Purkamalla vanha - *linjasaneerauksen rahoituskeino?*

Antennijärjestelmät *siirtyvät teräväpiirtoaikaan*

Stop *vuotovahingoille*

kiinteistöposti

KIINTEISTÖNPIDON, ISÄNNÖINNIN JA KORJAUSRAKENTAMISEN AMMATTILEHTI NUMERO 7/2014

EEROLA-YHTIÖT

ME HOIDAMME 24/7. YMPÄRI VUODEN.
KAIKKIALLA SUOMESSA. 17 TOIMIPISTEESTÄ KÄSIN.

- Loka- ja viemärihuollot
- Putkistojen sulatukset
- Pumppaamohuollot
- Suurtehoimuroinnit ja -puhallukset
- Putkisto- ja viemärisaneeraukset
- Puhdasvesipalvelut
- Hajutta –viemäri- ja -rasvaerotinhuollot
- Ympäristönhuoltopalvelut
- NorsuWC:t tilapäistarpeisiin
- Kuljetus- ja vaihtolavapalvelut

eerolayhtiot.fi

Puh. (09) 855 30 40 www.eerolayhtiot.fi

PUOLITA KERROSTALON LÄMMITYSKUSTANNUKSET

Recair Economizer - älykäs lämmön talteenottojärjestelmä
Järjestelmän avulla voidaan säästää yli puolet kerrostalon lämmityskustannuksista helposti ja siististi läpivietävällä, jopa vain alle kuukauden projektilla. Sopii eri lämmitysmuotoihin ja on erityisesti vanhoille asuinkerrostaloille suunniteltu. Ei vaadi muutoksia olemassa oleviin lämmityspaketteihin, vaan säästää energiaa niiden rinnalla.

Ulkoyksikkö on pieni, kevyt ja matala eikä vesi kierrä ulkopuolella - ei siis jäätymisvaaraa. Sisäyksikön ja lisälaitteiden vaatima lattiapinta-ala on optimoitu.

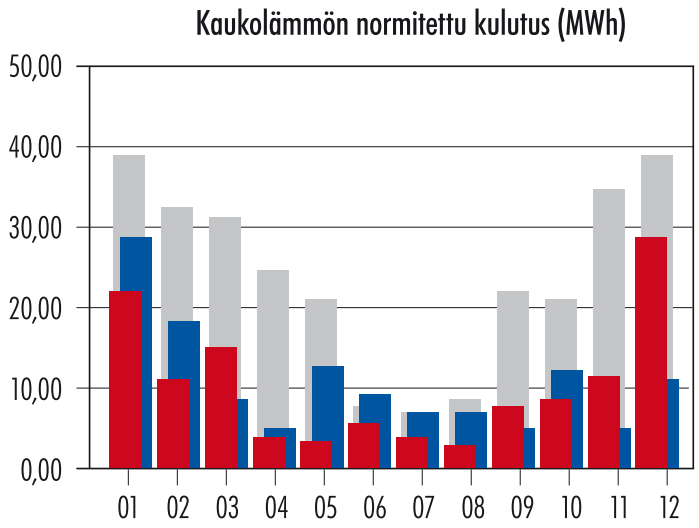
Recairin kautta saat kaikki laitekomponentit: Economizer-järjestelmä sisältää ulkoyksikön, sisäyksikön ja automatiikan.

KERROSTALO 32 ASUNTOA

Vuonna 2011	285 MWh
Vuonna 2012	132 MWh
Vuonna 2013	126 MWh

Säästöä 159 MWh eli 55%

Kohteessa oli tehty jo aikaisemmin muut energiansäästötoimet, mm. patteriverkoston säätö.



Tervetuloa
FinnBuild-messuille
1-3.10.2014
osastollemme 6c70

Recair
INDUTRADE GROUP

Recair Oy, Honkanummentie 12, 01260 Vantaa, puh. 029 006 120, www.recair.fi

kiinteistöposti
sisältö

Taloyhtiön arjessa ja juhlassa

7/2014

30

Ilmojen herra sateineen paljasti paloturvallisuus-puutteet jyväskyläläisessä kerrostalossa

Asunto-osakeyhtiössä on 15 kerrosta. As Oy Horisontti on Jyväskylän alueella korkein asuinkerrostalo. Se sijaitsee Lutakon kaupunginosassa. Valmistui vuonna 2008 ja markkinoitiin luksustalona. Osakkeenomistaja Leo Reinikainen sanoo nyt, että luksusta on tainnut olla hinta. Rankkasateet ovat nimittäin paljastaneet vakavia puutteita palokatkoissa. Reinikainen on yrittänyt saada puutteita korjattua ja nostanut muutenkin asiaa esiin: teettäkää taloyhtiöt palokatkoille tarkastus ammattilaisella. Ja varsinkin ennen 10-vuotistarkastusta.

Tämä on Kiinteistöpostin valtakunnallinen puheenjohtajanumero. Lukijakunnan muodostavat asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat, sivutoimiset ja ammatti-isännöitsijät sekä muut sidosryhmät. Jakelulevikki yhteensä 77 000 kpl.

8

Isännöitsijän syksyn kalenteri täynnä

Perinteinen vuosikelloajattelu ei sovi Leini Oy:n isännöitsijän Jorma Leinin mielestä nykyaikaiseen isännöintiin. - Vuosikello on jaksotettu kevääseen, kesään, syksyyn ja talveen siten, että kunakin vuoden aikana hoidettaisiin vain tietyt asia. Esimerkiksi yhtiökokoukset venyvät jopa kesäkuulle ja linja- ja julkisivusaneerauksia tehdään ympäri vuoden.

12

Vaihtoehtoa haetaan uusin keinoin kalliin putkiremontin toteuttamiseksi

Putkiremontin kallis hinta sai mellunmäkeläiset taloyhtiöt etsimään vaihtoehtoja linjasaneeraukselle. Syntyi kortteliprojekti, jonka puitteissa selvitetään mahdollisuutta purkaa talot ja rakentaa tilalle uudet. Jukka Kasvi (vas.) ja Mikko Tulokas kertovat hankkeesta tarkemmin.

ME HOIDAMME 09 855 30 450
EEROLA-YHTIÖT
JOKA PÄIVÄ. KELLON YMPÄRI.

sisältö

Yksi media - monta mahdollisuutta
Myös facebookissa
www.facebook.com/kiinteistoposti

5 **Pääkirjoitus**

6 **Lakipostia-palstalla tällä kertaa poimintoja www.kysyasunto-osakelaista.fi -sivustolta**

16 **Aluehuoltoyhtiöt suurten haasteiden edessä - uutta toimintakulttuuria ei luoda tyhjästä**
Matinkylän Huolto Oy:n toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi kertoo, miten heidän yrityksessään on kehitetty toimintoja ja lisätty resursseja vastaamaan kasvavaan korjaustarpeeseen.

24 **Kontulassa vireillä neljän taloyhtiön yhteinen remontti**
Jopa viisitoista miljoonaa euroa maksava neljän taloyhtuön yhteishanke on merkittävä koko Kontulan alueelle.

35 **Erilaisia tarkastus- ja valvontatapoja pitäisi kehittää.**
Tuomo Rauhalan mielestä taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden pitäisi vaatia palveluntarjoajilta tietynlaisia laatujärjestelmiä tai toimintamenettelyitä korjaustöiden valvonnassa ja erilaisissa tarkastuksissa.

37 **Vuotovahinkojen paras ennaltaehkäisijä: tietoa, minne se kuuluu ja missä sitä tarvtaan**
Finanssialan Keskusliitto on selvityttänyt vuotovahinkoja viimeiseltä edelliseltä vuodelta. Tällä kertaa vertailuun otettiin myös kaksi aikaisempaa selvitystä. Lopputulemana oli, että kerrostaloissa vuotovahinkoja syntyy eniten viemärien vuoksi.

49 **Antennijärjestelmien päivittäminen tarpeellista teräväpiirokauteen pääsemiseksi**
Kävimme katsomassa helsinkiläisen Torpparimäen antenniasennuksen sujumista. Kuvassa näkyy mittari, jolla voitiin todeta, että kuvan laatu on asennuksen jälkeen kunnossa.

61 **Jos ei tunne historiaa, ei ymmärrä nykyisyyttä**
Tämä sanonta pätee arkkitehti Seija Hirvikallion mukaan myös taloihin. Remonteille kannattaisi hänen mielestään hankkia rakennushistoriallista taustaa.

72 **Karpan Keittiössä syksyisiä kaalikääryleitä**

kiinteistöposti

Kustantaja:
KIINTEISTÖPOSTI OY, www.kiinteistoposti.fi
toimitusjohtaja: MATTI KARPPANEN, puh. 09 2238 5614
matti.karppanen@kiinteistoposti.fi
päätoimittaja: RIINA TAKALA, puh. 09 2238 5616
riina.takala@kiinteistoposti.fi
Toimitus ja konttori: Pisteenkaari 4, 03100 Nummela
puh. 09 2238 560, fax 09 222 6515

Mediamarkkinointi:
myyntijohtaja RAILI STENBERG, puh. 09 2238 5613
raili.stenberg@kiinteistoposti.fi
myyntipäällikkö TIMO HYRSKE, puh. 09 2238 5612
timo.hyrske@kiinteistoposti.fi
Osoitteenmuutokset: puh. 09 2238 560
JUTTA TERIÖ puh. 09 2238 560
osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi
Painopaikka: Printall AS, Tallinna 2014
Tilaushinta: määräaikainen 88 euroa, kestotilaus 78 euroa
21. vuosikerta ISSN 1237-6965

Osoitelähde: Lehden jakelu perustuu SIR Tietokantaan. Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat sekä ammatti- ja sivutoimiset isännöitsijät saavat lehden maksutta.

Kun vaadit jäteastialta
LAATUA JA KESTÄVYYTTÄ

molok®

Alkuperäiset Molok®

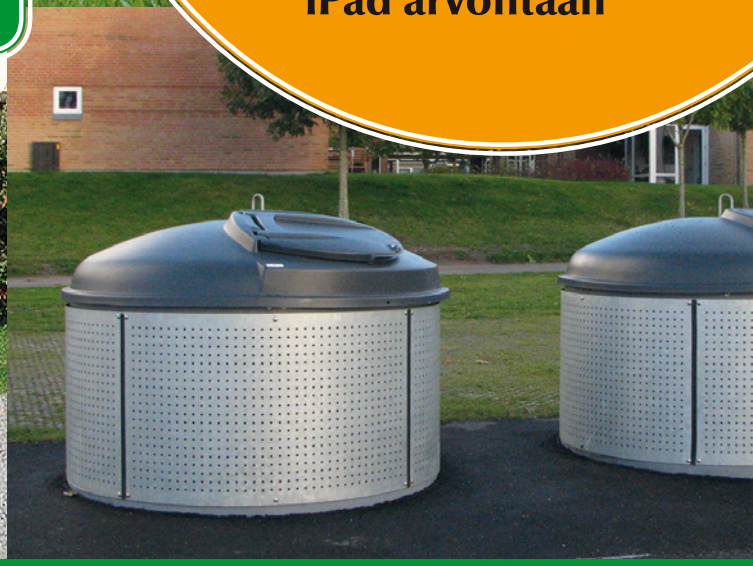
- SÄILIÖT
- VARAOSAT
- HUOLTOPALVELUT

Yli 23 vuoden ja 140 000 asennetun säiliön kokemuksella

TERVETULOA ENVIROEXPO MESSUILLE
1.-3.10.2014
Messukeskus Helsinki

Olemme osastolla 5b27

Tule ja osallistu iPad arvontaan



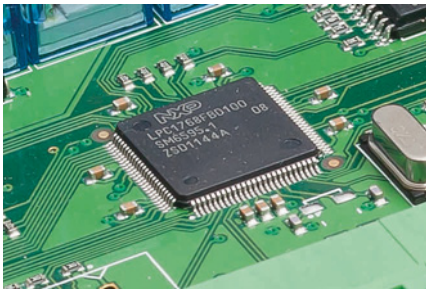
Pyydä lisätietoja ja tarjous alueesi Molok edustajalta **www.molok.fi**

Sopivasti kuivaa

Uusi Esteri ilmankuivaaja tekee pyykistäsi sopivasti kuivaa. Valitset vain mieleisesi kuivuusasteen mankelikosteasta erittäin kuivaan, ja aina Esteri tietää kun pyykki on valmista. Se ei käy turhaan, ja säästää näin sähköä.

Helppokäyttöinen

Selkeät näppäimet ja opastava näyttö tekevät käytöstä helppoa. Pyykin mukaan on valittavissa kolme eri kuivausohjelmaa.



Uusia ominaisuuksia

Esteri ilmankuivaajissa on paljon uusia, käyttäjäystävällisiä ominaisuuksia. Katso **www.esteri.com** tai ota yhteyttä edustajaamme.

JÄÄHDYTYSKONE OY
Pesulakonetehdas
Kaakelikaari 8, 01720 Vantaa
puhelin (09) 8494 222
esteri@esteri.com
www.esteri.com

Alue-edustajat:

Uusimaa	Kim Karling, 040-501 1235
	Harri Karling, 0400-447 828
	Jyrki Haatainen, 040-566 6687
Kaakkois-Suomi	Arto Tulkki, 0400-513 190
Lounais-Suomi	Arto Wallenius, 044-292 7233
Pirkanmaa	Jan Lehtonen, 03-233 3236
Keski-Suomi	Kari Tiihonen, 040-730 0077
Pohjanmaa	Arto Kuparinen, 0400-663 484
Itä-Suomi	Risto Ollila, 0500-543 099
Pohjois-Suomi	Pekka Kurttila, 040-527 5871

Korjaushankkeiden kokemustietopankki

Taloyhtiöillä on meneillään mielenkiintoisia korjaushankkeita, joissa rohkeasti ja ennakkoluulottomasti haetaan uudenlaisia toimintatapoja ja -malleja korjaamisen toteuttamiseen.

Helsingin Mellunmäessä on korttelihanke, jossa selvitetään, miten nykyisille asukkaille saataisiin uudet, hissilliset ja energiatehokkaat asunnot putkiremontin hinnalla – purkamalla vanhat talot.

Kontulassa, myös Helsingissä, viritellään neljän taloyhtiön yhteistä remonttihanketta, joka maksaisi 10-15 miljoonaa euroa.

Myllypuron Alakiventie 3:ssa rakennetaan parhaillaan moduulitekniikalla kolmikerroksisen talon päälle kaksi kerrosta lisää – saadaan lisää osakkeenomistajia ja maksajia.

Vaikuttaa siltä, että kyllä uusien toimintatapojen ja ratkaisujen etsijöitä löytyy ja rohkeita toteuttajiakin. Toivottavasti myös oikeanlainen tieto, hyvä valmistelu ja suunnittelu sekä osakkaiden ja asukkaiden toiveiden kuunteleminen tuottavat hyviä lopputuloksia niissä.

Viime kesänä Porissa toteutettiin Aurinkokävely, Motivan ja ympäristöministeriön järjestämä tutustumiskäynti. Kohteena oli rivitaloyhtiö, joka on aurinko- ja lämpöpumppujärjestelmää hyödyntäen tehnyt asumisesta tavanomaista edullisempaa. Osanottajia kiinnosti konkreettinen kohde.

Alakiventie 3:ssa on lähdetty myös sille tielle, että mittavassa peruskorjaushankkeessa ovat koko ajan avoimet ovet remontista kiinnostuneille – onhan hanke merkittävä esimerkki lisärakentamisesta lähiössä. Periaatteena, että tulkaa kylään, niin kerromme hankkeestamme tai me tulemme teille kylään ja kerromme, miten olemme hankkeessamme toimineet.

Korjausrakentamisen strategiassa vuosille 2007-2017 esitettiin, että rakennusten oikeaopista ylläpitoa ja korjausta tukevan tiedon saatavuutta ja käytettävyyttä parannetaan perustamalla internet-perustainen portaali.

Ympäristöministeriöllä on kyllä www.korjaustieto.fi, mistä tietoa löytyy. Mutta miten syntyisi sellainen lukuisten hankkeiden tietopankki, josta saisi käytännönläheistä tietoa hankkeista, ihmisten ajatuksista villeistäkin korjausideoista, esimerkiksi, että purkamalla vanhaa voikin saada täysin uutta, voisi esittää kysymyksiä ja sopia vaikka tutustumiskäynneistä.

Korkeakoulut eri puolilla Suomea ovat myös tehneet ansiokkaita ja mielenkiintoisia selvityksiä erilaisista hankkeita, mutta eihän niitä tietomassasta löydä, eikä osaa edes hakea, ellei sattumalta sitten tule googlatessa vastaan.

Toisten hankkeisiin tutustumalla voisi kuitenkin oppia paljon ja löytää uusia tapoja omien taloyhtiöiden hankkeisiin, jotka ovat vielä toteuttamatta.

Riina Takala
päätoimittaja

kommentti

Grynderit jekuttavat asuntokaupoille uusin kylkiäisin

ASUNTOKAUPPA ei oikein käy tällä hetkellä Suomessa. Tosiasiassa ei oikein muukaan kauppa. Asuntokaupassa tilanne on pistänyt rakennusliikkeet keksimään monenlaisia houkutuksia kaupan kylkiäisiksi.

Miltäs tuntuisi koeasua mahdollinen tuleva koti viikon ajan? Huoneisto on täysin kalustettu petivaatteita myöten. Ehtisiköhän siinä ajassa tutustua naapureihin?

Tai kahden asunnon loukun pelkoon muuan yhtiö tarjoaa turvaa, jossa vakuutus korvaa uuden asunnon yhtiövastikkeen ja korkomenojen, sähkö- ja lämmityskulujen aiheuttamia kustannuksia jopa tonnilla kuukaudessa.

Käsirahakin on neuvoteltavissa 30 prosentista jopa puoleen. Eräs rahoituslaitos lupaa ostaa (sopivalta sijainniltaan) asiakkaansa vanhan asunnon ja antaa myyjän asua vanhassa kodissaan viiden euron neliövuokraa vastaan.

Välittäjätkin ovat mukana tarjoamalla diilin tehneille asiakkailleen kauppojen lahjakortteja tai muita etuuksia.

Yltiöpäisin etu taitaa olla auton käyttöetu, jossa saa yhteisöauton käyttöönsä ilman vuokraajan perimiä jäsenmaksuja. Konstit ovat monet, sanoi akka kun kissalla pöytää pyyhki.

Tällä kertaa kävimme tutkimassa Lakipostia-palstan merkeissä, minkälaisia kysymyksiä on esitetty oikeusministeriön ylläpitämässä www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi:ssä.

OIKEUSMINISTERIÖN KYSY ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISTA –PALVELUSTA

Vastaus löytyy ehkä *omaankin ongelmaan*

KYSYMYKSIÄ, joihin vielä odotetaan vastausta, on tällä hetkellä yli 500. Keskustelualueista, jotka on jaoteltu asunto-osakeyhtiölain pykälien mukaan, vilkkaimmin on käsitelty kunnossapitoon liittyviä asioita.

Varsinkin lakisääteisen kunnossapitovastuunjaon muuttaminen yhtiöjärjestyksellä näyttää olleen kiinnostava kysymys, koska tätä aihetta koskevia viestejä on luettu yli 6000 kertaa.

Sivustolta saa hyvää tietoa myös esimerkiksi siitä, miten kunnossapitovastuu jakaantuu vesieristyksiin liittyen tai miten vastuu kunnossapitotarpeeseen liittyvistä selvittelykuluista menee tai kunnossapitovastuun siirtämisestä osakkaalle ja siihen liittyen yhdenvertaisuusperiaatteesta.

Tulipalo tuhosi talon

Viime aikoina tapahtuneiden tulipalojen vuoksi kysymysten ja vastausten joukosta nousi esiin tilanne, miten kunnossapitovastuuvelvollisuuden käy, kun rakennus tuhoutuu tulopalossa asuinkelvottomaksi.

Kysymys: Talossa oli tulipalo ja se vaurioitui asumiskelvottomaksi. Pienkerrostalossa on 6 osakehuoneistoa. Vakuutusyhtiö on tarjonnut talon purkamista ja korvauksia. Miten käy asunto-osakeyhtiölle? Tarvitaanko selvitysmies yhtiötä purkamaan. Voidaanko osakkeet myydä, vaikka asuntoja ei enää ole? Muut ovat sijoittajia, minulla vakituinen asunto.

OIKEUSMINISTERIÖ vastaa:Re: 4:02 § Kunnossapitovelvollisuus taloyhtiön rakennuksen tuhoutuessa asuinkelvottomaksi tulipalossa (AOYL 4:1-2 ja 6:37 §)

Lain mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkaalle (AOYL 4:2.1 §). Kunnossapitona voi tulla kyseeseen myös tuhoutuneen rakennuksen rakentaminen uudelleen. Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuessa yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluu velvollisuus saattaa myös huoneiston sisäosat ennalleen yhtiössä vallitsevaan perustasoon. (HE 24/2009, s. 77-78). Käytännössä taloyhtiön rakennukset on yleensä vakuutettu täydestä arvostaan (HE 24/2009, s. 16).

LAISSA ei erikseen rajoiteta osakkeiden myyntiä taloyhtiön rakennuksen tuhoutumisen jälkeen. Käytännössä yksittäiseen osakehuoneistoon oikeuttavien osakkeiden myynti voi kuitenkin olla tällöin vaikeaa, jos ei ole selvyyttä siitä, miten jälleenrakennus suoritetaan ja mitkä ovat siitä osakkaille yhtiövastikkeen muodossa ja muuten aiheutuvat kulut. Tällöin toinen vaihtoehto on koko kiinteistön myyminen ja yhtiön asettaminen selvitystilaan.

SELVITYSTILAAN asettaminen edellyttää yleensä yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi kaikkien taloyhtiön osakkaiden suostumusta (AOYL 6:37.1 §).

Toisaalta kysyjän tapauksessa voi olla mahdollista, että päätökseen selvitystilasta riittää 4/5 yhtiön kaikista osakkeista (jos yhtiön toiminnnan jatkaminen tuottaisi osakkaille huomattavaa vahinkoa esimerkiksi uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskulujen vuoksi – AOYL 6:37.3 §).

Sivusto tarkoitettu palvelemaan

Kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi –sivusto perustettiin Facebookin jatkeeksi ja tarkoituksena, että sitä kautta voidaan palvella erilaisissa uuteen asunto-osakeyhtiölakiin – siis vuonna 2010 voimaan astuneeseen – liittyvissä kysymyksissä.

Sivuston tarkoitus on ensisijaisesti tarjota tietoa lain sisällöstä laajemmin, perusteluiden ja oikeustapausten ja niissä tehtyjen ratkaisujen kautta. Oikeusministeriön sivustolta löytyy asunto-osakeyhtiölakiopas, josta voi lukea nimenomaan lukuihin ja pykäliin liittyviä perusteita ja saada näin laajempi käsitys lakiin liittyvistä kohdista kuin pelkästään lukemalla lakitekstiä.

– Sivuston tarkoitus on yhtäältä tarjota yleistä lukuohjetta laille, toisaalta yksinkertaisesti rationalisoida työtämme, lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen totesi viime vuonna Kiinteistöpostissa julkaistussa haastattelussa, jossa esiteltiin sivuston toimintaa.

"Tällä foorumilla voit kysyä asunto-osakeyhtiölaista ja lukea aiempia kysymyksiä ja vastauksia. Kysymykset ja vastaukset löydät asunto-osakeyhtiölain aihealueittain pykäläjärjestyksessä tai haulla.

Oikeusministeriön lainvalmistelijat vastaavat kysymyksiin suomeksi tai ruotsiksi. Kysymyksiä ja vastauksia ei käännetä.

Keskusteluun voi osallistua vain kirjautuneena.", kuuluvat vielä kertauksena sivuston käyttämisen pelisäännöt.

www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi

KIINTEISTÖPOSTI-lehden Lakipostia-palstalla käsitellään lakiaiheita, joita lukijat ovat lehden toimitukselle viestittäneet. Palstalla vastataan esitettyihin kysymyksiin koskien asunto-osakeyhtiölakia ja sen tulkintaa tai sitten kysymyksiä käytetään lakiaiheisen jutun aiheena.

Sähköpostia voi lähettää osoitteeseen **riina.takala@kiinteistoposti.fi** tai postitse **Riina Takala, Kiinteistöposti, Pisteenkaari 4, 03100 Nummela**.

Kaikkiin viesteihin on liitettävä mukaan yhteystiedot.

PRESS!

KIINTEISTÖPOSTIN UUTISKIRJE ILMESTYY VIIKOITTAIN.
SÄHKÖPOSTIISI MAKSUTTA JA HELPOSTI.

TILAA UUTISKIRJE NYT JA PYSYT KÄRRYLLÄ TUOREISSA KIINTEISTÖALAN ASIOISSA.

PS. Uutiskirjeessä saat myös vinkkejä aikaisemmin julkaistuista Kiinteistöpostin artikkeleista, joissa on käsitelty jotakin ajankohtaista asiaa.

www.kiinteistoposti.fi/uutiskirje

AMMATTIAPUA ISÄNNÖITSIJÄN HANKINTAAN

Ollaanko taloyhtiössänne harkitsemassa isännöitsijän hankintaa tai isännöinnin kilpailuttamista? Isännöintimeklari auttaa vankalla ammattitaidolla.

Peruspalveluumme kuuluvat:

- isännöintisopimuksen sisällön laatiminen yhdessä yhtiön hallituksen kanssa
- tarjousten pyytäminen lähialueenne tunnetuilta isännöintitoimistoilta
- saatujen tarjousten vertailu ja yhteenveto yhtiön hallitukselle.

Tutustu palveluihimme internetsivuillamme:
www.isannointimeklari.fi

Ota yhteyttä, kysy lisää!
markku@isannointimeklari.fi
puh. 045 850 4905

ISÄNNÖINTIMEKLARI

Terveellisemmän elinympäristön ammattilainen

• kerrostalot, huoneistot ja liikekiinteistöt
• jyrsijätorjunta • luteet
• tuhohyönteiset • lintutorjunta
• desinfioinnit • hajunpoistot

Soita 040 514 5026
asiakaspalvelu@estorjunta.fi

ESterjunta Oy

Isännöitsijä Jorma Leini Vantaalta hylkäisi vuosikelloajattelun vanhanaikaisena, niin paljon ovat työt ja niiden ajoittuminen eri vuodenaikoihin muuttunut vuosikymmenten aikana.

Teksti ja kuva: **Irene Murtomäki**

ISÄNNÖITSIJÄN SYKSYN KALENTERI TÄYNNÄ

Korjausselvityksiä, kokouksia, kilpailuttamista, ja huollon seurantaa

Taloyhtiöiden hallitusten kokoukset, talousarvioiden läpikäyminen, tulevan vuoden korjaustarveselvitykset, pienimuotoisten remonttien kilpailuttaminen sekä kesällä päättyneiden urakoiden vastaanotot. Siinä muutamia tehtäviä, jotka täyttävät isännöitsijän kalenteria syksyn alettua.

Monet asiat eivät enää ajoitu vain tiettyyn vuodenaikaan, kuten ennen, vaan esimerkiksi julkisivuremontteja tehdään ympäri vuoden.

Isännöitsijä Jorma Leini Isännöintipalvelu Leini Oy:stä toteaa 32 vuoden kokemuksella, että taloyhtiöiden niin sanotun vuosikelloajattelun voisi heittää romukoppaan.

– Vuosikello on jaksotettu kevääseen, kesään, syksyyn ja talveen siten, että kunakin vuodenaikana hoidettaisiin tietyt asiat. Tämä alkaa olla vanhanaikaista ajattelua. Esimerkiksi yhtiökokoukset venyvät nykyisin jopa kesäkuulle, kun ne ennen pidettiin noin kolmen kuukauden kuluttua tilinpäätöksestä. Niin ikään linja- ja julkisivusaneerauksia tehdään talvellakin, eikä pelkästään kesällä, Leini perustelee.

Hän hämmästelee muun muassa joissakin taloyhtiöiden oppaissa olevaa ohjetta, jonka mukaan toimintakertomuksen laatiminen pitäisi aloittaa syksyllä. – Se ei onnistu, koska asiat ehtivät muuttua moneen kertaan ennen vuodenvaihdetta. Muutoksia voi tapahtua vaikkapa hallituksessa, Leini tietää.

Hallitusten kokoukset käyntiin

Taloyhtiöiden hallitusten kokoukset pyörähtävät käyntiin kesän jälkeen.

– Niissä käydään läpi talousarviot ja puntaroidaan, miten vuosi on mennyt. Lisäksi laaditaan ensi vuoden korjaustarveselvityksiä. Tulevaa talousarviota silmällä pitäen aletaan pienten remonttien, kuten elementtisaumauksien, ilmanvaihdon puhdistusten ja kaukolämpölaitteiden uusimisien, kilpailuttaminen. Näin saadaan ensi keväälle budjettihinnat, ja näihin kulueriin voidaan varautua tulevan vuoden talousarviota tehtäessä.

Leinin mukaan monet tätä suuruusluokkaa ole-

vat remontit saadaan katettua hoitoylijäämällä tai perimällä yksi ylimääräinen yhtiövastike. Hänen mielestään taloyhtiön talouden pitää olla niin hyvällä mallilla, että pienet korjaukset ovat hoidettavissa tulorahoituksella, eikä lainaa tarvitse ottaa.

– Myös kaukolämmön kausihinnoittelu edellyttää, että tammikuun alussa on euroja reservissä. Energian hinta voi olla talvikautena jopa kaksi kertaa kalliimpi kuin kesällä. Ison taloyhtiön kaukolämpölasku saattaa olla 25 000 euroa, Leini mainitsee esimerkkinä varautumistarpeesta.

Isojen urakoiden, kuten julkisivuremonttien, päättyminen ajoittuu usein syksyyn.

– Isännöitsijän on tehtävä niistä taloudelliset loppuselvitykset, oltava mukana urakoiden vastaanotoissa sekä hoidettava mahdollisten avustusten anominen.

Syksyn tullen starttaavista remonteista Leini mainitsee porrashuoneiden saneeraukset. Maalarit siirtyvät pihatöistä sisätiloihin.

Syksyllä varaudutaan kylmään ja pimeään

Isännöintiin kuuluu huollon seuranta.

– Tasakatot tarkastetaan, ja tarvittaessa kattokaivot ja vesikourut on puhdistettava. Ulkovalaistukset täytyy käydä läpi ja laittaa kuntoon. Nurmikon leikkaukset ja lehtien puhallukset kuuluvat myös seurantaan. Lisäksi katsotaan, että talvella tulleet aurausvahingot on viimeistään kesän mittaan korjattu, isännöitsijä Jorma Leini luettelee.

Lämmityskauden alettua selvitetään, ettei lämmönjakohuoneessa ole vuotoja. Lisäksi tarkastetaan saattolämmön toimivuus.

Syksyn sateisiin varaudutaan tarkistamalla sadevesikaivot, jotka tilanteen niin vaatiessa tyhjennetään loka-autolla.

Isännöitsijä seuraa myös, että nurmikon leikkaukset ja lehtien puhallukset hoituvat. Meneillään olevaan vuodenaikaan kuuluvat oleellisena osana taloyhtiöiden pihatalkoot. Ne järjestetään yleensä yhdessä huoltoyhtiön kanssa.

Myös talven tuloon ja liukkaisiin keleihin varaudutaan täyttämällä hiekoitusastiat. Talvihuollon aurauksineen hoitaa huoltoyhtiö sopimusten mukaisesti.

– Esimerkiksi lumilippojen tarkkailuvelvoite on huoltoyhtiöllä, joka tilaa automaattisesti lumenpudottajan. Meillä on sovittu, että kaikissa yhtiöissä on sama lumenpudottaja, mikä helpottaa yhteistyötä.

Isännöitsijä Jorma Leini toteaa, että muutama vuosi sitten olleet kovat lumitalvet olivat taloyhtiöille taloudellisesti raskaita. Isossa yhtiössä lumenpudotuslasku oli 20 000 euron luokkaa.

Kevät edelleen kiireisin aika

Isännöitsijän kiireisin vuodenaika on yhä kevät. Silloin on muun muassa tehtävä taloyhtiöiden tilin-

1X Hinta
2X Laatu
3X Nopeus

www.42.fi

Kolme hyvää syytä valita kuitubetoninen uusi Funkkis-parveke vaivalloisen paikallavalettavan parvekkeen tai paikkauskorjauksen tilalle.

Soita heti 040 900 5271

FUNKKISPARVEKE

Suomalaista osaamista ja testattua laatua.
Patenttinro: 123579 ja 100 vuoden käyttöikä
TRT/2322/2014

CE

LO RAKENNE
Vaativien ratkaisuiden osaaja
www.lorakenne.fi

päätökset ja laadittava toimintakertomukset.

– Isännöitsijätoimistolla voi olla käytössään automatisoitu tilinpäätös ja sen mukainen toimintakertomus. Meidän toimistossa mennään kuitenkin vanhaan tapaan, ja toimintakertomus laaditaan edellisvuoden mallia hyväksi käyttäen. Mielestäni lopputulos on korkeatasoisempi, ja esimerkiksi auttaa osakasta huoneiston myyntitilanteessa. Sama pätee isännöitsijätodistukseen, Jorma Leini sanoo.

Kun aikaisemmin isännöitsijäkin saattoi vetää henkeä heinäkuussa, on tilanne muuttunut.

- Esimerkiksi vuotovahingot eivät katso kalenteria. Meillä oli heinäkuussa 18 märkää asuntoa. Lisähaastetta tilanteeseen toi se, että osa remonttiporukoista oli juuri tuohon aikaan lomalla.

Poikkeukselliset sääilmiöt leimasivat muutoinkin mennyttä kesää. Rankkasateet laittoivat koetukselle tasakattojen vedenpoiston, joka on mitoitettu normaalisateelle. Rakenteiden sisällä menevät sadevesien poistoputket eivät ehdi vetää kaikkea vettä. Vesi etsii saumoista poistoreitin ja vuotovahinko on valmis. Jos näin pääsee käymään, on putki sukitettava, ettei tilanne enää toistu.

Isännöitsijä Jorma Leinin havaintojen mukaan myös kovat ukonilmat ovat lisääntyneet ja salamojen käyttäytyminen muuttunut.

– Viime kesänä iski isännöimistäni 24 taloyhtiöstä kahteen rakennukseen salama, mitä ei ole tapahtunut koskaan aikaisemmin. Toisessa tapauksessa salama iski kiinteistön seinään ja sitä kautta rikkoi muun muassa taloautomatiikan ohjauskortit. Kaikki meni käsikäytölle, ja kesti aikansa ennen kuin viat saatiin korjattua. Elokuun tapauksessa salama iski matontamppaustelineeseen, josta se eteni kahteen suuntaan: toinen haara kohti keinua ja toinen kohti rakennusta. Keinu meni ihan kuraan, samoin rakennuksen seinä. Salama meni rakennuksen alle rikkoen talon sähkölaitteet, Leini kertoo todeten, että uudet tekniikkaa täynnä olevat talot alkavat olla niin monimutkaisia ja herkkiä, että niitä on helppo sabotoida.

Mutta jos mahdollisia poikkeuksellisia sääilmiöitä ei oteta lukuun, ajoittuu isännöitsijätoimistossa vuoden hiljaisin aika juhannukselta heinäkuun puolelle. Silloin voi pitää pari viikkoa lomaa.

Ylimääräiset kokoukset rasittavat

Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten kokouksia on eri määriä riippuen siitä, mitä taloyhtiössä on meneillään. Esimerkiksi valmistelussa oleva putkiremontti lisää kokoustamisen tarvetta.

– Iltakokouksia on runsaasti remontoinnin suunnittelun alkuvaiheessa. Sitten kun hankkeessa on päästy työkokousvaiheeseen, pidetään ne pääsääntöisesti päivisin.

– Isännöimistäni taloyhtiöstä kuudessa on vireillä linjasaneeraus. Menossa on niin hankesuunnittelua, toteutussuunnittelua kuin urakkakilpailutustakin. Remontoitavissa taloissa on yhteensä 650 huoneistoa.

Isännöitsijä Jorma Leini pohtiikin, mahtaako kyseessä olla Suomen ennätys, että yhdellä isännöitsijällä on samanaikaisesti näin monta osaketta putkiremontin kohteena.

Häntä harmittavat taloyhtiöiden hallitukset, joissa haluavat kokoontua sosiaalisen kanssakäymisen merkeissä.

– Tällaiset kokoukset rasittavat isännöitsijää suunnattomasti. Ehkä se menee oto-isännöinnissä, jos on vain yksi kohde. Itselläni on 24 taloyhtiötä, joten kokouksia on riittävästi ilman sosiaalisia kokouksia. Hallitus voisi niin halutessaan pitää keskenään vapaamuotoisia kokouksia ilman, että isännöitsijän täytyy olla läsnä.

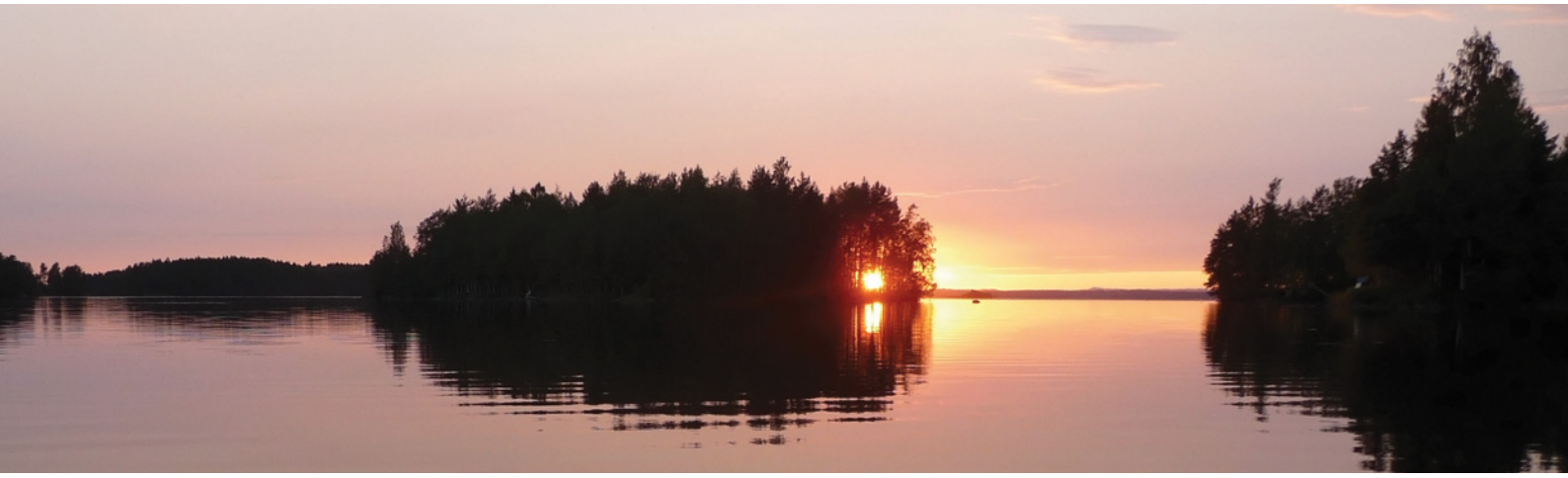
Jorma Leini uskoo muutosta tapahtuvan pikkuhiljaa, ja hallituksen iltakokouksista siirrytään päiväkokouksiin.

– Nuoret, uudet isännöitsijät eivät jaksa istua kokouksissa illasta toiseen, mikä on vankka totuus, Jorma Leini vielä toteaa.

JÄSPI®

www.kaukora.fi

TEHTY SUOMESSA
MADE IN FINLAND



Hyvä taloyhtiöpäättäjä,

Suomessa on totuttu käyttämään runsaasti lämmintä käyttövettä. Kulutustottumus on suurempaa kuin naapurimaissamme. Käyttövettä lämmitetään suoran lämmönjakotavan sähkölämmityskiinteistöissä käyttövedenlämmittimellä, jota usein myös lämminvesivaraajaksi (tai lyhyemmin vedenlämmittimeksi tai boileriksi) kutsutaan. Vedenlämmittimiä on asennettuina asuinkiinteistöihin lukumääräisesti erittäin paljon mutta laitekanta on vanhenemassa.

Suomessa kunnallinen vesi ja pohjavesi ovat laadultaan erityisen sopivia ferriittiselle haponkestävälle jaloterässäiliölle (materiaali on siis erittäin korkealuokkaista terästä). Tämä materiaali on ollut Suomessa valmistettujen vedenlämmittimien pääraaka-aine pitkään. Sen kiistattomia etuja ovat pitkäikäisyys ja huoltovapaus.

Suomalaiset käyttötottumukset ovat muovanneet markkinoilla olevat vedenlämmittimet suomalaisiin tarpeisiin sopivaksi. Vedenlämmitinsäiliömme ovat perinteisesti olleet tilavampia kuin vastaavat eurooppalaiset tuotteet (osin tämä johtuu käyttötottumuksista ja osin pyrkimyksistä hyödyntää edullisempaa yötariffia veden lämmityksessä) ja Suomessa vedenlämmittimiä asennetaan paljon pysty- mutta myös vaaka-asentoon esimerkiksi saunan lauteiden alle. Lisäksi muun muassa Ympäristöministeriön rakennusmääräyskokoelma D1 asettaa vaatimuksen, että käyttövesisäiliön rakennepaineen tulee olla 10 bar, joka on korkeampi kuin Euroopassa yleensä.

Kaukora Oy on valmistanut Suomessa JÄSPI-vedenlämmittimiä lähes 40 vuoden ajan ja on nykyisin ainut vedenlämmitinvalmistaja Suomessa. Monipuolinen mallisto, ajaton ulkoasu, hyvä energiatehokkuus ja soveltuvuus kaikkein vaativimpiinkin vesiolosuhteisiin antavat mahdollisuuden valita oikean vedenlämmittimen jokaiseen käyttökohteeseen.

Asuinkiinteistökannassamme on paljon saneerausikäisiä vedenlämmittimiä. Alkavan 40 tuotantovuoden kunniaksi myönnämme kaikille vielä vuonna 2014 asennettaville vedenlämmittimille pidennetyn 5 vuoden takuun. Vedenlämmittimet kannattaa vaihtaa nyt alkavan vuoden aikana, koska syyskuussa 2015 voimaan astuvat Euroopan Unionin vedenlämmittimiä koskevat Ecodesign-määräykset aiheuttavat perinteisiin vedenlämmittimiin hinnannousupaineita.

Tule keskustelemaan vedenlämmitysratkaisuista ja kiinteistölämmitysratkaisuista. Tapaat meidät Syksyllä FINNBUILD-messuilla 1.-3.10.2014 Helsingin messukeskuksessa ja Energia 2014 messuilla 28.-30.10.2014 Tampereen Messu- ja Urheilukeskuksessa.

Vaihda uuteen JÄSPI-vedenlämmittimeen! Se on EKOTEKO, joka tukee Suomalaista työtä!

Syysterveisin

KAUKORA OY

Myynti LVI-alan liikkeistä!

Tuotekatu 11, PL 21, 21201 RAISIO
Puh. 02-437 4600, kaukora@kaukora.fi
www.kaukora.fi

Uuden talon rakentaminen voisi alkaa tältä parkkialueelta, esittelevät As Oy Ounasvaarantie 2:n hallituksen puheenjohtaja Jukka Kasvi (vas.) ja As Oy Helsingin Pallaksentie 1:n hallituksen puheenjohtaja Mikko Tulokas.

Teksti ja kuva: **Irene Murtomäki**

PUTKIREMONTIN KALLIS HINTA INNOSTI UUSIIN AJATUKSIIN MELLUNMÄESSÄ

Vaihtoehtoa haetaan täysin uusin keinoin

Putkiremontin kova hinta sai mellunmäkeläiset taloyhtiöt etsimään vaihtoehtoja linjasaneeraukselle.

Syntyi kortteliprojekti, jossa selvitetään mahdollisuutta purkaa talot ja rakentaa tilalle uudet. Asunto-osakeyhtiöille koituvat kustannukset pienenisivät, ja asukkaat saisivat uudet, esteettömät ja energiatehokkaat kodit.

Projekti on edennyt hankesuunnitteluvaiheeseen. Sen tuloksia osakkaat päässevät puntaroimaan ensi vuoden alussa.

Mellunmäen metroaseman kyljessä olevassa korttelissa on seitsemän kolmikerroksista taloa, jotka on rakennettu vuonna 1968. Kahdessa asunto-osakeyhtiössä on 126 osakasta, jotka omistavat niin tontin kuin rakennuksetkin.

Asukaslähtöisyys toistuu As Oy Helsingin Pallaksentie 1:n hallituksen puheenjohtaja Mikko Tulokkaan ja As Oy Ounasvaarantie 2:n hallituksen puheenjohtaja Jukka Kasvin puheissa. Johtoajatuksena on saada nykyisille asukkaille uudet, hissilliset ja energiatehokkaat asunnot putkiremontin hinnalla – tai jopa sen alle. Mellunmäen taloyhtiöt ovat pioneereja, sillä vastaavanlaista hanketta ei ole miesten tietojen mukaan toteutettu.

Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat alleviivaavat, että projektin toteutuksesta päättävät yksinomaan asunto-osakeyhtiöiden osakkaat. Talojen purkamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti jokaisen osakkeenomistajan suostumus.

Keskustelut rakennuttajien ja Helsingin kaupungin kanssa ovat olleet rohkaisevia.

– Rakennuttajat ovat olleet yllättävänkin kiinnostuneita. Niin ikään kaupunki on näyttänyt vihreää valoa. Kukaan ei ole vielä sanonut, että tämä olisi mahdotonta, vaikeaa kylläkin.

Jos hanke toteutuu, nousee asuntojen määrä korttelissa 500–600:aan. Taloissa olisi kuudesta kahteentoista kerrosta. Tonteille on mahdollista sovittaa jopa viisinkertainen rakennusoikeus, kun nyt käytössä on runsaat 11 000 neliötä.

Taloyhtiöillä toimivaa yhteistyötä

As Oy Helsingin Pallaksentie 1:n Mikko Tulokas ja As Oy Ounasvaarantie 2:n Jukka Kasvi kertovat samassa korttelissa sijaitsevien taloyhtiöiden yhteistyön virinneen pari vuotta sitten, kun molemmissa alettiin pohtia putkiremontin toteuttamista.

– Totesimme, että kannattaa kokeilla ryhmähanketta. Sen tuloksena yhteinen putkiremontin hankesuunnitelma valmistui noin vuosi sitten.

– Suunnitelman mukaan uusittaisiin sekä käyttövesiputkisto että viemäröinti. Kuilujen avaamisen yhteydessä olisi järkevää ajanmukaistaa myös sähkölinjat ja tietotekniikkayhteydet. Arvioidut kustannukset tulisivat olemaan 700–800 euroa neliöltä. Vanhojen talojen remontointi ei kuitenkaan päättyisi putkien uusimiseen. Korjaamista riittäisi myös tuleville vuosille, Tulokas ja Kasvi muistuttavat.

Putkiremontin rahoittamiseksi taloyhtiöissä ryhdyttiin miettimään vaihtoehtoja.

– Pohdimme lisärakentamista. Esillä oli kolmikerroksisten talojen korottaminen muutamalla kerroksella sekä lisätalojen rakentaminen. Rakennuttajien kanssa käydyissä keskusteluissa tämä malli tyrmättiin. Perustelujen mukaan päällerakentaminen maksaa niin paljon, että uusien huoneistojen ulosmyyntihinta kohoaisi liian korkealle. Alueelta saisi samalla rahalla asunnon uudesta talosta.

Päällerakentamisessa olisi ollut muitakin haasteellisia tekijöitä.

– Taloissa olisi joka tapauksessa pitänyt tehdä putkiremontti ja lähitulevaisuudessa rakentaa hissit. Lisäksi ei ole ongelmatonta korottaa vanhoja 60-luvulta olevia taloja, jotka on tehty sen aikaisten rakentamismääräysten mukaan melko kevyellä tekniikalla. Olemassa olevien rakennusten pohjaa olisi pitänyt vahvistaa, mikä olisi aiheuttanut lisäkustannuksia, Kasvi toteaa.

Lisäksi tontista olisi tullut nykyistä tiukempi.

– Talomme on sijoitettu tontille hyvin ja kauniisti. Meillä on vehreyttä ja väljyyttä. Paikoitusalue sijaitsee metroaseman puoleisella laidalla, jossa suurimmalla osalla osakkaista on oma autopaikka. Jos tontille rakennettaisiin lisää talomassoja, pihasta tulisi ahdas. Voidaankin kysyä, olisiko muutaman sadan euron neliöhintahyöty menetetty siihen, että kortteli olisi rakennettu liian tiukkaan.

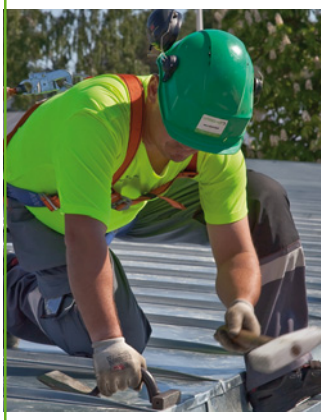
Tontille uudet talot ja vanhat purkuun

Kun lisärakentamisvaihtoehto alkoi vaikuttaa kannattamattomalta, alettiin miettiä muita vaihtoehtoja.

– Pihakeskustelussa eräs asukas heitti ilmaan ajatuksen, josko tutkittaisiin mahdollisuutta rakentaa kokonaan uudet talot. Pohjaa pohdinnoille antoi VTT:n selvitys, jossa on käsitelty muun muassa purkavaa saneerausta, eli vanhat kiinteistöt puretaan

KerabitPro®

KerabitProlta saat katto- ja vedeneristysrakentamisen palvelut pitävästi ja pätevästi



KerabitProlta saat kaikki katto- ja vedeneristysrakentamisen palvelut niin uudis- kuin korjausrakentamiseenkin:

- bitumi-, pelti- ja tiilikatot
- viherkatot
- pihakansien ja perusmuurien vedeneristys
- kuntoarviot, huollot ja pienkorjaukset.

Huomioithan, että säännöllinen huolto säästää kustannuksia ja pidentää katon käyttöikää huomattavasti!

Meillä on sadan vuoden kokemus ja ammattitaito. Jälki on sen mukaista, pitävää ja pätevää.

Kotisivuiltamme **www.kerabit.fi** löydät lähimmän toimipisteemme. Ota yhteyttä, kun tarvitset apua kattoasioissa!

KerabitPro Oy
Väinö Tannerin tie 3, 01510 Vantaa
Puh. 010 851 1000
www.kerabit.fi

Asuntojen kysyntä ja rakennusoikeuden riittävä lisäys reunaehtoina

- **OSAKKEENOMISTAJAT** joutuvat valitsemaan korjaamisen ja uudelleenrakentamisen välillä, kun asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöt tulevat taloudellisen elinkaarensa päähän, todetaan Asunto-osakeyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen -projektin julkaisussa. Vuosina 2010–2013 toteutetussa projektissa olivat mukana muun muassa Aalto-yliopisto, Tampereen teknillinen yliopisto ja VVT.

Keskeisimpiä tutkimusteemoja olivat asukasnäkökulma sekä lisärakentamisen hyödyt ja kannattavuus asunto-osakeyhtiön kannalta.

Kuinka kannattavaa purkaminen on taloudellisesti, vaihtelee selvityksen mukaan tapauskohtaisesti. Näin ollen yleistysten tekeminen on haasteellista.

Perusehtoina korvaavalle uudisrakennushankkeelle on, että asunnoille on tarpeeksi kysyntää kohdealueella ja että tontin rakennusoikeutta voidaan lisätä riittävästi, kaksi-kolmikertaiseksi aikaisemmasta.

Vuonna 2013 julkaistussa selvityksessä todetaan, että lisärakennushankkeet voivat tarjota monille asunto-osakeyhtiöille keinon rahoittaa osan suurista korjaushankkeista. Tuloja saadaan joko myymällä osa tontista tai suunnatulla osakeannilla. Lisärakentamisen mahdollistaa kaavoitus. Samalla ratkaistaan autopaikkojen sijoitus. Jos uusien autopaikkojen on oltava hallipaikkoja, nettotuottoa ei synny. Selvityksessä todetaankin, että pysäköinnin ratkaisemiseen täydennysrakentamisen yhteydessä tarvitaan kunnan suunnittelutukea.

Osa asunto-osakeyhtiöiden toimintaa koskevista säädöksistä voi olla jopa esteenä lisärakentamisen ja korjaustoiminnan kehittämiselle.

– Asunto-osakeyhtiö voi joutua maksamaan yhteisöveroa tontin myyntitulosta lisärakentamiseen, jos poistoja ja vähennyksiä ei saada riittävästi tilinpäätökseen. Taloyhtiön etukäteissäästämiselle korjaushankkeisiin on tarpeettoman lyhyt viiden vuoden aika, jonka jälkeen säästöt voidaan tulkita veronalaiseksi tuloksi verottajan toimesta.

Julkaisussa on tarkasteltu vaihtoehtoa korvata vanhat rakennukset uusilla muun muassa vertaamalla eri vuosikymmeneltä olevien talojen vastikkeita ja lämmityskuluja. Vertailun pohjalta on päädytty siihen, että eri vuosikymmenillä rakennettujen talojen vastikkeissa on selkeitä eroja ja keskimääräisissä lämmityskuluissa näyttäisi olevan laskeva trendi 1970-luvulta alkaen.

– Suuntaa antavan hoitovastikepohjaisen tarkastelun perusteella 2000-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen energiankulutus on 56 kWh/htm2 eli 26 prosenttia pienempi kuin 1970-luvulla rakennetuissa asuinkerrostaloissa keskimäärin. Vuositasolla tämä tarkoittaa sitä, että lämmitykseen kuluvan hoitovastikkeen osuus on 3,36 euroa/htm2 pienempi 2000-luvun kerrostaloissa eli esimerkiksi 56 neliöisessä kaksiossa noin 188 euroa pienempiä lämmityskuluja.

Selvitys löytyy mm. www.kortteliprojekti.com/

ja tilalle rakennetaan uudet. Sen on todettu olevan kannattavaa, jos rakennusoikeutta lisätään kolme-, neljäkertaiseksi aikaisemmasta. Uusi käänne sai hyväksyntää niin rakennuttajien kuin Helsingin kaupungissa rakentamisesta vastaavien viranomaisten keskuudessa.

Asioiden edetessä järjestettiin putkiremontin hankesuunnitelmaa esittelevä asukasilta noin vuosi sitten. Tämä osakasilta oli myös lähtölaukaus kortelihankkeelle. Tämän vuoden alussa pidettiin molemmissa taloyhtiöissä ylimääräiset yhtiökokoukset, joissa hyväksyttiin purkavan saneerauksen eli kortteliprojektin hankesuunnitelman teettäminen. Sitä kannatti As Oy Helsingin Pallaksentie 1:ssä reilut 80 prosenttia ja As Oy Ounasvaarantie 2:ssa vajaat 60 prosenttia osakkaista.

Kortteliprojektin hankesuunnittelu annettiin GSP Group Oy:n tehtäväksi.

– Tässä vaiheessa kartoitetaan kaikki mahdollisuudet ja esteet. Sijoittajaryhmän ja kaupungin kanssa pyritään luomaan yhteinen näkemys muun muassa uudesta asemakaavasta, rakennusoikeudesta ja rakennusajasta sekä mahdollisista haitoista, esimerkiksi miten autopaikat järjestetään, jos tontin rakentaminen alkaisi nykyiseltä parkkipaikalta.

Hankesuunnittelun tavoitteeksi on asetettu, että se sisältäisi ehdollisen esisopimuksen mahdollisen rakennuttajan kanssa. Sopimuksessa on ensiarvoisen tärkeää, että vastuu kaikissa tilanteissa on sijoittajalla. Taloyhtiöille tai osakkaille ei saa aiheutua korvausvelvollisuutta esimerkiksi siinä tapauksessa, että hanke kaatuu yksittäisen osakkaan vastustukseen. Rakennusoikeus siirtyisi rakennuttajalle joko suunnatulla osakeannilla tai rakennusoikeuden myymisellä.

Hankkeessa pitää ottaa huomioon monia juridisia seikkoja ja verotus. Kaupunki muun muassa määrittelee maankäyttömaksut ja kiinteistöveron. Pyrkimyksenä on käsitellä kassavirtoja niin, että veroseuraamukset olisivat osakkaille ja taloyhtiöille kohtuulliset.

Jukka Kasvi ja Mikko Tulokas toteavat hankkeen herättäneen asukkaiden joukossa monenlaisia tunteita.

– Monia asia miellyttää, mutta osaa kauhistuttaa. Jos päätös purkavalle saneeraukselle on aikanaan kielteinen, täytyy palata peruskeskusteluun: mitä korjataan, kuinka paljon korjataan ja mille tasolle korjataan. Pohdittavaksi tulevat seuraamukset, jos nyt korjataan vähemmän ja myöhemmin enemmän. Kyse on asunto-osakeyhtiön strategiasta ja olemassa olevan korjausvelan hallinnasta. Näistä asioista osakkaat päättävät.

Puheenjohtajat ymmärtävät, että muutto etenkin iäkkäälle ihmiselle saattaa olla kova paikka.

– Mutta uudessa ajanmukaisessa asunnossa ja hissillisessä talossa asukas voi ehkä asua pitempään kuin nykyisessä hissittömässä talossa.

– Yhtenä etuna on, ettei asukkaiden tarvitsisi muuttaa kuin kerran: nykyisestä kodistaan ensiksi valmistuvaan taloon, josta he ovat valinneet itselleen huoneiston. Juridiikkaan liittyy, kuinka osake-

järjestelyt hoidetaan.

– Huomionarvoista on, että asukas saattaa netota muuttaessaan suuresta asunnosta pienempään. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi yksin asuvalla ihmisellä, jolla on nyt 90 neliön osake ja hän valitsee uudesta talosta kaksion, Tulokas ja Kasvi mainitsevat.

Nopeasti ja tehokkaasti

Asukkaiden keskuudessa projekti on luonnollisesti herättänyt mielenkiintoa. Taloyhtiöiden puheenjohtajia otetaan tämän tästä hihasta kiinni ja kysellään hankkeen etenemisestä.

– Jotkut ovat jopa sitä mieltä, että pitäisi edetä vielä nopeammin, Jukka Kasvi sanoo.

Taloyhtiöiden suunnitelmissa on myös avata hanketta kullekin asukkaalle tämän oman elämäntilanteen kautta kahdenkeskisissä keskusteluissa ja tarvittaessa palkata viestintäalan ammattilainen auttamaan erilaisten asiakiemuroiden selkeyttämisessä. Tiedotukseen on kiinnitetty tähänkin asti huomiota järjestämällä asukasiltoja, lähettämällä osakkaille postia ja pitämällä yllä kortteliprojektin nettisivustoa.

Jukka Kasvi ja Mikko Tulokas tähdentävät, että taloyhtiöissä olisi tärkeää saada ensi vuoden alussa aikaan päätös, kuinka edetään, oli osakkaiden tahtotilan tuloksena sitten linjasaneeraus tai purkava saneeraus.

– Päätöstä ei voi enää paljoa venyttää, koska talojen putket alkavat olla käyttöikänsä päässä. Muutoin ensi vuosikymmenen puolella ollaan liemessä.

Jos asunto-osakeyhtiöissä päädytään uusien talojen rakentamiseen ja vanhojen purkamiseen, Tulokas ja Kasvi laskevat, että kortteli rakentuisi uudelleen noin vuosien 2017–2024 välisenä aikana. Tosin suhdanteet vaikuttavat siihen millä aikavälillä talot rakennetaan.

Jukka Kasvi muistuttaa, että ilman taloyhtiöiden omia voimavaroja tämän mittaluokan hanke olisi vaikea polkaista käyntiin.

– Taloyhtiöissä on omat iskuryhmänsä, joiden jäsenet ovat tehneet satoja tunteja ilmaista työtä. He ovat käyneet epävirallisia keskusteluja ja tunnusteluja siitä, onko tällainen hanke ylipäätään mahdollinen.

Viihtyisä ja rauhallinen asuinalue

Jukka Kasvi ja Mikko Tulokas toteavat, että mellunmäkeläiset arvostavat omaa asuinympäristöään.

– Tämä on viihtyisä ja rauhallinen alue, jossa palvelut ovat lähellä. Raideliikenne pelaa mainiosti. Samaa toivotaan myös alkavalta jokeribussilinjalta, ja tulevaisuudessa alueen läpi rakennettavalta pikaraitiotieyhteydeltä.

– Mellunmäki kehittyy kaiken aikaa. Esimerkiksi vanhan ostoskeskuksen paikalle on suunniteltu rakennettavaksi viisi kerrostaloa. Ja metroaseman lähelle on tulossa uusia liiketiloja, muun muassa iso päivittäistavarakauppa. Joten rakentamista riittää, ja siihen samaan sopisi hyvin meidänkin korttelihanke, miehet vielä yhteisesti toteavat.

ME OLEMME
KIINTEISTÖLLESI
IKIOMA KIRURGI,
RAVINTOTERAPEUTTI JA
PERSONAL TRAINER.

Monipuolinen L&T asentaa, huoltaa ja korjaa kaiken tekniikan, mitä kiinteistösi kaipaa. Otamme työssämme huomioon materiaali- ja energiatehokkuuden. Aina löytyy keinoja säästää ympäristöä ja selvää rahaa!

L&T:ltä kattavasti kiinteistötekniikan palveluita:

- sähköpalvelut
- lvi-palvelut
- kylmälaitepalvelut
- automaatiopalvelut
- käytönjohtopalvelut
- tekniset vuosihuollot
- paloilmoitinpalvelut
- sammutustekniikka

L&T tarjoaa käyttöösi myös tehokkaan energianhallintakeskuksen. Energia-asiantuntijamme tarkastavat kuukausittain etäyhteydellä asiakkaiden taloteknisten järjestelmien toiminnan ja tuottavat arvokasta tietoa päätöksenteon tueksi.

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

010 636 6540, myynti@lassila-tikanoja.fi

www.lassila-tikanoja.fi

- JÄTEHUOLTO JA KIERRÄTYS
- KIINTEISTÖHUOLTO JA -TEKNIIKKA
- SIIVOUS JA TUKIPALVELUT
- VIEMÄRIHUOLTO
- VAHINKOSANEERAUS
- PROSESSIPUHDISTUS
- YMPÄRISTÖRAKENTAMINEN
- YMPÄRISTÖTUOTTEET

L&T®

KUVA KIVATOIMISTO VASTAVALO

Matinkylän Huolto Oy hoitaa noin 5 500 asuntoa. Osa asiakasyhtiöistä ostaa Matinkylän Huollolta kaikki palvelut, jotkut vain isännöinnin. Korjaamista 70-luvulla rakennetussa lähiössä riittää.

Teksti: **Riina Takala**

ALUEHUOLTOYHTIÖT SUURTEN HAASTEIDEN EDESSÄ LÄHIÖKORJAAMISESSA

Toimintakulttuuria ei voi luoda tyhjästä

Jos aluehuoltoyhtiö ei ole millään tavoin varautunut lähiötalojen tuleviin peruskorjauksiin, se ei mitä todennäköisimmin onnistu tehtävässään, eikä ainakaan yksin. Näin arvioidaan käytännön kokemukseen perustuen Matinkylän Huollossa, jossa alettiin varautua tuleviin korjausbuumivuosiin suunnitelmallisesti 2000-luvun alussa.

Yrityksessä on kehitetty prosessimaiseen, jatkuvasti päivittyvään kunnossapidon periaateohjelmaan perustuvaa toimintatapaa. Toimintakulttuurin luominen on vaatinut toimitusjohtaja Mikko Peltokorven mukaan myös osaavan henkilöstön lisäämistä.

– Aluehuoltoyhtiöillä on tulossa seuraavien kymmenen vuoden aikana ainakin kymmenkunta kohdetta linjasaneerattavaksi tai peruskorjattavaksi, niin miten niiden rahkeet riittävät hoitamaan hankkeita. Kullakin aluehuoltoyhtiöillä voi olla tulevaisuudessa 2-4 hanketta per vuosi ja määrä vain kasvaa, mitä pidemmälle mennään.

– Aluehuoltoyhtiöillä ei kuitenkaan ole riittävästi rahkeita hoitaa niitä tai jos hoitavat, kuten tähänkin asti, niin tappavat itsensä työllä ja kaikilta kuluu

paljon rahaa. Se on oravanpyörä, josta pitäisi päästä pois.

Näin sanoi Tekesin Rakennettu ympäristö –ohjelman ja korjausrakentamisen teemaan liittyvien hankkeiden aktivaattorina toimiva Jani Saarinen Vison Alliance Partners Oy:stä elokuussa ilmestyneessä Kiinteistöpostissa.

Ilman kehitystyötä ei synny pohjaa lisäpalveluille

Toimitusjohtaja, isännöintityötä itsekin tekevä Mikko Peltokorpi ja projektipäällikkö Hemmo Päivärinne tunnistavat kentän ongelmat.

Heidän arvionsa on, että jos aluehuoltoyhtiössä ei ole tehty tähän mennessä minkäänlaista kehitystyötä, ei luotu uudenlaisia toimintatapoja tai ennakoitu tulevien korjausten vaatimia lisäresursseja, voi menestyminen olla vaikeaa suurten haasteiden edessä.

Mikko Peltokorpi pitää tulevia haasteita kovina, joihin vastaaminen edellyttää muutoksia niin isännöintiyritysten kuin yksittäisten isännöitsijöidenkin tasolla.

Isännöintiorganisaatioilla ei ole välttämättä riittävästi osaamista korjaushankkeiden läpiviemiseen. Yrityksen palveluita ei ole osattu tuotteistaa, eikä kyetty luomaan sellaisia lisäpalveluja, joista yritys voisi laskuttaa asiakkaalta perustoimintoja enemmän tunti- tai tarjousperusteisesti.

Isännöinti keskiössä – mutta millainen isännöinti?

– Meidän sanomamme on, että järkevämpi toiminta perustuu ihan erilaisten toimintatapojen luomiseen, jossa isännöitsijöillä on keskeinen rooli, Peltokorpi toteaa.

Lisäksi liiallinen isännöitsijäkeskeisyys voi jarruttaa liikaa kehittämishaluja: – Muutoksia on vietävä eteenpäin. Jokaisella isännöitsijällä on omat tapansa tehdä työtänsä ja siksi he ovat usein este toimintatapojen muuttamiselle.

Isännöintityön kehittämiselle asiakaspalvelun kannalta on Peltokorven mielestä tehty karhunpalvelus isännöitsijän tehtäväluettelolla. Siltä pohjalta ei uudisteta isännöintityötä.

- Isännöintipalveluissa on kysymys siitä, että tietenkin isännöitsijälle kuuluvat kaikki lakimääräiset tehtävät, mutta kaikesta muusta sovitaan viime kädessä asiakkaan ja palveluntuottajan kesken – tutkitusti noin puolet vakioituneista työtehtävistä on muuta kuin lakisääteisiä.

Ei isännöintiä ilman rakennuttamispalveluita

Matinkylän Huollossa on siis nähty jo 1980-luvun alusta alkaen, että perusisännöinnin rinnalle tarvitaan rakennuttamispalveluita, joita voidaan tarjota asiakasyhtiöille lisäpalveluna.

– Tällä porukalla se syntyy: Meillä on 7 projektipäällikköä ja 7 hallinnollista isännöitsijää, joilla on kaikilla kädet täynnä töitä. Erilaisia korjaushankkeita on tällä hetkellä käynnissä noin 300, hinnat 5 000

VIEMÄRIN VAIVOIHIN ON MONET HOIDOT.

SOITA YKKÖSTOHTORI ASIALLE.

- Viemäreiden avaukset ja sulatukset
- Viemäreiden kuvaukset ja tutkimukset
- Kaivojen ja erottimien tyhjennykset
- Putkistojen pesut ja huuhtelut
- Nesteiden imupalvelut

Teemme kaiken mahdollisimman ekologisesti, jopa kaivojen tyhjennyksen: tyhjennysjätteistä saadaan raaka-ainetta teollisuudelle ja polttoainetta voimalaitoksiin.

Pyydä tarjous L&T:n viemärihuollosta: **010 636 6070**.

Kiireisissä tilanteissa voit soittaa ympäri vuorokauden päivystysnumeroomme **010 636 2000**.

www.lassila-tikanoja.fi

JÄTEHUOLTO JA KIERRÄTYS
SIIVOUS JA TUKIPALVELUT
KIINTEISTÖHUOLTO JA -TEKNIIKKA
VAHINKOSANEERAUS
VIEMÄRIHUOLTO
YMPÄRISTÖRAKENTAMINEN

L&T®

eurosta 4,5 miljoonan euron putkiremonttiin, Peltokorpi kuvailee.

– Mutta me emme tikahdu töihimme, vaan mietimme, miten niitä jaetaan. Me tarvitsemme ulkopuolisia suunnittelijoita arkkitehti-, rakenne sekä LVIS suunnitteluihin sekä hankkeesta ja sen projektiorganisaatiosta riippuen laadunvarmistukseen yms. Me voimme toimia taloyhtiöiden apuna alusta loppuun, mikäli taloyhtiöt sitä haluavat, projektipäällikkö Hemmo Päivärinne sanoo.

Peltokorpi ja Päivärinne ovat usein kuulleet senkin moitteen, että "te luotte itse itsellenne töitä, että voisitte sillä verukkeella rahastaa meiltä ylimääräistä."

– Näin ei ole. Esimerkiksi projektipäälliköt työskentelevät tuntipalkalla ja palveluista veloitetaan juuri sen verran, että kulut katetaan, miehet korostavat.

Lisäksi toiminta on kunnossapito-ohjelmiin perustuen kaikin puolin läpinäkyvää – taloyhtiöissä on tieto, mitä korjauksia ja huoltotoimia tarvitaan ja minkälaisin kustannuksin niitä voidaan toteuttaa.

– Kunnossapito-ohjelma turvaa selustamme ja voimme näyttää asiakkaillemme, että olemme aidosti kiinnostuneita heidän omaisuudestaan ja sen hoitamisesta. Ehkä meistä näkee sekin, että olemme sitoutuneet toimintatapoihimme, joita on aidosti mietitty, toteutettu ja joita koko ajan kehitetään. Kehittämisprosessi jatkuu, Peltokorpi vielä kuittaa.

– Aluehuoltoyhtiöillä on mielestäni rahkeita hoitaa asiakasyhtiöiden korjauksia, jos yritys on miettinyt prosessinsa valmiiksi ja luonut siihen tarvittavan toimintakulttuurin. Tällaista kulttuuria ei voi myöskään polkaista käyntiin tyhjästä. Meiltä meni 5-10 vuotta meidän oman toimintakulttuurimme luomiseen, Päivärinne mainitsee.

Hän uskoo, että yhteistyö myös isännöitsijöiden kanssa toimii paremmin kuin muilla aluehuoltoyhtiöllä.

– Isännöitsijät saavat koko ajan väliaikatietoa, missä mennään. Minun mielestäni systeemi toimii hyvin. Isännöitsijä on meille projektipäälliköille selkeästi asiakasyhtiöiden hallinnon ja talouden asiantuntija ja kaikki korjaamiseen liittyvät työt taas kuuluvat meille. Työnjako on hyvä, koska kaikki voivat keskittyä siihen, mitä osaavat, Päivärinne vielä painottaa.

MULTICAL® 21
KAIKKI KUNNOSSA
ULTRAÄÄNI VESIMITTARI

MULTICAL® 21

Etäluettava ultraäänivesimittari asuntokohtaiseen mittaukseen

- tarkka
- langaton etäluenta
- vuotovahti
- 16 vuoden paristo
- hermeettisesti suljettu – voidaan asentaa mihin asentoon tahansa – myös kylpyhuoneeseen tai mittarikaivoon
- tyylikäs muotoilu
- ympäristöystävälliset materiaalit

Tarkempia tietoja saat myyntiorganisaatioltamme:

Olli Torikka, Espoo, puh. 040 900 2108
Markku Haikonen, Vaajakoski, puh. 040 900 2105
Raimo Liukkonen, Mikkeli, puh. 040 900 2114
tai suomenkielisiltä nettisivuiltamme *www.kamstrup.fi*.

Kamstrup

Kamstrup A/S Suomen toimisto · Puh. 09-2511 220 · info@kamstrup.fi · www.kamstrup.fi

Matinkylän Huollon toimitusjohtaja, isännöitsijä Mikko Peltokorven mielestä taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden väliin tarvitaan "kapula", jolla muutetaan korjaamisen asiat kansankielisiksi.

Teksti ja kuvat: **Riina Takala**

Matinkylän Huollon tapa toimia

Taloyhtiöt eivät ymmärtäneet, miten suuri korjausvelka niillä on. Kuntotutkimuksia olisi pitänyt tehdä, mutta niitä vastustettiin. Tai jos tutkimus tehtiinkin, niin raportista ei välttämättä insinöörikään ymmärtänyt kuin puolet, rouva Schmidt tai herra Virtanen ei senkään vertaa. Mikä auttaisi?

–Yhtiöt alkoivat syyttää meitä, Matinkylän Huoltoa siitä, ettei ole pidetty huolta, eikä korjattu. He haukkuivat väärää puuta. Mikä avuksi? Sitten oivalsin, että tähän asiakkaiden ja isännöinnin väliin tarvitaan jonkinlainen "kapula", jolla kaikki tieto käännetään kansankieliseksi, Mikko Peltokorpi kertoo.

Kunnossapidon periaateohjelma

Matinkylän Huollossa kansankielinen "kapula" on yksi osa toimintatapaa, jossa jokaiselle asiakasyhtiölle laaditaan kunnossapidon periaateohjelma ja jota jatkuvasti päivitetään. Kunnossapito-ohjelma pakottaa kaikki toimimaan prosessimaisesti ja antaa mahdollisuuden myös kehittää toimintatapoja käytännön kokemusten kautta.

– Me emme nykyisin ota isännöitäväksi kohdetta, jossa ei suostuta tähän toimintatapaan. Kunnossapidon periaateohjelma päivitetään vuosittain. Hallitus käsittelee sen ja se viedään yhtiökokoukseen päätösasiana. Yhtiökokous hyväksyy sen joka vuosi ja se liitetään osaksi isännöitsijäntodistusta, Peltokorpi selittää ohjelman käsittelyvaiheita.

Esimerkiksi Peltokorven asuttamassa taloyhtiössä on käsitelty kunnossapidon periaateohjelmaa

Isännöintitodistus tarpeettomaksi

– **ME** oivalsimme, että kunnossapito-ohjelma on tärkeä isännöintitodistuksen liite. Vaikka siinä on vain se ohjelma ja jokainen sen sisältämä hanke tulee aikanaan erikseen käsiteltäväksi ja päätettäväksi sekä sisältönsä että rahoituksensa osalta, niin ohjelmalla ei voi sumuttaa ketään, eikä peittää mitään. Kaikki on läpinäkyvää, Peltokorpi selittää.

Toimintatapa helpottaa ymmärtämään myös sen, että vaikka jonkin hankkeen kustannusarvioksi on esitetty sillä hetkellä ohjelmassa 400 000 euroa, niin lopullinen hinta voikin olla 900 000 euroa.

– Osakas voi kysyä, miksi näin iso ero. Se on kuitenkin tosiasia, että kun tehdään kuntotutkimuksia, suunnittelu tarkentuu, tiedetään tarkemmin, mitä pitää tehdä, niin hankkeen luonne taloudellisessakin mielessä muuttuu täysin, Peltokorpi jatkaa.

Kunnossapito-ohjelma on muodostunut Päivärinteen mielestä tärkeämmäksi ja arvokkaammaksi paperiksi kuin isännöitsijäntodistus.

– Siitä oikeasti näkee, mitä kustannuksia on tulossa. Voi arvioida, onko minulla varaa ostaa asunto tuosta yhtiöstä, varsinkin jos hinta on halpa ja talossa suuri korjausvelka, Päivärinne jatkaa.

– Kaiken lisäksi ohjelma säästää isännöitsijän aikaa, kun ostajat eivät ole korjauksista kyselemässä. Suusanallista tietoa ei anneta, vaan ohjataan paneutumaan kyseiseen ohjelmaan.

– Jos viranomaiset ymmärtäisivät tilanteen, luotaisiin uutta lainsäädäntöä, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen tulisi esille esimerkiksi rahastoidut varat tai muulla tavoin kerätyt varat – eli ne summat, millä taloyhtiössä on varauduttu korjauksiin, Peltokorpi painottaa.

Lisäksi lakia pitäisi Peltokorven mielestä vielä muuttaa kunnossapitotarveselvityksen osalta.

– Laki on liian löysä. Siellä ei ole mitään vaatimuksia selvitysten sisällölle. Minun mielestäni korjaustarveselvityksen sitovuutta pitäisi lisätä niin, että se oikeasti käsitellään yhtiössä ja päätetään tulevista korjauksista ja sitoudutaan niihin. Yhtä hyvä päätös on se, että tehdään jotakin tai ei tehdä mitään, kunhan se on tietoinen, enemmistön tekemä päätös.

Kunnossapito-ohjelmaan perustuva toimintatapa voisi tehdä kiinteistönvälittäjänkin työn tarpeettomaksi.

– Olin tiettävästi ensimmäinen tekninen isännöitsijä Suomessa tämäntyyppisessä yrityksessä silloin aloittaessani 1982. Minua otti päähän, kun taloyhtiöissä valittivat pienistä, eikä puhuttu todellisuudesta eli siitä, mikä on oikeasti pielessä. Talojen tekniset ominaisuudet eivät tulleet, eivätkä tule vielä tänäkään päivänä esiin asuntokaupassa, vaan asuntoja ostetaan mielikuvilla. Siksi meidän kunnossapito-ohjelmastamme on tullut väline siihen, että maallikoille syntyy edes jonkinlainen käsitys, missä kunnossa talo on.

– Kiinteistönvälittäjät voitaisiin tehdä asuntoosakkeiden kaupassa tarpeettomaksi. Jos isännöintiorganisaation tieto ja toiminta saataisiin sille tasolle, että asiakirjat olisivat hyviä,niin myyjä voisi myydä ja ostaja ostaa turvallisesti. Korkeintaan kaupanvahvistaja otettaisiin siihen mukaan muodon vuoksi.

vuoden aikana hallituksessa neljä kertaa ja hyväksytty yhtiökokouksessa huhtikuussa 2014.

– Kun me olimme hyväksyneet kunnossapito-ohjelman, projektipäällikkö Hemmo Päivärinne aloitti heti uuden periaateohjelman kokoamisen. Järjestelmässä on nyt meidän taloyhtiömme kohdalla "kansio 2015", ikään kuin työpöytä, jonne kaikki seuraavan vuoden aikana tehdyt havainnot, tutkimukset raportteineen ja ideat kirjataan, Peltokorpi jatkaa.

Jos taloyhtiöstä tehtäisiin esimerkiksi julkisivujen kuntotutkimus, raportin johtopäätökset liitettäisiin ohjelmaan.

– Sieltä näen, mitä toimenpide-ehdotuksia kuntotutkimus sisältää ja voin huomioida tarvittavat toimet jo ensi vuoden kunnossapito-ohjelmassa tai keskipitkän kunnossapidon ohjelmassa vuosille 2016-2019 tai pitkän tähtäyksen kunnossapito-ohjelmassa, joka laaditaan vuosille 2020-2024, Päivärinne kertoo.

– Vieläkin tärkeämpää toimintatavassamme kuitenkin on, että meitä on 7 projektipäällikköä, jotka joka kerta, kun käymme taloyhtiössä esimerkiksi märkätilojen vedeneristeitä tarkastamassa, teemme taloyhtiöstä yleisiä havaintoja, jotka kirjaamme ylös ja käymme vuoropuhelua isännöitsijöiden ja huollon kanssa. Meillä on tavallaan jatkuva kuntoarvio päällä, hän korostaa.

Ohjelman etuna on sekin, että kaikki, mitä siinä esitetään, pohjautuu faktoihin, kuntotutkimuksiin, tarkastuksiin, selvityksiin ja sinne saadaan vielä hinta-arviotkin sisällytetään mukaan.

– Tässä on valtava työ, joka jatkuu yhtiö kerrallaan, Päivärinne mainitsee.

Ohjelma kokonaisvaltaisen korjaamisen ohjenuorana

Kunnossapidon periaate-ohjelmassa luetellaan aina kaikki taloyhtiössä tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset sekä esitetään tarvittavia lisäselvityksiä.

Ohjelman ansiosta voidaan toteuttaa myös paljon ennakoivan huollon ja kunnossapidon toimia.

– Esimerkiksi ilmanvaihtojärjestelmien huoltaminen on yksi iso asia, josta projektipäälliköt pitävät huolta. Meidän asiakasyhtiöidemme ilmanvaihtojärjestelmät nouhotaan ja säädetään viiden vuoden välein.

– Toinen tärkeä asia on, että vähintään 20 vuotta vanhassa yhtiössä tehdään lvv- eli vesi- ja viemärilaitteistojen kuntotutkimus viiden vuoden välein.

– Lisäksi viemäreiden puhdistushuuhtelut tehdään säännöllisin väliajoin, viiden vuoden välein, Peltokorpi luettelee toimenpiteitä, jotka nekin löytyvät ohjelman sisältä.

– Ohjelma toimii näinkin: Yhden huoneiston keittiössä petti viemäriputkien kannakointi vuonna 2006. Totesimme sen johtuneen asennusvirheestä. Niinpä korjasimme heti kaikkien muidenkin sen yhtiön samankaltaiset asennukset, eli yhteensä 16 keittiön viemäriputket.

– Jos vanha lämmönvaihdin on vaihdettu uuteen vuonna 2002, sillä on 15-20 vuoden käyttöikä, jonka jälkeen se vaatii taas toimenpiteitä. Se tulee näkyviin ohjelmassa. Tällä tavoin luomme taloyhtiöihin ajattelutapaa, jossa tarkastellaan hankkeita 15-20 vuoden perspektiivilläkin, Peltokorpi vielä jatkaa.

Suunnitelmallisuutta ja hallittavuutta taloudellisestikin

Kunnossapito-ohjelmassa näkyvät kaikki tiedossa olevat hankkeet ja niille on annettu alustavat kustannusarviotkin.

– Ohjelmassa mainitut hinnat perustuvat siihen, että vertaamme vastaavia hankkeita Matinkylän Huollon asiakasyhtiöissä toteutuneisiin kustannuksiin, Päivärinne kertoo.

Peltokorpi huomauttaa, että hankkeet eivät ole tärkeysjärjestyksessä, vaan lueteltuna, mitä kaikkea on odotettavissa.

Ohjelman päivittäminen yhtiökokouksen jälkeen on Päivärinteen mukaan siinäkin mielessä merkityksellistä, että sen avulla tiedetään viimeistään tilinpäätöskokouksessa, minkä verran rahaa on varattava kuhunkin toteutettavaan hankkeeseen taloyhtiön talousarvioon.

Isoihin hankkeisiin osataan ajoissa lähteä hakemaan erillisrahoitusta ja pienemmistä tiedetään, kuinka paljon hoitomenoja tarvitaan niiden maksamiseen.

Taloyhtiön päätöksiä

Taloyhtiöllä on vapaus muokata periaateohjelman sisällöstä minkälainen tahansa, mutta se on tärkeä ymmärtää, että heidän on seistävä kaiken päättämänsä takana.

– Me säästämme kaikki aiemmat versiot ohjelmasta siksi, että valitettavasti taloyhtiöillä on tapana syyttää isännöitsijää jonkin hankkeen kertomatta jättämisestä. Kaivamme silloin esiin yhtiön hyväksymän version, josta näkyy, milloin hanke on taloyhtiön omalla päätöksellä poistettu ohjelmasta, Päivärinne sanoo.

– Otimme ohjelmaan viime vuonna kunkin yhtiön kiinteistöstrategian tason eli taloyhtiö joutuu valitsemaan, haluaako A:n eli tasoa kohottavan toimintalinjan, B:n eli tason säilyttävän linjan vai C:n loppuun käyttävän toimintalinjan. Kuinkahan moni uskaltaa valita tuon C:n? Me laitamme taloyhtiöt miettimään omia kiinteistöstrategioitaan ja tavoitteitaan. Se on myös tämän ohjelman tarkoitus, Peltokorpi esittelee.

Asunto Oy Harjuviita 18 on yksi Alvar Aallon Espooseen suunnittelemista tornitaloista.

Putkiremontti puoleen hintaan

Asunto Oy Harjuviita 18 Espoon Tapiolassa on hyvä esimerkki siitä, miten putkiremontti voidaan toteuttaa Pipemodul-ratkaisulla edullisesti vaikka talon olisi suunnitellut itse Alvar Aalto. Pipemodul-elementeillä toteutettu putkisaneeraus tuli Harjuviita 18:ssa maksamaan vain 344 euroa neliötä kohti. Perinteinen putkiremontti maksaa yleensä noin puolet enemmän.

Käyttövesiputket tuotiin saneerauksessa Pipemodul-elementeissä kerroksiin ja sieltä huoneistoihin. Entiset putket tyhjennettiin ja jätettiin tulpattuina paikoilleen. Viemärit sukitettiin ja turhat kylpyhuoneiden purkamiset jätettiin pois, sillä suurimmalla osalla oli jo tehty kylpyhuoneremontti. Käytetty menetelmä antaa mahdollisuuden valita, mitkä kylpyhuoneet uusitaan. Siksi Harjuviita 18:ssakin puututtiin vain korjausta tarvitseviin kylpyhuoneisiin. Niidenkin kohdalla jotka uusivat kylpyhuoneen, remontin kokonaiskustannus jäi puoleen verrattuna vastaavan laajuisen perinteiseen putkiremonttiin.

SÄÄSTÖÄ MONESTA LÄHTEESTÄ

Suurin säästö tuli perinteistä putkiremonttia merkittävästi lyhyemmästä työ- ja läpimenoajasta, sillä Harjuviidan remontti valmistui alle neljässä kuukaudessa. Huomattavaa säästöä koitui myös energiatehokkuudesta. Rakennusjätettä syntyi vain minimaalisesti verrattuna perinteiseen putkiremonttiin. Jätteiden kuljetukset ja jätemaksujen kustannukset jäivät lähes kokonaan pois ja siivouskulut pysyivät myös kurissa. Pipemodul-kotelot tulivat mittatarkkoina elementteinä suoraan tehtaalta työmaalle. Työ paikan päällä sekä mittavirheet jäivät pois, eikä talon yhteisiä pesuhuone- tai muitakaan tiloja tarvinnut raivata remonttitiloiksi.

Saneerausprojektia johtaneen **Tapio Falckin** mukaan näin tehty putkien uusiminen on aina noin puolet halvempaa kuin niiden uusiminen perinteisellä tavalla ja Harjuviita 18:n putkisaneeraus osoitti tämän todeksi.

ASUKKAAT ENSIN

Taloyhtiön hallituksen jäsenen **Heimo Rissasen** mukaan edullinen hinta ei suinkaan ollut ainut syy valita Pipemodul-elementtiratkaisu. Taloyhtiössä lähdettiin siitä, että asukas on tärkein. Taloyhtiö on 50 vuotta vanha, ja meillä asuu alkuperäisiäkin asukkaita. Halusimme siksi asukasystävällisimmän ja edullisen ratkaisun, Rissanen sanoo.

Asukkaat saivat asua kotonaan koko remontin ajan, eikä seiniä hakattu rikki, jolloin pöly- ääni- ja hajuhaitat jäivät minimiin. Vettä sai taloyhtiössä käyttää koko remontin ajan. Vain viemärit olivat linjoittain poissa käytöstä muutamia päiviä. Yhteiset wc- ja puhtaanapitotilat olivat koko ajan asukkaiden käytössä.

Tapio Falck projektin hoitaneesta Insinööritoimisto Buildnetistä sekä taloyhtiön hallituksen jäsen Heimo Rissanen.

TARVITAAN UUDENLAISTA AJATTELUA

Tapio Falckin mukaan uudet putkisaneerausmenetelmät nähdään helposti kalliimmiksi kuin perinteinen menetelmä. Tässä pitäisi Falckin mukaan tarvita uudenlaista ajattelua. Heimo Rissanen kertoo, että myös Harjuviita 18:n hallitusta pyrittiin ohjaamaan voimakkaasti perinteisen ja kalliimman putkiremontin suuntaan.

Tietotaitoa uusista menetelmistä puuttuu Rissasen mukaan koko ketjulta, eli putkiremonttien suunnittelijoilta, saneerauksien toteuttajilta ja urakoitsijoilta. Nykyaikaisia menetelmiä, kuten Pipemodul-ratkaisuja, ei tunneta riittävästi, jotta ne otettaisiin huomioon suunnitteluvaiheessa, vaan asiat tehdään usein totutulla tavalla.

Uudet käyttövesiputket tuodaan kerroksesta toiseen Pipemodul-elementeillä.

FAKTOJA:

- As.Oy Harjuviita, rakennettu v.1963
- 28 huoneistoa
- Viemärit sukitettiin ja käyttövedet uusittiin pipemodul –elementeillä
- Putkien arvioitu käyttöikä yli 50 vuotta
- Asukkaat asuivat koko remontin ajan huoneistoissaan
- Koko rakennuksen remontoinnin kesto alle 4 kk
- Vesikatko huoneistoa kohti oli yksi työpäivä
- Kylpyhuoneet uusittiin tarpeen mukaan
- Remontin kokonaiskustannukset 344 euroa neliö

Pipe-Modul Oy valmistaa testattuja ja patentoituja talotekniikkaelementtejä. Yritys on kehittänyt avattavan pipemodul®-elementtijärjestelmän helpottamaan ja nopeuttamaan kiinteistöjen putkistoremontteja.

pipemodul®

Asumisturvallisuutta

Pipemodul-järjestelmälle EI30-paloturvallisuusluokitus

Pipe-Modul Oy:n valmistamien patentoitujen talotekniikkaelementtien on todettu VTT:n virallisissa testeissä täyttävän rakennusmääräysten paloluokka EI30 mukaiset vaatimukset, jonka tavoite on estää palon leviäminen, turvata poistumis- ja pelastustiet sekä varmistaa sähkönsyöttö turvajärjestelmille.

Luokitus on merkittävä etu putkisto- ja johtoasennusten suunnittelijoille ja niiden toteuttajille sekä taloyhtiöille, vakuutusyhtiöille ja viranomaisille. Uudisrakentajilla ja saneeraajilla on nyt käytettävissä putkistoelementti, joka täyttää paloluokan EI30 mukaiset määräykset.

Paikan päällä rakennetut koteloelementit tai muut vastaavat ratkaisut eivät välttämättä täytä näitä vaatimuksia.

LTO – Lämmöntalteenottolaitteiden putket ja sähköt helposti elementteihin

Pipe-Modul Oy on kehittänyt yhteistyössä pirkkalalaisen Enermix Oy:n kanssa valmiiksi eristetyn putkistoelementin lämmön talteenottoon (LTO) liittyviin putkien ja sähköjen asennusongelmiin. Elementin eristemateriaali on kehitetty juuri LTO-asennuksia varten.

Nyt esimerkiksi kerrostalon katolla olevasta lämmöntalteenottoyksiköstä alas tulevat putket voidaan sijoittaa helposti talon ulkoseinälle valmiiksi eristettyjen Pipemodul -elementtien sisälle. Kun putkien ympärillä olevat eristeet eivät vaikeuta niiden käsittelyä, niitä voidaan asentaa myös vaativissa olosuhteissa. Tässä säästetään aikaa ja saavutetaan selvää säästöä.

Tervetuloa FinnBuild-messuille Helsingin Messukeskukseen 1.-3.10.2014!

Messuosastollamme kuulet lisää ylläolevista ja muista uutuuksistamme, kuten **Allaway -keskuspölynimurin** toteuttamisesta kerrostaloasuntoihin Pipemodul-elementtien ansiosta.
Tervetuloa!

Osasto **7b39** FinnBUILD

PIPE-MODUL OY
Työmiehenkatu 2 | 50150 Mikkeli
Puhelin 020 790 0870 | info@pipemodul.com
www.pipemodul.com

PIPE·MODUL

Jopa viisitoista miljoonaa euroa maksava neljän taloyhtiön yhteishanke on merkittävä koko Kontulan alueelle, isännöitsijä Petri Perälä Kontulan Huolto Oy:stä korostaa.

Teksti ja kuvat: **Irene Murtomäki**

KIMPASSA KUSTANNUKSIA MATALAMMAKSI

Kontulassa vireillä neljän yhtiön remontti

Helsingin Kontulassa on vireillä mittava ryhmäkorjaushanke. Mukana on Kontulan Huollon isännöimät neljä taloyhtiötä, joissa on yhteensä kuusi kiinteistöä.

Toteutuessaan hankkeen suuruus on 10–15 miljoonaa euroa. Kustannusarvio täsmentyy tuonnempana, kun tiedetään linjasaneerauksen sisältö ja mitä korjauksia taloyhtiöissä halutaan linjasaneerauksien lisäksi viedä läpi.

Isännöitsijä Petri Perälä Kontulan Huolto Oy:stä isännöi hankkeessa mukana olevaa kolmea Keinutiellä sijaitsevaa taloyhtiötä. Neljäs taloyhtiö on Kaarikujalla ja myös sen isännöitsijä on Kontulan Huollosta. Taloissa on yhteensä noin 350 asuntoa.

– Taloyhtiöistä kaksi on hissitöntä kolmikerroksista asunto-osakeyhtiötä, joissa on lähinnä perheasuntoja. Muut ovat kahdeksankerroksisia taloja, joissa on pienempiä asuntokokoja. Talot ovat valmistuneet vuosina 1965–1967. Aikakauden taloissa on käytetty paljon samaa rakennustekniikkaa. Siten korjaustöissäkin voidaan hyödyntää samoja teknisiä ratkaisuja.

Kontulan Huollon tavoitteena on toteuttaa taloyhtiöissä asioita yhdessä, jos se on mahdollista, ja säästää euroja. Esimerkiksi vuonna 2009 teetettiin kuntokartoitus yhteistilauksena. Nyt on menossa yhteinen linjasaneeraushanke, ja mahdollisesti seuraava alkaa parin vuoden sisällä. Lisäksi kolme taloyhtiötä miettii yhdessä hissien hankintaa.

Yhteinen hanke etenee harkitusti

Kuntokartoitus toteutettiin aikanaan myös näissä yhtiöissä, jotka nyt ovat edenneet putkiremontissa hankesuunnitteluvaiheeseen. Kartoituksen mu-

KIINTEISTÖKLUBI

www.kiinteistoklubi.fi

Liity Kiinteistöklubiin! *jäsenyys on maksuton.*

Sivusto on tarkoitettu taloyhtiöpäättäjille, osakkeen-omistajille, asukkaille ja kaikille asumisesta kiinnostuneille.

Maksuttomia lomakkeita rekisteröityneille jäsenille
Sivustolta voi tulostaa maksutta

- Isännöitsijäntodistuksen
- Vuokrasopimuksen
- Taloyhtiön lainatarjouspyynnön
- Autopaikan vuokrasopimuksen
- Autotallin vuokrasopimuksen
- Paloturvallisuusohjeet pienelle autosuojalle
- Paloturvallisuusohjeet yli 60 m^2:n autosuojalle

Tietoa

Sivustolta löytyy paljon tietoa ja artikkeleita liittyen asumiseen, kiinteistönpitoon, korjausrakentamiseen ja alan lainsäädäntöön. Jäsenet saavat aika-ajoin myös sähköpostitse lähetettäviä jäsenkirjeitä, joissa on kiinteistönpitoon liittyvää ajankohtaista tietoa.

Mainostaja

Kun haluat tavoittaa Kiinteistöklubin kävijät, ota yhteyttä ja sovitaan sivustolle yrityksellenne tehokas mainospaikka.

Kiinteistöklubi – Matti Karppanen – puh. 0400 464 236

kaan taloissa on tarpeen tehdä putkiremontti ennen vuotta 2020. Eli putket alkavat tulla käyttöikänsä päähän, kun lähestytään 50 vuotta.

– Kuntokartoituksen jälkeen osalle taloista tehtiin putkiston kuntotutkimus vuosina 2011 ja 2012. Tutkimuksessa ei onneksi ilmaantunut mitään sellaista, joka olisi vaatinut nopeita toimia. Nyt remontit voidaan toteuttaa ajan kanssa harkitusti, isännöitsijä Petri Perälä toteaa.

Putkiremonttien tarvetta ja aikataulutusta on tarkasteltu taloyhtiöissä myös vahinkokehityksen mittarilla.

– Vahingon aiheuttaa tavallisesti kylpyhuoneen vesieristeen pettäminen tai viemäritukkeuma. Varsinaisia putkirikkoja on ollut vähän, ja ne ovat olleet yksittäisiä. Tosin vauriokorjausten määrä ja niistä koituvat kustannukset kasvavat koko ajan ollen taloyhtiötä kohti jopa kymmeniä tuhansia euroja.

Kun taloyhtiössä oltiin samassa jamassa, eli putkiremontti on vääjäämättä edessä, päätettiin Kontulan Huollossa tarjota yhtiöille mahdollisuus toteuttaa linjasaneeraus ryhmähankkeena.

– Taloyhtiöiden hallitusten puntaroitua asiaa se vietiin yhtiökokouksiin. Jokaisessa näytettiin hankkeelle vihreää valoa. Sen jälkeen hankesuunnittelu kilpailutettiin, ja päästiin nyt menossa olevaan hankesuunnitteluvaiheeseen.

Ryhmäkorjauksesta monia etuja

Putkiremontin toteuttaminen ryhmähankkeena tuo taloyhtiöille etuja. Yksi niistä on kustannussäästö. Isännöitsijä Petri Perälän mukaan hinnaksi muodostuu alle 700 euroa neliömetriä kohti, jos remontti tehdään perinteisellä tavalla. Hinta painuu alemmaksi riippuen siitä mitä jätetään pois tai mitä tehdään erilailla.

– Hankesuunnitteluvaiheessa kustannuksia säästyy vähän yli 20 prosenttia. Rakennusaikana syntyvä säästö on 5–15 prosentin luokkaa riippuen siitä, kuinka yhtenevät remontit tulevat olemaan. Puhutaan siis merkittävistä summista.

Eurojen säästyminen ei ole ainoa etu. Talojen sijoittuessa maantieteellisesti lähelle toisiaan on eri taloyhtiöiden asukkaiden helppo vaihtaa kokemuksia ja tietoa remontista.

– Ihmisten vuorovaikutus kasvaa. He voivat keskustella aiheesta keskenään ja saada niin sanottua vertaistukea.

Isännöitsijä Petri Perälän mukaan odotettavissa on myös laadullista hyötyä.– Kun teknisesti samantyyppisissä taloissa on sama urakoitsija, lopputulos on parempi, mikä pätee myös suunnitteluun.

Pohtiessaan matkan varrella olevia haasteita Petri Perälä mainitsee päätöksenteon samantahtisuuden. Päätökset pitää pystyä tekemään kutakuinkin samaan aikaan neljässä eri taloyhtiössä.

– Lisäksi rakentamisaikana asumishaittaa syntyy isommalle alueelle ja isommalle määrälle ihmisiä kuin jos kyseessä olisi pelkästään yhden taloyhtiön remontti. Toisaalta neljän taloyhtiön on mahdollista hyödyntää yhdessä konttityyppistä asumista ja tarjota tilapäisasuntoja sitä tarvitseville.

Asukkailla sanansa sanottavana

Isännöitsijä Petri Perälä pitää tärkeänä, että asukkaiden mielipiteet otetaan huomioon kautta koko remontin. Hankesuunnitteluvaiheessa on pidetty asukastilaisuuksia ja tehdään asukaskysely.

– Asukaskyselyssä maksajat eli osakkaat pääsevät sanomaan mielipiteensä: riittääkö pelkkä käyttövesiputkiston saneeraus vai haluavatko he uusia myös kylpyhuoneet ja viemärit, remontoidaanko yhteisiä tiloja ja vedetäänkö uudet sähkölinjat ja tietoliikenneyhteydet, Perälä mainitsee esimerkkejä.

Toinen asukastilaisuuskierros on luvassa, kun tiedetään, mitä yhtiöissä halutaan remontilta ja miten se on teknisesti toteutettavissa.

Sen jälkeen edetään vaiheeseen, jossa yhtiökokouksille tuodaan päätettäväksi saneerausvaihtoehto tai -vaihtoehdot. Seuraava askel on remontin varsinainen suunnittelu. Isännöitsijä Perälä laskee, että suunnittelun rahoitus on taloyhtiöiden yhtiökokouksien käsittelyssä ensi keväänä.

– Hanke etenee omaa tahtiaan, koska kiirettä ei ole. Menemme eteenpäin hyvässä järjestyksessä välttäen sitä, että hallitukset toisivat valmiiksi pureskellun esityksen yhtiökokouksille ilman, että siihen olisi enää mahdollista puuttua. Ja voihan olla, ettei koko remonttia toteuteta, vaan taloyhtiöissä painetaan jarrua, Perälä tuumaa pitäen tätä kuitenkin hyvin epätodennäköisenä.

Tiedottaminen hankkeen joka vaiheessa on kaiken a ja o. Osakkaille jaetaan tietoa paitsi paperilla myös sähköisessä muodossa. Hankkeen nettisivuilla näkyvät sitä koskevat kysymykset ja vastaukset. Lisäksi sinne ladataan dokumentit ja esitykset. Pyrkimyksenä on välittää tietoa kaikille, jotka sitä haluavat saada.

Tyytyväisenä tähänastiseen

Isännöitsijän työn kannalta tarkasteltuna Petri Perälä on tyytyväinen tähänastiseen.

– Etenkin hankkeen alkuvaiheessa isännöitsijällä on iso työ, kun päätökset pitää viedä läpi useassa taloyhtiössä ja samaa tahtia. Mutta kun on päästy pidemmälle, työtaakka huojenee.

Perälä näkee hyvänä sen, että hankkeeseen voidaan palkata kunnon resurssit, kun kustannuksia on jakamassa useampi kuin yksi taloyhtiö. Tämä näkyy hänen mukaansa työn laadussa.

– Isännöitsijän työtä helpottaa myös se, että asioista voi sopia samojen toimijoiden kanssa. On eri asia, jos toimijoita on neljä kuin että heitä on yksi. Lisäksi maksuliikenne ja muun muassa vakuutukset hoituvat yhtä aikaa.

Kunhan korjaushanke on toteuttamisvaiheessa, on tavoitteena palkata projektipäällikkö. Milloin ollaan siinä pisteessä, jää Perälän mukaan nähtäväksi. Aikataulu riippuu taloyhtiöiden tahtotilasta. Näillä näkymin ensi vuonna tehdään suunnitelmat, vuonna 2016 rakennetaan ja vuonna 2017 pitäisi remontin olla valmis.

Julkisivukorjauksessa pelkkä hankintahinta ei ratkaise, vaan vanhan rakenteen tilalle tulisi aina valita mahdollisimman elinkaariedullinen julkisivuratkaisu. Merkitystä on myös uuden rakenteen ääneneristävyydellä sekä kosteusteknisellä toimivuudella. Nämä kriteerit huomioiden keraaminen julkisivuverhous on erinomainen vaihtoehto.

As Oy Melkonkatu Helsinki

Julkisivukorjaus tiilillä tai laatoilla

HUOLTOVAPAA JA KAUNIS TIILI

Keraamiset julkisivumateriaalit, joista ehkä tunnetuin on poltettu tiili, ovat säilyttäneet asemansa Suomen eniten käytettynä kerrostalojen julkisivuverhousmateriaalina uudisrakentamisessa. Tiilen suosio perustuu kauniin ulkonäön lisäksi sen moniin hyviin teknisiin ominaisuuksiin. Julkisivukorjausratkaisuna tiili on hyvä vaihtoehto ennen kaikkea silloin, kun haetaan pitkää elinkaarta, huoltovapautta, tuulettuvaa ulkoseinärakennetta sekä hyvää ääneneristävyyttä – mitä tiiltä kevyemmillä ratkaisuilla ei useinkaan saavuteta. Lisäksi tiilijulkisivu säästää tutkimuksien mukaan energiakustannuksia jopa 6–8 % lämmityskaudella.

TIILIJULKISIVUN ÄÄNENERISTÄVYYS OMAA LUOKKAANSA

Ääneneristävyys on laatutekijä, joka usein unohdetaan, vaikka sen merkitys asumisviihtyvyydelle on merkittävä. Tiilellä korjatun elementtitalon ääneneristävyys liikennemelua vastaan on >53 dB, mikä useimmilla kevyemmillä ratkaisuilla jää yli 10 dB heikommaksi. Tämä merkitsee käytännössä huomattavaa asumisviihtyvyyden alentumista.

TIILELLÄ KORJATTU ALUEKOHTEITA JA YKSITYISIÄ KIINTEISTÖJÄ

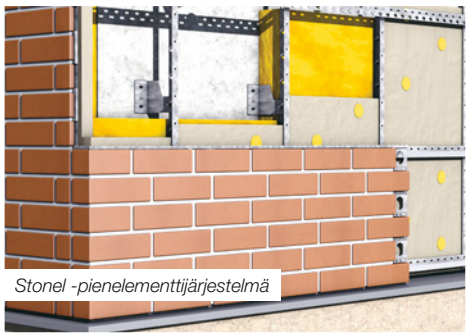
Tiilellä on tehty julkisivukorjauksia niin vuokra- kuin yksityisiin taloyhtiöihin. Teuvo Pakkalantiellä Helsingissä sijaitsevan vuokrakerrostaloalueen uudeksi julkisivuksi valittiin tiili. Lähtökohtana valinnalle oli 100 vuoden elinkaari ja huoltovapaa rakenne. Samoin kriteerein tiili valittiin myös Helsingin Melkonkatu 4:ssä sijaitsevaan yksityiseen asunto-osakeyhtiöön. Molemmissa kohteissa asukaskokemukset ovat olleet pelkästään positiivisia.

KEVYEMMÄT KORJAUSRATKAISUT

Muurattavan tiilen rinnalle on noussut myös kevyempiä keraamisia korjausvaihtoehtoja, kuten tiiliseinää muistuttava mekaanisesti taustaansa kiinnitettävä tiililaattapintainen Stonel -pienelementtijärjestelmä sekä keraamisista suurlaatoista avosaumoin asennettava, niin ikään mekaanisesti kiinnitettävä Argeton ja Argelite -julkisivuverhous.

Molemmilla järjestelmillä saadaan näyttävä, huoltovapaa ja kestävä julkisivuverhous. Molempien järjestelmien etuna on hyvä tuulettuvuus ja ohut rakennepaksuus sekä asennusmahdollisuus vaikka suoraan vanhan julkisivukuoren päälle. Väri- ja pintavaihtoehtoja on lukuisia, mikä antaa myös suunnittelijalle paljon mahdollisuuksia.

Argeton -tiililaattajärjestelmä



Stonel -pienelementtijärjestelmä

SAVESTA POLTTAMALLA TEHDYT EKOLOGISET KORJAUSRATKAISUT

Wienerbergerillä on laaja keraamisten korjausratkaisujen valikoima, jonka mallistosta löytyvät kestävät, huoltovapaat ja ääntä eristävät julkisivuratkaisut kaikkiin rakennuksiin, olipa kyseessä julkisivun osa- tai kokonaiskorjaus.

Maan laajimman tiilivalikoiman lisäksi on tarjolla keraamisiin suurlaattoihin perustuva Argeton- ja Argelite- ulkoverhousjärjestelmä sekä Stonelin tiililaattapintainen pienelementti, johon Wienerberger toimittaa tiililaatat. Viimekädessä kuitenkin asiakas yhdessä arkkitehdin kanssa ratkaisee, millä materiaaleilla julkisivukorjaus toteutetaan.

Wienerberger
Building Material Solutions

Teksti ja kuvat: **Irene Murtomäki**

HANKKEEN KÄYNNISTYMINEN KONTULASSA ISO ASIA

Ryhmäkorjaushanke patistaa päätöksiin

Asunto-osakeyhtiö Keinutie 5:n hallituksen puheenjohtaja Jari Matikainen on tyytyväinen, että taloyhtiön linjasaneeraushanke on vuosien puheiden jälkeen käynnistynyt.

– Olen asunut talossa viisi vuotta, ja putkiremontti on ollut koko ajan esillä kokouksissa. Näin ollen sen ei pitäisi tulla kenelläkään yllätyksenä, ja onhan pitkän tähtäimen suunnitelmassa toteutumisajankohdaksi ollut koko ajan merkittynä vuodet 2016–2020. Ryhmäkorjaushankkeen ansiosta asiassa päästään vihdoinkin eteenpäin.

Remontti tulee Keinutiellä tarpeeseen, koska talossa on ollut vuotovahinkoja.

– Eristysten pettäessä on vesi tullut katon läpi yläkerran kylpyhuoneesta alapuolella olevaan asuntoon. Yksi kuumavesiputki on myös ehtinyt "räjähtää" hormiin. Niin ikään viemäreiden kanssa on ollut ongelmia, ja tukoksia on jouduttu puhaltamaan painehuuhteluilla auki.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja pitää Kontulan Huollon roolia tärkeänä ryhmäkorjaushankkeessa.

– Isännöitsijätoimisto joutuu katsomaan taloyhtiöiden perään, että nämä tekevät päätökset aikataulussa. Tähänastisten kokemusten mukaan yhteistyö on sujunut kaikin puolin hyvin.

Mitä Jari Matikainen ryhmäkorjaushankkeelta odottaa, niin se on eurojen säästyminen.

– Meillä on pieni 42 huoneiston taloyhtiö, joten kustannusten kurissa pysyminen on ensiarvoisen tärkeää. Ainakin hankesuunnittelutoimistoja kilpailutettaessa säästimme noin 15 prosenttia. Saman suuntauksen soisi jatkuvan, kunhan päästään remonttivaiheeseen.

– Päätösten tekeminen putkiremontista tulee todennäköisesti olemaan vaikeaa. Odotan mielenkiinnolla, millaiseksi keskustelu kokouksissa muodostuu ja kuinka paljon asiasta joudutaan vääntämään. Mutta toivottavasti taloyhtiöiden ryhmä pysyy koossa ja päästään aikanaan rakentamaan.

Keinutie 5:n hallituksen puheenjohtaja Jari Matikaisen mielestä on korkea aika tehdä putkiremontit Kontulan taloissa, jotka on rakennettu 60-luvulla. Esimerkiksi Myllypurossa, joka on samanikäinen lähiö, linjasaneeraukset on Matikaisen mukaan jo melkein tehty sekä vuokrataloissa että taloyhtiöissä.

– Kontulassakin remontit on toteutettu vuokrataloissa, mutta ei vielä asunto-osakeyhtiöpuolella. Tämä kuvastaa sitä, kuinka paljon helpompaa päätöksenteko on vuokrataloissa kuin taloyhtiöissä. Meidän hankkeemme on ensimmäinen laatuaan alueella, ja toinen ryhmäkorjaushanke on jo suunnitelmissa. Näillä näkymin läpikäydään yhteensä 20 taloyhtiötä.

Keinutie 5 kuuluu neljän taloyhtiön kimppaan, joka tutkailee mahdollisuutta toteuttaa putkiremontti ryhmäkorjaushankkeena. Alueen talot ovat 3- ja 8- kerroksisia.

Olemme poistaneet messinkiseoksista niissä yleisesti käytetyn lyijyn. Näin voimme valmistaa tuotteita, jotka rasittavat vähemmän ympäristöä.

Mitä Sinä vaadit kiinteistöjesi vesikalusteilta?

- Kestävää ja turvallista tekniikkaa?
- Helppoa huollettavuutta?
- Veden - ja energian kulutusta pienentäviä toimintoja?
- Modernia ulkonäköä?
- Helppoa käytettävyyttä?
- Edullista hintaa?

Mora MMIX - hanasarjassa on nämä kaikki!

Ainutlaatuiset toiminnot

EcoSafe | ESS | Mora Eco | Soft Closing | Express Fill | Comfort Shower (38°C) | Easy–Open | Lead Free

mora® ARMATUR

Mora MMIX
Energiatehokkaat hanat keittiöön ja kylpyhuoneeseen. Nyt lyijyttömästä messingistä.
moraarmatur.fi

Teksti ja kuvat: **Riina Takala**

ASIANTUNTIJA-APUA MUKAAN VIIMEISTÄÄN ENNEN KYMMENVUOTISTARKASTUSTA

Ilmojen herra sateineen paljasti paloturvallisuuspuutteet

Taloyhtiöiden kannattaisi tarkistuttaa kiinteistöjensä palokatkot alan ammattilaisilla, etenkin ennen kymmenvuotistarkastusta.

Näin kehottaa jyväskyläläisen As Oy Horisontin osakas Leo Reinikainen, koska on omakohtaisiin kokemuksiinsa perustuen huolissaan siitä, kuinka paljon maassamme onkaan rakennuksia, joissa ei ole laisinkaan tehty asianmukaisia palokatkoja.

Vastuunkantajia on vaikea löytää alun alkaen puuttuville tai varsinkaan sattumalta löytyneille virheille, senkin hän on huomannut.

On mahdollista, jopa todennäköistä, ettei Leo Reinikainenkaan olisi huomannut palokatkojen puuttumista, ellei "yläkerran isäntä olisi täräyttänyt vesiä sisään ja sillä jelpannut asiassa."

Humoristiseen heittoon sisältyy kuitenkin vakava viesti. Elokuinen rankkasade sai vauhtia kattorakenteiden korjaamiseen ja sitä kautta myös palokatkoihin liittyvät puutteet tulivat tarkemmin isännöitsijän, kiinteistönhuollon ja rakennusliikkeen edustajien tietoon. Niiden korjaaminen tuntuu olevan kuitenkin vielä pitkässä kuusessa.

Jyväskylän Lutakon alueella sijaitseva 15-kerroksinen As Oy Horisontti on melkoinen näky. Vuonna 2008 valmistunut kerrostalo on Jyväskylän korkein rakennus. Leo Reinikainen innostui ostamaan luksustalosta asunnon, mutta nyt tuntuu, ettei luksusta ole ollut kuin hinta.

Moppikuivaamisesta vesisankoihin

Leo Reinikaisen asunto sijaitsee Horisontti-nimisen asunto-osakeyhtiön 15 kerroksessa. Talo valmistui vuonna 2008. Palokatko-ongelma, vaikka hän alan ammattilainen onkin, paljastui hänelle kuitenkin sattumalta. Joints Oy on ratkaissut erilaisia tiivistysongelmia rakennuksissa jo 25 vuotta ja palokatkot ja niiden puuttuminen on tullut arkityössä hyvin usein esille.

– Huomasin toukokuussa, että ylätasanteen käytävälle oli valunut vettä. Vuoto korjattiin, mutta ilmeisesti virheellisesti, koska katto petti kesäkuussa

uudelleen. Vikaa selitettiin sillä, että kattokaivo on päässyt irti syystä tai toisesta.

– Elokuussa vettä tuli taas käytävään ja niin paljon, että viestitin isännöitsijälle, että nyt ei enää moppaus riitä, hän muistelee esitellessään videota, josta näkee, miten läpiviennistä vesi valuu runsaana norona alla olevaan sankoon.

– Tämän taas selitettiin johtuvan siitä, että kattokaivo on "hypännyt" ylös ja nostanut kattohuopaa ylös. Rankkasade valutti vettä myös 14:een kerrokseen asti.

– Niin varmaan olikin, se pitää paikkansa. Kävin nimittäin jututtamassa asentajaa ja näin, miten kattohuopa oli noussut ylös, joten jäljetkin olivat selityksen mukaiset.

– Siivooja kertoi myös, että hän oli valittanut ensimmäisen kerran katolta tulleista vesivalumista jo yli 2 vuotta sitten isännöitsijälle, mutta mitään ei ollut tapahtunut.

Kattorakenteiden korjaus meneillään

Haastatteluhetkellä Leo Reinikainen iloitsee siitä, että kattorakenteita nyt vihdoin korjataan. Siitä nimittäin kertoo korvia vihlova piikkaamisen ääni. Sitä hän ei tiedä, kuinka kauan meteliä tarvitsee kestää.

Kolmannentoista kerroksen asukaskin tavataan porrashuoneessa kyselemässä, mistä meteli oikein johtuu.

Alakerran ilmoitustaululla on mainittu päivämäärät, milloin työ alkaa ja milloin päättyy ja syynä on "Vesivahingon korjaustyö 2 ylimmän kerroksen porraskäytävässä (14 kerros ja 15 kerros."

– Tasoite on tosi tiukka ja vie aikaa ennen kuin se päästää kosteuden lävitse. Nyt siellä ilmeisesti piikataan tasoitetta pois, että kosteus pääsisi poistumaan rakenteista, Tuomo Rauhala, Leo Reinikaisen tarkastaja-valvoja-apulaiseksi tullut rakennusalan ammattilainen kertoo.

– Käytävät on huputettu ylimmissä kerroksissa ja kuivatus käynnissä. Syksyn myrskyt ja sateet ovat kuitenkin tulossa, joten ongelman ratkaisemiseksi tuskin muuta tapahtuu kuin, että se siirtyy. Suunnittelijoiden pitäisi aina tulla paikan päälle, kun reklamaatioita tulee. Voisivat oppia virheistä, koska muuten ne vain siirtyvät uusiin kohteisiin, Reinikainen vielä pohtii.

Tuomo Rauhala on jo aikaisemmin tehnyt Reinikaisen pyynnöstä huoneistossa silmämääräisen tarkastuksen. Pelkona on, että kattorakenteisiin on ehtinyt valua vettä jo pidemmän aikaa, eikä sitä välttämättä tällä meneillään olevalla korjauksella saada kuntoon.

Toistaiseksi huoneiston katossa ei ole havaittu mitään siihen viittaava, että vettä olisi jo nyt valunut huoneiston kattorakenteisiin saakka.

Kaikki palokatkot pitäisi tarkistaa

Katon vesivuotojen seurauksena Leo Reinikainen pääsi jo aikaisessa vaiheessa todistamaan, että talossa on selvästi myös muita rakennusvirheitä, turvallisuusmielessä hyvin mittavia.

Kun vettä oli sen yhden kerran tullut varsin paljon viidennentoista kerroksen ylätasanteelle, aukaistiin käytävän kattopaneelit. Silloin Reinikainen huomasi, ettei läpiviennissä putkien ympärillä ole minkäänlaista paloa eristävää massaa.

Huoltomiehet tulivat myöhemmin korjaamaan ensimmäisen vuodon jälkeen havaittuja läpiviennin vuotokohtia ja Reinikainen sattui paikalle samaan aikaan.

– Näin heti, että tuote on väärä. Laitoin siitä heti viestiä isännöitsijällekin. Sitten sinä iltana tulikin se rankkasade, jonka seurauksena vettä lotisi neljänteentoista kerrokseen asti. Vesi valui juuri siitä kohdasta, mihin oli laitettu sitä vaaleanpunaista eristemassaa. Massalla oli siis saatu tukittua läpivienti osin, mutta siinä oli sen verran reikiä, että vesi pääsi valumaan massan läpi, Reinikainen harmittelee.

Hän ei uskonut siihen vakuutteluun alun alkaenkaan, että ainakin kahdessa ylimmässä kerroksessa palokatkot on tarkistettu ja kaiken on todettu olevan kunnossa. Ei todistettavasti ollut, koska rankkasade valutti vesiä läpivientejä pitkin alempaankin kerrokseen.

– Oli mainittu, että palokatkot olivat puuttuneet vain kahdesta ylimmästä kerroksesta ja tehty ne jälkikäteen. Se ei kuitenkaan pidä paikkaansa, kos-

Haastattelupäivänä rakenteiden piikkaus on meneillään ja poran ääni kaikaa käytävissä ja asunnoissa. Miehet työskentelevät kahdessa ylimmässä kerroksessa pölysuojatuissa ja alipaineistetuissa olosuhteissa.

Leo Reinikainen esittelee kuvaa, jossa on palokatkoa yritetty tiivistää, mutta huonolla menestyksellä, koska massassa on selvästi reikiä. Se ei ole tiivis.

Leo Reinikainen kuvasi kameransa videolla ja on esittelemässä talon asukkaalle, miten paljon vettä ns. tiivistetystä palokatkosta valui alla olevaan sankoon.

ka tänne tilattiin jo alkuvaiheessa jäähdytyslaitteet ja siksi pääteltävissä, että läpivientireiät ovat olleet eristämättä alun alkaen, Reinikainen perustelee.

Asiantuntija-apua tarkastustilanteisiin

Kantapään kautta oppia saaneena Reinikainen kehottaa taloyhtiöitä olemaan valveutuneita ja hankkimaan asiantuntija-apua palokatkojen tarkistamiseen. Toki asiantuntija-apua kannattaisi käyttää kaikissa kiinteistöön liittyvissä vastaanottotarkastuksessa sekä 1- ja 2-vuotistarkastuksissa.

– Minusta olisi tärkeää, että taloyhtiöissä tehtäisiin näitä palokatkotarkastuksia jo ennen kymmenvuotistarkastusta, koska silloin olisi ehkä paremmat mahdollisuudet saada rakennusliike vastuuseen, ellei palokatkoja ole tehty tai niissä on virheitä, Reinikainen pohdiskelee.

Oman taloyhtiönsä turvallisuusasioiden puolesta taistelevana osakkeenomistajana hän on kokenut hankalaksi sen, ettei ole saanut tarvitsemiaan tietoja hallitukselta.

Toisaalta hän myöntää senkin, ettei ole aikaisemmin ollut aktiivisesti mukana yhtiökokouksissa.

- Olen luottanut siihen, että ostaessani asunnon, olen saanut sitä, mitä minulle on luvattu ja toisaalta siihen, että isännöitsijä hoitaa taloyhtiön ja sen osakkaiden etua sekä huolehtii siitä, että rakennusvirheet eivät jää taloyhtiön ja osakkaiden maksettaviksi, hän tunnustaa.

Tarkastaminen tarpeen laajemminkin

Leo Reinikaisen mielestä kysymys on taloyhtiön ja sen asukkaiden kannalta niin suuresta turvallisuusriskistä, että ilman muuta taloyhtiöiden palokatkot

pitäisi tarkistuttaa.

Laajamittaisempaa tarkastamista puoltaa hänen mielestään sekin kokemus, että juuri samalla Lutakon alueella sijaitsevassa toisessa kerrostalossa, josta hän omistaa asunnon, on juuri kymmenvuotistarkastuksessa todettu, että palokatkoissa on piilossa rakenteiden sisällä vakavia puutteita.

– Palomääräykset ovat olleet voimassa kymmeniä vuosia. Kun määräyksiä yhtenäistettiin EU:n alueella niin, että ne olisivat kaikissa yhtenäiset, niin se tiukensi meidänkin määräyksiämme. Mutta meillä on joka tapauksessa ollut vuosikymmeniä määräys, että jos on ns. "tunnin seinä" ja siihen tehdään läpivienti, niin sen läpiviennin pitää myös kestää tunnin verran tulta, Reinikainen selittää.

Kuka vastaa virheistä ja korjaamisesta?

Rakennusvalvontaviranomaiset ovat Reinikaisen mukaan vedonneet tässä tapauksessa siihen, että heidän resurssinsa eivät muuhun riitä kuin piirustusten tarkastamiseen ja lopputarkastuksessa saatujen dokumenttien varaan.

Paloviranomaisille ei myöskään ole resursseja lähteä tekemään erityisiä turvallisuuskatselmuksia kiinteistöissä esimerkiksi palokatkoihin liittyen. Käytännössä ollaan siis sen varassa, miten urakoitsija, aliurakoitsija tai aliurakoitsijan aliurakoitsija vastuustaan pitävät huolta ja työn asianmukaisesti tekevät.

–Minkä vuoksi tilaajien asettamat valvojat eivät puutu asiaan jo rakennusaikana, sillä nämähän ovat tärkeimpiä tarkastuskohtia? Onko kyse ammattitaidon puutteesta vai välinpitämättömyydestä?, Rauhala kysyy.

Leo Reinikainen on harmissaan siitäkin, että kun hänen mielestään talon rakentanut rakennusliike pitäisi olla vastuussa tällaisista puutteellisuuksista., pääurakoitsija vetoaa aliurakoitsijan vastuisiin.

Taloyhtiön eli osakkeenomistajien puolta edustavana ja heille oikeutta toivovana Reinikainen on tyrmistynyt siitäkin, että ainoaksi vastaukseksi on jäänyt se, että taloyhtiö vastaa, se maksaa.

– Vastaako? Onko oikein? Minulle tämä on ollut opettavainen kokemus, mutta olen tässä myös huolissani niistä asuntovelallisista, joilla on tänä vuonna velkaa 90 miljardia euroa – siis siitä, että vastuu loppujen lopuksi jää asukkaille, hän pohtii ongelmaa laajemmassa perspektiivissä.

– Ympäristöministeriön mukaan 50 prosentissa kiinteistöjä on kosteus- ja homeongelmia. Tämä arvio perustunee siihen, että valtio omistaa rakennuksia 4,6 miljardin euron arvosta ja niistä tiedetään hyvin, että kosteus- ja homeongelmia on. Onneksi omassa asunnossani ei näitä ongelmia ole ollut, hän mainitsee toisen vakavan asunnoissakin hyvin paljon todetun ongelmakentän.

Huolenilmaisu ministeriötasolle asti

Huoli paloturvallisuudesta niin uusissa kuin vanhoissakin rakennuksissa on saanut Leo Reinikaisen lähestymään myös sisäministeri Päivi Räsästä.

– Hän on ehdottanut komitean perustamista tutkimaan sprinklereitä, jotka eivät paranna paloturvallisuutta normaaleissa taloissa, vanhusten hoito- ja palvelulaitoksissa kyllä jossakin määrin. Ensin pitäisi saada palokatkojen puuttumiset kokonaan kuntoon. Ministeri Räsänen on mielestäni yksi niistä henkilöistä, jotka voivat vaikuttaa, toteutuuko valtioneuvoston ohjelma siitä, että Suomi olisi Euroopan turvallisin valtio vuoteen 2015 mennessä, Reinikainen perustelee ministerille viestittämistään.

– Tieto ei tunnu kulkevan. Sisäministeri tuntuu puuhastelevan toimikuntiensa kanssa kansliassaan, vaikka saisi oikeaa tietoa alan toimijoilta, Reinikainen vielä toteaa harmitellen sitäkin, ettei kansliasta ole reagoitu hänen kirjeeseensä millään tavoin.

Suomessa on keskusteltu sprinklerijärjestelmien eduista palokuolemien vähentämisessä ja pohdittu, pitäisikö järjestelmät vaatia pakollisina uusiin rakennuksiin ja jos, niin minkälaisiin. Mielipiteitä on kuitenkin ollut sekä puolesta että vastaan.

Reinikainen ihmettelee, miksi sitä ennen ei ole puututtu näin yksinkertaiseen asiaan, palokatkoihin, jotka olisi helposti laitettavissa kuntoon, eivätkä savu- ja myrkkykaasut pääsisi leviämään kerrostaloissa hallitsemattomasti läpi talon.

Tuomo Rauhalan mielestä tarkastus- ja valvontatyötä pitää kehittää siihen suuntaan, että tarkastetuista ja valvotuista kohteista saadaan aukottomasti yksityiskohtaista tietoa, johon voidaan myös jälkikäteen palata.

Teksti ja kuva: **Riina Takala**

Jokainen kohta dokumentoitava

Erilaisiin tarkastus- ja valvontatehtäviin erikoistunut Tuomo Rauhala Keski-Suomen Tarkastustalo Oy:stä muistuttaa, että esimerkiksi linjasaneeraustyömaalla palokatkojen tarkastaminen on yksi lukuisista tarkastamista ja valvontaa vaativista tehtävistä.

Esimerkkinä hän mainitsee kerrostalon linjasaneeraustyömaan, jossa on 75 huoneistoa ja 56 linjaa. Se tarkoittaa sitä, että alkukatselmuksessa, kun linjat ovat uusia, tehdään 56 painekoetta ja tarkastetaan niin monta palokatkoa kuin kerroksia on ja niissä palokatkoja.

– Tässä esimerkkikohteessa se voi merkitä noin 400-500 pakokatkokohtaa, jotka kaikki tarkistetaan ja kaikista tulee dokumentit, Rauhala sanoo.

Joka ikinen palokatko tarkistetaan, kuvataan, kuvataan sellaisiakin, jotka on tehty oikein, mutta erityisesti ne, joissa on korjattavaa.

Yleensä porraskäytävien reunoissa kulkevat kuilut on Rauhalan mukaan tehty oikein ja ne muodostavat oman palo-osastonsa. Mutta kaikki muut reiät ja läpiviennit täytyy yksitellen tarkistaa. Tämä selittää tarkastettavien kohtien suuren määrän.

–Kaikista syntyy dokumentti ja raportti on toimitettavissa pdf-muodossa isännöitsijälle, valvojalle, kenelle tahansa, joka sen tarvitsee, hän jatkaa.

Lisäksi prosessi tuottaa paperin, jonka pohjalta palokatkoasentaja tietää, missä asunnoissa tai kohdissa rakennusta on ne kohdat, jotka täytyy vielä korjata.

Systemaattinen tarkastusjärjestelmä tarpeen

- Olen lähtenyt ohjelmistoyhtiön matkaan ja vastaan rakennustarkastusten erilaisten sovellusten kehittämisestä. Tavoitteena se, että käytettävissä olisi selkeä, objektiivinen tarkastelujärjestelmä, Rauhala sanoo.

Hän uskoo, että myös taloyhtiöille ja isännöitsijöille olisi hyötyä siitä, että valvonta ja tarkastustoiminta olisi mahdollisimman yksityiskohtaista ja tuottaisi luotettavia raportteja.

– Esimerkiksi riitatapauksissa, joita käsitellään käräjäoikeudessa, tällaisen järjestelmän puitteissa tarkastaja ei voisi enää selitellä unohtaneensa tarkastuksen tai vastaavaa, hän näkee toimintamallin etuna.

– Taloyhtiöiden pitäisi myös osata vaatia tarkastus- ja valvontatyön tarjoajilta, että niillä olisi jonkinlainen laatujärjestelmä tai toimintamalli, miten tarkastuksia tehdään, hän vielä mietiskelee.

Nykyisinhän palokatkojen tarkastaminen voi olla – ja usein onkin – että yhteen paperiin kirjataan, että palokatkot kunnossa ja nimi alle. Kukaan ei silloin käytännössä tiedä, onko kuitenkin jossakin yksittäisessä palokatkossa tai linjassa ongelmia. Yhdellä ruksilla kaikki kuittaantuvat hyvin tehdyiksi.

Palokatko tiivistää osastoivan rakennusosan läpi kulkevien kaapelien, putkien, roilojen, kanavien ja hormien edellyttämät läpiviennit (RakMk E1 / 7.4.1).
Palokatko estää tulipalon syttyessä liekkien, kuumuuden ja savukaasujen leviämisen läpivientien kautta rakenteelle määrätyn palonkestoajan turvaten poistumista ja estäen vahingon leviämistä.

FinnBUILD

Rakennusalan ammattilaiset kohtaavat 1.-3.10. Messukeskuksessa Helsingissä

Tapahtumakokonaisuudessa mukana yli 500 näytteilleasettajaa!

Kolme päivää huimia tulevaisuuden visioita sekä runsaasti **maksuttomia seminaareja ja tietoiskuja** ajankohtaisista aiheista. Uudella **Security City** -alueella turvallisuusala kohtaa rakennusalan. Ainutlaatuisella **hyötyajoneuvoalueella** uusimmat mallit ja varusteet testattavissa.

Samanaikaisesti:

ENVIROEXPO JÄTE · YMPÄRISTÖ · VESI · YHDYSKUNTA

INFRAEXPO

Arena

VIHERTEK

Lue lisää: www.finnbuild.fi

OIKEITA KOHTAAMISIA. AITOJA ELÄMYKSIÄ. KOSKETUS TULEVAISUUTEEN.

Messukeskus

Teksti: **Riina Takala**

Viemäriputkien huono kunto suurin syy vuotovahinkoihin

Kerrostalossa tapahtuneiden vuotovahinkojen tyypillisimmät "syntipukit" löytyvät viemäriputkistoista ja omakotitaloissa kylmän veden käyttövesijohdoista, jotka ovat rikkoontuneet tai korroosio on heikentänyt niiden kuntoa.

Laitteista vuotovahingon kanssa on jouduttu tekemisiin tyypillisimmin astianpesukoneen ja vesikalusteiden vuoksi.

Vuotovahingoista on tapahtunut 2000-luvulla lähes 45 prosenttia kerrostaloissa ja omakotitalojen osuus vuotovahingoista on noin 30 prosenttia.

Tässä pähkinänkuoressa tulokset Vuotovahinkoselvityksestä 2012-2013, jossa on vertailtu nykytilannetta vuosien 2002-2003 ja 2007-2008 tehtyjen vastaavanlaisten selvitysten tuloksiin. Tuoreimman vuotovahinkoselvityksen ja vertailun aiempiin on tehnyt Minna Haapaniemi osana Kiinteistöjen vuotovahingot -diplomityötään Tampereen teknillisessä yliopistossa. Toimeksiantajana selvityksen tekemiselle on toiminut Finanssialan Keskusliitto.

Sata vuotovahinkoa päivässä

Vuotovahinkojen korvausmäärät ovat jatkaneet kasvuaan vuosituhannen alusta alkaen. Vuonna 2008 vakuutusyhtiöt maksoivat vuotovahinkokorvauksia noin 80 miljoonaa. Vuoteen 2012 mennessä korvausten määrä oli noussut lähes 157 miljoonaan euroon - 40 prosenttia. Sinä vuonna vakuutusyhtiöt korvasivat päivittäin 430 000 euroa noin sadasta vuotovahingosta.

Vuotovahingot muodostavatkin nykyisin sekä kiinteistö- että kotivakuutuksen suurimman korvausmenon.

Selvityksen tavoitteena olikin paitsi tarkastella vuotovahinkojen syitä perusteellisemmin, myös löytää ratkaisuehdotuksia, mihin kohdentaa ennalta ehkäiseviä toimia ja pienentää kustannuksia.

Viemäriputket kerrostalojen murheena

Tuoreimmassa selvityksessä käytettiin tutkimusaineistona 1 287 vuotovahinkotapausta, jotka ovat tapahtuneet Etelä-Pohjanmaalla ja Etelä-Suomessa.

Eniten vuotovahinkoja tapahtui kerrostaloissa (44 prosenttia) ja ikäryhmittäin tarkasteltuna vuosina 1980-1989 rakennetuissa rakennuksissa.

21 prosenttia vuotovahingoista oli johtunut viemäriputkista ja 18 prosenttia kylmän käyttöveden putkistoista.

Vuotaneen putken ikä oli keskimäärin 30 vuotta. Vuotaneista putkista 38 prosenttia sijaitsi rakenteissa tai kaapistoissa ja 25 prosenttia oli tehty pintaasennuksina.

Vuodot johtuivat selvityksen mukaan tyypillisimmin putken ja johdon rikkoontumisesta (42 prosenttia) tai korroosiosta (24 prosenttia). Tukosten vuoksi vuotovahinkoja oli syntynyt 10 prosenttia vahinkotapauksista ja saman verran rakennus-, työ-. suunnittelu- ja asennusvirheiden vuoksi.

Vuotovahingoista korvattiin osin tai kokonaan 87 prosenttia. Kielteinen korvauspäätös johtui yleensä rakennus-, työ-, suunnittelu- tai asennusvirheestä.

Erään isännöitsijätoimiston mukaan osakkaiden tekemissä keittiöremonteissa piilee niin suuri vuotovahinkoriski, että nämäkin remontit on otettu taloyhtiön edun nimissä valvonnan piiriin.

KUVA: AIMO HOLTARI

EI PALA.

Palomiehet ja paloturvallisuusviranomaiset tietävät, että tulipalon syttyessä on parempi, että rakennuksessa on käytetty palamatonta eristettä. Kun eriste ei pala, tulipalon eteneminen hidastuu, ja poistumistiet ja pelastusalueet säilyvät turvallisina pidempään

PAROC®-kivivillaeriste ei pala.

Paroc Group on kansainvälinen kivivillaeristeiden valmistaja. Eristysteollisuuden uranuurtajana Parocille on tärkeää täyttää ne vaatimukset, jotka tämän päivän muuttuva maailma asettaa rakennetulle ympäristöllemme.

PAROC®
Better built environment

Vesikalustevuotojen määrä noussut

Selvitys osoittaa myös sen, että rivi- ja paritaloissa vuotovahinkojen määrä on pysytellyt kaikissa kolmessa selvityksessä 20 prosentin tuntumassa.

Viemäriputkisto- ja vesikalustevuotojen määrät ovat lisääntyneet, samoin lämmitysverkostovuodot edelliseen selvitykseen verrattuna.

Kerrostaloissa vuotovahinko johtuu yleisimmin viemäriputkistosta ja konkreettisemmin putken rikkoontumisesta. Näiden vahinkojen osuus on vuotovahinkoselvityksen mukaan kääntynyt nousuun. Myös viemäriputken tukkeutumisesta johtuvien vuotovahinkojen määrä on noussut maltillisesti, mutta tasaisesti.

Vuotaneista osista liitosten ja tiivisteiden sekä hanojen ja sekoittajien rikkoontuminen on yleistynyt. Myös poistoletkun rikkoontumiset ovat lisääntyneet tasaisesti.

Tyypillisiä vuotovahinkotapauksia ja kustannuksia

SELVITYKSEEN on listattu tyypillisiä vuotovahinkoja asuinrakennuksissa.

Esimerkiksi viemäriputkistovuoto kerros- tai omakotitalossa: putkisto alkuperäinen, ikä 34 vuotta, vuoto tapahtunut putken tai lattiakaivon tukkeutumisen seurauksena, vahingon määrä keskimäärin noin 12 300 euroa, korvauksen määrä noin 6 200 euroa.

Astianpesukonevuoto asuinrakennuksessa: koneen ikä noin 12 vuotta, vuoto tapahtunut poistoletkun mekaanisen rikkoontumisen seurauksena, vahingon määrä keskimäärin noin 4 500 euroa, korvauksen määrä noin 3 700 euroa.

Lämmitysverkoston vuoto asuinrakennuksessa: putkisto alkuperäinen, ikä 32 vuotta, vuoto tapahtunut putken tai patterin korroosion seurauksena, vahingon määrä keskimäärin noin 13 000 euroa, korvauksen määrä noin 6 900 euroa.

Lämpimän käyttövesiputkiston vuoto kerrostalossa: putkisto alkuperäinen, ikä 30 vuotta, vuoto tapahtunut putken korroosion seurauksena, vahingon määrä keskimäärin noin 7 800 euroa, korvauksen määrä noin 6 300 euroa.

Vesikalusteen vuoto asuinrakennuksessa: vesikalusteen ikä noin 23 vuotta, vuoto tapahtunut hanan, sekoittajan tai sulkuventtiilin, wc-istuimen tai sen säiliön rikkoontumisen tai käyttäjän virheen tai huolimattomuuden seurauksena, vahingon määrä keskimäärin noin 7 000 euroa, korvauksen määrä noin 6 200 euroa. Tässä on syytä huomioida, että käyttäjien virheet tai huolimattomuus eivät ole aina korvattavia.

➡ ***Vuotovahinkoselvitys löytyy täältä:***
http://www.fkl.fi/teemasivut/vahingontorjunta/Dokumentit/vuotovahinkoselvitys_2013.pdf

Teksti ja kuvat: **Riina Takala**

VUOTOVAHINKOJENKIN PARAS ENNALTAEHKÄISIJÄ

Tietoa sinne, minne se kuuluu ja missä sitä tarvitaan

Ihmisen oma toiminta ratkaisee viime kädessä sen, syntyykö asumisessa vuotovahinkoja vai ei. Vaikka apuna olisi vuotovahti tai kiinteistössä muita teknisiä hälytyslaitteita, niin kaikki on kuitenkin kiinni inhimillisestä tekijästä.

– Johtukoon se sitten viestinnän, tiedottamisen tai kommunikoinnin puutteesta, huolimattomuudesta tai suunnittelemattomuudesta, niin mikään vekotin ei pelasta, jos laitteista tai kiinteistöstä ei ole pidetty huolta ja kerrottu asioista niille, joita ne koskevat.

Diplomityönsä hyväksymistä odottelleva Minna Haapaniemi kertoo selvitystä tehdessään hämmästyneensä sitä, että niin monissa tapauksissa vuotovahingon taustalla oli jokin inhimillinen tekijä. Enemmän sääntö kuin poikkeus tuntuu olevan se, että tärkeää tietoa hukkuu jonnekin vahinkotilanteessa.

Toki Minna Haapaniemi ei ole saanut tätä käsitystä pelkästään vuotovahinkoselvitystä tehdessään, vaan taustalla on kymmenen vuoden kokemus teknisen tarkastajan työstä eri vakuutusyhtiöissä.

– Se tuntuu niin uskomattomalta, etteivät isännöitsijät ole keksineet mitään formaattia tai toimintatapaa, millä voisi tiedottaa niin, että tieto saavuttaisi mahdollisimman monet. Tai korjausrakentamisesta ja putkiremonteista puhuttaessa tiedotus esimerkiksi asukkaille olisi edes alkeellisella tasolla, Haapaniemi hämmästelee.

– Näen sen hyvin outona, ellei isännöitsijä ottaisi tiedottamisessa minkäänlaista roolia, koska varsinkin korjaushankkeissa hänen pitäisi minun mielestäni olla tärkein tiedottaja.

Tiedon välittämiseen käytettävistä välineistä ei ole pulaa - on kotisivut ja sähköpostit ja sosiaalinen mediakin - mutta johonkin tieto kuitenkin Haapaniemen mukaan hukkuu. Johtuuko se siitäkin, ettei ole sovittu, mitä ja kenelle ja miten voidaan tiedottaa, kehen ottaa yhteyttä ja miten?

Kuinka tuttuja tilanteita voivatkaan olla niin asunto-osakeyhtiöissä kuin muissakin kiinteistöissä, että joku asukas tai siivooja törmäävät toistuvasti viikkotolkulla vettä tiputtaneeseen hanaan, mutta eivät tiedä, kenelle siitä voisi tai pitäisi kertoa.

– Ihmiselle pitäisi tulla tunne, että hänen sanomisellaan on jotakin vaikutusta. Tietoa voi kadota siksi, ettei ole rekisteriä, mihin kirjata ilmoitusta tai suuremmassa isännöintitoimistossa paikalla on eri henkilö kuin kyseisen kohteen isännöitsijä, hän jatkaa.

Auki jätetty astiapesukoneen vesihana on yksi tyypillisistä vuotovahinkojen aiheuttajista. Sen Minna Haapaniemi tietää vakuutustarkastaja-ajoiltaankin. Nyt hän työskentelee Itellan omistamien tuotannon, postikeskusten, logistiikan keskusvarastojen, jakelun toimipaikkojen ja myymälöiden isännöitsijänä Pirkanmaan seudulla ja Lahdessa.

"Valurautaputkiromua" tulee riittämään, kun entistä nuoremmassa talokannassa ryhdytään "putkiremonttitalkoisiin". 2010-luvulla on arvioitu tehtävän jo kaksinkertaisesti enemmän putkiremontteja kuin 2000-luvulla.

Vuotovahingot yleistyneet 80-luvun taloissa

Vuotovahinkoja tapahtui selvityksen mukaan eniten 80-luvulla rakennetuissa rakennuksissa. Se selittyy osin sillä, että silloin yksinkertaisesti rakennettiin niin paljon.

– 80-luvun rakennuksissa on tultu siihen vaiheeseen, että putkistoja pitäisi korjata, mihin ilmeisesti kuitenkin aina herätään liian myöhään. Putkiremontteja on tehty jossakin määrin 60-70 -luvun rakennuksissa, mutta tässä vaiheessa voi sanoa, ettei sielläkään kaiken kattavasti. Kaikkiaan putkiremontit olisi pitänyt aloittaa hieman aikaisemmin, Haapaniemi pohtii.

Vakuutusyhtiöt ovat yrittäneet ohjata ikävähennyksillä taloyhtiöitä tekemään putkiremonttia. Ne eivät ole myöntäneet putkivuodoista täyttä korvausta vanhemmissa kiinteistöissä.

– Ovat vakuutusyhtiöt tehneet sitäkin, että ne ovat sanoneet kiinteistövakuutuksen irti, koska kiinteistön kunnossapidossa on todettu selkeää piittaamattomuutta, Haapaniemi sanoo.

Finanssialan Keskusliiton vahingontorjuntapäällikkö Seppo Pekurinen ihmetteli joitakin vuosia sitten, miksi kotivakuutuksista ja myös kiinteistövakuutuksista maksetut korvaukset nousivat toistakymmentä prosenttia lyhyessä ajassa. Hän arveli, että isännöitsijät ohjasivat taloyhtiöiden osakkaita hakemaan korvauksia mieluummin osakkeenomistajien ja asukkaiden kotivakuutuksista kiinteistövakuutuksen sijaan.

Minna Haapaniemi tunnistaa ilmiön. Hänen mielestään tällaiset tapaukset lisääntyivät esimerkiksi Pirkanmaan ja ympäristöseudun kunnissa, jotka hän parhaiten tuntee, selvästi viimeisen kolmen vuoden aikana.

– Jouduimme enenevässä määrin sanomaan vuotovahinkotapauksissa asiakkaille, että teidän kotivakuutuksenne ei korvaa taloyhtiön rakenteiden kuivatuksia, koska teillä ei ole oikeutta mennä niitä kuivattamaan tai tekemään mitään muutakaan kantaville rakenteille, jotka kuuluvat taloyhtiön vastuulle. En sitten tiedä, halusivatko isännöitsijät pestä kätensä tapauksista. Sitä kuitenkin ihmettelen, että tätä tapahtui myös isommissa isännöintitoimistoissa, vaikka heillä pitäisi hyvinkin olla tiedossa vastuunjakoon liittyvät asiat, Haapaniemi arvioi.

Vuotovahinkoja ennalta ehkäisemään

Vuotovahinkoselvitys pitää sisällään useita konkreettisiakin toimenpide-ehdotuksia, jotka on jaoteltu pientalojen asukkaille ja omistajille, isännöitsijöille ja kiinteistöpäälliköille, kiinteistönhuollolle, suunnittelijoille, rakentajille ja muille rakennusprojektien osapuolille sekä viranomaisille ja vakuutusyhtiöille tarkoitettuihin.

Viranomaiset voivat Haapaniemen mielestä vaikuttaa vuotovahinkoihin ennaltaehkäisevästi taloudellisella ohjauksella. Esimerkiksi ympäristöministeriön myöntämiä korjausavustuksia pitäisi hänen mielestään kohdentaa erityisesti korjausrakentamiseen ja erityisesti putkiremontteihin.

– Pohdin varsinaisessa diplomityössäni sitä, olisiko parempi, että ympäristöministeriön Remonttiryhmänkin raportissa esitettyjä korjausavustuksia kohdistettaisiin energiatehokkuuden sijaan putkiremontteihin, Haapaniemi sanoo viitaten ehdotukseensa, että ympäristöministeriö nimenomaisesti priorisoisi putkiremonttien tekemistä taloyhtiöissä.

– Onhan energiatehokkuuden parantaminen tärkeä asia. Minun mielestäni kuitenkin pitäisi ottaa huomioon ne kustannukset, mitä lähiötalojen ja muidenkin talojen putkien korjaamisesta syntyy. On niiden korjaaminen sitten hallittua tai suunnittelematonta, niin joka tapauksessa putkistoissa on jonkinmoinen korjauspommi olemassa, hän huomioi.

Ongelmallisena Haapaniemi pitää sitäkin, ettei kenelläkään, eikä missään ole tarkkaa kokonaiskuvaa tai tilastotietoa siitä, miten paljon putkiremont-

teja on jo tehty suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan ja sen ikään. Ja toisaalta näkemystä, minkä verran vielä korjauksia tullaan tekemään ja missä tahdissa.

Elinkaareen perustuvia projektimalleja voitaisiin Haapaniemen mielestä enemmän hyödyntää niin korjaus- kuin uudisrakentamisessakin.

Jotkut kunnalliset tilaajat ovat käyttäneet rakentamishankkeissaan elinkaarimalleja, joissa rakentaja sitoutuu valmistumisen jälkeen myös rakennuksen kunnossapitoon. Minkälaisia mahdollisuuksia olisi viedä tuon tyyppistä toimintamallia myös asuntorakentamiseen tai muuten kehittää pidemmälle?

– Yksi keino vuotovahinkojenkin hillitsemiseksi olisi ryhmäkorjaaminen, jossa voitaisiin niputtaa useampi korjaushanke samaan urakkaan. Uskoisin, että vähänkin isommissa isännöitsijätoimistoissa on sellaista asiakaskuntaa, josta voitaisiin seuloa ryhmäkorjaajat ja saattaa ne yhteen. Se tietysti vaatii jonkun johtavan tekijän ja ammattitaitoisen projektivetäjän.

Toimenpide-ehdotuksissaan Haapaniemi kehottaa isännöitsijöitä myös selvittämään asiantuntijoiden kanssa vaihtoehtoisten saneerausmenetelmien käyttömahdollisuuksia omissa kohteissaan.

– Isännöitsijöillä pitäisi olla ainakin sen verran kohteen ja tekniikan tuntemusta, että ymmärtää, miten hyvin tiettyihin suoriin viemärivetoihin sukitus- ja pinnoitusmenetelmät sopivat. Tosin sillekään mahda mitään, että on sellaisia vaakavetoja tai haaroja, joihin tällaiset menetelmät eivät vain sovi.

– Kaiken perusta täytyy tietenkin olla tilannearvio siitä, missä kunnossa putkisto on ja voidaanko ne korjata vaihtoehtomenetelmällä vai onko aika jo ajanut ohi ja ainut vaihtoehto on perinteinen linjasaneeraus.

Vuotovahinkoselvityksessä on paljon ehdotuksia, jotka voisi ottaa heti käyttöön. Minna Haapaniemen mielestä meiltä puuttuu riittävä tahtotila ja taloudellisia resursseja, että voitaisiin ehkäistä vuotovahinkojen syntymistä ja korjata järkevästi niin, etteivät samat putkisto- tai viemäriongelmat ole hetken päästä taas käsissä.

Tulevina vuosina - tai osin jo ihan lähitulevaisuudessakin - nähdään, miten pitkä käyttöikä viemäriputkien pinnoitussaneerauksilla voidaan saavuttaa. Alunperinhän käyttöiäksi arvioitiin 10-15 vuotta, jonkun arvion mukaan 30 vuotta ja jopa 50 vuotta.

– Joka tapauksessa putkistoja voi korjata ennen kuin tulee vuotovahinkoja, Haapaniemi vielä muistuttaa.

Jari H. K. Virtanen Realco Keskusta Oy:stä puhuu isännöinnistä mieluiten ylläpidon tai kunnossapidon näkökulmasta.

Teksti ja kuva: **Riina Takala**

"YLLÄPITOISÄNNÖINNISSÄ" PIDETÄÄN HUOLTA ASIAKKAASTA KUIN OMASTA AUTOSTA

Viemäripesut ennaltaehkäisevän huollon muoto

Jos taloyhtiön pihalla näet useita kertoja kuukaudessa loka-auton työmiehineen, sen pitäisi olla merkki siitä, että taloyhtiössä ei ole viemärijärjestelmä täysin kunnossa.

Isännöitsijä tunnistaa toistuvista loka-auton käynneistä sen, että tukoksia on nyt ollut liikaa ja on aika selvittää tarkemmin, missä on vika ja tehdä tarvittavat huolto- ja kunnossapitotoimet.

Huoltomies on kirjannut isännöitsijälle tiedoksi, että eräässä asunnossa on ollut viemärissä linjatukos. Asukas on soittanut huoltomiehelle, että vesi nousee keittiön lavuaarissa, vaikka hän ei itse ole laskenut sinne vettä. Putkimies kutsutaan apuun ja hän avaa tukoksen. Tällä kertaa vesi ei nouse onneksi lavuaarin laitojen yli ja siitä lattialle.

Huoltomies tiedottaa asiasta myös siksi, että jos isännöitsijä haluaa, hän voi käydä tekemässä kosteusmittauksia. Huoltomiehen muistutus on, että astiakaapin sisällä olevien viemäriputkien liitokset kun eivät ole aina niin tiiviitä, etteikö vettä saattaisi valua liitoskohdista ja viemäriputken ulkopintaa pitkin sokkeliin astiakaapin alla.

Lisäksi huoltomies muistelee, että aikaisemmin samassa kohdin taloa on ollut kaksi kertaa vesivahinko, ja juuri samanlaisen linjatukoksen vuoksi. Kuinka monta vuototapausta lienee tapahtunut ilman vesivahinkoja?

Hän muistuttaa siitäkin, että ellei asialle tehdä mitään, kuka tietää, milloin seuraava vahinko syntyy ja entäs jos asukas ei sillä kerralla olekaan kotona.

Hänen mielestään on tärkeä selvittää, mistä tukokset johtuvat ja tehdä tarvittavat huoltotoimet kalliiden vesivahinkojen välttämiseksi.

Hyvinkin hoidetussa pitää tehdä ennakoivaa huoltoa

Vuoden ajan Hakaniemenkatu 5:ttä isännöinyt Jari H. K. Virtanen (AIT, FM) Realco Keskusta Oy:stä kehuu huoltomies Olli Toivosta Kiinteistöhuolto Toivonen Oy:stä, että hän on tarttunut asiaan.

Virtanen on "maintenance"-tyyppisenä eli ylläpito- tai kunnossapitoisännöitsijänä samoilla linjoilla, että tällaisiin toistuviin tukoksiin on puututtava ja tarvittavilla ennakoivilla toimenpiteillä pyrittävä välttämään uudet vahingot – toisinaan myös ennenaikaiset korjaukset.

– Kyseinen talo on hyvin hoidettu ja voidaan sanoa, ettei siellä korjausvelkaa juurikaan ole. Kaikki rakenneosat ovat kunnossa ja kerrostalon kuntoa tarkkaillaan jatkuvasti ja tarvittaessa korjataan, Virtanen kertoo taustaksi.

Hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä jo toteutetuista kunnossapito- ja muutostöistä kertoo muun muassa sen, että ikkunat on uusittu vuonna 1987, lämmitysjärjestelmän linjasulut 1998, julkisivujen ja parvekkeiden saneeraus 2009-2010, pystyviemäreiden huuhtelu vuonna 2011 ja pohjaviemärin uusiminen 2013.

Kunnossapitotarveselvitykseen huoltotarpeetkin

Asunto-osakeyhtiölain edellyttämä kunnossapitotarveselvitys tulevista korjaustarpeista teetettiin vuonna 2011. Lähivuosina raportin mukaan korjaustarvetta olisi arvioiden mukaan kylpyhuoneissa.

Lisäksi raportissa kehotettiin selvittämään, miksi vuonna 1991 tehdyn vesi- ja viemäriputkiston uusimisen jälkeen on kuitenkin havaittu yksittäisiä putki- ja viemärivuotoja.

Varsinaisia toimenpide-ehdotuksia ei kuitenkaan vesi- ja viemärijärjestelmän osalta esitetä, ei myöskään asuntojen vesi- ja viemärikalusteiden osalta.

– Perustelu on, että kalusteita on uusittu vuosien saatossa asuntojen remonttien yhteydessä. Päällisin puolin, kun vesi- ja viemärijärjestelmää ja kalusteita katsotaan, niin uusimistarvetta ei olekaan, isännöitsijä Virtanen pohtii.

Sitä hän kuitenkin harmittelee, että tällaisiin selvityksiin tai ohjelmiin ei yleensä kirjata kuin korjaukset.

– Talon kunnossapitotarveselvitys ja kunnossapito-ohjelma on sinällään ihan hyvä, mutta siellä ei tästä viemärihuollosta sanota mitään, koska se ei ole korjausta, se on ylläpitoa tai kunnossapitoa.

NewLiner
Moderni viemärisaneeraus

SUKITUS + RUISKU-VALU

MULLISTAA KÄSITYKSESI PUTKIREMONTISTA

Sukitus- ja ruiskuvalusaneerauksia ammattitaidolla jo vuodesta 2008.

NewLinerin korkean laadun ja asiakastyytyväisyyden takaavat alan vahvin osaaminen ja terävin tekninen kärki. Moderneihin viemärisaneerausmenetelmiin sukitukseen ja ruiskuvaluun erikoistunut NewLiner rakentaa koko Euroopan kattavaa saneerausverkostoa.

Modernissa viemäriremontissa vanhojen putkien sisälle sukitetaan tai ruiskuvaletaan uusi putki rakenteita rikkomatta. Moderni viemärisaneeraus on kustannustehokas ja asukasystävällinen tapa saneerata viemäriputket.

Uusin innovaatio on NewLinerin kehittämä ruiskuvalumateriaali ElastoFlake, joka mahdollistaa kaikkien putkimateriaalien ruiskuvalun, mukaan lukien muoviputkien ruiskuvalun.

NewLiner Oy +358 20 790 2000 info@newliner.fi www.newliner.fi Läntinen Pitkäkatu 21-23 C, 20100 Turku

”Pidän huolta omaisuudestanne kuin autostani”

JARI VIRTANEN palaa sanaan ”maintenance” ja sen sisältöön arvioiden, ettei tällaista ylläpito- tai kunnossapitoisännöintiä välttämättä kovin laajassa mitassa harjoiteta.

Esimerkkejä ylläpitoisännöinnistä: Viemäripesut ennalta ehkäisevät vahinkoja ja vaikuttavat putkiremonttitarpeisiinkin, siksi niitä teetetään joka toinen vuosi ja koko viemärijärjestelmän kattavasti. Hyödynnetään kemikaalitonta vedenkäsittelyä lämmitysjärjestelmässä järkevänä ennalta ehkäisevänä toimenpiteenä, jolla voidaan myös säästää lämmityskuluissa. Lämmitysjärjestelmän tasapainotus ja säätö säännöllisin väliajoin ja ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö säännöllisin väliajoin.

– Minun mielestäni isännöinti tältä perustalta tarkoittaa sitä, että isännöitsijä pitää taloyhtiöstä yhtä hyvää huolta kuin omasta autostaan – kaikki tietysti eri tavalla autoistaan, mutta periaatteessa.

Paremman perustan ylläpitoisännöinnille antaisi sekin, että isännöintipalvelua ostettaisiin useamman talon kimppana tai vaikka kortteli-isännöintinä. Asunto-osakeyhtiöiden kyky tehdä yhteistyötä on huono – ehkä liian nuoresta asumisenkulttuuristakin johtuen.

– Esimerkiksi tässä hakaniemeläisessä korttelissa on yritetty 10-15 vuoden ajan toteuttaa yhteistä sisäpihaa. Kortteli on yksi niistä harvoista todella kompakteista umpikortteleista, johon saisi aivan upean sisäpihan. Ongelma johtuu asunto-osakeyhtiöjärjestelmän heikkoudesta, Virtanen pohtii.

Onko ihme – korttelissa on 11 asunto-osakeyhtiötä ja 11 isännöitsijää ja 5-6 huoltoyhtiötä?

Vinkiksi: Tällaisia asumisoppaita saa useilla eri kieliversioilla kirjastoista Helsingissä. Jari H. K. Virtanen on kokenut erinomaiseksi apuvälineeksi niin suomalaisnuorten kuin ulkomaalaistaustaistenkin asukkaiden kanssa.

Viemärijärjestelmä on kokonaisuus

Hakaniemenkatu 5:ssä on siis pystyviemäreiden pesu tehty viimeksi 2011, putkisto kuvattu ja pohjaviemärit uusittu. Nyt on tarkoitus tehdä pesutoimenpide uudestaan.

– Minä suosin vakiosopimuksia. En siksi, että olisin kilpailuttamista vastaan, vaan siksi, että tässäkin kohteessa sama yritys on käynyt siellä jo aikaisemmin, tuntee talon, on dokumentit, kuvat, Virtanen selittää periaatteitaan.

Taloyhtiössä pestiin edellisellä kerralla vain pystyviemärit, joka varsinkin säästämiseen vedoten on Virtasen mukaan lyhytnäköistä: esimerkiksi keittiöiden lavuaareista astioiden rasvat ynnä muut kulkeutuvat pitkiä matkoja vaakalinjoissa ennen kuin tulevat edes pystyviemäreihin. Tukos syntyy varsin herkästi vaakalinjoihin lähelle asuntoa, jos asukas ei huolehdi siitä, ettei laita viemäriin mitään sellaista, mikä ei sinne kuulu.

– Kinkkurasvojen kanssa taloyhtiöissä on selvästi jo opittu toimimaan eli niitä ei kaadeta viemäriin, koska jähmettyvä kinkkurasva tukkii varmasti keittiön viemärin. Mutta mihinkähän vaikkapa aasialaiseen ruuanlaittotapaan liittyvät juoksevat rasvat kodeissa laitetaan, hän pohtii uusien ruuanlaittomuotien mukanaan tuomista mahdollisista ongelmista.

Säästäminen turhauttaa ja herättää isännöitsijässä ”tunnetusti kiukkuisen Bisquit-kolumnistin”: – Jos satavuotiaassa taloyhtiössä myydään asuntoja 6 000 – 6 500 euron neliöhinnalla, niin miten taloyhtiössä ei voi olla rahaa muutaman kymmenen tuhannen euron viemärihuoltoon. Varsinkin kun silloin tiedetään, että ikäviltä ”p...:n” hajuisilta ja kalliilta vuotovahingoilta voidaan välttyä.

Huoltokirjasta mahdollisimman konkreettinen

Jari H. K. Virtanen palaa toistamiseen autovertaukseen: Autoja katsastetaan turvallisuussyistä kerran vuodessa. Miksi taloja ei katsasteta koskaan niiden olemassaoloaikana? Kun myyt autoa, sitä paremman hinnan saat, mitä kattavammin on esittää huoltokirja kaikista huoltotoimenpiteistä? Miksi taloyhtiöissä ei käytetä huoltokirjoja?

– Tunnustan olevani sen verran yksinkertainen ihminen, että jos taloyhtiön huoltokirja olisi ollut tällainen, paperinen, kansien välissä, ja sitä olisi alettu pitää tässä Hakaniemenkadun kiinteistössäkin vuodesta 1938, niin siellä olisi nyt tieto korjaushistoriasta.

– Ensin olisi lyijykynällä kirjoittaen kerrottu, mitä on tehty ja korjattu. Vähitellen siirrytty sähköiseen muotoon, jolloin talon huolto- ja korjaushistoriaa voisi katsella vaikkapa tabletilla kohteessa käydessään tai missä vain.

– Huoltokirjaan on tärkeä merkitä, kun talossa tehdään vaikkapa nyt sitten tällainen viemärihuuhtelu, mitä on huuhdeltu, miten, milloin ja kuka tehnyt. Ihmettelen, ettei täällä ole tehty viimeksi kuin pystyhuuhtelu, koska viemärijärjestelmä on kokonaisuus, hän vielä miettii.

Kattoremontti tehtaan asennustakuulla!

Halutuin kattomateriaali – suosituin kattoasentaja

Kotimainen Ruukin teräskatto on Suomen halutuin katto. Sen minkä valmistamme, osaamme myös parhaiten asentaa. Asentajamme ovat alan huippuammattilaisia ja myönnämme asennustyöllemme 5 vuoden kattavan takuun.

Olemme teitä varten!

Onko rivitaloyhtiössänne on suunnitteilla kattoremontti? Oletpa sitten isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen jäsen, voit pyytää minut paikan päälle kartoittamaan kattoremonttitarpeenne. Käynnillä selvitän katon nykykunnon, mittaan sen ja teen remonttitarjouksen. Samalla voimme yhdessä keskustella Ruukin tarjoamista vaihtoehdoista. Laajan katevalikoiman lisäksi tarjolla on uusia aurinkolämpöratkaisuja, joilla voi lämmittää jopa puolet käyttövedestä.

Tutustu palveluihimme ja tuotteisiimme osoitteessa
www.ruukkikatot.fi

TEHTY SUOMESSA
PRODUCERAD I FINLAND

Ota yhteyttä!

Etelä-Suomi:
Petri Ollonqvist, 050 3886 018
petri.ollonqvist@ruukki.com

Itä-Suomi:
Simo Vaetoja, 050 3142 914
simo.vaetoja@ruukki.com

Pohjois-Suomi:
Jarkko Meskus, 050 4201 634
jarkko.meskus@ruukki.com

Tai lähetä meille alla oleva kuponki, niin me soitamme sinulle.

ruukki
LIVING. WORKING. MOVING.

Haluan, että tulet keskustelemaan rivitaloyhtiömme kattoremontista.

As. Oy:n nimi
Yhteyshenkilö
Kohteen osoite
Postinro ja –toimipaikka
Sähköposti
Puhelin

☐ Minulle saa lähettää tietoa Ruukin tuotteista ja palveluista

Ruukki maksaa postimaksun

RUUKKI
Tunnus 5002842
00003
VASTAUSLÄHETYS

Teksti ja kuvat: **Riina Takala**

VIEMÄRIEN OIKEAOPPINEN KÄYTTÄMINEN KANNATTAA

Mitä vähemmän tukoksia, sitä vähemmän vahinkoja

– Viemäreiden käyttäjillä on iso rooli siinä, kuinka usein viemäriputkia pitää pestä ja kuinka paljon tukoksia syntyy. Jos jouluna kaataa kinkkurasvan vessanpönttöön, se on takuuvarmasti tukossa alle viiden vuoden.
– Monissa taloyhtiöissä on nykyään ohjeet siitä, mitä viemäriin ja vessanpönttöön ei saa laittaa. Kun niitä ohjeita asukkaat noudattavat, he voivat sitä kautta myös vaikuttaa viemärien hoito- ja huoltokustannuksiin.

Edellä mainitut seikat eivät kuitenkaan käytännössä tarkoita sitä, etteikö viemärijärjestelmiä jouduttaisi tai kannattaisi säännöllisesti huoltaa viemäripesuin.

Kaikkein paras tapa hoitaa viemärijärjestelmiä olisi Eerola-Yhtiöt Oy:tä edustavan Jarno Laineen mukaan se, että isännöitsijä teetättäisi viemärien huoltopesut säännöllisesti ja sillä tavoin suunnitellusti, että niihin varattaisiin rahaa ajallaan taloyhtiön talousarvioon.

Säännöllinen huoltoväli tarkoittaa Laineen mukaan valurautaviemäreissä noin 5-6 vuoden huoltoväliä, muoviviemäreissä hieman pidempää riippuen käytöstä.

– Mutta jos taloyhtiölle ei ole tehty tällaista pidemmän huoltotoiminnan suunnitelmaa, niin silloin viemärien huoltopesun tarve tulee esiin, kun viemäreistä kuuluu pulputtavaa ääntä, on hajuhaittoja tai viemäritukoksia, joista asukkaat ilmoittavat kiinteistönhuoltoon. Nämä ovat ensimmäisiä oireita, Laine luettelee.

Asukkaiden kannattaisi itsekin huomioida, että jos samassa portaassa tapahtuu pari-kolme viemäritukosta parin-kolmen kuukauden sisällä, niin silloin olisi tarpeen selvittää laajemmin, mistä on kysymys.

Vältetään vuotovahinkoriskejä

Suurin hyöty säännöllisistä viemäripesuista on se, että viemäritukosten aiheuttamien vesivahinkojen riski pienenee huomattavasti.

Jarno Laineen mukaan vakuutusyhtiöt eivät välttämättä edellytä viemäriputkien huoltopesuja, mutta sillä voi olla merkitystä korvauksissa vahin-

kojen tapahduttua. Voi käydä esimerkiksi niin, että ensimmäisen viemäritukoksen aiheuttamat vahingot korvataan täysmääräisesti, mutta seuraavalla kerralla vahinkoa ei korvatakaan enää täysmääräisesti.

– Suurin käytännön hyöty tietenkin on se, että viemärit toimivat niin kuin niiden pitääkin toimia eli vesi menee viemäreihin ongelmitta, ei ole hajuhaittoja, ei tukoksia, eikä niistä johtuvia vesivahinkoja, Laine vielä kertaa.

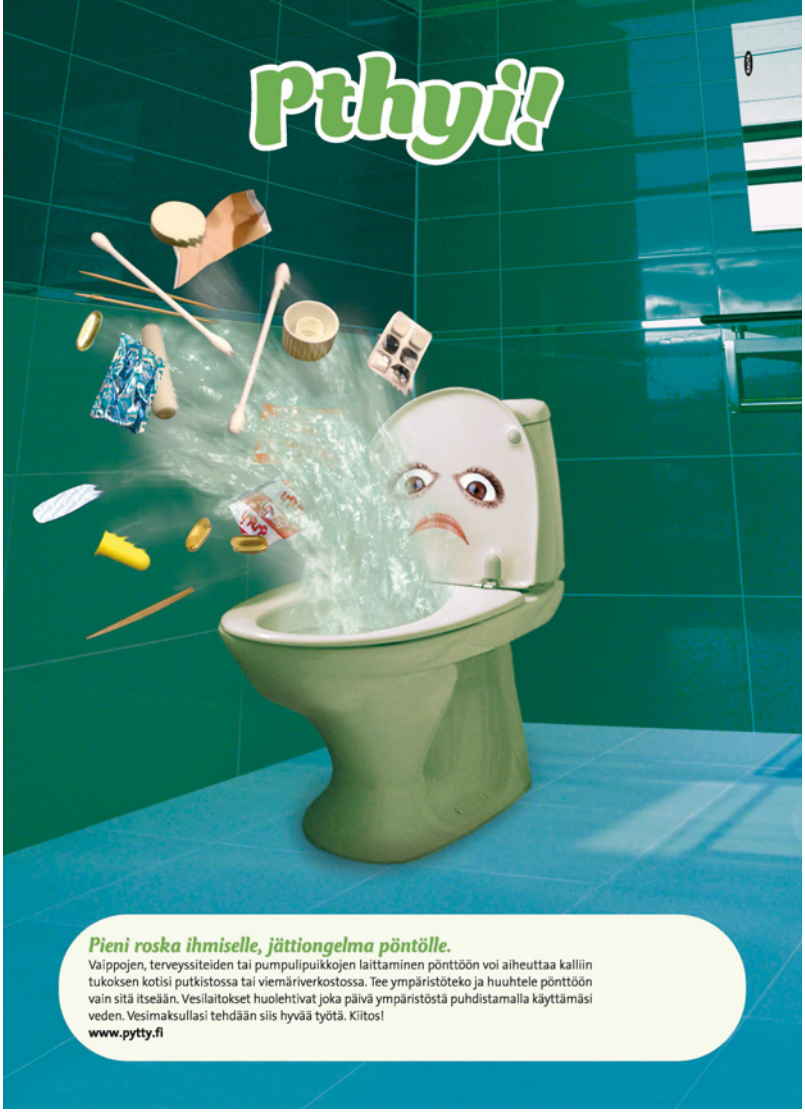
Taloyhtiöiden kannattaisi huomioida Jarno Laineen mukaan sekin, että tarjoukseen sisällytetään aina vähintäänkin osittainen viemärikuvaus, jotta saadaan jonkinlainen peruskuva, missä kunnossa putkisto on.

– Me emme voi antaa virallista käyttöikäarviota, mutta rakenteellinen ja toiminnallinen kunto voidaan arvioida kuvatuista osuuksista ja antaa siitä raportti. Silloin isännöitsijä ja taloyhtiö saavat säännöllisesti tietoa, missä putkiston kunnon osalta mennään, Laine sanoo.

Talon ikä ja rakenteet määrittelevät työn

Taloyhtiöissä kysytään heti, mitä maksaa. Viemärien huoltopesuissa hinta muodostuu aina kohdekohtaisesti.

– On olemassa työn suorittamisen kannalta vaikeasti rakennettuja ja vaikeasti huuhdeltavia kohteita ja sitten niin sanottuja helppoja kohteita. Nä-



kiinteistöposti
olemme mukana

FinnBUILD

Kansainvälisillä rakennus- ja talotekniikkamessuilla

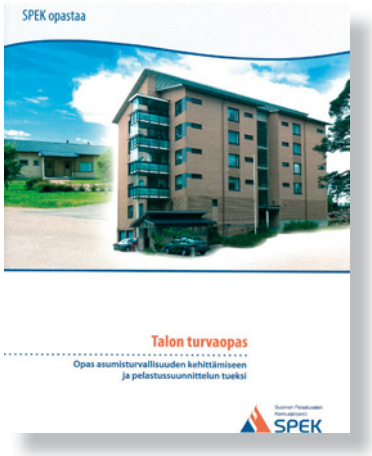
1.-3.10.2014
Messukeskuksessa

Tervetuloa tapaamaan lehden tekijöitä

kiinteistöposti
6k60

www.kiinteistoposti.fi

Uudistettu painos
Talon turvaopas



Opas asumisturvallisuuden kehittämiseen ja pelastussuunnittelun tueksi. Oppaassa käsitellään taloyhtiön turvallisuuteen liittyviä velvoitteita ja vastuita, yleisimpiä vaaranpaikkoja sekä niiden ennaltaehkäisykeinoja. Lisäksi oppaassa käsitellään pelastussuunnittelua.

Opas on tarkoitettu käsikirjaksi asuinkiinteistöjen turvallisuudesta vastaaville henkilöille: talon omistajalle ja haltijoille, taloyhtiön hallituksen jäsenille, isännöitsijälle, huoltoyhtiölle, turvallisuustehtäviin nimetyille sekä yleisesti asukkaille.

80 sivua • 15,00 € (sis. alv)

Tilaa myös verkkokaupastamme SPEK opastaa sarjassa ilmestynyt:

SPEK opastaa 13 Kerrostalon paloturvallisuus

SPEK opastaa -sarjan viimeisimmät päivitykset voi ladata osoitteesta www.spek.fi/Suomeksi/Paloturvallisuus/Oppaita.

SPEK

Tilaa:
verkkokauppa.spek.fi
Puh. 09 4761 1300

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK • www.spek.fi

mä seikat ovat pitkälti riippuvaisia siitä, minkäikäinen taloyhtiö on. Eri vuosikymmeninä on suosittu erilaisia tapoja rakentaa, käytetty erilaisia materiaaleja jne. On tiettyjä rakenteellisia hankaluuksia, jotka teettävät meillä vain enemmän töitä, että viemäriputket saadaan pestyä, Laine jatkaa.

– Jostakin syystä putkistot vain umpeutuvat toisissa paikoissa helpommin kuin toisissa, Laine vielä mainitsee.

Esimerkiksi Helsingin kantakaupungin arvotalojen viemäriputket ovat oma lukunsa. Myös viemäriputkien tuuletusratkaisut vaikuttavat puhdistustyöhön.

– On rakennettu paljon sellaisia taloja, joissa 2-3 pystyviemäriä on yhdistetty samaan tuuletusputkeen. Silloin työ tehdään eri tavalla kuin jos jokainen pystyviemäri kulkee omana putkena katolle, Laine jatkaa.

– Kaikki putkistot on mahdollista tehdä, eikä yksikään ole jäänyt tekemättä, tämäkin on tärkeä asia todeta.

Ei tule asuntoon viemärivesitulvaa

Kun taloyhtiössä sitten päätetään tehdä viemärien huoltopesu, toteuttamisesta tiedotetaan asukkaille viikkoa, puoltatoista ennen työn suorittamista.

– Asukastiedotteessa kerrotaan ne perussuojaustoimenpiteet, jotka toivotaan tehtävän siellä huoneistoissa, Laine mainitsee.

Kaikki viemäripisteet pitää tulpata. Esimerkiksi lattiakaivojen päälle voi laittaa sanomalehden tai märän rätin ja sen päälle vielä noin 2-3 kilon painon. WC-pönttöjen kannet pitää sulkea ja laittaa kansien päälle pienet painot. Lavuaarit on helppo tukkia tulpalla.

– Nämä kaikki ovat hätävaratoimenpiteitä, Laine korostaa ja selittää tarkemmin: Kun pystysuunnassa kulkevaa viemäriä paineella huuhdellaan, niin putkessa kulkeva pesusuutin saa aikaan asuntoihin meneviin vaakaputkiin ilmanpaineen. Ellei suojauksia ole tai haara on hyvin lyhyt, niin pesusta voi tulla pistemäisiä roiskeita huoneiston puolelle.

– Meiltä usein kysytään tämän asukastiedotteen perusteella, että tarkoittaako tämä sitä, että minun asuntooni tulee pesun takia kauhea viemärivesitulva. Ei tule, mutta suojaus on tärkeä hätävaratoimenpide niiden roiskeiden kannalta, hän jatkaa.

Hätävaratoimenpidettä voi verrata Laineen mukaan vaikkapa siihen, että kun työntekijät tulevat tekemään asunnoissa tarvittavat toimenpiteet, he ottavat jalkineet pois, ettei asuntoon tulee minkäänlaisia vesi- ynnä muita jälkiä.

Näitä ei saa laittaa vessanpönttöön: muovikääreitä, terveyssiteitä, tamponeja tai vaippoja, vanupuikkoja tai –tyynyjä, kondomeja, hiekkaa, tupakantumppeja, hedelmien, vihannesten, juuresten tai kananmunien kuoria, ruoantähteitä, vanhentuneita elintarvikkeita, kahvin tai teen poroja, talouspaperia tai lautasliinoja, kukkamultaa, kasvinosia tai kuihtuneita kasveja, kotieläinten häkkien siivousjätteitä, rasvoja tai öljyjä.

Teksti ja kuvat: **Riina Takala**

TERÄVÄPIIRTOAIKAKAUSI VALTAA YHÄ ENEMMÄN TELEVISIOTARJONTAA

Antennijärjestelmien päivittäminen usein tarpeen

Helsingin Torpparinmäessä sijaitsevan asunto-osakeyhtiön postilaatikoihin on juuri pudonnut tiedote, jossa kerrotaan, että taloyhtiö on nyt teräväpiirtovalmiudessa.

80-luvulla valmistuneessa yhtiössä DNA:n kautta välittyvien teräväpiirtokanavien katselemiseksi piti suunnata VHF-antenni uudelleen ja vaihtaa päävahvistin uuteen.

Asukkaiden televisioista eivät teräväpiirtokanavat kuitenkaan näy, ellei heillä ole teräväpiirto-ohjelmakanavien katselemiseen viritettyä televisiota tai sovitinta.

Isännöitsijä Johanna Nyyssönen Kuudi Oy:stä totesi "antennikeikan" päätteeksi, ettei ole koskaan nähnyt, mitä tällaisessa huolto- ja kunnossapitotyössä tehdään. Kokemus on hänen mukaansa hyödyksi, koska nyt hän osaa paremmin selittää, mistä antenniasennuksen hinta muodostuu ja mitä toimia siihen sisältyy.

– Ihmiset usein sanovat, että antennin suuntaushan maksaa vain sata euroa. Miksi tämä maksaa sitten meille enemmän? Mutta se ei yleensä missään kohteessa riitä, että vain antenni suunnataan. Pitää tarkistaa myös vahvistin ja uusia se tarvittaessa.

Varsinkin pienissä yhtiöissä kustannukset aina korostuvat, koska maksajia on vähemmän.

– Isommissa yhtiöissä antennijärjestelmän huolto- ja kunnossapitotoimet menevät normaaleihin huolto- ja korjauskustannuksiin. Pienemmissä yhtiöissä joudutaan miettimään rahoittamista tarkemmin.

Ennakoiden muutoksia

Antennijärjestelmän ajan tasalla pitäminen on Johanna Nyyssösen mukaan niitä isännöitsijän työtehtäviin kuuluvia asioita, joissa pitää turvautua alan ammattilaisiin.

– Kimmoke voi tulla asukkailta, kun he antavat palautetta televisiojärjestelmän toiminnasta, mutta usein myös siitä, että pyrimme ennakoimaan tulevia muutoksia, Nyyssönen mainitsee.

Muutoksia onkin tullut. Vuosituhannen alussa oli iso urakka, kun kaikkien taloyhtiöiden antennijärjestelmät piti virittää digitelevisiotekniikkaan. Toinen muutos tuli. kun DNA sai toimiluvan antenniverkkoon ja rakensi oman lähetysverkon sille toimiluvassa myönnetyille VHF –taajuuksille.

Lisäksi viime vuonna DNA:n omistukseen siirtyneen PlusTV:n katsojille on tullut lisää kanavia tarjolle, kunhan he suuntaavat VHF –antenninsa DNA:n lähettimeen.

– Tarjonta on koko ajan lisääntynyt ja ihmiset ostaneet HD-televisioita, jotka on varustettu T2-virittimellä. Lähetyksethän ovat siirtymässä DVB-T2 tekniikkaan ja HD:ksi eli teräväpiirtoon, antenniasentaja Ari Rajamäki Taloverkko Oy:stä mainitsee.

Kaivohaankujalla on 26 asuntoa, joista 16 on rivitalossa ja 8 asuntoa kaksikerroksisissa luhtitaloissa. Taloyhtiön sähköpääkeskuksessa on käyty antenniasioiden merkeissä ilmeisesti useita vuosia sitten, jolloin analogiset lähetykset ovat loppuneet ja tarvittu uusi vahvistin.

– Meillähän lähetettiin useita vuosia sekä analogisia että digitaalisia lähetyksiä rinnakkain. Uskoisin, että tämä vanha vahvistin on asennettu silloin, kun digitaaliset kanavat tulivat, mutta nyt se ei enää kelpaa teräväpiirto- eli HD-vastaanottoon, Rajamäki mainitsee.

Antennin suuntaus ja päävahvistimen vaihto

Taloyhtiö on asentajille uusi kohde, jossa on antennimastokartoituksen lisäksi jo todettu, että päävahvistin pitää vaihtaa, kaikki VHF- ja UHF – antennien kautta tulevat teräväpiirtokanavat (HD) ja tavallisella tarkkuudella (SD) tulevat kanavat saadaan näkyviin.

– Ensiksi meidän täytyy suunnata tuo VHF-antenni sinne DNA:n lähettimen suuntaan, koska UHF-antennilla normaalit digilähetykset tulevat Espoon Kivenlahdesta. Meidän sihteerimme on antanut meille printin, mistä näkyy, missä nyt olemme ja missä suunnassa täältä DNA:n lähetin sijaitsee. Siis tuota toiseksi ylintä antennia on käännettävä

Näin kääntyy VHF-antenni Espoon Kiven-lahteen päin DNA:n lähettimen suuntaan. Antennimasto on alkuperäinen, 80-luvulta.

vasemmalle, 90 astetta, Kivenlahden suunnasta, Rajamäki selittää ennen katolle kiipeämistä.

Sitten siirrytään pääsähkökeskukseen, jossa on talon nykyinen antennivahvistin. Ari Rajamäki osoittaa vahvistimen kyljestä kahta kaapeleille tarkoitettua sisäänmenoaukkoa ja selittää, että "noihin kahteen reikään ei pysty liittämään kolmea kaapelia, jotka VHF-lähetyksille tarvitaan. Siksi pitää uusia koko vahvistin."

– Aluksi vahvistimissa oli vain yksi sisäänmeno ja pian huomattiin, että tarvitaankin kaksi. Nyt kahteen menoreikään ei kolmea kanavaa pysty laittamaan. Hyvin nopeasti on siis huomattu, että teräväpiirtokanavia tulee koko ajan lisää ja siksi vahvistimissa pitää olla mahdollisuus liittää niihin enemmänkin kuin kolme kanavakaapelia, Rajamäki jatkaa.

– Tässä uudessa vahvistimessa, jonka nyt asennamme, on laajakaistainen vahvistin, siis se VHF. Kun tulevaisuudessa tulee lisää näitä teräväpiirtokanavia, täällä ei tarvita mitään toimenpiteitä sen vuoksi, koska kaikki kanavat tulevat samasta mastosta samalla lähetysteholla, hän arvioi.

– Joissakin tapauksissa riittää vahvistimen ohjelmointi ja säätö, Rajamäki vielä mainitsee.

Vanhaa tekniikkaa tulee edelleen vastaan. Ari Rajamäki mainitsee, että jopa sellaisia analogisia vahvistimia, joissa säädöt on pitänyt tehdä ruuvimeisselillä.

– Kakkoskutosesta aloitetaan ... laitetaan 103 ... tossa meriarvo yli 32, paras mahdollinen ...Sitten ylen kanavanippu, muutetaan T2:ksi, 105, 35 ... Se on HD:tä, Digitan mastosta ... tossa meni MTV 3- ja 4-nippu, B-nippu... E-nippu..., 100-105 normaalitaso ... siirrytään VHF-HD:seen... Sata, se on siinä, hyvä signaali...

Rajamäki tuntuu puhuvan asentajakaverilleen Kari Röpelinille maallikon mielestä hepreaa, mutta käytännössä ammattikieltä. Kanavaniput ja numerot tulevat ulkomuistista, eikä yli 25 vuotta asennustöitä tehneen tarvitse papereista niitä luntata.

Kari Röpelin asentaa ensin olemassa olevat kaapelit uuteen päävahvistimeen, jonka jälkeen alkaa säätövaihe. Uusi päävahvistin on laajakaistainen, minkä ansiosta teräväpiirtokanavien lisääntyminen ei vaadi vahvistimeen lisätoimenpiteitä.

Kari tekee säätöjä ja Ari Rajamäki tarkistaa mittarista lukemia. Tällä laitteella voidaan asukkaalle myös osoittaa, minkälainen kuva taloyhtiön antenniverkossa näkyy. Tätä tietoa kun toisinaan tarvitaan, kun asukas on sitä mieltä, että vika on taloyhtiön antennijärjestelmässä, ei hänen televisiolaitteissaan.

"Huilineet" VHF-antennit uudelleen käyttöön

Lisäksi UHF-kanavien lisääntymisen myötä on huomattu, että vanha VHF-antenni tarvitaankin uusien kanavien vastaanottamiseen.

– Koska UHF- taajuuksille eivät mahdu kaikki kanavat, myös VHF -taajuudet on otettu uudelleen käyttöön. Muutamia vuosia sitten rakennettiin uusia taloja, joihin ei VHF-antennia asennettu laisinkaan, koska ajateltiin, että sitä ei enää tarvita.

– Täälläkin yhtiössä VHF-antenni on "huilinut" tuossa mastossa muutaman vuoden ja nyt otamme sen uudestaan käyttöön, Rajamäki selostaa.

Antennimastojen seuranta usein unohtuu

Taloyhtiön antennimasto on alkuperäinen ja saa Ari Rajamäeltä arvion "kohtuullisessa kunnossa". Tarvittavat antennisuuntaukset pystytään tekemään.

– Esimerkiksi 60-70 –luvun taloissa on järkevää usein uusia koko masto, varsinkin jos se on rakennusvuodelta peräisin.

– 70-luvulla asennetut VHF–antennit voivat olla niin ruostuneita, ettei niitä saa auki, eikä voida suunnata oikean lähettimen suuntaan.

– Joskus joudutaan uusimaan VHF -antenni ja mahdollisesti antennin ja vahvistimen väliset kaapelitkin. Silloin ollaan lähellä sitä pistettä, että taloyhtiön kannattaisi samoin tein uusia koko antennimasto, antennit, tiivisteet ja kaapelit koska ne ovat käyttöikänsä päässä.

Lisäksi kohtuullinen kunto tarkoittaa kohteessa sitä, että antennimasto on kiinnitetty päätyyn, eikä kiinnityskohdassa ole havaittavissa suurta vesivuodon vaaraa. Kaapelit sijaitsevat putkessa ja putken päässä on vesinokat kaapeleita suojaamassa. Vesi valuu peltikatolle ja siitä alas.

– Jos antennimasto olisi kiinnitetty kattoon, liittymän pitäisi olla tiivis, pitäisi olla mastohattu ja ehjät muoviset vesinokat, ettei vesi valu rakenteisiin ja aiheuta kosteusvaurioita, Rajamäki selittää.

Lisäksi 60- ja 70 –luvuilla asennetut mastot voivat olla siinä kunnossa, että kaapelit ovat jo "nirskis narskis", kaapeleita suoraava eriste vaurioitunut ja vesi pääsee kaapelin sisään ja muuttaa siksi signaalien vaimennusarvoja. Vielä kun lisää murhelistalle täysin käyttökelvottomat vesinokat, niin vesi voi valua koko ajan ullakolle tai talon rakenteisiin.

– Tällaisia arvioita me teemme samalla, kun teemme näitä asennuksia. Voimme tarvittaessa välittää isännöitsijälle tietoa, missä kunnossa antennimasto on ja tehdä tarjouksen uuden asentamisesta. Eiväthän nämä kaapelit, tiivisteet, ynnä muut ikuisia ole., Rajamäki jatkaa.

– Normaalisti taloyhtiöissä ei antennijärjestelmistä, eikä varsinkaan mastoista kanneta huolta niin kauan kuin televisiokuvat näkyvät, hän vielä harmittelee.

Kotitelkkarin vaateet

Nyt kun taloyhtiö on sitten saatettu HD- eli teräväpiirtovalmiuteen, kotona on kaikki hyvin, kun HD-televisio tai sovitin on merkitty tunnuksella Antenna Ready

Parempi sisäilma kuuluu kaikille.

Julkaisemme FinnBuild-messuilla 1.–3.10. uutuuden, jollaista ei ennen ole ollut olemassa.

Tervetuloa osastollemme 3C31

FinnBUILD

SKAALA®

Vastuullisen rakentamisen edelläkävijä.

– Nyt on taloyhtiössä teräväpiirtovalmius olemassa. VHF-antenni on suunnattu DNA:n lähettimelle ja päävahvistin uusittu, antenniasentaja Ari Raja-mäki Taloverkko Oy:stä kertaa isännöitsijä Johanna Nyyssöselle Kuudit Oy:stä.

Antenniverkon HD-kunnostus vaatii ammattitaitoa

VANHA ketjumainen antenniverkko (ketju 600, ketju 800) voidaan kunnostaa teräväpiirtoaikaan päivittämällä tai uudistamalla kiinteistön päävahvistin ja antennit vastaanottamaan kaikkia tarpeellisia UHF- ja VHF-alueen tv-palveluja.

Antennirasioiden lisääminen on aina suunniteltava ja toteutettava siten, että antenniverkon suorituskykyvaatimukset säilyvät määräyksen 65 mukaisina.

VHF-alueen antenni-tv-palvelut edellyttävät, että kiinteistössä on VHF-antenni ja kiinteistön päävahvistin on varustettu vastaavilla kanavakohtaisilla ominaisuuksilla.

Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry:hyn kuuluu noin 100 eri puolilla Suomea toimivaa antenniurakoitsijaa, jotka ovat kokeneita ja pätevöityneitä asennusliikkeitä.

– Valtaosalla jäsenliikkeistä on SETI –antenniurakoitsijahyväksyntä (A) ja ne kuuluvat DigitaPro ja/tai DNA:n VHF Pro –asennusverkostoihin, Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry:n toiminnanjohtaja Tauno Hovatta kertoo..

SANT ry kouluttaa jäsenyrityksiään siten, että yrityksillä on käytössään viimeisin antenniverkkojen asennusohjeistus.

– Pätevöitynyt urakoitsija mittaa ja dokumentoi asennuksen Viestintäviraston määräyksen 65 mukaisesti, Hovatta vielä korostaa.

Lisätietoja antenniurakoinnista ja alueellisesti toimivien urakoitsijoiden yhteystiedot löydät www.sant.fi.

HD ja siinä on sisäänrakennettu DVB-T2-vastaanotin.

Ari Rajamäellä on asiaan vihkiytyneenä sellainen käsitys, että jos televisio on ostettu 2-3 vuotta sitten ja siitä maksettu yli 300 euroa, televisiossa on mitä todennäköisimmin T2-viritin jo valmiiksi asennettuna.

Kokonaisuus kuntoon

Johanna Nyyssösen mukaan antenniasennuspalvelusta on sekin hyöty, että silloin voidaan poistaa myös tarpeettomat antenniasennukset ja saada kaikki kerralla kuntoon.

Kaivohaankujan katolla tuulikuormaa lisäämässä oli Rajamäen mukaan niin sanottu Tallinnan antenni, joita aikoinaan asennettiin erityisesti pääkaupunkiseudulla Tallinnan kanavan katsomiseksi. Aikaan, jolloin televisiossa ei muuten näkynyt pääasiassa kuin TV1 ja TV2.

– Se oli tärkeä kanava ulkomaille aikoinaan. Sitten kun tulivat MTV kolmos- ja Neloskanavat, niin Tallinna menetti merkityksensä. Monessa paikassa vanha antenni kuitenkin sijaitsee katolla edelleen lisäämässä tuulikuormaa. Lisäksi ne voivat huonon kuntonsa vuoksi pudota katolta alas ihmisten päälle, Rajamäki vielä varoittelee.

Kaivohaankujan varastorakennuksen katolla sijaitsee myös analogiseen satelliittijärjestelmään kuuluvat lautaset ja kaapelit.

Ne päätetään jättää paikoilleen, koska lautaset ynnä muut sijaitsevat varastorakennuksen katolla, eivät uhkaa asukkaita, eivätkä aiheuta vesivuotoja asuintiloihin. Sähköpääkeskuksessakaan ei ole enää mitään niihin liittyviä asennuksia.

MATAKI®

Parasta vedeneristykseen.

Vedenpitävät ratkaisut

Matakin ammattitaitoiset urakoitsijat toimittavat kestäviä vedeneristysratkaisuja kilpailukykyisesti. Pyydä vedenpitävä tarjous lähimmältä Mataki-urakoitsijaltasi. Löydät heidät osoitteesta ***www.mataki.fi/urakoitsijat.***

www.mataki.fi

OTA KAIKKI HYÖTY JA ILO IRTI TELEVISIO-OHJELMATARJONNASTA

Antenniasiat kannattaa päivittää kerralla kuntoon

Suomessa on valmisteilla, tekeillä ja jo tehty useita uudistuksia, joilla on vaikutusta kiinteistöjen antennivastaanottoon. Muutoksia tehdään taajuuksien käytön tehostamiseksi ja kanavatarjonnan parantamiseksi.

Uusi antennitelevisio rakentuu kahden rinnakkaisen antenniverkon kapasiteetin varaan. DNA on rakentanut Suomeen toisen antennitelevisioverkon, joka on tuonut merkittävän lisäyksen antennikotien kanavatarjontaan, sekä tavallisen tarkkuuden kanavia että teräväpiirto- eli HD-kanavia.

DNA:n verkossa ohjelmat lähetetään VHF-taajuuksilla, ja Digitan verkossa jakeluun käytetään UHF-taajuusaluetta.

Antennivastaanoton päivityksellä varmistetaan, että asukkailla on mahdollisuus vastaanottaa kanavia molemmista verkoista ja näin saada käyttöönsä koko antenni-tv-tarjonta, HD-kanavat mukaanlukien.

Koko tarjonnan vastaanottamiseksi tarvitaan UHF-antennin lisäksi myös DNA:n verkon lähettimeen suunnattu HD- eli VHF-antenni.

DNA:n verkon näkyvyysalue kattaa tällä hetkellä noin 85 prosenttia talouksista.

Maanpäällisissä televisioverkoissa ollaan siirtymässä uuteen DVB-T2-lähetystekniikkaan: DNA:n antenniverkko käyttää jo kokonaisuudessaan T2-tekniikkaa, ja myös Digitan verkko siirtyy siihen vaiheittain tulevina vuosina.

T2-tekniikan käyttöönotto merkitsee antennikodeille huomattavasti aiempaa laajempaa kanavatarjontaa, johon kuuluu myös kasvava määrä HDTV-kanavia.

T2-tekniikalla lähetettävien kanavien katselu edellyttää T2-virittimellä varustettua vastaanotinta - sellaisen tunnistaa Antenna Ready HD -merkinnästä. Ks. www.testatutlaitteet.fi

Antenniverkon tarjonta on laajentunut: Maksu-tv-palveluja antenniverkossa tarjonnut PlusTV siirtyi viime vuonna DNA:n omistukseen ja sai nimekseen DNA Welho.

DNA yhdisti PlusTV:n ja DNA Welhon antenniverkon kanavatarjonnan.

DNA Welhon kanavat vastaanotetaan kahdesta verkosta. Kanavapakettien täysimittainen hyödyntäminen edellyttää kahta antennia (UHF- sekä HD- eli VHF-antenni) ja Antenna Ready HD -vastaanotinta.

Osana antenniverkon muutoksia maksu-tv-kanavia siirtyy UHF-verkosta VHF-verkkoon. MTV Fakta ja MTV Sport 2 -kanavat siirtyivät syyskuun alussa DNA:n VHF-verkkoon.

Maanpäällisen UHF-verkon taajuuksia siirtyy uuteen käyttöön: Nopeat 4G-mobiiliverkot laajenevat ripeään tahtiin koko maassa. Tänä vuonna käynnistyi 4G-verkkojen rakentaminen 800 MHz:n taajuusalueella.

Suunnitelman mukaan vuonna 2017 langattoman laajakaistan käyttöön siirretään myös 700 MHz:n taajuusalue, joka on vielä tällä hetkellä televisiotoiminnalla.

Taajuuksien käyttötarkoituksen muutos saattaa aiheuttaa häiriöitä televisionkatselussa osalle antenni-tv-talouksista.

Lisätietoa 800 MHz taajuusalueen 4G-rakennustyön vaikutuksista ja häiriöiden poistosta: www.taajuustalkoot.fi

Viestintäviraston määräys kiinteistöjen sisäverkoista teleurakoinnista (65 M) astui voimaan 1.1.2014. Määräyksessä on huomioitu mm. edellä mainitut muutokset, ja se auttaa kiinteistöjä rakentamaan nykyajan vaatimukset täyttävän sisäverkon.

Kiinteistöjen onkin tärkeää huomioida määräys 65/2013, jotta kiinteistön antennijakelu voidaan toteuttaa häiriöttömänä ja laadukkaasti.

Määräyksen mukaan koko antennitelevision jakelutarjonnan vastaanottamiseksi tulee kiinteistöissä olla UHF- ja VHF-signaaleille omat antennit sekä tarvittaessa signaalien erilliseen käsittelyyn kykenevä vahvistin.

Yhteisantennikiinteistöissä on myös huolehdit-

tava siitä, että siirtovelvoitteen alaiset ohjelmistot ja palvelut ovat käyttäjien saatavilla - tämä koskee myös Yleisradion HD-kanavia niiden näkyvyysalueella.
(Lähde: LVM:n julkaisu 33/2013: Maanpäällisen televisiotoiminnan seuraava teknologiasiirtymä - Työryhmän väliraportti).

Kerralla kaikki kuntoon: Kun antenniurakoitsija on laitteineen ja varusteineen paikalla esimerkiksi 800 MHz:n antennipäivitykseen liittyen, samalla kannattaa katsoa, että antennivastaanotto päivitetään muiltakin osin, huomioiden myös Viestintäviraston määräys 65M.

Näin kiinteistössä voidaan häiriöttä seurata kummankin antenniverkon koko kanavatarjontaa. Taloyhtiöiden kannattaa olla ajoissa liikkeellä, jotta antenniverkon tulevien taajuusmuutoksien edellyttämät työt eivät jää asennusruuhkan jalkoihin.

Kahdella antennilla antenniverkon koko tarjonta
Neljä tv-kanavaa tarjonnut analoginen televisioverkko sammutettiin seitsemän vuotta sitten (31.8.2007).

Nyt antenniverkoissa on kahden verkon kapasiteetin ja teknisen kehityksen ansiosta tarjolla jo lähes 70 eri kanavaa, johon sisältyy myös useita teräväpiirto- eli HD-kanavia. Kaapeliverkossa DNA Welholta on saatavissa jo noin 170 tv-kanavaa.

DNA:n kautta taloyhtiöitä palvelee VHF Pro -urakoitsijaverkosto. VHF Pro -asentaja on DNA:n suosittelema, Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry:n jäsenyritys.

Yhteystiedot ja muuta tietoa taloyhtiöille osoitteessa www.dna.fi/antenniasennus-taloyhtioille

Jos kiinteistössä on jo ennestään olemassa VHF-taajuuksilla toimiva antenni, uutta ei välttämättä tarvita, sillä olemassa olevan antennin suuntaus saattaa riittää. Asia on helppo selvittää olemalla yhteydessä paikalliseen antenniurakoitsijaan.

Digitan kautta antenniasioihin saa apua
DigitaPRO Antenniasentajilta, jotka ovat Digitan hyväksymiä ammattilaisia. Yhteistietoja ja muuta tietoa löytyy osoitteesta www.digita.fi.sekä Digita Infosta.

Lisätietoja löydät täältä
www.hdtvopas.fi/
http://www.kodindigiopas.fi/
http://www.kaikkitelevisiosta.fi/

PRESS!

KIINTEISTÖPOSTIN UUTISKIRJE ILMESTYY VIIKOITTAIN.
SÄHKÖPOSTIISI MAKSUTTA JA HELPOSTI.

TILAA UUTISKIRJE NYT JA PYSYT KÄRRYLLÄ
TUOREISSA KIINTEISTÖALAN ASIOISSA.

PS. Uutiskirjeessä saat myös vinkkejä aikaisemmin julkaistuista Kiinteistöpostin artikkeleista, joissa on käsitelty jotakin ajankohtaista asiaa.

www.kiinteistoposti.fi/uutiskirje

Pukkila

Pohjoismaiden ainoa laatanvalmistaja.

Suomen Turussa, Pukkilan tehtaalla valmistetaan pohjoismaiden ainoat keraamiset laatat. Vuonna 2014 Pukkila juhlii 140-vuotista taivaltaan merkittävänä osana kotimaista rakentamisen ja sisustamisen historiaa.

Lumon kymmenen upeaa väriä loistavat koossa 10×30, 10×20 ja 20×40.

Saaristo-malliston sarjat liittyvät toisiinsa pehmeän värimaailmansa kautta.

Hienostunut Kartano-sarja sisältää neljä peruslaattaa ja kaksi muotolaattaa uudenlaisella satiinipintaisella lasitteella.

Tutustu koko valikoimaan www.pukkila.com

P30100MR
valkoinen himmeä 20×20

P30100KR
valkoinen kiiltävä 20×20

railo on Pukkila juhlavuoden kolmiulotteinen seinälaattauutuus, jonka voi yhdistää perinteiseen Pukkila Harmony-sarjaan. Himmeä- ja kiiltävälasitteinen Railo tuo tuulahduksen jäiseltä mereltä.

KUOPIO
OULU
TAMPERE
TURKU
VANTAA

Kattava jälleenmyyjäverkosto: pukkila.com

1874 2014 Pukkila 140 vuotta

Jaana Tång esittelee Kalle Heiskalle puutarhan kasveja, joita ovat mm. kultapiisku, kirjavalehtinen korallikanukka, pihlaja-angervo ja terttuselja.

Teksti ja kuvat: **Irene Murtomäki**

"OMAN KODIN ARVOSTUS NOUSI HUOMATTAVASTI"

Rakennushistoriallinen selvitys remonttien tueksi

Kissanmaan Rivitalojen puheenjohtaja Jaana Tång ja hallituksen jäsen Kalle Heiska selailevat hiljattain valmistunutta taloyhtiön rakennushistoriallista selvitystä. – On hienoa saada seikkaperäistä tietoa taloistamme ja niiden historiasta. Oman kodin arvostus nousi huomattavasti, Jaana Tång hymyilee.

Rakennushistoriallisen selvityksen teettämisen pontimena olikin asukkaiden kiinnostus omaa asuntoa ja sen ympäristöä kohtaan. Kissanmaan Selvaag-talot edustavat harvinaista 1950-luvun puutaloarkkitehtuuria. Ainutlaatuinen on myös vehreä ja väljä tontti.

Tamperelaiseen Kissanmaan Rivitaloihin kuuluu kahdeksan asuinrakennusta, joissa jokaisessa on neljä kaksikerroksista huoneistoa, kukin kooltaan noin 75 neliömetriä.

Ensimmäiset asukkaat muuttivat taloihin vuonna 1955, joten ensi vuonna vietetään 60-vuotisjuhlia. Asukkaita on nykyisin noin 80.

Kissanmaalainen korjaussuunnitelma

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Jaana Tång kertoo viime vuonna valmistuneen teknisen kuntoarvion herättäneen mielenkiinnon saada enemmän tietoa taloista ja niiden historiasta.

Samalla haluttiin saada taustaa taloyhtiön pitkän aikavälin korjaussuunnitelmalle, joka toteutunee lähivuosina.

– Tavoitteena on kissanmaalainen korjaussuunnitelma, Jaana Tång valottaa.

Rakennushistoriallinen selvitys antaa pohjaa toteuttaa tulevat remontit rakennusperinnettä kunnioittaen.

Kissanmaan rivitalojen pihapiirissä on vehreyttä ja väljyyttä. Talot on sijoitettu tontille niin, ettei ikkunoista ole suoraa näköyhteyttä toisiin taloihin ja asuntoihin.

Pihapiiri tarjoaa kodin myös linnuille. Alueella on 22 linnunpönttöä, ja pikkuvarpusille kelpaa pari- ja kerrospönttökin.

– Näin vältetään tilanteet, että huononnettaisiin vahingossa. Esimerkiksi koneellinen ilmanvaihto ei taloihin sovellu, vaan painovoimaista ilmanvaihtoa tulisi kehittää, Kalle Heiska toteaa.

Tämänhetkisistä remonttitarpeista Jaana Tång ja Kalle Heiska kertovat, että talojen maalauksesta on keskusteltu.

– Selvityksen ansiosta meillä on tiedot siitä, minkä tyyppisiä maaleja ja mitä värejä taloihin on aikoinaan suunniteltu. Tosin sitä ei pystytä selvittämään, onko niitä käytetty. Mutta jos niin halutaan, alkuperäiset suunnitelmat voidaan nyt toteuttaa.

Talojen vesikattojen uusiminen on työn alla. Muutamassa talossa varttikatteen tilalle on asennettu punainen tiilikatto, eli palattu vanhaan.

Taloyhtiössä odotetaan, mitä valmisteilla oleva Kissanmaan uusi asemakaava tuo tullessaan: onko siinä taloyhtiötä koskevia rakentamistapaohjeita ja suojelumääräyksiä. Jos näin on, saattaa taloyhtiölle aueta mahdollisuus saada korjauskohteisiin museotoimelta avustusta.

Rakennushistoriallisesta selvityksestä toivotaan olevan hyötyä myös asukkaille näiden suunnitellessa remonttia omassa asunnossaan. Kirjanen on huoneistokohtainen. Tarkoitus on, että sen kautta kulloinkin uusi asukas saa tiedon asuinympäristöstään ja tämän historiasta.

Taloissa on meneillään kattoremontti. Kahdessa talossa on jälleen tiilikate, kuten on ollut alkuperinkin talojen valmistuttua 59 vuotta sitten.

Arkistosta löytyi yllätyksiä

Rakennushistoriallisen selvityksen teettäminen nousi aikoinaan esille taloyhtiön hallituksessa, ja ajatus sai kannatusta myös yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen päätöstä ei kuitenkaan tarvittu, sillä selvityksen teettämisestä syntyneet kustannukset pystyttiin kattamaan pienimuotoisiin korjauksiin varatuista määrärahoista. Selvityksen tekijäksi löytyi muutaman yhteydenoton jälkeen arkkitehti Seija Hirvikallio.

Myös hallituksen jäsenet pääsivät tutustumaan matkan varrella entistä syvällisemmin taloyhtiön historiaan.

– Olimme Seija Hirvikallion apuna käyden läpi arkistoja ja kaivaen esille kaiken mahdollisen historiatiedon. Paitsi taloyhtiön omista arkistoista myös Tampereen kaupungin rakennusvirastosta saatiin asiakirjoja ja piirustuksia.

– Se oli mielenkiintoinen rupeama. Siinä selvisi moni yksityiskohta taloyhtiön 60-vuotisessa historiasta, pian 30 vuotta taloyhtiössä asunut Kalle Heiska kertoo.

– Löysimme alkuperäisiä suunnitelmia. Yksi yllätys oli 50-luvulla taloyhtiölle laadittu pihasuunnitelma, jossa on lueteltu kasvit latinankielisineen nimineen, Jaana Tång iloitsee.

Rakennushistorian jälkeen seuraavana työsarkana on taloyhtiön 60-vuotishistoriikki. Tekijäksi on lupautunut lapsuudessaan Kissanmaalla asunut Pirkanmaan maakuntamuseon tutkija Kirsi Kaivanto. Tarkoituksena on tehdä kuvateos. Asukashaastattelut sen kokoamiseksi ovat jo alkaneet.

Löytyykö samanlaisia Selvaag-taloja?

Kissanmaan rivitaloissa ollaan kovasti kiinnostuneita, löytyykö Suomesta vastaavanlaisia Selvaag-taloja. Kissanmaan talojen erityispiirre on sisäänvedetty aittamalli.

Selvaag-taloja rakennettiin Tampereen lisäksi Joensuuhun, Kuopioon, Vaasaan, Ouluun, Kokkolaan ja Pietarsaareen.

Asukkaat koolla ja yhteinen aihe: rakennushistoriallinen selvitys, mitä se meille kertoo.

Suomalainen iLOQ on maailman ainoa elektroninen lukitusjärjestelmä, joka kehittää tarvitsemansa sähköenergian avaimen työntöliikkeestä. Pääsyoikeuksien hallinta on nopeaa ja helppoa, kadonneet avaimet voidaan poistaa järjestelmästä käden käänteessä.

Tervetuloa FinnBuild-messuille, osastollemme 3e26.

www.iLOQ.com

iLOQ

Binja-remontilla™ satojen tuhansien säästöt taloyhtiöille!

ESIMERKKILASKELMA:

Taloyhtiön perinteinen ikkuna- ja oviremontti

220 000 €

Binja-remontti™ vain

11 000 €

Palkittu tuote!
InnoSuomi

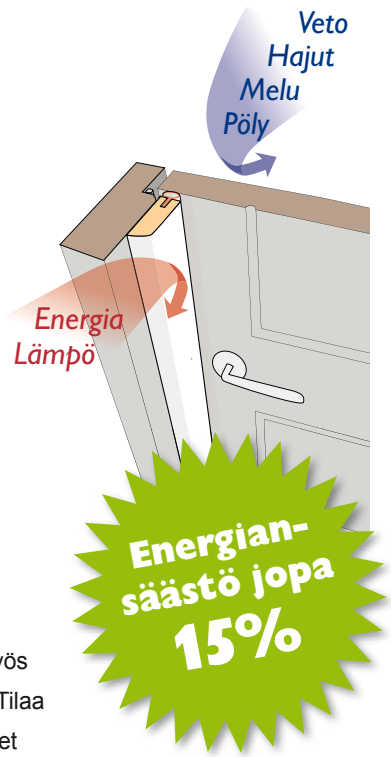
VTT:n testaama!
VTT-S-10235-10

Patentoitu ratkaisu

Ideasampo

Edullinen Binja-remontti™ poistaa vanhojen ikkunoiden ja ovien uusimistarpeen:

- Tiiveys paranee ja vetoisuus lakkaa
- Asumismukavuus paranee
- Lämmityskulut pienenevät
- Taloyhtiön arvo nousee



Nerokkaan Binja-remontin™ lisähyödyt:

- Nopea päätöksenteko taloyhtiössä
- Nopea asennus, ei haittaa asumista
- Voidaan asentaa ympäri vuoden
- Ei turhaa repimistä ja tuhlausta
- Ei kalliin lainarahan tarvetta

Uuden patentoidun Binja-ratkaisun ansiosta myös sisäänaukeavien ikkunoiden tiivistys onnistuu! Tilaa nyt edullinen ja vaivaton Binja-remontti™ avaimet käteen asennettuna.

”Pakolliseksi kaikkiin kiinteistöihin”

Erkki Vähäsöyrinki,
tekninen asiantuntija, Binja Oy

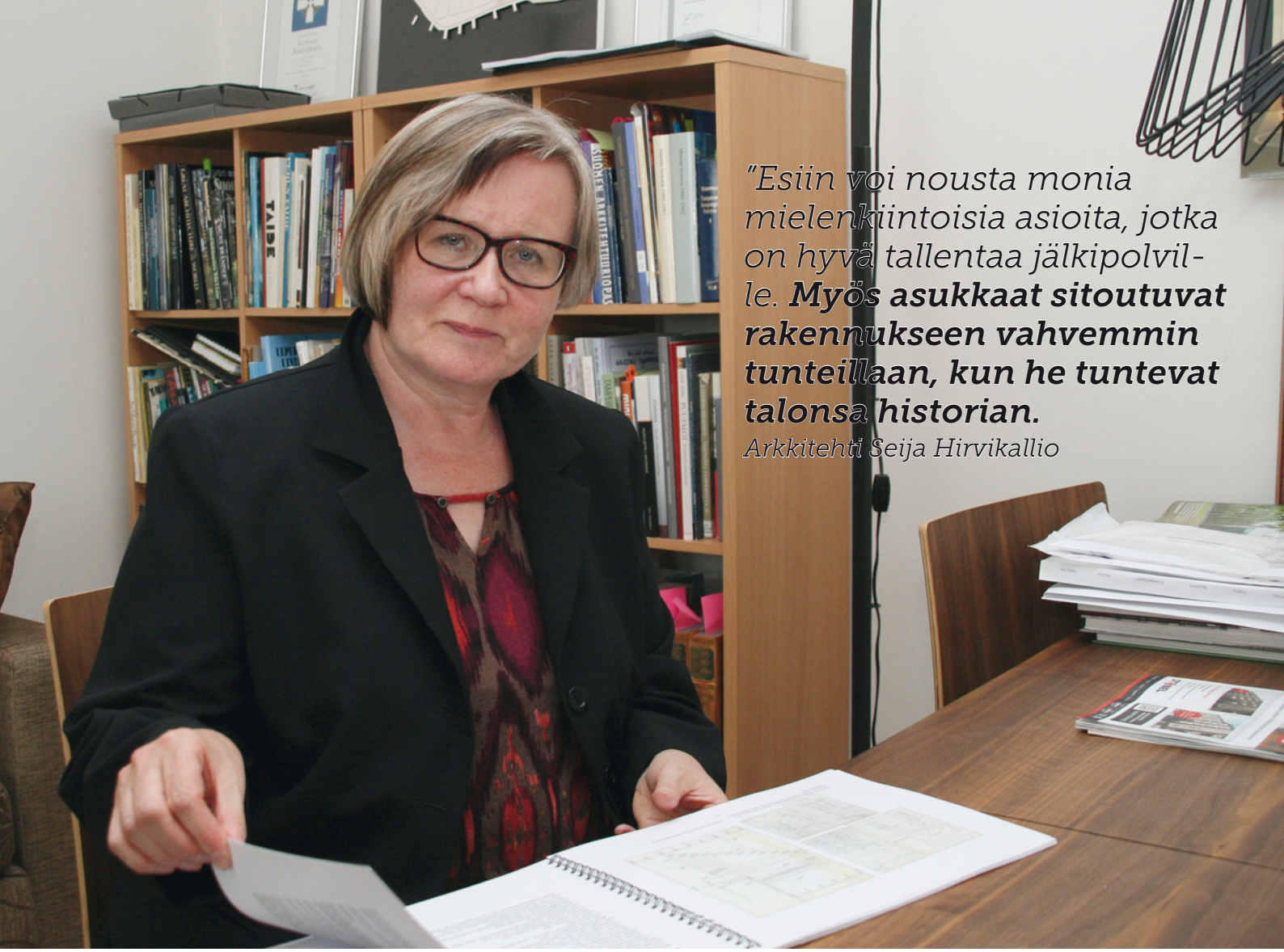
Olen toiminut lähes 40 vuotta VTT:llä rakennusten tutkimustehtävissä. En ole aiemmin törmännyt näin merkitykselliseen energiaratkaisuun, jolla hyvin pienillä kustannuksilla voidaan olennaisesti vähentää kiinteistön energiakuluja ja lisätä asumismukavuutta. Binja-remontti pitäisi määrätä pakolliseksi kaikkien kiinteistöjen ikkunoihin ja oviin. Myös uudehkoissa ikkunoissa on yllättäviä tiivistyspuutteita.

YLI 50.000 ONNISTUNUTTA
Paremman asumisen edelläkävijä
30v
OVI- JA IKKUNAREMONTTIA

Binja
www.binja.fi

Kysy lisää ja pyydä tarjous!

Puh. 0440 738 900 tai lähetä tarjouspyyntö Binjan nettisivuilta.



"Esiin voi nousta monia mielenkiintoisia asioita, jotka on hyvä tallentaa jälkipolville. ***Myös asukkaat sitoutuvat rakennukseen vahvemmin tunteillaan, kun he tuntevat talonsa historian.***
Arkkitehti Seija Hirvikallio

Teksti ja kuvat: **Irene Murtomäki**

REMONTEILLE KANNATTAA HANKKIA TÄLLAISTAKIN TAUSTAA

Historiaselvitys nostaa esille talon monia arvoja

Jos ei tunne historiaa, ei ymmärrä nykyisyyttä. Sanonnan voi ajatella pätevän myös taloihin, kun kuuntelee arkkitehti Seija Hirvikalliota. Hän on tehnyt lukuisia rakennushistoriallisia selvityksiä julkiselle puolelle, ja viime keväänä valmistui ensimmäinen taloyhtiölle. Tilaajana oli As Oy Kissanmaan Rivitalot, jota voi hyvällä syyllä kutsua edelläkävijäksi.

Taloyhtiöiden teettämät rakennushistoriallisen selvitykset ovat kaiken kaikkiaan vielä harvinaisia, toteaa arkkitehti Seija Hirvikallio.

Tilanne voi kuitenkin muuttua, kuten on käynyt julkisella puolella. Esimerkiksi kaupunkien ja kuntien tilaamien rakennushistoriallisen selvitysten määrä on kasvanut huimasti viimeisten vuosien aikana.

Arkkitehti Seija Hirvikallion mielestä rakennushistoriallinen selvitys olisi taloyhtiössä paikallaan, kun rakennuksella on edessään mittava peruskorjaus.

Ennen sen toteuttamista on hyvä inventoida nykytilanne.

– Historiaselvitys antaa selustatukea sille, miten taloa kannattaa remontoida, hän toteaa.

Hän muistuttaa, että selvityksen tekijä ei ratkaise teknisiä yksityiskohtia, mutta hän voi antaa yleisiä ohjeita suunnittelun tueksi.

Rakennushistoriallista selvitystä tarvitaan myös silloin, kun taloyhtiö hakee asemakaavamuutosta tai haluaa suojella kiinteistön.

Taloyhtiössä myös asukkaiden kiinnostus kotinsa historiaa kohtaan voi olla peruste selvityksen teettämiselle.

– Kun asukas tuntee kotitalonsa historiaa, sitoo se hänet tunteilla rakennukseen.

Minkä ikäisistä tai minkälaisista taloista selvitys kannattaisi teettää, tähän joukkoon Seija Hirvikallio poimisi vanhat kiinteistöt, joiden alkuperäisyysaste on suuri ja jotka edustavat oman aikakautensa taloja.

Näitä voisivat olla 1800-luvulla ja 1900-luvun alkupuolella rakennetut talot sekä 50- ja 60-lukujen hienoimmat helmet.

Rakennushistoriallinen selvitys nostaa esiin talon historiallisesti arvokkaat ja säilytettävät ominaispiirteet. Esimerkkinä Hirvikallio mainitsee ikkunat.

– Jos vanhassa talossa halutaan uusia ikkunat, olisi hyvä inventoida alkuperäiset ennen niiden purkamista. Tämä saattaa vaikuttaa taloyhtiön päätöksentekoon: kannattako ikkunat vaihtaa uusiin vai yritetäänkö korjata vanhat. Huomioitavaa on, että vanhojen ikkunoiden kunnostukseen voi anoa Museovirastolta avustusta. Mikäli tämä puoltaa hanketta, ikkunat voivat korjauksessa jäädä kaksilasisiksi. Mutta mikäli taloyhtiössä päädytään uusiin, pitää niiden täyttää tämän päivän energiamääräykset.

Arkkitehti Seija Hirvikallio neuvoo taloyhtiötä muutoinkin keräämään ennen isoa peruskorjausta tiedot, mitä muutetaan: dokumentoidaan tilanne ennen peruskorjausta valokuvaamalla esimerkiksi purettavat rakenteet ja muuttuvat julkisivujen värisävyt. Näin jälkipolville säilyy tieto, mikä katoaa remontissa.

– Taloyhtiön kiinnostuessa rakennushistoriallisen selvityksen teettämisestä kannattaa ottaa yhteyttä oman alueen maakuntamuseoon. Tietoa malleista ja tekijöistä voi saada esimerkiksi rakennustutkijoilta.

Kissanmaan Selvaag-talot arkkitehtuurin historiaa

Kissanmaan puurivitalot edustavat arkkitehti Seija Hirvikallion mukaan harvinaista 1950-luvun puutaloarkkitehtuuria. Selvaag-talot kehitti norjalainen insinööri ja rakennusurakoitsija, jonka mukaan talot on nimetty. Hänen johtoajatuksenaan oli valmistaa taloja halvalla ja nopeasti vastauksena sotien jälkeiseen asuntopulaan.

Kissanmaan Rivitalot tilasi arkkitehti Toivo Jäntin suunnittelemat talot aikoinaan Puutalot Oy:ltä. Ne rakennettiin osin puuelementeistä pintaverhoilun tapahtuessa työmaalla. Elementtirakentaminen oli tuolloin nuorta Suomessa.

Kissanmaan talojen dokumentointi oli Hirvikallion mukaan kaiken kaikkiaan paikallaan juuri nyt.

– Kissanmaan rivitalot ovat ainutlaatuisia. Niitä ei ole pilattu remonteilla, vaan rakennukset ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan. Korjaushaasteita on tiedossa, sillä talojen verhoilu ja ikkunapuitteet kaipaavat pian kunnostusta.

Kissanmaan rivitalot kertovat osaltaan sen, että energiatehokkuusvaatimukset olivat 60 vuotta sitten toista luokkaa kuin tänä päivänä.

– Yläpohjissa ja seinissä vain 10 senttiä lämmöneritystä, kun nykyisin sitä pitää yläpohjassa olla 45 senttiä. Tosin asukkaat ovat pääasiassa tyytyväisiä sisälämpötilaan. Jos tällaisia asioita halutaan kuitenkin korjata, se ei ole helppoa muuttamatta talojen ulkoista arkkitehtuuria.

Pohjaratkaisuiltaan huoneistot ovat pysyneet liki muuttumattomina. Alakerrassa sijaitsevat keittiö ja olohuone. Yläkerrassa ovat makuuhuoneet, vaatehuone ja kylpyhuone. Joissakin huoneistoissa yläkerran vaatehuone on myöhemmin muutettu saunaksi.

Selvitystä tehdessään Hirvikallio pääsi tutustumaan myös huoneistoon, joka on lähestulkoon alkuperäisessä asussaan muun muassa rimalevykalusteineen. Huoneistoissa on ollut lautalattiat, joita joissakin remonteissa on otettu takaisin esille. Seinissä on ollut alun perin pinkopahvit ja tapetit.

Kun huoneistojen alkuperäinen asu on tiedossa, voivat omistajat halutessaan hyödyntää tätä kotinsa remontissa.

Hyvä arkisto auttaa – mutta ei välttämätön

Rakennushistoriallisen selvityksen tekemistä joudutti Kissanmaalla hyvä taloyhtiön oma arkisto.

– Taloyhtiön saunarakennuksessa olevassa arkistossa on paljon kansioita, pöytäkirjoja ja piirustuksia 50-luvulta lähtien. Lisäksi löytyi valokuvia sisätiloista, muun muassa taiteilija Kimmo Kaivannon ottamia kuvia. Hän asui Kissanmaalla perheensä kanssa 50-luvulta 60-luvun alkupuolelle saakka. Kuten Kissanmaan tapaus osoittaa, talojen historia voi pitää sisällään mielenkiintoisia henkilöhistoriallisia arvoja.

Rakennushistoriallisen selvityksen voi teettää, vaikka taloyhtiöllä ei olisi omaa arkistoa.

– Rakennusvalvontaviraston arkistossa on rakennusten piirustuksia ja mahdollisesti muita suunnitelmia mikrokortille talletettuina. Lisäksi isännöitsijätoimistosta löytyy taloyhtiön historiasta kertovia papereita. Tosin isännöitsijän vaihduttua vuosien mittaan eteen voi tulla tilanne, että arkisto on kadonnut matkan varrella. Siksi olisi hyvä muistaa muuttaa myös taloyhtiön arkistot, kun vaihdoksia tapahtuu.

– Vanhoja valokuvia kannattaa kysellä asukkailta. Esimerkiksi Tampereella Tampere-seuran tai Vapriikin valokuva-arkistojen aineisto on tärkeä lähde. Niin ikään vanhojen asukkaiden haastattelut ovat tärkeitä.

Aarteitakin voi löytyä

Selvitystä tehtäessä saattaa arkistosta löytyä aarteita, kuten kävi Kissanmaalla.

– Tällaiseksi voidaan laskea julkisivujen alkuperäinen värisuunnitelma värikoodeineen. Eri värisiksi maalattujen talojen sävyt olivat kauniin puhtaat. Alkuperäisiä sävyjä voisi hyvin käyttää tulevassa ulkomaalauksessa.

– Talothan on aikoinaan maalattu pellavaöljymaaleilla, ja 70-luvulla on vedetty ensimmäiset lateksit pintaan. Rakennukset on maalattu vajaan kymmenen vuoden välein, eikä julkisivupinnat enää kestä uutta maalia poistamatta aiempia maalikerrostumia. Taloyhtiössä on ollut jossain vaiheessa puhetta vuorauksen uusimisesta, mutta alkuperäinen materiaali on aina arvokkaampi, arkkitehti muistuttaa.

Lisäksi arkistosta kaivettiin esille upea istutussuunnitelma. Siinä voisi olla ammennettavaa avaran piha-alueen pensas- ja kukkaistutuksia uudistettaessa.

Rakennushistoriallisen selvityksen tekeminen taloyhtiölle oli arkkitehti Seija Hirvikallion mielestä innostava työ. Mielenkiintoiseksi sen teki keskustelut ihmisten kanssa ja heidän aito kiinnostuksensa omaa kotiaan ja asuinympäristöään kohtaan.

Kuntokartoitus

Kuntokartoituksessa pyritään silmämääräisesti tutkimaan talon rakennetekninen ja teknisten järjestelmien kunto ja vaurioriskit.

Kuntotutkimus

Kuntotutkimus on kuntoarvion jatkotutkimus, jossa tutkitaan perusteellisesti mittaamalla ja rakenteita avaamalla talon rakenne- ja lvis-järjestelmien kunto- ja korjaustarpeet sekä annetaan ohjeet soveltuvasta korjausmenetelmästä.

Rakennushistoriallinen selvitys

Rakennushistoriallinen selvitys tutkii talon koko historian ja peruskorjaukset rakentamisesta nykypäivään ja nostaa esiin talon rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat asiat, jotka on hyvä muistaa rakennuksen peruskorjausta suunniteltaessa.

Maakuntamuseo edellyttää selvityksen laatimista, kun historiallisesti arvokas rakennus peruskorjataan, laajennetaan tai tontin asemakaavaa muutetaan.

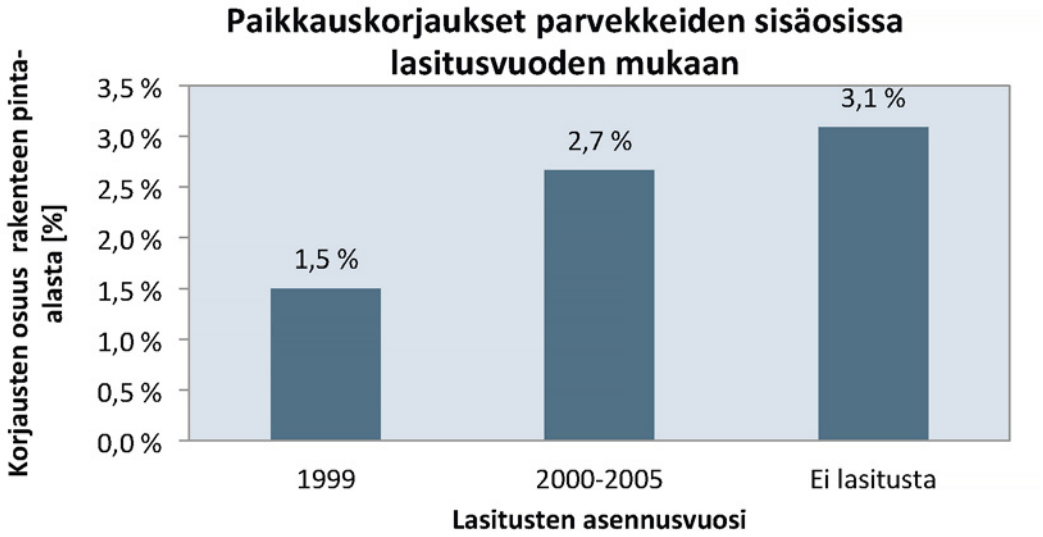
Tutkittava kohde on 1977 rakennettu Mikkelissä sijaitseva kolmikerroksinen betonielementtikerrostalo, jossa on 18 parveketta lounaaseen suuntautuvalla parvekejulkisivulla. Parvekkeet oli aikaisemmin kunnostettu vuonna 1995 ja nykyinen korjaus toteutettiin kesällä 2013 . Kuva: Lauri Parkkinen, VVO

Parvekelasitus vähentää parvekkeen korjaustarvetta

Parvekelasitusinvestoinnin yhtenä perusteena on usein tieto parvekelasien rakenteita suojaavasta vaikutuksesta. Tämä näkyy käytännössä peruskorjausvälin harvenemisena ja remontoinnin yhteydessä vähäisempänä paikkauskorjausten tarpeena. Käytännön tutkimustietoa parvekelasien vaikutuksesta remontin yhteydessä tehtäviin korjauksiin on kuitenkin saatavilla niukasti.

Tampereen teknillisessä yliopistossa toteutetussa kandidaatintyössä tutkittiin Mikkelissä sijaitsevassa VVO-yhtymä Oyj:n kerrostalossa parvekelasituksilla saavutettuja hyötyjä korjaustarpeen vähenemisen kautta.

Parvekelasien tuoma hyöty näkyy tutkimuksen tuloksissa. 14 vuotta lasitettuina olleiden parvekkeiden korjausala suhteessa rakenteiden pinta-alaan oli keskimäärin 1,6 prosenttiyksikköä lasittamattomana olleita alhaisempi.



Kuva 1. Parvekekorjausmäärät eri aikakausina lasitetuilla parvekkeilla vuonna 2013 toteutetuissa laastipaikkauskorjauksissa.

Tulokset ovat linjassaan TTY:n Rakennustekniikan laitoksen aiemman tutkimustiedon kanssa. Kaikki kohteen parvekkeet oli Lumon Oy:n lasittamia.

Parvekkeiden sisäpuolisten rakenteiden korjaustarve vähenee

Tutkimuskohteessa oli selkeästi nähtävissä parvekelasituksilla saavutettuja hyötyjä korjaustarpeen vähenemisen kautta.

Vuonna 1995 tehtyjen pinnoitekorjausten jälkeen 18 vuotta lasittamattomana olleiden parvekkeiden korjausala suhteessa rakenteiden pinta-alaan lasituksen sisäpuolisissa rakenteissa oli keskimäärin 3,1 prosenttia.

Vuonna 1999 lasitetuissa parvekkeissa suhteellinen korjausala vuonna 2013 oli keskimäärin 1,5 prosenttia, eli 1,6 prosenttiyksikköä lasittamattomia alhaisempi (kts. kuva 1).

Mielenkiintoisena seikkana havaittiin, että vuosina 2000-2005 lasitettujen parvekkeiden suhteellisten korjausalojen keskiarvo oli 2,7 prosenttia, eli ainoastaan 0,4 prosenttiyksikköä lasittamattomina olleita parvekkeita alhaisempi.

Tämän perusteella vaikuttaa siltä, että parvekelasitukset olisi syytä asentaa parvekkeille mahdollisimman nopeasti korjaustoimenpiteiden jälkeen, jotta lasituksilla ei pelkästään pysäytetä syntyneitä vaurioita, vaan ehkäistään niiden syntymistä.

Lasituksiin sijoitetuista euroista saa osan takaisin

Vähäisempi korjaustarve näkyy myös säästöinä korjaushankkeessa. Tutkimuskohteessa vuonna 1999 lasitettujen parvekkeiden betonikorjauskustannuksissa saavutettiin keskimäärin 194 euron säästö lasittamattomina olleisiin parvekkeisiin nähden, mikä on noin 16 prosenttia uuden lasituksen hankintahinnasta.

Betonikorjausmäärän vähenemisen kautta saavutettava säästö kohdistuu kustannuserään, joka on vain pieni osa korjaushanketta.

Tutkimuskohteen isännöitsijä Lauri Parkkisen (VVO-yhtymä Oyj) mukaan kohde oli tavanomaista vähemmän vaurioitunut ja oli kyseenalaista, kannattaako parvekkeille ylipäänsä toteuttaa näin laajamittaista korjaushanketta.

Tutkimuskohteen korjaushankkeessa betonikorjaukset muodostivat ainoastaan 3,6 prosenttia koko hankkeen kustannuksista, kun uusien parvekelasien osuus oli 18,6 prosenttia.

On ilmeistä, että korkeamman rasitustason kohteissa betonikorjausmäärän vähenemisen kautta saavutetaan suurempia säästöjä.

Lisäksi havaitaan, että itse korjaamisen tarpeen pienenemistä merkittävämpi vaikutus parvekelaseilla on remonttien siirtämisellä, joka TTY:n Rakennustekniikan laitoksen tutkimusten (Tutkimusraportti 123, 1998) mukaan on keskimäärin 5-10 vuotta, ja keskimäärin noin 6 prosenttia energiansäästövaikutuksella (Hilliaho, diplomityö, 2010).

ÄLÄ MENE PUIHIN

– kierrätä paperit.

Suomen Keräystuote hoitaa paperin kierrätyksen

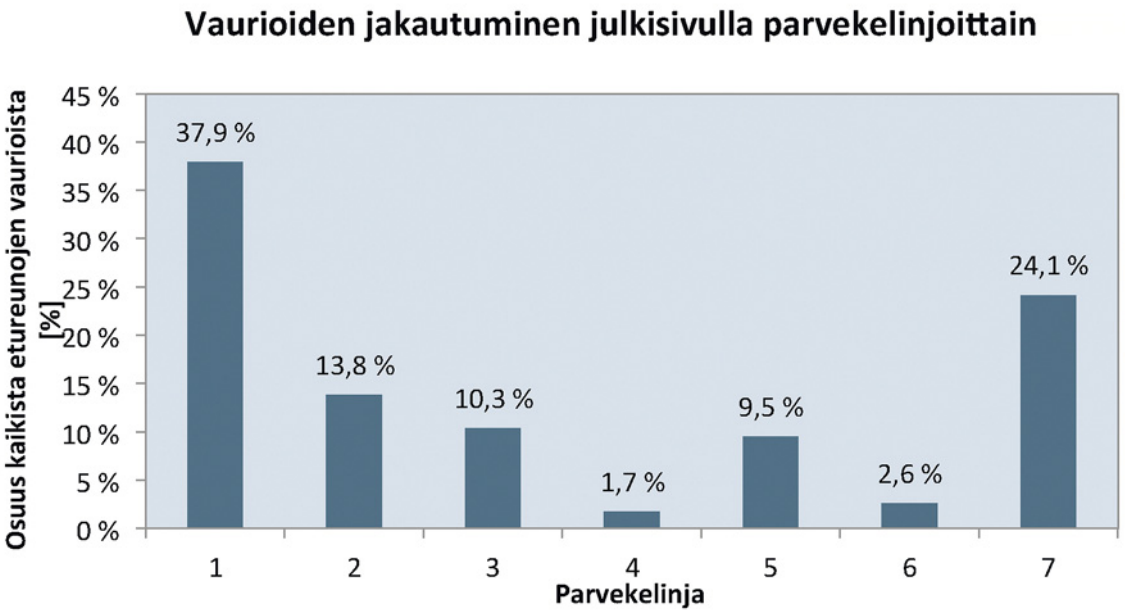
Toimitamme kiinteistöihin ja aluekeräyspisteisiin parhaat keräysastiat. Keräysastioiden tyhjennyksestä huolehtivat valtakunnalliset yhteistyökumppanimme ja paikalliset ympäristönhuoltoyritykset.

Kierrätämme paperin tehokkaasti Suomen paperiteollisuudelle uuden paperin raaka-aineeksi.

Ota yhteyttä. Anna keräyspaperille monta elämää.

www.suomenkeraystuote.fi

Suomen Keräystuote Oy



Kuva 2. Parvekkeen seinäsijainnin vaikutus vaurioitumiseen tarkasteltuna parvekkeiden säälle alttiiden pieliseinien etureunoista. Linjat 1 ja 7 sijaitsevat julkisivun reunalla, ja linja 4 julkisivun keskellä vaakasuunnassa.

Parvekkeen sijainti vaikuttaa rasitustasoon

Parvekelasituksen lisäksi myös parvekkeen seinäsijainnilla on merkittävä vaikutus parvekkeen rakenteisiin kohdistuvan säärasituksen voimakkuuteen.

Tutkimuskohteen lounaaseen suuntautuvan julkisivun reuna-alueiden säärasitus on ollut huomattavasti keskialueita voimakkaampaa.

Kun tutkimuksessa tarkasteltiin parvekkeen vaakasijainnin vaikutusta säärasituksen suuruuteen, havaittiin, että 62 prosenttia pieliseinien etureunojen vaurioista sijaitsi reunimmaisissa pielielementtilinjoissa. Noin kuuden metrin etäisyydellä rakennuksen päädyistä sijaitsevien pielielementtilinjojen etureunojen vaurioiden osuus oli enää 16,4 prosenttia.

Julkisivun reunalla on siis kapea alue, joka joutuu muuta julkisivua huomattavasti voimakkaamman rasituksen kohteeksi. Vastaavanlainen havainto tehtiin myös pystysuuntaa tarkasteltaessa.

Näin tutkimus tehtiin

Tässä tutkimuksessa hyödynnettiin kesän 2013 korjaushankkeen yhteydessä kerättyjä parvekekohtaisia tietoja korjausmääristä sekä Lumon Oy:ltä saatuja tietoja parvekkeiden lasitusajankohdista ja lasituskustannuksista.

Parvekkeiden sisäpuoliset korjausmäärät jaettiin parvekkeiden sisäpuolisten rakenteiden pinta-alalla, jolloin parvekkeita päästiin vertaamaan keskenään.

Koska parvekelasitus on vain yksi monista parvekerakenteiden vaurioitumisen suuruuteen vaikuttavista tekijöistä, pyrittiin muiden tekijöiden vaikutusta vähentämään jakamalla parvekkeet lasitusvuoden mukaan kolmeen ryhmään ja käyttämällä tarkasteluissa kunkin ryhmän keskiarvoja.

Tutkimuksessa laskettiin myös kunkin ryhmän parvekkeiden keskimääräiset betonikorjauskustannukset, mistä saatiin tietoa parvekelaseilla betonikorjausmäärän vähenemisen kautta saavutettavasta säästöstä.

Säärasituksen voimakkuutta julkisivun eri osissa tarkasteltiin pielielementtien etureunojen vaurioomäärien perusteella. Pielielementtien etureunat jäävät lasituksen ulkopuolelle, jolloin eri aikoihin suoritetut lasitukset eivät ole vaikuttaneet pielielementtien etureunojen vaurioitumiseen.

Tutkimuskohteen pielielementtien etureunoja ei ollut pellitetty korjausten yhteydessä.

Tarkastelussa laskettiin kunkin pielielementtilinjan ja kunkin kerroksen pielielementtien vaurioiden osuudet kaikista etureunojen vaurioista, jolloin saatiin käsitys säärasituksen voimakkuudesta julkisivun eri osissa.

Kirjoittajat:
Niko Syri, Arto Köliö, Kimmo Hilliaho
Tampereen Teknillinen yliopisto

Parvekkeista oli ennen korjausta Lumon Oy lasittanut vuosien 1999-2005 välisenä aikana 16 parveketta ja kaksi parveketta oli ilman laseja.
Kuva: Lauri Parkkinen, VVO

VERTO

Huoneistokohtainen vedenmittausjärjestelmä

VERTO ON VIISAAN TALOYHTIÖN VALINTA

VERTO ON NYKYAIKAINEN VESIMITTARI, JONKA AVULLA SINÄ JA TALOYHTIÖSI VOITTE SÄÄSTÄÄ VETTÄ, VAIVAA JA RAHAA.

Etäluettava Verto on aina ajan tasalla, eikä vesimittarien lukemisesta tarvitse huolehtia, sillä kaikki hoituu automaattisesti.

Liity siis yli 100 000 tyytyväisen Vertokodin kasvavaan joukkoon ja valitse taloyhtiöösi huoleton ja luotettava Verto.

VEDENMITTAUS ON ISÄNNÖITSIJÄLLE HELPPOA, KUN ON VERTOLIVE!

Verto on ainoa vedenmittausjärjestelmä, joka tarjoaa päivittäin etäluettavat mittarit ja kätevän käyttöliittymän, josta isännöitsijä saa ajan tasalla olevat tiedot aina silloin kuin tarvitsee.

Kaikki tiedot, aina ajan tasalla, automaattisesti.

Niin helppoa se on, kun on VertoLive.

5 Takuu: 5 vuotta

Suomessa suunniteltu ja valmistettu

VERCON

WWW.VERCON.FI

TALOYHTIÖIDEN HOITOKUSTANNUKSET NOUSSEET ROIMASTI VIIDEN VUODEN TAKAISESTA

Hoitokustannuksiin menee 33 prosenttia enemmän

Asuinkerrostalossa asuvan maksamista hoitokuluista menee runsaat puolet kiinteistöveroihin, kaukolämpö-, vesi- ja jätevesi- sekä sähkö- ja jätehuoltomaksuihin. Eniten hoitokuluissa ovat nousseet kiinteistöverot ja vesimaksut.

Taloyhtiöiden kustannukset ovat kokonaisuudessaankin kasvaneet 3,4 prosentin vuosivauhdilla. Ns. indeksitaloon verrattuna maksut ovat nousseet vuodesta 2009 peräti 33 prosenttia.

Yli 30 000 asukkaan kaupunkien vertailussa kuntakohtaiset verot ja maksut taloyhtiöille ovat korkeimmat Lappeenrannassa. Indeksitalossa tarkasteltuna 2,86 euroa huoneistoneliötä kohden kuukaudessa. Se on runsaat 82 000 euroa vuodessa indeksitalon 2 400 neliön huoneistoalalla.

Lappeenrannassa verot ja maksut nousivat yhteensä 13 prosenttia edellisvuodesta. Eniten nousi vakituisen asuinrakennuksen kiinteistövero, miltei 70 prosenttia. Tontin kiinteistöverokin nousi kahdeksan prosenttia, ja kaukolämpö ja vesi noin 10 prosenttia.

Seuraavaksi eniten veroja ja maksuja maksetaan Hämeenlinnassa, Järvenpäässä, Nokialla, Rovaniemellä ja Jyväskylässä, joissa indeksitalo-yhtiöiden vuotuiset maksut ovat keskimäärin 2 000 – 3 000 euroa Lappeenrantaa pienemmät.

Edullisinta keskusta-asuminen on Kokkolassa, missä indeksitalon kiinteistöverot ja maksut ovat noin 60 000 euroa vuodessa; toisin sanoen 79 senttiä neliöltä kuukaudessa vähemmän kuin kärkikaupunki Lappeenrannassa.

Seuraavaksi edullisimmat suuret kaupungit ovat Oulu ja Rauma. Vertailuun tänä vuonna tullut Raahe on koko joukon toiseksi edullisin.

Toinen uusi vertailukunta, 29 000 asukkaan Vihti, nousi kaikkien vertailukuntien kalleimmaksi. Indeksitalo-kustannusten summa on siellä 3,18 euroa neliöltä kuukaudessa. Tämä on neljänneksen keskimääräistä enemmän.

Monissa öljylämmitteisissä rivitaloissa on mietitty usein siirtymistä öljystä kaukolämpöön. Kaikilla paikkakunnilla se ei välttämättä onnistu. Tässä kohteessa piippu siirtyi 2000-luvun alkupuolella unholaan, kun yhtiö liittyi kaukolämpöverkkoon.

Kiinteistövero puree yhä tiukemmin

Kokonaisuutena ottaen kiinteistöverotus kiristyi indeksitalossa keskimäärin 10 prosenttia.

Suurimmat indeksitalon kiinteistöverojen korotukset tapahtuivat tälle vuodelle Lappeenrannassa, jossa korotus oli yhteensä 36 prosenttia (rakennuksen kohdalla peräti 70 %).

Myös Salossa, Järvenpäässä ja Valkeakoskella korotukset olivat runsaan neljänneksen luokkaa. Keveimmillääkin korotukset olivat kaupunkikohtaisesti runsaat viisi prosenttia.

Tontista perittävä kiinteistövero vaihtelee kuuden tarkastellun muuttujan osalta eniten. Kun Helsingin Töölön indeksitalossa menee vastikkeesta 51 senttiä neliöltä kuukaudessa tontin kiinteistöveroon, monessa pienemmässä kaupungissa riittää keskustatontista alle 10 senttiä neliötä kohden.

Erot johtuvat enemmän tontin verotusarvojen eroista kuin itse tontin veroprosenteista.

Rakennuksen kiinteistövero vaihtelee vähemmän, sillä verotusarvo on samanlaisilla kiinteistöillä kaikkialla sama. Maksettavaksi tulevan veron ero aiheutuukin puhtaasti asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttien eroista.

Ankarin asuinrakennusten verottaja on tässä vertailuryhmässä Kokkola (29 snt/m2/kk). Myös monet Kaakkois- ja Itä-Suomen kaupungit sekä Salo verottavat indeksitaloa miltei yhtä paljon (27 snt/m2/kk).

Kaukolämpöön 1,21 euroa neliöltä kuukaudessa

Kaukolämmön perus- ja energiamaksuihin menee yli 30 000 asukkaan kaupunkien indeksitalossa keskimäärin 1,21 euroa neliöltä kuukaudessa, toisin sanoen miltei puolet kuntakohtaisista indeksitalo-kustannuksista.

Kalleinta lämmittäminen on vertailukaupungeista Nokialla (1,58 euroa), Imatralla (1,49) ja Hämeenlinnassa (1,42).

Edullisinta kaukolämpö on edelleen Kokkolassa (0,81 euroa), Oulussa (0,93 euroa) ja Vaasassa (0,94 euroa).

Kaikkein korkein kaukolämmön vertailuhinta on Vihdissä (1,82).

Kaupunkikohtaiset kehityserot ovat kuluvana vuonna olleet isoja: 28 kunnassa kaukolämmön kokonaishinta pysyi ennallaan tai hieman laski. Yhdeksässätoista kunnassa hinnat nousivat.

Parvekelasitus pienentää energiankulutusta sekä suojaa parvekerakenteita rapautumiselta. Hyvin hoidettu rakennus säilyttää arvonsa ja pitää asukkaat tyytyväisinä.

HUOLLETTU TURVALLINEN

Parvekelasien huolto on nyt ajankohtaista!

Huollata koko talon Lumon lasitukset kerralla. Soita 040 176 0604 tai lähetä sähköpostia huolto@lumon.fi

LUMON®

020 7403 200
info@lumon.fi
www.lumon.fi

(Puhelun hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuhelin) tai + 17 snt/min (matkapuhelin).

Veteen ja jäteveteen keskimäärin 61 senttiä neliöltä kuukaudessa

Veteen ja jäteveteen menee keskimäärin suurimmissa kaupungeissa 61 senttiä neliöltä kuukaudessa. Tämä on viitisen prosenttia vuoden takaista enemmän.

Edullisimmat vesimaksut ovat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla, jossa lukema on 49 senttiä neliöltä kuukaudessa. Myös Tampere ja Porvoo ovat edelleen alle 50 sentissä. Koko tarkastelujoukon halvin vesi on Raahessa, 44 senttiä neliöltä kuukaudessa.

Kalleinta vesi on Jyväskylässä 79 senttiä, jossa raaka- ja jäteveden hinta oli 27 prosenttia kaikkien vertailussa mukana olevien kuntien keskiarvoa korkeampi. Myös Rovaniemen, Uudenkaupungin ja Ylöjärven vesikustannus on selvästi yli 70 senttiä neliöltä kuukaudessa.

Kiinteistösähkön keskihinta pysyi edellisvuoden tasolla. Indeksitalon sähkölaskuun menee keskimäärin 18 senttiä neliöltä kuukaudessa. Vaihteluväli on kuntakohtaisesti 15 – 21 senttiä.

Jätehuoltoon 11 sentistä yli 25 senttiin neliöltä kuukaudessa

Jätehuollon kustannustaso on indeksitalo-määrityksin tänä vuonna keskimäärin noin prosentin edellisvuotta kalliimpaa.

Jätehuollossa kaupunkien väliset kustannuserot ovat varsin suuria. Lahdessa ja Pirkanmaan kaupungeissa jätehuoltoon menee 11 – 13 senttiä asuinneliöltä kuukaudessa, mutta kalleimmat kaupungit ovat yli 25 sentin lukemissa.

Kokonaiskustannuksiin vaikuttaa laskennassa mukana olevat ns. ekomaksut tai hyötykäyttömaksut, joita on käytössä noin 20 vertailussa mukana olevassa kaupungissa.

) Indeksitalo-vertailu:

Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 syksyisin vakiomuotoisen ns. indeksitalon veroja ja kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja.

Indeksitalo on 30-vuotias 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa.

Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit. Indeksitalo 2014 -tietoaineistossa on mukana kaikkiaan 50 kaupunkia ja kuntaa.

Yli 30000 asukkaan vertailukaupunkeja on 37 kappaletta. Tiedot ovat syyskuulta 2014.

OVIREMONTIN AIKA!

Autotallinovet taloyhtiöille

LUOTETTAVA TOIMIJA

129 AUTOTALLINOVEA, ESPOO
"Aikataulu piti hyvin. Tarkalleen sovitun mukainen toimitus."

Isännöitsijä Kai Saloranta
Olarin Autotallit Oy

6 AUTOTALLINOVEA, OULU
"Kaikki meni hienosti ja asukkaat ovat tyytyväisiä."

Isännöitsijä Jarmo Viirretjärvi
Kiinteistötahkola, Oulu

Turner Ovipalvelu

Valitse kokenut ammattilainen:
0207 330 330 • turner.fi

Kiinteistöalan koulutuksen kysyntä runsasta pääkaupunkiseudulla

Kiinteistöalan kouluttajalle ja tutkintovastaavalle Markku Karhuselle tuli tänä syksynä täyteen peräti tuhat vastaanotettua kiinteistöhoitoalan kokotutkintoa. Oma ura aikuiskoulutusta tarjoavassa Amiedussa alkoi vuonna 2000.

Kysyntä kiinteistöalan koulutuksiin kasvaa etenkin pääkaupunkiseudulla. Varsinkin oppisopimuskoulutus on hyvin suosittua.

– Meillä on käynnissä viisi oppisopimuskoulutusohjelmaa, perustutkintokoulutusta sekä kolmesta neljään ammattitutkintoa pelkästään kiinteistönhoitajille. Oppisopimuskoulutus on hyvä menetelmä sekä yrityksille että opiskelijoille. Lisäksi meillä alkaa vuosittain kolme työvoimapoliittista kiinteistönhoitajan koulutusta, joissa suoritetaan osatutkintoja. Tarkoitus niissä on työllistyminen työharjoittelun kautta ja sen avulla oppisopimuksen kautta tutkinnon suorittaminen loppuun, Markku Karhunen kertoo.

Kiinteistönhoitoalalle tultiin ennen ilman ammattiosaamista ja työt opittiin tekemään kantapään kautta.

– Vaatimukset ovat koventuneet ja ala on teknistynyt. Yritykset arvostavat tutkintoja ja niiden avulla pääsee paremmin töihin. Yritykset hakevat lisäksi monipuolisia osaajia.

Opiskelijoita tulee kaikenkokoisista kiinteistöpalveluyrityksistä. Moni aikuisopiskelija on myös ammatinvaihtaja esimerkiksi sähkö- tai putkialoilta tai laajentaa osaamistaan monipalveluihin.

– Pienellä ja isolla yrityksellä on samat tarpeet: ne haluavat monipuolisesti osaavia ja todistetusti päteviä työntekijöitä. Sähköiset huoltokirjat ovat tulleet, tekniikka kehittyy kovaa vauhtia, joten alalla täytyy pysyä ajan hermolla. Osaamisen kehittämistä tarvitaan jatkuvasti tutkinnon jälkeenkin.

Lämmitys-, vesi- ja viemäritekniikka kiinnostavat

Amiedussa voi suorittaa muun muassa Kiinteistöpalvelujen perus-, ammatti- ja erikoisammattitutkinnon. Lisäksi koulutuslaitos järjestää monenlaisia lyhyt- ja täydennyskoulutuksia, joiden tarve on Markku Karhusen mukaan lisääntynyt.

– Suosituimpia ja tärkeimpiä näistä ovat esimerkiksi LVI- ja energiakoulutukset, koska niihin liittyvät asiat kehittyvät kiinteistöissä juuri nyt voimakkaasti.

Markku Karhunen on vuosien aikana seurannut kiinteistöhoitoalan kehitystä läheltä. Koulutusosaamisen lisäksi Markun ydinosaamista on LVV-tekniikka. Hän näyttää tilastoja, jotka kertovat, kuinka alan koulutustarjonta on vuosien mittaan lisääntynyt, ja sitä kautta myös tutkintosuoritusten määrät ovat vuosittain kasvaneet.

Markku Karhusen mukaan tuhannan tutkinnon vastaanottaminen ei olisi mahdollista ilman hyvää tiimiä.

– Tutkintoja ja opetusta on jatkuvasti kehitetty ja perusteita täsmennetty. Myös näyttöjä ja tutkintosuorituksia on kehitetty matkan varrella. Nykyään tehtävät ovat enemmän työelämän tarvetta vastaavia ja aiempaa työelämälähtöisempiä.

Kehittämistarpeisiin on vastattu myös Amiedussa niin, että siellä on kiinteistö- ja rakennusalan opiskelijoiden käytössä modernit ja tarkoituksenmukaiset oppimisympäristöt.

- Tilat on suunniteltu tarpeiden mukaan, ja omat opetustilat tulevat niin IV- ja putkiasentajille kuin kiinteistöhoitajillekin.

– Aloitellessani Amiedussa tein itse melkein kaiken tutkintoihin liittyvän. Tilasin tehtävät, tein arvioinnit, aikataulut ja yhteenvedot tutkintotoimikunnalle. Nyt meillä on useampi mukana, koska alalle on kysyntää; Karhunen toteaa.

PRESS!

KIINTEISTÖPOSTIN UUTISKIRJE ILMESTYY VIIKOITTAIN.
SÄHKÖPOSTIISI MAKSUTTA JA HELPOSTI.

TILAA UUTISKIRJE NYT JA PYSYT KÄRRYLLÄ
TUOREISSA KIINTEISTÖALAN ASIOISSA.

PS. Uutiskirjeessä saat myös vinkkejä aikaisemmin julkaistuista
Kiinteistöpostin artikkeleista, joissa on käsitelty jotakin ajankohtaista asiaa.

www.kiinteistoposti.fi/uutiskirje

Julkisivujen Taitajat 2014

Tämän aukeaman ilmoittajat edustavat osaa Julkisivuyhdistyksen jäsenistöstä 2014

A-INSINÖÖRIT

Kiinteistön omistajille ja taloyhtiöille korjaushanke on usein ainutkertainen

A-Insinöörin kokemus ja ammattitaito takaavat tämän hankkeen häiriöttömän ja sujuvan etenemisen. Meiltä saat yksilöllisiä vastauksia visaisiin pulmiisi.

VARAA AIKA OMAN A-INSINÖÖRISI KANSSA!

ESPOO, TAMPERE, TURKU, PORI

p. 0207 911 888
www.ains.fi

www.exoteriko.fi

KOKEMUS TUO VARMUUTTA...
...VARMUUS LUO LAATUA

EXØTERIKO
Julkisivukorjausten erikoisosaaja vuodesta 1994

KAIKKI PARVEKKEET MEILTÄ

FRAME PARVEKKEET
HiCON
FUNKKISPARVEKE
PRODUCTA Parvekkeet
www.42.fi

LO RAKENNE
Vaativien ratkaisuiden osaaja
Laajamäentie 4, 13430 HÄMEENLINNA
Puh. (03) 6523 545
www.lorakenne.fi

JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

Tutkimus-, suunnittelu- ja valvontapalvelut

Varsinais-Suomi - Satakunta -
Kanta-Häme - Uusimaa

www.julkisivukonsultointi.fi

FCM BETONIALAN Ohuthiekeskus Oy

Betoniohuthietutkimukset akkreditoidusti
Betonirakenteiden kuntotutkimukset
Rakennusten ilmatiiveysmittaukset
www.ohuthiekeskus.com

www.lumon.fi

• Parvekelasit • Parvekekaiteet
• Lasiseinät • Lasiterassit

LUMON

020 7403 200 info@lumon.fi
Kalliosolantie 8, Vantaa
Kaitilankatu 11, Kouvola

JULKISIVUJESI PARHAAKSI

- Kuntotutkimus vankalla kokemuksella
- Tutkimuslaboratorio palveluksessasi
- Korjaus- ja arkkitehtisuunnittelu
- Urakan kilpailutus ja valvonta

Kiratek
Kiinteistö- ja rakennetekninen konsulttitoimisto
www.kiratek.fi

Etelä-Suomi p. 0207 401 010 • Pohjois-Suomi p. 0207 401 000

INSINÖÖRITOIMISTO CONDITIO.fi
Korjausrakentamisen asiantuntijat palveluksessanne

JULKISIVUSANEERAUSTEN AMMATTILAINEN

Ahjonkulma 1,
04220 KERAVA
Puh. 050 591 2340
Janne Sievänen

email: etunimi.sukunimi@lahiokunnostajat.fi

LÄHIÖKUNNOSTAJAT
www.lahiokunnostajat.fi

WWW.CONSTI.FI | CONSTI JULKISIVUT

AQUAPANEL® Outdoor

Sementtilevyjärjestelmä tuulettuviin rapattaviin julkisivuihin sekä uudis- että saneerauskohteissa.

KNAUF
www.knauf.fi

Betonirakenteiden kuntotutkimukset, laboratoriotutkimukset ja laadunvarmistus.

CONTESTA

Contesta Oy
Kilterinkuja 2, PL 23, 01601 Vantaa
Puh. (09) 2525 2425, fax. (09) 2525 2426
E-mail: aki.schadewitz@contesta.fi
www.contesta.fi

Konstru

Insinööritoimisto Konstru Oy
Ahventie 4 B, 02170 Espoo
p. 094355950 f. 0943559595

* Rakennesuunnittelu
* Korjausrakentamisen suunnittelu ja tutkimukset

DI Mika Laitala
mika.laitala@konstru.fi

www.konstru.fi

kiinteistöposti

CEMBRIT JULKISIVUT
www.cembrit.fi
Cembrit

PAROC®

Parhaat julkisivuratkaisut

fibre C -kuitubetonilevyt
TRESPA -korkeapaine-laminaatit
ALUCOBOND -alumiinilevyt
MOEDING -keraamiset laatat
ALLFACE Smart Fixing Systems -alumiiniranka-järjestelmät

seroc
www.seroc.fi
PL 124
04201 Kerava
Puh. 09 2747 9550
info@seroc.fi

Taloyhtiöpäättäjät –suoran päässä

Suomen Media-Kamari Oy ylläpitää taloyhtiöpäättäjistä koostuvaa ja ajantasaista SIR Tietokantaa.

Tietokannassa on tällä hetkellä
• 49 895 hallituksen puheenjohtajaa
• 7 086 sivutoimista isännöitsijää
• 3 651 ammatti-isännöitsijää

Kun haluat puhutella heitä suoraan, soita meille 09 223 8560 ja tehdään yhdessä tehokas ja toimiva suorakampanja.

Since 1991.

SIR Tietokanta

Taloyhtiö Pro – Korjausrakentamisen ammattilaiset

Kokonaispalvelua kiinteistön osakkaiden ja asukkaiden tarpeisiin. Suunnittelu-, projektinjohto- ja viestintäpalvelut sekä kuntotutkimukset, betonitekniikka ja valvonta vahvalla kokemuksella ja osaamisella.

Helsinki • Espoo • Porvoo • Turku • Kouvola • Tampere • Jyväskylä
Seinäjoki • Kuopio • Vaasa • Pietarsaari • Oulu • Rovaniemi

TALOYHTIÖ PRO
www.taloyhtiopro.fi

Kuukauden soppa-aforismi:
"Herkkusuisuus on intohimoista, harkittua ja pysyvää kiinnostusta miellyttävän makuisiin aineksiin."

Tatti-jauhelihatäytteiset kaalikäärylleet

Ja tolkkua korjausrakentamiseen

Syksyä ilmassa, valon määrä vähenee ja vaikka vielä päivät ovatkin kesäisiä, niin aamut ovat jo aika viileitä.

Syksyn herkut ovat luonnossa parhaimmillaan. Marjat ja sienet, niitä kerätköön kukin laariinsa. Hyviä ja herkullisia ovat.

Taloyhtiössänne on alkamassa korjaushanke. Siis, rahan menoa tiedossa? Onko teillä halua maksaa yhdelle työntekijälle 33 000 euroa per kuukausi? Duunarille, jolta ette mitään lisäarvoa saa.

Aukaisen vähän: Taloyhtiön korjausurakka toteutetaan asianmukaisesti tarjouskilpailun kautta. Urakan voittaa hinnaltaan, tuotteeltaan, maineeltaan ja referensseiltään sopivin yritys. Urakka on pilkottu useammalle tuoteosatoimittajalle, vaikkakin primus motor -yritys hoitaa reilusti yli puolet koko urakasta.

Hintalappu on yhteensä 620 000 euroa ja homma hoidetaan kolmessa kuukaudessa valmiiksi. Kaikki hyvin.

Tai ei sittenkään. Isännöitsijä haluaa pääurakoitsijan, koska muuten hommaan ei voi luottaa. Ja yhtiön hallitus peesaa isännöitsijää.

No, tarjouksen primus motor -yritys ottaa yhteyttä tunnettuun rakennusliikkeeseen ja kertoo tilanteen. Oukkei, sanovat he ja kertovat samaan hengenvetoon, että meidän palkkio on sitten 125 000 euroa. 620 tuhatta plus 125 tuhatta lisää nimellisestä valvojasta, ei kun pääurakoitsijasta! Lisähinta mistä? Käytännössä ei mistään.

Hitto vieköön, eihän tässä ole järjen hiventäkään. Kyllä isännöitsijän ostojohtajana ja taloyhtiön hallituksen pitää kantaa sen verran vastuuta, että palkkaavat ammattitaitoisen projektinjohtajan hoitamaan tuollaiset korjausurakat maaliin saakka.

Projektinjohtourakassa yhtiö säästää "ysikasi-litteran" eli rakennusliikkeelle maksettavien yleiskulujen sijaan hurjan paljon rahaa, varsin vähäisellä työmäärällä.

Allekirjoittanut joutuu yrittäjänä oman yrityksensä kautta miettimään vastaavanlaisia asioita jatkuvasti – ostanko vai tehdäänkö itse. Usein tehdään itse.

Edellä kerrottu esimerkki on tositapaus ja valitettavasti näitä on paljon. Taloyhtiöpäättäjät ja isännöitsijät – miettikääpä, voisiko asioita todellakin hoitaa toisin, osakkeenomistajien rahoja säästäen. Noilla esimerkissä mainituilla rahasummilla voitaisiin hoitaa monta muuta taloyhtiön asiaa kuntoon.

Esimerkkitapauksessa primus motor –yritys hyppäsi itse pääurakoitsijan saappaisiin ja osti vastaavan mestarin palvelut 20 000 eurolla. Taloyhtiö säästi noin sata tonnia puhdasta rahaa!

Homma hanskassa – lopputulos ei

Rakentamisen Laatu ry:n selvityksen mukaan rakennushankkeet onnistuvat Suomessa mainiosti. Eli rakentamisen laatu on kohdallaan. Se on nyt tutkittu. Hyvä rakennusala.

Mutta, mutta – miksi sitten niin usein joudutaan toteamaan, ettei arki ole sinne päinkään.

Kosteus- ja homevaurioita uusissa rakennuksissa. Lähes miljoona suomalaista kärsii sisäilmaongelmista, työpaikallaan tai kotona.

Muovimattoa märän betonin päälle, aikataulutus perseellään, mikä valvonta – artisti eli asukas maksaa.

Ei ole oikein.

Kaalikääryleet

- iso keräkaali
- 500 g jauhelihaa
- tatteja
- 1 dl ohrasuurimoita
- 1 iso sipuli
- valkosipulia
- 2 kananmunaa
- mustapippuria
- meiramia
- siirappia
- kermaa
- voita

Tatti-jauhelihatäytteiset kaalikääryleet

KOVERRA kaalista kova kanta pois ja pistä kaali isoon kattilaan kiehumaan. Laita veteen reilusti suolaa.Irrota kaalista lehtiä sitä mukaa, kun ne kypsyvät ja laita lehdet keittiöpyyhkeen päälle kuivumaan.

Kuullota sipuli voin kera ja lisää mukaan pieneksi pilkotut tatit ja valkosipuli. Reippaat viisi minuuttia hämmentäen ja homma on valmis.

Samaan aikaan kannattaa laittaa rikotut ohrasuurimot kiehumaan. Ottaa aikaa noin 20 minuuttia. Anna sienisipulisörsselin ja ohran jäähtyä.

Sitten isoon kulhoon jauheliha, mausteet, kananmunat, ohra ja sienisysteemi. Lorauta sekaan desin verran kermaa ja sekoita hyvin.

Leikkaa kaalinlehdistä terävällä veitsellä paksut lehtiruodot ohuemmaksi, niin kääriminen helpottuu.

Lusikoi lehtien päälle pari-kolme ruokalusikallista täytettä ja pyöräytä kerran, taita sitten reunat sisään ja rullaa loppuun.

Asettele kääryleet voilla voideltuun uunivuokaan saumapuoli alaspäin vieri viereen. Ripsauta kääryleiden päälle vielä suolaa, lorauta reilusti siirappia ja lisää muutama voinokare makua antamaan.

Kypsennä kääryleitä 200 asteisessa uunissa reilun puolituntia. Jos näyttää, että kääryleet kuivahtavat, niin valele päälle kaalin keitinvettä.

Käännä kääryleet ympäri ja lisää siirappia ja takaisin uuniin. Pienennä lämpö 120 asteeseen ja anna paistua vielä tunnin puolitoista. Parissa tunnissa kaalin ruodotkin pehmenevät suussa sulaviksi.

Keitinpottuja ja puolukkaa lisukkeeksi.

Kahvimaalla
14. syyskuuta 2014
Chef Karppa

Kaalikääryleet on rehellistä lähiruokaa. Täytteeksi sopii riista, sienet, vihannekset. Melkein mikä tahansa. Malttia ja aikaa paistamiseen, niin tarjolla on taattua herkkua. Helppoa, vaikka hieman aikaavievää. Mutta lopputulos kiittää tekijäänsä.

www.facebook.com/karpankeittio facebook

KIINTEISTÖALAN
Parhaat Palvelut 2014

PARVEKEKAITEET

MEILTÄ LISÄKSI MYÖS:
Terassilasitukset, porrashuoneen alumiiniovet ja -ikkunat sekä auringonsuojasäleiköt

alutec
ALUMIINIRAKENTAJA

Alutec Oy, Savontie 349, 84100 Ylivieska
Puh. (08) 410 5500, fax (08) 424 441, www.alutec.fi

KIINTEISTÖPESULAT

Kestävät ja taloudelliset kiinteistöpesulakoneet

Made in Germany

Tule ja totea laatu Gallery-näyttelyssämme:

Miele Oy
Porttikaari 6
01200 Vantaa
p. (09) 875970

www.miele-professional.fi

Miele
PROFESSIONAL

AUTOTALLIT

Pisari® oy

AUTOTALLIT
- Yksittäistallit ja -katokset
- Rivitallit ja -katokset
- Autotalli-varastoyhdistelmät

AUTOTALLIN OVET
- Kippiovet
- Saranapariovet
- Varasto-ovet
- Kaikki ovet PU-erist. tai ilman
- Myös erikoismitalliset

45 Pisari 1964-2009

Puh 06-781 9000
Fax 06-781 9022
PL 28
68601 PIETARSAARI
www.pisari.fi

KIINTEISTÖPALVELUT

RTK palvelu

Meille kiinteistösi kunto on kunnia-asia

Tarjoamme yhden katon alta kaikki kiinteistöpalvelualan työt aina siivouksesta ja kiinteistöhuollosta vaativiin teknisiin palveluihin.

Lisätietoja palveluistamme
rtkpalvelu.fi

ILMANVAIHTO

ESKON

Parannusta ilmanvaihtoon!

- IV-imuri estää takaisinvirtauksen ulkoilmasta huoneistoon
- Kokoojakammiot räätälöityinä eri hormiryhmille
- Hormi-imurit myös erikseen
- Tehostaa huoneiston ilmanvaihtoa

Tilaukset ja tiedustelut:
Jenni Ekkala / Juha Jutila
puh 09 86341653
jenni.ekkala@eskon.fi

LUOTETTAVA KUMPPANI

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki
www.eskon.fi

PUUIKKUNAT JA -OVET

IKKUNATEHDAS LASIVUORIMAA
Kotka • puh. 05 2265 100 www.lasivuorimaa.fi

VÄESTÖNSUOJAT

Hanki turvallisuusalan ammattikirjat, opasteet ja väestönsuojelumateriaalit alan johtavasta järjestöstä.

SPEK

Tutustu tuotteisiin:
verkkokauppa.spek.fi

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK • www.spek.fi

Uusia tekijöitä Suomen Media-Kamariin

IRENE MURTOMÄKI on nimitetty Kiinteistöpostiin toimittajaksi. Kiinteistöpostin lukijoille Irene on tuttu vuosien varrelta, sillä hän on työskennellyt aikaisemmin lehden avustajana.

Hän tulee Hanna Rissasen tilalle, joka on jättäytynyt pois Kiinteistöpostin kiivastahtisesta lehdentekemisestä.

Irene on työskennellyt 20 vuotta eri tehtävissä paikallislehdissä, muun muassa päätoimittajana. Irene on toiminut myös avustajana monissa asiakaslehdissä sekä tehnyt erilaisten julkaisujen taittotyötä.

Suomen Media-Kamari Oy:n myyntiin ja liiketoiminnan kehittämiseen on nimitetty myyntijohtajaksi KTM Ari Rytkönen 1.9.2014 alkaen.

Arin vastuualueena on mm. SIR Tietokannan ja digitaalisten palveluiden myynti ja myynnin kehittäminen. Arilla on pitkä kokemus suora- ja asiakkuusmarkkinoinnin sekä sähköisten tietopalvelujen parista, jossa hän on toiminut yksikön vetäjänä mm. TietoEnator Oyj, Tietopalveluissa sekä Kauppalehti 121 Oy:ssä, vastuualueenaan myynti ja ratkaisukehitys.

AVAIN Yhtiöillä mittava asuntorakennushanke

AVAIN YHTIÖT rakentaa Kivistön asuinalueelle asumisoikeusasuntoja, vuokra-asuntoja sekä palvelutalon. Kokonaisuuden arvo on 18 miljoonaa euroa ja se on tällä hetkellä AVAIN Yhtiöiden suurin yksittäinen hanke.

Rakentaessaan kerralla suuremman ja monia asumismuotoja sisältävän kokonaisuuden yhtiö pystyy huomioimaan tuotannossaan paremmin arkkitehtonisesti ja elinkaaritaloudellisesti kestävät ja laadukkaat ratkaisut.

– Suurien kohteiden rakentamisesta AVAIN Yhtiöillä on kokemusta, joista voisi mainita mm. Tampereelle Vuoreksen alueelle rakenteilla olevat 95 huoneistoa käsittävät asumisoikeustalot sekä Lahden Launeen alueelle valmistuneet palvelu- ja vuokratalokohteet, kertoo toimitusjohtaja Perttu Liukku.

Vantaan Kivistön asunnot valmistuvat syksyllä 2015 ja ne kaikki tulevat AVAIN Yhtiöiden omistukseen.

Helsingissä keitetään Gasumin biokaasulla

HELSINKILÄISTEN kaasuliedet ovat toimineet syyskuun ajan maakaasun sijaan Gasum-biokaasulla. Muutos koskee noin 30 000 taloutta. Vaihdoksesta ei aiheudu käyttäjille ylimääräisiä kustannuksia, eikä se vaadi heiltä toimenpiteitä.

Gasumin kokeilun ympäristövaikutukset ovat huomattavat: kuukauden aikana Helsingin 30 000 kaasuliesitaloutta vähentävät hiilidioksidipäästöjä yhteensä yli 140 000 kiloa. Päästövähenemä vastaa 82 kilometrin bussimatkaa, 32 tunnin tietokoneen käyttöä tai 15 tunnin TV:n katselua.

Pysyvä siirtyminen maakaasusta biokaasuun onnistuu taloyhtiökohtaisesti.

Tällä hetkellä biokaasua syötetään kaasuverkkoon Kouvolan Mäkikylän, Espoon Suomenojan ja Lahden Kujalan biokaasulaitoksilta.

Lisätietoja:
www.gasum.fi/biokaasu

EMC Talotekniikka
Teemu Hausen (52) on EMC Talotekniikan uusi toimitusjohtaja 1. syyskuuta 2014 alkaen. Hausen siirtyy Schneider Electric -konsernista, jossa hänen vastuualueenaan oli Schneiderin Energy & Sustainability Services liiketoiminta Pohjoismaissa. Vuosina 2003–2011 hän toimi Schneider Electric Buildings Finland Oy:n toimitusjohtajana.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry (KOVA)
Suomen Kuntaliitto ja Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry (KOVA) ovat valinneet KOVA:n uudeksi toiminnanjohtajaksi Jouni Parkkosen, 34. Hän aloittaa tehtävässä lokakuun 2014 alussa. Hän työskentelee tällä hetkellä opetus- ja viestintäministeri Krista Kiurun erityisavustajana. Aiemmin hän on työskennellyt mm. asuntoministerin erityisavustajana ympäristöministeriössä.

Realia Group
Realia-konsernin Realia-konsernin vt. toimitusjohtajan ja Realia Group Oy:n tytäryhtiöiden hallitusten vt. Puheenjohtajan tehtäviä hoitaa konsernin talousjohtaja Ari Rantala. Yhtiön hallitus on käynnistänyt uuden toimitusjohtajan hakuprosessin.

A-Insinöörit Oy
Tekniikan tohtori Vesa Järvinen on nimitetty A-insinöörit Oy:n infrasuunnittelun toimialajohtajaksi. Järvinen palaa taloon toimittuaan Ruukki Construction Oy:n infrastruktuuriratkaisuiden teknisenä johtajana ja sitä ennen A-insinöörien silta- ja taitorakenteiden yksikön johtajana.

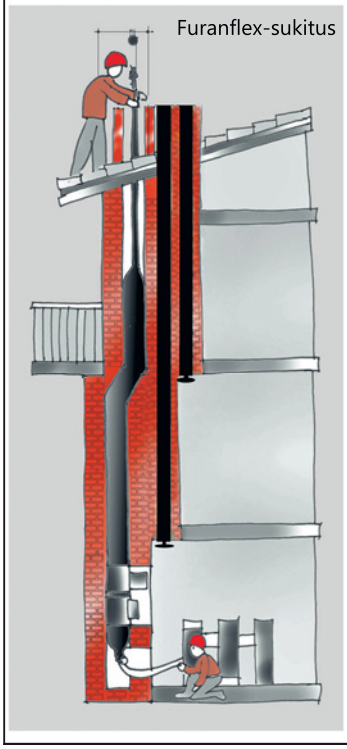
AVARA OY
Turkka Keravuori on nimitetty Avara Oy:n rakennuspäälliköksi 11.8. alkaen.
Hän on toiminut aikaisemmin Vahanen Oy:n kiinteistönpidon asiantuntijapalveluiden yksikönpäällikkönä.

Corbel Oy
Tom Bergholm on nimitetty kiinteistöpäälliköksi Corbelin kauppakeskusjohtamisen tiimiin 1.10.2014 alkaen. Tom siirtyy Itiksen kiinteistöpäällikön tehtävistä. Hänellä on myös useiden vuosien kokemus kauppakeskusten ylläpito- ja kiinteistöpäällikkötehtävistä Kauppakeskus Sellossa.

ESKON

Hormit kuntoon!

TALOYHTIÖIDEN PÄÄTTÄJÄT!



Kunnostamme hormit kaikilla menetelmillä!

- Furanflex-sukitus
- Mordax-massaus
- Putkitus

Tiedustelut ja tarjoukset:

Sauli Suomalainen
puh: 040 8306718
e-mail:sauli.suomalainen@eskon.fi

Eskon Oy
Ajomiehentie 13
00390 Helsinki

www.eskon.fi

LUOTETTAVA KUMPPANI
Tilaajavastuu.fi

Julkisivuyhdistys
– asiantuntemusta alan huipulta

Verkkosivut uudistuivat!

Uudistuneilta kotisivuilta löydät ajankohtaista tietoa yhdistyksestä ja sen tapahtumista.

Julkisivuremontti edessä - sivustolta löytyy mm. JUKO-ohjeisto, joka opastaa laadukkaan julkisivukorjaushankkeen suunnittelemisessa ja läpiviemisessä. Sitä tukee havainnollinen Betonivauriovideo, joka auttaa ymmärtämään, miten betonijulkisivu vaurioituu ja sitä kautta valitsemaan oikeanlaiset korjaustoimet.

Jos etsit tietoa julkisivumateriaaleista tai kuntotutkimuksen tekijää tai yhteistyökumppania tai muuta julkisivualan asiantuntijuutta, niin jäsenyritykset yhteystietoineen löytyvät Jäsenistö-otsikon alta.

Tule tykkäämään meistä Facebookiin.

facebook

Julkisivuyhdistys r.y.

Lisätietoja:
info@julkisivuyhdistys.fi

Puheenjohtaja Mikko Tarri, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, p. 0400 57 66 33, mikko.tarri@ains.fi
Tiedottaja Riina Takala, Kiinteistöposti, p. 040 502 1769, Julkisivuyhdistys, c/o Kiinteistöposti, Pisteenkaari 4, 03100 Nummela

www.julkisivuyhdistys.fi

Geopolymeeripilarit estävät kiinteistöjä vajoamasta

POWERPILE Suomen emoyhtiön, tamperelaisen URETEK Worldwiden, kehittämää menetelmää maaperän vahvistamiseksi on käytetty jo yli 30 vuoden ajan. Sillä estetään maaperää vajoamasta.

URETEKin menetelmät perustuvat geopolymeeritekniikkaan, jossa käytetään ympäristöneutraaleja materiaaleja. Maaperää vahvistetaan injektoimalla tai asentamalla kantavia pilareita sekä tasapainotetaan lattioita. Geopolymeerimateriaali kovettuu hetkessä. Menetelmä on perinteisiin korjausmenetelmiin verrattuna nopea, häiriötön, turvallinen ja siisti.

Menetelmää voidaan nykyään käyttää paitsi omakotitalojen maaperän korjaamiseen myös esimerkiksi teollisuuden, tieverkostojen, julkisten rakennusten ja kiinteistöjen, teollisuushallien sekä lentokenttien kiitoratojen maaperien korjaamiseen.

PowerPile käynnistää korjausprojektit analysoimalla kohteen tarkasti. Esimerkiksi kantavat pilarit mitoitetaan aina rakenteen kuormitustilan mukaisesti. Ohjeistettu kantokuormitus pilareille on normaalisti 200kN, joka mahdollistaa tyypillisesti 1-4 kerroksisten asuinrakennusten perustusten tukemisen.

Kohdekartoituksen jälkeen laaditaan korjaussuunnitelma ja tehdään injektiomateriaalin valinta sekä pilarimitoitukset.

Omakotitalojen maaperän korjaus kestää usein pari vuorokautta, suurempien kiinteistöjen pidempään.

– Korjasimme esimerkiksi Tampereella Kalevan Prisman 4000 m2:n myymälälattian öiseen aikaan kolmen kuukauden aikana, kun kauppa oli kiinni. Asiakkaat eivät huomannet koko aikana mitään, Laine kertoo.

Lisätietoja:
PowerPile Suomi Oy
Jari Laine, puh. 040 841 5646

Pipe-Modulin putkistoelementeistä virallisesti paloturvallisia

UUDISRAKENTAJILLA ja saneeraajilla on nyt käytettävissä putkistoelementtiratkaisu, joka on virallisestikin paloturvallinen. Pipemodul-elementtien palonkestävyys tutkittiin VTT Expert Services Oy:n palolaboratoriossa.

Kirjainyhdistelmässä E tarkoittaa rakenteen tiiveyttä ja I eristävyyttä. Yhdistelmän jälkeen tuleva numero 30 viittaa aikaan ja tarkoittaa, kuinka monta minuuttia rakenteen on vähintään kestettävä tulipaloa.

Pelastuslain ja rakentamismääräysten mukaan talojen uloskäytäviin ei saa sijoittaa sellaisia tarvikkeita, rakennusosia tai laitteita, jotka lisäävät palokuormaa, jotka tukkivat pelastusteitä tai jotka vaarantavat savunmuodostuksen vuoksi henkilöturvallisuutta. Paikan päällä rakennetut koteloelementit tai muut vastaavat ratkaisut eivät välttämättä täytä näitä vaatimuksia.

Pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen (yhtenäiset käytännöt E1-10) ohjeen mukaan myös ns. palamattomat kaapelit (halogeenivapaat kaapelit) lisäävät uloskäytävän palokuormaa ja nekin on suojattava EI30 rakenteella.

Myönnetty EI30 paloluokitus kattaa koko Pipemodul-kokonaisjärjestelmän. Elementtejä saa päätöksen mukaan myös jatkaa päittäin paloluokkamäärityksen siitä muuttumatta. Pipemodul-putkistoelementit ovat olleet markkinoilla vuodesta 1999 alkaen.

Testattujen tuotteiden mitat ja yksityiskohtaiset kuvaukset sekä VTT Expert Service Oy:n lausunto löytyvät VTT:n asiakirjoista.

Lisätietoja:
Pipe-Modul, Niko Halonen
puh. 040 704 3431

tuote- ja yritysuutis-postia

Pölytalkoot peruskorjauksiin

CONSAIR OY on Aalto yliopistossa toimiva rakennustyömaiden pölyongelmaa ratkova startup-yritys. Se on kehittänyt LaastiKamun, laitteen laastien sekoittamisessa syntyvän haitallisen pölyn ja roiskeiden poistamiseen. Laitetta on kehitetty yhdessä käyttäjien kanssa.

Laite on jo käytössä uudisrakennus- ja saneeraustyömailla Suomen suurimmilla rakentajilla. Pääkaupunkiseudulta yritys etsii perinteisesti toteutettavia putkisaneerauskohteita, joissa voitaisiin toteuttaa pölytöntä saneerausta.

Rakennuttajat, isännöitsijät ja taloyhtiöiden hallitukset ovat avainasemassa; he voivat omalta osaltaan vaikuttaa siihen, mitä urakoista kilpailevat yritykset lopulta tarjoavat, ja miten pölyntorjunnasta huolehditaan saneerauskohteissa.

Pölyävien työvaiheiden eristäminen, riittävä alipaineistus sekä toimiva yleisilmanpuhdistus ovat ensiarvoisen tärkeitä. Lisäksi pölyisimpien työtehtävien kohdepoisto voidaan huomioida jo urakkasuunnitelmia ja kilpailutusta laadittessa. Myöskään oikeaa asennetta ei sovi unohtaa; kaikki saneerausten yhteydessä syntyvä pöly leviää erityisen tehokkaasti kengissä ja housujen lahkeissa. Siksi rappuralli, jonka käyttöön työntekijät ja asukkaat sitoutuvat, voi olla tehokkaampi kuin ilmanpuhdistin työmaalla.

Putkisaneerauksissa suurimmat pölymäärät syntyvät purkuvaiheessa, ja silloin kun valmistetaan tasoitteita jauhemaisista materiaaleista. Vaikka purkuvaiheen pölyntorjunta hallitaan jo kohtalaisesti, on tasoitetyö todennäköisesti pölyävin yksittäinen työvaihe.

Moni urakoitsija ei tiedä, että jo yhden tasoitesäkin työstämisellä sisätiloissa aiheutetaan huoneilmaan suuria pölypitoisuuksia, jotka ylittävät huonoimman mahdollisen ilmanlaatuluokituksen jopa satakertaisesti. Viranomaisten hälytysraja ilmanlaadulle on vielä tuotakin luokitusta matalampi.

Tämä pöly leviää nopeasti työskentelytilan ulkopuolelle

sekä ilmavirtausten että ihmisten liikkumisen seurauksena, ja laskeutuu kaikkialle heti töiden tauottua. Vaikka laastien työstäminen sisätiloissa aiheuttaa merkittävän pölypongelman, voi tämän tekeminen ulkona hidastaa työmaata merkittävästi.

Lisätietoja:
Consair Oy
Frank Russi
puh. 044 050 1035
www.consair.fi

Päivitä termostaatit

KOSKETUSNÄYTÖLLINEN

DEVIreg™Touch on yhteensopiva useimpien markkinoilla olevien termostaattien anturei-den kanssa.

Devireg™ Touch termostaatissa on ohjattu käyttöönotto. Kuuden perusasetuksen jälkeen se on valmis käyttöön.

Kopiointikoodin avulla voi kopioida asetukset termostaatista toiseen. Koodin avulla voi myös luoda asetukset internetpohjaisessa konfigurointityökalussa ja syöttää sen jälkeen termostaattiin asetuksesi.

Devireg Touch™ sisältää useita toiminnallisuuksia, joilla pienennetään sähkölaskua:. "Avoimen ikkunan tunnistus" –toiminnolla voidaan välttää turha lämmittäminen tuuletuksen aikana tai edistyneillä ajastustoiminnoilla ohjelmoida termostaattiin matalammat ylläpitolämpötilat silloin, kun asunnossa ei olla.

Lisätietoja:
Oy Danfoss Ab, Danfoss Lämpö
Jaakko Kurvinen
jaakko.kurvinen@danfoss.fi

OSOITTEENMUUTOS

Hyvä Kiinteistöpostin lukija.
Kun toimit taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana tai isännöitsijänä, kerrothan meille, kun yhtiönne luottamushenkilö on vaihtunut. Näin varmistamme lehden perillemenon juuri sinne, missä siitä on suurin hyöty. Kiitos paljon!

Lehden osoitteenmuutokset voit tehdä myös seuraavasti:
Kiinteistöposti Oy / Suomen Media-Kamari Oy
puh. 09 223 8560
email: osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi

Asunto-osakeyhtiö ..... Y-Tunnus .....

Uusi hallituksen puheenjohtaja .....

Osoite .....

Puhelin ..... Sähköposti

Tilaan uutiskirjeen ☐ Saa lähettää sähköpostitse markkinointiviestejä ☐

Uusi isännöitsijä .....

Osoite .....

Puhelin ..... Sähköposti .....

Tilaan uutiskirjeen ☐ Saa lähettää sähköpostitse markkinointiviestejä ☐

Uusi isännöitsijätoimisto .....

Osoite .....

Asunto-osakeyhtiön talotyyppi ☐ Rivitalo ☐ Kerrostalo ☐ Paritalo

Huoneistojen lukumäärä yhtiössä _____ kappaletta

Kiinteistö-posti maksaa posti-maksun

kiinteistöposti
Tunnus 5001396
03003 vastauslähetys

Sähköpostiosoitteen antaneilta tulemme aika ajoin tiedustelemaan tarvetta taloyhtiön yhteyshenkilöiden päivittämiselle. Uutiskirje on maksuton palvelu Kiinteistöpostin lukijoille. Markkinointiviestintä koostuu Kiinteistöpostin ja sen yhteistyökumppaneiden viesteistä jotka sisältävät tietoa uusista tuotteista, palveluista, tarjouksista sekä tapahtumista.

Isännöitsijät joutuneet harmaan talouden vartijoiksi

Meidät taloyhtiöiden isännöitsijät on nyt alistettu mittavan sakkorangaistuksen uhalla tämän maan harmaan talouden vartijoiksi uuden verottajalle kuukausittain tehtävän korjausrakentamisen ilmoitusvelvollisuuden takia. Verottajan pelinsäännöt on laadittu simputukseksi ja rangaistukseksi ikään kuin me isännöitsijät ja hoitamamme taloyhtiöt olisimme syyllisiä veronkiertoon maassamme.

Ei riitä, että raportoisimme kuukausittain verottajalle korjaustyöt ja urakat, joiden laajuus ylittää 15.000 euron rajan. Usein taloyhtiöissä korjaustöiden laajuus ja kokonaissumma paljastuu vasta kuukausia töiden aloittamisen jälkeen, joten joudumme varmuuden vuoksi pitämään kirjaa laskutuksesta siltä varalta, että tuo maaginen ilmoitusraja täytyy vasta myöhemmin, josta eteenpäin ilmoitusvelvollisuus töiden loppuajaksi alkaa. Tällöin ehkä joudumme tekemän ilmoituksia vain muutaman satasenkin takia, mikä tuntuu hölmöläisen hommalta.

Edelleen joudumme valvomaan, ylittääkö korjaustyö tuon ilmoitusvelvollisuusrajan sen takia, että joku varsinaiseen työhön liittyvä pieni erillistyösuoritus kasvattaa koko urakan arvoa, ja muuttaa meidät samalla päätoteuttajan asemaan. Verottajan ohjeiden mukaan kaikki kohteeseen tehdyt pienetkin erillistyösuoritukset katsotaan yhdeksi urakkakokonaisuudeksi. Ilmoitusvelvollisuuden piirissä ovat myös kaikki hintarajan ylittävät laitehankinnat, jos niihin sisältyy vaikkapa vain muutaman satasen asennustyö.

Kun työhön osallistuu useampia urakoitsijoita tai itsenäisiä työntekijöitä, taloyhtiöstä tulee päätoteuttaja, joka joutuu tuon laskutustiedon lisäksi ilmoittamaan kaikki työntekijät henkilötietoineen, toimenkuvat, osoitteet ja työajat työmaalla. Kas kun ei kengännumeroakin.

Kun tällaisessa tapauksessa alle ilmoitusrajan olevien erillislaskutusten summat ja muut tiedot joudutaan antamaan verottajalle, ei suorituspuolelta kuitenkaan vastaavia tietoja jouduta antamaan lainkaan. Mihin tätä tietoa verottajan rekistereissä silloin hyödynnetään ja tarvitaan? Johtaako tämä siihen, että verottajan tietojärjestelmissä alkaa error´it lisääntyä, kun järjestelmän tietojen ristiin ajoissa ilmoitustiedot eivät täsmää ja kohtaa toisiaan?

Verottaja on edelleen määrännyt, että jos taloyhtiössä tehdään vaikkapa kahta samanaikaista ja täysin erilaista korjausurakkaa, mikä ei ole kovinkaan harvinaista, taloyhtiö tulkitaan tällöinkin päätoteuttajaksi, joka joutuu keräämään ja yhdistämään näiden toisistaan täysin erillään olevien työmaiden tiedot verottajalle kuukausittain. Tämä edellyttää jo kulunvalvontajärjestelmää, jotta isännöitsijä pystyy mitenkään toteamaan ja varmistumaan siitä, että kaikki työmaalla poikenneet, mahdollisesti usean aliurakoitsijankin lyhyet työsuoritukset saadaan rekisteröityä ja summattua! Isoissa urakoissa nuo vastaavat tiedot toimittaa myös kukin urakkaan osallistuva yhtiö verottajalle, jos ilmoitusvelvollisuusraja ylittyy. Jos tiedoissa on poikkeamia, me isännöitsijät saamme ehkä sakkoja väärin antamistamme tiedoista!

Välttääksemme päätoteuttajana toimimisen voimme kuitenkin sopia jonkun urakoitsijoista toimimaan päätoteuttajana, mutta kuka urakoitsija haluaa ottaa vastuulleen ja hoidettavakseen täysin erillään olevan toisen työmaan tiedot kerättäväksi verottajalle?

Jos taas kyseessä on urakka, johon joudutaan palkkaamaan myös valvoja, joudumme tilanteeseen, jossa välttääksemme päätoteuttajan roolin, nimeämme joko urakoitsijan tai valvojan päätoteuttajaksi. Tällöin ajaudumme ristiriitaiseen tilanteeseen, koska urakoitsija ja valvoja ovatkin toinen toisensa palkkalistoilla. Tämä ei välttämättä vastaa puolueettomuutta ja tilaajana toimivan taloyhtiön etuja.

Kaiken kaikkiaan uusi ilmoitusvelvollisuuslaki on ajattelemattomasti laadittu, ja aiheuttaa valtavasti lisätyötä muutenkin paperisodan ikeen alla toimiville isännöitsijöille. Ilmoitusraja on asetettu liian alhaiseksi, jotta paperisota saadaan kasvamaan sellaisiin mittoihin, ettei tämän maan verotarkastajat riitä enää juoksemaan ilmoituspuutteiden perässä. On myös pelättävissä, että tämä johtaa pienten urakoitsijoiden karsiutumiseen, koska iso urakoitsija pystyy päätoteuttajan roolissa helpommin ottamaan hoitoonsa koko ilmoitusvelvollisuussirkuksen.

Päättäjien ja alan järjestöjen pitäisi nyt kiireesti kokoontua selkeyttämään tämän ilmoitusvelvollisuuden pelinsääntöjä verottajan kanssa. Ilmoitusvelvollisuusraja pitää nostaa, ja taloyhtiöille pitäisi riittää pelkästään ilmoitus verottajalle urakoitsijasta, ja heille maksetuista laskuista.

isännöitsijä
Antti Marvia
Pähkinähoito Oy, Vantaa
antti.marvia@pahkinahoito.fi

Puheenvuoro-palstalla voit kommentoida kiinteistöalan asioita taloyhtiöiden, isännöinnin, kiinteistönhuollon tai korjaamisen kannalta. Puheenvuoro: riina.takala@kiinteistoposti.fi

Enemmän arvoa asunnoille. Vähemmän huolia asukkaille.

Toimivat yhteydet tuovat lisäarvoa niin taloyhtiön asukkaille kuin osakkaillekin. Nyt onkin hyvä hetki liittyä Soneran kattavaan valokuituverkkoon ja ottaa käyttöön taloyhtiölaajakaista. Valokuituverkossa tieto liikkuu jopa 1000 Mbit/s:n vauhdilla ja taloyhtiön asukkaat saavat monipuolisimmat laajakaista- ja tv-palvelut sekä huomattavat edut Soneran laajakaista-, tv- ja matkapuhelinpalveluista.

Asumismukavuutta lisää myös Sonera Kaapeli-TV. Se tarjoaa monipuolisen valikoiman maksuttomia televisio- ja radiokanavia, ja tarjontaa on helppo täydentää sopivilla maksullisilla kanavapaketeilla.

Lisää tietoa ja tarjouksen huippunopeasta taloyhtiölaajakaistasta ja Sonera Kaapeli-TV:stä saat osoitteesta **www.sonera.fi/taloyhtio** tai numerosta **0200 32333** (mpm/pvm) ma-pe 9-15.

Sonera
Enemmän elämää.

BX30

ON ASIOITA, JOITA SINUN EI TARVITSE TEHDÄ ITSE.

KUTEN TALOYHTIÖLAAJAKAISTAN PÄIVITYS
TÄLLE VUOSITUHANNELLE.

Anna DNA WELHO Taloyhtiö-kumppanin tehdä se puolestasi.
Tarjoamme taloyhtiöiden laajakaista- ja kaapeli-tv -palvelut vuosikymmenten kokemuksella. Asiantuntijoidemme avulla taloyhtiösi laajakaista- ja kaapeli-tv -asiat hoituvat mutkattomasti. Myös asennus- ja huoltotarpeet hoituvat omalla huoltopalvelullamme – nopeasti ja vaivatta.

Tutustu DNA WELHO Taloyhtiökumppanuuden hyötyihin
- netissä **www.dna.fi/taloyhtiokumppani** tai
- ota yhteyttä ja pyydä tarjous **taloyhtiomyynti@dna.fi**

dna WELHO