillä on enemmän varoja, ja viihtyvyys koetaan tärkeämmäksi. Laadullisesti nykypihat ovat jo paljon parempia kuin aikaisemmin, Hannonen kertoo.

Nykyään myös ymmärretään, että taloyhtiön pihaan laitettu raha on investointi, jolla parannetaan asumisen laatua ja nostetaan kiinteistön arvoa. »

PUUNKAADOT

turvallisesti 20-vuoden ammattikokemuksella

Myös tonttiraivauksia, kaadot myös sähkölinjojen läheisyydestä, kannon jyrinnät, jne. Tarvittaessa kuljetamme puut ja risut pois. Nosturi ja nostokorityöt.

Toimimme koko Pirkanmaan ja Hämeen alueella.

MUISTA KOTITALOUSVÄHENNYSI

0400 768 635 | www.puunpoisto.fi

RAKENNUSPALVELU LIUKKU

- Ikkuna- ja ovihuolto
- Lämpökuvaus
- Korvausilmaventtiilit



040 532 5004 ▸ rakennuspalveluliukku.fi

APUA ONGELMAPUIHIN JA PUIDEN ONGELMIIN!



www.puulanssi.fi
PUULANSSI

050 320 4893
tuomas.helenius@puulanssi.fi



Pohjista pihoihin. Kaikki maanrakennus ja pihatyöt.
ASENTEELLA JA AMMATTITAITOILLA.

**NYT MEILTÄ MYÖS
SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPISTEET.**

Infratyöt Tuhola 0400 711 292 www.infratyot.fi

Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on lisätä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja. Maailmalla, varsinkin tiiviimmin rakennetuissa kaupungeissa moni viljelmä tai vanhainkodin tai päiväkoneen ulkoilupiha on jo rakennettu katolle, jossa niistä voi saada hyvin viihtyisiä ja hiljaisia. Maailmanlaajuisesti kattorakentaminen on jo voimakkaasti kasvava trendi.



– Piha on taloyhtiön käyntikortti, jonka mahdollinen asunonostajakin ensimmäisenä näkee.

Hannosella on selvä näkemys toivotusta kehityksen suunnasta.

– Painopistettä enemmän vihreään suuntaan. Kasvillisuuden käyttö on halpaa rakentamista, ja siten saa helpolla todella viihtyisän pihan. Siihen löytyy helposti ratkaisuja, eikä tämä missään tapauksessa ole kalliimpaa kuin muut tavat. Pikemminkin asia on päinvastoin.

Milloin piharemonttiin tulisi ryhtyä?

Taloyhtiön pihan uudistaminen tulee usein ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun piha alkaa rapistua tai väestörakenne taloyhtiössä on ajan saatossa muuttunut.

– Tyypillisiä syitä pihan kohentamiseen ovat rapistuneet leikkipaikat, ongelmat hulevesien kanssa tai muuttuneet kulkuyhteydet, kertoo Hannonen.

Usein piharemonttia aletaan ajatella taloyhtiön muiden remonttien yhteydessä. Asunto-osaakeyhtiöt eri puolilla Suomea ovat näinä aikoina linjasaneerausten piirissä.

– Piha menee putkiremontin yhteydessä muutenkin mallin, joten on fiksua talouden hallinnointia ajoittaa piharemonttinkin tähän kohtaan.

Hannonen muistuttaa, että pihan suunnittelussa tärkeintä on tehdä huolellinen tarvekartoitus siitä, mitä pihalta halutaan.

– Muuten on suunnittelu äärimmäisen vaikeaa. Liikkuminen ja pihan toiminnot ovat avainasemassa; oleskelualue, grillauspiste, viheralueet, pihasauna ja valaistus. Kasvillisuus ja kasvialinnat ovat loppupään asioita.

Lapsiperheille tärkeitä ovat tietenkin usein leikkipaikat, senioriasumiseen halutaan rauhallisia istumapaikkoja ja vehreyttä. Siellä värit ja tuoksut ovat kenties tärkeämpiä.

– Siitä välistä jos miettii, niin voi olla esimerkiksi kuntoilupi-



Anders Portman / Helsingin kaupunki

teitä. Lenkkeilyn ohella voi tehdä fyysistä suoritetta pihalla myöskin. Mutta kaikenhan ei tarvitse olla ohjattua.

Suuri ajattelutavan muutos

Huolellisella pihasuunnittelulla ja viherrakentamalla voi luoda pihaan läpi vuoden kestävää viihtyisyyttä ja väriä.

– Menneinä vuosikymmeninä kerrostalojen pihoihin laitettiin usein melko monokulttuurisia istutuksia, kuten ruusupenkki. Taloarkkitehtien suunnittelemat istutukset tukivat talon arkkitehtuuria, mutta olivat luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta aika köyhiä. Esimerkiksi perennapenkkiin on järkevämpää laittaa 20–30 eri aikoina kukkivaa lajia, kuin vain se yksi. Lopulta tämä on helpompi myös hoitaa.

Pihoja ajatellaan yhä enemmän kaupunkiluonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.

– Tässä on tapahtumassa suuri ajattelutavan muutos. Kaupunkiluonto on kokonaisuus, ja myös pihoista voi koettaa luoda yhteisiä tiloja, joihin olisi pääsy muillakin kuin ihmisillä. Mitä enemmän monimuotoisuutta, sen parempi se on kaikelle elämälle.

Uusi näkökulma vaatii suunnittelijalta uudentyyppisiä ammattitaitoa. Pihaan pitää laittaa sopivassa suhteessa pienempiä ja suurempia maanpeitekasveja, pensasryhmiä ja perennatutuksia.

– Monimuotoisuus takaa läpi kasvukauden kulkevan värimaailman. Olemme itse tehneet aika paljon preeriatyyppisiä kasviryhmiä ja isompia perennaryhmiä, joissa käytetään monia kasvilajeja. Eläinten kannalta ne ovat hyviä. Mehiläiset, perhoset ja muut pölyttäjät viihtyvät täl laisessa ympäristössä, Hannonen kertoo.

Pihan pinnoitteisiin on muitakin vaihtoehtoja kuin asfaltti, Hannonen muistuttaa.

– Kovia pinnoitteita tarvitaan, mutta nykyään niistäkin pystyy tekemään läpäiseviä, että jokaisella pinnalla pystytään ottamaan huomioon hulevedet. Mieluummin luonnonkiveä kuin asfalttia, ja käyttäisin itse huomattavasti enemmän kasvillisuutta. Niissä rat-



VIMET RAKENNUKSET. RUNKOINA PUTKIPALKKI.

Kaikki valmistetaan asiakkaan toiveiden mukaan.
Lukittavat ovet vanhoihin jätekatoksiin.

www.viialanmetallituote.fi

Viialan Metallituote
Myllykuja 1, 37830 Akaa
Tapio Saranen 040 594 6834
viialanmetallituote@gmail.com

RAKENNUS- JA REMONTINTYÖT LATTIASTA KATTOON!

Kosteusvauriokorjaukset

*VTT-märkätila sertifikaatti

Huoneistojen otsonointi

Yksityisten ja julkisten
tilojen saneeraukset

Kysy lisää!

PIRKANMAAN TASOSANEERAUS

Kari Jokela 044 055 2272

kari.jokela@ptasosaneeraus.fi

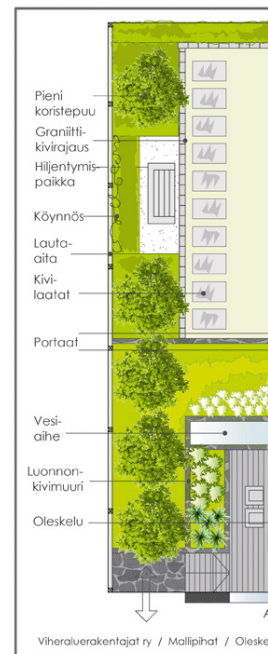
www.ptasosaneeraus.fi





Antti Pulkkinen / Helsingin kaupunki

Viher- ja ympäristörakentajien tekemä luonnoslaskelma siitä, millainen esimerkiksi voisi olla viherrakentamista hyödyntävä piharemontti 250 neliömetrin pihaan ja millaiset voisivat olla kustannukset. Lopulliset kustannukset ovat aina yksilölliset.



kaisuissa ulkonäöllinen puoli ei heikkene yhtään.

Roskakatosten ja varastojen katot voi laittaa hyvin viherkatoiksi ja viljellä niillä vaikka yrttejä. Tai sitten katoille voi laittaa kasvamaan kauniita "talven törröttäjiä", kuten koristeheinää.

– Oikein tehtynä viherkatotkin ovat hyviä huleveden hallinnointiin. Hyvä tavoite olisi, että olisi mahdollisimman vähän mustaa kuollutta pintaa.

Tällä hetkellä ehdottomasti nouseva trendi on Hannosen mukaan kaupunkiviljely.

– Jollekin riittää yksi neliömetri, toinen haluaa tehdä enemmän. Yhteiset pihaviljelykset ovat myös yksi tapa luoda yhteisöllisyyttä taloyhtiön asukkaiden keskuuteen.

Tavoitteena viehättävä piha

Kunnollisen pihasuunnitelman avulla tiedetään, mitä ollaan tekemässä. Toteutuksen voi jakaa osiin tai teettää valmiiksi kertaheitolla. Piharemontin suunnittelun apuna voi käyttää pihasuunnittelijoita, rakennuttajakonsultteja ja viherrakentajia. Mitä ammattilaisen teke-

mä pihasuunnitelma maksaa?

– Viheraluerakentajat ry:n laskelmissa esimerkiksi pienen leikkipaikan suunnitteluttaminen maksaa noin 1 500 euroa, ja noin 4 500 neliömetrin kokoisen taloyhtiöpihan täydellisen piharemontin suunnitteluttaminen noin 4 500 euroa. Hinta vaihtelee kuitenkin aina kohteen koon ja tilaajan tarpeiden mukaan.

Hannosen muistuttaa myös hoitosuunnitelman tärkeydestä.

– Jos on huolella ja kalliilla tehty iso piha, niin asianmukaisen hoidon laiminlyönti on rahan haaskausta.

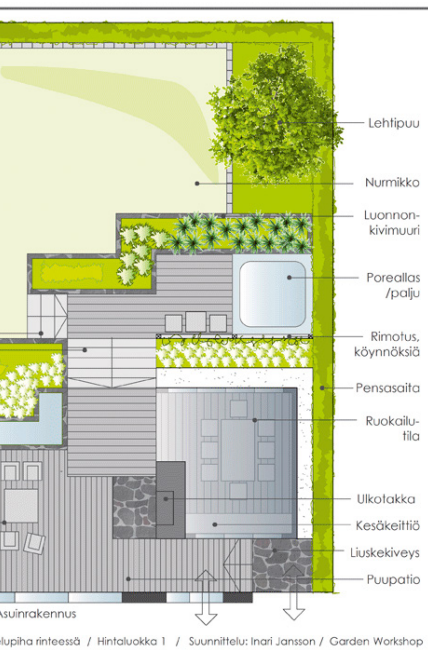
Hannosen näkemyksen mukaan pihasuunnittelun haaste on hienovarainen houkuttelu.

– Ei niin, että pihalle tehdään karsinoita, vaan tehdään niin viehättävä, että siinä viihtyy. Ainakin itse uskon enemmän siihen, kuin siihen, että laitettaisiin piha täyteen laitteita ja vehkeitä.

Mitä piharemontti maksaa?

Piharemontin kustannukset ovat aina tapauskohtaisia.

– Piha voi olla joku korttelipiha kantakaupungissa, johon pää-



58 900,-	
Pinnat	
Liuskekiveys	800,00
Puupatio	6 500,00
Sepeli	150,00
Pinnat yhteensä	7 450,00
Muurit	
Betonikivimuuri	3 600,00
Liuskekivimuuri	4 400,00
Ulkotakka	6 500,00
Muurit yhteensä	14 500,00
Reunakivet ja rajaukset	
Graniittikivirajaus	1 400,00
Reunakivet ja rajaukset yhteensä	1 450,00
Portaat	
Liuskekiviportaat	600,00
Puuportaat	800,00
Portaat yhteensä	1 400,00
Vesialue	700,00
Kasvillisuus	
Sirtoturmuri	500,00
Kasvit	2 800,00
Kasvillisuus yhteensä	3 300,00
Kalteet	
Sekahavukorike	500,00
Koristekivikate	600,00
Kalteet yhteensä	1 100,00
Perustamistyöt	
Koneytöt, murke, ensteet, kasvualusta	9 800,00
Poreallas	8 000,00
Rakennelmat	
Lautasita	5 200,00
Kalattu kesäkeittiö	4 000,00
Rakennelmat yhteensä	11 200,00
Yhteensä	58 900,00
Pihan pinta-ala 250 m ²	
Rakentamiskustannukset 235,60 e/m ²	

Viher- ja ympäristörakentajat ry

see vain pienellä lava-autolla, tai alue, johon pääsee täysperävaunullisella rekalla. Näissä eri tapauksissa samojen töiden hinta on aivan eri.

Kannattaa suhteuttaa kustannukset, sanoo Hannonen.

– Jos piharemontin hinta suuressa taloyhtiössä on vaikkapa 500 000 euroa, niin mitä se on asuinhuoneistoa kohden? Ne hinnat ovat yleensä hyvin kohtuullisia.

Osakkeenomistajia tietenkin kiinnostaa: kuinka paljon hyvin tehty piharemontti sitten voi nostaa kiinteistön arvoa?

Inari Janssonin Hämeen ammattikorkeakouluun vuonna 2010 tekemän kohtalaisen suppean, mutta ainakin suuntaa antavan, kyselytutkimuksen mukaan piha-alueiden kohentaminen voi nostaa osakkeiden arvoa 8–12 prosenttia.

– Sitä luokkaa se varmaan voi olla. Maailmalla on tehty vertailuja ja tutkimuksia ja Suomessa ollaan kyselyt asunnon välittäjiltä. Selkeä näkemys on, että paikat, jossa pihat ovat kunnossa, ovat ainakin paljon helpompia myydä. Hyvin hoidettu piha on usein hyvä indikaattori siitä, miten yhtiön asioita muutenkin hoidetaan. ■

Tulisijojen ja savuhormien
nuohoukset/tarkastukset
Ilmastointipuhdistukset
ja säätötyöt
Tulisijojen käyttöopastus
& neuvonta

NokiPirkka Oy
"tuhkatkin pesästä..."
Puh. 040 569 8962 | jarkko.pajunen@nokipirkka.fi
www.nokipirkka.fi

PIRKANMAAN PAINEPESU OY

**Sammalta ja jäkälää katolla?
Pihakivetyt tummunut?**

Tilaa ilmainen arviokäynti!

P. 040 417 7708

Yli 10 vuoden kokemuksella.

Takuu ja kotitalousvähennys!

Myös saarikohteet!

www.pirkanmaanpainepesu.fi

Asianajotoimisto
Suojanen & Alanen

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

**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Tehtävä maassa tai puussa – PKMK Palvelut auttaa

Taloyhtiöidenkin tarpeisiin laajalla skaalalla vastaava PKMK Palvelut Oy on oiva apu silloin, kun tarvitaan todellista moniosaajaa.

PKMK Palvelut Oy on paljon muutakin kuin kiinteistöhuoltoyritys. Palvelutarjontaan kuuluu yleisimpien huolto- ja remonttitoiden lisäksi myös erikoisosaamista ja -välineitä vaativia tehtäviä, kuten köysien varassa ja putoamisvaarallisella paikalla tehtäviä töitä, katon tarkistuksia ja pieniä paikkauksia, vaarallisissa ja hankalissa paikoissa sijaitsevien puiden kaatoja sekä lumien pudotuksia. Yritys tekee myös elementtisaumauksia.

PKMK Palveluiden toiminta onkin lähtenyt liikkeelle siitä ajatuksesta, että asiakkaille on haluttu tarjota sekä palvelun vaivattomuutta että laatua.

– Lähtökohtana on ollut se, että jos asiakkaalla on jokin ongelma, käytännössä kaikki löytyisi yhden ja saman katon alta, eikä ongelman ratkaisemiseen tarvitsisi kymmentä eri firmaa. Näin myös kokonaisuu- den aikataulutus ja vastuut on ehdottomasti helpompi hallita, toteaa yrittäjä **Mika Vanhanen**.

Aito perheyritys palvelee joustavasti

PKMK Palveluiden erityisosaamista ovat ongelmapuiden kaadot ja kan- tojrsyntä sekä muut puunkaadon jälkityöt. Yritys kannattaakin kutsua apuun esimerkiksi myrskykaatojen siivoukseen.

– Teemme myrskykaadot ja muut kiipeämällä, eli pätkimme puun, ja tuomme sen pieninä palasina alas. Pihaa ei siis tarvitse pilata isoil- la koneilla, eikä kaato muutenkaan aiheuta häiriötä, Vanhanen kertoo.

Vuonna 2018 perustettu PKMK Palvelut on aito perheyritys, joka Mika Vanhasen ja hänen vaimonsa Katri Vanhasen lisäksi työllistää neljä työntekijää. Firman koko on asiakkaan etu: pienehkön toimijan palvelu on tarvittaessa hyvinkin nopeaa ja joustavaa, eikä kulurakennetta rasita isomman organisaation kankea byrokratia.

– Jos porukkaa on paljon töissä, ja pomollakin pomonsa, kyllä se vii- van alla näkyy. Kun yritys on pienempi, hinnoissakin pystyy tulemaan asiakasta vastaan aika paljon. Ja onhan nopeus kiistatta valttimme: taannoin saimme torstai-iltana ilmoituksen myrskykaadosta, ja perjan- taina olimme jo asiakkaan luona Juupajoella kaatoa siivoamassa.

Hyvä verkosto yhteistyökumppaneita

Laaja-alaisista palveluista huolimatta PKMK Palveluissa tunnetaan oman osaamisen rajat, ja toimitaan niiden mukaisesti.

– Jos itseltämme ei löydy johonkin osaamista, meillä on hyvä ver- kosto yhteistyökumppaneita. Käytännössä jo parilla puhelulla saamme paljonkin erilaista erikoisosaamista paikan päälle, Mika Vanhanen ker- too.

Vaikka PKMK Palveluilta löytyy kattavasti kalustoa ja työkaluja, yritys myös vuokraa laitteita niiltä osin, mitä järkevää on.

– Teemme yhteistyötä esimerkiksi Hämeen Rakennuskoneen kans- sa. Suurimman osan etenkin isommista koneista – nostimet ynnä muut vastaavat – saamme heidän vuokraamostaan. On sekä meidän että asi-

akkaidemme etu, että koneet ovat uudenaikaisia, aina valmiina sekä taatusti turvallisia ja katsastettuja.

Ei rahankiilto silmissä ja hampaat irvessä

PKMK Palveluiden toiminnassa pyritään huomioimaan myös kestävä kehitys. Vuokrakoneiden käyttö on yksi tapa edistää tätä.

– Koneen käyttöaste saadaan näin suureksi, ja se pienentää hiilija- lanjälkeä aika paljonkin. Kestävä kehitys on meille tärkeä arvo, ja pyrim- me toiminnassamme järkevään ja hyvään kiertotalouteen. Käytämme ahkerasti muun muassa Pirkanmaan Jätehuollon palveluita, lajittelem- me ja kierrätämme esimerkiksi purkutyömailta tulleet tuotteet.

Ympäristöystävällisyyden lisäksi PKMK Palveluiden toiminnassa nä- kyy inhimillisyyttä.

– Ei mennä rahankiilto silmissä ja hampaat irvessä, vaan tehdään asiakaspalvelua, jossa sosiaalisuus ja asenne ovat tärkeitä. Pyrimme siihen, että sekä asiakkaalla että itsellämme olisi hymy kasvoilla, kun hommat ovat ohitse.



PKMK Palvelut Oy
010 337 7430 / 050 477 7466
kiinteistopalvelut@pkmkpalvelut.fi
www.pkmkpalvelut.fi
Teollisuustie 21, 33960 Pirkkala

60 vuotta ulkokalusteita Ilmajoelta

Ilmajoen Teräspuutkikaluste valmistaa ulkokalusteita ammattitaidolla ja pitkällä kokemuksella. Yrityksellä on oma verkkokauppansa, joten toiminta-alueena on koko Suomi.

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

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

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

– Olemme olleet edelläkävijä ulkokalusteiden verkkokaupassa, sillä se on ollut meillä jo vuosikausia käytössä. Sieltä on koko vakiomallistomme hintoineen nähtävissä, Eväsoja sanoo.

Vahva osaaminen teräspuutkien työstämisessä

Ilmajoen Teräspuutkikalusteen tuotteet valmistetaan omassa tuotantolaitoksessa Ilmajoella.

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

Jussi Eväsoja mainitsee Ilmajoen Teräspuutkikalusteen kilpailuvaltti erinomaisen osaamisen teräspuutkien taivutuksessa.

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

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

Ulkokuntoilulaitteet sopivat senioreille

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

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

Oman tuotannon lisäksi Ilmajoen Teräspuutkikaluste on ryhtynyt tuomaan maahan espanjalaisia Novatilu-ulkokuntoilulaitteita. Niitä ovat hankkineet pääasiassa kunnat, kyläyhdistykset ja hoivayritykset, mutta laitteet sopivat hyvin taloyhtiöillekin. Mallistossa on paljon kuntoilulaitteita, jotka sopivat myös senioreille.

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

– Meidän kalusteet kestävät kyllä vuosikymmeniä, Eväsoja sanoo.



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



Kunnollinen pohjatyö on avain kestäväään pihaan

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

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

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

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

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

Helppohoitoinen piha vaatii hyvän pohjan

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

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

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

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

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

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

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

Hyvin suunniteltu pihasaneeraus tulee edulliseksi

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

– Kun kerralla tehdään kuntoon, piha kestää vuosikymmeniä.

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

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

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

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



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

Kokonaisvaltaiset remonttipalvelut vankan työkokemuksen turvin

Siisti työnjälki ja ripeä toiminta ovat Kangasalan rakennus-, saneeraus- ja hitsaustyön hyvän palvelun perusta.

Rakennusalan ammattilaisille lieenee enemmän kuin tuttua se, ettei kahta samanlaista kohdetta ole. Varsinkin korjausrakentamisessa huomaat päivittäisessä työssä, että jokainen rakennus on yksilö. Työkokemuksien mukanaan tuoma ongelmanratkaisukyky onkin alalla kulta.

Heti täysi-ikäistyttyään rakennusalan työt aloittanut **Vesa Knuutti** on yli 20-vuotisen uransa aikana ehtinytkin kohdata työmaillaan jos jonkinlaista tilannetta, joita ei helppojen oppikirjaesimerkkien avuin niin vain laiteta kuntoon. Mitä vanhempi rakennus on, sen enemmän siinä yleensä on eri aikakausien remontointi- ja rakennuskäytäntöjen tuomaa kerrostumaa.

– Niin monipuolisesti on tullut hommia tehtyä, että kyllä sieltä on kaikenlaista tullut vastaan. Vaikka yllätyksiä aina tulee, niin sellaisia ei kyllä enää tule, mistä menisi pasmat ihan sekaisin. Hyvä ammattitaito ja kokemus takaavat, että pulmallisimmatkin työt saan tehtyä, Knuutti toteaa.

Knuuttilan yritys Kangasalan rakennus-, saneeraus- ja hitsaustyö tekee Knuuttilan ja hänen kolmen työntekijänsä voimin niin uutta kuin vanhan korjaustakin, aina omakotitaloista yritysten toimi- ja liiketiloihin, teollisuushalleihin ja asutossaneerauksiin. Yritys on tunnettu myös monenlaisista metallitöistään, sillä näihinkin törmää yllättävän usein sekä teollisuudessa että ihan perus rakennustyömaillakin.

Sisäremonteista Kangasalan rakennus-, saneeraus- ja hitsaustyö tekee kaiken, paitsi parkettien hionnat ja lakkaukset. Niihinkin Knuuttilalla on vakiintunut yhteistyökumppani, jonka työnjälkeen hän voi luottaa kuin omaansa. Myös sähkö- ja putkitöissä hän käyttää kumppaneita, joiden kanssa töitä on tullut paikkittua pitkään.

– On todella iso etu, että voi luottaa kumppaniensa toimintatapoihin ja siihen, että työ tehdään ensiluokkaisesti. En ikinä hyväksyisi sitä, että omiin nimiini tehtäisiin sekunda.

Joustoa asiakkaan tarpeiden mukaan

Kilpailuvalteikseen Knuuttila mainitsee riipeyden ja erittäin laadukkaan, siistin työnjäljen. Usein virheellisesti luullaan, ettei nopeasti saa hyvää, mutta Knuuttila tyrmää väitteen. Hän korostaa, että rakennus- alalla hyvä organisointi mahdollistaa sen, ettei työmailla mene aikaa hukkaan, kun työntekijät seisoskelevat työmaalla odottamassa, että seuraavan työvaiheen voi aloittaa.

– Hyvän organisoinnin lisäksi tietysti vankka ammattitaito on hyvän rakennusfirman perusta, samoin joustoa pitää olla. Meillä ei niin kelloa kytätä, että koskas tästä pääsisi kotio lähtemään, vaan tarpeen tullen tehdään pidempää päivää. Myös iltä-, yö- ja viikonlopputyöt ovat tul-

leet tutuiksi, asiakkaiden tarpeiden mukaan.

Vaikka yritys sinänsä on pieni, pystyy se ottamaan vastaan isompiakin urakoita. Vastikään valmistui yhdeksän omakotitalon asunto-osakeyhtiön uudiskohde Nokialla. Tarpeen vaatiessa Knuuttila käyttää vuokratyövoimaa, josta hänellä on erinomaisia kokemuksia. Lisäksi myös rakennusalan yhteistyökumppaneita on vuosien varrella kertynyt paljon.

– Enimmillään minulla oli 13 työmiestä, joista edelleen osa tulee tarpeen vaatiessa hommiin. Vuokratyövoimasta joillain on huono käsitys, mutta oman kokemukseni mukaan sieltä saa aina nopeasti ammattitaitoisia tekijä. Vuokrafirmojen etu on myös se, että tietää varmasti kaiken hoituvan lakien ja hyvien tapojen mukaan.

Kun Knuuttilalla oli viimeksi kaksi vuokratyöntekijää, oli hän toisen ammattitaidosta niin vakuuttunut, että otti hänet yrityksensä palkkalistoille vakituisesti, kun tarve pysyvälle lisämiehitykselle ilmaantui.

– Vuokraamon kautta voi myös kysyä töihin samaa kaveria, joka on ollut aiemminkin. Se on iso etu, kun tietää varmasti, että kaveri osaa hommansa.



Kangasalan rakennus, saneeraus ja hitsaustyö
p. 040 419 3411
vesa.knuuttila@wippies.fi

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Teksti: Mari Pihlajaniemi

PARVEKEVAURIOT EIVÄT TULE KELLO KAULASSA

Parvekkeet ovat kantavia rakenteita, joten niiden kunto on taloyhtiössä myös turvallisuustekijä.

Parvekkeiden vaurioihin havahdutaan usein viimeistään siinä vaiheessa, kun taloyhtiössä pohditaan julkisivun saneerausta. Monesti julkisivuremonttiin sisältyykin myös parvekkeiden korjaaminen tai jopa uusiminen kokonaan.

Parvekkeet eroavat julkisivuista kuitenkin sen osalta, että niiden kohdalla kyse on kantavista rakenteista. Visuaalisen ilmeen lisäksi kyseessä on siis usein myös turvallisuus.

– Julkisivussa on monesti enemmän sijaa esteettisille ratkaisuille ja keskustelulle siitä, milloin ja mitä halutaan tehdä. Jos parvekkeista puhutaan, kyse on myös rakenteiden vakaudesta ja turvallisuudesta, toteaa tutkijatohtori **Arto Köliö** Tampereen yliopistosta. Hän väitteli vuon-

na 2016 betonirakenteiden ikääntymisestä ja on sittemmin tehnyt muun muassa korjausrakentamisen konsultointia myös taloyhtiöille.

Parvekerakenteet ovat Köliön mukaan siinä mielessä yksilöitä, että niiden rasiustaso vaihtelee ympäristön ja olosuhteiden mukaisesti. Taustalla vaikuttaa myös se, miten rakennuksen rakentaminen on alkujaan onnistunut, ja millainen on ollut rakentamisen laatu tuolloin.

Parvekerakenteiden kirjo on laaja

Asuinkerrostaloissa yleisimpiä ovat betoniparvekkeet, ovatpa ne sitten rungosta ulkonevia ripustettuja parvekkeita tai niin sanottuja parveke- »



☎ 0400 780 994

**SALAOJITUKSET
KOSTEUSERISTYKSET
POHJATYÖT JA PERUSTUKSET
PIHAKIVEYKSET JA VIHERRAKENNUSTYÖT**

**MAA-AINESTOIMITUKSET:
TOIMITAMME SORAA, KIVIAINEKSIA,
MULTAA JA TÄYTEMAATA**

**Maa ja Viherrakennus
SEPPÄLÄ OY**

posti@maajaviherrakennusseppala.fi
www.maajaviherrakennusseppala.fi



**LAATOITUSTYÖT &
KYLPUHUONEREMONTIT**

HS-LAATTA OY

www.hs-laatta.fi

☎ 050 3494 307

info@hs-laatta.fi

torneja. Monille tuttuja ovat esimerkiksi 1970-luvun kerrosta-loissa tyypilliset parvekkeet betonilaattoineen, pieliseinineen ja betonisine kaiteineen.

– Vanhemman kaartin parvekkeet ovat ehkä enemmän niitä ulokeparvekkeita, joissa on mahdollisesti vain betonilaatta ja kevyt kaide, mainitsee Köliö.

Vaikka parvekerakenteet vaihtelevat, ne eivät hänen mukaansa aiheuta suoraan mitään varsinaisia eroja parvekkeen huoltotarpeisiin. Tosin esimerkiksi elementtirakenteissa parvekkeissa rakennusosat ovat yksiaineisia ja ne on valmistettu niin sanotusti vedenpitävästä betonista. Elementtiparvekkeet ovat yksiaineisia betoniparvekkeita, joissa vedeneristeenä toimii vedeneristepinnoite tai maali. Sen vauriot ovat helposti nähtävillä jo parvekkeen ulkopinnalta. Vanhemmissa parvekeratkaisuissa on puolestaan tyypillisesti kantava laatta, jonka päällä on vesieriste ja pintabetonilaatta, eli rakenne on kerroksellinen:

– Huoltotarpeisiin liittyen vedeneristekerrokset ovat voineet siinä iäkääntyä ja tulla elinkaarensa päähän, mitä ei suoraan näe silmin.

Kuntotutkimus auttaa ennakoimaan korjauksia

Arto Köliö mainitsee parvekevaurioiden yleisimmiksi taustatekijöiksi säärasituksen, pakkasrapautumisen ja korroosion. Vauriot vaativat syntyäkseen ennen kaikkea kosteutta ja vettä. Jos parvekkeeseen ei ole tullut vielä vaurioita, sen kuntoa voidaan pitää hyvin yllä pinnoituksilla, vedeneristämällä ja vedenohjausta parantamalla.

Vaurioita on kuitenkin usein vaikeaa havaita ulospäin. Betonin vetolujuuden selvittäminen ja tulevien korjaustarpeiden arvioiminen edellyttääkin yleensä betoninäytteiden ottamista.

– Usein jos vaurioita alkaa näkyä ulospäin, ollaan jo aika pitkällä rapautumisessa, huomauttaa Köliö. Säännöllinen kuntotutkimus onkin siis parvekkeen kunnossapidon A ja O. Usein rakennukselle suoritetaan kuitenkin kuntotutkimus vasta silloin, kun taloyhtiössä suunnitellaan jo korjauksia. Jos tutkimus tehtäisiin ennemminkin kiinteistönpidon lähtötiedoksi, voitaisiin Köliön mukaan parvekkeiden osalta päästä mahdollisesti kevyemmällä korjaustoimenpiteillä, kuten pelkällä pinnoitteiden huoltamisella.

Hän suosittelee käyttämään kuntotutkimusta kiinteistönpidon työkaluna ja hankkimaan ajoissa tietoa rakenteiden kunnosta. Tämä auttaa taloyhtiötä ennakoimaan tulevia korjauksia myös taloudellisesti. Esimerkiksi Suomen Betoniyhdistyksen nettisivuilta löytyy valmis ohje siitä, mitä betonijulkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimusta tilatessa kannattaisi huomioida.

Vesi hallitusti pois parvekkeelta

Suomessa ei ole juuri tapana pestä rakennusten julkisivuja, ja pinnoitteita ei usein pidetä puhtaana, vaikka se voisi auttaa pidentämään niiden elinkaarta.

– Parvekkeetkin mielletään aika huoltovapaiksi, ja niiden huolto ei ole niin aktiivista, huomauttaa Arto Köliö.

Millaisilla huoltotoimenpiteillä parvekkeen kuntoa voitaisiin sitten ylläpitää – ja mahdollisesti jopa pidentää sen elinkaarta?

Köliön mukaan tähän ei ole mitään yksiselitteistä vastausta. Esimerkiksi puurakenteisten parvekkeiden pinnoittamisväli on tiheämpi kuin betonirakenteisten, ja pinnoittamisen tarkeys ylipäätään korostuu. Niiden huoltomaalausväli saattaa olla noin 5–10 vuotta.

– Betonirakenteilla parvekkeilla on pidempi maalausväli, mutta 10–15 vuotta olisi niissä hyvä sykli ainakin tarkastella asiaa.

Myös parvekkeen vedenpoistolla on suuri merkitys vaurioiden ennaltaehkäisemisessä. Parvekkeen tavanomaisen puhtaanapidon lisäksi asukkaan olisi siis hyvä ainakin siistiä pois mahdolliset irtorokat, jotta vedenpoisto ei tukkiudu ja vesi saadaan ohjattua hallitusti pois parvekkeelta.

Ongelmia voi koitua, jos parvekkeelle ei ole alun perinkään suunniteltu mitään hallittua tapaa veden poistamiseen, vaan vesi pääsee valumaan hallitsemattomasti betonilaatan etureunan yli.

– Vesi aiheuttaa sitten korroosiovaurioita ennen pitkää. Näitä voidaan kuitenkin korjata hallituksi.

Parvekelasitus suojaa rakenteita

Parvekkeen lasittaminen on myös hyvä keino suojata parvekettä. Arto Köliö kertoo sen vähentävän sääolosuhteiden parvekkeelle aiheuttamaa rasitusta.

– Kyllä se ihan selkeästi suojaa niitä sisäpuolisia rakenteita – ja lisää asumisviihtyvyyttä.

Taloyhtiön osakkaat ovat saattaneet ajan mittaan lasittaa parvekkeensa omin päin. Köliö muistuttaa, että taloyhtiö ei vastaa osakkaan itse asennuttamista lasista ja niiden huoltamisesta. Jos lasitukset asennetaan yhteisesti kaikille huoneistoille esimerkiksi remontin yhteydessä, voi taloyhtiö ottaa ne huoltovastuulleen.

Köliö kertoo, että parvekkeiden lasittamista ainakin suositellaan, mutta on toki aina taloyhtiön oma päätös, miten sen suhteen toimitaan. Hän huomauttaa, että vaikka osa parvekkeista olisikin jo vanhastaan lasitettu, jos lasitukset päätetään uusia kootusti parvekeremontin yhteydessä, osakkaat saavat vaihdosta kuitenkin uuden lasitusjärjestelmän.

– Jos lasittamiseen ei ryhdytä, käytännössä olemassa olevat lasitukset siirretään remontin ajaksi säilöön ja asennetaan sitten uudestaan. Osakas vastaa kuluista, joita irrotuksesta ja asentamisesta tulee.

Korjataanko vai uusitaanko?

Millaisia huoltokorjauksia tai säilyttäviä korjauksia parvekkeille voidaan tehdä? Kuten vaurioitakin, myös korjaustapoja on eri aseteisia, ja niiden soveltuvuus eri tilanteisiin vaihtelee.

– Tietenkin pinnoituskorjaukset ja pintojen uusimiset ovat ne kaikista kevyimmät toimenpiteet. Usein jos vanha pinnoitus poistetaan hiekkapuhaltamalla, pinnat ylitasoitetaan, jolloin ne saadaan taas tasaiseksi. Huoltomaalaus tehdään puolestaan vanhan puhdistetun pinnoitteen päälle.

Pinnoituskorjauksiin voi yleensä sisältyä myös pieni määrä laastipaikkauksia ja eri laajuisia betonikorjauksia – ja raskaimmissa tapauksissa voidaan päätyä valukorjaamaan puoli parvekettä.

Jos rakenteiden vauriot ovat edenneet liian pitkälle, ainoaksi vaihtoehdoksi voi jäädä parvekkeiden uusiminen. Se on korjausvaihtoehtoista luonnollisesti järkein ja myös kallein toteuttaa.

– Siihen ajaututaan, jos pieliäisissä tai laatoissa on laajamittaisia vaurioita.

Kantavissa osissa, etenkin pieliäisissä, saattaa joissain tapauksissa olla jo niin paljon vaurioita, ettei niiden korjaaminen ole enää taloudellisesti järkevää. Vanha parveke saatetaan silloin ennemmin purkaa ja tilalle hankitaan kevytrakenteisempi parveke. Sillä tavoitellaan parvekkeelle myös lisää käyttömukavuutta, onhan sitä samalla kenties mahdollista jopa laajentaa.

– Toisaalta tiedän yhden kohteen, jossa arkkitehdin mielipide oli, että parvekkeita ei ehdottomasti saanut laajentaa, huomauttaa Köliö. Taustalla saattoi olla ajatus siitä, että jos uudet parvekerakenteet tulevat liiaksi ulospäin, menee rakennuksen ulkoilme pilalle.

TAMPEREEN ELEMENTTISAUMAUS KY

30 vuoden kokemuksella!

» Julkisivumaalaukset
» Julkisivupinnoitukset
» Elementtisaumaustyöt

0400 626 645 | Kokonkatu 9, 33960 Pirkkala
www.julkisivumaalaus.fi



Unsplash



Parvekekorjaus ei aiheuta suurta asumishaittaa

Arto Köliö kertoo, että joitain yksittäisiä parvekkeita on laitettu jopa käyttökieltoon sen ajaksi, että niille on saatu tehtyä korjaustoimenpiteitä. Usein uusinnan tarpeessa voi olla kuitenkin vain pieliäisiä tai kaide.

– Esimerkiksi kaide voi olla niin pitkälle vaurioitunut ja rapautunut, että siihen ei enää uskaltaisi nojata. Sellainen on turvallisuustekijä. Silloin riittää kaiderakenteiden uusiminen, mutta myös näissä tapauksissa tulee ehdottomasti käyttökielto.

Kaiteet uusitaan tavallisesti entistä kevytrakenteisemmiksi, oli pausi uusi kaide sitten lasitettu tai umpinainen. Näin myös näkymä parvekkeelta saadaan aiempaa esteettömämmäksi.

Kaiken kaikkiaan parvekekorjaus on kuitenkin huomattavasti suoraviivaisempi hanke verrattuna linjasaneeraukseen tai julkisivuremonttiin.

– Se voidaan toteuttaa ehkä jopa kevyimmällä haitalla asukkaille. Jos korjataan pelkkiä parvekkeita, koko rakennus ei vaadi sääsuojaa, telineitä ja huputusta, vaan ne voidaan tehdä vain parvekkeiden vaatimassa laajuudessa.

Jos hanke ajoitetaan oikein, parvekeremontti saadaan Köliön mukaan vietyä loppuun kesän aikana. Hän kannustaa taloyhtiötä kuitenkin harkitsemaan myös talvitoteutusta. Talvisin osaavaa työvoimaa on helpommin saatavilla, aikataulutusta väljempää ja remontista koituu pienempi haitta asukkaille – ovathan parvekkeet talvella vähemmän käytössä. Lisäksi vaikka betonituotteissa on rajoituksensa lämpötilan suhteen, olosuhteita voidaan hallita kunnollisella työmaasuojauksella ja lämmityksellä, mahdollisesti jopa paremmin kuin kesähelteillä. ■



Enemmän elämää omalla lasiterassilla.

Soita ja tilaa ilmainen suunnittelu-
ja kustannusarvioikäynti!



Terassilasit | Parvekelasit | Kaiteet
Auringonsuojaverhot | Huolto

020 7403 200

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



Parempia koteja
www.lumon.fi



PARKE RAKENNE OY

**OTA YHTEYS
suoraan
yrittäjään!**

johannes@parke.fi
tai 040 192 5775
www.parke.fi



✓ **Kattoremontit**

✓ **Ulkoverhousremontit**



Teksti: Pia Tervo

JULKISIVUIHIN SAADAAN SÄÄNKESTÄVYYTTÄ HUOLLOILLA

Taloyhtiöiden julkisivut ovat uuden haasteen edessä, kun erilaiset säiden ääri-ilmiöt yleistyvät. Parhaiten haasteet voidaan ottaa vastaan, kun ongelmiin varaudutaan jo ennalta.

Julkisivuremontin huolellinen suunnittelu on nyt entistäkin tärkeämpää, sillä nykyinen rakennuskanta on tehty kestäväksi erilaisissa olosuhteissa kuin mitä tulevaisuudessa on odotettavissa.

Tähän asti rakennukset on suunniteltu 50–100 vuoden käyttöä varten, ja rakennusten kokemia äärikuormia ovat määrittäneet esimerkiksi Eurocode-ohjeet, jotka perustuvat 30 vuotta nykyhetkeä edeltävään ajanjaksoon. »



Täyden palvelun KATTOHUOLTO

- Tarkastukset
- Korjaukset
- Kausihuollot



**Katso lisää BITUMIKATE.NET
HUOLTOPUHELIN 040 181 3230**

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Bitumieristystyöt hoitaa HH-Kate

Meiltä saat laadukkaasti
kaikki bitumieristystyöt
uudis- ja saneerauskohteisiin.

Tarvittaessa myös nopea
korjauspalvelu.

30 vuoden kokemuksella

HH Kate

PYYDÄ TARJOUS!
puh. 0400 730 308 • www.hh-kate.com

Tutkimusten mukaan erilaiset säiden ääri-ilmiöt tulevat kuitenkin yleistymään. Niitä tuleekin ennakoida jo nyt rakennusten julkisivujen suunnittelussa ja huollossa.

Sade tulee piiskaamaan taloyhtiöiden seinä tulevaisuudessa myös talvella. Kokonaissademäärän kasvaessa seinät joutuvat kestämaan kosteutta matalissakin lämpötiloissa, jolloin kuivuminen on hidasta. Tuulisuuskin lisääntyy, mutta kasvavasta tuulenpaineesta ei Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Toni Pakkala** ole niin huolissaan kuin kosteudesta.

– Ainoastaan kun tuuli pääsee sateisella ilmalla liikuttamaan vettä seinäpinnoilla, voi vesi lipua rakenteiden saumoihin, jos niitä ei ole suojattu kunnolla.

Suurimmilta ongelmilta tullaan Pakkalan mukaan kuitenkin välttymään, jos rakennuksesta pidetään jatkuvasti huolta.

– Ensimmäinen on pysyttävä valppaana ja tarkkailtava julkisivua. Kuntotutkimuksen tärkeyttä ei voi liikaa korostaa. Usein taloyhtiöissä havahdutaan ongelmiin, kun vaurioituminen on jo alkanut, Pakkala harmittelee.

Ensimmäinen kuntotutkimus jo 15-vuotiaalle julkisivulle

Toni Pakkala ihmettyy se, että julkisivujen kuntotutkimuksia vältellään rahansäästösyistä. Liikkeelle lähdetään vasta kun alkaa olla kiire.

– Ensimmäinen kuntotutkimus kannattaa tilata jo 15 vuotta vanhalle rakennukselle, viimeistään 20-vuotiaalle. Kun ensimmäinen tutkimus tehdään huolella, alentuvat seuraavien tutkimusten hinnat, sillä tulevaisuuden kartoituksissa voidaan hyödyntää aikaisempia raportteja. Kuntotutkimukseen sisältyvät laboratoriokeet, joiden avulla selvät materiaalien vaurioiden asteet ja syyt.

Pakkala huomauttaa, että kuntoarviota ja kuntotutkimusta ei aina osata erottaa toisistaan. Siksi moni päättää ja valitsee hinnaltaan edullisemman kuntoarvion, joka on kuitenkin pelkästään silmämääräistä tarkastelua. Kuntotutkimuksella pystytään sen sijaan selvittämään rakenteen sisältä alkava vaurioituminen ajoissa.

Pakkalan mielestä kuntotutkimuksia tekemällä säästetään taloyhtiön varoja selvästi.

– Kartoittaminen maksaa 1960–80-lukujen taloissa vain muutaman prosentin verrattuna korjausten hintoihin. Vain kartoittamalla pystytään selvittämään, missä vaiheessa vaurioituminen on, kuinka pitkään selvittää normaaleilla huoltotoimenpiteillä ja kuinka kiireellisesti täytyy aloittaa korjaustoimenpiteet.

Rakennustekniikat kehittyvät materiaalien ominaisuuksien muuttuessa

Jotkut materiaalit vaativat muita enemmän huoltoa. Puu on rakennusmateriaaleista arimmasta päästä, sitä täytyy huoltaa usein.

– Betonia on pidetty kestävässä materiaalina, mutta 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuilta betonitaloilta ei ole esimerkiksi vaadittu pakkasenkestävyyttä. Teräsket eivät ole niin syvällä suojassa kuin pitäisi olla, eikä rakenteista löydy sopivia huokosia, joihin pakkasen aiheuttama paine pääsisi purkautumaan, Toni Pakkala tietää.

Nykyään betonitalojen pakkasenkestävyyttä on lisätty rakenteellisella suojahuokostuksella, jota suositeltiin jo 1970-luvulla. Vuonna 1989 nykyvaatimuksia vastaava suojahuokostus lisättiin ohjeistukseen, ja se on edelleen toimiva käytäntö estämään seinäpintojen jäätymisen ja sulamisen aiheuttamaa rapautumista.

Ajan mittaan jokaisessa betonitalossakin on odotetta-

viissa isompia toimenpiteitä. Betonin vaurioituminen on lisäksi kiihtyvä tapahtuma. Aluksi muutokset tapahtuvat hitaasti, mutta mitä enemmän talo julkisivuineen vanhenee, sitä tärkeämpää on pitää kiinni kuntotutkimuksen säännöllisyydestä.

– Monesti myös ajatellaan, että materiaalit paranevat koko ajan rakennustekniikoiden kehittymisen vanavedessä. Nykyään joidenkin rakennusmateriaalien ja aineiden säänkestävyys on kuitenkin heikentynyt erilaisten uusien säädösten takia. Säädöksillä on rajattu aineiden sisältämiä kemikaaleja, joilla on eräissä tapauksissa suora yhteys aineen säänkestoon. Esimerkiksi kerrostalojen elastisten saumojen käyttöikä on lyhentynyt ja öljypohjaisia maaleja alkaa olla vaikea löytää, toteaa Pakkala.

Materiaalikehitys ei koske myöskään puuta rakennusaineena. Puut kasvatetaan nykyään tehotuotantona, jolloin ne ovat rakenteeltaan huokoisempia.

Tuulettuvissa julkisivumateriaaleissa valinnanvaraa

Käytännössä ulkoverhousmateriaali pyritään valitsemaan vanhan materiaalin mukaan. Entä jos julkisivun ulkokuori on niin heikossa kunnossa, ettei siihen saada enää mitään kiinni?

– Silloin se voidaan purkaa ja tehdä tilalle jokin muu verhoilu, esimerkiksi eristerappaus.

Toni Pakkala kertoo, että tulevaisuudessa talvilämpötilat tulevat olemaan nollan tuntumassa ja korkea ilmankosteus vello sateina ja sumuina rakennusten ympärillä. Kun julkisivuja saneerataan uusiksi, niistä tehdään nykyään tuulettuvia. Materiaaleista löytyy valtavasti valinnanvaraa.

– Tuulettuvan verhouksen tekeminen aloitetaan niin, että vanhan julkisivun pintaan kiinnitetään ranka, joka voi olla alumiinia, puuta tai terästä. Sitten laitetaan eriste. Lopuksi rangan päälle irti eristeestä asennetaan jokin materiaali, esimerkiksi levy, jonka voi päällystää halutessaan pitkälti saman näköiseksi kuin alkuperäinen julkisivu oli.

Ulkonäköä voidaan alueen kaavoitus- ja rakennusmääräysten salliessa muuttaakin.

Työstötavat, pintavärit ja kiviainesten laadut vaikuttavat julkisivun lopulliseen ilmeeseen. Erilaisten rappausten, levyjen ja tiilien lisäksi on saatavilla muovipohjaisia levyjä. Pakkalan mukaan niiden hengittävyydestä ei tarvitse olla huolissaan. Muovilevyt asennetaan niin, että ne jäävät irti eristeestä, jolloin verhoilu tuulettuu takapuolelta.

Julkisivut voidaan nykyään pinnoittaa itsepuhdistuviksi, jolloin niiden huoltoväli pitenee. Rapattujen pintojen huoltoväliä voidaan pidentää pesuilla, jotka poistavat ilmansaasteita ja likaa.

Markkinoilta löytyy myös orgaanisia pinnoitteita, joilla voidaan suojata julkisivua sekä kosteudelta että graffitien tarttumiselta.

Julkisivujen ja kattojen huollot lykkäävät korjauksia

- Ensimmäinen julkisivun kuntotutkimus kannattaa teettää jo 15-vuotiaalle talolle.
- Julkisivun ja katon säännölliset ja ennakoivat huollot pidentävät rakennusosien käyttöikää, ja säästävät näin taloyhtiön varoja.
- Huollettu julkisivu nostaa myös kiinteistön arvoa.
- Kun on aika tehdä isompi julkisivuremontti, siihen kannattaa mahdollisuuksien mukaan yhdistää myös kattoremontti.

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





Kattoremontin tarve samaan puntariin

Katto voidaan mieltää rakennuksen tärkeimmäksi kohdaksi ainakin siksi, että se ottaa vastaan suurimman osan sääkuormituksesta. Kunnossa oleva katto ja räystäät suojaavat rakenteita ja julkisivumateriaaleja kastumiselta.

Kattoremontissa voi säästää, kun se tehdään yhtä aikaa julkisivuremontin kanssa. Remonttisuunnittelu kannattaakin aloittaa selvittämällä ensin katon kunto, varsinkin jos edellisestä kattohuollosta on aikaa. Jos näyttää siltä, että korjaus tulee ajankohtaiseksi lähivuosien aikana, on viisainta tehdä molemmat remontit samalla kerralla.

Seinäremontti tekee kattoremontin välttämättömäksi ainakin silloin, kun seinä paksunee remontin myötä.

Katon huollon dokumentointi

Kattoliitto pitää katon säännöllistä huoltamista yhtä tärkeänä kuin Julkisivuyhdistys seinäpinnoitteiden huoltoa.

Rakentamisen jälkeen katon tulee täyttää tehtävänsä koko sille suunnitellun elinkaaren. On huomattava, että mikäli katon huoltoa laiminlyödään, urakoitsijalle on turha valittaa. Vahingoista on vastuussa pääosin se ryhmä, jolle ylläpitotehtävien järjestäminen on

uskottu. Taloyhtiöissä harmistuneet katseet kohdistuvat isännöitsijään ja hallitukseen.

Huoltoa varten Kattoliitto on tehnyt uusille katoille huoltokirjan, jonka avulla kiinteistöjen ylläpidosta vastaavat henkilöt voivat teettää asianmukaisen tarkastushuollon määräajoin. Samalla huollot tulevat riittävän tarkasti dokumentoiduiksi.

Nyrkkisäännön mukaan katolla pitäisi käydä kerran tai kaksi vuodessa, esimerkiksi keväällä ja syksyllä. Katoille tehtävät huollot riippuvat materiaalista. Vähitellen pintaan kertyvä kasvusto on sekä tiili- että huopakaton murheenkryyni, koska se kuluttaa katon pinnoitetta. Molemmat kattopinnoitteet voidaan suojata kasvustoa torjuvalla katonsuoja-aineella heti uusina tai huoltojen yhteydessä tietyin väliajoin. Peltikaton tärkeimpiä huoltotoimia ovat pesu ja suojamaalaus.

Kaikentyypisille katoille kertyy oksia, lehtiä ja roskia, jotka kannattaa poistaa ylös kiipeämisten yhteydessä.

Räystäiden kunnon tarkistaminen ja tyhjennys voidaan myös kalenteroida jokakeväiseksi toimenpiteeksi kattotarkastuksen yhteydessä. ■

Lähde: Kattoliitto

VESIKATON TERVEYSTARKASTUS KATTOTOHTORILTA!

Tilaa! 020 799 1621

Meiltä myös

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

Sähköposti:
myyntiekkoklinikka.fi

Chat:
www.kattoklinikka.fi



KATTOKLINIKKA OY
HYVINVOINTIA KATOLLE

Kuka kävi viimeksi katollasi?

Oikein tehty kattotarkastus kertoo, missä kunnossa vesikatto on ja mitä korjaustoimenpiteitä se mahdollisesti vaatii ja milloin. Kokeneelta kattourakoitsijalta löytyy kestävä ja kustannustehokas ratkaisu katon ongelmakohtiin.

Taloyhtiölle varmasti se kallein tapa päästä selville vesikaton kunnosta on, kun asukas havaitsee veden jo tiputtelevan katon läpi huoneistoon. Kustannukset lisääntyvät äkkiä tuhansilla euroilla, kun kattoremontin lisäksi joudutaan kuivaamaan rakenteita ja korjaamaan kosteusvaurion jälkiä.

Yllättäviltä korjauksilta voi kuitenkin välttyä, kun katto tarkastetaan ja huolletaan säännöllisesti. Peltisepäntiikkeenä toimintansa aloittanut Kattotutka on tehnyt kattotarkastuksia 1990-luvulta lähtien. Vuosien mittaan yritys on kasvanut yhdeksi kattoalan suurimmista toimijoista Suomessa. Nykyisin Kattotutkalla on toimipisteitä ympäri Suomen ja se työllistää yli 250 kokenutta kattoammattilaista.

Kattotutkan avainasiakaspääällikkö **Jouni Ahvenvaara** arvioi, että yhtenä menestyksen tekijänä on ollut yrityksen lanseeraama kolmen askeleen toimintakonsepti: tarkastus, korjaus ja huolto.

– Se on ollut kiinteistönomistajille tarpeellinen ratkaisu. Toiseksi olemme alusta asti kehittäneet omia tuotteita vesikatoille.

Kattotutkan vesikoururatkaisua, IKIKOURUA®, on asennettu jo useita satoja kilometrejä. Yrityksellä on etunaan myös liki 30 vuoden kokemus huopa- ja peltikatoista.

Säännöllinen kattotarkastus säästää kustannuksia

Katon kunnosta huolehtiminen jää liian helposti taloyhtiöltä unholaan ja seurauksena esimerkiksi vesikouruissa voi kasvaa jopa pieniä puuntaimia. Ahvenvaara muistaa tapauksen, jossa erään kiinteistön piha uusittiin asfalttia ja salaojia myöten, kun rakennuksen kellariin ilmaantui vettä. Ongelma ei kuitenkaan ratkennut, vaan syy löytyi lopulta aivan muualta:

– Katolta puuttui myrskypelti, jonka vuoksi sieltä pääsi vettä seinärakenteen väliin ja sitä kautta kellariin. Pellin asennus maksoi vain joitain satoja euroja. Säännöllisellä tarkastuksella tämäkin olisi havaittu ajoissa.

Kattotarkastus auttaa ajoittamaan ja mitoittamaan katon huollot, korjaukset ja remontin todellisten tarpeiden mukaisesti. Oikea kattotarkastus ei siis ole remonttitarjous.

– Tarkastuksessa määritellään kuntoluokka, eli missä kunnossa katto on, ja kuinka kauan sillä on elinkaarta jäljellä. Sen jälkeen katsotaan, mitä on korjattavissa.

Usein katolle on mahdollista tehdä ns. täsmäkorjauksia, joilla katon elinkaarta voidaan jatkaa joitakin vuosia. Jos korjaaminen ei ole enää kustannuksiltaan järkevää, on suositeltavaa uusita koko katto.

Palvelua katon koko elinkaaren ajan

Kattotutka tekee vaativatkin konesaumakattojen ja huopakattojen remontit jo 27 vuoden kokemuksella. Yritys on kehittänyt ELINKAARIKATTO® -urakkamallin, joka on jalostettu versio KVR-urakasta. Siinä taloyhtiö

saa yhdellä sopimuksella ja hinnalla perusteellisen lähtötilanteen kartoituksen, teknisen suunnittelun ja remontin toteutuksen. Totuttua suoraviivaisemmasta suunnittelusta sekä innovatiivisten ratkaisuiden hyödyntämisestä syntyy suoraa kustannussäästöä, joilla taloyhtiö kattaa kattoremontin valmistumisen jälkeen uuden katon ylläpidon 25 vuodeksi.

– Ylläpitosopimus ja 25 vuoden täystakuu sisältyvät automaattisesti tähän urakkamalliin. Näin taloyhtiöllä on tiedossa katon kustannukset pitkälle eteenpäin. Miksi maksaa liikaa suunnitteluvaiheesta tai ylimitoitetusta remontista, jos samalla rahalla voi kattaa esimerkiksi uuden katon ylläpidon seuraavan 25 vuoden ajan?

Myös ELINKAARIKATTO® -urakkamallissa taloyhtiö voi normaaliin tapaan käyttää ulkopuolista valvojaa, joka valvoo toteutusta eli toimii taloyhtiön edustajana.



Kattotutka Oy
010 680 4000
myynti@kattotutka.fi
www.kattotutka.fi

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Kaikki apu ammattimaiseen kiinteistönpitoon

Jos taloyhtiössä tahdotaan, että kiinteistö säilyttää arvonsa ja pysyy turvallisena, terveellisenä ja hyväkuntoisena koko elinkaaren ajan, kannattaa kumppaniksi ottaa RKM Group.

RKM Groupin palveluita ovat kiinteistön kuntotutkimukset, sisäilma-
tutkimukset, vahinkosaneeraukset ja korjausrakentaminen sekä muut
asiantuntijapalvelut: muun muassa rakennuttaminen, projektijohto ja
valvonta.

– Pyrimme mahdollisimman kattavaan palveluun, jotta asiakas saa
halutessaan kaiken yhden luukun periaatteella. Käytännössä kaikki kiin-
teistöön liittyvät asiantuntija-, tutkimus- ja korjauspalvelut saa kaut-
tamme. Voi sanoa, että olemme asiantuntijayritys, insinööritoimisto ja
rakennusliike samassa paketissa, toimitusjohtaja **Ismo Penttilä** toteaa.

RKM Groupin päätoimipaikka on Pirkkalassa, mutta yritys palvelee
valtakunnallisesti ja työllistää tällä hetkellä noin 100 asiantuntijaa. Pir-
kanmaan alueen taloyhtiöissä yrityksellä on vuosittain noin 1 000 toi-
meksiantoa.

Vaikka RKM Group tekee kiinteistöihin sekä tutkimuksia että kor-
jaustyötä, yrityksen puolueettomuuteen voi aina luottaa.

– Suurimmat asiakkauktemme ovat finanssivalvonnan alaisuudessa,
vakuutus- ja pankkimaaailmassa sekä julkishallinnossa. Jo näiden asiak-
kkuuksien takia emme voi olla muuta kuin sataprosenttisen puolueeton
toimija, Penttilä kertoo.

RKM Group on kiinteistövahinkojen pitkän linjan erityisosaaja

RKM Groupin erityisosaamista ovat jo toiminnan alusta eli vuodesta
2004 saakka olleet kiinteistövahingot. Yritykselle on kertynyt laaja ko-
kemus etenkin vesivahingoista.

– Alkuaikoina pääpaino oli täysin kiinteistövahinkoihin liittyvässä
tutkimus- ja korjausasiantuntijatyössä. Viimeisten 10 vuoden aikana
olemme kasvattaneet muun asiantuntijatyön osuutta, Penttilä kertoo.

RKM Group on vakuutusyhtiöiden hyväksymä auktorisoitu ja kom-
petentti kumppani kaikkien kiinteistövahinkoasioiden hoitamiseen.

– Olemme maan laajin kumppanuus- ja puitesopimusverkosto.
Kiinteistövakuutusten ehtoihin on rajattu, että vahinkotapauksissa käy-
tetään vain vakuutusyhtiön hyväksymiä kumppaniverkostoja. Taloyh-
tiöllä on siis kaikissa kiinteistövahinkotapauksissa oikeus käyttää palve-
lujamme.

Oli kyse sitten vesi- tai palovahingosta, RKM Groupilta taloyhtiö saa
tarvitsemansa asiantuntija-, tutkimus- ja vahinkosaneerauspalvelut ko-
konaisuutena alusta loppuun asti.

Talon kunto ja sisäilmaongelmien syyt selville luotettavasti

Esimerkiksi vesivahinko voi olla seurausta siitä, että kiinteistön putkis-
tot ovat jo ylittäneet käyttöikänsä. Ennakoivalla tutkimisella ja kunnos-
sapidolla taloyhtiö voisi ehkäistä vahinkoja ja säästää rahaa suunnitel-
mallisiin saneerauksiin.

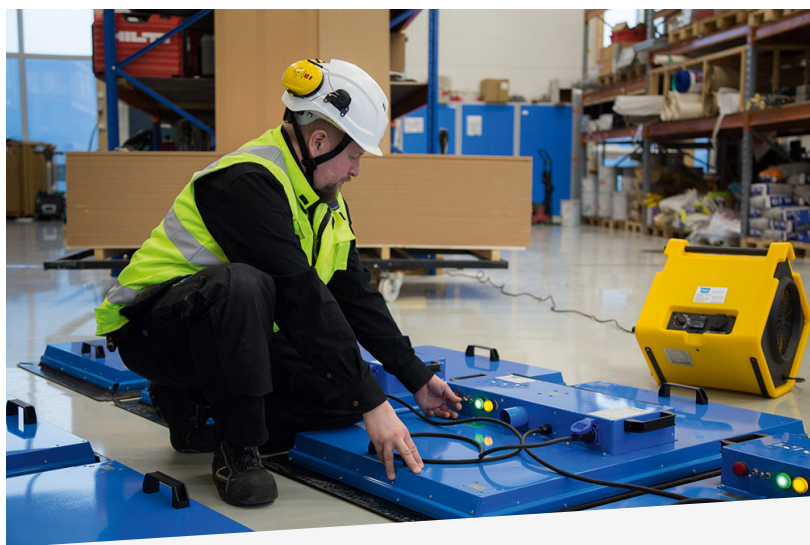
RKM Groupin asiantuntijat tekevät kuntoarvioita ja kuntotutkimuk-
sia, joiden pohjalta voidaan laatia niin kunnossapitosuunnitelma kuin
PTS:kin.

– Tarvittaessa tutkimme koko kiinteistön kunnan runkorakennetta,
vaippaa ja talotekniikkaa myöten – vesikatolta salaojiin saakka.

RKM Group on paitsi kosteusvaurioiden, myös sisäilman erityis-
asiantuntija. Yritykseltä tilataankin yhä enemmän sisäilmatutkimuk-
sia. Huolellisella tutkimuksella päästään kiinni haastavimpienkin si-
säilmaongelmien syihin. Taloyhtiö saa tutkimuksesta tarkan raportin,
johon dokumentoidaan kohdekäynnillä tehty havainnot sekä mah-
dollisten mittausten tulokset ja niiden analyysit. Raporttiin eritellään li-
säksi toimenpidesuosituksia ja mahdolliset jatkotutkimustarpeet.

– Asiakkaan halutessa tarjoamme tarvittaessa myös korjaustyöt tai
autamme niiden kilpailuttamisessa.

Sisäilman kuntotutkimusten lisäksi RKM Groupia työllistävät myös
asbesti- ja haitta-ainekartoitukset. Yritys tekee myös energiakatselmuk-
sia ja tarvittaessa kokonaisvaltaisia suunnitelmia kiinteistön energiare-
monttia varten.



40 vuoden ja kahden sukupolven verran salaoja-asiantuntemusta

A-Pihat Oy on Tampereen seudulla toimiva maa- ja viherrakennusalan perheyritys, jonka toimenkuvaan kuuluvat muun muassa salaojituspalvelut ja putkistokuvaukset. Alan kokemusta yrityksessä on neljän vuosikymmenen ja kahden sukupolven verran, joten taloyhtiö saa taatusti asiantuntevaa palvelua.

Vuonna 1979 perustettu A-Pihat Oy tarjoaa salaojituspalvelut kokonaisvaltaisena pakettina, johon kuuluu ilmainen kuntoarvio, analyysi sekä tarvittaessa korjaustarjous.

– Usein jokainen näistä palveluista joudutaan tilaamaan eri firmalta. Meiltä saa kaiken samasta paikasta. Pitkän kokemuksen lisäksi meillä on paljon ammattitaitoa, olemme tehneet yli 30 vuotta putkistojen kuvausta. Minulla on sekä putkistojen kuntotutkijan, LVI-työtekniikan sekä puutarhurin koulutus, kertoo yrittäjä **Pertti Maja**.

Salaojituspalveluiden lisäksi yritys osaakin hoitaa myös pihat kuntoon kaivantojen jälkeen. Pertin poika **Erno Maja** on voittanut viherrakentämisen kädentaidoissa SM-kultaa, ja vuonna 2016 hänet valittiin myös vuoden viherrakentäjäksi. Työkokemusta Erno on hankkinut Suomen lisäksi myös Sveitsistä, vaativista kohteista.

Kosteusongelmia useimmiten jo rakennusvaiheen virheistä

Pertti Majan mukaan suurin osa kiinteistöjen kosteusongelmista johtuu jo rakentamisvaiheessa tehdyistä virheistä. Jonkin aikaa virheet saattavat pysyä näkymättömissä. Ongelmat eivät kuitenkaan katoa, vaan pahenevat ajan kuluessa.

– Rakennusvaiheessa salaojien ja pintavesien johdatus on saatettu unohtaa kokonaan tai tehty virheellisesti, ja vahinkoja joudutaan korjaamaan myöhemmin. NykYTEKNIKALLA se kuitenkin onnistuu, Maja kertoo.

Yrityksellä onkin käytössään muun muassa putkistojen tv-kuvaslaitteita, kaivinkoneita sekä imupaineauto, jolla voidaan huuhtoa ja avata salaojat, jos ne eivät ole rikkoutuneita. Putkistojen kuvauslaitteilla saadaan paikannettua rikkoutunut tai painunut putki.

– Näin meidän ei tarvitse etsiä putkea kaivamalla, vaan voimme tehdä kaivantoja vain rikkiinäisen tai painuneen putken kohdalta. Tässä syntyy säästöä asiakkaalle niin ajassa kuin rahassakin, Maja sanoo.

Ilmainen kartoitus pintavesille ja salaojille kannattaa

Ongelmat salaojien ja vedeneristysten kanssa tulevat ilmi yleensä viiveellä, eli silloin, kun vaurioita on jo ehtinyt tapahtua.

– Sen takia ilmainen arvio kannattaa tilata. Jos katto vuotaa, sen pystyy jokainen havaitsemaan silmämääräisesti. Salaojien ongelmia ei voi havaita samalla tavalla, vaan niiden toteamiseen tarvitaan ammattilaisen arvio. Salaojat säännöllisesti tarkastuttamalla voidaan ennaltaehkäistä ongelmia ja säästää rahaa.

Maja kehottaaakin taloyhtiöitä ja muita kiinteistönomistajia tarkas-

tuttamaan salaojien ja rännilinjoiden kunnon 5–10 vuoden välein.

– Pahimmillaan ongelmat saattavat johtaa terveyshaittoihin, rakennuksen kuivaukseen tai jopa purkuun. Tarkastuksessa ei häviä mitään, ja jos ongelmia paljastuu, niihin voidaan puuttua ennen kuin tilanne ehtii äityä vakavaksi.

Rakennusten kosteusongelmista on viime vuosina puhuttu paljon mediassa. Pertti Maja kertoo keskustelun aktivoineen ihmisiä tilaamaan herkemmin kuntoarvioita. Paniikkiin ei kuitenkaan ole tarvetta.

– Monesti pelkkä putkistojen huuhtelu tai korjaus riittää, eikä putkistoa tarvitse uusia kokonaan.



A-Pihat Oy
Myllymäentie 10
37530 Lempäälä
www.a-pihat.fi
info@a-pihat.fi
Pertti Maja 0400 633 386
Erno Maja 040 769 2220



Kuivajääpuhalluksella pinnat tehokkaasti ja ympäristöystävällisesti puhtaaksi

Kuivajääpuhallus Eskimot Oy perustettiin kesällä 2017. Yrityksen takana ovat veljekset, joilla on kymmenien vuosien kokemus rakennusalaalta. Idea kuivajääpuhallusta tarjoavan yrityksen perustamiseen lähti alalta saatujen kontaktien kautta.

Kuivajääpuhallus Eskimot Oy toimii pääsääntöisesti Pirkanmaan alueella. Yrityksellä on kuitenkin täysin liikkuva kalusto, ja kohteita on ollut myös Helsingin ja Porvoon alueella. Asiakskuntaan kuuluu niin yksityisasiakkaita kuin yrityksiäkin.

Kuivajääpuhallus puhdistusmenetelmänä tuli Suomeen yrittäjä **Mika Väntsin** mukaan 2000-luvulla. Tietoisuus menetelmästä on kuitenkin toistaiseksi jäänyt vielä pieneksi. Väntsin mielestä kuivajääpuhallus on kuitenkin erinomainen puhdistusmenetelmä, jolla on monia etuja muihin menetelmiin verrattuna.

– Kuivajääpuhallus on tehokas puhdistusmenetelmä, joka käy melkein minkä tahansa pinnan puhdistukseen. Se ei myöskään vaurioita puhdistettavaa pintaa.

Helppo, taloudellisesti kilpailukykyinen ja ympäristöystävällinen menetelmä

Kuivajääpuhalluksesta kiinnostavan tekee myös sen helppous ja taloudellinen kilpailukyky.

– Jos kohde kuivajääpuhalletaan, ympäristöä ei tarvitse juurikaan suojata, koska menetelmä ei synnytä jätettä eikä siihen tarvita vettä tai kemikaaleja. Ainoa jäte, joka kuivajääpuhalluksesta aiheutuu, on puhdistettavasta pinnasta lähtevä lika. Lisäksi kuivajääpuhallus voidaan tehdä henkilönostimelta, eli rakennustelineitä ei tarvita. Menetelmän tehokkuus tulee osittain siitä, että moni oheistoiminta, kuten suojaukset ja rakennustelineiden rakentaminen, jää kuivajääpuhalluksessa melkein kokonaan pois, Väntsi kertoo.

Oman osansa menetelmän tehokkuuteen tuo myös uusinta uutta oleva huippuluokan laitteisto, joka yrityksellä on käytössään. Väntsin mukaan myös konekannan tuoreus vaikuttaa urakan kestoon – mitä tehokkaammat koneet, sitä nopeampi työ on tehdä. Taloyhtiöissä kuivajääpuhalluksella voidaan puhdistaa muun muassa julkisivut, porraskäytävät tai kivetykset.

– Kuivajääpuhallusmenetelmällä voidaan myös hoitaa maalinpoistot ja puhdistaa pinnat noesta tai savusta. Kuivajään hyvä puoli verrattuna esimerkiksi soodapuhallukseen on se, että pinta on kuivajääpuhalluksen jälkeen valmis pintakäsittelyyn, jos pinnan haluaa esimerkiksi maalata. Se ei myöskään voi aiheuttaa kosteusongelmia, koska puhdistuksessa käytettävä kuivajää haihtuu käytön jälkeen.

Kilpailuvalttina kokemus ja tavoitteena kasvu

Väntsin mukaan yrityksen kilpailuvaltti on se, että yrittäjillä on jo aiempaa kokemusta sekä rakennusalaalta että yrityksen pyörittämisestä.

– Tiedämme mitä asiakkaat haluavat ja pystymme reagoimaan asioihin nopeasti. Teemme työt asiakaslähtöisesti ja asiakkaan tarpeen mukaan.

Tulevaisuudessa yrityksen suunnitelmissa on kasvaa.

– Tavoitteena on, että voisimme vuonna 2020 palkata yritykseen muutaman henkilön lisää. Seuraamme aktiivisesti pintakäsittelyalaa ja jos jollekin menetelmälle syntyy tarve, niin voimme pohtia laajentamista kuivajääpuhalluksesta myös muihin menetelmiin. Pintakäsittelyllä tuntuu kuitenkin olevan kysyntää, Väntsi pohtii.

Vasemmalla tiiliseinä ennen puhallusta ja oikealla maalausta varten kuivajääpuhallettu pinta.



Kuivajääpuhallus
Eskimot Oy
www.eskimot.fi
Mika Väntsi
045 113 6757
mika.vantsi@eskimot.fi

Luotettava Kumppani ✓

Vinyyliulkoverhous ja vinyyliaidat kestävät aikaa ja pysyvät kauniina

Vinyylitalo tekee kokonaisvaltaisia ulkoverhousremontteja koko Suomen alueella. Laadukas ulkoverhous kestää edustavana vuosikymmenet, säästää lämmityskuluissa ja on helppo ja edullinen huoltaa. Vinyylitalo asentaa myös huoltovapaat vinyyliaidat ympäri Suomen.

Taloyhtiön painavimpia tehtäviä on taata kiinteistön kunnon ja arvonsäilyminen. Jotta ylläpitokustannukset eivät pääsisi paisumaan osakaiden osalta liikaa, ei ole yhdentekevää, millaisia ratkaisuja taloyhtiössä tehdään.

Huoltovapaat, kestävät vaihtoehdot ovat tärkeässä roolissa, kun taloyhtiö pyrkii minimoimaan tulevaisuuden korjauskustannuksia ja pitämään kiinteistön edustavana ja viihtyisenä. Juuri niitä tarjoaa vuonna 2009 perustettu Vinyylitalo, joka tekee taloyhtiöille kokonaisvaltaisia ulkoverhousremontteja ja aitaremontteja materiaalinaan pitkäikäinen vinyyli.

– Olemme pyrkineet siihen, että voimme tehdä asiakkaalle kaiken, mitä tämä voi talon ulkopuolelle haluta. Teemme käytännössä kaikkea kivijalasta ylöspäin: sokkelin levytykset, ulkoverhoukset ja lisäeristykset sekä ikkunoiden vaihdot ja puutarhan puolella huoltovapaat aidat tarvittaessa avaimet käteen asennettuna, kertoo myyntipäällikkö ja yrityksen toinen omistaja **Jukka Toivola**.

Vinyylitalon monipuolinen valikoima sisältää laadukkaat ja kustannustehokkaat ratkaisut, jotka kestävät vuosikymmeniä. Taloyhtiö saa yritykseltä helposti kokonaispaketin niin ulkoverhoukset, sokkelilevyt, ikkunat kuin vinyyliaidatkin.

Vinyyliverhous ja aidat ovat huoltovapaita ja edustavia

Vinyyllillä on paljon etuja Suomen olosuhteissa: se kestää säänvaihteletut ja iskut, on pitkäikäinen, edullinen ja huoltovapaa. Vinyylituotteiden pakkasenkestokin on hyvä, onhan valmistaja Variform kehittänyt materiaalin alun perin Yhdysvaltojen ja Kanadan olosuhteissa toimivaksi.

Vinyylipaneeli on puupaneelin muotoon ja kuviointiin valmistettua PVC:tä, joka on läpivärjätty ja UV-suojattu kestävyuden takaamiseksi. Ulkonäöltään sitä on vaikea erottaa perinteisestä puuverhoilusta – paitsi siinä, että vinyyli kestää vuosien kulutusta huomattavasti puuta paremmin.

– Vinyyli ei lahoa tai hilseile, ja paneelien värin säilyvyys on hyvä. Väri muuttuu hiukan aurinkoseinällä vuosien mittaan, mutta muutos on niin tasainen, ettei sitä huomaa. Suomessa vanhimmat tietämäni vinyyliverhoukset on tehty 1970-luvulla, ja ne näyttävät edelleenkin ihan samalta, kertoo Toivola.

Vinyylituotteille myönnetään pitkät takuut. Tuotteet eivät siis kaipa vuosikymmenen välein toistuvia huoltomaalauksia. Jos seinä tai aita likaantuu, se voidaan pestä helposti painepesurilla ja soveltuvilla puhdistusaineilla ilman suuria ylläpitokuluja.

Vinyylituotteiden valtteja ovatkin pitkät käyttöikä, huoltovapaus ja asennuksen nopeus. Myös pienempiä osia on tarvittaessa helppo vaihtaa ilman että koko verhoilu tai aita jouduttaisiin uusimaan. Vinyylitalon varastovalikoima sisältää 10 yleisintä väriä, joiden lisäksi asiakkaille voidaan tilata vielä 50 eri väriaihtoehtoa, aidoissa vaihtoehtoja on kolme.

Kattavalla remontilla voi saada suuret säästöt

Ulkoverhousta vaihdettaessa on usein helppo uusia samalla myös ikkunat ja asentaa lisäeristystä, jolloin varsinkin vanhan kiinteistön energiatehokkuus paranee huomattavasti ja lämmityskulut pysyvät mallillisina. Vinyylitalo tekee yhteistyötä Suomen johtavien ikkuna- ja lisäeristetoimittajien kanssa, joiden valikoimasta löytyy kaikki tarvittava kohteeseen kuin kohteeseen.

– Monissa taloyhtiöissä vaihdamme samalla ikkunat. Se on silloin kaikista tehokkainta, eikä kaikkea tarvitse purkaa auki monta kertaa uudestaan, toteaa Toivola.

Kun ulkoverhous viimeistellään vielä kestävällä ja edustavalla Stenisokkelilevyllä, taloyhtiö saa uuden ilmeen, joka kestää vuosikymmenet eikä paisuta hoitovastiketta.

Vinyyliaidat ovat yhtä lailla katseen- ja kulutuksenkestävä ratkaisu taloyhtiöille. Aidat tuodaan paikalle elementteinä, jotka on helppo ja nopea asentaa. Malleja on saatavilla kymmeniä erilaisia ja myös useilla eri korkeuksilla.

– Teemme taloyhtiöille paljon vinyyliaitoja vanhojen aitojen tilalle. Jossain kohteessa on voinut olla vasta 10 vuotta vanha puuaita, joka on kuitenkin jo laho. Ja uudessa taloyhtiössähän kannattaa olla jo kaukaa viisas ja valita huoltovapaat vinyyliaidat jo ensimmäisellä kertaa, vinkkaa Toivola.



040 530 0955
vinyylitalo@vinyylitalo.fi
www.vinyylitalo.fi

Huopa- ja peltikattojen erikoisosaajat – Mansen Timpurit

Mansen Timpurit Oy on 2004 perustettu yritys, joka on suunnannut erikoisosaamisensa vesikattoihin, eritoten huopakattoihin sekä perinteisiin konesaumakattoihin. Yritys asentaa myös niin kutsuttuja Paroc-elementtejä eli pelti-villa-pelti -elementtejä pääosin uudiskohteisiin, kuten halleihin sekä suuriin liiketiloihin.

Yrityksen valttina myyntipäällikkö **Esa Lähteenmäki** näkee sen, että kaikki työt tehdään yrityksen omilla, kotimaisilla työtekijöillä ilman aliurakointia.

– Meillä on lähes 60 ammattilaista yrityksen omilla kirjoilla töissä. Niin kirvesmiehet, huopa-asentajat, peltiseipät, sadevesijärjestelmien, kattoturvaluotteiden kuin elementtien asentajat ovat kaikki omia miehiämme, Lähteenmäki toteaa.

Koska töiden yhteensovittaminen on hyvinkin tarkkaan suunniteltua hommaa, kokoontuu yrityksen tiloissa Tampereen Kolmenkulmassa työnjohto vähintään kaksi kertaa viikossa pitämään aikataulupalaveria, jotta joka paikkaan riittää miehiä eikä heitä puutu miltyään työmaalta.

Kasvu on yrityksellä ollut määrätietoista ja nykyiset tilat ovat käyneet pieneksi, joten parhaillaan onkin käynnissä uusien toimiltilojen rakentaminen Ylöjärvelle. Muutto uusiin tiloihin on ajankohtainen keväällä 2020.

Kaikki tarvittu osaaminen yhdeltä toimijalta

Mansen Timpurien suurin vahvuus on se, että vesikattotöissä – puhuttiin sitten saneerauksesta tai uudisrakentamisesta – kaikki työt aina betoniholvista piipunhattuun saakka hoituvat ilman aliurakointia. Narut pysyvät omassa käsissä koko remontin tiimoilta kaikissa työvaiheissa. Eri työryhmien ”samaa hiileen puhaltaminen” työmaalla on itsestäänsel-

vyys, koska kyseessä on myös koko yrityksen yhteinen työmaa.

– Korjauspuolella meillä on huoltoautot, jotka tekevät pääosin huopakattojen huolto- sekä korjaustöitä, sanoo Lähteenmäki.

Huoltoauton saa paikalle nopeastikin. Monesti vahinko ei tule kello kaulassa, joten akuutit toimenpiteet on esimerkiksi vesivuototilanteessa hoidettava erittäin ripeällä aikataululla, jotta lisävahinkoja ei pääse syntymään.

Kattojen huolto taas edesauttaa sitä, että rakennuksen omistaja on tietoinen, missä kunnossa katto on, tarvittavat pienet korjaustimet hoituvat ajallaan sekä katot puhdistetaan tasaisin väliajoin. Huolletun katon käyttöikä on huomattavasti pidempi kuin huoltamattoman ja akuutteja ongelmia syntyy hyvin harvoin – juurikin siksi, että katon kunto on selvillä.

Helposti tavoitettavaa palvelua

Toimialueena Mansen Timpureilla on koko Pirkanmaa. Lähteenmäki kertoo, että tarvittaessa lähdetään kauemmaksi, mutta Pirkanmaan toimialue on todettu riittävän suureksi työalueeksi ja täten töitä ei ole erikseen lähdetty etsimään sen ulkopuolelta.

– Elementtipuoli työskentelee ympäri Suomea, mutta muutoin olemme keskittyneet Pirkanmaalle.

Jokaiseen urakkaan nimetään työnjohtaja, joka on urakasta päävastuussa. Näin asiakkaalle riittää yksi numero, johon soittaa ja kaikki remontin ympärillä olevat asiat hoituvat yhteen numeroon soittamalla.

Yhden puhelinnumeron takaa asiakas saa tilattua nopean huoltokäynnin katolle tai startattua suuren taloyhtiön pääurakointina tehtävän mittavan vesikattoremontin.

Mansen Timpurit
puh. 040 558 8260
timpurit@mansentimpurit.fi
www.mansentimpurit.fi



Mattojen asiantuntija taloyhtiön palveluksessa

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

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

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

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

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

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

Täyden palvelun mattotalo

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

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

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

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

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

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



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

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



LVI &
ENERGIA



Talotekniikkahormin asentamista Raisiossa. Samalla asennettiin talon katolle aurinkopaneelit, jotka tuottavat osan energiasta. Aurinkosähkön tuotto on huipussaan kesäisin, samaan aikaan kuin viilennystarve.

Pilaster Oy

Teksti: Petri Kaikosuo

PUTKET PIHALLE, KAAPELIT KOTELOON?

Kerrostalon putkiremontin ja muun talotekniikan kohennuksen voi mahdollisesti tehdä nopeammin, edullisemmin ja vähemmällä häiriöllä, kun uudet putket, kaapelit, ilmanvaihto ja muu talotekniikka asennetaan koteloihin talon ulkoseinille. Mutta kannattaako se?



Talon ulkoseinustalla oleva talotekniikkahormi on helppo huoltaa.



Pilaster Oy

Moduulit tuodaan valmiina tehtaalta, joten paikan päällä on enemmän asennus- kuin rakennustyötä.

Talotekniikan asentaminen
ulkoseinustan hormiin voi
lyhentää merkittävästi
haitta-aikaa asunnoissa.

Elementtirakentaminen alkoi Suomessa laajamittaisesti 1960-luvun puolivälissä, kun maalta kaupunkeihin muuttaville suurille ikäluokille ja heidän perheilleen alettiin kiireesti rakentaa asuntoja. Syntyivät lähiöt, joiden leimallinen piirre kaikkialla maassa ovat korkeat, betonielementeistä kasatut kerrostalot. Näissä on arvioitu olevan yhteensä 320 000 asuntoa.

Suomen satojen lähiöiden kerrostalot ovat tulossa sanokoin joukoin saneerausikään. Tällä hetkellä saneerataan 1960–80-luvuilla rakennettujen talojen putkistoja.

Varsinainen buumi on kuitenkin vasta tulossa. Elementtirakenteisten talojen saneerausmäärät tulevat vähintään kaksinkertaistumaan seuraavan kymmenen vuoden aikana. Tähän kaikkeen uppoaa miljoonia euroja ja tuhansia työtunteja.

Käsilä oleva korjausvelka yhdistettynä tuleviin korjauksiin saa etsimään tehokkaampia menetelmiä ja parempia työtapoja. Uudenlaista ajattelua tarvitaan. Yksi mahdollisuus on talotekniikan asentaminen ulkoseinustoille.

Kotona koko putkiremontin ajan?

Putkiremontti on nykyään mahdollista tehdä myös ilman, että asuntoja täytyy repiä auki ja asukkaiden muuttaa kuukausiksi pois kotoaan. Uudet putket voidaan asentaa talon ulkoseinustoille hormikasetteihin. Samoihin koteloihin voidaan sijoittaa myös esimerkiksi sähkö- ja tiedonsiirtokaapelointia, ilmanvaihto ja ilmastoinnin lämpöpumput.

– Hyötyjä tämänkaltaisessa toimintatavassa ovat nopeus, pienempi haitta asukkailla, purkutyön vähentyminen sekä mahdollisuus käyttää isompia tehtaalla valmistettuja kokonaisuuksia. Riskinä voi olla lyhytnäköinen ajattelu, jos halutaan päästä liian helpolla, puntaroi Talotekniiken teollisuus ja kauppa, Talteka ry:n toimitusjohtaja **Ilkka Salo**.

Suomessa teollisesti esivalmistettuja korjausrakentamisen moduuleja

tekee laajemmassa mittakaavassa muutama yritys. Yksi niistä on Turussa kehitetty Pilaster-järjestelmä, jossa talotekniikka asennetaan talon ulkoseinälle tuleviin hormikasetteihin.

– Järjestelmää on alettu kehittää vuonna 2011. Ensimmäiset projektit käynnistettiin 2014–15, kertoo Pilaster Oy:n toimitusjohtaja **Janne Kantola**.

Pilaster-järjestelmän keskeinen osa on talon ulkoseinustan hormiin asennettava, asuntokohtainen poistoilmalämpöpumppu. Kantolan mukaan se parantaa asunnon ilmanvaihtoa sekä energiatehokkuutta.

– Ilmanvaihto on suurin energian tuhlaaja kerrostaloissa. Poistoilmalämpöpumppu ottaa asuntojen poistoilmasta lämmön talteen ja siirtää sen takaisin asunnon lämmittämiseen. Asukas voi itse säätää lämpötilaa. Toteutuneissa kohteissa lämmitykseen käytettävä energiamäärä on pudonnut 65 prosenttia.

Talotekniikan asentaminen ulkoseinustan hormiin voi lyhentää merkittävästi haitta-aikaa asunnoissa.

– Riippuen siitä, tehdäänkö kylpyhuoneita uusiksi ja pitääkö tehdä asbestipurkua, asunnosta ei välttämättä tarvitse muuttaa pois lainkaan tai sitten asumisen estävä remontti kestää yleensä 1–3 viikkoa.

Onko korjausrakentaminen siirtymässä rakentamisesta asentamiseen?

– Suuntausta tähän suuntaan on ollut ilmassa 5–10 vuotta. Täysin paikalla tekoa ei pysty sivuuttamaan, talot ovat erilaisia, arvioi Suomen LVI-liitto SuLVI ry:n koulutuspäällikkö **Samuli Könkö**.

Milloin mahdollista?

Millä edellytyksillä talotekniikan asentaminen ulkoseinustalle on mahdollista?

– Ei siihen sinänsä mitään estettä yleensä ole. Kyllä tämä on selkeä vaihtoehto. On sinänsä ihan sama, tehdäänkö remontti talon ulko- vai

»



Putkityö KV
Ja hommat menee putkeen.

**VALITSE TALOYHTIÖLLESI AMMATTITAITOINEN
PUTKILIIKE - JA KAIKKI MENEÄ PUTKEEN!**

020 766 9920 | www.putkityokv.com | info@putkityokv.com

**PISPALAN
PUTKI POJAT**

Kaikenkattavat
LVI-työt Pirkanmaalla

AAA
KORKEIN LAATUVAIHTO

Pispalan valtatie 120 B 1
Puh. 010 440 6000
pispalan@putkipojat.fi
www.putkipojat.fi
tyotilaukset@putkipojat.fi

PUTKIPÄIVYSTYS 24/7
Puh. 010 440 6009



**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



sisäpuolelle, kunhan se suunnitellaan huolella ja ulkonäköseikat otetaan huomioon, sanoo Könkö.

– Tämä edellyttää suurta huolellisuutta kotelarakenteiden tiiviyn ja putkien eristämisen kanssa. Jäätymisvaara on syytä huomioida. Mahdollisesti tarvitaan erillistä lämmitystä tai muuta ratkaisua. Joskus se voi myös huonontaa energiatehokkuutta, huomauttaa Salo.

Pilasterin Kantola myöntää, että ulkoseinille tuleva tekniikka-kuilu ei ole useinkaan mahdollista kaupunkien keskustojen suojeltuihin arvotaloihin, mutta väittää, että ratkaisu on kyllä turvallinen ja että putket kyllä kestävät.

– Tämä on suomalainen keksintö ja talviolosuhteisiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Hormielementti on sekä lämpö- että paloeristetty, jolloin se voidaan sijoittaa myös lähelle ikkunaa. Hormin sisällä olevista vesiputkista ja viemäristä syntyvä hukkalämpö riittää pitämään sen lämpimänä kovillakin pakkasilla. Kaikissa elementeissä on etävalvontaan liitetty lämpötilan mittaus sekä automaattinen sulanapitolämmitin poikkeustilanteita varten.

Sopivatko ulkoseinustoille tulevat hormikasetit siihen suurimpaan kansalliseen korjausvelkaan, 1960–70-lukujen elementtitaloihin?

– Nämä voisivat säästää paljon aikaa ja vaivaa, ja hyöty voisi olla suuri. Ulkoelementtiin voitaisiin integroida esimerkiksi ilmanvaihtoa ja lämmön talteenottoa parantavia ratkaisuja. Voittaisiin ajatella myös isompia kokonaisuuksia, kuten wc- tai kylpyhuonetilat ja hissit, pohtii Salo.

– 1960–70-lukujen lähiöiden elementtikerrostalot ovat yksi meidän ykköskohteistamme, joihin järjestelmä varmasti sopii, sanoo Kantola.

Miksi näitä ei sitten ole hirveämmin tehty?

– Siinä tulevat vastaan muut kuin tekniset syyt. Lähiökerrostalotkin voivat olla Museoviraston suojelamia. Hankasta voi tulla myös arkkitehtien tai kaavaviranomaisten kanssa, sanoo Salo.

Asia on tuttu Pilasterin Kantolallekin.

– Esimerkiksi Lahden vuokratalot haluaisivat kolmeen lähiökerrostaloonsa Pilasterit, mutta Museovirasto on sitä mieltä, että 1970-luvun kerrostalot täytyy julkisivun puolesta suojella.

Milloin järkevää?

Missä tilanteessa talotekniikan asentaminen ulkopuolelle on järkevää?

– Tähän on kaksi selkeää näkökohtaa. Voidaan lähteä tason nostosta eli siitä, että tehdään parempaa, mukavampaa ja modernimpaa tai siitä, että on pakko uusia, kun vanha menee rikki, sanoo Salo.

Yksi näkökulma on miettiä, mikä on investoinnin tuotto. Energiatehokkuuden kannalta olemassa oleva rakennuskanta on suurin potentiaali.

– 30–40 prosenttia Suomessa kulutetusta energiasta kuluu rakennuksiin. Se on iso sarka, josta voi saada paljon hyötyä.

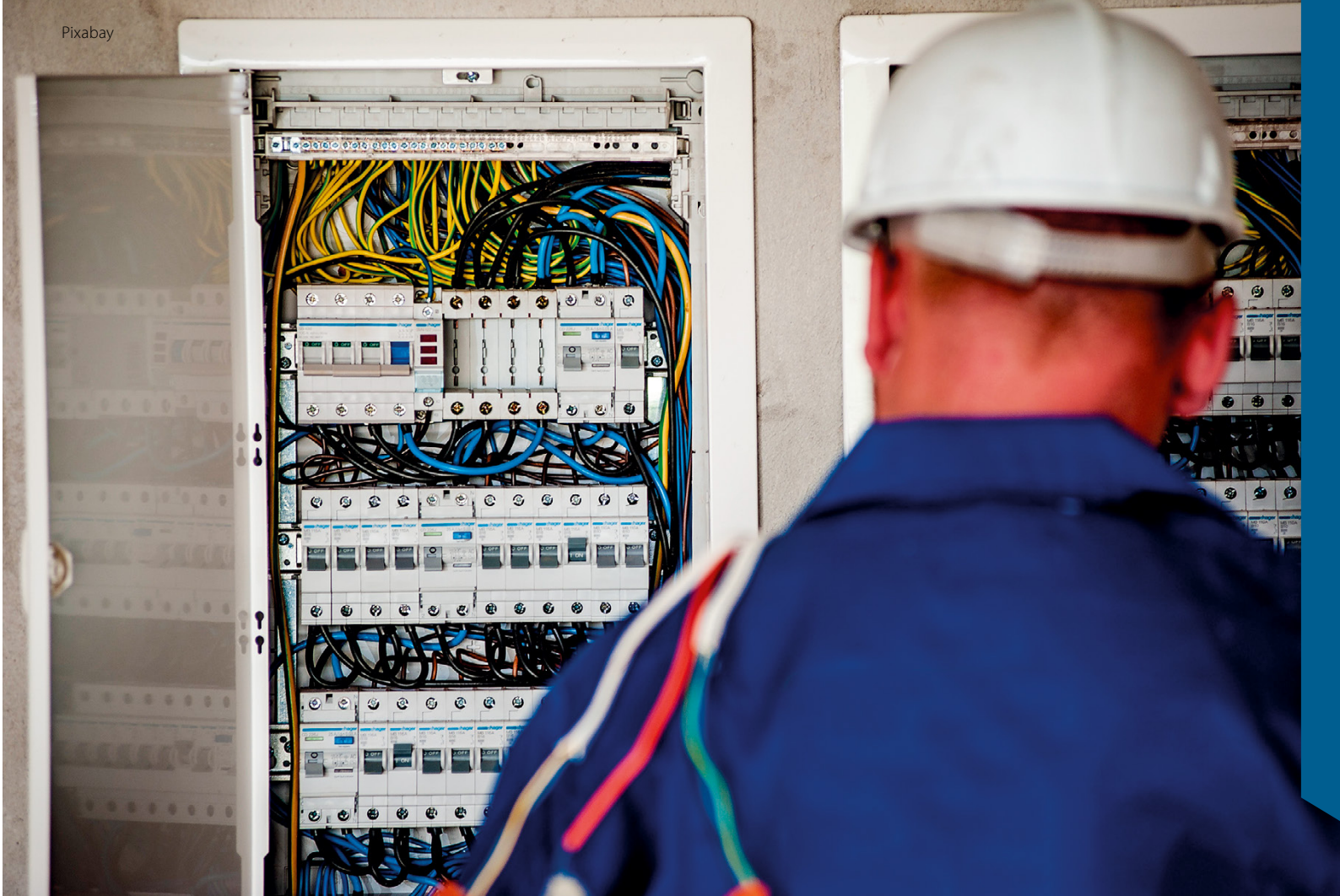
– Energiatehokkuus on parempi sijoitus kuin moni muu investointi, joskin pitkällä takaisinmaksuajalla. Sitä ei hirveän usein mielletä, että pelkästään viemäriin menee noin neljännes asuinrakennusten lämmitysenergiasta.

Kantolan mukaan Pilasterin kasettihormi on nimenomaan energiatehokas.

– Vaikka järjestelmän hankintahinta voi olla hieman perinteistä kalliimpi, niin 25 vuoden laina-ajalla asukas maksaa siitä lopulta vähemmän. Kuukausikustannus tulee pienemmäksi, koska energiansäästö pudottaa sitä.

Tilaajan näkökulmasta oleellista on se, mitä lopulta halutaan.

– Kaikkialle tämä systeemi ei käy, mutta joskus ulkokoteloilla pystytään nostamaan laatutasoa helpommalla – saadaan vaikka huoneistokohtainen ilmanvaihto vanhoihin taloihin –, kun se voisi olla kohteessa muuten aika mahdotonkin tehtävä, puntaroi Könkö. ■



Pixabay

Teksti: Pia Tervo

SÄHKÖREMONTILLA NYKYAIKAA JA TURVALLISUUTTA

Taloyhtiöiden sähköasennukset ja -järjestelmät eivät ole ikuisia. Niiden uusiminen kannattaakin aina teettää niin, että asukkaiden tarpeet on huomioitu pitkälle tulevaisuuteen. Remontissa kannattaa investoida mahdollisimman nykyaikaiseen tekniikkaan ja suunnitella työ huolellisesti, jotta kokonaisuudesta saadaan aikaa kestävä ja toimiva.

Sähköremontin tekeminen taloyhtiössä alkaa olla välttämätöntä viimeistään, kun edellisestä remontista on aikaa 50–60 vuotta. Usein jo tätä ennen sulakkeet paukkuvat ylikuormituksesta, eikä useita sähkölaitteita voi käyttää yhtä aikaa ongelmitta.

Uusi teknologia sähköautoineen ja nopeatuvine teleliikenneyhteyksineen vaatii omalla laillaan pysymistä ajan hermolla. Monet taloyhtiöt ovat myös teettäneet aurinkosähköjärjestelmiä kiinteistöihinsä, mikä edellyttää uusia sähköliitännöitä. Sähköremontti tehdään nykyään usein myös siitä syystä, että teleliikennelain säädökset velvoittavat taloyhtiöitä siihen. »



Omakotitalot
Taloyhtiöt

**VARAA AJOISSA ANTENNI-
JA TIETOVERKKOTYÖT**

- Antennityöt
- Valokuidut
- Tietoverkot
- Satelliittipaketit ja -asennukset

Digijalan teleammattilainen Pirkanmaalla

DIGIANTENNI

Toni Koskinen Oy

0500 889 039

www.digiantenni.com



**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

VUOSIKIRJA 2020
PIRKANMAA

**PUTKET PIHALLE,
KAAPELIT
KOTELOON?**

**LUE MYÖS
RIKASTETTU
DIGIVERSIO**

OSOITTEESSA

view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020

Sähkö- ja teleurakoitsijaliiton (STUL) tekninen johtaja **Esa Tiainen** kertoo, että usein tiedustelut sähköremontin tarpeesta ajoittuvat samaan yhteyteen linjasaneerauksen kanssa.

– Sähköremontin voi tehdä myös irrallaan linjasaneerauksesta. Jos linjasaneeraus on kuitenkin ajankohtainen, kannattaa siihen sisällyttää kummatkin työt. Kun kerran rakenteita joudutaan purkamaan, voidaan tehdä kaapelointi samalla kerralla, Tiainen ohjeistaa.

Turvallisuusvaatimukset sähköasennusten perustana

Sähköpuolella remontti on usein tarveharkintainen. Kaikki riippuu siitä, miltä aikakaudelta edelliset varustelut ovat. Usein 1950-lukujen taloissa sähköjärjestelmät alkavat olla vanhanakaiset, eivätkä vastaa enää tätä päivää. Vanha sähköjärjestelmä ei yksinkertaisesti riitä kattamaan vuosikymmenten aikana lisääntyneiden sähkölaitteiden yhtäaikaista energiantarvetta, eikä useinkaan vastaa nykypäivän tekniikan vaatimuksia.

Esimerkiksi lieden kehittyminen kaasuliedestä sähköiseksi on lisännyt sähköistykselle vaatimuksia, samoin muut vuosikymmenten tekniikkauutuudet, kuten sähkösauna.

Sähköasennuksia pidetään virheellisesti ikuisina. Sähköjärjestelmät vanhenevat niin kuin kaikki muukin – esimerkiksi sähkökaapeleiden eristystasot heikentyvät. Jossain vaiheessa kaikkien sähkölaitteiden ja järjestelmien elinkaari päättyy.

– Sen lisäksi, että sähköjärjestelmien uusiminen on väistämätöntä, puhutaan myös asukkaiden turvallisuudesta, Tiainen huomauttaa.

– Turvallisuusvaatimukset ovatkin sähköasennuksissa kaiken perusta. Isännöitsijät ovat joskus epävarmoja nykyisistä turvallisuusmääräyksistä ja urakoitsijoiden kautta tiedustelevat esimerkiksi, pitääkö uudet pistorasiat suojata vikavirtasuojin.

Turvallisuuskäsitys on vuosikymmenten aikana muuttunut. Se, mitä on pidetty ennen turvallisena, ei sitä välttämättä enää ole. Ennen jatkojohtohässäkkä korvasi sähkömiehen asentamat lisäpistorasiat, mutta ratkaisussa on kuitenkin selkeä turvallisuusriski. Sähköremontin myötä turvallisuustaso siis paranee käyttörajoitusten poistuesssa, kun voi käyttää useita sähkövempaimia kerrallaan.

Lisäksi uudisrakennuskohteissa on paljon laitteita, joita ei ole aikaisemmin tunnistettu. Aiemmin käytettiin esimerkiksi tulppasulakkeita, mutta uusissa kohteissa on aina nykyaikaisemmat sähkökeskukset, joissa on enemmän mahdollisuuksia uusille laitteille.

Sähköurakan hinnan tulee kohdata tarpeet

Kun sähköurakan tekijää valitaan kilpailutetuista vaihtoehtoista, on tärkeää tietää, mitä tarjottu suunnitelma pitää sisällään. Jotta kaikki olennainen varmasti sisältyisi tarjoukseen, kannattaa käyttää sähkösuunnittelijaa apuna vertailussa.

– Nyrkkisääntönä voidaan pitää, että ei kannata ottaa halvinta eikä myöskään kalleinta. Useimmiten niin saa rahoilleen kaikkein eniten vastinetta. Halvimassa on usein tingitty jostain tärkeästä ja kalleimmassa voidaan laskuttaa ylimääräistä. Tästä ei tokiaan ole olemassa absoluuttista tietoa, mutta käytännössä tilanne on usein näin, neuvoa Tiainen.

Sähköurakan hinnat riippuvat myös taloyhtiön huoneistojen määrästä, koosta ja rakennuksen iästä.

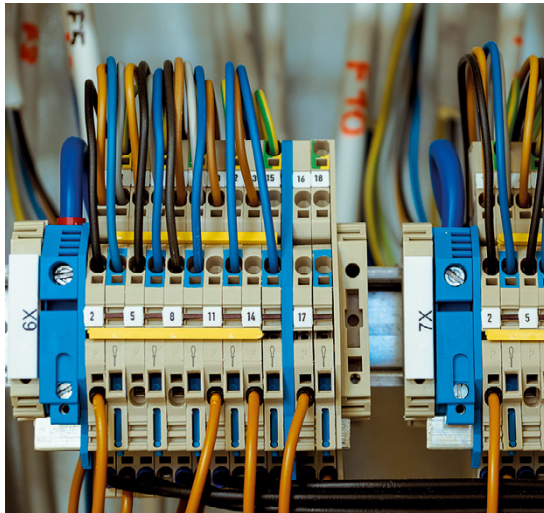
Pääkaupunkiseudulla on enemmän kysyntää, hinta voi olla siellä vähän korkeampi kuin muualla.

Joskus kannattaa valita yksin tekevä urakoitsija ison remonttifirman sijasta, jos remontin tarve on pieni. Jos tehdään koko kiinteistölle jotain, niin yksikkökustannus asuntoa kohti on silloin todennäköisesti pienempi. Linjasaneeraukseen tarvitaan isompi yritys jo vaativuutensa puolesta.

Esa Tiainen ei kannusta osakkaita sooloiluun sähköurakoissa,

Sähköautojen lisääntyminen taloyhtiöiden pihossa tuo selkeän tarpeen sähköremontin tekemiseen, vaikka linjasaneeraukselle ei olisi tarvetta.

Pixabay



jollei siihen ole hyvä syy. Ainakin jos omassa asunnossa päättää tehdä jotain, on aina kysyttävä lupa hallitukselta, ja tehdyistä töistä on esitettävä asennustodistukset. Huoneistokohittaiset sähköistyksien lisäykset ovatkin varsin harvinaisia.

Lakipykälät ja direktiivit osana uudistuksia

– Taloyhtiökokouksissa osakkaat kysyvät toisinaan, että onko pakko parantaa tietoliikenneyhteyksiä, kertoo Tiainen.

– Ainakin nykyisen tietoliikenneyhteyden nopeus on selvitettävä mittaamalla. Moni haluaa käyttää nopeaa nettilevisiota tai montaa nettiin liitettyä laitetta yhtä aikaa, jolloin voi olla, ettei olemassa oleva yhteys riitä. Lisäksi osa ihmisistä tekee töitä kotoa käsin. Silloinkin päivitetyt, nopeat yhteydet ovat tärkeitä.

– Tietoliikennejärjestelmän nopeutuminen näkyy remontin jälkeen selvästi. Kaikissa sähkö- ja teleliikenneremonteissa tähdätään siihen, että tilanne on hyvä vielä 20–30 vuoden päästäkin. Samalla kerralla voi tehdä sähköjärjestelmästä älykkäämmän esimerkiksi säättämällä pihavalojen syttymistä ja sammumista. Näin lisätään taloyhtiön energiatehokkuutta.

Myös sähköremonttiin on olemassa EU-direktiivi, mutta sen kansallinen sääntely on vasta vaiheessa. EU-direktiivin pitäisi tulla voimaan uudiskohteissa vuonna 2020 ja vasta 2025 sellaisissa kohteissa, joissa tehdään isompia remonteja.

Taloyhtiöiden on esimerkiksi varauduttava sähköautojen latauspisteiden asentamiseen. Remonttien tarjoajien tulisi jo nyt valistaa taloyhtiöitä asiasta. Sähköautojen lisääntyminen taloyhtiöiden pihossa tuo selkeän tarpeen sähköremontin tekemiseen, vaikka linjasaneeraukselle ei olisi tarvetta.

– Tällä hetkellä sähköautolatauspisteitä tehdään jo paljon pääkaupunkiseudulla.

Sähköautojen määrä on tuplaantunut viidessä vuodessa, kasvuvauhti on ollut nopeaa. Esimerkiksi Norjassa on jo 200 000 sähköautoa, tietää Esa Tiainen.

Sähköautojen määrä tulee lisääntymään samalla tavoin myös Suomessa. Tämä kannattaa ehdottomasti muistaa, jos taloyhtiön suunnitellaan lähivuosille sähköremonttia.

Kiinteistösähkön kilpailutus – simppeli juttu?

Sähkön kilpailutus ei ole vieras asia pientaloasukkaille, mutta harvempi taloyhtiön päättäjä pohtii asiaa ennen kuin on suunnitteilla isompi sähköremontti. Kilpailutuksen tarkoituksena on saada taloudellista hyötyä, mutta on kuitenkin olemassa muitakin keinoja hallita sähkölaskujen loppusummaa.

Motiva Oy:n asiantuntija **Päivi Suur-Uski** kertoo, että usein taloyhtiöiltä tuntuu puuttuvan rutiinia sähkönkulutuksen seurantaan, jonka avulla voitaisiin ymmärtää erilaisten kulutusmuutosten sisältämät viestit ja tehdä korjaustoimenpiteitä.

Usein havahdutaan varsinkin kulutuksen nousupiikkeihin pitkällä viiveellä, vaikka tarkailua voisi tehdä jatkuvasti.

– Kaiken kaikkiaan kiinteistösähkön osuus asumisen hinnasta taloyhtiöissä ei ole valtavan iso, mutta tämä riippuu paljolti taloyhtiön laiteratkaisuista, Suur-Uski toteaa.

– Usein sähkö hankitaan vain toimitusvelvolliselta yhtiöltä. Jos kuitenkin halutaan tehdä sähkön kilpailutus, on hintojen vertailuun sahkonhinta.fi-sivusto, jota ylläpitää Energiavirasto.

Vihreitä arvoja näköpiirissä

Sahkonhinta.fi-palvelusta on hyötyä etenkin tehtäessä alustavaa vertailua ja etsittäessä omaan taloyhtiöön sopivat ja yhteisiä arvoja edustavat yritykset kilpailutusta varten.

Alustavassa vertailussa voi esimerkiksi valita jatkoon ympäristöystävällisimmät sähköntuottajat, mikäli vihreät arvot merkitsevät. Pitää kuitenkin huomioida, että kilpailutuksella voidaan vaikuttaa vain sähkön hintaan, ei sähkönsiirtomaksuihin.

Suur-Uskin arvioiden mukaan varsinkin aurinkosähkön käyttö tulee lisääntymään taloyhtiöissä ajan mittaan ja sähköautot kasvattavat kulutusta.

Aurinkosähkön siirtyminen on optimaalista kuitenkin vasta sitten, kun koko sähköntuotanto voidaan hyödyntää kiinteistössä paikallisesti. Käytännössä siis tuotettu sähkö pitäisi pystyä kuluttamaan kokonaan itse, jotta investoinista saadaan haluttu hyöty.

Taloyhtiöiden kannattaa kuitenkin pyrkiä mahdollisimman energiatehokkaaseen järjestelmään vaikka siitäkin syystä, että yhtiön markkina-arvo kohoaa sen myötä varmasti. ■

Miksi Priima-sähkön hinnankiinnityspalvelu hyödyttää isännöitsijää?

Suomessa on perinteisesti solmittu paljon määräaikaista sähkösopimuksia niin kuluttajapuolella kuin yrityksillä. Viime vuosina sähkön hintaheilahtelut ovat kuitenkin olleet entistä suurempia ja määräaikaisen sopimuksen oikean tekohetken löytäminen on ollut haastavaa. Sähkön oston hintariskiä on kuitenkin helppo hajauttaa, eikä perinteisen kaksivuotisen määräaikaisen sopimuksen tekeminen välttämättä toimi parhaalla mahdollisella tavalla taloyhtiön sähkönhankinnan kannalta. Hintaheilahtaan vastauksena kehitettiin Priima-sähkösopimukset. Yritysten ja taloyhtiöiden käyttöön suunniteltu Priimaplus-sähkösopimus auttaa hajauttamaan sähkösopimuksen hintariskiä uudella tavalla ja ilman eri veloitusta. Priimaplus-sopimuksen maksuttoman hinnankiinnityspalvelun avulla sähkömarkkinoiden kehitystä ei tarvitse seurata itse, vaan seuraamisen voi jättää suoraan sähkömarkkina-asiantuntijoille.

Isännöitsijä – valitse Priimaplus ja jätä sähkön hinnan ennustaminen Leppäkoskelle

Priimaplussan hinnankiinnityspalvelussa sähkösalkunhoitaja hankkii sekä määrällisesti että ajallisesti hajauttaen sähköä markkinoilta mahdollisimman edulliseen hintaan. Hintakiinnityksiä tehdään maksimissaan seitsemän kvartaalin päähän, ja kukin vuosineljännes hajautetaan vielä maksimissaan neljään osaan. Käytännössä sähkösalkunhoitaja arvioi sähkön hinnan kehitystä tekemällä kiinnityspäätöksiä lähes jatkuvasti ja tämä minimoi sähkösopimuksen hintariskiä tehokkaasti. Priimaplus-sopimus on määräaikainen kaukaisimman voimassaolevan kiinnityksen loppuun, ja hinnankiinnityspalvelun voi halutessaan koska tahansa kytkeä pois päältä. Hinnankiinnityspalvelu mahdollistaa sähkön oston taloyhtiöille ja pk-yrityksille samalla tavalla kuin suomalainen suurteollisuus on ostanut sähkönsä yhdessä konsulttien kanssa aina sähkömarkkinoiden vapautumisesta saakka.

Helppoutta, ennakoitavuutta ja kilpailukykyinen hinnoittelu

Kilpailu on kovaa ja vastaavia sähkönhankinnan hajautusmalleja tarjoavat lisämaksusta myös konsultit. Priimaplus-sopimuksilla hajautuspalvelu sisältyy sopimukseen ja noin puolet yritysasiakkaistamme on siirtynyt käyttämään hinnankiinnityspalveluamme. Salkunhallintamallilla sähkön oston ajoitukseen liittyvät riskit saadaan varsin tehokkaasti poistettua ja pitkällä juoksulla sähkönhankinnan hajautusmalli on todistetusti kilpailukykyinen vaihtoehto.

Taloyhtiön ja isännöitsijän arjen sujumisen kannalta Priimaplus-sopimukseen kuuluva Live-palvelu tuo lisähelpotusta myös asiointiin. Live-palvelussa usean kohteen energiankulutuksia ja kustannustehokkuutta pääsee helposti tarkastelemaan yksien ja samojen tunnuksien kautta. Live-palvelun kautta hinnankiinnityspalvelun tekemiä kiinnityksiä pääsee halutessaan täydentämään omilla, itse tehdyillä hintakiinnityksillä.

Priimaplus kiinnityspalvelun hyödyt:

- Hintakiinnityspalvelu tarjoaa ajallisen ja määrällisen hajautushyödyn sähkön oston.
 - Palvelun avulla varmistat vakaan ja ennustettavan sähkön hinnan.
 - Saat pitkäjänteinen sähkönhankintatyökalun, jonka avulla hintariskiä voidaan hallita sekä nousevassa että laskevassa markkinatilanteessa.
 - Et maksa kiinnityspalvelusta mitään – tarjolla suurasiaakastason salkunhoitoa ilman eri veloitusta
- Tutustu Priimaplus-sopimukseen osoitteessa <https://leppakoski.fi/priimaplus-yrityssahkosopimus/>

Onko sähköauton latauslaitteen hankinta ajankohtaista?

Kiinteistöjen latauspisteitä koskien on suunnitteilla lakimuutoksia lähivuosina. Taloyhtiön kannattaa kuitenkin varautua latauslaitteiden hankintaan jo ajoissa, ja tilata kiinteistökartoitus. Kiinteistökartoituksen myötä sähköautojen latauslaitteiden hankintapäätös on helpompi tehdä, kun kustannuslaskelmat laitteiston ja tarvittavien kiinteistön muutostöiden osalta ovat jo valmiiksi selvitettyjä. Kartoituksesta käy ilmi kiinteistön sähkötekninen valmius sekä mahdolliset rajoitteet sähköautojen lataamiselle. Taloyhtiöiden tarpeisiin tarjoamme muun muassa laitteistoa, joka mahdollistaa sähköauton lataussähkön veloituksen suoraan latauspalveluita käyttävältä asukkaalta. Tutustu eri vaihtoehtoihin verkkosivuillamme.



Leppäkosken Energia Oy
www.leppakoski.fi
asiakaspalvelu@leppakoski.fi
asiakaspalvelu puh. 03 450 3400

LEPPÄKOSKI
Energiaa, jolla on juuret

<https://leppakoski.fi/priimaplus-yrityssahkosopimus/>

<https://leppakoski.fi/aurinkopaneelit-sahkoauton-latauspisteet-ja-muut-energiaratkaisut/>

Kannattavaa maalämpöä kokeneelta toimijalta

Maalämpö on taloyhtiölle merkittävä investointi, joka voi kuitenkin maksaa itsensä nopeasti takaisin lämmityssäästöinä – kunhan se on suunniteltu ja toteutettu asiantuntemuksella.

Moni taloyhtiö pohtii, miten saisi säästöä ylläpitokuluihinsa, ja havahduttaa siihen, että lämmityskustannukset muodostavat sen menoista leijonanosan. Kun taloyhtiö sitten kartoittaa, miten kuluja saataisiin pienennettyä, usein heräkin ajatus, olisiko lämmönlähteen uusiminen yksi vaihtoehto?

Tuossa vaiheessa taloyhtiön kannattaa kääntyä Suomen Ekolämmön puoleen. Yritys oli jo vuonna 2008 Suomessa ensimmäisiä alan toimijoita, joka tarjosi maalämpöä avaimet käteen -palveluna. Alusta saakka sen käyttöön vakiintuivat myös ruotsalaisen Niben lämpöpumput.

– Muitakin laitemerkkejä on kokeiltu, mutta olemme todenneet, että nämä Niben laitteet ovat oikeasti hyviä tuotteita. Nibellä tehdään pitkäjänteistä kehitystyötä ja pumput ovat uusinta tekniikkaa: pitkälle vietyjä laitteita, joita on mukava asentaa ja helppo käyttää, kehuu Suomen Ekolämmön toimitusjohtaja **Mikko Väyrynen**.

Aluksi maalämpöä asennettiin lähinnä pientaloihin, mutta ajan myötä yrityksen asiakaskunta on laajentunut myös kerros- ja rivitaloihin. Tänä päivänä liikevaihdosta jo yli 90 prosenttia tulee juuri taloyhtiöasiakkuuksista.

– Isommissa kohteissa hyötykin on suhteessa suurempi. Olemme asiakkaiden kokemusten perusteella voineet osoittaa käytännössä, että säästö on suuri ja takaisinmaksuajat lyhyitä.

Kustannustehokas maalämpö edellyttää osaamista

Suomen Ekolämpö toteuttaa Pirkanmaan alueella maalämpöjärjestelmiä suuriinkin kiinteistökohteisiin. Yrityksen toimintavalteja ovat omat, ammattitaitoiset työntekijät ja pitkä kokemus juuri Niben tuotteiden asentamisesta.

– Vain poraus on aliurakoitu, muuten pystymme tekemään itse kaikki urakkaan liittyvät tehtävät, myös suunnitelmat, kertoo Väyrynen.

Aluksi taloyhtiön kanssa sovitaan kartoituskäynti, jossa käydään läpi nykyinen lämmitysjärjestelmä ja mitoitetaan kohteeseen sopiva maalämpöjärjestelmä. Kartoituksen pohjalta laadittu tarjous sisältää myös takaisinmaksulaskelmat, joista ilmenee heti hankkeen kannattavuus.

Maalämmön kustannustehokkuuteen vaikuttaa Väyrysen mukaan monikin seikka, lähtien asianmukaisesta suunnittelusta aina ammattitaitoiseen toteutukseen asti.

– Yksi tärkeä tekijä on järjestelmän mitoitus ja suunnittelu, joilla varmistetaan oikeankokoiset laitteistot ja riittävän kokoinen porauskenttä, hän mainitsee esimerkkinä.

Maalämmön hankkimiskustannukset riippuvat muun muassa rakennuksen koosta ja energiantarpeesta ja ovat siitä syystä aina tapauskohtaisia. Takaisinmaksuajakaan vaikuttaa puolestaan olemassa oleva lämmitysmuoto: Väyrysen mukaan esimerkiksi öljylämmitteisissä kohteissa takaisinmaksuajaksi voi olla jopa alle viisi vuotta.

– Kaikissa kohteissamme laskelmat on kuitenkin tehty niin, ettei taloyhtiön tarvitse nostaa yhtiövastiketta, vaan järjestelmän rahoitus pystytään kattamaan energiansäästöillä.

Huoltopäivystys turvaa lämmityksen

Oikein asennettu ja mitoitettu maalämpöjärjestelmä kerää taloyhtiöltä kiitosta etenkin siitä, miten sen avulla on voitu säästää kiinteistön lämmityskuluista.

– Kun olemme olleet jälkikäteen tekemisissä asiakkaan kanssa, siinä on tullut monesti kehuja, miten maalämpöjärjestelmä on ollut helppokäyttöinen ja miten hyvin laskelmat pitivät paikkansa, toteaa Väyrynen.

Suomen Ekolämpö tarjoaa maalämpöä kokonaispalveluna, jossa järjestelmän asentamisen lisäksi yritys tekee myös takuuajan huollot ja päivitykset seuraavan kahden vuoden ajan. Senkin jälkeen asiakkaille tarjotaan 24/7 huoltopäivystystä.

– Valvomme maalämpöjärjestelmää etänä koko ajan ja käymme paikan päällä tekemässä laitteistoon tarvittavat vuosihuollot. Meillä on 24/7 päivystys ja valmius lähettää huoltomies paikan päälle tarvittaessa, vaikka keskellä yötä. Tällaista palvelua etenkin taloyhtiöt arvostavat.



Ekolämpö
OMASTA PIHASTA

Myynti
Mikko Väyrynen
puh. 010 420 4040
mikko.vayrynen@ekolampo.fi

Huoltopäivystys 24/7
puh. 010 420 4045
www.ekolampo.fi

Avitor Sähkö Oy – alansa aito asiantuntija

Taloyhtiön sähköasiat kannattaa antaa vain aidon ammattilaisen käsiin.

Pirkanmaalla tällainen ammattilainen on Avitor Sähkö Oy.

Pirkkalalainen, mutta koko Pirkanmaan alueella toimiva Avitor Sähkö Oy tarjoaa taloyhtiöille sähköalan kaikki palvelut asennuksista aina vaativimpiin asiantuntijatyöhön saakka.

– Toki teemme myös kaikki perussähkötyöt ja alan huoltotyöt. Asikkainamme onkin noin sata taloyhtiötä, joille teemme sekä pienempiä huoltotöitä että isompia sähkösaneerauksia, kertoo yrittäjä, toimitusjohtaja **Arto Vitkala**.

Eräs Avitor Sähkön tuoreimmista toimeksiannoista on tamperelaisen Asunto Oy Teiskon Tornien sähkösaneeraus. Kolmen kerrostalon ja 134 huoneiston taloyhtiöön uusittiin sähköt ja modernisoitiin ATK-verkko. Urakka kesti noin vuoden verran.

Avitor Sähkö pystyy tarjoamaan ja toteuttamaan isojakin urakoita, sillä yrityksessä työskentelee 20 sähköasentajaa ja kolme toimihenkilöä.

– Myös vikatöihin pystytään aina irrottamaan joku asentajista. Meillä onkin nopea vasteaika vikatöille – tulemme paikalle vähintään seuraavana päivänä, tai tilanteen vaatiessa jo saman päivän aikana.

Sähkösaneerauksella turvallisuutta ja asumismukavuutta

Taloyhtiön sähköjärjestelmän käyttöikä on yleensä enintään 60 vuotta, mutta sähköjen kunto kannattaa ehdottomasti kartoittaa jo aiemmin.

– Sähköistysten käyttöikä on aina tapauskohtainen ja riippuu muun muassa kuormituksista. Jos taloyhtiön sähköt on alun perin alamitotettu, kuormitus on paljon suunniteltua suurempaa, ja tästä seuraa lämpöhävikkiä. Kuumat olosuhteet lyhentävät sähköjärjestelmän käyttöikää, ja voivat aiheuttaa esimerkiksi johtojen hapertumista, Arto Vitkala kertoo.

Esimerkiksi 1960–70-luvulla rakennetuissa taloyhtiöissä vastaan saattaa tulla pinta-asennuskaapeleita, joista kosketettaessa irtoaa kuori.

– Tällaiset asennukset eivät ole kovin turvallisia asukkaidenkaan kannalta, Vitkala toteaa.

Sähköjärjestelmän tilaa sekä jäljellä olevaa käyttöikää voidaan selvittää kuntotutkimuksella ja esimerkiksi lämpökuvauksilla. Mikäli sähkösaneeraus on ajankohtainen, Avitor Sähkö auttaa uusimaan sähköt nykyajan vaatimukset täyttävälle tasolle niin turvallisuuden kuin asumismukavuudenkin osalta.

Latausasemia, aurinkosähköä sekä valaistusremontteja

Avitor Sähkö Oy on aikaansa seuraava toimija, joka haluaa edistää myös uusiutuvan energian ratkaisujen käyttöönottoa sekä energiatehokkuutta asiakkaidensa kiinteistöissä.

Arto Vitkala kertookin pirkanmaalaisten taloyhtiöiden olevan koko ajan kiinnostuneempia esimerkiksi sähköautojen latausratkaisuista.

– Olemme tehneet taloyhtiöille paljon lataustapakartoituksia, joissa selvitetään, millainen ratkaisu olisi kiinteistölle järkevä, ja millaisen ratkaisun nykyinen sähköliittymä mahdollistaisi. Kartoituksessa selviää muun muassa, onko taloyhtiön mahdollista hyödyntää olemassa ole-

via lämmitystolppia, ja paljonko paikoitusalueelle olisi mahdollista lisätä latausasemia kiinteistöliittymää suurentamatta.

Avitor Sähkö on suunnitellut ja toteuttanut kymmenittäin myös aurinkosähköjärjestelmiä niin pientaloihin, yritysikiinteistöihin kuin taloyhtiöihin. Onpa yritys ollut mukana rakentamassa aurinkopuistoakin, eli aurinkopaneelien jättikenttää Lempäälän Marjamäkeen.

Myös erilaiset valaistussaneeraukset kuuluvat Avitor Sähkön tarjontaan. LED-tekniikalla ja liikkeen tunnistavilla valaisimilla taloyhtiön valaistus koheneekin merkittävästi.

– Esimerkiksi pihan tai rappukäytävien valaistuksen investoinnit maksavat itsensä nopeasti takaisin parantuneena energiatehokkuutena ja myöskin valotehona.



AVITOR
elfin
SÄHKÖ

Avitor Sähkö Oy
Teollisuustie 7, 33960 Pirkkala
www.avitor.fi, info@avitor.fi
Sähkötöiden johtaja Timo Raittinen
p. 0500 772 064

Korjausrakentamisen palveluita 20 vuoden kokemuksella

Vesivahingon sattuessa nopeus on valttia. Nokian Saneeraus Asiantuntijat voi tehdä samalla käynnillä vahinkokartoituksen, ottaa lain vaatimat haitta-ainenäytteet ja tiedottaa taloyhtiötä tilanteesta, jolloin korjaustoimenpiteet voidaan käynnistää ripeästi.

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

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

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

Kartoitus ja korjaus samalta toimijalta

Jari Karjalaisella on takanaan jo 20 vuoden kokemus korjausrakentamiseen liittyvistä asiantuntijatehtävistä etenkin kosteusvaurioiden ja vesivahinkojen osalta, mutta myös rakennuttamispuolen tehtävistä. Juuri pitkä ja monipuolinen kokemus herätti hänessä ajatuksen kokeilla siipään yrittäjänä.

Nokian Saneeraus Asiantuntijat Oy:n toiminnan keskiössä ovat vahinkokartoitukset, asbesti- ja haitta-ainekartoitukset, kosteuskartoitukset ja -mittaukset. Yritys tekee myös vahinkosaneerauksia ja konsultoi rakennuttamiseen liittyvissä kysymyksissä, toimialueenaan koko Pirkanmaan talousalue.

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

Monipuolisuus onkin ollut Nokian Saneeraus Asiantuntijoiden kilpailuvalttina heti toiminnan alusta alkaen. Taloyhtiö saa yrityksen kautta kokonaispaketin, joka kattaa sekä kartoituksen, kuivauksen, purkutyöt että jälleenrakennuksen luotettujen alihankkijoiden avulla. Karjalainen toimii hankkeen vastaavana henkilönä ja tietää kiinteistön tilanteen, joten asiakkaalla on aina tavoitettavissaan sama tuttu henkilö, jolta saa tietoa korjauksen etenemisestä.

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

Ennakoimalla taloudellista kiinteistönpitoa

Tunnolliset taloyhtiöt teettävät Karjalaisen mukaan paljon kosteuskartoituksia ennakoivassa mielessä, esimerkiksi valmistautuessaan tulevaisuudessa hämmäyttävään putkiremonttiin.

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

Vahinkokartoituksella puolestaan selvitetään vahinkojen laajuus sil-

loin, kun vesivahinko on jo tapahtunut.

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

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

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



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



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. Kuvauksella tarkastetaan viemärin kunto sekä havainnoidaan mahdolliset jatkotoimenpiteitä vaativat poikkeamat viemärin rakenteessa tai kunnossa. Vanhan putken sisään ruiskuvaletaan polyesterimuovista uusi putki, jonka paksuudeksi muodostuu useamman kerroksen jälkeen noin 3 mm.

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

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

Sukittamalla tehdään pääasiassa pohja- ja tonttivilmäreitä. Molemissa 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 projektin pääkohdat ja vaikutukset saneerauskohteen asukkaiden elämään käydään läpi. Urakan aikana tiedottaminen tapahtuu kirjallisesti suoraan asukkaille.

Ruiskuvalu tai sukitus

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

uudeksi, tiiviiksi ja itsekantavaksi putkeksi.

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

– Samaa polyesterimuovia käytetään muun muassa 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 kerrostalohuoneistoa. Kaikissa taloissa pohjaviemärit sukitetaan ja pysty- sekä vaakaviemärit ruiskuvaletaan Proline-menetelmällä.



PROLINE
GROUP

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

Helmilämpö

– energiansäästöratkaisuja vahvalla kokemuksella

Keskitymme erityisesti erilaisten kiinteistöjen energiansäästöratkaisuihin. Koko henkilökuntamme on alansa huippuammattilaisia, joilla on vuosikymmenten kokemus lämpöpumppujärjestelmien myynnistä, suunnittelusta ja asennuksista.

Meillä on kokemusta yli 500 maalämpöjärjestelmän myynnistä ja asennuksesta, noin sadasta taloyhtiöiden maalämpöjärjestelmästä, kymmenistä ilmasivijärjestelmistä sekä lukuisista taloyhtiöiden LTO-järjestelmistä.

Vuonna 2018 toteutimme useita taloyhtiökohteita, joista merkittävimpinä oli Asunto Osuuskunta Sassinmäki Valkeakoskella. Kyseessä on Suomen suurin maalämpöön siirtynyt kerrostalo. Kohteessa on lämmitystehoa 736 kilowattia ja lämpökaivoja 62 kappaletta, yhteensä 16,8 kilometriä!

Suunnittelu

Meiltä saat kaiken avun hankesuunnittelusta asennukseen sähkötoimien, avaimet käteen -periaatteella. Ulkopuolisia suunnittelutoimistojakaan ei meidän kanssamme tarvita. Myös kylmätekniikan osaamisemme on vertaansa vailla!

Uutuutena voimme tarjota asiakkaillemme kehittyneen taloautomaatiojärjestelmän, Helmiautomaation, joka on räätälöity asiakkaiden tarpeiden ja toiveiden mukaan.

Kaikki työntekijämme ovat omilla palkkaloillamme olevia kokeneita asentajia. Teemme kaiken mihin pystymme omilla miehillämme, nyt ja aina!

Huolto ja etävalvonta

Meiltä hoiduvat myös laitteiden huollot ja korjaukset. Tarjoamme kaikkiin kohteisiimme vuosihuoltosopimusta.

Kaikki kiinteistökohteemme ovat automaattisesti etävalvonnan piirissä!

Seuraamme jatkuvasti alan kehitystä ja tuomme markkinoille uusia tuotteita ja palveluita!

Maalämpö on nykyaikainen, ympäristöystävällinen ja ennen kaikkea edullinen tapa lämmittää kiinteistöäsi.

On kyseessä sitten oma asuntosi, yrityksen toimitila/kiinteistö, taloyhtiö tai uudisrakennus, niin investointisi tuo euroja takuuvarmasti takaisin. Jos on mahdollisuus omaan investointiin, niin pääset kiinni merkittäviin säästöihin heti!

St1 Lähilämpö – liian hyvä tarjous ollakseen totta?

Maalämpö helposti käyttöön – ilman alkuinvestointeja ja kalliita vertailuprosesseja!

St1:n kehittämä St1 Lähilämpö -konsepti tarjoaa vaivattoman ratkaisun maalämpöön siirtymiselle. St1 Lähilämmössä tilaaja ei investoi

maalämpöjärjestelmään eikä sen suunnitteluun lainkaan, vaan siirtyy suoraan ostamaan edullista energiaa. Säästöt alkavat heti laitteiston asennuspäivästä, eikä tilaajan tarvitse odottaa laitteiston takaisinmaksun päättymistä.

St1 vastaa koko lämpöpumppujärjestelmän investoinnista. Helmi-lämmön asiantuntijat suunnittelevat, mitoittavat ja valitsevat laitteistot yhdessä St1:n kanssa. Tällöin taloyhtiö voi luottaa, että valittu ratkaisu on optimaalinen juuri oman kiinteistön tarpeisiin ilman raskaita vertailu- ja suunnitteluprosesseja.

Luotamme saksalaisen valmistajan Vaillant'n lämpöpumppuihin. Niissä on markkinoiden paras takuu 7+10 vuotta, ja ne edustavat hyötysuhteeltaan ja luotettavuudeltaan parasta mitä on saatavilla. Vaillantilla on kokemusta erilaisten lämmityslaitteiden valmistamisesta jo yli 140 vuoden ajalta.



Helmilämpö
www.maalampo.net
myynti@helimilampo.fi
0400 168 805 Juha Lehtinen



Viemäreiden pesu on ongelmien ennaltaehkäisyä

Taloyhtiön arkea häiritään mahdollisimman vähän ja riskit minimoidaan, kun Lassila & Tikanoja hoitaa viemäripesua imupaineauton avustuksella.

Yleisesti ottaen taloyhtiöiden viemäriasiat ovat Lassila & Tikanojan tuotantopäällikön, **Tero Myllyharjun**, mielestä jääneet liian vähälle huomiolle, vaikka esimerkiksi pystyviemäreiden pesun suositusväli on noin 10 vuotta.

Myllyharju uskoo, että ilmiön taustalla on tietämättömyys oikeista huoltoväleistä ja investoinnin tärkeydestä sekä väärät mielikuvat asunomishaitoista.

– Asukkaiden viemärihän ovat pois käytöstä vain noin kuusi tuntia, kun niitä pestään, huomauttaa Myllyharju.

Mikäli viemäreitä ei huolleta, ne voivat vähitellen rasvoittua. Pahimassa tapauksessa likavesi kulkee lopulta vain pienen reiän kautta ja alkaa tulla yli sieltä mistä se helpoiten pääsee, esimerkiksi asukkaan keittiön altaasta.

– Viemäreiden huoltaminen pidentää niiden käyttöikää ja pienentää vesivahinkoriskiä. Pesun jälkeen viemärit myös kuvataan. Puhtaina niiden rakenteellinen kunto selviää, ja nähdään, onko pesu onnistunut suunnitellusti. Mahdolliset viat pystytään myös korjaamaan nopeasti ennen suurempien vahinkojen syntymistä.

Eräs taloyhtiö, jossa asiat hoidetaan esimerkiksi, on Asunto Oy Akselintorni, ja ruusut ansaitsee sen hallituksen puheenjohtaja **Eeva Ruissalo**. Hän puolestaan yltyy kehuaan Lassila & Tikanojan omistautumista viemäriprojektissa, jonka erityishaasteena olivat asukkaiden lisäksi samassa kiinteistössä toimivat yritykset.

– Meillä on muoviviemärit. Rautaviemäriin verrattuna ne vaikuttavat turvallisilta, mutta siitä huolimatta niiden pesu alkoi tuntua tärkeältä. Otimme yhteyttä useampaan firmaan. Pyysimme tarjouksen sellaisesta palvelukokonaisuudesta, jossa asunnoissa ja liiketiloissa tapahtuvat vuodot ennakoitaisiin ja myös sadevesiviemärit ja -kaivot pestäisiin. Päädyimme valitsemaan Lassila & Tikanojan, joka suorittaa työn niin, että likaa imetään samalla kun viemäriä pestään, ja lopputulos kuvataan.

Ruissalo sanoo, että 1970-luvulla rakennetun talon alkuperäisten piirustusten säilyminen oli todella hyvä asia projektin kannalta. Piirustusten avulla pystyi hahmottamaan työn laajuuden ja tekemään tarjouspyynnön.

– Työn oli tarkoitus edetä yhden porraskäytävän päivävauhdilla. A- ja B-porras olivat selkeitä, mutta C-portaan 3–4 pystyviemärin pitkät vaakavedot hidastivat tahtia, ja osa tarkastusluukuista oli rakenteiden sisällä.

– Akselintornin väki antaa erinomaisen arvosanan Lassila & Tikanojalta saamastaan palvelusta ja suosittelee sitä muillekin. Ammattitaitoiset työntekijät tarkistivat yhdessä taloyhtiön valvojan kanssa etu- ja jälkikäteen huoneistot työn onnistumisen takeeksi. Yrittäjät, joiden liikehuoneistoissa tarkastusluukut olivat, kiittivät erityisesti siitä, että tilat suojattiin hyvin ja yritykset pystyivät toimimaan pesunkin aikana. Työ jaksotettiin kahteen osaan, sadevesikaivojen ja -putkistojen puhdistus tehtiin myöhemmin.

Kunnossapito on edullisempaa kuin viemäriverkoston korjaus

Akselintornin hallituksen toiminnan periaate on se, että ongelmia yritetään ennakoida mahdollisimman pitkälle, jotta selvitätään pienemmillä kustannuksilla. Viemärit alkoivat askarruttaa, koska Ruissalo tiesi, että niitä ei ollut huollettu ainakaan niiden 20 vuoden aikana, jotka hän oli talossa asunut, todennäköisesti ei kertaakaan 40 vuoden aikana.

Pyydä tarjous L&T viemärihuollosta
Jakke Hartikainen 0500 484 065
jakke.hartikainen@lassila-tikanoja.fi
tai 010 636 7000
www.lassila-tikanoja.fi/asioi



A top-down view of a workspace on a white marble surface. In the upper left is a black ceramic mug with a white handle, filled with dark coffee. Below it is a silver-colored ballpoint pen. To the right of the pen is an open, lined notebook. Resting on the right page of the notebook is a pair of thin-framed glasses. A dark grey rectangular box with white text is positioned in the upper right area of the image.

PALVELUT JA ASUMINEN



Teksti: Mari Pihlajaniemi

JÄTEDIREKTIIVI KANNUSTAA KIERRÄTYKSEEN

Yhdyskuntajätteen uudet kierrätystavoitteet antavat aiheita miettiä taloyhtiön jätehuollon toteutusta uusiksi. Koska tavoitteet voivat aikanaan vaikuttaa myös jätehuollon kustannuksiin, niihin kannattaa varautua jo hyvissä ajoin.

EU:n uusi jätedirektiivi kasvattaa yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteita tuntuvasti. Kesällä 2018 voimaan tulleen direktiivin tavoitteena on, että yhdyskuntajätteestä kierrätetään puolet vuoteen 2020 mennessä, 55 % vuonna 2025, 60 % vuonna 2030 ja vuonna 2035 jopa 65 %.

Tavoitteet ovat kunnianhimoisia. Tilastokeskuksen jätetilaston mukaan vuonna 2017 Suomessa syntyi noin 2,8 miljoonaa tonnia yhdyskuntajätettä. Siitä kierrätettiin eli hyödynnettiin materiaalina kuitenkin vain 41 %.

Ympäristöministeriö ei ole vielä uudistanut jätelakia uusien tavoitteiden mukaiseksi. Nyt on kuitenkin jo hyvä hetki miettiä, millä käytän-

nön keinoilla direktiivin tavoitteisiin pyritään pääsemään tulevana vuotena – ja mitä se tarkoittaa taloyhtiöiden jätehuollolle?

Kierrättäminen vähentää ympäristökuormitusta

Yhdyskuntajätteellä tarkoitetaan sekä asumisessa syntyneitä jätteitä että ominaisuuksiltaan ja määrältään niihin rinnastettavia teollisuus-, palvelu- tai elinkeinotoiminnassa syntyviä jätteitä.

Yhdyskuntajätteen koostumus voi vaihdella suurestikin eri jätteen-

tuottajien välillä, toteaa tutkijatohtori **Jenni Ylä-Mella** Oulun yliopiston Vesi-, energia- ja ympäristötekniikan tutkimusyksiköstä.

Tyypillisesti koostumus sisältää ainakin biojätettä, kartonkia, paperia, lasia, metalleja ja muovia.

– Yhteistä näille kaikille jätelajeille on, että ne syntyvät tuotteiden loppukäytöstä ja suurin osa olisi hyödynnettävissä uudelleen myös materiaalina – niin sanottu hyötyjäte – joko kierrättämällä sellaisenaan uusien vastaavien tuotteiden valmistukseen tai raaka-aineena muissa tuotantoprosesseissa.

Ylä-Mella kertoo, että jätteen kierrättämisellä on mahdollista korvata neitseellisten raaka-aineiden tarvetta tuotannossa. Yleensä se vähentää myös tuotteiden valmistukseen tarvittavan energian kokonaismäärää.

Kierrätyksellä voidaankin alentaa tuotannon ja kulutuksen aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Sen edut ovat siis selvät. Käytännön keinot kierrätysasteen parantamiseksi ovat kuitenkin vielä hakusessa.

Keinoja kierrätysasteen lisäämiseksi pohditaan

Yhdyskuntajätettä kertyi Suomessa vuonna 2017 asukasta kohden laskettuna noin 510 kiloa.

Kotitalouksien tuottama osuus kaikesta yhdyskuntajätteestä – eli niin sanotut kotitalousjätteet – on arviolta 65 % eli 330 kg/asukas/vuosi. Kotitalouksilla ja taloyhtiöillä on siis merkittävä rooli yhdyskuntajätteen vähentämisessä ja kierrätyksen tehostamisessa.

Ympäristöministeriön tutkimuksen mukaan kierrätysasteen nostamiseksi kotitalouksien erilliskeräystä tulisi tehostaa ja kaikki erilliskerätyt jätteet kierrättää materiaaleina energiahyödyntämisen sijaan.

– Toisaalta kierrätysasteen huomattavaa nostamista ei ole realistista saavuttaa pelkästään nykyisiä käytäntöjä tehostamalla, vaan se edellyttää myös kierrätysmateriaalien kysynnän selkeää kasvua ja huomattavia investointeja uusiin jätteenkäsittelylaitoksiin, huomauttaa Ylä-Mella.

Mahdollisiksi ohjauskeinoiksi kierrätysasteen nostamiseksi on kaavailtu muun muassa kunnallisten jätehuoltomääräysten kiristämistä, lajitteluneuvonnan tehostamista ja neuvontavoitteen asettamista jäteyrityksille. Lisäksi on väläytelty painopisteisen jätemaksujärjestelmän käyttöönottoa, jätteenpolton verottamista sekä hyötyjätteiden lajittelulle asetettavien velvoite-eräiden lisäämistä kansalliseen lainsäädäntöön.

Jätteet ennemmin hyötykäyttöön kuin energiaksi

Viime vuosina yhdyskuntajätteen hyödyntäminen energiana on lisääntynyt voimakkaasti. Tähän on vaikuttanut Jenni Ylä-Mellan mukaan osin se, että yhdyskuntajätteen sijoittaminen kaatopaikoille on lailla kielletty eikä materiaalihyödyntäminen ole ollut taloudellisesti kannattavaa.

Hän harmittelee, että jätelain etusijajärjestyksen näkökulmasta jätteenpolton yleistäminen on kuitenkin ohjannut toimintaa väärään suuntaan. Jätteiden hyödyntäminen materiaalina tulisi olla aina ensisijaista energiahyödyntämiseen verrattuna.

– Hyötyjätteiden maksut ovat myös yleensä polttokelpoisen jätteen käsittelymaksua alempia ja joskus myös todellisia kustannuksia pienempiä.

Ylä-Mella lisää, että näin on muun muassa Oulun alueella, jossa polttokelpoisen jätteen jätemaksu kotitalouksille on noin kaksinkertainen verrattuna erilliskerätyn biojätteen käsittelymaksuun. Tällä pyritään kannustamaan lajitteluun ja biojätteen materiaalihyötykäytön edistämiseen.

– Syntypaikkalajittelulla ja tehokkaalla erilliskeräyksellä on siis mahdollista myös alentaa taloyhtiöiden jätemaksuja samalla kun lisätään yhdyskuntajätteen kierrätysastetta, hän huomauttaa.

KIERRÄTYSKESKUKSET

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

Kierrättämällä säästät luonnonvaroja ja autat ihmisiä työllistymään.

TIEDUSTELUT 045 882 4066 tai pirkanmaankierratys.fi



HÄMEEN PELASTUSLIITTO KOULUTTAA 2020

Kursseja



Ilmoittautuminen
hameenpelastusliitto.fi

- ◆ Asuinkiinteistön Turvallisuus
- ◆ Väestönsuojan Hoitaja
- ◆ Asuinkiinteistön Turvallisuus, jatkokurssi käytäntöpainotus
- ◆ Paloilmoittimen Hoitaja

Lisätietoja koulutuspäällikkö Saku Rouvali 0500-110 110

Piketa®

Kodinkoneet-Kylmälaitteet

Kiinteistöpesulakoneet

Valtuutettu takuu-keskushuolto

Miele
PUHTAASTI PAREMPI

smeg

BOSCH

SIEMENS

Whirlpool

GRAM

MOCCAMASTER
HAND MADE

GAGGENAU

FRANKE

**SUOMEN JOHTAVAT
KÄYTÄNTÖHUOLTO**

ESTER
ENERGIAN SÄÄSTÄJÄ

iRobot
Robots that make a difference

Varaosat-ja tarvikkeet

24 h verkkokauppa ja asiakaspalvelu

piketa.com

Lentokentänkatu 9 A-talo

33900 Tampere

Uudet tavoitteet lisännevät jätehuoltokustannuksia

Jenni Ylä-Mellan mukaan onkin todennäköistä, että taloyhtiöiden velvoitteet kierrätyksen lisäämiseksi kiristyvät lähivuosina niin erilliskerätyksen jätelajien kuin velvoite-asteiden osalta.

– Lyhyellä aikavälillä tämä tarkoittaa tiettyjen jätehuollon kustannusten nousua, muun muassa astioiden lukumäärän ja astioiden tyhjennysten kokonaismäärän lisääntyessä.

Toisaalta polttokelpoisen sekajätteen määrän väheneminen voi hänen mukaansa synnyttää säästöjä ainakin suurilla kiinteistöillä. Niissä erilliskerätyksen lisäämisellä voidaan vähentää sekajäteasteiden määrää tai harventaa astioiden tyhjennysväliä.

Ylä-Mella huomauttaa, että jätteiden käsittelymaksut voivat tietyissä tapauksissa myös laskea, koska hyötyjätteen käsittelymaksut ovat jo nyt selkeästi alemmat kuin polttokelpoisen tai sekajätteen käsittelymaksut.

– Tämä kustannusero erilliskerätyksen ja polttokelpoisen jätteen välillä voi kasvaa entisestään, jos polttokelpoisen jätteen käsittelykustannukset nousevat jätteenpolton verotuksen käyttöönoton myötä.

Asuinkiinteistöjen jätemaksujen nousun uskotaan Ylä-Mellan mukaan jäävän ainakin aluksi maltilliseksi. Suurin potentiaali kierrätysasteen nostamiseen löytyy nimittäin kotitalouksien ulkopuolelta, eli elinkeino-, palvelu- ja hallin-

topalveluista.

– EU:n jätedirektiivin asettama 65 prosentin kierrätystavoite vuodelle 2035 on kuitenkin jo niin korkea, että sen saavuttaminen vaatii laajaa hyötyjätteen erilliskeräystä kaikilta kiinteistöiltä kautta maan.

Sen myötä keräyksen kustannusvaikutukset nousevat todennäköisesti merkittäviksi ja nostavat jätehuollon kokonaiskustannuksia myös asuinkiinteistöissä.

Jätehuollon toteutusta kannattaa pohtia jo nyt

Hyötyjätteen erilliskeräysvelvoite on todennäköisesti siis laajenemassa jatkossa. Jenni Ylä-Mella kehottaa taloyhtiöitä olemaan aktiivisia asian suhteen jo nyt.

Hän ehdottaa, että taloyhtiöt analysoisivat toimintatapojaan ja lajittelunsa laatua esimerkiksi tarkastelemalla kiinteistöllä syntyvän jätteen määrää ja sen koostumusta. Saatuja tuloksia voisi vertailla jätehuollon nykyiseen toteutukseen ja tavoitteisiin.

– Tärkeää olisi pohtia, löytyykö toiminnasta jo nyt jotain helppoa parannettavaa esimerkiksi jätehuollon vaatimien tilojen mitoituksen, keräysasteiden koon tai tyhjennysvälien suhteen.

Hän huomauttaa, että usein erilliskerätyksen lisääntyessä tai velvoitteiden laajentuessa polttokelpoisen tai sekajätteen määrä vähenee. Hyvin suunniteltuna muutokset eivät siis välttämättä edes lisää taloyhtiöiden jätehuoltokustannuksia.

– Biojätteen, muovipakkausten ja myös kartongin ja pahvin keräyksen tehostamisen on todettu olevan avainasemassa EU:n tiukentuvien kierrätystavoitteisiin pääsemisessä, joten taloyhtiöiden kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti näihin jätelajeisiin.

Ylä-Mella toteaa, että halutessaan taloyhtiöt voivat selvittää etukäteen myös vapaaehtoisien erilliskeräyksen kannattavuutta esimerkiksi muovipakkausten kohdalta. Hän kehottaa pohtimaan myös vaihtoehtoisia kiinteistö- tai asuntokohtaisia keräyskäytäntöjä, muun muassa monilokerokeräystä ja tuottajavastuunalaisten hyötyjätelajien kimpakeräystä naapureiden kanssa.

Asukkaat mukaan kierrätystalkoisiin

Asukkailla on tärkeä rooli taloyhtiön kierrätysasteen parantamisessa. Taloyhtiöiden kannattaakin kannustaa asukkaitaan lajittelemaan jätteensä.

– Taloyhtiöiden on hyvä tiedottaa aktiivisesti asukkaita kierrätyksen tärkeydestä ja jätehuollon mahdollisista muutoksista jo etukäteen, jotta kotitaloudet sitoutuisivat paremmin jätteiden lajitteluun jo nyt, Jenni Ylä-Mella toteaa.

Kierrätysasteen lisäämisessä auttaa hänen mukaansa yleensä jo kuluttajien tietoisuuden lisääminen:

– Taloyhtiöiden kannattaa avata jätehuollon kustannuksia tarkemmin asukkaille kertomalla eri jätelajien aiheuttamista kustannuksista esimerkiksi taloyhtiöiden kokouksissa, sekä kertoa mahdollisuuksista vaikuttaa jätehuollon kokonaiskustannuksiin lisäämällä hyötyjätteen lajittelua.

Ylä-Mella huomauttaa, että taloyhtiö voisi myös pyrkiä varmistamaan, että lajittelun tehostaminen tai lisääminen olisi asukkaille mahdollisimman vaivatonta. Yksi keino voisi olla esimerkiksi osallistua asuntokohtaisiin jätteenhoito- ja kierrätystalkoisiin, jotta kaikissa keittiöissä olisi riittävästi tilaa ja astioita kaikille erilliskerätykselle jätelajeille. ■



SAUNATALO
VASTAAMME LÄMMÖLLÄ.

Saunatalo on Suomen suurin saunojen ja paneelialakattojen rakentaja

NYT!

Verkkokauppamme on avattu: Penkit ja kalusteet verkosta
www.saunatalo.fi/verkkokauppa

www.saunatalo.fi_myynti@saunatalo.fi

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

Isännöitsijä!

Mikä on paras energiaratkaisu
Teidän taloyhtiöönne?
Miten uudet teknologiat helpottavat
asumista ja pienentävät rakennuksen
hiilijalanjälkeä?

Ekokumppanien ja TAMKin yhteinen
KARE-hanke tarjoaa vastauksia näihin
kysymyksiin isännöitsijöille järjestettävän
koulutuksen avulla.

KOULUTUKSET ALKAVAT SYKSYLLÄ 2020!

Lue lisää: karehanke.fi



Teksti: Mari Pihlajaniemi

AVAINKURI ON LUKITUS- TURVALLISUUDEN KULMAKIVI

Lukitusturvallisuudella on tärkeä rooli taloyhtiön asumisviihtyvyyden kannalta. Järeinkään lukko ei kuitenkaan riitä, jos avaimia käsitellään ja säilytetään huolimattomasti.

Eräänä päivänä tavallisesti rauhallisen taloyhtiön ilmoitustaululle ilmestyi tiedote, jossa todettiin, että kerrostalon häkkivarastoon oli murtauduttu. Asukkaita kehoitettiin tarkistamaan, mitä omaisuutta heiltä oli viety, ja he joutuivatkin käymään läpi perusteellisesti myllättyjen häkkivarastojensa sisällön.

Varastoihin päästäkseen murtovarkaiden oli kuljettava rakennuksen etuoven lisäksi sisään kahdesta järeästä, lukitusta ovesta. Häkkivarastojen munalukot oli napsittu siististi rikki, mutta ovissa ei murtojälkiä ollut – niistä oli siis todennäköisesti kuljettu avaimella. Vastaavat kokemukset saavat asukkaat miettimään, miten helposti asiattomat voivatkin päästä liikkumaan taloyhtiön tiloissa. Vaikka varastossa ei säilyttäisi mitään arvokasta, ajatus vieraasta ihmisestä penkomassa omia

tavaroita on vähintäänkin epämiellyttävä. Mikä siis avuksi?

Vakuutusyhtiötkin vaativat avainkontrollia

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK muistuttaa Kodin turvaopas-sivustollaan, että lukitusturvallisuus on yksi keskeisimpiä kiinteistön suojaamisen keinoja. Sivusto neuvookin täydentämään lukitusturvaa esimerkiksi saranatapeilla, rakoraudoilla, ovisilmällä tai varmuusketjulla. Lisäksi SPEK kehottaa suojaamaan myös alhaalla olevat ikkunat.

Myös Laurea-ammattikorkeakoulun lehtori **Kaci Bourdache** toteaa lukitusturvallisuuden sisältävän muutakin kuin taloyhtiön ulko-oven.
– Lukitusturvallisuus kattaa ovet ja kaikki muut räppänät teknisiä ti-

»

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



loja unohtamatta, ja miten niiden lukitukset hoidetaan, hän muotoilee. Olennaista on esimerkiksi se, onko lukoissa murtosuojaus ja minkälaista avainta käytetään.

Bourdache lisää vakuutusyhtiölläkin olevan kiinteistön lukitusturvallisuuden suhteen omat vaatimuksensa, jotka on kerrottu vakuutuksen suojeluohjeissa.

Muun muassa Suomessa toimivia vahinkovakuutusyhtiöitä edustava Finanssiala ry ohjeistaakin etenkin avainturvallisuuden suhteen tiukasti: rikollisten estämiseksi avainkontrollin tulisi olla tarkkaa ja kaikista kadonneista avaimista tulisi ilmoittaa aina isännöitsijälle. Yhdistys myös suosittelee, ettei yleisissä tiloissa olevissa kellari- ja vinttivarastoissa säilytettäisi arvotavaroita, jotka houkuttaisivat tihutöihin.

Avainhallinta jää usein huomioimatta

Jos taloyhtiöön on murtauduttu, miten lukitusturvallisuutta voisi sitten pyrkiä parantamaan?

– Oikeastaan ensin kannattaa miettiä kokonaisuutena, kuinka helppoa murtautuminen on, ja miettiä tarvitseeko koko oviympäristön turvallisuus parantamista, kertoo Bourdache.

Ulko-oven lukituksen lisäksi taloyhtiön olisi hänen mukaansa hyvä miettiä oviympäristöä kokonaisuudessaan, sisäänpääsyä kiinteistöön sekä ylipäätään taloyhtiön tiloissa kulkemista; miten ulko-ovi ja porraskäytävät toimivat.

Joissain taloyhtiöissä esimerkiksi kiinteistön ulko-ovi lukitaan vain yöksi. Bourdache ei kuitenkaan suosittele, että taloyhtiöön olisi enää nykyään päivisinkään vapaata pääsyä. Myös ulko-oven riittävä valaistus on hänen mukaansa murtosuojauksen ja tunkeutumisen estämisen liitännäinen.

Tärkeä osa lukitusturvallisuutta on myös avainhallinta. Bourdache toteaa, että tyypillisesti tunnistamattomiksi jääviä riskejä ovat juuri avainten hallintaan liittyvät kysymykset:

– Avaimen kopioitavuus ja kirjanpito niistä avaimista. Ne jäävät usein huomioimatta.

Avainten kopioitavuuteen liittyy olennaisesti niiden patentti- eli kopiosuoja. Kun avainten patentilla vahvistettu kopiosuoja on umpeutunut, avaimia voi kopioida vapaasti.

– Jos 1960-luvulla rakennetun kiinteistön lukitusta ei ole missään välissä uusittu, siinä on käytössä mahdollisesti vielä vanhat Classic-avaimet, kertoo Bourdache esimerkkinä.

Classic-avainten kopiosuojaus on jo umpeutunut, joten taloyhtiön tulisi miettiä, olisiko lukitus jo aika uusia – tai edes miten estettäisiin avainten harhautuminen väärin käsiin ja kopioitavaksi.

Moderni lukitus auttaa ilkeivallan jäljille

Lukitusjärjestelmän uusimisesta koituu myös muita hyötyjä. Vanhoja mekaanisia lukkoja käytettäessä ei voida esimerkiksi tunnistaa, kenen avaimella ja milloin kiinteistössä on liikuttu. Mikäli taloyhtiössä tapahtuu ilkeivaltaa, sen jäljille on vaikeaa päästä.

Yrity maailmasta ja liikekiinteistöistä tutut elektroniset avaimet ja kululätkät ovat tehokas kulunvalvonnan keino. Asuinkiinteistössä niitä voi olla kuitenkin hankalampi hyödyntää. Kaci Bourdache huomauttaa, että elektroninen lätkä edellyttää moottorilukon asentamista oveen ja siten myös sähköjohdon vetämistä, mikä ei ole aivan vaivatonta.

– Nykyään löytyy eri ratkaisuja, joilla saadaan tunnistautuminen mukaan ilman, että ovia täytyy sähköjohdottaa, hän kertoo.

Esimerkiksi markkinoille viime vuosina tulleet elektromekaaniset avaimet ovat käytännössä älykkäitä kulkuoikeuslät-

kiä avaimen muodossa. Niissä lukitus saa toimintaansa tarvitsemansa virran jo siitä, kun avain työnnetään lukkoon.

Bourdache mainitsee elektromekaanisen lukitusjärjestelmän hyödyiksi muun muassa sen, että kadonnut avain on helppo poistaa käytöstä. Tarvittaessa avainten käytöstä saadaan myös raportointia. Sitä ei toki nähdä, kuka kiinteistössä on kulkenut, mutta sentään se, kenen avainta on käytetty.

Taloyhtiöiden täytyy kuitenkin muistaa yksityisyydensuoja kerättyjen lokitietojen osalta.

– Tiedon säilytys ei ole valtava päänsärky, kunhan taloyhtiö varmistaa, että isännöitsijä huolehtii siitä, toteaa Bourdache.

Sovi avaimista myös kiinteistöhuollon kanssa

Taloyhtiön lukitusturvallisuuden käytäntöjä on mietittävä myös isännöitsijän ja kiinteistöhuollon osalta: onhan kiinteistöhuollon työntekijöiden päästävä liikkumaan tiloissa voidakseen tehdä työnsä.

Nykyaikaisissa lukitusratkaisuissa kulkuoikeuksia voidaan määrittää joustavasti jopa haluttujen ajankohtien mukaisesti. Kaci Bourdache toteaa, että asuinkiinteistöissä kulkuoikeuksien kellonaikoja on kuitenkin harvoin tarpeellista määrittää kovin tarkkaan. Lukkojen sarjoittaminen on yksinkertaista, ja esimerkiksi porrassiivousta varten siistijälle on helppo antaa avain, jolla tämä pääsee tarvittuihin tiloihin.

– Sidosryhmien kanssa pitää olla kuitenkin sopimus avaimista, niiden luovutuksesta ja säilyttämisestä, hän painottaa.

Erityisesti kannattaa varmistaa, että taloyhtiön teknisiin tiloihin ja muihin vastaaviin on pääsy vain asiaankuuluvilla henkilöillä. Bourdache painottaa, että kiinteistön yleisavainta ei tulisi koskaan jaella kiinteistöhuollollekaan, vaan käyttää ennemmin reittiavaimia tarpeen mukaan.

– Yleisavaimilla pääsee kaikkiin huoneistoihin, joten niiden säilytys edellyttää erityistä tarkkuutta. Kiinteistöhuollon osalta voi käyttää avainsäilöä tai muita piiloja, josta erinäisiä avaimia voidaan napata.

Hän mainitsee esimerkkinä putkilukon, joka on sinänsä vanha keksintö, mutta edelleen hyvä ratkaisu poikkeus- tai hätätilanteita varten.

Asukkaita on ohjeistettava avainkurista

Kaci Bourdache huomauttaa, että avainturvallisuuteen liittyy konkreettisesti myös asukkaiden kanssa keskustelu ja heidän perehdyttämisenä. Ei siis riitä, että asukkaille vain jaetaan uusimmat mahdolliset avaimet, vaan heille on teroitettava, miten niiden kanssa tulisi toimia.

Hän mainitsee osana avainhallintaa riskin siitä, mitä hukatulle avaimelle tapahtuu. Valtaosassa tapauksista avaimen löytäjä toimii niin sanotusti oikein. Jos taloyhtiöön kuitenkin murtaudutaan, etenkin vakuutusyhtiötä voi kiinnostaa, miten niiden kanssa tulisi toimia.

– Älä siis koskaan laita kotiosoitetta ja numeroa avainnippuun, Bourdache painottaa. Mikäli tunnuksettomat avaimet katoavat, ne ovat väärin käsiinkin joutuessaan vain jätettä – eihän löytäjä voi jäljittää, mihin oveen ne käyvät.

Jos avaimia on teillä tietymättömillä, hän lohduttaa, että lukkoja ei kuitenkaan tarvitse ryhtyä vaihtamaan. Tuossa tilanteessa niiden sarjoittaminen on edullisempi varotoimenpide.

– Lukot on samat, mutta niihin yksinkertaisesti säädetään uusiksi sarja eli hampaisto, joka tunnistaa, onko avaimessa oikeat nykeröt kohdillaan. Tämä tarkoittaa sitä, että avaimet pitää vaihtaa.

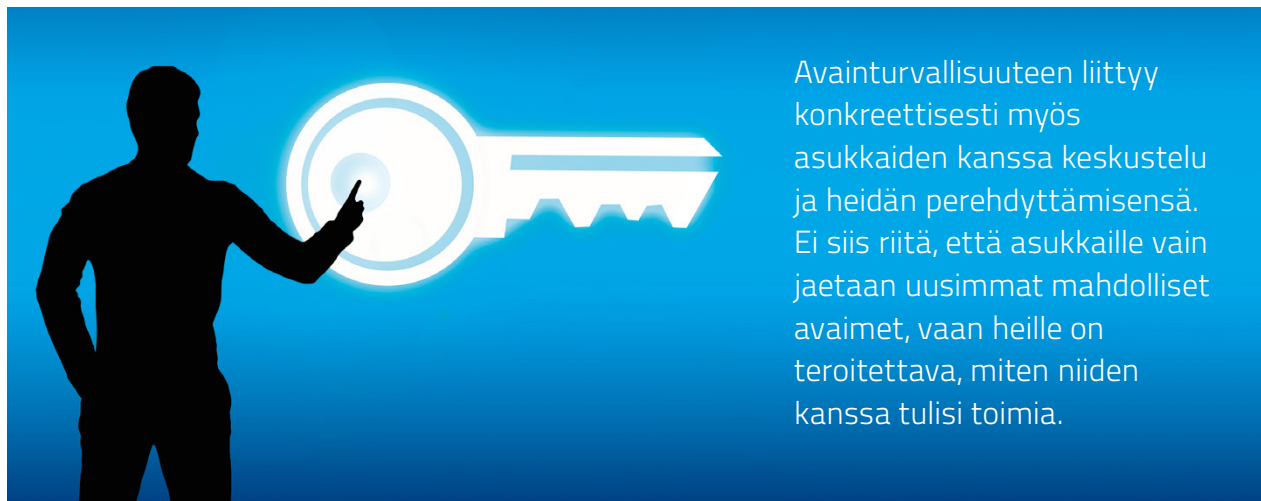
Sekään ei ole toki aivan halpaa, mutta ainakaan lukkoja



*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



Avainturvallisuuteen liittyy konkreettisesti myös asukkaiden kanssa keskustelu ja heidän perehdyttämisensä. Ei siis riitä, että asukkaille vain jaetaan uusimmat mahdolliset avaimet, vaan heille on teroitettava, miten niiden kanssa tulisi toimia.

ei tarvitse vaihtaa, vaan sama lukko säädetään vain uusille avainsarjoille.

– Lukot vaihdetaan käytännössä vain, jos niissä on teknistä tai mekaanista vikaa, tai jos lukitus vaihdetaan kokonaan uuteen tyyppiin.

Hidasta kehitystä oikeaan suuntaan

Taloyhtiöiden lukitusturvallisuudessa ollaan Bourdachen mukaan menossa oikeaan suuntaan – pikku hiljaa.

– Muutos on hyvin hidas, kun puhutaan lukituksen vaihtamisesta uuteen, hän kertoo. Tavallisesti kukaan ei syöksy innolla hankkimaan uutta järjestelmää, vaan kyseessä on vuosikymmenten mittaan tapahtuva kehitys.

Tekniikan kehittyminen on kuitenkin tehnyt lukitusratkaisusta helpokäyttöisempiä ja joustavampia sekä parantanut niiden turvallisuustasoa. Bourdache muistuttaa, ettei ole montaakaan vuosikymmentä siitä, kun avaimia pystyi kopioimaan saippuapalalla – kun taas nykyisin monen taloyhtiön parkkihalliin pääsee ihan vain soittamalla autostaan oikeaan numeroon. ■

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

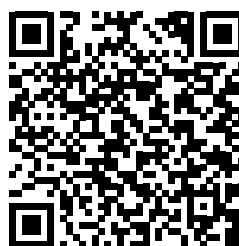
OSOITTEESSA

[view.creator.taiqa.com/mp/
kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020](https://view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2020
PIRKANMAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





RAPPUKÄYTÄVÄ RAIKKAAMMAKSI JA SISÄÄNTULO SIISTIMMÄKSI

Taloyhtiön sisääntulosta ja porraskäytävästä voi monilla keinoilla jalostaa kauniin ja kutsuvan. Kyseisten tilojen korjaussuunnittelussa ja saneeraamisessa kannattaa esteetiikan lisäksi huomioida myös turvallisuus ja esteettömyys.

Nuhjuinen ja mitäänsanomaton, vai raikas ja persoonallinen? Sisääntulon ja rappukäytävän yleisilmeellä on suuri merkitys sekä asukkaiden viihtyvyyden että vierailijoiden ensivaikutelman kannalta.

– Mielestäni hyvin ja esteettisesti suunniteltu ympäristö lisää ihmisten hyvinvointia yleensäkin. Kutsuva ja viihtyisä rappu ja yhteistilat voivat vaikuttaa varmasti myös asunnon ostopäätökseen ja asuntojen arvoon välillisesti, sanoo tila- ja sisustussuunnittelija **Riina Kuusimäki**.

Sisääntulon ja rappukäytävän miellyttävä yleisilme antaa kuvan hyvin hoidetusta taloyhtiöstä. Peruslähtökohtana on tietenkin sisäänkäynnin ja rappukäytävän yleinen siisteys sekä tilojen asiantunteva huolto.

– Tiloissa on hyvä olla riittävän tiuha siivousväli, jota tehostetaan säiden mukaan. Pitää muistaa, että hyvä huolto ja puhtaanapito antavat materiaaleille myös pidemmän eliniän, huomauttaa Kuusimäki.

Kaikille taloyhtiöille, tiloille ja materiaaleille ei välttämättä sovellu juuri samanlainen puhtaanapito. Puhtaanapidosta vastaava taho saattaa esimerkiksi huolto-ohjelman avulla varmistaa, että tiloja sekä pintoja hoidetaan niille parhaiten soveltuvilla menetelmillä.

Matoilla on merkitystä

Merkittävä osa sisäänkäynnin sekä rappukäytävien puhtaanapitoa ovat myös kiinteistömattot. Ne ehkäisevät kuran, soran, hiekan ja muun aineksen kulkumista pidemmälle taloyhtiöön sekä huoneistoihin.

Kiinteistömattot voi hankkia huoltosopimuksella, jolloin toimittaja vaihtaa matot automaattisesti tietyin väliajoin huoltosopimuksen mukaan. Tarjolla on myös esimerkiksi kiinteistömattojen vaihto- ja pesu- palveluita, joita voi tilata tarpeen mukaan.

Sisäänkäynti- ja käytävämatot suojaavat lattioita lialta ja kulumiselta, mutta niillä voi vaikuttaa myös tilan yleisvaikutelmaan ja tunnelmaan. Käytännön syistä taloyhtiö saattaa haluta pitäytyä tummasävyisissä, likaa kätkevissä matoissa, mutta erilaisia väri- ja kuosivaihtoehtoja

löytyy kyllä.

– Kiinteistömatoilla saadaan muutettua tilan ilmettä. Toki käytännöllisyys kuosi- ja värivalinnoissa on syytä ottaa huomioon. Suomessa säät vaihtelevat ja matot ovat kovilla.

Pidetään aula ja rappukäytävät avoimina

Yleisen siisteyden lisäksi sisääntulosta ja rappukäytävästä on hyvä huolehtia muutenkin.

– Syntyneet vauriot ja repsottavat listat kannattaisi korjauttaa ajallaan. Yleinen siisteys on tietysti tärkeää, ja se, että varusteille on niille osoitetut paikat. Aika ajoin voisi tuoda jätelavan pihaan, jolloin asukkaat pääsisivät varastoissa ja yhteistiloissa lojuvista ylimääräisistä tavaroista helposti eroon, vinkkaa Kuusimäki.

Hän muistuttaakin, että rappukäytävät ja aulat on aina pidettävä avoimina. Jotta turvallinen poistuminen olisi mahdollista hätätilanteissa, kulkureiteillä ei pelastuslain mukaan saa säilyttää mitään tavaraa – ei edes lastenvaunuja.

Kuusimäki neuvoo huomioimaan paloturvallisuuden muutenkin:

– Esimerkiksi rappumerkintöjen on oltava selkeitä. Tämä auttaa palotilanteissa poistumista huoneistoista. Huoneistojen numeroiden olisi oltava selkeästi jo sisääntulossa nähtävillä sekä myöskin selkeästi esillä huoneisto-ovissa tai näiden yhteydessä. Pidän myös siitä, että sisäänkäynnissä on riittävä informaatio saatavilla, kuten esimerkiksi talon osoite. Tällainen informaatio on myös turvallisuustekijä.

Ulko-ovi vaihtoon ja tuulikaappi historiaan

Riina Kuusimäki pitää turvallisuutta ylipäätään tärkeimpänä lähtökoh-
tana taloyhtiön yhteistilojen suunnittelussa. Materiaalit on valittava ku- »

MilliMinna Oy

tekee kaikki
rakennustyöt puolestasi.
Ei sellaista huolta, ei vaivaa,
mitä **MM** ei korjaa!
puh. 0500 737 117

Rehtiä puhtautta jo vuodesta 1990

LUOTETTAVA KUMPPANI
Tilajavastuu.fi

Puhtauteen
ei ole oikotietä

 **RAIKASLINJA**
www.raikaslinja.fi

SIIVOUSSISSIT®
Ja elämäsi on siistiä

Siivous- ja kotipalvelut
040 537 9111
www.siivoussissit.fi



**PISPALASI
OY**

**Päivystys 24 h
(03) 213 3303**

Käyräkuja 30, Vuorentausta

hunkin tilaan sopiviksi, ettei kenelläkään ole esimerkiksi liukastumis- tai kompastumisvaaraa.

Taloyhtiön sisäntulo ja rappukäytävä voidaan remontoida jonkin suuremman korjaushankkeen yhteydessä. Samalla saattaa olla otollinen hetki tarkastella yhteistilojen turvallisuutta esimerkiksi lukituksen osalta.

– Nykyään suurempien saneerausten, kuten käyttövesi- tai linjasaneerausten yhteydessä turvallisuutta parannetaan koodilukoin ja ovipuhelimen, millä pyritään estämään asiattomien pääsyä taloyhtiön tiloihin.

Kyseeeseen voi tulla myös ulko-oven vaihto. Modernilla ulko-ovella voi saada sisäänkäyntiin paitsi uutta, ryhdikkäämpää ilmettä, myös turvallisuutta ja käyttömukavuutta.

Oviremontin yhteydessä kannattaa harkita esteettömyydenkin parantamista, sillä taloyhtiö voi saada Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn esteettömyysavustusta esimerkiksi ulko-oven automatisointiin sekä oviaukkojen leventämiseen.

– Saneerauskohteissa uusittaessa ulko-ovia voisi myös miettiä, voisiko hyvin yleisistä tuulikaapeista luopua kokonaan. Tämä helpottaa kulkua rappuun ja avartaa tilaa, Kuusimäki kertoo.

Turvallisuutta ja estetiikkaa valaistuksesta

Myös valaistuksella on iso merkitys sisäntulon ja rappukäytävien turvallisuuden, esteettömyyden ja kutsuvuuden kannalta. Perusvalaistuksen rapuissa, sisäntulossa ja taloyhtiön tiloissa tulee olla tarkoituksenmukaista ja teholtaan riittävää, ja valonohjauksen on oltava kunnossa.

Liiketunnistimilla valaistuksen turvallisuutta on mahdollista lisätä entisestään. Osana rakennuksen kokonaisesteettömyyden parantamista taloyhtiö voi saada ARAn esteettömyysavustusta myös sisäntulokerroksen valaistuksen tehostamiseen ja varustamiseen liiketunnistimilla.

– Hyvän yleisvalaistuksen lisäksi toki voi olla sisustuksellisesti mielenkiintoisempia ratkaisuja, kuten epäsuoraa valoa tai vaikkapa esteettisemmistä syistä valittuja seinävalaisimia. Mikseipä sisäntuloaulassakin voisi olla näyttävä valaisin tunnelmaa ja arvoa tuomassa, mikäli rappun korkeus on riittävä.

Yksi tapa ja kohentaa ja siistiä sisäntuloaulan yleisilmettä voisi olla myös digitaalinen info- eli porrasnäyttö. Riina Kuusimäki näkee digitaaliset porrasnäytöt ehdottomasti taloyhtiön yhteisten tilojen lisäarvon tuojana.

– Digitaalinen porrasnäyttö on ihan jo käytännön kannalta mainio nykyaikainen lisä- ja työväline viestintään taloyhtiössä. Silmä hakee informaation näytöltä aivan varmasti paremmin kuin korkkitauluun kiinnitetyltä A4-paperilta.

Huoltomaalauksella saa ihmeitä aikaan

Jos sisäntuloa ja porraskäytäviä halutaan virittää viehättävämmiksi, tätä varten ei aina tarvita edes isoja investointeja.

– Jos ilme rapussa on jo nuhjuinen, suosittelen huoltomaalauksia ja tarvittavia pintojen uusimisia. Mikäli seinäpinnat ovat muuten hyvässä kunnossa, eivät kustannukset nouse huoltomaalauksissa korkeiksi saatuaan hyötyn nähden, kertoo Kuusimäki.

Hänen mukaansa huoltomaalauksella saadaan kuluneissa rappukäytävissä ihmeitä aikaan.

– Tehostemaalauksia käyttämällä ja oikein valituilla maalisyvyillä saadaan tilantuntua ja valoisuutta sisäänkäyntiin ja rappuun.

Niin, entäpä ne värit? Kuusimäen mukaan olemme usein aika maltillisia värien käyttäjiä, ja pelkona voi olla, että rohkeisiin ratkaisuihin kyllästyy ajan myötä. Rohkeat ratkaisut ja värit voi kuitenkin toteuttaa tyylillä, jolloin ne kestävät aikaa paremmin.

– Esimerkiksi huoneisto-ovet voivat olla käytävän puolelta voimakkaamman väriset ja huoneiston puolelta neutraalit, jotta ne sopisivat monenlaisen sisustajan makuun. Vanhemmissakin kohteissa saatan käyttää voimakkaampia värisävyjä esimerkiksi kellari-

käytävien ovissa, porrastasanteiden lattioissa, rappumerkinnöissä tai vaikkapa kaiteiden metalliosissa.

Väriyssuunnitelmat mukaan hankesuunnitteluun

Väreillä voi myös rytmittää ja viestiä: jos isossa taloyhtiössä on useampi rappu, eri rapuissa voi käyttää omaa tehostesävyä.

Värivalinnoilla voi vaikuttaa myös tilojen turvallisuuteen.

– Esimerkiksi valitsen usein porrastasanteiden lattiamateriaaliin eri sävyn kuin porrassousuihin. Tämä auttaa korkojen ja syvyyksien hahmottamisessa, jos tilassa liikkujalla on esimerkiksi näkövamma. Samoin seinäpintojen väriytyksellä voidaan ohjata kulkijaa.

Jotta kaikki erilaiset näkökohdat saadaan huomioitua, olisi toivotavaa, että rappukäytävien ja yhteistilojen väriyssuunnittelu kulkisi käsi kädessä muun suunnittelun, kuten esimerkiksi valaistussuunnittelun kanssa. Riina Kuusimäen mukaan olisi myös todella hienoa, jos väriyssuunnitelmat tehtäisiin jo hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin valmiit suunnitelmat olisivat urakalaskelmissa mukana.

– Usein törmään työssäni siihen, että saneerauksen urakan mukaiseen toteutukseen on määritelty yhteistilojen ja rappukäytävien väriytyksen hyvin niukalla sisällöllä. Tällöin kaikki ehdotetut lisäykset ja personoinnit ovat toteutukseltaan lisätyötä ja lisäkustannusta taloyhtiölle.

Riina Kuusimäki on Tilatehturi-nimisen yrityksen perustaja ja omistaja. Artikkelin lähteenä myös ARAn Hissi- ja esteettömyysavustus-ohje 2019 sekä Pelastustoimi.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 kiinteistöalaan erikoistunut asianajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja näkemykseen.

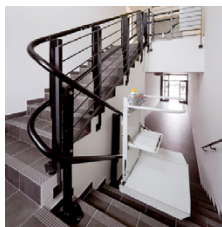
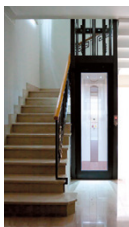
Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

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



Yli 35 vuoden ja 3500 toimitetun hissin kokemuksella!

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

Seniorihissit.fi



Löylyn tähden!™

Kerkes-kivillä esim. Alotkias
lämpimää reilussa tunnissa!

KERKES
– kiuaskivet

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

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



**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

VUOSIKIRJA 2020
PIRKANMAA

PUTKET PIHALLE,
KAAPELIT
KOTELOON?

**LUE MYÖS
RIKASTETTU
DIGIVERSIO**

OSOITTEESSA

view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020



Teksti: Petri Kaikosuo

Hissin jälkiasennus voi tuoda vuosia lisää omassa kodissa

Hissittömiä, vähintään
kolmikerroksisia porrashuoneita
on Suomessa tilastojen mukaan
noin 41 000. Näissä asuu yli
400 000 ihmistä. Hissittömiä
porrashuoneita on paljon etenkin
1960–1970-luvun kerrostaloissa.

Ellei kerrostalossa ole hissiä, sellainen voidaan yleensä asentaa jälkikäteen. Hissin asentaminen helpottaa asukkaiden arkea ja nostaa kiinteistön käyttöarvoa.

– Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) teetti muutama vuosi sitten tutkimuksen, jonka mukaan jälkiasennushissi voi tuoda asukkaalle jopa 7–8 vuotta lisää aikaa siihen omassa kodissaan. Yhteiskunta voi säästää tässä jopa 260 000 euroa, kertoo Helsingin kaupungin hissiasiamies **Simo Merilä**.

Eniten hissittömiä, vähintään kolmikerroksisia porrashuoneita on 1960–1970-luvun kerrostaloissa. Jälkiasennushissejä voidaan asentaa porrashuoneisiin tai julkisivun ulkopuolisiin hissikuiluihin.

– Nykyään asennetaan jopa pyöreitä jälkiasennushissejä. Ihan kaikista pienimpiin porrashuoneisiin ei löydy ratkaisua, mutta noin 95–97 prosentissa tapauksista se löytyy.

Hissin asentaminen rakennustöineen kestää keskimäärin 3–4 kuukautta. Pääsääntöisesti asukas voi asua asunnossaan tuona aikana.

– Jopa porrassyökyjen vaihtaminen tehdään parhaimmillaan yhden työpäivän aikana. Asukkaiden palaute on ollut pääsääntöisesti kiittävää.

Jälkiasennushissi maksaa yleensä noin 100 000–300 000 euroa. Hankintakustannuksiin saa ARA:lta avustusta 45 prosenttia ja kaupungilta yleisimmin 10 prosenttia, joten taloyhtiölle jää maksettavaksi keskimäärin 45 prosenttia kustannuksista.

– Hankintakustannus on edullisimmillaan ja hissien jälkiasennus helpoimmillaan, jos porrassyökyjen yhteydessä on jo valmiina hissikuilutilan vaatima valokuilu.

Suomessa on rajallinen määrä hissien jälkiasennusremonttien tekijöitä.

– Suurimmat urakoitsijat ovat Kone Hissit Oy, Amslift Oy, RH Tekniikka Oy, Schindler Oy ja Otis Oy. Jälkiasennushissin rakennus- ja hissitekniset työt kannattaa yleensä tehdä samassa urakassa. Hissiremontti on järkevää tehdä linjasaneerauksen yhteydessä, opastaa Merilä. ■

Muovipakkaukset sujuvasti kiertoon Molok®-jättesäiliöiden avulla

Muovista ja sen keräämisestä puhutaan yhä enemmän ja enemmän. Miksi, missä ja miten sitä tulisi kerätä? Jätteen syntypaikalla syväkeräyssäiliöillä toteutettuna keräys on kaikkein tehokkainta.

Asukkaiden kiinnostus muovinkeräystä kohtaan on noussut viime vuosina selkeästi. Taloyhtiöt ympäri maan ovatkin lähteneet innokkaasti mukaan keräämään muovia omista pihoihinsa. Myös jätehuoltoyritykset ovat reagoineet asiaan, ja joillain alueilla muovinkeräys yli viiden asunnon taloyhtiöissä onkin jo pakollista.

Muovinkeräyksen puskevana voimana ovat EU:n kiristyneet tavoitteet saada muovipakkaukset kierrätettäväksi. Vuonna 2025 olisi kierrätettävä 50 prosenttia ja vuonna 2030 jo 55 prosenttia muovipakkauksista.

– Suomessa tämänhetkinen tilanne on se, että vain 29 prosenttia muovipakkauksista päätyy kiertoon, kertoo Molok Oy:n Pirkanmaan alueasiantuntija **Sarita Koivula**.

Tavoitteet eivät kuitenkaan ole ainoa hyvä syy ryhtyä kierrättämään muovia. Jos taloyhtiössä ei vielä kerätä erikseen muovia, muovipakkaukset joutuvat luultavammin sekajätteeseen, joka tulee taloyhtiölle usein kalliimmaksi kuin lajiteltu jäte. Sekajätteen määrä luonnollisesti pienenee, kun muovipakkaukset kerätään omaan astiaansa. Lajiteltu jäte siis säästää paitsi luonnonvaroja, myös selvää rahaa taloyhtiön kassassa.

– Ahkera ja onnistunut usean jätelajin lajittelu voi parhaimmassa tapauksessa kerryttää taloyhtiölle vuositasolla jopa tuhansien eurojen säästöt, Koivula laskelmoi.

Muovinkeräys tehokkaampaa syväkeräyksellä

Taloyhtiöillä on useilla alueilla mahdollista hankkia oma muovi-

pakkausten keräysastia.

– Asiaa on hyvä tiedustella paikalliselta jätehuoltoyrityltä tai syväkeräyssäiliöiden tapauksessa me Molok-asiantuntijat autamme mielellämme, sanoo Koivula.

Muovin, kuten muunkin jätteen, kerääminen on ekologisempaa ja helpompaa syväkeräysastioilla, jotka pidentävät tyhjennysväliä ja jättävät pihaan tilaa muuhunkin kuin jättesäiliöille.

– Meiltä löytyy kattavasti vaihtoehtoja muovinkeräykseen. Jo olemassa olevia säiliöitä pystytään jakamaan niin, että niillä voidaan kerätä useampaa jätelajia, kuten muovipakkauksia ja sekajätettä. Tietysti valikoimaamme kuuluvat myös uudet syväkeräyssäiliöt sekä nykyään myös pintasäiliöt. Voidaan laittaa koko säiliöryhmä kerralla kuntoon, Koivula kertaa.

Ennakointi ja mukautuva jättepiste helpottavat muuttuvissa tilanteissa

Erilliskeräysvelvoitteet tulevat tiukentumaan entisestään lähivuosina. Muovinkeräyksen aloittamiseen onkin hyvä reagoida jo nyt, jos esimerkiksi muutoksia taloyhtiön jätteeseen ollaan tekemässä joka tapauksessa.

– Vaikka esimerkiksi meillä Pirkanmaalla ei vielä muovinkeräys olekaan pakollista, kannattaa jättepiste suunnitella niin, että sitä pystytään jälkikäteen muokkaamaan uusien määräysten mukaiseksi. Meiltä löytyy erinomaisia vaihtoehtoja tähän, Koivula lupaa.



ORIGINAL
MOLOK®

Molok Oy
Sarita Koivula
sarita.koivula@molok.com
0400 984 020
www.molok.fi

Katseen ja kulkemisen kestäviä lattioita

Finn Epox on erikoistunut lattiapinnoituksiin akryyli-, epoksi-, Ucrete- ja polyuretaanipinnoitteilla sekä hybridimassoilla. Yli 20 vuoden kokemus, laadukkaat välineet ja ensiluokkaiset pinnoiteaineet takaavat kestäväen lopputuloksen.

Mikäli kiinteistössä kaivataan kestävä ja helposti puhtaana pidettävää lattiaa, ratkaisu löytyy Finn Epoxin laajasta valikoimasta ja työkohteetkin hoituvat kattavasti koko Suomen alueella.

Esimerkiksi putkiremontin lähestyessä kannattaa uhrata pari ajatusta myös lattiamateriaalille, sillä vaikkapa varastotiloissa lattiapinnoite on kestävä ja toimiva ratkaisu. Muita tyypillisiä työkohteita ovat esimerkiksi pesutilat, pannuhuoneet ja pyykkituvat.

– Kun kiinnostus lattiapinnoitusta kohtaan herää, kannattaa pyytää asiantuntija käymään. Kohteeseen tutustuttuamme osaamme kertoa, mikä vaihtoehto juuri kyseiseen tilaan olisi se paras ratkaisu, kertoo toimitusjohtaja **Tero Alankoja**.

Oikean pinnoitteen valintaan vaikuttavat aina tilan ja sen käytön asetamat vaatimukset. Epoksi- ja akryylipinnoitteet kestävät molemmat hyvin kulutusta, mutta tiettyihin tilanteisiin ratkaisuksi sopii parhaiten polyuretaani.

Merkitystä on myös sillä, pitääkö lattiapinnoitteen hengittää. Finn Epoxin käyttämät läpihengittävät pinnoitteet eivät ole vielä kovin tunnettuja, mutta yleistyvät koko ajan. Pinnoite antaa materiaalille hengittää, joten kosteus ei aiheuta ongelmia. Turun Kaupunginteatteriin Finn Epox toimitti pinnoitteita, joiden tulee sekä hengittää että eristää askelääniä ja johtaa sähköä.

Toisinaan pintoja uudistetaan myös hiomalla, lakkaamalla tai maalamalla.

– Oikean pinnoitteen tai toimenpiteen valinta kannattaakin suosiolla

jättää ammattilaisille, Alankoja painottaa.

Lattiatöissä Finn Epox käyttää Tikkurilan ja BASF Oy:n hyväksi todettuja tuotteita.

Kestävää ja helppoa

Lattian pinnoitusta pohiessa ei tarvitse tyytyä vertailemaan harmaan eri sävyjä, sillä laaja väriskaala erilaisine variaatioineen tarjoaa kattavan valikoiman mahdollisuuksia. Uuden ilmeen ja kestäväen pinnan loihtiminen käy Finn Epoxin ammattilaisilta suhteellisen nopeasti.

– Urakka kestää kolme päivää ja neljäntenä päivänä tila on normaalisesti käytössä, vakuuttaa Alankoja.

Kuten taloyhtiön muissakin huoltotoimenpiteissä, myös lattiapinnan uudistamisessa kannattaa olla ajoissa liikenteessä.

– Toisinaan tulee vastaan tilanteita, joissa taloyhtiö on kiireessä tehnyt päätöksen jostakin lattiapinnoitteesta, ilman riittävää tietoa sen sopivuudesta käyttötarkoitukseen.

Alankoja muistuttaa myös lattian säännöllisestä huollosta ja puhdistuksesta.

– Toimitamme lattiapinnoitteen mukana huolto- ja pesuohjeet, joiden noudattaminen on enemmän kuin suositeltavaa. Samalla tavoin kuin auton säännöllinen pesu pitää pellit kunnossa, ei lattiahuoltoakaan tule unohtaa.

Finn Epox Oy 

Tero Alankoja: 044 558 7606
alankoja@finnepox.fi
Arto Ylitalo: 040 546 3008
ylitalo@finnepox.fi
www.facebook.com/finnepox
www.finnepox.fi



Nykyaikainen lukitusratkaisu vastaa taloyhtiön tarpeisiin

Moderni digitaalinen lukitusjärjestelmä voi ratkaista taloyhtiössä monta ongelmaa. Se tuo sujuvuutta taloyhtiön arkeen, parantaa turvallisuutta ja helpottaa samalla kiinteistön avainhallintaa.

Lukitusala on kokenut viime vuosina muutoksia, ja samalla myös lukitustarpeet ovat muuttuneet. Asuinkiinteistöihin onkin nykyisin saatavilla ratkaisuja, jotka sekä sujuvoittavat asukkaiden arkea että parantavat turvallisuutta.

Kotimainen iLOQ on onnistunut uudistamaan perinteisen mekaanisen lukituksen digitaalseksi kulkuoikeuksien hallinnaksi. Ratkaisut perustuvat yrityksen kehittämiin patentoituihin teknologioihin, jotka mahdollistavat elektronisen lukituksen ilman paristoja tai kaapeleita.

Innovaatioiden takana on yrityksen perustaja ja entinen toimitusjohtaja **MIKA PUKARI**. Lukitusalan konkari luopui vuosituhaten vaihteessa Oulussa sijaitsevasta lukkoliikkeestään ja lähti kehittämään uudentyyppistä ratkaisua.

– Hän oli nähnyt selkeän asiakastarpeen muuntuvalle lukitusratkaisulle, ja hänen mielestään sen piti olla paristoton, kertoo iLOQin myyntijohtaja **TONI PÄIVINEN**.

Ensimmäiset neljä vuotta menivät tuotekehityksessä, ja alusta pitäen toimintaa ohjasi tietämys siitä, mitä asiakkaat tarvitsisivat. Ei ole siis sattumaa, että yrityksellä on Suomessa jo jopa 1,5 miljoonaa tyytyväistä asiakasta. Etenkin asuinkiinteistöt ovat olleet Päivisen mukaan merkittävä osa-alue:

– Niissä on paljon lukkoja ja avainten käyttäjiä, joten avaintenkin määrä on suuri. On mahdollista, että avaimia katoaa ja jää palauttamatta.

Kasvukeskuksissa onkin jo tavallista, että taloyhtiöön asennetaan digitaalinen lukitus. Sillä saadaan vähennettyä häiriökäyttäytymistä ja ilkaltaa yhteisissä tiloissa, ja myös kulkua yhteiskäyttötiloihin on helpompi hallita.

– Koko toimintamme perustuu siihen, että kuuntelemme tarkasti markkinatarvetta ja pyrimme tuottamaan ratkaisuja, jotka asiakas kokee hyväksi. Se on kestävä kasvun perusta.

Digitaalinen lukitus helpottaa avainhallintaa

Etenkin suuremmissa taloyhtiöissä avainhallinta ja lukitusturvallisuus voivat olla haaste. Jos asukkaiden vaihtuvuus on suurta, avaimia helposti katoaa tai jää palauttamatta. Pahimmillaan avain taloyhtiön yhteisiin tiloihin on voinut päätyä väärin käsiin, jolloin asiattomillakin henkilöillä on pääsy rakennukseen.

Toni Päivinen kertoo, että jos käytössä on edelleen mekaaninen lukitusjärjestelmä, ongelmia voi aiheuttaa myös vanhentunut mallisuoja, jolloin avaimia voidaan kopioida holtittomasti.

– Digitaalisessa järjestelmässä avaimia ei voida kopioida. Lukot voidaan ohjelmoida, joten vain kadonnut avain tarvitsee uusia.

Myös taloyhtiöiden yhteisten tilojen, esimerkiksi talosaunan tai kuntosalin tehokas käyttö ja hallinta aiheuttavat usein vaivaa. iLOQ tarjoaa integrointikumppaneidensa kanssa keinoja ottaa tiloja helposti käyttöön eri varausjärjestelmien kautta.

– Asukas voi päättää mennä lenkin jälkeen saunaan, tekee saunatilaa varauksen mobiilisovelluksen kautta, ja lukitusjärjestelmä päästää hänet koodilla sisään varattuna aikana.

Kulunhallinta kuntoon remontin ajaksi

Päivinen muistuttaa myös lukitusturvallisuuden merkityksestä taloyhtiön suurten remonttien aikana.

Suuressa taloyhtiössä linjasaneeraus saattaa kestää parikin vuotta, jonka aikana kiinteistössä liikkuu kirjavia väkeä. Hän kehottaa vaihtamaan lukot iLOQille jo ennen remontin aloittamista, eikä vasta sen jälkeen. Uuden lukituksen asentaminen on vaivaton työ, jossa ei kestä kauaa.

– Kun lukitusjärjestelmä vaihdetaan jo ennen töiden aloittamista, uskaltaa tehdä avaimia työmiesten käyttöön, eikä taloyhtiössä tarvitse pitää ovia aina auki. Avainten kulkuoikeuksia voidaan myös helposti päivittää niin, että avaimella pääsee vain työaikana remontin alla oleviin tiloihin eikä koko kiinteistöön.



iLOQ

puh. 040 317 0232
toni.paivinen@iloq.com
www.iloq.com/fi

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 viihtyisenä ja vähentää materiaalien vesirasitusta.

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

Nanopinnoite suojaa ja nopeuttaa siivousta

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

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 vastuuika 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 injektioimalla, ja mikrobikasvustoiset tai muuten kuluneet laattasaumat voidaan vaihtaa ongelmalueelta uusiin. Silikonisaumojen vaihdot, tehokkaat puhdistukset ja suojapinnoitus tehdään myös useimmissa huoltotöissä.

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



Vevox Oy | Kristian Eriksson
050 576 5534 | kristian@vevox.fi
info@vevox.fi | www.vevox.fi
Y-tunnus 2700259-1

Palvelua kiinteistön parhaaksi

Ostaessaan asunnon ihminen tekee yhden elämänsä isoimmista ostoista. Niinpä ei ole yhdentekevää, miten tuota omaisuutta hoidetaan. Kiinteistöpalvelut Vehmas Oy tarjoaa kattavia kiinteistönhoitopalveluita Tampereen ja Kangasalan alueella. Vuonna 1995 perustetulla yrityksellä on pitkät perinteet ja halu hoitaa kiinteistöjä hyvin.

Kiinteistöpalvelut Vehmas hoitaa kiinteistönhoidon aina lumitöistä ja nurmikonleikkuusta isoihin remontteihin asti. Toimitusjohtaja **Mikko Frilander** pitääkin monipuolisuutta yrityksen ehdottomana vahvuutena.

– Lähtökohtana kaikelle toiminnallemme on pitää kokonaisvaltaisesti huolta ihmisten omaisuudesta, Frilander linjaa.

Kiinteistöjen kunnossapidosta pitää tätä nykyä huolen kuusi alan ammattilaista ja kattava kalusto. Erityisosaamista vaativiin tehtäviin voidaan aina lähettää ammattilainen paikalle.

– Timpurin hommia meillä hoitaa puuseppä, eli työn jälki on poikkeuksetta laadukasta. Putkimiehen saamme esimerkiksi putkivuodon yhteydessä paikalle nopeasti, Frilander tuumaa.

Pitkäaikaisten yhteistyökumppaneiden avulla Kiinteistöpalvelut Vehmas selviytyy haastavistakin tilanteista. Lisäksi isompia projekteja varten kaikki palvelut saa tilattua kätevästi yhdestä numerosta.

– Etenkin pitkäaikaisemmat asiakkaamme ovat tottuneet soittamaan suoraan meille, oli kyseessä sitten kylpyhuoneremontti tai aidan rakentaminen. Hoidamme urakan alusta loppuun eikä asiakkaan tarvitse tilailla erikseen tekijöitä eri työvaiheisiin.

Kun asiakassuhteet ovat pitkiä, taloyhtiö säästyy sekä ylimääräiseltä rahanmenolta että muulta mielipahalta.

– Asiakaspalveluhenkinen asenne on tarpeen, kun töitä tehdään ihmisten kodeissa tai niiden takapihoilla. Asukkaiden huomioiminen on helpompaa, kun kohteessa on käyty jo vuosien ajan ja nähty esimerkiksi vuodenaikojen vaikutukset.



Pitkät sopimukset ovat taloyhtiön etu

Kiinteistöpalvelut Vehmaksen toimintaan luottaa iso liuta pitkäaikaisia asiakkaita. Sopimukset rätätelöidään aina asiakkaan toiveiden ja hoidettavan kohteen mukaan.

– Olemme huolehtineet joistakin kiinteistöistä yli kymmenen vuotta. Siinä ajassa oppii tuntemaan kiinteistön todella hyvin ja ennakoimaan huoltotarpeita ennen ongelmien ilmaantumista.

Frilander korostaakin pitkien huoltosopimusten merkitystä kiinteistölle. Vuosien varrella kertynyt niin sanottu hiljainen tieto kun ei tallennu mihinkään järjestelmään.

– Mikäli huoltopalvelut kilpailutetaan joka vuosi ja vaihdetaan heti hieman halvemman tarjouksen ilmaantuessa, ei lopulta saavuteta säästöä. Uusi huoltoyhtiö ei tunne kiinteistöä, eli aina ehtii kuluja hetki ennen kuin huoltotoimenpiteet pyörivät taas normaalisti, Frilander muistuttaa.



Kiinteistöpalvelu Vehmas Oy
Mikko Frilander
p. 040 501 6841
vehmas@kpvehmas.fi
www.kpvehmas.fi

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 vika-päivystys 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 puheyhteys hälytyspalveluun, ja hälytysjärjestelmän virkaa saattaa toimittaa vain porraskäytävässä soiva kello. Esteettömyyskään ei toteudu, jos hississä on vanhat, raskaat kääntöovet. 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 kun-

totutkimus auttaa selvittämään laitteen korjaustarpeet ja niiden ajan- kohdan.

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

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.

ta olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksiin sekä 45 prosentin 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 hanketukikartoituksen.

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 muutostöiden yhteydessä.

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

Paranna esteettömyyttä ja edistä turvallisuutta

Asumismukavuus ja turvallisuus ovat parantuneet monissa asiakas-kohteissamme 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 asukkailla automaattisesti, hissi odottaa valmiina alhaalla ja vieras voi päästää sisään älypuhelimella. Koska uusiin hisseihin oli tulossa automaattiovet, niin myös ulko-ovien esteettömyys kannatti hoitaa kuntoon. Samalla taloyhtiö saattoi hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n esteettömyysavustusta.

Tukea ja apua saatavilla

Jos hissien hankinta omaan taloyhtiöön alkaa kiinnostamaan, asia kannattaa nostaa esille yhtiökokouksessa tai ottaa puheeksi hallituksen kanssa. ARA:ltä on saatavissa jopa 45 prosenttia esteettömyysavustusta.



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

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-pirkanmaa2020



LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



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!



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

fysioline
live well.



**"Etähallinnan
ansiosta hukatun
avaimen
kulkuoikeudet
asuntoon ja
yhteistiloihin
saadaan välittömästi
poistettua"**

Benjamin Mård, projektipäällikkö

Nordic Rakennus Oy
Skatagardenin asuinkortteli, Pietarsaari

ABLOY® PULSE

**Huoleton asumismukavuutta
yhdellä avaimella.**

Digitaalinen PULSE-lukitusjärjestelmä on huoleton tulevaisuuden valinta. Sen ansiosta kuljet asuntoosi, yhteistiloihin ja vaikkapa riippulukolla suojattuun varastoosi yhdellä avaimella. Avainten kulkuoikeuksia hallinnoidaan suojatun pilvipalvelun kautta, joten esimerkiksi kadonnut avain on helppo kuolettaa heti etänä.

Lue lisää: abloy.fi/pulse

