



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIJULKAISU 2020
VARSINAIS-SUOMI

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT VARSINAIS-SUOMI 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, Tiina Raatikainen

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

Taitto ja graafinen suunnittelu

Media Potentia Oy

Printall AS 2020

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

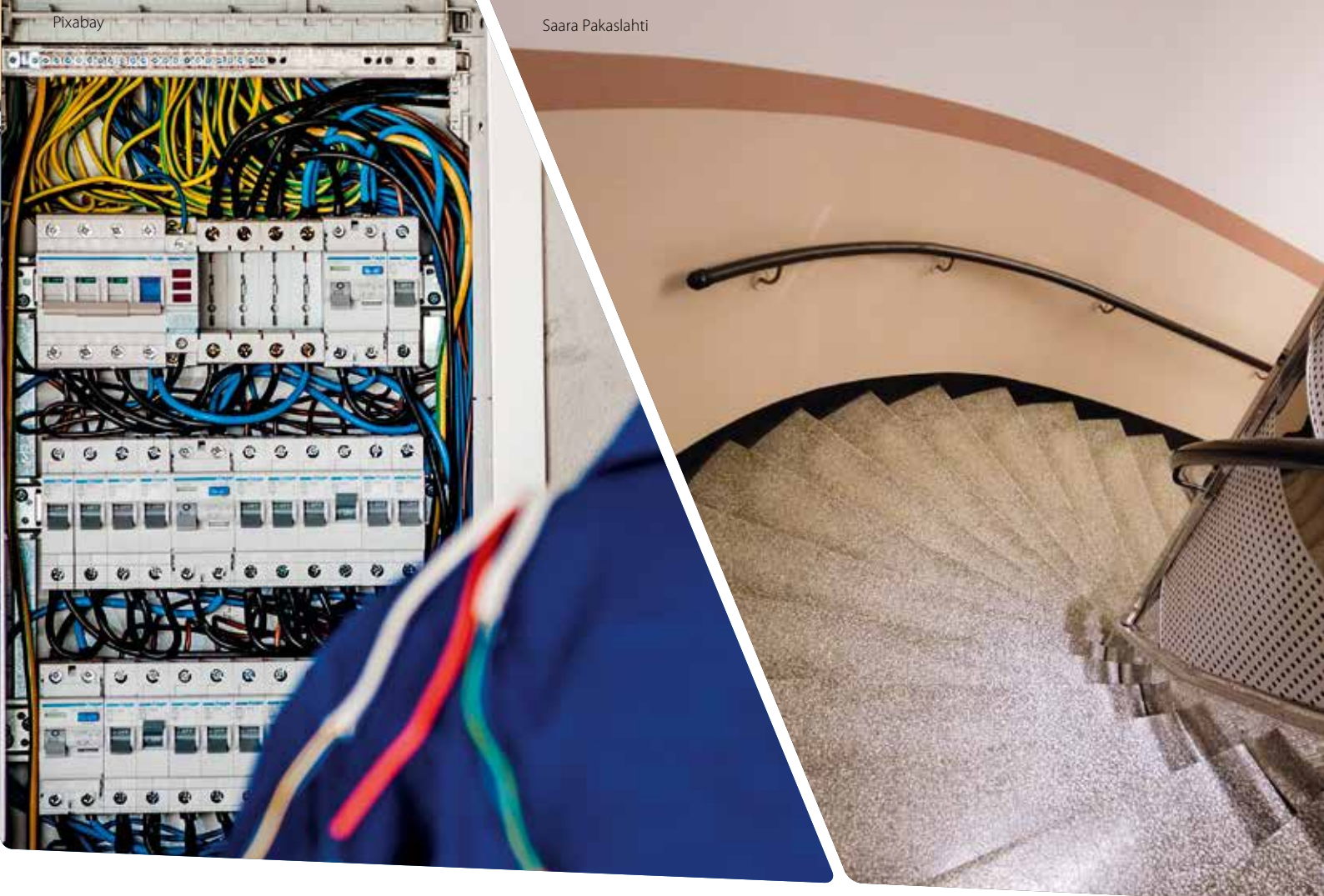
Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

1	KIINTEISTÖRATKAISUT VUODELLE 2020 Päätoimittaja Petri Kaukonen
5	PIHA & RAKENNUSHANKKEET
6	Aurinkosähköä koko taloyhtiölle asukkaineen
9	Pihan perusparantaminen nostaa kiinteistön arvoa
14	ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA
15	Parvekevaurio voi edetä vaivihkaa rakenteissa
18	Julkisivut ovat uuden haasteen edessä sään ääri-ilmiöiden yleistyessä
22	Sitowise – Rakenteiden oikea korjaustarve selviää vain tutkimalla

**24****LVI & ENERGIA**

25

Putket pihalle, kaapelit koteloon – talotekniikkaa sisältä ulos

39

Sähköremontilla nykyaikaa ja turvallisuutta

32

Lassila & Tikanoja Oy – Viemäreiden pesu on ongelmien ennaltaehkäisyä

33**PALVELUT & ASUMINEN**

34

Kierrätystavoitteet antavat aiheen miettiä jätehuollon toteutusta uusiksi

37

Avainkuri on lukitusturvallisuuden kulmakivi

40

Sisääntulo sekä rappukäytävä edustuskuntoon ja hissi taloon

46

Sicutech Oy – Paina kaukosäätimestä ja anna Nicen hoitaa loput

47

Finn Epox Oy – Katseen ja kulkemisen kestäviä lattioita

48

Kiinteistöpalvelu Karlssonit Ay – Ihmisläheistä ja laadukasta siivouspalvelua



LA-KATTOHUOLTO.FI

LA KATTOHUOLTO

Luotettava, valtakunnallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

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

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



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 yhteisvoimaiden 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 asukkailla -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 asukkailla 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. »

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 mittaustiedot asukkaiden sähkömyyntiyhtiöille laskutusta varten, kuten nykyäänkin.

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

Energia-yhteisöt mahdollistava lainsäädäntö on tulossa

Vihreää valoa taloyhtiöiden yhteisvoimaloille on silti näkyvässä, 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 toteutusvaihtoehtot 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 hyvityslaskentapalveluja 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 sähkönmittaustieto 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 näköpiirissä 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 haakee 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.



Green Energy Finland Oy

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 mitoittamista omassa taloyhtiössä täytyy arvioida tarkasti. Aurinkosähkövoimalan 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 kovi- ja pehmeiden pintamateriaalien ja viheralueiden käyttäminen yhdessä tuo pihaan eloisuutta ja viihtyisyyttä sekä auttaa esimerkiksi hulevesien hallinnassa, niin ettei kaiken tarvitse valua viemäreihin. 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 asumisen 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. »

KOKONAISVALTAINEN PIHAURAKOINTI TALOYHTIÖILLE JA KOTITALOUKSILLE!



MYynti, ASENNUS-, JA KULJETUSPALVELU

- Kaikki laattamallit
- Pihakivet
- Muuri- ja reunakivet
- Multa
- Kuorike
- Sepelit ja hiekat
- Liuskekivet
- Seulanpääkivet
- Graniittiset nupu- ja noppakivet

TURUN REUNAKIVI- JA LAATTA-ASENNUS OY



010 2020 280 (myynti)

010 2020 281 (urakointi)

Jousitie 1,

20760 Piispanristi

www.turunreunakivi.fi

– 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-osakeyhtiöt eri puolilla Suomea ovat näinä aikoina linjasaneerausten piirissä.

– Piha menee putkiremontin yhteydessä muutenkin mallin 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 kasvivalinnat ovat loppupään asioita.

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

- Asfaltointi
- Maisema- ja viherrakentaminen
- Laatoitukset
- Maanrakennus
- Viemäröintityöt



**Tilaa
ilmainen
arviointi-
käynti!**

ASFALTTI | TIIMI

Kari-Pekka Oksa | 040 072 7353
karpe@asfalttitiimi.fi

Mika Seppälä | 040 591 1645
mika@asfalttitiimi.fi

www.asfalttitiimi.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.



Anders Portman / Helsingin kaupunki

– Siitä välistä jos miettii, niin voi olla esimerkiksi kuntoilupisteitä. 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 uudentyyppistä ammatitaitoa. Pihaan pitää laittaa sopivassa suhteessa pienempiä ja suurempia maanpeitekasveja, pensasryhmiä ja perennaistutuksia.

– 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 käytäisin itse huomattavasti enemmän kasvillisuutta. Niissä ratkaisuissa 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 töröttäjiä”, 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 tekemä pihasuunnitelma maksaa?

– Viheraluerakentajat ry:n laskelmissa esimerkiksi pienen leikkipaikan suunnitteluttaminen maksaa noin 1 500 euroa, ja noin 4 500 neliömetrin kokoinen taloyhtiöpihan täydellisen piharemon-

tin suunnitteluttaminen noin 4 500 euroa. Hinta vaihtelee kuitenkin aina kohteen koon ja tilaajan tarpeiden mukaan.

Hannonen 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 laitetaisiin piha täyteen laitteita ja vehkeitä.

Mitä piharemontti maksaa?

Piharemontin kustannukset ovat aina tapauskohtaisia.

– Piha voi olla joku korttelipiha kantakaupungissa, johon pääsee 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. ■

Antti Pulkkinen / Helsingin kaupunki



Antti Pulkkinen / Helsingin kaupunki



Pieni koristepuu
 Graniittikivirajus
 Hätäntymäpaikka
 Käynnös
 Laita-alla
 Kivi-laatat
 Portaat
 Vesilähde
 Luonnonkivimuri
 Oikeus
 Aulavälähdys
 Puutarha
 Keskikönnös
 Laita-alla
 Puutarha
 Keskikönnös
 Laita-alla
 Puutarha

58 900,-	
Pinnat	
Lusikkiveys	800,00
Puupatio	6 900,00
Sepelli	180,00
Pinnat yhteensä	7 480,00
Muut	
Behonikkivuoli	3 400,00
Lusikkivuoli	4 400,00
Vieräpöytä	6 800,00
Muut yhteensä	14 600,00
Renkainkivet ja rajaukset	
Renkainkivet	1 400,00
Renkainkivet ja rajaukset yhteensä	1 480,00
Portaat	
Lusikkiveiporaat	600,00
Puuporaat	800,00
Portaat yhteensä	1 400,00
Vesioike	700,00
Kaaviiluus	
Sitounus	500,00
Karvit	2 800,00
Kaaviiluus yhteensä	3 300,00
Katteen	
Sekapöytälaite	500,00
Koristeikkolaite	400,00
Katteen yhteensä	9 000,00
Perustamistyöt	
Kivetyöt, murte, esteet, kanvialusta	9 800,00
Poreallas	8 000,00
Rakennelmat	
Laito-aita	5 200,00
Kaitehu keuhkeitts	6 000,00
Rakennelmat yhteensä	11 200,00
Yhteensä	58 900,00
Pihan pinta-ala 230 m2	
Rakentamiskustannukset 235,60 e/m2	

KIINTEISTÖRATKAISUT | VARSINAIS-SUOMI 2020

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 vuonna 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 parveketorneja. Monille tuttuja ovat esimerkiksi 1970-luvun kerrostaloissa tyyppilliset parvekkeet betonilaattoineen, pieliseinineen ja betonisine kai-teineen.

– 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 vedeneristävää 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 iäkäännyä ja tulla elinkaarensa päähän, mitä ei suoraan näe silmin.

TEETÄ LASITUS

PARVEKKEELLE, TERASSILLE, kaiteet, peililiukuovet, kaiderungot, terrassirungot, välitilalasitukset, ym.



Salon Parveke- ja Terrassilasitus Oy

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

Mittaus/tarjous VELOITUKSETTA!

5 vuoden toimintatakuu!

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



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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

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 voidaankin 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 siten 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 ylipäättään 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 irtorostot, 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 lisäksi 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 huoltovastuulle.

Köliö kertoo, että parvekkeiden lasittamista ainakin suositellaan, mutta on tuki aina taloyhtiön oma päätös, miten sen suhteen toimitaan. Hän huomauttaa, että vaikka osa parvekkeista olisikin jo vanhastaan lasitettu, jos lasitukset päätetään uusia kootusti parveke-remontin yhteydessä, osakkaat saavat vaihdossa 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 asteisia, 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, ainoksi vaihtoehdoksi voi jäädä parvekkeiden uusiminen. Se on korjausvaihtoehdoista luonnollisesti järein ja myös kallein toteutusta.

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

Kantavissa osissa, etenkin pieliseissä, 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.

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 pieliseinä 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.

Kaide uusitaan tavallisesti entistä kevytrakenteisemmiksi, olipa uusi kaide sitten lasitettu tai umpinainen. Näin myös näkymä parvekkeelta saadaan aiempaa esteettömämmäksi.

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

– Se voidaan toteuttaa ehkä jopa kevyimmällä haitalla asukkaille. Jos korjataan pelkkiä parvekkeita, koko rakennus ei vaadi sääsuoja, 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. ■



Parvekejulkisivuremontti vanhaa säilyttäen tai uutta luoden

Lumon parvekejulkisivujärjestelmä säilyttää arkkitehtonisesti ilmeen tai uudistaa vanhan talon ilmeen kokonaan päivittäen samalla ahtaat, vanhat parvekkeet nykyisiä asumisvaatimuksia vastaaviksi. Julkisivuremontti nostaa talon arvoa ja pidentää sen käyttöikää. Parvekelasitus myös suojaa rakenteita ja säästää energiaa. Lumonin parvekekunnostus tehdään aina asukkaiden ehdoilla ja talon tyyliä kunnioittaen.

020 7403 200

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

Parempia koteja | www.lumon.fi





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 kestämään erilaisia olosuhteita 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.

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

Sade tulee piiskaamaan taloyhtiöiden seiniä tulevaisuudessa myös talvella. Kokonaissademäärän kasvaessa seinät joutuvat kestämään 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.

– Ensimmäiseksi 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, alenevat seuraavien tutkimusten hinnat, sillä tulevaisuudessa kartoituksissa voidaan hyödyntää aikaisempia raportteja. Kuntotutkimukseen sisältyvät laboratoriokeet, joiden avulla selviävät materiaalien vaurioiden asteet ja syyt.

Pakkala huomauttaa, että kuntoarviota ja kuntotutkimusta ei aina osata erottaa toisistaan. Siksi moni päättää valitsee hinnaltaan edullisemman kuntoarvion, joka on kuitenkin pelkästään silmästä 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 arimasta päästä, sitä täytyy huoltaa usein.

– Betonia on pidetty kestäväenä materiaalina, mutta 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuilla betonitaloilla ei ole esimerkiksi vaa-dittu pakkasenkestävyyttä. Teräkset eivät ole niin syvällä suo-jassa 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 odotettavissa 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 kui-

»

• Kuntotutkimus • Suunnittelu • Valvonta



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

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

Julkisivupesut, konepesut, öljysäiliöiden pesut, kivaimutyöt ja graffitien poistot, kaivojen puhdistus...



Länsi-Suomen Pesu- ja Imutö Oy

Rauman Tankkihuolto

(02) 435 4700, 044 700 2972

(02) 8232 711, 044 7002971 044 700 2970

myynti@pesujaimu.com

timo.roos@raumantankkihuolto.com

jorma.rantala@raumantankkihuolto.com

helenarantala@raumantankkihuolto.com

www.pesujaimu.com

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

RUSKON SAUMAUS OY

JULKISIVUJEN SAUMAUKSET JA KORJAUKSET

Turun alueen vanhin saumausalain erikoisliike. Vuodesta 1977.

Stenlundintie 4, 21290 Rusko
0400 788959



PYYDÄ TARJOUS NYT!

- ◆ KATTOREMONTIT
/ VESIKATTOREMONTIT
- ◆ TIILI- JA PELTIKATTEET
- ◆ KATTOTURVATUOTTEET
- ◆ SADEVESIJÄRJESTELMÄT
/ RÄNNIT JA SYÖKSYT

02-733 44 55

avainkate@avainrakennus.fi
www.avainrakennus.fi
Mäenalan tie 752
24260 Salo

KATTO- JA JULKISIVUREMONTIT

- Alan parhaat materiaalit • Ammattimiehet asentajina
- Myös pellin vaihdot • Kaikki kuntoon laadukkaasti ja kerralla

PAIKALLINEN KATTOASIAINTUNTIJASI

Juha Honkaniemi • 044 230 6489
juha.honkaniemi@jokeripelti.fi

Lasse Lilja • 040 9382 553
lasse.lilja@jokeripelti.fi



tenkin 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 veloo 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 rappauksen, levyjen ja tiilien lisäksi on saatavilla muovipohjaisia levyjä. Pakkalan mukaan niiden hengittävydestä 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 rakennosien 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.

Katto remontin tarve samaan puntariin

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

Katto remontissa voi säästää, kun se tehdään yhtä aikaa julkisivuremontin kanssa. Remonttisuunnitelu 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 katto remontin 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 tehtäväänsä 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 uskotu. Taloyhtiöissä harmistuneet katseet kohdistuvat isännöitsijään ja hallitukseen.

Huoltoa varten Kattoliitto on tehnyt uusille katoille huoltokirjan, jonka avulla kiinteistöjen ylläpidosta vastaavat henkilöt voivat teettää asianmukaisen tarkastus-huollon 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.

Kaikentyyppisille katoille kertyy oksia, lehtiä ja ros-kia, jotka kannattaa poistaa ylös kiipeämisten yhteydessä.

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

Lähde: Kattoliitto

**Bitumiset
vedeneristystyöt
ammattitaidolla suorittaa**



**Suomen
Kattomestarit Oy**

Pionikuja 5, 20320 Turku
Puh. 040 769 0882
E-mail: kimmo.harjunen@skame.fi
www.skame.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

**VS:n RAPPAUS JA
MAALAUUS OY**

**Julkisivusaneeraukset
yli 30 vuoden kokemuksella.**

vs-rappaus.fi

Rakenteiden oikea korjaus- tarve selviää vain tutkimalla – ja ne korjataan huolellisesti suunnittelemalla

Luotettaviin tutkimuksiin perustuva tieto on valtaa taloyhtiön korjaushankkeissa, kuten ulkovaippaan ja sisäilmaan liittyvissä saneerauksissa. Sitowise Oy auttaa taloyhtiötä sen kaikissa korjaushankkeiden vaiheissa aina kuntotutkimuksista korjaussuunnitteluun.

Tuskin kukaan taloyhtiöpäättäjä tietoisesti haluaa valita kiinteistölleen sellaista korjaustapaa, joka on kyllä edullinen, mutta paljastuu riittämättömäksi.

– Tällaisista tilanteista on karmeita esimerkkejä. Parvekkeille on esimerkiksi teetetty huoltomaalaus ilman kuntotutkimusta, koska näin on arvioitu saatavan säästöä. Jonkin ajan kuluttua parvekebetonit ovat sitten alkaneet rikkoutua, kertoo **JIMMY SOBOTT**, korjausrakentamisen palvelujen toimialajohtaja Sitowise Oy:stä.

Kuntotutkimusten tarve yhdistää kaikkia kiinteistöjä. Myös uuden-
karheiden tai hiljattain korjattujen rakenteiden kuntoa kannattaa tutkia ammattilaisen avulla ajoittain.

– Kun rakenteiden ei edes anneta mennä huonoon kuntoon, kiinteistölle saadaan huomattavasti lisää elinkaarta.

Mitä silmät ei näe, sen kuntotutkija selvittää

Erilaisten kuntotutkimusten ja tarkastusten lisäksi Sitowise Oy palvelee taloyhtiöitä korjaushankkeiden suunnittelu-, projekti- ja rakennuttamis- ja valvontatehtävissä.

Sitowise suunnittelee rakenteiden korjaustoimet aina pätevien kuntotutkimusten avulla. Muun muassa betonirakenteiden osalta tämä onkin ainoa oikea toimintatapa.

– Esimerkiksi julkisivu- ja parvekerakenteissa vaurioituminen alkaa aina vaivihkaa betonin sisältä. Silloin, jos vaurion erottaa silmin, se on jo tosi pitkällä, ja korjaukset saattavat tulla todella kalliiksi.

Jimmy Sobott korostaa, että huolelliset tutkimukset ovat kaiken A ja O myös taloyhtiön sisäilmaongelmissa.

– Jotta ongelmien syy löydetään, ei kannata tutkia ilmaa, vaan nimenomaan talon rakenteita ja ilmanvaihtoa. Niiden tutkiminen on toki kustannuksiltaan kalliimpaa, mutta se on aina oikea tie toimivaan lopputulokseen.

Ulkovaipan kunto kannattaa tutkia

Jos esimerkiksi taloyhtiön ulkovaipan – katon, ulkoseinän tai parvekkeiden – kunto mietityttää, rakenteiden kunto kannattaa selvittää.

– Etenkin kattojen kunto ja vedenpoisto on hyvä selvittää ennen kevätsateita. Jos kevästä tulee sateinen ja vedenpoistojärjestelmät ovat tukossa, kiinteistöön voi tulla isompia vesivahinkoja.

Mikäli ulkovaipan rakenteet ovat alkuperäisiä tai vaikkapa vuosikymmen sitten korjattuja, Sobott kannustaa tekemään kuntotutkimuksen nyt.

– Jos tutkimuksen perusteella ilmenee tarvetta, laajemmat korjaukset ehditään suunnitella ja kilpailuttaa kevään aikana. Suunnittelu voi ottaa aikaa useita kuukausia, varsinkin jos tarvitaan rakennuslupa. Kun suunnittelu ja kilpailutus tehdään ajan kanssa ja riittävän ajoissa, saadaan hyviä tarjouksia, ja urakka voidaan toteuttaa jo seuraavana kesänä.

Palvelut kiinteistön koko elinkaaren ajalle

Sitowise on Suomen suurimpia rakennusalan suunnittelu- ja konsultointitoimistoja. Sen palveluksessa työskentelee yhteensä noin 1 700 asiantuntijaa.

– Meiltä löytyy osaamista muun muassa rakennusterveysasiantuntijoista, arkkitehteistä, palokonsulteista ja akustikoista lähtien. Saman katon alta taloyhtiö saa kaikki tarvitsemansa palvelut kiinteistön koko elinkaaren ajalle.

Varsinais-Suomessa Sitowisen palveluksessa on noin 140 ihmistä. Vaikka yritys on suuri, kaiken kokoiset hankkeet ovat sille yhtä tärkeitä.

– Meitä kiinnostavat taloyhtiön kaikki projektit yksittäisen jätekatoksen huoltomaalauksesta monialaisiin peruskorjaushankkeisiin ja haastaviin sisäilmakorjauksiin. Jokaiseen pyrimme löytämään parhaat tekijät, sanoo Sobott.



SITOWISE

www.sitowise.com

Sami Nyström
Ryhmäpäällikkö,
tutkimus ja tarkastus
044 720 3562
sami.nystrom@sitowise.com

LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2020



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?

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 saneerausikänsä. 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.

Käsillä oleva korjausvelka yhdistettynä tuleviin korjauksiin saa etsi-

mään 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 asunot 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 asukkaille, purkutyön vähentyminen sekä mahdollisuus käyttää isompia tehtaalla valmistettuja kokonaisuuksia. Riskinä voi olla lyhytnä-

»



Putkiremontista huomattava energiansäästö ja terveellinen sisäilma!



Pilasterin modulaarinen talotekniikkajärjestelmä

- Terveellinen ja puhdas sisäilma
- 76% säästö vuotuisen energiakulutukseen
- 90% pienempi hiilijalanjälki
- Nopeampi remontti

pilaster.fi



viemärien avaukset
viemärien pesut
viemärien kuvaukset
salaojalinjojen pesut ja kuvaukset



**SUOMEN
KAIVOSANEERAUS**
P. 044 0919 118
marko@suomenkaivosaneeraus.fi
www.suomenkaivosaneeraus.fi

köinen ajattelu, jos halutaan päästä liian helpolla, puntaroi Talotekninen 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 käytetty 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 selkeästi vaihtoehto. On sinänsä ihan sama, tehdäänkö remontti talon ulko- vai 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 suojeluihin 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 kovallakin pakkasilla. Kaikissa elementeissä on etävalvontaan liitetty lämpötilan mittausta 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. Voitaisiin 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. Hankausta voi tulla myös arkkitehtien tai kaavaviranomaisten kanssa, sanoo Salo.



Talon ulkoseinustalla oleva talotekniikkahormi on helppo huoltaa.

Asia on tuttu Pilasterin Kantolallekin.

– Esimerkiksi Lahden vuokratilat haluavat 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 vanhoihinkin taloihin –, kun se voisi olla kohteessa muuten aika mahdotonkin tehtävä, puntoi Könkö. ■

ASBESTIKARTOITUKSET ASBESTI JÄLKIMITTAUKSET ASBESTIPURKUTYÖT



**TURUN
ASBESTITEKNIikka OY**

040 528 1253

*Soita ja
kysy lisää!*

turunasbestiteknikka@gmail.com

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





SAARISTON KAIVONPORAUS

MAALÄMMÖSTÄ KESTÄVÄÄ JA KUSTANNUSTEHOKASTA ENERGIAA

KUSTANNUSTEHOKKAAT, TOIMINTAVARMAT JA HIILIJALANJÄLKEÄ
PIENENTÄVÄT ENERGIARATKAISUT RIVI- JA KERROSTALOIHIN.

TALOUDELLINEN JA RIIPPUMATON RATKAISU

Ennakoitavat energiakustannukset, säästää
ensimmäisestä päivästä lähtien ja riippumattomuus
kaukolämmön tai öljyn hinnasta.

VIHREÄ VALINTA

Maalämpö hyödyntää luonnon omaa energiaa.
Näin kiinteistön hiilijalanjälki pienenee.

HUOLETTOMUUS JA JOUSTAVUUS

Huoleton ylläpitää ja yhdistää joustavasti esim.
kaukolämpöön ja aurinkoenergiaan. Lämmityksen
lisäksi hoituu koko kiinteistön viilennys.

KAIKKI YHDESTÄ TALOSTA

Me Saariston Kaivonporauksella huolehdimme koko
palveluketjusta itse. Oma kalusto ja asiantunteva
henkilökunta vastaavat projektisi onnistumisesta.



LÄMPÖPUMPUT

*Saariston Kaivonporaus
on kokonaisvaltaisesti ja
ainutlaatuisesti palveleva
energiatalo, jo lähes 50
vuoden kokemuksella.*

OTA YHTEYTTÄ, NIIN JUTELLAAN LISÄÄ:

KAIVONPORAUS.COM

info@kaivonporaus.com | 040 060 5113

VESIVAHINKO?

Ei hätää apu on lähellä 24/7

Vahinkopäivystys 24h

☎ 02 244 4060

www.vskiinteistokuivaus.fi

Kosteuskartoitukset

alk. 280€

Asbestikartoitukset

alk. 159€

(ei sisällä laboratorioanalyysijä)

Varsinais-Suomen
🏠 KIINTEISTÖKUIVAUS

- AUKTORISOITU VAHINKOALAN URAKOITSIJA -

**Asbestikartoitukset | Kosteuskartoitukset | Kuivaukset
Homesaneeraukset | Korjausrakennustyöt | Hajunpoistot**



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 nopeutuvine teleliikenneyhteyksineen vaatii omalla laillaan pysymistä ajan hermolla. Monet taloyhtiöt ovat myös teettäneet aurinkosähköjärjestelmiä kiinteistöihinsä, mikä edellyttää uusia sähköliitäntöjä. Sähköremontti tehdään nykyään usein myös siitä syystä, että teleliikennelain säädökset velvoittavat taloyhtiötä siihen.

»



SÄHKÖ-LOISTO

- Sähköautojen latausasemakartoitukset
- Taloyhtiön sähkökuntoarvio
- Määräaikaistarkastukset viranomaismääräysten mukaisesti
- Taloyhtiön sähkösaneerausten suunnittelu ja valvonta

Ota yhteyttä!

Jari Nurmi ☎ 0400 719 352
jari.nurmi@sahko-loisto.fi

- » Rakennussähkösuunnittelijan pätevyys
- » Sähkölaitteiston kuntotutkijan pätevyys
- » Valtuutettu tarkastaja

www.sahko-loisto.fi

KAIKKI ILMANVAIHDON SANEERAUSTYÖT ESIM. LINJASANEERAUSTEN YHTEYDESSÄ

YLI 20 VUODEN KOKEMUKSELLA JA AMMATTITÄIDOLLÄ!

ILMANVAIHDON KARTOITUKSET

- Tutkimus, videokuvaus, digitaalinen raportointi, piippukartat ja tasokuvat

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄN HUOLTO/ KUNNOSTUKSET

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



Hormisto KESKUS

Puh. 020 730 4030 www.hormistokeskus.fi

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 kaapeloinnit samalla kerralla, Tiainen ohjeistaa.

Turvallisuusvaatimukset sähköasennusten perustana

Sähköpuolella remontti on usein tarveharkintainen. Kaikki riipuu 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.

Turvallisuus käsitys 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 poistuessa, 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 vaihtoehdoista, 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. Halvimmassa on usein tingitty jostain tärkeästä ja kalleimmassa voidaan laskuttaa ylimääristä. Tästä ei toki ole olemassa absoluuttista tietoa, mutta käytännössä tilanne on usein näin, neuvoo 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 tekävä 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.

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

Pixabay



Esa Tiainen ei kannusta osakkaita sooloiluun sähköurakoissa, jollei siihen ole hyvä syy. Ainakin jos omassa asunnossa päättää tehdä jotain, on aina kysyttävä lupa hallitukselta, ja tehdyistä töistä on esitettävä asennustodistukset. Huoneistokohtaiset sähköistysten 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 selvitetävää mittaamalla. Moni haluaa käyttää nopeaa nettitelevisiota tai montaa nettiin liitettyä laitetta yhtä aikaa, jolloin voi olla, ettei olemassa oleva yhteys riitä. Lisäksi osa ihmisistä tekee töitä kotona 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 säätämällä 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 tarkkailua 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 investoinnista saadaan haluttu hyöty.

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

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 päivävaudilla. 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
Wellenius Juha
myyntipäällikkö
juha.wellenius@lassila-tikanoja.fi
+358503857044





PALVELUT JA ASUMINEN



Teksti: Mari Pihlajaniemi

JÄTEDIREKTIIVI KANNUSTAA KIERRÄTYKSEEN

Yhdyskuntajätteen uudet kierrätystavoitteet antavat aihetta 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 tulevina vuosina – 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, metallia ja muovia.

– Yhteistä näille kaikille jättejakeille 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 hakussa.

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 välätelty painopisteisen jätemaksujärjestelmän käyttöönottoa, jätteenpolton verottamista sekä hyötyjätteiden lajittelulle asetettavien velvoite-eräjen 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.



Lajitteluvaatimuksien muuttuessa

Molok mukautuu



Sopii
pieniin ja
isoihin
taloyhtiöihin

7
jätelajia
pieneen
tilaan

60 % säiliöistä
maan alla

UUTUUS
Paloturvallinen
MolokDomino-
järjestelmä

**Alueesi asiantuntija auttaa sinua
jätehuoltoon liittyvissä asioissa:**

Heikki Seitsonen, Aluepäällikkö / Varsinais-Suomi
044 290 0205, heikki.seitsonen@molok.com

MOLOK®
www.molok.fi



Uudet tavoitteet lisännevät jätehuoltokustannuksia

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

– Lyhyellä aikavälillä tämä tarkoittanee 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 erilliskeräyksen lisäämisellä voidaan vähentää sekajäteastioiden määrää tai harventaa astioiden tyhjennysväliä.

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

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

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

– 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 kiinteistöillä syntyvän jätteen määrää ja sen koostumusta. Saatua tuloksia voisi vertailla jätehuollon nykyiseen toteutukseen ja tavoitteisiin.

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

Hän huomauttaa, että usein erilliskeräyksen 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 tiukentuviin kierrätystavoitteisiin pääsemisessä, joten taloyhtiöiden kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti näihin jätelajeisiin.

Ylä-Mella toteaa, että halutessaan taloyhtiöt voivat selvittää etukäteen myös vapaaehtoisen erilliskeräyksen kannattavuutta esimerkiksi muovipakkausten kohdalta. Hän kehottaa pohtimaan myös vaihtoehtoisia kiinteistö- tai asuntokohtaisia keräyskäytäntöjä, muun muassa monilokerokeräystä ja tuotjavastuunalaisten hyötyjätteen 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 jätteen 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 asuntokohtaisten jätteastioiden uusintaan, jotta kaikissa keittiöissä olisi riittävästi tilaa ja astioita kaikille erilliskerättäville jätelajeille. ■



Teksti: Mari Pihlajaniemi

AVAINKURI ON LUKITUSTURVALLI- SUUDEN 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 säilyttä-

sikään 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, rakorautoilla, ovisilmällä tai varmuusketjulla. Lisäksi SPEK kehottaa suojaamaan myös alhaalla olevat ikkunat.

Myös Laurea-ammattikorkeakoulun lehtori **Kaci Bourdache** tote-

»

aa lukitusturvallisuuden sisältävän muutakin kuin taloyhtiön ulko-oven.

– Lukitusturvallisuus kattaa ovet ja kaikki muut räppänät teknisiä tiloja unohtamatta, ja miten niiden lukitukset hoidetaan, hän muotoilee. Olennaista on esimerkiksi se, onko lukoissa murtosuojaus ja minkälaisista avainta käytetään.

Bourdache lisää vakuutusyhtiöillään 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 suosittellee, ettei yleisissä tiloissa olevissa kellari- ja viintivarastoissa säilytetä arvotavaroita, jotka houkuttaisivat tihutöihin.

Avainhallinta jää usein huomioimatta

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

– Oikeastaan ensin kannattaa miettiä kokonaisuutena, kuinka helpo 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 ylipäättään 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 kopiosuojauksen 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 ilkeiden 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 ilkeä, sen jäljille on vaikeaa päästä.

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

Bourdache mainitsee elektromekaanisen lukitusjärjestelmän hyödyksi muun muassa sen, että kadonnut avain on helppo poistaa käytöstä. Tarvittaessa avainten käytöstä saadaan myös raportointia. Sitä ei tuki 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.

Nykykaikaisissa 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 porrassivousta varten siistijälle on helppo antaa avain, jolla tämä pääsee tarvittuihin tiloihin.

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

Eryteisesti 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 avainsäiliötä 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 perehdyttämisen. 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 kiinteistöön on päästy.

– Älä siis koskaan laita kotiosoitetta ja numeroa avainnippuun, Bourdache painottaa. Mikäli tunnuksettomat avaimet katoavat, ne ovat väärin käsiin 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 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 hidasta, kun puhutaan lukituksen vaihtamisesta uuteen, hän kertoo. Tavallisesti kukaan ei syöksä innolla hankkimaan uutta järjestelmää, vaan kyseessä on vuosikymmenten mittaan tapahtuva kehitys.

Tekniikan kehittyminen on kuitenkin tehnyt lukitusratkaisuista 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. ■



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

Benjamin Mård, projektipäällikkö

Nordic Rakennus Oy
Skatagardenin asuinkortteli, Pietarsaari

ABLOY® PULSE

Huoletonta 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





Teksti: Saara Pakaslahti

RAPPUKÄYTÄVÄ RAIKKAAMMAKSI JA SISÄÄNTULO SIISTIMMÄKSI

Taloyhtiön sisääntulosta ja porraskäytävästä voi monilla keinoilla jalostaa kauniin ja kutsuvan. Kyseisten tilojen korjaussuunnittelussa ja saneeraamisessa kannattaa estetiikan 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 sovelu juuri samanlainen puhtaanapito. Puhtaanapidosta vastaava taho saattaakin 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 kulkeutumista pidemmälle taloyhtiöön sekä huoneistoihin.

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

- Se huollon verran parempi -



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

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

- » Kiinteistönhuolto
- » Konetyöt
- » Siivoustyöt
- » Vihertyöt
- » Remontit
- » Otsoinnit

**24 h päivystys
p. 02 6519 6600**

Pyydä tarjous!



**DOMINO
KIINTEISTÖPALVELUT OY**

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




PÄIVYSTYS 24 h/vrk • puh. 044 2420 366

**Kiinteistöhoidon ja
rakentamisen monitoimialayritys**

**KIINTEISTÖHOITO JA -HUOLTO
SISÄ- JA ULKOTYÖT
TALVI- JA KESÄKUNNOSSAPITO
RAKENTAMINEN**

ERKSAAR

Martti Koivunen
Puh. 044 2420 366
martti.koivunen@erksaar.fi

Tommi Koivunen
Puh. 0400 776 854
tommi.koivunen@erksaar.fi

Hakakatu 7-9, 20540 Turku • www.erksaar.fi

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 muistuttaa, että rappukäytävät ja aulat on aina pidettävä avoimina. Jotta turvallinen poistuminen olisi mahdollista hätätilanteessa, 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 lähtökohtana taloyhtiön yhteistilojen suunnittelussa. Materiaalit on valittava kuhunkin tilaan sopiviksi, ettei kenelläkään ole esimerkiksi liukastumis- tai kompastumisvaaraa.

Taloyhtiön sisääntulo 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.

Kyseeseen 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 kehityskeskus 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 sisääntulon ja rappukäytävien turvallisuuden, esteettömyyden ja kutsuvuuden kannalta. Perusvalaistuksen rapuissa, sisääntulossa ja taloyhtiön tiloissa tulee olla tarkoituksenmukaista ja teholtään riittävää, ja valonohjauksen on oltava kunnossa.

Liikettunnistimilla valaistuksen turvallisuutta on mahdollista li-

sätä entisestään. Osana rakennuksen kokonaisuudesta parantamista taloyhtiö voi saada ARAn esteettömyysavustusta myös sisääntulokerroksen valaistuksen tehostamiseen ja varustamiseen liiketunnistimella.

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

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

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

Huoltomaalauksella saa ihmeitä aikaan

Jos sisääntuloa ja porraskäytäviä halutaan viritellä 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 hyötyä nähdessä, kertoo Kuusimäki.

Hänen mukaansa huoltomaalauksella saadaan kuluneissa rappukäytävissä ihmeitä aikaan.

– Tehostemaalauksia käyttämällä ja oikein valituilla maalisivustoilla 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 tyyliä, 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-ikäisten ovisissa, porrastanteiden 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.

Väriälinnoilla voi vaikuttaa myös tilojen turvallisuuteen.

– Esimerkiksi valitsen usein porrastanteiden lattiamateriaaliin eri sävyn kuin porraskäytävään. Tämä auttaa korkojen ja syvyysien hahmottamisessa, jos tilassa liikkujalla on esimerkiksi näkövamma. Samoin seinäpintojen väriyksellä voidaan ohjata kulkijaa.

Jotta kaikki erilaiset näkökohdat saadaan huomioitua, olisi toivottavaa, 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 urakanmuokkaukseen toteutukseen on määritelty yhteistilojen ja rappukäytävien väriyksen hyvin niukalla sisällöllä. Tällöin kaikki ehdotetut lisäykset ja personoinnit ovat toteutukseltaan lisätyötä ja lisäkustannusta taloyhtiölle.

Riina Kuusimäki on Tilatehtuuri-nimisen yrityksen perustaja ja omistaja. Artikkelin lähteenä myös ARAn Hissi- ja esteettömyysavustusohje 2019 sekä Pelastustoimi.fi.

»



**Porrassiivoukset Toimistosiivoukset
Kotisiivoukset
Porraskäytävien ja kiinteistöjen
suursiivoukset
TURUN ALUEELLA
0400 647 404
Isometsäntie 22, 20660 Littoinen
www.js-mop.fi**



**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

Asukasläheistä
kiinteistöhuolenpitoa
kolmen vuosikymmenen
kokemuksella.

Ympäri vuorokautista palvelua:

 **kiinteistoassa.fi**
 **0400 521 258**



KIINTEISTÖÄSSÄ OY

Turun Kiinteistöässä Oy • Riimukatu 12, 20380 Turku

**Porrassiivoukset
Suursiivoukset
Vahaukset
Ikkunoiden pesut
Toimistosiivoukset
Kotisiivoukset**

Grouping with
Kota

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



Pyydä tarjous!

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

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



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 lisääi-
kaa 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 porrassyöskyjen 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 porrassyöskyjen 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 linjasaneeraus yhteydessä, opastaa Merilä. ■



SEINÄTUOLI

Kätevä seinätuoli porraskäytävälle
esim. kuljetuksen odottamiseen tai
kenkien liukuesteiden asennukseen.
Sopii käytettäväksi myös märkätiloissa
kuten kylpyhuoneessa.

Istuinosan koko 390x390 mm,
40 mm tammi, muut puulajit tilauksesta.
Runko ruostumatonta terästä.
Valmistettu Suomessa. **Hinta 225,00 €** (sis. alv)



Turun Väestönsuojahuolto
040 738 3343 | info@tvsh.fi



**Turun Kymppipalvelu Oy tarjoaa
kone-esittelyt kiinteistössänne!**

**Soita ILMAINEN esittely
020 7700 750**

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

KÄRCHER KÄRCHER CENTER
KYMPPIPALVELU

Pansiontie 4, 20200 Turku • Puh. 020 7700 750 • Ma-Pe 9-17

www.turunkymppipalvelu.fi



**Vaihtelevia säitä
ei tarvitse
tuoda sisälle**

Vaihtelevat säät vaikuttavat mattojen vaihtoväliin -
onhan taloyhtiösi mattopalvelu optimoitu
käyttöön sopivaksi?

Lindströmin asiakkaana voit muuttaa mattojen
vaihtoväliä vaikkapa jokaiseen sesonkiin
sopivaksi. Oikea mattoratkaisu oikealla vaihtovälillä
mahdollistaa huomattavat säästöt
siivouksekustannuksissa ja luo viihtyisyyttä
taloyhtiöihin.

Tee ECO-teko
ja valitse ECO
designmatto, jonka
kuidusta lähes **50%** on
valmistettu kierrätetyistä
muovipulloista.

**SOITA MEILLE
p. 020 111 6115**

TAI LUE LISÄÄ
www.lindstromgroup.com/fi

Paina kaukosäätimestä ja anna Nicen hoitaa loput

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

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

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

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

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

helpsaus ja turvallisuus edellä

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

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

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

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

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

Monipuoliset käyttömahdollisuudet



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



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 kestävän lopputuloksen.

Mikäli kiinteistössä kaivataan kestävää 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 pyykkitilat.

– 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 materiaalin 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 väriskala erilaisine variaatioineen tarjoaa kattavan valikoiman mahdollisuuksia. Uuden ilmeen ja kestävän 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



Ihmisläheistä ja laadukasta siivouspalvelua

Siivouksella on suuri merkitys sille, miten ihmiset viihtyvät taloyhtiössä. Kiinteistöpalvelu Karlssoneilla laadukkaan siivoustyön takaavat motivoituneet työntekijät, jatkuva tietotaidon kehittäminen ja asiakkaiden kuunteleminen.

Turun seudulla toimiva Kiinteistöpalvelu Karlssonit Ay on taloyhtiöiden siivoukseen erikoistunut perheyrittys, jota pyörittävät yritystoiminnan vuonna 1990 aloittanut **Joel Karlsson** ja hänen vuonna 2015 mukaan tullut poikansa **Joachim Karlsson**. Molemmat vastaavat yrityksen palvelusta kasvoiltaan – kirjaimellisesti! Asiakkaan kannalta tämä ei ole lainkaan merkityksetön asia.

– Emme ole mikään iso kasvoton toimija, johon yhteyttä ottaessaan asiakas saattaa olla milloin kenenkin ”vastaavan” henkilön kanssa tekemisissä. Me vastaamme itse kaikesta, niin onnistumisista kuin virheistäkin, Karlssonit toteavat.

Tyytyväiset työntekijät = parempi työn laatu

Karlssoneille paitsi asiakkaiden myös työntekijöiden tyytyväisyys on tärkeä asia, sillä työntekijöiden tyytyväisyys näkyy työn jäljessä.

– Palkkamme ovat TESin mukaisia. Työntekijät perehdytetään hyvin ja heille annetaan riittävästi aikaa työn tekemiseen, jotta he voivat tehdä sen hyvin. Meillä työsuhteet perustuvat rehellisyyteen ja molempipuoliseen luottamukseen, ja aika nopeasti käy ilmi, jos niitä ei ole, Joel Karlsson toteaa.

Ihmisläheisyys ja luotettavuus = parempi mieli

Karlssoneille ihmisläheisyys on tärkeä arvo. Siivoojan työ on asiakaspalvelua ja on tärkeää, että siivooja hymyilee ja tervehtii.

– Monelle iäkkäämmälle ihmiselle siivooja voi olla ainut ihminen, jonka hän tapaa päivän aikana, Joel Karlsson muistuttaa.

Tärkeää on tietenkin myös itse työn jälki ja se, että tehdään, mitä on asiakkaalle luvattu. Hyvä lopputulos on yhtiön käyntikortti.

– Taloyhtiöille valtimme on myös läpinäkyvyys. Ilmoitamme, mitä mikäkin maksaa ja mitä sillä saa vastineeksi.

Ajan tasalla oleva tietotaito = parempi lopputulos

Siivousalallakin tuotteet ja menetelmät kehittyvät koko ajan.

– Haluamme pysyä kehityksessä mukana, ja se korreloituu myös työn jälkeen. Eri lattiapinnoille tarvitaan eri aineet ja eri työvälineet ja niiden kanssa on oltava tarkkana, sillä vääränlaisella siivouksella lattian voi myös pilata. Meillä on hyvänä yhteistyökumppanina Rannikon Siivoustukku, jolta saamme paitsi laadukkaat tuotteet myös tarvittaessa konsultointiapua heidän siivousteknikoiltaan.

Karlssoneiden osaaminen näkyy erityisesti suursiivouksissa, joissa työ pitää tehdä huolellisesti ja ammattitaitoisesti, jotta lopputuloksesta tulee hyvä.

– Huolehdimme suursiivousten tasosta muun muassa siten, että olemme itse aina niissä mukana. Emme myöskään käytä lainkaan alihankkijoita vaan teemme kaiken ikkunapesuja myöten itse. Myös tällä varmistamme laadukkaan työn.

Karlssonit haluavat niin ikään kuunnella asiakkaitaan.

– Keräämme asiakkailta palautetta Trustmary-palautekyselyllä. Olemme laittaneet paljon resursseja siihen, että asiakas saa äänensä kuuluviin ja että pystymme puuttamaan tarvittaessa nopeasti epäkohtiin, Joachim Karlsson sanoo.

Kiinteistöpalvelu Karlssonit on huolehtinut turkulaisen Asunto-Oy Vuorenkulman siivouksesta jo parisenkymmentä vuotta. Taloyhtiön puheenjohtajana tällä hetkellä toimiva **Juha Lipponen** kiittelee Karlssoneita työn jäljestä ja siitä, että sovituksista on aina pidetty kiinni.

– Olemme iso taloyhtiö, jossa on 5 rappua, 3 saunapäivää ja talopesula. Siivoukset on hoidettu aina sopimuksen mukaan, ja siivoojat ovat olleet hyvin ystävällisiä. Hyvässä hengessä on voitu aina myös sopia ylimääräisistä siivouksista, kuten korona-aikana ylimääräisistä desinfiointeista.

Kiinteistöpalvelu Karlssonit Ay

www.karlssonit.fi
kiinteistopalvelu@karlssonit.fi

Joel Karlsson
Joel@karlssonit.fi
050 557 4104

Joachim Karlsson
Joachim@karlssonit.fi
045 136 4052



KIINTEISTÖ RATKAISUT



LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO



[view.creator.taiqa.com/mp/
kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2020](http://view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-varsinais-suomi2020)

