



LUE MYÖS
DIGIVERSIO!



KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2020
VANTAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN
POHJAKSI



KIINTEISTÖRATKAISUT **VANTAA 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

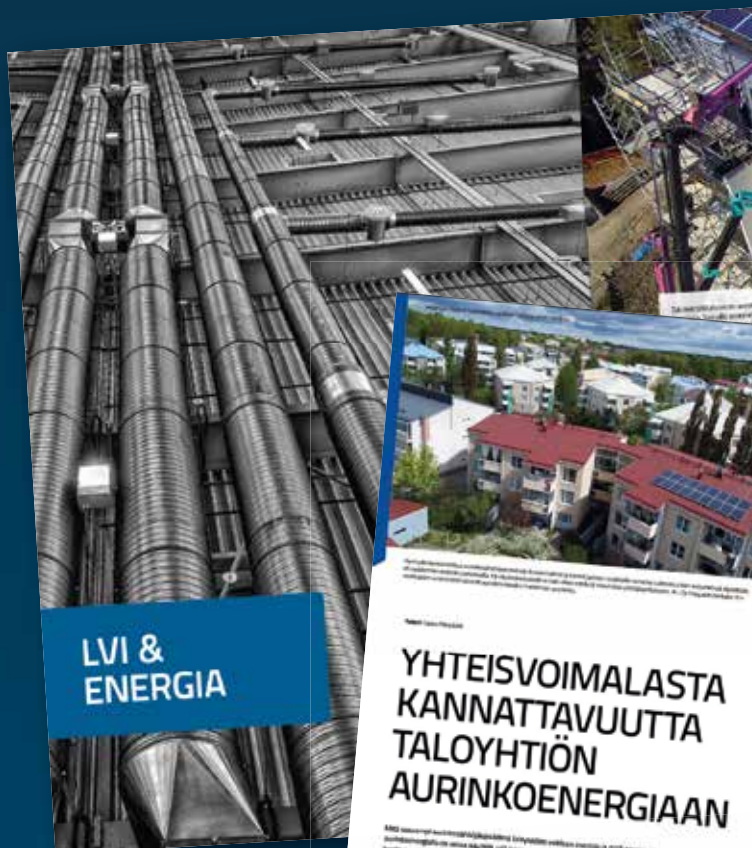
LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA



view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-vantaa2020

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2020
VANTAA



YHTEISVOIMALASTA KANNATTAVUUTTA TALOYHTIÖN AURINKOENERGIAAN

LAADUKASTA TIETOA RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Laten KH-Palvelut Oy

**KIINTEISTÖHUOLTO
RAKENNUSPALVELUT**

Päivystys 24/7 ☎ 0400 275 085



ATEN KH-PALVELU

Rantapuistontie 6, 04500 Kellokoski
0400 599 888 | huolto@latenpalvelut.fi

KIINTEISTÖHUOLTO JÄRVENPÄÄ, TUUSULA JA KERAVALA




Tarjoamme:
Huoneisto- ja toimitilaremontit

- sisustussuunnittelut
- rakennepiirustukset
- kaikenkattavat rakennustyöt

Vahinkokohteissa

- kartoitukset
- purut
- kuivaukset
- takaisinrakentaminen

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



FUJITSU

**ILMALÄMPÖPUMPUT
ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT**




TM
RAKENNUS
MAAILMA

TESTIVOITAJA
TM Rakennusmaailma 10/2019

- Ilmalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Uima-allaslämpöpumput
- Vedenjäähdytyslaitteet
- Jäähdytyslaitteet
- Jäähdytys kerrostaloihin
- Ilmalämpöpumpun etäohjaimet

**VALMISTETTU
WILLIN POHJOLAAN**

Klima-Therm Oy Puh: 020 741 2222
Huurrekuja 1 myynti@klima-therm.fi
04360 Tuusula www.fgfinland.fi

KlimaTherm

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

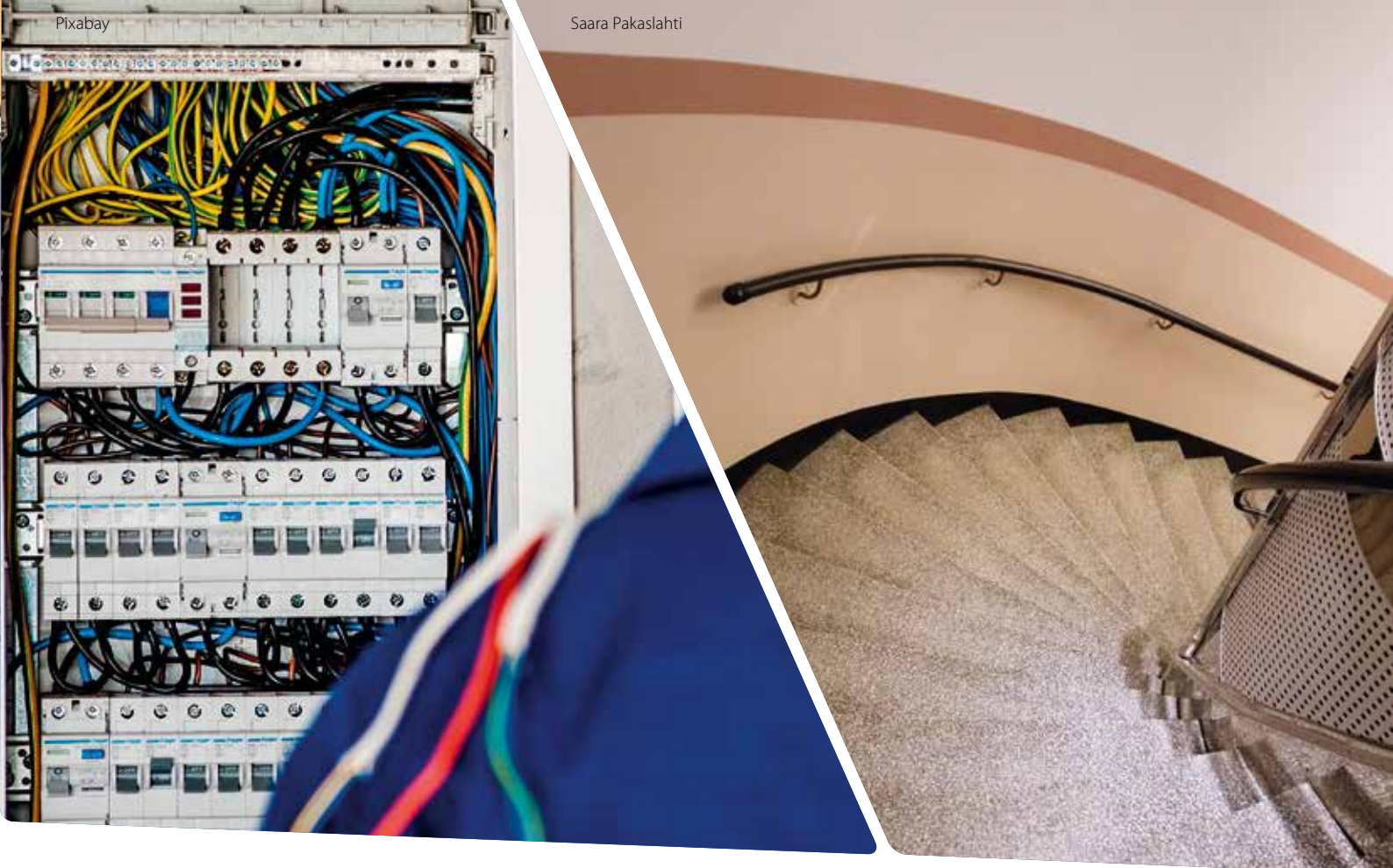
Päätoimittaja

Kiinteistöratkaisut, Media Potentia Oy



SISÄLTÖ

3	KIINTEISTÖRATKAISUT VUODELLE 2020 Päätoimittaja Petri Kaukonen
6	PIHA & RAKENNUSHANKKEET
7	Aurinkosähköä koko taloyhtiölle asukkaineen
11	Pihan perusparantaminen nostaa kiinteistön arvoa
16	Ecovation Oy – Aurinkosähköjärjestelmällä nyt säästää entistäkin tehokkaammin
18	ULKOVAIPPA & KOSTEUDENHALLINTA
19	Parvekeaurio voi edetä vaivihkaa rakenteissa
23	Julkisivut ovat uuden haasteen edessä sään ääri-ilmiöiden yleistyessä
28	bestLab Oy – Voiko asbestianalyysiin luottaa?
29	LVI & ENERGIA
30	Putket pihalle, kaapelit koteloon – talotekniikkaa sisältä ulos
35	Sähköremontilla nykyaikaa ja turvallisuutta
38	Pukkila Oy Ab – Ei bulkkia, vaan yksilöllisiä kylpyhuoneratkaisuja
39	Suunnittelutoimisto Rusttet Oy – Joustavia putkiremontteja kustannustehokkaasti
40	Insinööri-toimisto Duopoint– Talotekniikan suunnittelua kohtuuhintaan



- 41 Proline Group – Viemärisaneeraus päivässä
- 42 Picote Oy Ltd – Picoten oma tuotekehitys tukee urakointia
- 43 Respect Project – Rakennusalan suunnannäyttäjä
- 44 BatRom Oy – Kylpyhuoneiden erityisosaaja
- 45 PALVELUT & ASUMINEN**
- 46 Kierrätystavoitteet antavat aiheen miettiä jätehuollon toteutusta uusiksi
- 49 Avainkuri on lukitusturvallisuuden kulmakivi
- 55 Sisääntulo sekä rappukäytävä edustuskuntoon ja hissi taloon
- 59 Molok Oy – Muovipakkaukset sujuvasti kiertoon Molok®-jätessäiliöiden avulla
- 60 Vesilaite – Puhdasta iloa ammattilaisen huoltamasta altaasta
- 61 iLOQ Oy – Nykyaikainen lukitusratkaisu vastaa taloyhtiön tarpeisiin
- 62 Lift 24 Oy – Oikein mitoitettua ja osaavaa hissihuoltoa
- 63 RVK Palvelut Oy – Täysi laatutakuu taloyhtiön siivouspalveluille
- 64 Kiinteistönhoito Olander – Vastuullista ja luotettavaa kiinteistönhoitoa
- 65 Talopesulat Oy – Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita
- 66 Allergia- ja Sisäilma-apu Oy – Jokainen tarvitsee hyvän sisäilman
- 67 Asunto Maisteri Oy – Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä isännöinnissä
- 68 Vevox Oy – Kun täysremppa ei kiinnosta, mutta jotain pitäisi tehdä, Vevox on se jotain.



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 yhteisvoimailoitten 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 aurinkosähköselyn tuloksistakin kävi ilmi, että päätöksenteko on haaste taloyhtiöissä. Siinä vaiheessa, kun yhteisvoimala voidaan hankkia helpolla mallilla ja enemmistö päätöksellä, aurinkosähköinvestoinnit voivat alkaa etenemään vauhdilla, Aalto-yliopiston tutkija **Karoliina Auvinen** toteaa.

Auvinen toimi projektijohtajana FinSolar taloyhtiökokeiluissa ja Aurinkosähkötä 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 kytkentätapa 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 enemmistö päätös, ja hyvityslaskentamallissa hyödynnetään verkkoyhtiöiden omistamia, huoneistoissa jo olevia älymittareita. »

Hyvityslaskennassa aurinkovoimalan, taloyhtiön ja asuntojen tuotanto- ja kulutustietoja yhdistetään laskennallisesti tietokone-ohjelmalla. 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. Verkkoyhtiö toimittaisi mittauksia asukkaiden sähkönmyyntiyhtiöille laskutusta varten, kuten nykyäänkin.

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

Energiayhteisöt mahdollistava lainsäädäntö on tulossa

Vihreää valoa taloyhtiöiden yhteisvoimaloille on silti näkyvissä, sillä energiayhteisöt mahdollistava lainsäädäntö on tulossa.

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

Energiayhteisöjä koskevat säädösmuutokset on tarkoitus käsitellä eduskunnassa vuoden 2020 aikana.

– Näyttää siltä, että edelläkävijaverkkoyhtiöt voivat päästä eteenpäin 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 käyttöön-otto 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 erilaisen energiapalvelujen, kuten hyvityslaskennan, vapaan kilpailun ja laajemman tarjonnan tulevaisuudessa. FinSolar-hankkeen mukaan näköpiirissä on, että pientuottajia ja aurinkoenergiayhteisöjä palvelevat ominaisuudet voisivat tulla Datahubiin aikaisintaan vuonna 2024.

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

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

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

Lähteet: FinSolar taloyhtiökokeilu ja Fingrid.

la mit .fi

Aurinkoenergia ja lämpöpumppuratkaisut

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

Referenssit:
Aurinkoenergiaa
Keskisen Kyläkaup-
paan Tuuriin Miljoona
Wattia! Lämpöpum-
put: ~100 kohdetta
Suomeen tehtaista
kerrostaloihin.

**Ainutlaatuinen energia-
remontin läpivienti:**
huomioimme ARA:n tuet,
BF-tuet yrityksille,
energiansäästö korjaus-
hankkeessa kokonaisuu-
tena. Kaikki Remontit.
Pois öljylämmityksestä.

Projektin johto:

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

lamit.fi Oy

Ahjokatu 13
40320 Jyväskylä

P. 0290 303 002 (myynti)
tilaus@lamit.fi

SUURET SÄÄSTÖT, PIENET PÄÄSTÖT!

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2020
VANTAA

YHTEISVOIMALASTA
KANNATTAVUUTTA
TALOYHTIÖN
AURINKOENERGIAAN

LUE MYÖS
RIKASTETTU
DIGIVERSIO



OSOITTEESSA

view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-vantaa2020



HOLDA

Holda Energy Solutions Oy
tarjoaa markkinoiden laadukkaimmat
aurinkopaneeliasennukset avaimet käteen
toimituksena taloyhtiöille, yrityksille
sekä omakotiasujille.

Onko teidänkin aika siirtyä taloyhtiössänne
aurinkosähkön tuottajaksi pienentäen hiili-
jalanjälkeänne ja pienentää samalla jopa 30%
taloyhtiönne sähkölaskua ja samalla tehdä
taloyhtiöstänne entistä kiinnostavampi paikka
asua?

Tarjoamme myös sähköautojen latauspisteet
sekä sähköremontit, joten kaikki saatavilla
saman katon alta.

Ota yhteyttä niin asiantuntijamme tekee suunnitelmat juuri
teidän taloyhtiöönne sopivasta aurinkopaneelijärjestelmästä,
sähköautojen latauspisteistä tai sähköremontista
päättökseen tueksi VELOITUKSETTA.

Ota yhteyttä:

Sähköremontit / sähköautojen latauspisteet:
Anton Jokinen / 044-4919414 / anton.jokinen@holda.fi

Aurinkopaneelijärjestelmät:
Jarno Kautto 044-491 5107 / jarno.kautto@holda.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI



Green Energy Finland Oy

Aurinkosähkö on hyvä kumppani maalämpöpumpulle

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

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

Jotta osakkaiden aurinkosähköhaaveissa olisi kui-
tenkin enemmän realismia kuin romantiikkaa, aurinko-
energian mitoitus omassa taloyhtiössä täytyy arvioida
tarkasti. Aurinkosähkövoimalan järkevä koko ja kannat-
tavuus on aina tapauskohtaista. Jos taloyhtiön ei ole
mahdollista tuottaa sähköä myös asukkailleen, pitäisi
kiinteistösähkön kulutuksen olla suurta.

– Jos taloyhtiön asennetaan sähköautojen lataus-
pisteitä tai maalämpöä, on hyvä harkita aurinkosähkö-
järjestelmän asennusta samassa projektissa. Lämpö-
pumpulle aurinkosähkö on erittäin hyvä kumppani.
Esimerkiksi maalämpö ja siihen yhdistetty käyttöveden
lämmitys sekä myös mahdollinen kesäajan viilennys li-
säävät kiinteistösähkön kulutusta.

Jos taloyhtiössä kiinteistösähkön kulutusta tulee lä-
hinnä vain valaistuksesta, aurinkosähköinvestoinnissa ei
välttämättä oikein ole järkeä.

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

Suurissa taloyhtiöissä, etenkin korkeissa kerrosta-
loissa, kiinteistösähkön kulutus voi sen sijaan olla niin
suurta, ettei taloyhtiön katolle edes mahtuisi niin suurta
aurinkovoimalaa, jolla saataisiin tuotettua riittävästi säh-
köä 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 viemäriin. Pyörävaraston katolla voi halutessaan kasvattaa muutakin kuin nurmea. Kuva on Helsingin Jätkäsaaresta.



Viher- ja ympäristörakentajat ry

Teksti: Petri Kaikosuo

PIHAREMONTTI ON INVESTOINTI ELÄMÄNLAATUUN

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

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

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

Muutoksen tuulet kuitenkin puhaltavat. Piha-alueen merkitys asu-
misen 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. »

Puun Polku Oy

Palveluihin kuuluvat mm:

Pihapuiden kuntoon ja hoitoon liittyvät työt ja puiden kaatotyöt eri menetelmin.

Ilmainen arviointikäynti ja teen sinulle nopeasti tarjouksen pihasi puihin liittyvistä töistä.



mika@puunpolku.fi / 040 – 538 4674 / www.puunpolku.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

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

Hannosella on selvä näkemys toivotusta kehityksen suunnasta.

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

Milloin piharemonttiin tulisi ryhtyä?

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

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

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

– Piha menee putkiremontin yhteydessä muutenkin mullin mallin, joten on fiksua talouden hallinnointia ajoittaa piharemontin 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.

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

ASFALTTIHUOLTO OY



ASFALTOINNIIT



KIVITYÖT

VIHERTYÖT



KIVITUHKAUKSET

SALAOJAT

MASSANVAIHDOT

ROUTAKORJAUS

MAALIMERKINNÄT



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



Arto Hujanen 0400 857 974
Tomi Hujanen 040 532 4848
Paavo Mörk 040 6681666
asfalttihuolto@kolumbus.fi
www.asfalttihuolto.fi



Viherviisikko kauppa.fi



VIHERVIISIKON VERKKOKAUPPA ON AINA AUKI!

Verkkokaupastamme saat silkkiset ja aidot kasvit kotiin sekä toimistoon – myös valmiiksi istutettuina!

Tutustu laajaan sisä- ja ulkokasvien valikoimaamme osoitteessa:
viherviisikkokauppa.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.

tä. Lenkkeilyn ohella voi tehdä fyysisistä suoritetta pihalla myöskin. Mutta kaikenhan ei tarvitse olla ohjattua.

Suuri ajattelutavan muutos

Huolellisella pihasuunnittelulla ja viherrakentamalla voi luoda pihaan läpi vuoden kestävä viihtyisyyttä ja väriiloistoa.

– Menneinä vuosikymmeninä kerrostalojen pihoihin laitettiin usein melko monokulttuurisia istutuksia, kuten ruusu-penkki. 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 eläimelle.

Uusi näkökulma vaatii suunnittelijalta uudentyyppistä ammattitaitoa. 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, perhostet 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

»

Star-Asfaltti Oy

**Koko Uudenmaan asfaltoinnin
rautainen ammattilainen!**

- kymmenien vuosien kokemuksella!

Soita! 050 430 1280

www.star-asfaltti.fi

Koivu™
KIINTEISTÖPALVELU

- Kiinteistönhoito
- Ulkoalueiden hoito
- Viherhoito

ORGANISATION
CERTIFIED BY

Inspecta

ISO 9001

Halmekuja 5 01360 VANTAA p. (09) 838 460
www.kpkoivu.fi

**VAIHTOLAVA- JA
NOSTURIPALVELUA
LUOTETTAVASTI**

Tiedustelut **0400 450464**
www.kuljetusliikesiren.fi

Kuljetusliike Sirén
KULJETUS OY MARKKU SIRÉN

PROLOUHINTA

LOUHINTA- JA RÄJÄYTYSTYÖT ✓

ERIKOISMENETELMÄT ✓

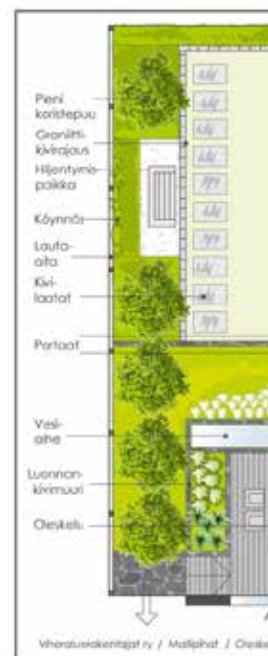
PORAUKSET ✓

LUE LISÄÄ: WWW.PROLOUHINTA.FI

JONI NIKKO ☎ 050 5424 334



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



Kunnollisen pihasuunnitelman avulla tiedetään, mitä ollaan tekemässä. Toteutuksen voi jakaa osiin tai teettää valmiiksi kertaheitolla. Piharemontin suunnittelun apuna voi käyttää pihasuunnittelijoita, ra-

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

Piharemontin kustannukset ovat aina tapauskohtaisia.



58 900,-	
Pienet	
Luskekivi	500,00
Puupatto	4 500,00
Sepelli	150,00
Pinnat yhteensä	7 450,00
Muurit	
Betoniväimä	3 400,00
Luskekiviväimä	4 400,00
Luskekivi	6 500,00
Muurit yhteensä	14 300,00
Reunakivet ja rajaukset	
Granittikivirajaus	1 400,00
Reunakivet ja rajaukset yhteensä	1 400,00
Portaat	
Luskekiviportaat	400,00
Puuportaat	500,00
Portaat yhteensä	900,00
Vesialue	700,00
Käsitönnä	
Säilytys	500,00
Käsitönnä	2 800,00
Käsitönnä yhteensä	3 300,00
Kalusteet	
Sekamateriaali	500,00
Kalusteet	500,00
Kalusteet yhteensä	1 000,00
Perustamistö	
Koneet, mure, eristys, katuvalaistus	1 800,00
Perustamistö yhteensä	1 800,00
Rakennelmat	
Laita-alue	5 200,00
Kalusteet	5 000,00
Rakennelmat yhteensä	10 200,00
Yhteensä	58 900,00
Pihan pinta-ala 250 m ² Rakentamiskustannukset 233,60 €/m ²	

Viher- ja ympäristörakentajat ry

– 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. ■

BLUE FALLS OY

Leikit tai kuntoilet - meiltä asennukset

Asennamme
kaikkien valmistajien
leikkivälineitä,
kuntoiluvälineitä
sekä turva-alustoja.



Pyydä asennustarjous
info@bluefalls.fi

bluefalls.fi

VYRA

viihtyisän ympäristön rakentaja

**luotettava
kumppani**

**SUOMALAISTA
PALVELUJA**

Aurinkosähköjärjestelmällä nyt säästöä entistäkin tehokkaammin

Kun lapsuudenystävät Michael Alapappila ja Leevi Kaaretkoski tapasivat viime kesänä pitkstä aikaa, päättivät he yhdistää osaamisensa ja perustaa yrityksen. Syntyi Ecovation, joka asentaa aurinkosähköjärjestelmiä ja ilmalämpöpumppuja avaimet käteen -palveluna.

-Olemme käyneet koulua ja pelanneet futista yhdessä. Kun viime kesänä tapasimme pitkstä aikaa, syntyi idea yrityksestä. Elokuussa perustimme sitten Ecovationin, Alapappila ja Kaaretkoski kertovat.

-Vaikka olemme nuori yritys, olemme vakavarainen ja todella luotettava taho toimia. Nuoreksi yritykseksi olemme saaneet jo paljon positiivista palautetta asiakkailtamme.

Ei tarjota kalleinta, vaan etsitään jokaiselle asiakkaalle oma ratkaisu.

Ecovationin yrittäjille tärkeintä onkin asiakkaan tyytyväisyys.

- Arvomaailmamme perustuu siihen, että jokainen asiakas palveluun hyvin alusta loppuun. Jos virheitä tulee, ne korjataan, kunnes asiakas on tyytyväinen. Kukaan ei ole täydellinen, mutta me pyrimme olemaan!

Ecovationilta saa niin aurinkopaneelit kuin ilmalämpöpumpputkin avaimet käteen -palveluna, suunnittelusta asennukseen. Yritykseltä voi tilata kartoituksen, joka ei maksa mitään eikä velvoita mihinkään.

- Emme tee aggressiivista myyntiä, vaan luotamme omaan osaamiseemme. Pyrimme myös löytämään jokaiselle asiakkaalle tämän kanalta parhaan ratkaisun. Emme siis myy kalleinta vaihtoehtoa, jos edullisempikin riittää.

7 vuoden takaisinmaksuaika, jopa 50 päivää lisää tuottoa

Aurinkopaneeli on täydellinen esimerkki siitä, miten voidaan säästää energiakustannuksissa ja samalla välittää ympäristöstä. Ecovationin aurinkosähköjärjestelmä maksaa itsensä nykyisillä sähköhinnoilla oikein mitoitettuna noin 7 vuodessa takaisin. Takaisinmaksuaika-arvio ei ole ylioptimistinen.

- Annamme aina mahdollisimman realistiset takaisinmaksuajat, sillä haluamme olla reiluja asiakkaillemme. Aurinkopaneeleissamme on 30 vuoden takuu ja niiden tekninen käyttöikä on 50 vuotta. Järjestelmä ehtii siten maksaa itsensä moneen kertaan takaisin.

Ecovationin paneelien takaisinmaksuaika on lyhyt, koska yrityksen käyttämät aurinkosähkökennot ovat halfcutteja eli puolitetuista aurinkokennoista. Puolitettujen kennot tuottavat vuodessa jopa 50 päivää enemmän sähköä kuin puolittamattomat.

Puolittamattomassa kennossa on 3 piiriä, jotka tuottavat sähköä ja menevät pystysuunnassa. Kun puun lehti tippuu yhden piirin päälle, 1/3 piireistä lopettaa tuoton. Puolitetuissa kennoissa on 6 piiriä, jolloin lehden tippuessa piirin päälle vain 1/6 lopettaa toiminnan. Talvela, kun lumi sulaa katolla puoleen väliin, jo puolet aurinkopaneelista alkaa tuottaa sähköä, jolloin saadaan huomattavasti enemmän tehoa käyttöön.

Arvonnousua

Sekä aurinkosähkö että ilmalämpöpumput nostavat kiinteistöjen ja asuntojen arvoa.

- Kiinteistömarkkinoilla on todettu, että kun asunnossa on valmiina ilmalämpöpumppu, nostaa se asunnon arvoa usein jopa enemmän kuin mitä pumppu on maksanut, Alapappila kertoo.

Aurinkosähkö taas nostaa koko taloyhtiön arvoa. Aurinkosähköjärjestelmää ei hankita pelkästään säästön takia vaan myös ympäristöarvojen vuoksi.

- Aurinkosähkö taloyhtiössä kertoo myös siitä, että taloyhtiöön panostettu ja siitä on pidetty huolta, Kaaretkoski toteaa.

Ecovation käyttää laadukkaita Mitsubishi Electric ja Gree -ilmalämpöpumppeja. Kerrostaloissa pumput tulevat yleensä näkymättömään paikkaan parvekkeelle, ja ulkoyksikkö on mahdollista saada myös peitettyä. Pumppuvaihtoehtoihin ja ilmanvaihtentelmiin voi tutustua osoitteessa: ecovation.fi/kauppa



Tilkankatu 39 A
00300 HELSINKI
info@ecovation.fi
3018059-1
www.ecovation.fi



Meiltä myös
aurinko- ja viher-
katot sekä
vähähiiliset
bitumikatot.
Pyydä tarjous!

Katto- ja pihakansirakentaja palveluksessanne



Tutustu referensseihin kotisivuillamme.

KerabitPro Oy
puh. 010 851 1000
www.kerabitpro.fi

 **KerabitPro®**

ULKOVAIPPA & KOSTEUDEN- HALLINTA



Teksti: Mari Pihlajaniemi

PARVEKEVAURIOT EIVÄT TULE KELLO KAULASSA

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

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

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

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

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

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

Parvekerakenteiden kirjo on laaja

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



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



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

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

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

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

Kuntotutkimus auttaa ennakoimaan korjauksia

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

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

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

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

Vesi hallitusti pois parvekkeelta

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

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

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

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

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

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

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

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

Parvekelasitus suojaa rakenteita

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

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

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

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

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

Korjataanko vai uusitaanko?

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

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

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

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

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

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

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

UUDET RAKENNUS- JA SANEERAUSTYÖT OMALLA OSAAVALLA HENKILÖSTÖLLÄ

Artlux Oy

Nissaksentie 15 A 5, 01200 Vantaa

Puh. 0451 812 044

artlux@artlux.fi, www.artlux.fi

Unsplash



Parvekekorjaus ei aiheuta suurta asumishaittaa

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

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

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

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

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

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

SAUMAUS

10

MEILTÄ SAUMAUSTYÖT UUDIS- JA SANEERAUS- KOhteisiin PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

- Uusintasaumaukset
- Asbestipohjaiset
uusintasaumauksiin
- Cramos saumat
- Paikkaus ja maalaustyöt

PYYDÄ TARJOUS!

045 609 5831

jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com

UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA

metu oy

rakennusliike

kylpyhuonesaneeraukset
linjasaneeraukset
vesivahinkoremontit
palovahinkoremontit
huoneistoremontit
julkisivuremontit
korjausrakentaminen
ym. rakennusalan työt

Lisätietoja:

Teemu Lindroos
041 4535 848
metuoy@gmail.com
www.metuoy.fi



ASBESTI.INFO

www.asbesti.info



ASBESTIKARTOITUS

- ASBESTIKARTOITUKSET
- ASBESTIMITTAUKSET
- ASBESTITUTKIMUKSET
- HAITTA-AINEKARTOITUKSET

Kuntotutkimus.com

010 274 0810
info@kuntotutkimus.com

Ruosilankuja 3 A
00390 HELSINKI

www.kuntotutkimus.com



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.

Vesivahinko? Palovahinko? Homevaurio? Mistä apu?

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

www.vasapalvelut.fi

VASA Palvelut Oy
Vapaalantie 8 A,
01650 Vantaa
info@vasapalvelut.fi

VASA
PALVELUT



KORJAUSKONSULTOINTIA AMMATTITAITIDOLLA TUTKIMUKSISTA TAKUUTARKASTUKSIIN

- Kuntotutkimukset
- Korjaussuunnittelu
- Rakennuttaminen ja valvonta

www.esrk.fi

Tutkimusten mukaan erilaiset säiden ääri-ilmiöt tulevat kuitenkin yleistyään. Niitä tuleekin 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 vetä seinäpinnoilla, voi vesi lipua rakenteiden saumoihin, jos niitä ei ole suojattu kunnolla.

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

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

Ensimmäinen kuntotutkimus jo 15-vuotiaalle julkisivulle

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

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

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

Pakkalan mielestä kuntotutkimuksia tekemällä säästetään taloyhtiön varoja selvästi.

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

Rakennustekniikat kehittyvät materiaalien ominaisuuksien muuttuessa

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

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

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

Ajan mittaan jokaisessa betonitalossakin on 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 kuitenkin heikentynyt erilaisten uusien säädösten takia. Säädöksillä on rajattu aineiden sisältämiä kemikaaleja, joilla on eräissä tapauksissa suora yhteys

Työstötavat, pintavärit
ja kiviainesten laadut
vaikuttavat julkisivun
lopulliseen ilmeeseen.

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 huokeisempia.

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 vellooo 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 sallissa muuttaakin.

Työstötavat, pintavärit ja kiviainesten laadut vaikuttavat julkisivun lopulliseen ilmeeseen. Erilaisten rappausten, levyjen ja tiilien lisäksi on saatavilla muovipohjaisia levyjä. Pakkalan mukaan niiden hengittävyyydestä 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.

»



SALON
TEOLLISUUSKATOT OY

BITUMIKATTOSANEERAUKSET JA KAIKKIEN KATTOJEN HUOLLOT

Torpankatu 4, 24100 Salo | Pieni Teollisuuskatu 1 D, 02920 Espoo

Keskus 010 384 3100, gsm 0400 503 078

jari.sarttila@salonteollisuuskatot.fi

www.salonteollisuuskatot.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Huoneisto- remontit

- Sisä- ja ulkomaalaukset
- Laattatyöt



JAV ☎ **0400 704 929**

jukka.valimaa@hotmail.com

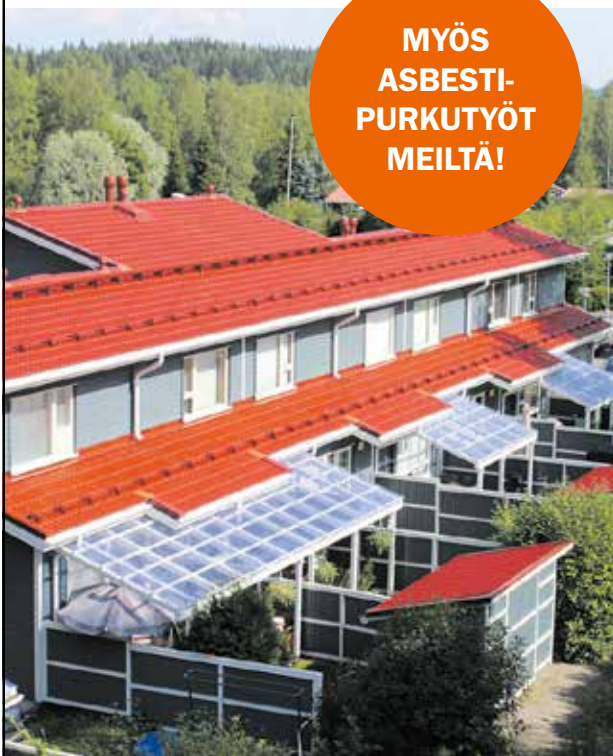
www.javmaalaujasaneeraus.fi

PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT

Kattoremontteja yli 15 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskelo, 0400 395 370
veikko.koskelo@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi



ELIITTIKATOT

Kotisi ylin ystävä

Pixabay



Kattoremontin tarve samaan puntariin

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

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

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

Katon huollon dokumentointi

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

Rakentamisen jälkeen katon tulee täyttää tehtävänsä koko sille suunnitellun elinkaaren. On huomattava, että mikäli katon huoltoa laiminlyödään, urakoitsijalle on turha valittaa. Vahingoista on vastuussa pääosin se ryhmä, jolle ylläpitotehtävien järjestäminen on uskottu. Taloyhtiöissä harmistuneet katteet kohdistuvat isännöitsijään ja hallitukseen.

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

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

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

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

Lähde: Kattoliitto



www.rakpower.com

Vahvalla
ammattitaidolla
vuodesta 2005
alkaen

Autokuja 1, 42100 Jämsä
Nahkurintie 5 C 27 Tuusula
040-9614651 myynti@rakpower.com

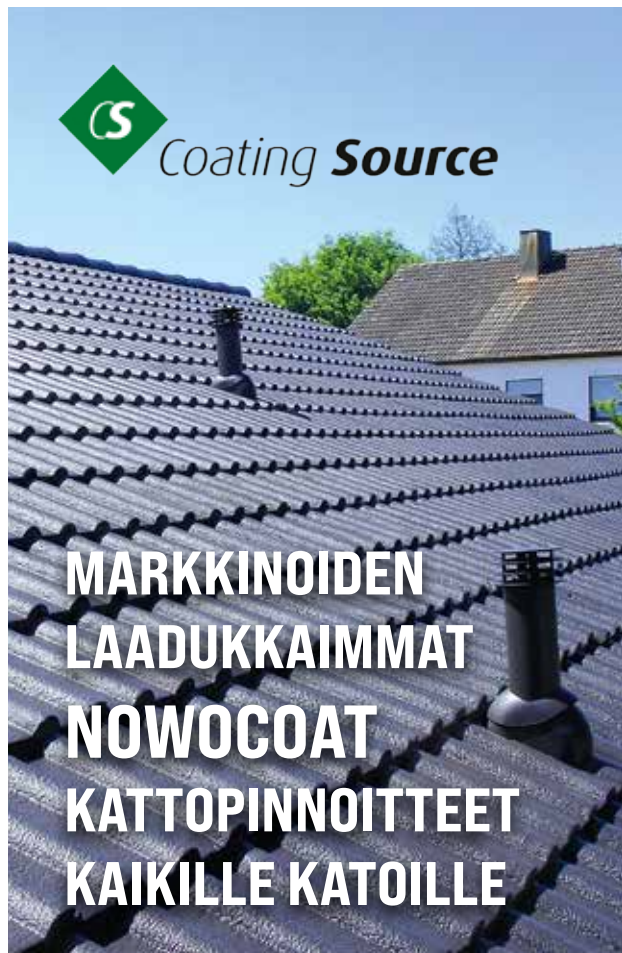
Ikkunan sälekaihtimet

Saumattomat sadevesikourut
puolipyöreä tai kantikas



- Kattoremontit (myös konesaumakatot)
- Vesikourut • Tikkaat • Kattoturvatuotteet
- Ulko- ja sisämaalaustyöt • Ym. rakennustyöt

Käytämme kotimaisia testattuja
laatutuotteita. Asiakkaitamme ovat:
• Taloyhtiöt • Yritykset • Yksityiset ym.



LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO JULKAISUSTA

OSOITTEESSA

[view.creator.taiqa.com/mp/
kiinteistoratkaisut-vantaa2020](http://view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-vantaa2020)

KIINTEISTÖ RATKAISUT

VUOSIKIRJA 2020
VANTAA

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI



Voiko asbestianalyysiin luottaa?

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

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

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

Matalan kynnyksen asbestianalyysi

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

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

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

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

Analyysitulosten luotettavuus

Ylen MOT-ohjelman tulokset näyttivät karulla tavalla asbestilaboratorioiden tilan.

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

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

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

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

– Olemme yksi harvoista Suomessa toimivista FINAS-akkreditoi-

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

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

Asbestikartoitus takaa turvallisen remontin

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

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

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

– Monesti autamme asiakasta koko asbestiprosessissa, kartoituksesta purkuun.




bestLab

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

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



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 kaupunkiin 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 sankoin joukoin saneerausikään. Tällä hetkellä saneerataan 1960–80-luvuilla rakennettujen talojen putkistoja.

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

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 asuntoja täytyy repiä auki ja asukkaiden muuttaa kuukausiksi pois kotoaan. Uudet putket voidaan asentaa talon ulkoseinustoille hormikasetteihin. Samoihin koteloihin voidaan sijoittaa myös esimerkiksi sähkö- ja tiedon-siirtokaapelointia, 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-

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 kotelorakenteiden 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 suojelutuihin arvotaloihin, mutta väittää, että ratkaisu on kyllä turvallinen ja että putket kyllä kestävät.

– Tämä on suomalainen keksintö ja talviolosuhteisiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Hormielementti on sekä lämpö- että paloeristetty, jolloin se voidaan sijoittaa myös lähelle ikkunaa. Hormin sisällä olevista vesiputkista ja viemäristä syntyvä hukkalämpö riittää pitämään sen lämpimänä kovillakin pakkasilla. Kaikissa elementeissä on etävalvontaan liitetty lämpötilan 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 kylpyhuoneetilat 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 suojelemia. Hankausta voi tulla myös arkkitehtien tai kaavaviranomaisten kanssa, sanoo Salo. »

ILMASTOINTILAITTEIDEN ASENNUKSET

- huollot • ilmalämpöpumput ja asennukset
- IV-kone vaihdot • kanaviston puhdistus
- korjaukset • mittaukset • säädöt

HOTULUFT OY

Nurmijärvi 0400 302 963

posti@hotuluft.fi • www.hotuluft.fi

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI



Moskat pois lämmitys-
pattereista ja putkista niin
lämmityskin pelaa tasaisesti
joka huoneistossa

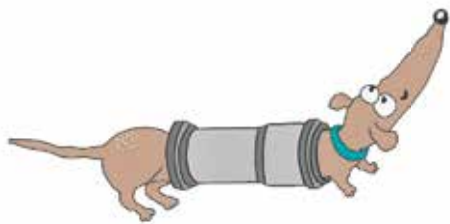
C-Flush



Puhdistuspaketti, sisältää
myös säädöt ja kuntoraportin

Puh. 010 219 3880

Lämmitysverkoston saneerauspuhdistus



PUTKIEXPERT OY

PUTKITYÖT

LVI-ASENNUKSET JA -KORJAUKSET ILMANVAIHTO- JA JÄÄHDYTYSTYÖT

Ota yhteyttä

p. 050 311 1270

info@putkiexpert.fi

www.putkiexpert.fi



Asia on tuttu Pilasterin Kantolallekin.

– Esimerkiksi Lahden vuokratilat haluaisivat kolmeen lähiökerrostaloon 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. Energia- ja tehokkuuden kannalta olemassa oleva rakennuskanta on suurin potentiaali.

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

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

Kantolan mukaan Pilasterin kasettihormi on nimenomaan energiatehokas.

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

Tilaajan näkökulmasta oleellista on se, mitä lopulta halutaan.

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

PUHDAS JA TOIMIVA ILMANVAIHTO

OLEMME MONIPUOLISESTI PALVELEVA ASIAANTUNTIJAYRITYS

ILMAMÄÄRIEN MITTAUS JA SÄÄTÖ

RASVAKANAVIEN HARJAUS

KONEEN PUHDISTUS

TULOKANAVISTON DESINFIOINTI

VENTTIILIEN PESU

KUNTOTARKASTUS

KANAVIEN HARJAUS

DOKUMENTOINTI

MYynti@SUPPONEN.FI | WWW.SUPPONEN.FI

IV-HUOLTO SUPPONEN OY

TAKAMARTINTIE 3 B 7, HYVINKÄÄ 040 593 6486



KORJAUSRAKENTAMINEN

LINJASANEERAUS

LVI URAKOINTI



"Rakennettu nopeaksi"

FINNOVAL

www.finnoval.fi

Toimitusjohtaja
Mika Hamara
040 821 3082
mika.hamara@finnovall.fi

Työmaapäällikkö
Olli Anttila
050 4779993
olli.anttila@finnovall.fi

Tuotantopäällikkö
Kari Pentinmäki
050 300 7520
kari.pentinmaki@finnovall.fi

Projektikoordinaattori
Kristian Tuulio
050 4725925
kristian.tuulio@finnovall.fi

ENEMMÄN KUIN VEDENKULUTUKSEN SEURANTAA



Huonelämpötilan ja kosteuden hallinta
fiksusti vedenmittausjärjestelmän osana.



www.metec.fi
myynti@metec.fi
Hämeentie 157, HELSINKI



Tarjoamme asiakkaillemme
kokonaispalvelua vahinkotilanteissa
alkukartoituksesta kuivaukseen
ja jälleenrakennustöihin

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

LP-Vahinkosaneeraus

24/h päivystys

Lohja p. 050 340 9662 Helsinki p. 050 372 5373
Hämeenlinna p. 0500 759 460

www.lpvahinkosaneeraus.fi posti@lpvahinkosaneeraus.fi

RAUPIANO DB-VIEMÄRI
Varma ja hiljainen

**17 dB
4l/s**

REHAU®
Unlimited Polymer Solutions

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

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

Varastoivat tukkurit: LVI-Dahl Oy, Onninen Oy

Helppokäyttöinen sähköautojen latausratkaisu kuukausihinnalla tai kertainvestointina

A. Latausratkaisu kuukausihintaan

Kuukausihinnoiteltu palvelu mahdollistaa taloyhtiölle latausvalmiuden ilman kalliita investointeja. Talon asukkaille latauspalvelu mahdollistaa oman auton lataamisen vaivattomasti ja selkeällä hinnoittelulla mobiilisovelluksen avulla.

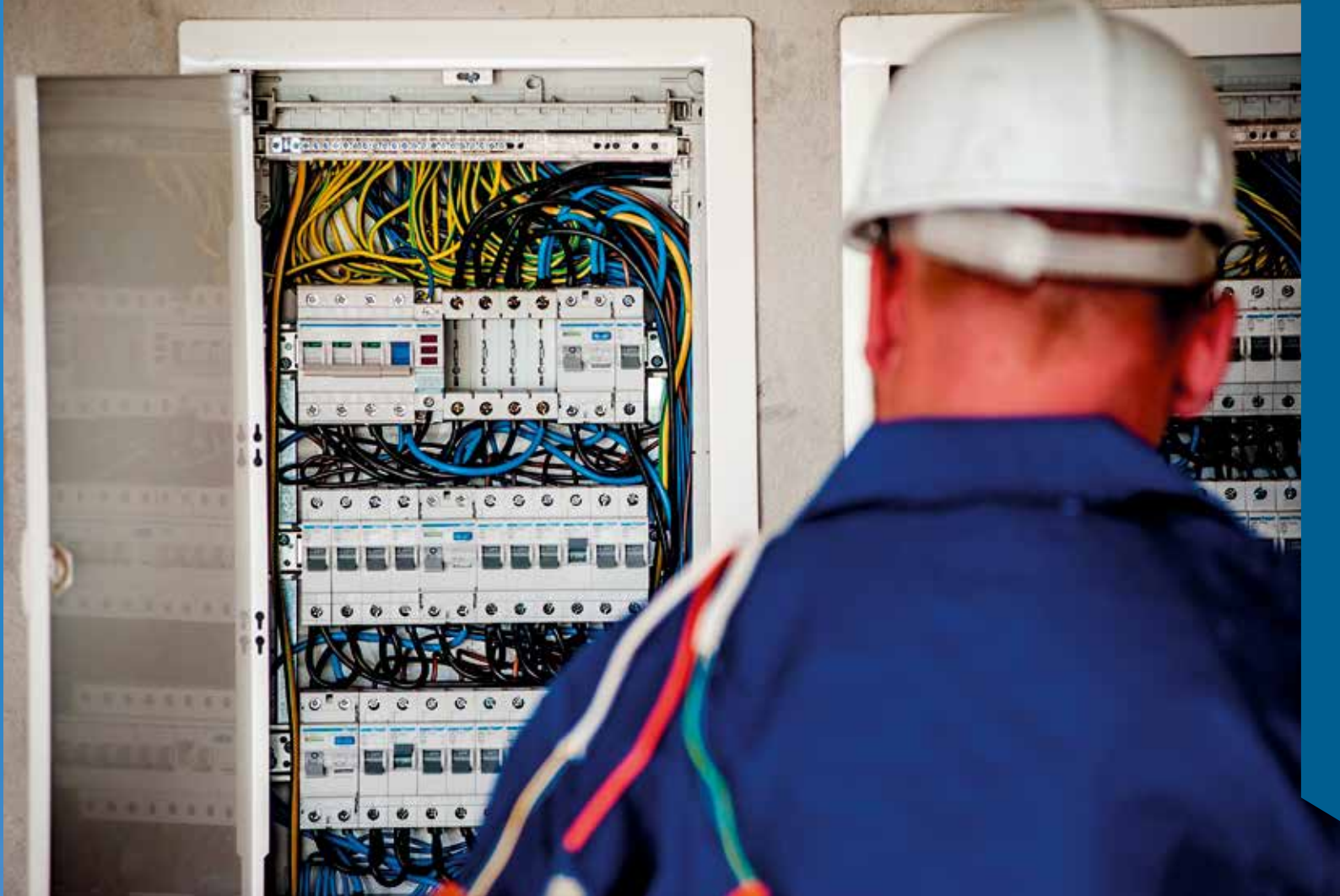
B. Latausratkaisu kertainvestointina

Jos haluat hyödyntää investointitukea, pitää laitteisto ja siihen liittyvä projekti maksaa kertainvestointina. Kustannuksista korvataan jopa 90 000 €. Autamme tuen hakemisessa ja latausratkaisun saat avaimet käteen -palveluna.

Tilaa kartoitus osoitteessa:
keravanenergia.fi/latauspalvelu

tai puhelimitse: (09) 5849 5559

Kartoituksessa (350 €) selvitämme tarvittavan latauskapasiteetin ja talon sähköjärjestelmän riittävyyden. Kartoituskäynnistä toimitetaan kirjallinen raportti, josta on hyötyä, vaikka hanke päätettäisiin toteuttaa myöhemmin.



Pixabay

Teksti: Pia Tervo

SÄHKÖREMONTILLA NYKYAIKAA JA TURVALLISUUTTA

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

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

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

**Oikeasti luotettava
sähköliike**

KAIKKI KIINTEISTÖJEN SÄHKÖTYÖT JA -URAKOINNIT
AMMATTITAITIDOLLA JA REILULLA MEININGILLÄ!

- sähkökorjaukset • valaistusudistukset
- huoneistoremonttien sähkötyöt ym.

OTA YHTEYTTÄ!
p. 020 7928 940 | info@sahkohakala.fi
www.sahkohakala.fi

HAKALA
S Ä H K Ö - H A K A L A O Y

Tutustu palveluihimme:





**KIINTEISTÖ
RATKAISUT**

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA HANKINTOJEN POHJAKSI

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

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

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

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

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

Turvallisuuskäsitys on vuosikymmenten aikana muuttunut. Se, mitä on pidetty ennen turvallisena, ei sitä välttämättä enää ole. Ennen jatkojohtohässäkkä korvasi sähkömiehen asentamat lisäpistorasiat, mutta ratkaisussa on kuitenkin selkeä turvallisuusriski. Sähköremontin myötä turvallisuustaso siis paranee käyttörajoitusten 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 tokikaan ole olemassa absoluuttista tietoa, mutta käytännössä tilanne on usein näin, neuvo Tiainen.

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

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

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

Lakipykälät ja direktiivit osana uudistuksia

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

– Ainakin nykyisen tietoliikenneyhteyden nopeus on 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 kotoa käsin. Silloinkin päivitetyt, nopeat yhteydet ovat tärkeitä.

– Tietoliikennejärjestelmän nopeutuminen näkyy remontin jälkeen selvästi. Kaikissa sähkö- ja teleliikenne-remonteissa 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 paljon taloyhtiön laiteratkaisuista, Suur-Uski toteaa.

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

Vihreitä arvoja näköpiirissä

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

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

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

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

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

Ei bulkkia, vaan yksilöllisiä kylpyhuoneratkaisuja

Kun taloyhtiöön tahdotaan onnistuneita kylpyhuonetoteutuksia, Pukkila Oy Ab on oivallinen yhteistyökumppani. Pukkila tuntee asiakkaan tarpeet ja löytää ratkaisut, jotka sopivat niin taloyhtiön budjettiin, rakennuksen henkeen kuin asukkaiden makuunkin.

Suomen palvelevin laattatalo, Pukkila Oy Ab, tarjoaa taloyhtiölle asian-
tuntemustaan kylpyhuoneratkaisujen suunnitteluun ja käytännön to-
teutukseen.

– Meillä on erittäin vankka osaaminen tuotteista ja niiden soveltu-
vuudesta. Pitkän kokemuksemme ansiosta tunnemme asiakkaan tar-
peet. Niin laadun kuin trendienkin osalta löydämme asiakkaalle aina
oikean ratkaisun, kertoo Pukkila Oy Ab:n Etelä-Suomen aluepäällikkö
Markku Vaulamo.

Linjasaneerausprojektin yhtenä kumppanina Pukkila auttaa varmis-
tamaan, että lopputulos onnistuu.

– Meillä on perinteikäs, vahva yhteistyö arkkitehtien ja suunnitteli-
joiden kanssa, tuemme heitä ja autamme löytämään kohteisiin oikeat
ratkaisut. Jos linjasaneerauksessa ei ole mukana suunnittelijaa tai arkki-
tehtia, voimme auttaa taloyhtiötä laatimaan värisuunnitelman tai laat-
tasuunnitelman.

Pukkila on tehnyt paljon yhteistyötä varsinaissuomalaistenkin talo-
yhtiöiden kanssa. Tuoreita referenssejä ovat muun muassa turkulaiset
As Oy Carenia sekä As Oy Yliopistonkatu 36.

Toimivimmat ratkaisut suunnittelupalvelun avulla

Pukkilan suunnittelupalvelu auttaa räätälöimään juuri asiakkaan tarpei-
siin sopivat ratkaisut.

– Vaikka jokin tietty ratkaisu olisi trendikäs, haluamme välttää bulk-
kia, sitä että joka ikiseen kohteeseen tarjottaisiin samat laatat. Sen si-
jaan etsimme asiakkaillemme yksilöllisiä ratkaisuja, Vaulamo kertoo.

Linjasaneerauksissa on tärkeää tietää, millaiset toteutusvaihtoeh-
dot ovat teknisesti mahdollisia ja taloudellisesti järkeviä. Tämä pätee
myös kylpyhuoneiden uusimiseen.

– Meidän asiantuntemustamme on tietää projektin raamit ja etsiä
niihin mahdollisimman hyvät ratkaisut, eli hankkeen budjettiin, raken-
nuksen henkeen sekä osakkaiden toiveisiin ja makuun sopivat tuot-
teet, Vaulamo toteaa.

Toimivin kylpyhuoneratkaisu löydetään huolellisen kartoituksen
pohjalta. Suunnitteluohjelmasta saadaan asiakkaalle 3D-kuvat ja yksi-
ölliset suunnitelmat. Erilaiset mallistot voidaan laittaa esille siten, että
osakkaiden on helppo tutustua saatavilla oleviin vaihtoehtoihin ja va-
likoida niistä sopivat.

Laadukkaat tuotteet kylpyhuoneen kaikkiin tarpeisiin

Laadukkaat tuotteet ovat kautta aikojen olleet Pukkilan merkittävä me-
nestystekijä. Yrityksen tarina alkoi jo vuonna 1874, jolloin kaakeliuune-
ja valmistava Turun Kaakelitehdas Oy perustettiin. Nykyään Pukkila Oy
Ab kuuluu Ricchetti Group -konserniin, joka on yksi Euroopan suurim-

mista keraamisten laattojen valmistajista.

Pukkilan toiminnassa vahva suomalainen osaaminen laattojen
suunnittelussa, valmistuksessa ja käytön sovellutuksissa yhdistyy kan-
sainväliseen verkostoon ja mallistoon.

– Meillä on oma laadunvalvonta sekä tutkimus- ja kehityslabora-
torio, jossa pystymme tarkkailemaan ja mittaamaan laatua. Valmistus-
osaamisen perusteella meillä on aito ja laaja tietämys asioista, Markku
Vaulamo toteaa.

Pukkila tarjoaa tuotteet paitsi kylpyhuoneiden, myös keittiöiden
laatoitukseen. Laajasta varastovalikoimasta tuotteiden toimitus onnis-
tuu joustavasti ja nopeasti, tarvittaessa jopa muutama päivä tilauksesta.

Pukkilalta saa myös kaikki muut kylpyhuonetuotteet.

– Tarjoamme kattavan valikoiman useita nimikkeitä: Temalin kylpy-
huonekalusteet, IDOn wc-istuimet, Oraksen hanat, Hietakarin suihku-
tilakalusteet, Unidrainin lattiakaivot, REJ Designin kuivaimet sekä Tam-
salen kylpyhuonetarvikkeet. Meiltä saa myös Weberin laatoitustuotteet
ja Progress Profilesin sisustuslistat laatoituskokonaisuuksien viimeiste-
lyyn.



Satu Englund
Aluepäällikkö Lounais-Suomi
Pukkila Oy Ab myynti
satu.englund@pukkila.com
040 562 8790
www.pukkila.com

Joustavia putkiremontteja kustannustehokkaasti

Putkiremontti ei ole halpaa huvia, mutta ammattitaitoinen suunnittelutoimisto voi säästää taloyhtiölle siinä merkittäviä summia.

Taloyhtiöissä on kuultu monenlaisia kauhutarinoita kalliista ja kuukausia venyvistä putkiremonteista. Linjasaneeraus on toki kustannuksiltaan ja kestoltaan mittava hanke missä tahansa taloyhtiössä. Suunnittelutoimisto Rusttetin RusttetMonio-yhteistoimintamallilla se saadaan kuitenkin vietyä läpi mahdollisimman jouhevasti ja kustannustehokkaasti.

– Se on itse kehittämämme malli, jossa urakoitsija otetaan mukaan suunnitteluun, mutta urakka on kuitenkin kokonaishintainen, kertoo yrityksen perustaja **Timo Haapea**.

Korjausrakentamisessa yllätyksiä tulee vastaan väkisinkin. Jos remontin aikana ilmenee tarvetta lisätöille, ne vaativat pikaisia päätöksiä eikä niitä voi kilpailuttaa – joten ne vaikuttavat hankkeen kustannuksiin ja mahdollisesti aikatauluun.

– Siksi on parempi, että lisätöiden osuus on mahdollisimman pieni, Haapea painottaa.

RusttetMonio-mallissa mahdolliset lisätyöt ja hyvitykset pyritään saamaan selville jo suunnittelun aikana.

– Urakoitsija pystyy sitten jo aikaisessa vaiheessa resursoimaan hankkeen aikataulutehokkaasti. Tehtävillä kiinteistökierroksilla osaksmuutoksetkin saadaan selvitettyä aikaisessa vaiheessa, eikä vasta silloin, kun työmaa on jo käynnissä.

Haapea arvioi, että toimintamallin avulla eräässäkin taloyhtiökohteessa huoneistokohtainen työaika lyheni noin 1–2 viikkoa. Koska kyseessä on kaikkiaan 50 huoneiston kohde, kokonaisuudessaan aikaa säästyä lähes 1,5 kuukautta.

Monialainen ja kokenut toimija

Suunnittelutoimisto Rusttetilla on linjasaneerauksista ja muista korjaushankkeista yli 20 vuoden kokemus. Vuonna 2017 perustettu yritys on parissa vuodessa kasvanut noin 20 työntekijän suunnittelutoimistoksi, jossa on vankka kokemus ja tietotaito remonteista.

– Meillä on kaikki toiminnot, mitä suuremmillakin toimijoilla on, ja pystymme sitä kautta kustannustehokkaaseen ja jouhevaan toimintaan, kertoo Timo Haapea.

Rusttetilta saa LVI-, sähkö- ja rakennesuunnittelun lisäksi myös korjausrakentamisen valvontaa. Haapea huomauttaa, että kun suunnittelija valvoo itse työnsä toteutumista, työmaaorganisaatiokin on pienempi.

– Suunnittelija tietää, mitä on suunnitellut ja miksi. Työ voidaan toteuttaa ja mahdolliset muutokset siunata heti siinä työmaalla. Jos otetaan ulkopuolinen valvoja, suunnitelmien muuttamiseen tarvitaan aina suunnittelijan hyväksyntä. Teemme kuitenkin itsekin valvontatehtäviä toisten suunnittelutoimistojen suunnitelmilla ja molemmissa tapoissa on puolensa.

Hyvä suunnittelu säästää aikaa ja rahaa

Asiansa osaavalla suunnittelutoimistolla on suuri merkitys niin remontin budjetin kuin aikataulunkin pitämiselle. Jos suunnitelmat ovat puutteelliset tai väärin tehty, se voi jopa viivästyttää hankkeen aikataulua.

– Mielestäni suunnittelijan kokemus tarkoittaa juuri sitä, että voidaan käyttää sitä sopivinta menetelmää, kun se on teknisesti ja taloudellisesti järkevää, Haapea toteaa. Hybridiratkaisu, joka pohjautuu saneerattavan kohteen todelliseen tilanteeseen, on hänen mukaansa usein kustannustehokkain ja järkevin vaihtoehto.

Esimerkkinä Haapea mainitsee hankkeen, joka Suunnittelutoimisto Rusttetilla on parhaillaan projektinjohdossa. Sen suunnitelmat olivat olleet jo valmiit, kun taloyhtiö päättikin vaihtaa projektipäällikön ja ottaa heidät mukaan.

– Tarkistimme suunnitelmat ja näimme niissä niin paljon puutteita ja virheitä, että ilmoitimme yhtiölle että näillä ei hanketta voi lähteä tekemään.

Suunnittelu käynnistettiin siis uudestaan, ja sillä haetaan noin puolen miljoonan euron säästöjä remontin kustannuksiin. Haapea huomauttaa, että hankkeen kustannukset ovat kokonaisuudessaan vajaa 10 miljoonaa, joten tavoitellut säästöt ovat siitä vain 5 prosenttia – mutta silti merkittävä summa.



Rusttet 
SUUNNITTELUTOIMISTO

Suunnittelutoimisto Rusttet Oy
puh. 045 222 5626
myynti@rusttet.fi
www.rusttet.fi

RusttetMonio-yhteistoimintamalli linjasaneeraukseen

RusttetMonio-yhteistoimintamalli sitouttaa urakoitsijan korjaushankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa. Tämä tuo taloyhtiölle säästöjä ja nopeuttaa hankkeen aikataulua. RusttetMonio käynnistyy hankesuunnittelun jälkeen, kun taloyhtiö on tehnyt korjausvaihtoehdon valinnan.

Talotekniikan suunnittelua kohtuuhintaan

Laadukasta, kustannustehokasta suunnittelua ja hyvää palvelua. Insinööritoimisto Duopoint on talotekniikan täyden palvelun suunnittelutoimisto, jonka toiminta perustuu kestäviin ratkaisuihin ja siihen, että asiakas on tärkein.

Insinööritoimisto Duopoint on kokonaisvaltainen talotekniikan suunnittelutoimisto, joka tekee niin suunnittelua kuin valvontakin. Yritykseltä saa sähkö-, LVI- ja rakennusautomaatiikkasuunnittelua vaativiinkin kohteisiin.

– Meillä on nuori, innokas ja osaava porukka tekemässä tätä ja asiakaslähtöinen palvelu, jota pystymme tarjoamaan molemmilla kotimaisilla kielillä. Suunnittelumme on myös hyvin kustannustehokasta ja etenkin pääkaupunkiseudun hintatasoon verrattuna hyvin kohtuuhintaista, toteaa Duopointin yrittäjäomistaja **Kenneth Ek**.

Yritys tekee lisäksi muun muassa kuntokartoituksia ja energiakatselmuksia.

– Meillä on mahdollista saada esimerkiksi energiatodistus, ja niiden tilaus on ARAn uuden energia-avustuksen myötä ollutkin selvästi lisääntymässä.

Avaimet käteen -palvelua

Ek on koulutukseltaan sekä sähköinsinööri että LVIA-insinööri. Duopointin hän perusti vuonna 1997. Yrityksellä on siis jo yli 20 vuoden kokemus talotekniikan suunnittelusta sekä korjaus- että uudisrakentamiseen. Duopointin toiminta kattaa monipuolisesti koko talotekniikan suunnittelualan julkisesta rakentamisesta liike- ja asuinrakentamiseen. Taloyhtiöiden saneeraushankkeita, kuten linjasaneerauksien ja sähköjärjestelmien uusimisen suunnittelua ja valvontaa tehdään sekä Porvoossa että Uudellamaalla.

Tällä hetkellä yrityksessä työskentelee 10 työntekijää.

– Meillä on laaja osaaminen, mutta myös laaja yhteistyökumppaniverkosto, jolta saamme tarvittaessa lisäosaamista ja lisää tekijöitä hankkeisiimme. Pystymme siten tarjoamaan palvelua avaimet käteen -periaatteella aina kuntokartoituksista suunnitteluun, valvontaan ja luovutukseen asti.

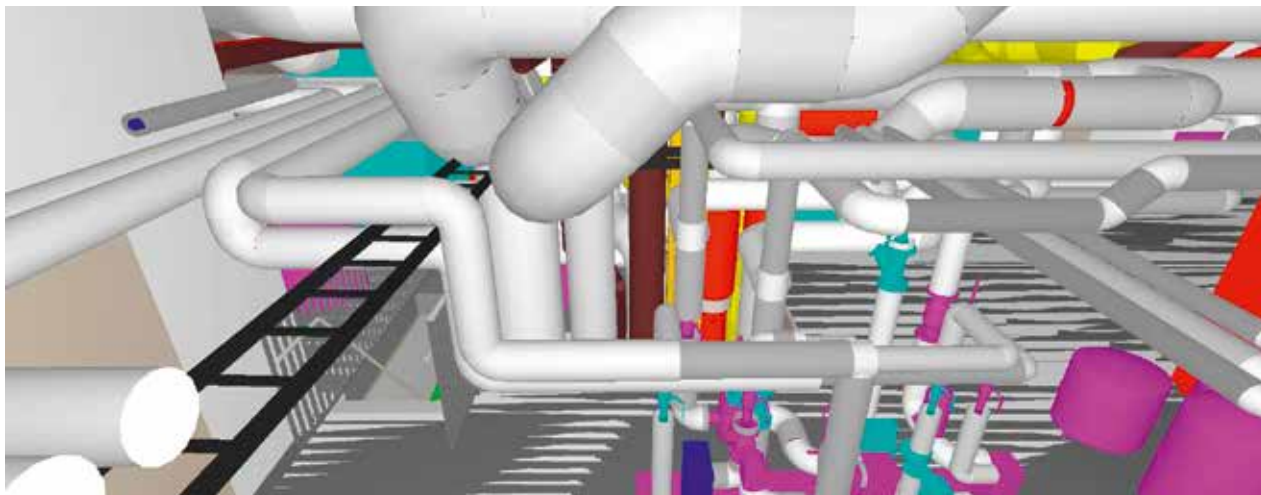
Jyrkkä ei virityksille

Luotettavuus on yritykselle tärkeä arvo ja luotettavuuteen kuuluu laatu, josta ei tingitä.

– Arvomaailmaamme kuuluvat kestävät ratkaisut, virityksiä emme harrasta. Asiakkaat ovat meille tärkeitä ja haluamme olla heidän luottamuksensa arvoisia. Toivomme myös, että voisimme olla mukana koko kiinteistön elinkaareissa, kun rakennusta täydennetään tai uudistetaan. Onkin ollut myönteistä huomata, että monet asiakkaat ovat palanneet meille myöhemmin uudestaan, Ek toteaa tyytyväisenä.

Insinööritoimisto Duopoint
Kaislatie 4, 01300 VANTAA
09 823 0220
Fax 09 823 0230
vantaa@duopoint.fi
www.duopoint.fi

duopoint
insinööritoimisto ingenjörsbyrå



Viemärisaneeraus päivässä

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

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

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

Menetelmä valitaan kohteen mukaan

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

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

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

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

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

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

Ruiskuvalu tai sukitus

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

uudeksi, tiiviiksi ja itsekantavaksi putkeksi.

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

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

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



Picoten oma tuotekehitys tukee urakointia

Picote Oy Ltd on Porvoossa päämajaansa pitävä kotimainen viemäriputkien sukitusurakoitsija. Yritystoiminta nykyisellä nimellä alkoi vuonna 2008, kun yritys ryhtyi kehittämään viemäreiden sisäpuolista saneerausta ja varsinkin sukitusta. Yrityksen toiminta-alue on Etelä-Suomi, lähinnä Uusimaa. Yritys työllistää tällä hetkellä noin 50 työntekijää

Myynti- ja markkinointipäällikkö **Tiina Koskipahta** kertoo, että yrityksen perustamisen aikaan kiinteistöjen sisäpuolisia pieniä viemäriputkia ei pystytty sukittamaan, koska siihen ei ollut tarpeeksi pieniä laitteita. Yrityksen toimitusjohtaja **Mika Lokkinen** alkoi kehittää viemäreiden sisäpuolista saneerausta.

– Oli urauurtavaa, kun pääsimme sukittamaan pienempiäkin putkia. Innovatiivisesta tuotekehityksestä kertoo myös se, että Suomen Keksijäin Keskusliitto antoi vuonna 2014 Mika Lokkiselle Vuoden Keksijä -palkinnon.

Nyt Picotella on yhteensä jo yli 150 patenttia sukitusalan laitteisiin sekä VTT:n myöntämä tuotesertifikaatti sukitusmenetelmämme teknisen laadun merkinä. Picote myy laitteita myös ulkomaille, erityisesti Yhdysvaltoihin ja Saksaan.

– Jälleenmyyjäverkostomme ulottuu kaikille mantereille ja tuotekehityksestä saamme tukea myös urakointiin, Koskipahta kertoo.

– Menetelmällämme putkien käyttöäksi saadaan noin 50 vuotta, eli sama ikä kuin perinteisin menetelmin tehdyillä uusilla putkilla. Tämä saadaan aikaan ilman, että rakenteita tarvitsee rikkoa.



Korjauspalveluilla yksittäinen vuotokohta kuntoon

Sukituksessa polyesterisukka kyllästetään epoksilla, jonka jälkeen se asennetaan vanhan jo olemassa olevan viemäriputken sisään. Kovettuneen siitä muodostuu uusi itsekantava muoviputki. Sukituksen lisäksi yritys tarjoaa myös korjauspalveluita.

– Tämä tarkoittaa sitä, että talon viemäreitä ei tarvitse sukittaa kokonaan, vaan voimme sukittaa pelkän vuoto- tai ongelmakohtan. Pystymme nopealla aikataululla tarjoamaan apua viemärikorjauksiin vuoto-ongelmissa tai ennaltaehkäisyyn, jolloin viemäri saa lisäaikaa ennen kuin koko viemärin saneeraus on ajankohtaista, Koskipahta sanoo.

Kustannustehokas ja asukasystävällinen menetelmä

Picote-sukitusmenetelmä sopii kaikkiin kohteisiin ja joka putkityyppiin. Menetelmä takaa kestävän lopputuloksen ja on perinteisin menetelmin tehtyä viemäriremonttia kustannustehokkaampi.

– Se on myös nopea, sillä asuntoa kohden työ kestää noin 1–3 viikkoa. Lisäksi se on asukasystävällinen, koska asunnossa voidaan asua koko remontin ajan, Koskipahta selvittää.

Taloyhtiöille ja isännöitsijöille sukitus onkin järkevä vaihtoehto, koska se ei vaadi massiivisia ja usein kalliita hankesuunnitelmia.

– Pystymme tekemään nopeasti tarjouksen vanhojen viemäriputkusten perusteella, eli uusia ei ole tarve teettää. Taloyhtiöille sukitus on myös huokeampi vaihtoehto, koska se ei vaadi yhtä laajoja suunnitelmia kuin perinteinen viemäriremontti.

Oman tuotekehittelyn lisäksi yrityksen kilpailuvaltioksi Koskipahta nimeää yrityksen saneeraamille putkille antaman 15 vuoden vuotamattomuustakuun.



PICOTE
VIEMÄRISUKITUS

Picote Oy Ltd
Urakoitsijantie 8
06450 Porvoo
myynti@picote.fi
Myynti
puh. nro 044 500 2760
www.picote.fi

Rakennusalan suunnannäyttäjä

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

Arvoisa taloyhtiöasiakas,

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

Teemme, siis muutamme

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

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

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

Kehityksen vauhdissa

Toimitilasaneraukset ja taloyhtiöiden remontit ovat pääosaamisalueitamme. Olemme se monipuolinen osaaja, joka palvelee sinua saumat-tomasti kaikissa korjausrakentamisen tarpeissasi. Toteutamme kohteita sekä pääurakoitsijana, että rakennusurakoitsijan roolissa yhteistyössä luotettavien talotekniikkaosaajien kanssa.

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

Emme tyydy siihen, mitä on jo kirjoitettu, vaan jatkamme tarinaamme tekemällä ja kehittymällä. Etsimme jatkuvasti uusia toimintamalleja ratkaistaksemme haasteesi. Uudistamme rakentamisen pelikenttää sinun eduksesi.



**RESPECT
PROJECT**

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

Kylpyhuoneiden erityisosaaja

Vantaalainen BatRom Oy hoitaa korjaus- ja saneerausurakat Uudenmaan alueella pienimmästä listan vaihdosta koko talon remonteihin saakka.

– Hyvä työnjälki on meille kunnia-asia ja tärkein prioriteetti. Työt pitää tehdä hyvin ja siististi. Tällä periaatteella olemme saaneet paljon positiivista palautetta ja koko ajan enemmän töitä, kertoo vuonna 2013 perustetun BatRom Oy:n toimitusjohtaja **ROMAN BATSKO**.

Huoneistojen uusimistöitä eri remonttifirmojen palkkalistoilla tehnyt Batsko perusti oman yrityksen, koska koki, että hänellä on alalle enemmänkin annettavaa.

– Ensimmäiset kuusi kuukautta pyöritin yritystä yksin. Sitten otin kaverin työmieheksi. Hän on vieläkin BatRom:n palkkalistoilla.

Yritys on kasvanut reilussa viidessä vuodessa 25–30 henkeä työllistäväksi korjausrakentamisen ammattilaiseksi, jonka toimenkuvaan kuuluvat kaikenlainen korjausrakentaminen sekä kokonaisvaltaiset saneeraus- ja raustyöt aina pienempiin taloyhtiön linjasaneerauksiin saakka.

– Saneerauspalveluihimme kuuluvat asuntojen uusiminen, kylpyhuoneet, saunat, keittiöt, toimistotilat, vesivahinkotyöt ynnä muut huoneistoremontit alusta loppuun saakka. Laattamiehet, kirvesmiehet, timpurit ja kaikki muut töissä tarvittavat ammattilaiset, kokemus ja ammattitaito löytyvät. Työn suoritamme joko tuntityönä tai kokonaisurakana, kertoo Batsko.

Työn jälki käyntikorttina

BatRom Oy:n erikoisalaa ovat huoneistoremontit sekä etenkin kylpyhuoneet.

– Kylpyhuoneita on Uudenmaan alueella niin paljon, että tätä työtä on tarjolla kaiken aikaa. Me pärjäämme, koska pidämme huolen siitä, että työn jälki on aina huipputasoa.

Erikoistumisen ala näkyy myös yrityksen nimessä.

– Firman nimi tulee minun nimestäni, mutta on siinä myös sana-leikki englannin kielen sanaan ”bathroom” (kylpyhuone), kertoo Batsko.

BatRom tekee paljon töitä etenkin taloyhtiöille. Yhteistyöverkosto on laaja. Palaute asiakkailta on ollut kiittävää.

– Teimme hiljattain erääseen palovahinkokämpään koko huoneistoremontin. Saimme kiitosta siitä, kuinka huolella kaikki oli tehty. Myös muutamasta äskettäin tehdystä kylpyhuoneremontista ja eräästä vesivahinkokämpästä ovat asukkaat soittelleet erikseen, että työn jälki, eristys ja kaikki muu tyydyttää.

Paras palaute ovat tietenkin uudet toimeksiannot.

– Tänä vuonna nousu on ollut yli 50 prosenttia. Liikevaihto vuonna 2018 oli jo yli miljoona euroa, kun edellisvuonna se oli 731 000, Batsko kertoo.

Paikoilleen ei ole tarkoitus jäädä, vaan toimintaa kehitetään kaiken aikaa.

– Työnjako kehittyy ja työntekijämme erikoistuvat. Meillä on tietty porukka, joka on erikoistunut vahinkohuoneistoihin, tietyt ihmiset saunoihin, kylpyhuoneisiin ja niin edelleen.

Aiheuttaako kasvava työn määrä ruuhkaa tilauksiin?

– Vastaamme viesteihin heti ja tulemme tutustumaan kohteeseen 1–2 päivän sisällä yhteydenotosta, lupaa Batsko.



BatRom Oy tekee kylpyhuoneremontit ja kokonaisvaltaiset huoneistoremontit alusta loppuun saakka.

BatRom Oy
info@batrom.fi
040 573 7753

PALVELUT JA ASUMINEN





JÄTEDIREKTIIVI KANNUSTAA KIERRÄTYKSEEN

Teksti: Mari Pihlajaniemi

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

Kierrättäminen vähentää ympäristökuormitusta

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

Yhdyskuntajätteen koostumus voi vaihdella suurestikin eri jätteen tuottajien välillä, toteaa tutkijatohtori **Jenni Ylä-Mella** Oulun yliopiston Vesi-, energia- ja ympäristötekniikan tutkimusyksiköstä.

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

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

tuotantoprosesseissa.

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

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

Keinoja kierrätysasteen lisäämiseksi pohditaan

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

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

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

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

Mahdollisiksi ohjauskeinoiksi kierrätysasteen nostamiseksi on kaavailtu muun muassa kunnallisten jätehuoltomääräysten kiristämistä, lajitteluneuvonnan tehostamista ja neuvontavelvoitteen asettamista

jäteyrityksille. Lisäksi on vällytely painoperusteisen jätemaksujärjestelmän käyttöönottoa, jätteenpolton verottamista sekä hyötyjätteiden lajittelulle asetettavien velvoite-rajien 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.

Uudet tavoitteet lisännevät jätehuoltokustannuksia

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

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

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

Ylä-Mella huomauttaa, että jätteiden käsittelymaksut voivat tiettyissä tapauksissa myös laskea, koska hyötyjätteiden 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 käyttöön oton myötä.

Asuinkiinteistöjen jätemaksujen nousun uskotaan Ylä-Mellan mukaan jäävän ainakin aluksi maltillisiksi. 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 hyötyjätteiden erilliskeräystä kaikilta kiinteistöiltä kautta maan.

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

Jätehuollon toteutusta kannattaa pohtia jo nyt

Hyötyjätteiden erilliskeräysvelvoite on todennäköisesti siis laajene-



Inconse
Inspect Control Service

010 2195390 | info@inconse.fi | www.inconse.fi

Tiesitkö, että useampia tuholaisongelmia voidaan estää jo ennalta?

Ennaltaehkäisevät toimenpiteet erilaisiin kohteisiin nostavat asuinkiinteistön viihtyvyyttä ja työympäristössä hygienian ja viihtyvyyden tasoa. Suoritamme myös perinteisiä tuholaisorjuntatehtäviä 20 vuoden kokemuksella.

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

massa 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 helposti parannettavaa esimerkiksi jätehuollon vaatimien tilojen mitoituksen, keräysastioiden koon tai tyhjennysvälien suhteen.

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

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

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 tuottajavastuunalaisten hyötyjätelajien kimpakeräystä naapureiden kanssa.

Asukkaat mukaan kierrätystalkoisiin

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

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

Kierrätysasteen lisäämisessä auttaa hänen mukaansa yleensä jo kuluttajien tietoisuuden lisääminen:

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

Ylä-Mella huomauttaa, että taloyhtiö voisi myös pyrkiä varmistamaan, että lajittelun tehostaminen tai lisääminen olisi asukaille mahdollisimman vaivatonta. Yksi keino voisi olla esimerkiksi osallistua asuntokohtaisten jäteastioiden uusintaan, jotta kaikissa keittiöissä olisi riittävästi tilaa ja astioita kaikille erilliskerättäville jätelajeille. ■



"Kun kadonneet avaimet pystytään kuolettamaan ilman huoltoyhtiön käyntiä kohteessa, asukas säästää."

Mauno Väyrynen, isännöitsijä

Espoon Asunnot Oy

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: 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 voivat

kin päästä liikkumaan taloyhtiön tiloissa. Vaikka varastossa ei säilyttäisi mitään arvokasta, ajatus vieraasta ihmisestä penkomassa omia tavaroita on vähintäänkin epämiellyttävä. Mikä siis avuksi?

Vakuutusyhtiötkin vaativat avainkontrollia

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK muistuttaa Kodin turvaopas-sivustollaan, että lukitusturvallisuus on yksi keskeisimpiä kiinteistön suojaamisen keinoja. Sivusto neuvookin täydentämään lukitusturvaa esimerkiksi saranatapeilla, rakoraudoilla, ovisilmällä tai varmuusketjul-

»

HELSINGIN www.lukkonikkari.com 

LUKKONIKKARI OY

KABA EVOLO joustavin lukitusratkaisu taloyhtiöille



☎ 09 587 1532
Kauppalanatie 14, 00320 Helsinki
lukkonikkari@lukkonikkari.com

PATENTTISUOJATUT
AVAIMET VUOTEEN 2033

MEDILUKKO Oy 

Käpylän lukko

ASIAKASLÄHEINEN LUKKOLIIKE

- Avaimet • Oviautomatiikka
- Koodilukot • Turvalukot
- Ovipumput • Ovisilmät
- Murtosuojaukset • Ym.
- Oven avaukset, huollot ja korjaukset

www.medilukko.fi

Diplomi lukkoseppä Arto Aaltonen
Puh. 041 524 5453 | medilukko@medilukko.com
Mäkelänkatu 78-82, 00610 Helsinki | avoinna arkisin klo 8-16





Mikään haaste ei ole meille liian suuri

Oikeuspalvelut liittyen mm. mm. asumisen riitatilanteisiin

Saat meiltä yleisluontoista konsultointia ja neuvontaa, asiakirjojen laadintaa, sovintoneuvottelut, vahingonkorvaus sekä velkomusasiat.

Hannu Kokko
Asianajaja, varatuomari
040 081 5616
hannu.kokko@kokkotiainen.fi

Petteri Kouhia
Asianajaja
040 060 5331
petteri.kouhia@kokkotiainen.fi

Vernissakatu 6, 8. krs,
01300 Vantaa
020 763 9292,
toimisto@kokkotiainen.fi

Katso lisää
www.kokkotiainen.fi

la. Lisäksi SPEK kehottaa suojaamaan myös alhaalla olevat ikkunat.

Myös Laurea-ammattikorkeakoulun lehtori **Kaci Bourdache** toteaa lukitusturvallisuuden sisältävän muutakin kuin taloyhtiön ulko-oven.

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

Bourdache lisää vakuutusyhtiöilläkin olevan kiinteistön lukitusturvallisuuden suhteen omat vaatimuksensa, jotka on kerrottu vakuutuksen suojeleuhojeissa.

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

Avainhallinta jää usein huomioimatta

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

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

Ulko-oven lukituksen lisäksi taloyhtiön olisi hänen mukaansa hyvä miettiä oviympäristöä kokonaisuudessaan, sisäänkäyntiä 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 päivisinäkään vapaata pääsyä. Myös ulko-oven riittävä valaistus on hänen mukaansa murtosuojausten ja tunkeutumisen estämisen liitännäinen.

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

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

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

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

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

Moderni lukitus auttaa 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.

Yritysmaailmasta 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 tunnustau-

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

Taloyhtiöiden täytyy kuitenkin muistaa yksityisyydensuoja kerättyjen lokitietojen osalta.

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

Sovi avaimista myös kiinteistöhuollon kanssa

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

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

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

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

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

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

Asukkaita on ohjeistettava avainkurista

Kaci Bourdache huomauttaa, että avainturvallisuuteen liittyy konkreettisesti myös asukkaiden kanssa keskustelu ja heidän perehdyttämisenä. Ei siis riitä, että asukkailla 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 käsiinkin joutuessaan vain jätettävä – 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 pi-

»

KIINTEISTÖ RATKAISUT

LAADUKASTA TIETOA
RATKAISUJEN JA
HANKINTOJEN POHJAKSI

TUTUSTU
UUDISTETTUIHIN
NETTISIVUIHIN

KIINTEISTORATKAISUT.FI





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

tää 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 hidas, kun puhutaan lukituksen vaihtamisesta uuteen, hän kertoo. Tavallisesti kukaan ei syösy innolla hankki-
maan uutta järjestelmää, vaan kyseessä on vuosikymmenten mit-
taan tapahtuva kehitys.

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



PAIKALLINEN TURVA-ASiantuntijasi

Vain parhaista alan ammattilaisista koostuu palveleva ryhmä
valtuutettuja turva-alan kauppiaita. Soita ja pyydä tarjous!



Itä- Helsingin Lukko Oy
Kauppakartanonkatu 20, 00930 HELSINKI
09 341 7170 • www.itahelsinginlukko.fi



Järvenpään Lukko Oy
Alhotie 14, 04430 JÄRVENPÄÄ
020 743 7560 • www.jarvenpaanlukko.fi



Am Lukkoasema Oy / Vantaa
Kuriiritie 23-25, 01300 Vantaa
010 480 3710 • www.amlukkoasema.fi



Lukko-Tiimi Oy
Unikkotie 9, 01300 VANTAA
020 763 9450 • www.lukko-tiimi.fi



Keskity huoletta hallitustyöhön, me tuemme lakiasioissa.

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

Juristimme avulla varmistat myös korjaus- tai lisärakentamishankkeen menestyksekkään läpiviennin.

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

Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

HELSINKI
puh. 029 360 1100
Unioninkatu 13

TAMPERE
puh. 029 360 1200
Koskikatu 7 A 1

Tarvitset vain
yhden osoitteen
kak-laki.fi

palmia

Kaikki kunnossa.

Kaikki palvelut kiinteistön toimivuuteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.

- Luotettavat siivouspalvelut
- Kattavat kiinteistöpalvelujen ratkaisut
- Asiantuntevat turvallisuuspalvelut

Kysy lisää: myynti@palmia.fi | palmia.fi | [#monessamukana](https://twitter.com/monessamukana) [#arkihoidossa](https://twitter.com/arkihoidossa) |



SUOJAA VÄESTÖNSUOJA PIILEVÄLTÄ PALOVAARALTA



Roihu-rajoitin PYV-1 on palorajoitin, joka varmistaa väestönsuojan turvallisuuden tulipalotapauksissa. Tuote asennetaan väestönsuojan ylipaineventtiiliin, jossa se estää liekkien ja savukaasun etenemisen.

- ✓ Vaivaton asentaa, erillisiä asennuskehyksiä tai työkaluja ei tarvita
- ✓ Soveltuu eri aikakausien ylipaineventtiileihin, joissa läpiviennin Ø 160 mm
- ✓ Voidaan asentaa myös Ø 160 mm tulo- tai poistoilmanläpivientiin
- ✓ Varmatoiminen automatisoitu mekanismi
- ✓ CE-sertifioitu ja -merkitty paloturvallisuustuote



Roihu®-palorajoitin on palotestattu EN 1366-2 standardin mukaisesti. Tuote täyttää palonkestoluokan EI 120 (ve i ↔ o) S vaatimukset.

SUOJA-EXPERT

📍 Hannuksenpelto 3, 02270 Espoo
☎ 0207 600 700 🌐 www.suoja-expert.fi

JÄLLEENMYYJÄT

Malkit Oy | Karhitek Oy



**TERÄS- JA ALUMIINIOVIEN, KAITEIDEN JA
PARVEKELASITUSTEN AMMATTILAINEN**
Teemme myös mittatilaustöitä!

- › Ovet ja ikkunat
- › Parvekekaiteet ja lasit
- › Autotallin- ja varaston-ovet
- › Teemme myös modifioituja kuva-ovia, joista tilaaja saa haluamansa näköisen!



Ota yhteyttä!
www.lj-doors.fi

Myynti Ronny Hellström
p. 050 3226077, ronny@lj-doors.fi

Tuotanto Niclas Båsk
p. 050 324 0055, nicke@lj-doors.fi





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 mitänsanomaton, 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.

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

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

Matoilla on merkitystä

Merkittävä osa sisäänkäynnin sekä rappukäytävien puhtaanapi- toa ovat myös kiinteistömattot. Ne ehkäisevät kuran, soran, hiekan ja muun aineksen kulkeutumista pidemmälle taloyhtiöön sekä huoneis- toihin.

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

Sisäänkäynti- ja käytävämatot suojaavat lattioita lialta ja kulumisel- ta, mutta niillä voi vaikuttaa myös tilan yleisvaikutelmaan ja tunnel- maan. Käytännön syistä taloyhtiö saattaa haluta pitäytyä tummasävyi- sissä, likaa kätkevässä matoissa, mutta erilaisia väri- ja kuosivaihtoehtoja löytyy kyllä.

– Kiinteistömatoilla saadaan muutettua tilan ilmettä. Toki käytän- nöllisyys 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 ajal- laan. Yleinen siisteys on tietysti tärkeää, ja se, että varusteille on niille osoitetut paikat. Aika ajoin voisi tuoda jätelavan pihaan, jolloin asuk- kaat pääsisivät varastoissa ja yhteistiloissa lojuvista ylimääräisistä tava- roista helposti eroon, vinkkaa Kuusimäki.

Hän muistuttaakin, että rappukäytävät ja aulat on aina pidettävä avoimina. Jotta turvallinen poistuminen olisi mahdollista hätätilan- teessa, kulkureiteillä ei pelastuslain mukaan saa säilyttää mitään tava- raakaan – 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 selkeäs- ti esillä huoneisto-ovissa tai näiden yhteydessä. Pidän myös siitä, että sisäänkäynnissä on riittävä informaatio saatavilla, kuten esimerkiksi tal- lon osoite. Tällainen informaatio on myös turvallisuustekijä.

Ulko-ovi vaihtoon ja tuulikaappi historiaan

Riina Kuusimäki pitää turvallisuutta ylipäänsä tärkeimpänä lähtökoh- tana taloyhtiön yhteistilojen suunnittelussa. Materiaalit on valittava kuhunkin tilaan sopiviksi, ettei kenelläkään ole esimerkiksi liukastu-

mis- tai kompastumisvaaraa.

Taloyhtiön sisääntulo ja rappukäytävä voidaan remontoida jonkin suuremman korjaushankkeen yhteydessä. Samalla saattaa olla otolli- nen hetki tarkastella yhteistilojen turvallisuutta esimerkiksi lukituksen osalta.

– Nykyään suurempien saneerausten, kuten käyttövesi- tai linjasa- neerausten yhteydessä turvallisuutta parannetaan koodilukoin ja ovi- puhelimen, millä pyritään estämään asiattomien pääsyä taloyhtiön ti- loihin.

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

Oviremontin yhteydessä kannattaa harkita esteettömyydenkin pa- rantamista, sillä taloyhtiö voi saada Asumisen rahoitus- ja kehittämis- keskus ARAn esteettömyysavustusta esimerkiksi ulko-oven automati- sointiin sekä oviaukkojen leventämiseen.

– Saneerauskohteissa uusittaessa ulko-ovia voisi myös miettiä, voi- siko 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. Perusva- laistuksen rapuissa, sisääntulossa ja taloyhtiön tiloissa tulee olla tar- koituksenmukaista ja teholtaan riittävää, ja valonohjauksen on olta- va kunnossa.

Liiketunnistimilla valaistuksen turvallisuutta on mahdollista lisätä entisestään. Osana rakennuksen kokonaisesteettömyyden paranta- mista taloyhtiö voi saada ARAn esteettömyysavustusta myös sisään- tulokerroksen valaistuksen tehostamiseen ja varustamiseen liiketun- nistimella.

– Hyvän yleisvalaistuksen lisäksi toki voi olla sisustukselliseksiakin ratkaisuja, kuten epäsuoraa valoa tai vaikkapa esteettisemmistä syistä valittuja seinävalaisimia. Mikseipä sisääntuloaulassakin voisi olla näyt- tävä valaisin tunnelmaa ja arvoa tuomassa, mikäli rapun korkeus on riittävä.

Yksi tapa ja kohentaa ja siistiä sisääntuloaulan yleisilmettä voisi olla myös digitaalinen info- eli porrasnäyttö. Riina Kuusimäki näkee digi- taaliset porrasnäytöt ehdottomasti taloyhtiön yhteisten tilojen lisä- arvon tuojana.

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

Huoltomaalauksella saa ihmeitä aikaan

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

– Jos ilme rapussa on jo nuhjuinen, suosittelen huoltomaalauksia ja tarvittavia pintojen uusimisia. Mikäli seinäpinnat ovat muuten hy- vässä kunnossa, eivät kustannukset nouse huoltomaalauksissa kor- keiksi saatuaan hyötyyn nähden, kertoo Kuusimäki.

Hänen mukaansa huoltomaalauksella saadaan kuluneissa rappu- käytävissä ihmeitä aikaan.

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

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

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

porrastasanteiden lattioissa, rappumerkinnöissä tai vaikkapa kaiteiden metalliosissa.

Värityssuunnitelmat mukaan hankesuunnitteluun

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

Värivalinnoilla voi vaikuttaa myös tilojen turvallisuuteen.

– Esimerkiksi valitsen usein porrastasanteiden lattiamateriaaliin eri sävyn kuin porrastasanteihin. Tämä auttaa korkojen ja syvyyksien 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 värityssuunnittelu kulkisi käsi kädessä muun suunnittelun, kuten esimerkiksi valaistussuunnittelun kanssa. Riina Kuusimäen mukaan olisi myös todella hienoa, jos värityssuunnitelmat tehtäisiin jo hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin valmiit suunnitelmat olisivat urakkalaskelmissa mukana.

– Usein törmään työssäni siihen, että saneerauksen urakamukaiseen toteutukseen on määritelty yhteistilojen ja rappukäytävien värityksen 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 esteettömyys-avustusohje 2019 sekä Pelastustoimi.fi.

»

AMMATTITÄIDOLLA TALOYHTIÖIHIN

- Tasoitustyöt
- Maalaus
- Tapetointi
- Erikoispinnoiteiden asennus
- Mikrosementti
- Italialaiset maalit

DECORE *Lux*

SOITA JA PYYDÄ TARJOUS
p. 040 684 6410

info@decorelux.fi
www.decorelux.fi



Yli 35 vuoden ja 3500 toimitetun hissin kokemuksella!

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

Seniorihissit.fi



KODINPORTTI

Älykkäät porrasnäytöt ja etäohjelmistot

Etätyöskentelyn tehokkaat ratkaisut asukasviestintään taloyhtiöille ja kiinteistöalan ammattilaisille.

Aito kosketuksella toimiva **Kodinportti** on laadukas ja pitkäikäinen porrasnäyttöratkaisu. Se sisältää myös nykyaikaiset mobiili- ja tietokonekalliot.

Asukasviestintä ja yhteisten tilojen varaaminen siirtyvät nykyaikaan - kohottaen kiinteistön arvoa. Soveltuu etätyöskentelyyn.

Kosketustaulujen käyttö on helppoa jokaiselle. Voit myös valita pelkät ohjelmistot ja lisätä taulut myöhemmin.

Kodinportti-tilaukseen on saatavissa tunnistautuminen **iLOQ S10** -avaimella.

Lisäksi iLOQ-kulunvalvonta voidaan liittää Kodinportin varauskalentereihin, jolloin pääsy tilaan on vain varattuna aikana. Toimii iLOQ S10 ja S5 -avaimien kanssa.



KODINPORTTI MOBILE

Kodinportti Mobile on oma sovellus Kodinportin asukaskäyttäjille. Kodinportti Mobile on ladattavissa suoraan älypuhelimien ja tablettien kautta. Kodinportti Mobile toimii suomen, ruotsin ja englannin kielillä.

Kodinportti Mobilella asukas voi lukea ilmoitusosion tiedotteet ja muut tärkeät tiedot liitteineen. Käyttäjä voi vastaanottaa push-viestillä ilmoituksen uudesta tärkeästä tiedotteesta.

Ilmoitustaulun sisältöä hallinnoidaan Kodinportaali- etäliittymän kautta.

Varauskalenteritoiminnon avulla käyttäjä voi tehdä varauksia yhteisiin tiloihin, kuten sauna- ja pyykinpesutiloihin.



Kestävä	Useita käyttökieliä	Tiedotteiden ajastus
Kattava takuu	Varauskalenteri	Tapahtumakalenteri
Yksilöitävissä	Käyttäjätunnistus	Mobiilikäyttö

KODINPORTTI

050 562 9922
050 562 3408

myynti@kodinportti.fi
www.kodinportti.fi

Hissin jälkiasennus voi tuoda vuosia lisää omassa kodissa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suomessa on rajallinen määrä hissien jälkiasennusremonttien tekijöitä.

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

We Elevate... You

Laadukasta hissien ja liukuportaiden huoltoa sekä kunnossapitoa kaikkien valmistajien laitteisiin. Teemme myös hissien uusimiset ammattitaidolla.

www.schindler.fi

Tulemme mielellään kertomaan lisää palveluistamme.

Varaa aika tai pyydä tarjous!
myynti.fi@schindler.com

We Elevate



Schindler



Muovipakkaukset sujuvasti kiertoon Molok®-jätessäiliöiden avulla

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

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

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

– Suomessa tämänhetkinen tilanne on se, että vain 29 prosenttia muovipakkauksista päätyy kiertoon, kertoo Molok Oy:n pääkaupunkiseudun alueasiantuntija **Henrik Lahti**.

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

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

Muovinkeräys tehokkaampaa syväkeräyksellä

Taloyhtiöillä on useilla alueilla mahdollista hankkia oma muo-

vipakkausten keräysastia.

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

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

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

Ennakointi ja mukautuva jättepieste helpottavat muuttuvissa tilanteissa

Erilliskeräysvelvoitteet tulevat tiukentumaan entisestään lähivuosina. Pääkaupunkiseudulla ollaan jo siinä tilanteessa, että 2021 alkaen kaikissa vähintään viiden asunnon kiinteistöissä on järjestettävä muovipakkausten lajittelu.

– Jättepieste suunnittelussa ja uudistamisessa taloyhtiön kannattaa ottaa huomioon myös se, että jättepiestettä pystytään tulevaisuudessakin muovaamaan määräysten yhä muuttuessa. Meiltä löytyy tähän erinomaisia vaihtoehtoja, Lahti lupaa.



ORIGINAL
MOLOK

Molok Oy
Henrik Lahti
040 740 3400
henrik.lahti@molok.com
www.molok.fi

Puhdasta iloa ammattilaisen huoltamasta altaasta

Kattavan palvelun Vesilaite asentaa ja korjaa uima-allaslaitteet sekä toimittaa kaiken tarvittavan altaan ylläpitoa varten. Vesilaitteelta saa myös asiantuntevat huoltopalvelut, joiden ansiosta uima-allasta on aina miellyttävä käyttää.

Uima-altaiden erityisosaaja Vesilaite myy, maahantuo ja asentaa korkealaatuisia uima- ja porealtaita sekä toimittaa allaskemikaaleja ja -tarvikkeita ympäri Suomen. Yritys tarjoaa myös kattavia allas- ja laitehuoltopaketteja Espoon, Vantaan ja Helsingin alueilla. Taloyhtiö saakin yhdeltä toimijalta kaiken tarvitsemansa uima-altaan kunnossapitoon.

Yritys suunnittelee ja toteuttaa myös olemassa olevien altaiden kunnostuksia. Vesilaitteen kohteina on muun muassa 1960-luvun taloyhtiöitä ja muita rakennuksia, joiden altaita kunnostetaan esimerkiksi linjasaneerauksen yhteydessä. Vesilaitteen yrittäjä **Juha Kiukas** kertoo, että tällöin allasosastoista halutaan usein tehdä kylpylämäisiä ja aiempaa viihtyisämpiä, mikä monesti tarkoittaa myös uimaveden lämpötilan nostamista. Tämä tuo kuitenkin mukanaan haasteita.

– Kun lämpöä nostetaan, altaasta haihtuu enemmän vettä ja tilaan tulee kosteusongelmia. Ilmanvaihtokaan ei ole vanhassa kiinteistössä välttämättä tarvittua tasolla. Voimme laskea kosteuskuorman ja tarjota ratkaisun, jotta rakenteet eivät kärsi kosteudesta.

Kuukausihuoltosopimusten kysyntä kasvaa

Juha Kiukas korostaakin riittävän kosteudenpoiston sekä peitteiden tärkeyttä. Peitteillä voidaan estää kosteuden haihtumista ja lämmön karkaamista altaasta. Erittäin tärkeää on huolehtia myös siitä, että uimavesi pysyy laadukkaana.

– Kun veden lämpötilaa nostetaan, se asettaa haasteita myös laadulle – mikrobien määrä vedessä kasvaa. Lisäksi kun allasta käytetään paljon, veteen tulee kuormaa, joka sekin vaatii paljon puhdistukselta.

Laatuvaatimusten kasvaessa uima-altaan ylläpito halutaan usein automatisoida, mutta automaattilaitteiden huolto vaatii allaslaitteiden erityisosaajan.

– Olemmekin tehneet enenevissä määrin kuukausihuoltosopimuksia muun muassa taloyhtiöille ja pienille hotelleille, jotka ovat halunneet varmistaa, että uimavesi pysyy korkealaatuisena ja allas houkuttelevana, kertoo Kiukas.

Paitsi että säännöllinen huolto ylläpitää uima-altaan viihtyisyyttä ja käyttöastetta, se pidentää myös laitteiden käyttöikää.

Uima-altaiden erityisosaamista jo 40 vuotta

Vesilaite tarjoaa taloyhtiöille ja muille asiakkailleen edullisia määräaikais- ja sopimushuoltopaketteja, joiden sisältö räätälöidään tarpeen mukaan. Veden laatu testataan säännöllisesti ja allas imuroidaan käytöstä riippuen vaikka viikoittain. Kun allashiekat vaihdetaan tarpeeksi usein, veden laatu pysyy hyvänä eikä klooriakaan tarvitse lisätä ylen määrin. Vastavirtahuuhtelu olisi hyvä tehdä kerran 2–4 viikossa altaan kuormituksesta riippuen. Suodatin puolestaan kannattaisi huoltaa perusteellisesti 3–5 vuoden välein.

Allaslaitteistolle kannattaa tarvittaessa teettää kuntokartoitus. Vesilaite tekee myös putkistokuvauksia sekä vuototarkistuksia Leaktronic-

sin uusilla laitteilla altaan putkille ja selvittää, onko niiden uusimisle tarvetta. Tarpeen vaatiessa yritys korjaa tai uusii putket ja venttiilit, ja vaikka koko vedenkäsittelylaitteiston.

Vesilaite on toiminut alalla jo 40 vuotta, ja yritys onkin uima-allaslaitetekniikan uranuurtaja Suomessa. Kokeneet asentajat ovat olleet alalla pitkään ja tuntevat erikoisemmatkin laitteet.

Hyvän verkostonsa ansiosta Vesilaite löytää myös varaosat suurimpaan osaan allaslaitteista, joten vanhojenkin laitteiden elinkaarta voidaan usein jatkaa.

Ammattitaitoisten huolto- ja asennuspalveluiden lisäksi Vesilaitteen tarjontaa täydentää oma myymälä. Taloyhtiö saa sieltä kaiken uima-altaan ylläpitoon allaskemikaaleja, puhdistusrobotteja ja mittalaitteita myöten, myös paikan päälle toimitettuna.



Myymälä: Finnoonlaaksontie 7, 02270 Espoo
p. 09 6844 700 tai 040 543 9828
myynti@vesilaite.fi
www.vesilaite.fi

Nykyaikainen lukitusratkaisu vastaa taloyhtiön tarpeisiin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Digitaalinen lukitus helpottaa avainhallintaa

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

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

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

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

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

Kulunhallinta kuntoon remontin ajaksi

Päivinen muistuttaa myös lukitusturvallisuuden merkityksestä taloyhtiön suurten remonttien aikana.

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

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



iLOQ

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

Oikein mitoitettua ja osaavaa hissihuoltoa

Lift 24 Oy takaa hissien toimivuuden ympäri vuorokauden ja vuoden jokaisena päivänä. Yrityksen oman ohjelman ansiosta taloyhtiö saa välittömästi tiedon hissien huolloista ja korjauksista.

Toimiva ja turvallinen hissi edellyttää säännöllistä ja asiantuntevaa huoltoa, joten siitä ei taloyhtiön kannata säästää. Tärkeää on myös mitoitaa huoltosopimus siten, että hissiä korjataan järkevästi: ei liian vähän, mutta ei myöskään yli tarpeen.

– Osa asiakkaista voi haluta täyshuoltosopimuksia, ja jotkin hissihuoltoyritykset tekevätkin niitä mielellään. Me suosittelemme käyntimääriin perustuvia sopimuksia, joissa korjauskerrat ja vikakerrat veloitetaan erikseen, kertoo Lift 24 Oy:n yrittäjä **Anssi Nurmela**.

Hissiturvallisuuslaki vaatii, että jokaisella hissillä on oma huolto-ohjelmansa. Huolto-ohjelman ja huoltokäyntien lähtökohtana ovat hissivalmistajan ohjeet. Käytännössä taloyhtiö sopii huoltoyhtiön kanssa tarvittavan määrän huoltokertoja vuodelle.

– Hissiä on turha kuitenkaan ylihuoltaa. Huoltokerrat tulee miettiä käyttöasteen mukaan: mitä kovemmalla käytöllä hissi on, sitä enemmän ylläpitoa ja korjausta laite tarvitsee.

Huollot ja korjaukset kaikille hisseille

Lift 24 Oy on vantaalainen hissialan yritys, joka huoltaa hissejä, nosto- ja henkilöliikenneovia sekä liukuportaita. Yritys myös suunnittelee ja toteuttaa peruskorjauksia ja modernisointeja sekä asentaa uusia hissejä, myös hissittömiin taloihin.

– Huollamme ja korjaamme kaikenmerkkisiä hissejä, ja asennamme niitä hissi- ja liikenneovien, joita yhteistyökumppanimme tuovat maahan, Nurmela kertoo.

Lift 24 tekee myös hissien kuntokartoituksia. Uudelle hissille kartoitus on harvoin tarpeen, mutta jos hissien vikaisuus kasvaa, kuntokartoitusta ja vaihtoehtoja kannattaa pohtia.

– Uusi hissi ei välttämättä aina ole ratkaisu. Vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi modernisointi ja laajemmat korjaukset. Nykyään on iso kirjo keinoja, joilla hissien ikää ja elinkaarta voidaan jatkaa.

Hissin vikatilanteissa apua välittömästi

Lift 24:n ympärivuorokautinen päivystys takaa hissilaitteiden toimivuuden vuoden jokaisena päivänä. Jos vikaa ilmaantuu, se tullaan korjaamaan heti.

– Vaikka yrityksemme on pieni, vasteaikamme ovat silti hyvin lyhyet. Pääsemme kohteisiimme sovitusti, yhden tai kahden tunnin vasteajat ovat osa palveluamme. Joillakin toimijoilla saapuminen vikatilanteissa saattaa kestää monta päivää.

Hissin vika- tai huoltotilanteissa asiakas saa myös välittömästi tiedon tehdyistä toimista. Tämä onnistuu Lift 24:n oman ohjelman ansiosta.

– Heti kun työ on valmis, lähetämme asiakkaalle eli vaikkapa isännöitsijälle tai taloyhtiön puheenjohtajalle työmääräimen, tiedon siitä, mitä kohteessa on tehty. Tiedon voi jakaa sekunneissa vaikkapa taloyhtiön sisäisille nettisivuille. Näin kaikki asukkaatkin tietävät, että hissistä huolehditaan.

Korson Kotikin luottaa Lift 24:een

Lift 24:lla on tyytyväisiä asiakkaita taloyhtiö- ja kiinteistöpuolella. Yritys huoltaa muun muassa kiinteistöyhtiö Durofix Oy:n hissejä sekä nosto-ovia.

Myös isännöintiyhtiö Korson Koti Oy luottaa Lift 24:n palveluihin. Korson Koti on tehnyt hissitaloihin hissihuoltosopimukset Lift 24:n kanssa. Korson Koti Oy:n vastaava isännöitsijä **Jukka Schihin** kertoo, että kokemus yhteistyöstä Lift 24:n kanssa on ollut erittäin hyvä.

– Hommat ovat hoituneet erittäin hyvin ja nopeasti. Myös Lift 24:n tiedotus ja tavoitettavuus ovat toimineet todella hyvin. Työn jälkikin on ollut hyvä.

Schihin kokee, että yritys on huomionnut Korson Kodin tarpeet erittäin hyvin.

– Meille on kerrottu rehellisesti, mitä korjauksissa on tehtävä, ja siten olemme säästäneet kustannuksissa. Harva meistä mitään hisseistä tietää, joten niin sanottu ylikorjaaminen on helppoa.



www.lift24.fi
09 428 93181
toimisto@lift24.fi
Kokemuksia Lift 24 Oy:stä:
www.kokemuksia.fi/lift-24



Täysi laatutakuu taloyhtiön siivouspalveluille

RVK Palvelut on aloittanut toimintansa kesällä 2017. Tähän mennessä yritys on saanut yli 300 sopimusasiakasta. Tämä on todellinen merkki asiakkaiden luottamuksesta.

Taloyhtiöille siivouspalveluja tuottavan RVK Palvelut Oy:n asiakasmäärä on jatkuvassa nousussa. Yrityksen tavoitteena onkin kannattava kasvu laadusta tinkimättä.

Kirkkonummelaisen perheyrittäjän kohdalla laatu ei ole sanahelinää, vaan kaiken toiminnan lähtökohta. Yritys on varma palveluidensa laadusta, joten se tarjoaa työlleen täyden laatutakuun.

– Reklamaatiotapauksissa vastaamme asiakkaan yhteydenottoon tunnin sisällä ja hoidamme tilanteen heti. Asiakas on palkkamme maksaja, joten teemme töitä niin kauan, että asiakas on tyytyväinen, kertoo RVK Palveluiden toimitusjohtaja **Ruslana Viktoria Kuisma**.

RVK Palveluiden työote on paitsi kunnianhimoinen, myös proaktiivinen: jos taloyhtiössä havaitaan tarvittavia lisätoimenpiteitä, jotka mahdollisesti eivät kuulu siivoussopimukseen, niitä ehdotetaan ja perustellaan taloyhtiölle.

– Esimerkiksi peruspesua ja vahausta ehdotamme siksi, että niiden ansiosta talo pysyy puhtaampana, ja kiinteistöä on myös helpompi siivota. Tämä lisää asukasviihtyvyyttä.

– Toimintamme talous on kunnossa, mutta emme halua maksimoida tulosta, sillä kunnia-asiamme on tuottaa hyvää laatua ja kehittää yhtiötä.

Henkilökunnan hyvinvointiin satsataan

RVK Palvelut Oy työllistää tällä hetkellä 35 henkilöä. Kaikki työt tehdään omalla työvoimalla. Erillistöihin, kuten peruspesuihin, on osoitettu kaksi työryhmää.

Toimitusjohtajan lisäksi asiakkaiden tyytyväisyydestä huolehtivat Ruslana Viktoria Kuisman tytär, varatoimitusjohtaja Julia Kuisma sekä kaksi palvelupäällikköä ja työnjohtaja.

Hyvän johtamisen ansiosta työntekijät saavat keskittyä työhönsä täysillä. Yritys satsaa myös työhyvinvointiin, ja panostaa muun muassa henkilökunnan vapaa-ajan tapahtumiin.

– Maksamme työstä hyvää palkkaa, ja järjestämme henkilöstöllemme 2–3 kertaa vuodessa jotain spesiaalia palkinnoksi ja hyvän mielen tuojaksi. Henkilökunnan hyvinvointi on meille tärkeää. Haluamme, että ihmiset viihtyvät meillä.

Tapiolan Lämpökin luottaa laatuun

Vaikka RVK Palveluilla on jo yli 300 sopimusasiakasta, jokainen asiakkuus hoidetaan yksilöllisesti, talon tarpeita kuunnellen ja kunnioittaen.

– Itselläni on 20 vuotta siivousalan kokemusta, ja olen aloittanut työt aivan perusasioista, monenlaisia kohteita siivoten. Tiedän siis millaista puhtaanapitoa kukin talo tarvitsee, ja kauanko siivouksessa menee aikaa. Rakennan taloyhtiön siivousohjelman omalla kokemuksellani, jotta voin olla varma siitä, että taloyhtiö saa siivoukselleen oikeanlaisen ohjelman ja hinnan, kertoo Ruslana Viktoria Kuisma.

Hänen pitkä uransa siivousalalla kantaa nyt hedelmää monessakin mielessä.

– Olen itse ollut paitsi siivoojana, myös monessa firmassa työnjoh-

tajana ja palvelupäällikkönä. Näin olen tutustunut lukuisiin asiakkaisiin ja isännöitsijöihin. Kun he ovat kuulleet, että minulla on oma yritys, moni on tullut asiakkaakseni, iloitsee Kuisma.

Suuri osa asiakkuuksista on tullut isännöintiä ja kiinteistöhuoltoa tarjoavan Tapiolan Lämmön kautta. RVK Palvelut on siis perinteikkään yrityksen alihankkija.

– Tästä luottamuksesta olen Tapiolan Lämmölle hyvin kiitollinen.

RVK Palveluilta taloyhtiölle:

- Porrassiivous eli sopimus kiinteistön ylläpitosiivouksesta.
- Porrashuoneen lattioiden vahanpoisto ja vahaus sekä porrashuoneen kaikkien pintojen pesu.
- Yleisten tilojen ikkunoiden pesut sekä parvekelasien pesut 27 metriin asti.
- Vuosihuoltosiivoukset kellari- ja saunatiloihin.
- Remonttisiivoukset sekä saneeraustyömaiden ylläpitosiivoukset.
- Sauna-astiat, matot ja siivousvälineet taloyhtiön saunoihin ja pukuhuoneisiin.
- Porrashuone- ja pesuhuonemattojen pesu sekä tarvittaessa mattojen vaihto uusiin.
- Yleisten tilojen eli saunaosaston tai kerhuhuoneen tilojen stailaus.
- Pientä remontti- ja huoltoapua.

RVK Palvelut Oy:n
toimitusjohtaja,
perustaja Ruslana
Viktoria Kuisma.



RVK

RVK Palvelut Oy
Ruslana Viktoria Kuisma, toimitusjohtaja
045 226 6557, ruslana.kuisma@rvkpalvelut.fi
www.rvkpalvelut.fi

Vastuullista ja luotettavaa kiinteistönhoitoa

Hyvällä kiinteistönhoidolla on suuri merkitys kiinteistön toimivuuteen, viihtyisyyteen ja sen arvon säilymiseen.

Kiinteistöhoito Olander on vantaalainen täyden palvelun kiinteistönhoitoyritys, joka hoitaa kaikki kiinteistöön liittyvät työt asuntojen ongelmatilanteista pihanhoitoon. Vuonna 2006 perustetun yrityksen henkilöstöön kuuluu kuusi kokenutta huoltomiestä ja kolme siivoojaa, joiden toiminnassa korostuu erityisesti riipeys, laatu ja ammattitaito. Yrityksen päivystyspalvelu toimii 24 tuntia vuorokaudessa, jolloin avun saa aina tarvittaessa. Kiinteistöhoito Olander palvelee taloyhtiöitä kattavasti Vantaan ja Tikkurilan alueilla ympäristöineen.

mimaan nopeasti.

– Asiakkaat ovat olleet tyytyväisiä, kun vian sattuessa ei tarvitse odottaa viikkoja, vaan saamme hommat yleensä kolmen päivän sisällä kuntoon.

Olander kertoo, että nykypäivänä erilaisten töiden kirjo on lisääntynyt huomattavasti kiinteistönhuollossa. Apua osataan kysyä ja toisaalta tuen tarve on vähitellen kasvanut väestön ikääntyessä. Esimerkiksi vanhemmille ihmisille lampun tai palovaroittimien vaihto voi olla hankalaa. Yritys auttaakin mielellään asukkaita kaikenlaisissa töissä.

Tarkat tiedot talon huoltohistoriasta

Hyvä kiinteistöhoito on keskeinen tekijä kiinteistön arvon säilyttämisessä ja sen toimivuuden ja turvallisuuden kannalta. Kiinteistöhoito Olander palvelee asiakkaita sujuvasti kaikenlaisissa asennus-, huolto- ja korjaustehtävissä. Laitteistot ja tekniikka pelaavat niin kuin pitääkin ja lämmitys- ja kiinteistöhoitokulut pysyvät kurissa. Hyvin hoidetut sisä- ja ulkotilat auttavat myös viihtyisän asuinympäristön luomisessa.

– Huollamme taloyhtiön huoneistojen vesikalusteita ja talon lämmitysjärjestelmiä. Suurin osa töistä on taloyhtiöiden ulkoalueiden hoitoa. Talvella teemme lumityöt ja hiekoitukset ja kesällä nurmikon leikkuut, roskien keruut. Pidämme paikat siistissä kunnossa ja varmistamme, että taloyhtiössä kaikki toimii ja pelaa, kertoo yrittäjä **Timo Olander**.

Yrityksen toimintatapoihin kuuluu vastuullinen ja ennakoiva kiinteistön huoltaminen. Jos paikan päällä huomataan jotain yllättävää pienempää korjattavaa, vika hoidetaan kuntoon, ja asiasta ollaan yhteydessä isännöitsijään. Näin isännöitsijäkin pysyy kartalla siitä, mitä talossa on mennyt rikki ja mitä korjauksia on suoritettu.

Kiinteistöhoito Olanderilla on käytössä myös Huolto Kanava -kiinteistötietojärjestelmä, johon merkitään kaikki talossa tehty huoltotöiden.

– Asiakkaalle jää järjestelmään jälki, mitä on tehty, milloin työt on aloitettu, mitä on laitettu ja milloin työt on lopetettu. Saamme sitä kautta huoltohistorian taloyhtiöille, jos tarvitsee tietää jotain.

Yrityksellä on myös hyvät verkostot alan erikoisosaajiin. Mikäli kyseessä on vaativampi tai luvanvarainen työ, kuten sähkötyöt tai putkivuodot, paikalle kutsutaan alan ammattimiehet töihin. Tärkeintä on, että kaikki työt saadaan hoidettua kerralla oikein.

Apua kaikenlaisiin korjaus- ja huoltotoimiin

Kiinteistöhoito Olander panostaa päivittäisessä työssään erityisesti hyvän asiakaskokemuksen luomiseen. Asukkaita palvellaan riipeästi ja joustavasti asiakkaan tarpeiden mukaan. Tämä korostuu erityisesti äkillisissä ongelmissa, kuten viemäritukoksissa ja vesivuodoissa, jotka on hoidettava riipeästi kuntoon. Pienenä organisaationa yritys pystyy toi-



Kiinteistöhoito Olander
Timo Olander
0400 169 008
asiakaspalvelu@kholander.fi
www.kiinteistonhaiooolander.fi

Toimivia talopesuloita ja kuivaushuoneita

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

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

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

Veden ja sähkön kulutus minimiin

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

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

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

Toimiville talopesuloille ja kuivaushuoneille on kysyntää

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

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

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

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



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

Jokainen tarvitsee hyvän sisäilman

Merkittävin sisäilmaongelmien syy ennen 1990-lukua rakennetuissa kiinteistöissä on tuloilman puute. Tuolloin rakennuksiin tehtiin yleensä painovoimainen tai koneellinen poistoilmanvaihto, mutta ei lainkaan tuloilmaa, eli toinen puoli ilmanvaihdosta "unohtui" kokonaan.

Nykyisten rakentamismääräysten mukaan esim. makuuhuoneisiin tulee johtaa raitista ilmaa vähintään 6 litraa sekunnissa henkeä kohti.

– Suuressa osassa ennen 1990-lukua rakennetuista kiinteistöistä ei kuitenkaan ole tuloilmaa lainkaan, kertoo Allergia- ja Sisäilma-apu Oy:n toimitusjohtaja **Kari Sarne**.

Jos riittävää korvausilmaa ei saada, toimii ilmanvaihto heikosti ja "raitis ilma" virtaa huoneistoon rakenteiden vuotokohdista. Rakenteiden läpi virtaava ilma tuo sisätiloihin epäpuhtauksia, kuten mikrobeja, lämmöneristeistä irtoavia mineraalivillakuituja, VOC- ja PAH-yhdisteitä ja radonia. Hallitsemattomina vuotoina sisään virtaava ilma aiheuttaa myös ikävää lattiavetoa, etenkin omakoti- ja rivitaloissa. Kerrostaloissa ilma tulee usein naapureiden käryjen ja tupakansavun kera porraskäytävästä tai poistoilmahormista. Painovoimaisen ilmanvaihdon poistoilmahormit saattavat lisäksi toimia väärään suuntaan, puhaltamalla kylmää ja likaista ilmaa sisälle.

– Sisäilman laatu ei voi olla hyvä ilman toimivaa ilmanvaihtoa. Ihmisten lisäksi se on tärkeää myös rakennuksen hyvinvoinnille. Huono ilmanvaihto on mm. kosteusvaurioiden suurimpia syitä, Sarne muistuttaa.

Iso parannus ilmanvaihtoon helposti

Korvausilman järjestäminen on panos-hyötysuhteeltaan tehokkain keino parantaa sisäilman laatua. Sen vaikutus on oikeasti merkittävä, ja se on hankintahinnaltaan yllättävän edullista.

– Pääkaupunkiseudun taloyhtiöt on suurin asiakasryhmämme. Teemme veloituksettomaa arviointikäynnin, jonka jälkeen annamme tarjouksen tilanteeseen parhaiten soveltuvasta ratkaisusta, Sarne kertoo.

Asennukset Allergia- ja Sisäilma-apu toteuttaa siististi ja huoneistot tehdään valmiiksi kertakäynnillä.

– Sisäilman laadun parantaminen painovoimaisella tai koneellisella poistoilmanvaihdolla varustetuissa kiinteistöissä on erityisalaamme, Sarne mainitsee.

Tuloilman lisäksi Allergia- ja Sisäilma-apu parantaa painovoimaisen ilmanvaihdon toimintaa puhaltimien ja vedonparantajien avulla.

– Olemme toimineet jo 15 vuotta ja auttaneet ilmanvaihdon lisäksi monissa muissakin sisäilmaongelmissa. Taloyhtiöiden usein käyttämiä palveluita ovat mm. mikrobitutkimukset ja hajunpoisto asunnoista otsoinimalla.

Ilmanvaihto on taloyhtiön vastuulla oleva perusjärjestelmä ja uuden vastuunjakotaulukon mukaan myös ilmanvaihdon tuloilmasuodattimien säännöllinen vaihto on yhtiön vastuulla.

– Jo kymmenet pääkaupunkiseudun taloyhtiöt ovat tehneet Allergia- ja Sisäilma-apu Oy:n kanssa huoltosopimuksen tuloilmasuodattimien vaihtamisesta määräajoin, Sarne kertoo. Huoltosopimuksella taloyhtiö saa suodatinvaihdot edullisesti ja huolettomasti. Suodattimien säännöllisellä vaihdolla varmistetaan tuloilman puhtaus ja vältetään suodattimien tukkeutumisesta aiheutuva ilmanvaihdon heikkeneminen. Toimiva ilmanvaihto on hyvän sisäilman edellytys ja siitä kannattaa pitää huolta.

Allergia- ja Sisäilma-apu järjestää puhtaan tuloilman myös ikkunaan asennettavilla korvausilmaventtiileillä.



Allergia-apu

Allergia- ja Sisäilma-apu Oy
Sturenkatu 43, 00550 Helsinki
Puh. 09 323 8962
a-a@allergia-apu.fi
www.allergia-apu.fi

Vahvaa elinkaarijohtamisen osaamista ja digitalisaation hyödyntämistä isännöinnissä

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

Asunto Maisterin asiakkaille digitaaliset palvelut 24/7

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

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

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

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

Pienistä suuriin saneeraushankkeisiin – kaikki onnistuu

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

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

Asunto Maisteri arvostaa asiakastaan

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

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

Ihmisläheistä palvelua – laajat kumppaniverkostot

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

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

Asunto Maisteri Oy toimii laajasti Uudenmaan alueella.



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

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

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

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

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

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

Ilmainen kartoituskäynti

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

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

Vastuullinen kunnossapito

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

Ratkaisu yleisiin laatoitettujen tilojen ongelmiin

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

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

asiakassuhteisiin, joten hoidamme jokaisen projektin kunnialla.

Nanopinnoite suojaa ja nopeuttaa siivousta

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



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

KIINTEISTÖ RATKAISUT



LUE MYÖS RIKASTETTU DIGIVERSIO



[view.creator.taiqa.com/mp/
kiinteistoratkaisut-vantaa2020](http://view.creator.taiqa.com/mp/kiinteistoratkaisut-vantaa2020)

