Kiinteistöposti

Kiinteistönpidon, isännöinnin ja korjausrakentamisen ammattilehti NUMERO 9 MARRASKUU 2011 62 069 KPL

Varmista, että DNA Welho Taloyhtiölaajakaista on yhtiökokouksen esityslistalla päätösasiana. Järkevään päätökseen riittää yhtiökokouksen enemmistön tahto. Kun Taloyhtiölaajakaista kytketään kerralla kaikkiin huoneistoihin, asukkaiden nettilaskut voivat alentua jopa puoleen. Samalla ulottuville tulee valtakunnan laajin tv-kanavavalikoima; 150 kanavan joukosta jokainen voi itse valita, mitä haluaa katsoa. Lue lisää: dna.fi/taloyhtiolaajakaista

Paikallinen asiantuntija käytössäsi

Pääkaupunkiseutu

Harri Puro
Puh: 044 044 1220

Jouko Mönttinen
Puh: 044 044 1125

Heidi Wallenius
Puh: 044 044 9770

Teemu Karmakka
Puh: 044 044 5900

Jouko Teräsniemi
Puh: 044 044 1859

Sähköposti: etunimi.sukunimi@dna.fi

Kuopio, Siilinjärvi
Rauno Lehijoki
Puh: 044 404 4200

Turku ja Tampere
Jonne Ranki
Puh: 044 523 4567

Turku, Pori, Lohja
Joosua Nikkinen
Puh: 044 505 5042

Oulu
Sanna Suomela
Puh: 044 044 5085

Turku, Rauma
Pasi Lehtinen
Puh: 044 731 3733

Lahti
Pekka Luoma
Puh: 044 751 4777

dna WELHO

Aina parasta kotiin.

MAKING MODERN LIVING POSSIBLE

Onko lämmönjakokeskuksen vaihto ajankohtaista?
Oiva - askeleen edellä

Edistyksellistä kaukolämpötekniikkaa isoihin asuinrakennuksiin, liiketiloihin ja teollisuuskiinteistöihin.

- Oiva sopii erinomaisesti sekä saneeraus- että uudiskohteisiin.
- Oiva ja sen komponentit on valittu ja testattu huolellisesti.
- Oivan käyttöönotto on helppoa, ja sen hälytys- ja kommunikaatio-ominaisuudet riittävät vaativallekin käyttäjälle.
- Oivan koteloitu rakenne suojaa toimilaitteet, ja lämmönjakokeskuksen käyttö on turvallista.
- Oiva tarjoaa optimaalista suorituskykyä ja energiatehokkuutta

5

vuoden takuu

koko keskuksella
Danfoss automatiikalla
kotimaassa.

Oy Danfoss Ab · PL 19 79101 Leppävirta
Puh.: +358 40 30 92 200 · Fax: +358 40 30 92 289
E-mail: myynti@danfoss.com

www.lpm.danfoss.fi

Kiinteistöposti

Kiinteistönpidon, isännöinnin ja korjausrakentamisen ammattilehti NUMERO 9 MARRASKUU 2011

Yksi media
-monta mahdollisuutta.
Myös Facebookissa.
Kiinteistöposti

TÄSSÄ NUMEROSSA

Energiatehokkuusvaatimukset käyttöön normaalin korjaustoiminnan yhteydessä

– Minulla ei ole tiedossani sellaista, että oltaisiin kansallisilla korjausrakentamista koskevilla energiasäädöksillä lähdössä millään tavoin vaatimaan tai velvoittamaan rakennusten korjaamista pelkästään vain sen takia, että se kuluttaisi enemmän energiaa kuin jokin vaatimustaso olisi, yli-insinööri Jyrki Kauppinen Ympäristöministeriöstä toteaa kantanaan niihin väitteisiin, joiden mukaan energiasäädökset tulisivat olemaan pakottavia ja kiristyviä vaatimuksia sisältäviä.

s.6

Arvokkaat käsitöiden taitajat s. 50

”Sormet syyhysivät päästä mukaan” s. 34

Aktiiviset klubilaiset s. 56

Aurinkoenergiaa taloyhtiölle s. 14

TÄTÄ KIINTEISTÖPOSTIA LUKEE YLI 131 586 LUKIJAA.
* HEISTÄ 44 582 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAA
* 3 665 AMMATTI-ISÄNNÖITSIJÄÄ * 7 274 SIVUTOIMISTA ISÄNNÖITSIJÄÄ

Kustantaja:	KIINTEISTÖPOSTI OY | www.kiinteistoposti.fi
Toimitusjohtaja:	MATTI KARPPANEN | puh. (09) 2238 5614 matti.karppanen@kiinteistoposti.fi
Päätoimittaja:	RIINA TAKALA | puh. (09) 2238 5616 toimitus@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 myyntipäällikkö AUNE AUTIO | puh. (09) 2238 5615 aune.autio@kiinteistoposti.fi
Osoitelähde:	Lehden jakelu perustuu SIR Tietokantaan
Osoitteenmuutokset:	Suomen Media-Kamari Oy | puh. (09) 2238 560 fax (09) 222 6515 | osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi
Ulkoasu:	Suomen Media-Kamari Oy
Painopaikka:	Art-Print Oy Helsinki 2011
Tilaushinta:	60 euroa | vsk 18. vuosikerta ISSN 1237-6965

Pääkaupunkiseutu
Harri Puro
Puh: 0500 451 020
Jouko Mönttinen
Puh: 0500 451 025
Heidi Wallenius
Puh: 044 044 9770
Teemu Karmakka
Puh: 050 569 5900
Jouko Teräsniemi
Puh: 0500 401 859

Kuopio, Siilinjärvi
Rauno Lehijoki
Puh: 044 404 4200

Turku ja Tampere
Jonne Ranki
Puh: 044 523 4567

Turku, Rauma
Pasi Lehtinen
Puh: 044 731 3733

Turku, Pori, Lohja
Joosua Nikkinen
Puh: 044 505 5042

Oulu
Sanna Suomela
Puh: 044 044 5085

Lahti
Pekka Luoma
Puh: 044 751 4777

dna WELHO
etunimi.sukunimi@dna.fi

Yksi media
-monta mahdollisuutta.
Myös Facebookissa.
Kiinteistöposti

Tässä numerossa:

5 Pääkirjoitus

6 Energiatehokkuusvaatimukset käyttöön normaalin korjaustoiminnan yhteydessä
- Kansallisiin energiasäädöksiin ei ole tulossa määräyksiä, joiden perusteella jonkin osan korjaamiseen ryhdyttäessä olisi pakko korjata tai uusia kaikki mahdollinen ja nopeutetulla aikataululla. Sen sijaan sieltä tulee rakennuksen energiankulutuksen tarkastelu ja ajatusmalli, että kun rakennusta normaaliin ylläpitoon ja huoltamiseen liittyen korjaamaan, niin silloin energiatehokkuuden parantaminen on otettava huomioon, yli-insinööri Jyrki Kauppinen sanoo.

12 Kiinteistöpostin tuoreimman lukijatutkimuksen kertomaa

14 Aurinkoa olisi tarjolla useammillekin
Monen uuteen taloon asettuneet osakkaat huokaavat tyytyväisinä: mitään korjauksia ja muutoksia ei tarvitse tehdä. Riihimäkeläisessä taloyhtiössä on virinnyt ja toteutettu monia pieniä hankkeita ja isohkokin hanke. Hyvästä on haluttu vielä parempi mm. linkittämällä lämmitysjärjestelmä aurinkoon.

20 Lämpötoimittaja pihanurmen alla
Vaikka maalämmöstä on kokemuksia Suomessakin jo pitkältä ajalta, maalämpöpumpun hyrähtäminen käyntiin ensi kerran sekä lämpötilan nousun seuraaminen on joka kohteessa jokseenkin mielenkiintoinen vaihe. Nummelan Meritie 4:ssä yli 30 vuotta öljypannuihinsa turvanneet kahden kerrostalon asukkaat jännäsivät uuteen aikakauteen siirtymistä elokuussa 2009.

25 Huoneistokohtaisen vedenmittauksen suosio kasvussa
– Vanhoissa vesijohdoissa putken sisällä oleva reikä on pienentynyt vuosikymmenten aikana. Sen sijaan uusissa putkissa röörit ovat auki ja vettä tulee kunnolla. Uudet vesikalusteet auttavat jonkin verran hillitsemään vedenkulutusta, Tapio Rask muistuttaa.

29 Vapaaehtoisia taloyhtiöitä etsitään energiatehokkuuskorjausten sisäilma- ja terveystutkimukseen
Miten asunnon sisäympäristön laatu muuttuu, kun rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan? Tämän asian tutkimiseksi etsitään nyt vapaaehtoisia taloyhtiöitä, joissa on tulossa tai jo suunnitteilla julkisivuihin, lisälämmöneristykseen, ikkunoihin tai ilmanvaihto- tai lämmitysjärjestelmään liittyviä korjauksia.

50 Kullallakin ”koristeltu” Atlaksen talo saamassa saneerauksessa arvoisena julkisivun

56 Puheenjohtajien Klubissa Turussa vaihdetaan kokemuksia ja mietitään uusia ratkaisuja
”Huoltomies on havainnut taloyhtiöissä aikaisessa vaiheessa vian, joka korjaamalla on säästetty rahaa 10 000 euroa. Onko mahdoton ajatus, että havainnon tekijä, huoltomies, palkittaisiin pienellä rahasummalla tai palkkiolla tämän ansiosta? Toki hän on toisen yrityksen palveluksessa, mutta ehkä tällainen palkitseminen sitouttaisi häntä taloyhtiön palvelemiseen ja taloyhtiö sitoutuisi paremmin hänen toimintaan sa.” Tässä yksi klubin vetäjän Mika Artesolan keskustelun pohjaksi heittämä kysymys pohdittavaksi.

14
Riihimäkeläisessä taloyhtiössä on virinnyt ja toteutettu monia pieniä hankkeita ja isohkokin hanke. Hyvästä on haluttu vielä parempi mm. linkittämällä lämmitysjärjestelmä aurinkoon.

20
Hybridimallin lämmitysjärjestelmiä löytyy monenlaisin yhdistelmin. As Oy Nummenmajassa saman automatiikan piirissä on kytkettynä maalämpö ja öljylämmitys.

38
Helsingin Lauttasaaressa, Vattuniemenkatu 4: ssä on eletty noin vuoden päivät energiataloudellisemmin kuin aiemmat 35 vuotta, silti tasaisemmassa lämmössä. Ja aiempaa kauniimmissa rakennuksissa, vaikka samat kaksi taloa osoitteessa yhä ovat.

44
Taloyhtiö voi onnistua mittavassa julkisivuremontissaan, jos jokaisella toimijalla on oma roolinsa selvillä, yhteistyö toimii kaikilla tasoilla, arvostetaan yhteistyökumppaneita ja tavoitellaan yhteiseksi koettua päämäärää.

50
Helsinkiläisen Atlaksen talon julkisivuremontti on huikea näyte siitä, mitä tapahtuu, kun 122-vuotias talo saa arvoisensa julkisivun. Perinteiset käsityötaidot ovat tällä työmaalla olleet kunniassaan.

60

Karpan Keittiössä: Savukinkulla ja juustolla ”tuunattua” jauhelihamureketta.

Taloyhtiösopimuksella edullisesti laajakaista-aikaan

Elisa Kaapeli-TV

Elisa Laajakaista

Elisa HD -kanavapaketti

Elisa Vahti

Elisa Viihde

Yhtiövastikkeellinen Elisa Laajakaista on edullinen ja huippunopea laajakaistaratkaisu taloyhtiöille ja kiinteistöille, joissa on vähintään 10 huoneistoa. Samalla taloyhtiö voi tilata myös laadukkaan Elisa Kaapeli-TV:n. Laajakaistayhteydet mahdollistavat asukkaille laajan palveluiden tarjonnan, esim. Elisa Viihde, HD-kanavat ja Elisa Vahti.

Laajakaistan perusnopeuden hinta laskutetaan suoraan taloyhtiöltä ja voidaan sisällyttää yhtiövastikkeeseen tai vuokraan. Kukin asukas voi tarpeidensa mukaan vaivattomasti nostaa liittymänsä nopeutta ja hankkia Elisan lisäpalveluita omalla kustannuksellaan.

Yhtiövastikkeellinen Elisa Laajakaista

- **Edullinen perus-nopeus kaikille taloyhtiön asukkaille**
- **Helppo ottaa käyttöön, ei avausmaksua**
- **Joustavat lisänopeus-vaihtoehdot, jopa 250 Mbit/s/huoneisto**
- **Lisää asuntojen houkuttelevuutta ja nostaa taloyhtiön arvoa**

Lue lisää osoitteesta elisa.fi/kiinteistoille

Ota yhteyttä ja pyydä oma tarjous taloyhtiöllesi jo tänään:

Uusimaa
Raisa Varis, 050 357 4933
raisa.varis@elisa.fi

Uusimaa
Jarmo Kuru, 050 555 3654
jarmo.kuru@elisa.fi

Uusimaa, Pirkanmaa
Sari Kuokka, 050 555 8004
sari.kuokka@elisa.fi

Jyväskylä, Joensuu
Juha Peltomäki, 050 570 1986
juha.peltomaki@elisa.fi

Pirkanmaa, Uusimaa
Jani Bebek, 050 506 0652
jani.bebek@elisa.fi

Pirkanmaa
Heikki Kuuloja, 050 655 30
heikki.kuuloja@elisa.fi

elisa

siinä on ideaa.

Kuivauksen uusi suunta

Pyykki kuivaksi jopa tunnissa

Esteri-ilmankuivaajat puhaltavat kuivan ja lämpimän ilman pyykin alle. Siksi pyykin kuivaus on todella nopeaa ja tehokasta - esimerkiksi 7 kg korkeateholingottua pyykkiä kuivuu tunnissa.

Säästää kuivausenergiaa

Esteri-ilmankuivaaja toimii lämpöpumpulla. Se kondensoi kosteuden ilmasta vedeksi ja palauttaa lämmön takaisin huoneeseen. Perinteiseen kuivaushuoneeseen verrattuna energiaa säästyy jopa 80 %.

Automaattinen pysäytys

Esterissä on uusi Humi-kosteustunnistusohjaus, joka pysäyttää ilmankuivaajan, kun pyykki on kuivaa. Painat vain nappia, ja Esteri hoitaa loput. Energiaa säästyy, kun kone ei käy turhaan.

Lisää Esterin ylivoimaisista ominaisuuksista

www.esteri.com

ESTERI®
ENERGIAN SÄÄSTÄJÄ

Kaikkea kiinteistöpesulaan.

JÄÄHDYTYSKONE OY
Pesulakonetehdas

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

Alue-edustajat:

Suur-Helsinki	Kim Karling, 040-501 1235
	Harri Karling, 0400-447 828
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

Pienen isännöintiyrityksen helmaan vai suuren rattaisiin?

Isännöintipalvelua on todella vaikea myydä. Luvataan palvelevaa isännöintiä ja halua pitää huolta asiakkaiden omaisuudesta. Hyvällä isännöinnillä koko talo voi paremmin. Tällaisissa myyntipuheessa voi epäonnistua silloin, kun ei osaa kertoa, mitä nämä asiat käytännössä tarkoittavat.

Mietin eräässä tilaisuudessa, onko isännöintipalvelun myymisessä hyvä argumentti se, että on sata tai useita kymmeniä asiakkaita? Tai kuinka monta toimistoa on? Korostetaan, että ”meidän isännöitsijämme ovat ammattilaisia”, mutta miten se käytännössä näkyy - mietin? Kehutaan, että on hyvät yhteistyöverkostot, joilla selvitään remonteista. Oman kokemuksen puolesta saatetaan mainita, että olen ollut mukana 11 putkiremontissa ja 7 julkisivukorjauksessa. Tai sitten ”monissa liemissä keitetty” isännöitsijä on istunut uransa aikana ainakin 4 000 kokouksessa tai istuu vuosittain 180 kokousta.

Paljon hyviä ja tärkeitä asioita, mutta olisiko minua isännöintipalveluita etsivänä kiinnostanut enemmän, miten tulemme tutuiksi. Mitä palveluita teiltä saamme ja miten ne käytännössä toteutetaan? Saako isännöitsijän hyvin kiinni ja miten? Toki sähköpostiyhteys ja internet ovat hyviä välineitä, mutta entäs puhelimella kiinnisaanti? Yksi isännöitsijätoimisto kertoi, että he ovat sopineet olevansa puhelimella tavoitettavissa 24 tuntia vuorokaudessa - tosin kyseisen isännöitsijän puhelin pysyy auki pienten lasten vuoksi klo 07-22. Se oli kuitenkin konkreettinen tieto sekin.

Ostaminen on myös vaikeata. Olisin halunnut tietää, miten asiakaspalvelua on toimistoissa mitattu. Minkälaista palautetta on tullut? Minkä verran teillä on taloyhtiöitä per isännöitsijä ja kuinka paljon arvioitte, että teillä on meidän taloyhtiöllemme aikaa viikko-, kuukausi- tai vuositasolla?

Nykyiset tehtäväluettelot ymmärrän, koska jotenkin työn kuvaa on konkretisoitava. Miten nuo kotisivuiltakin löytyvät tehtäväluettelot sitten toteutetaan meidän taloyhtiössämme - neuvottelemmeko niistä sopimusta solmittaessa vai miten? Isännöinti- ja kiinteistöalan termejä ei maalikko välttämättä tiedä, joten keskustelu tehtäväluettelon tehtävistä on varmasti aina tarpeen.

Eräs perheyrittäjänä isännöintipalveluita tarjoavan mielestä isännöintimarkkinat ovat jakaantuneet neljään jättiläiseen ja lukuisiin ”nyrkkipajoihin” . ”Jos nyrkkipajat pysyvät ja ovat olemassa tulevaisuudessakin, niin se palvelu voi sitten hieman maksaakin”, hän muistuttaa. ”Jos meinaa isännöintialalla pysyä, ei kannata rikkaudesta haaveilla. Tämä on elämäntapajuttu - tulla ihmisten kanssa toimeen ja viihtyä työssä”, kahden ja puolen henkilön resursseilla isänsä perustamaa isännöintitoimistoa pyörittävä yrittäjä sanoo.

Saisikohan tällaiselta ”ISÄ-auktorisoidulta” isännöintitoimistolta parempaa palvelua kuin esimerkiksi ISA-auktorisoidulta? Pieniä isännöintitoimistoja on entistä vähemmän - sen verran kiivaasti ovat isot isoiksi kasvaneet - kenties perinteisen asiakaspalvelun periaatteiden kustannuksella.

Riina Takala

KOMMENTTI

Järjestölehdet ja arvonlisävero

Tilatuille sanoma- ja aikakauslehdille tullee ensi vuoden alusta yhdeksän prosentin suuruinen arvonlisävero. Lehtien nollaverokanta on muinaisjäänne 1960-luvulta, jolloin päätöstä perusteltiin lehtien merkityksellä uutisten levittäjinä ja kansansivistyksellisillä asioilla.

Ajat ovat 50 vuodessa muuttuneet. Senpä vuoksi lehtien tilausmaksujen "verollepano" on oikea päätös maamme hallitukselta. Vero tasaa medioiden välistä kilpailua ja poistaa lehdistöltä nykyaikaan kuulumattoman verotuen. Vero koskettaa myös järjestölehtiä. Jos ne ovat tilattuja lehtiä, tilaushintoihin lisätään 9 %:n alv.

Vaihtoehtona on pysyä järjestölehtenä, jolloin järjestön jäsenmaksu sisältää "lehtitilauksen" ja verokanta on 0 %. Mutta, silloin ne eivät ole tilattuja lehtiä, mitä ne eivät ole koskaan olleetkaan.

Ei pakkoa, eikä kiirehtimisen velvoitetta energiatehokkuuskorjauksissa, vaan

Energiatehokkuus-vaatimukset

käyttöön normaalin korjaustoiminnan yhteydessä

– Minulla ei ole tiedossani sellaista, että oltaisiin kansallisilla korjausrakentamista koskevilla energiasäädöksillä lähdössä millään tavoin vaatimaan tai velvoittamaan rakennusten korjaamista pelkästään vain sen takia, että se kuluttaisi enemmän energiaa kuin jokin vaatimustaso olisi, yli-insinööri Jyrki Kauppinen Ympäristöministeriöstä toteaa kantanaan niihin väitteisiin, joiden mukaan energiasäädökset tulisivat olemaan pakottavia ja kiristyviä vaatimuksia sisältäviä.

Teksti ja kuvat: Riina Takala

–Kansallisiin energiasäädöksiin ei ole tulossa määräyksiä, joiden perusteella jonkin osan korjaamiseen ryhdyttäessä olisi pakko korjata tai uusia kaikki mahdollinen ja nopeutetulla aikataululla. Sen sijaan sieltä tulee korjauksen suunnitteluvaiheeseen mukaan rakennuksen energiankulutuksen tarkastelu ja ajatusmalli, että kun rakennusta joudutaan normaaliin ylläpitoon ja huoltamiseen liittyen jossakin sen elinkaaren vaiheessa korjaamaan, niin silloin energiatehokkuuden parantaminen on otettava huomioon ja se vaatii suunnittelemista, Jyrki Kauppinen jatkaa.

On selvää, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivien pohjalta laadittavissa korjausrakentamista koskevissa rakentamissäädöksissä tulee olemaan tietyntasoisia vähimmäisvaatimuksia energiatehokkuuden parantamiselle korjausten yhteydessä. Vaatimusten tasoa selvitetään paraikaa tutkimushankkeissa. Pian kuitenkin saadaan konkreettisempaa tietoa. Esitys lähtee lausuntokierrokselle alkuvuodesta 2012.

Lisäksi harkitaan, milloin säädösesityksestä järjestetään laaja kuulemistilaisuus. Kauppisen mielestä tällaisesta laajasta kuulemistilaisuudesta voi olla pelkästään hyötyä.

– Tilaisuudessa olisivat käytännössä koolla valmisteluun osallistuneet tahot ja muut kiinnostuneet. Tässä vaiheessa puhutaan vielä alustavista ajatuksista, mutta kuulemistilaisuuden tarkoitus on esitellä mahdollisimman valmista luonnosta ja saada siitä palautetta, jonka perusteella sisältöä voi vielä kehittää, Kauppinen vielä mainitsee.

Ei pakkoa, eikä nopeutettuja aikatauluja

Korjausrakentamista koskevien rakentamissäädösten henki tulee olemaan Kauppisen mukaan kannustava. Se ei tule pakottamaan ketään tekemään esimerkiksi julkisivukorjauksia vain energiatehokkuusvaatimusten saavuttamiseksi.

Vaatimusten huomioon ottaminen

Yli-insinööri Jyrki Kauppinen ympäristöministeriöstä korostaa sitä, että energiatehokkuusvaatimukset laukaiseva tekijä on nimenomaan se, kun rakennuksen korjausta ryhdytään suunnittelemaan. Sellaisia säädöksiä ei tule, että pitäisi korjata vain energiatehokkuuden vuoksi.

tulee eteen vasta silloin, kun taloyhtiön pitkän tähtäyksen suunnitelmassa tai viisivuotisessa korjaustarvesuunnitelmassa sekä normaalin ylläpidon ja huoltamisen perusteella tulee julkisivuremontin suunnittelemisen aloittaminen ajankohtaiseksi.

– Ajatusmalli korjausrakentamisen energiasäädöksissä on se, että kun sitten ryhdytään suunnittelemaan rakennuksen ensimmäistä suurempaa korjausta, niin silloin koko rakennus voitaisiin arvioida energiatehokkuuden kannalta ja miten kyseessä oleva korjaus suhteutuu kokonaisuuteen. Rakennus siis arvioidaan kokonaisuutena ja kuinka päästään säädösten tasoon, kun koko korjauskierros on tehty. Ajan kuluessa alkuperäistä arviota voidaan päivittää tai vaihtaa keinoja, joilla vaatimustasoon päästään, Kauppinen toteaa.

– Korjauskierroksella tarkoitan nimenomaan rakennuksen normaaliin, suunnitelmalliseen ylläpitoon ja huoltamiseen liittyvää korjauskierrosta; sitä prosessia, jossa rakennuksen eri osat on käyty kertaalleen läpi, Kauppinen konkretisoi vielä, mitä korjausrakentamista koskevien energiasäädösten soveltaminen käytännössä merkitsisi.

– Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaiset laajan korjauksen määritteet eivät sinällään ole tärkeitä, koska energiatehokkuuden parantaminen korjausten yhteydessä on koko asian pointti.

Käytännössä kysymys tulee olemaan kuitenkin siitä, miten asia päätetään sisällyttää valmisteltavina oleviin rakentamissäädöksiin.

– Korostan kuitenkin, että korjaamiseen ryhtyminen ei aiheuta lisävelvoitetta muun kiinteistön korjaamiseen samassa yhteydessä, Kauppinen korostaa.

Pienissäkin korjauksissa energiankulutus huomioon

Toisaalta Jyrki Kauppinen muistuttaa, että energiatehokkuuden parantaminen ja siihen kannustaminen tulee eteen myös niin sanotuissa pienemmissä korjauksissa.

→ JATKUU

Nettijatkot
www.kiinteistoposti.fi
Osallistu keskusteluun!

Tule Kiinteistöpostin kotisivulle Nettijatkoihin ottamaan kantaa asiaan ja kommentoimaan oheista artikkelia.
www.kiinteistoposti.fi / Nettijatkot

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

Hänen mielestään energiatehokkuuden parantamisen huomioiminen aina on järkevää ja taloudellisesti merkittävää pitkällä aikavälillä.

– Mikä on siis pienempi korjaus? Esimerkiksi rakennuksen pääty, se ei ole 25 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, eikä myöskään sen korjaaminen ole 25 prosenttia rakennuksen arvosta - se voisi olla tyypillinen tällainen ns. pienempi korjaus.

– Ikkunoiden vaihto on selkeästi pienempi korjaus, eikä täytä kumpaakaan direktiivin asettamaa laajan korjauksen kriteeriä. On kuitenkin ihan selkeää, että ikkunaremontti kannattaisi laittaa tällaiseen energiatehokkuutta parantavien korjausten kategoriaan, Kauppinen laajentaa.

– Tietyn aikakauden rakennuksissa porrashuoneeseen tehtiin usein lasiseinä. Sen uusimisella, vaikka korjaustoimenpiteenä se ei ole rakennuksen vaippaan nähden suuri osa, voidaan vaikuttaa merkittävästi energiatehokkuuteen. Seinästä tulee paremmin lämpöä pitävä ja myöskin kesäaikaista ylilämpenemistä estävä rakenne. Siksi esimerkiksi lasin ulkopintaan kannattaa kiinnittää huomiota valintoja tehtäessä, Kauppinen jatkaa.

Nämä ovat toimia, joihin korjausrakentamisen energiasäädöksillä myös pyritään. Säädösten soveltamiseen on tarkoitus sisällyttää sellaisia kannustimia, jotka tukisivat pienempienkin korjausten toteuttamista taloyhtiöissä. Siis vaikka toimet eivät vaatisi rakennusvalvonnan hyväksyntää, niin siitä huolimatta taloyhtiöissä pyrittäisiin aina parantamaan energiatehokkuutta.

– Kannustin tällaisten pienten ja energiatehokkuutta parantavien remonttien tekemiseen olisi juuri se, että ne voitaisiin hyödyntää esimerkiksi isompien korjausten yhteydessä ja ottaa huomioon energiatehokkuuden kokonaislaskelmissa silloin kun toimet ja niiden vaikutus energiatehokkuuteen pystytään todentamaan. Näin pienemmätkään remontit eivät menisi hukkaan rakennuksen energiatehokkuuskokonaisuutta arvioitaessa, Kauppinen toteaa.

Taloudellinen arviointi aina tarpeen

Direktiivi tuo mukanaan myös energiatehokkuuden parantamiseen liittyvän taloudellisen tarkastelun. Joskus on tarpeen, että hankekohtaisesti arvioidaan korjauksen hinta suhteessa energiatehokkuuden parantamiseen. Investoinneilla on luonnollisesti näissäkin tilanteissa takaisinmaksuaika.

– Takaisinmaksuaika riippuu tietysti energianhinnan kehityksestä. Meidän on tässäkin suhteessa mentävä eteenpäin jollakin arviolla, joka perustuu tilastoihin. Jos energian hinta nousee enemmän kuin arvioissa, niin sehän tarkoittaa vain sitä, että energiatehokkuutta parantaneen korjaustoimenpiteen takaisinmaksuaika lyhenee, Kauppinen sanoo.

Kustannustehokkuustarkasteluissa huomioidaan ne kustannukset, jotka muodostuvat normaalin korjaus- / uusimistarpeen mukaisen toimenpiteen yhteydessä tehtävistä energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä.

Kustannustehokkuudesta esimerkkinä: Vanha ikkuna U-arvoltaan 2,7 halutaan uusimisen yhteydessä vaihtaa ikkunaan, jonka U-arvo on 1,0 tai parempi. Kustannustehokkuutta laskettaessa energiatehokkuutta parantavan toimenpiteen kustannus on ikkunoiden hintaero, käytännössä vanhan ikkunan poistaminen, hävittäminen ja uuden asennustyö täytyisi tehdä joka tapauksessa.

– Tässä tapauksessa kustannus voi olla jopa negatiivinen eli nykyaikainen ikkuna olisi edullisempi. Sama tarkastelun periaate pätee ikkunan korjauksessa, Kauppinen toteaa.

Toisessa esimerkissä suunnitellaan julkisivun uusimista ja lisäeristämistä samassa yhteydessä.

– Energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden kustannus muodostuu karkeasti arvioiden alkuperäistä tasoa paremman eristävyyden aikaansaamiseksi lisättävän eristeen määrästä ja lisäyksestä aiheutuvasta työstä. Tällöinkin perustelu on selkeä. Energiatehokkuutta parannetaan julkisivun uusimisen yhteydessä, Kauppinen toteaa.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin edellyttämät, kansalliset vähimmäisvaatimusten tasot tullaan arvioimaan kustannusoptimaalisuuslaskentamallin avulla. Kauppisen mukaan kansallisesti voidaan perustellusta syystä antaa tätä tiukempia tai lievempiä vähimmäistasovaatimuksia.

– Tämä koskee kansallisesti annettavia säädöksiä, mikä on eri asia kuin hankekohtaisesti tehtävä kustannustehokkuustarkastelu, Kauppinen vielä toteaa.

ENERGIATEHOKKUUTTA PARANTAVAT KORJAUKSET TEHDÄÄN MUIDEN KORJAUSTEN YHTEYDESSÄ

"KORJAUSRAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ TEHTÄVÄ ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMINEN TARKOITTAA RAKENNUSTEN NORMAALIA KORJAAMISTA SUUNNITELMALLISEEN KIINTEISTÖNPITOON LIITTYVÄNÄ KORJAUSTOIMINTANA. KYSYMYS EI OLE SEN SUUREMMASTA ASIASTA. PERUSAJATUS ON TÄSSÄ AIVAN SAMA KUIN UUDISRAKENTAMISESSA. RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄ VASTAA SIITÄ, ETTÄ RAKENTAMISTA KOSKEVIA SÄÄDÖKSIÄ NOUDATETAAN: VAIKKA RAKENNUSTA HUOLLETTAISIIN JA HOIDETTAISIIN KUINKA HYVIN TAHANSA, NIIN AINA SIIHEN JOSSAKIN VAIHEESSA TÄYTYY TEHDÄ KORJAUKSIA. NÄIDEN KORJAUSTEN YHTEYDESSÄ ENERGIATEHOKKUUTTA VOIDAAN USEIN PARANTAA."

YLI-INSINÖÖRI JYRKI KAUPPINEN YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

"MEILLÄ ON VARMASTI SELLAISIAKIN RAKENNUKSIA, JOISSA ENERGIATEHOKKUUTTA VOIDAAN PARANTAA VARSIN VÄHÄN, MUTTA EN OLE VIELÄ TÄHÄN PÄIVÄÄN MENNESSÄ KEKSINYT YHTÄÄN RAKENNUSTA, MISSÄ EI VOISI TEHDÄ MITÄÄN. EN USKO, ETTÄ NIIN OPTIMAALISTA TAPAUSTA OLISI, VAAN EHKÄ POHDITTAVAKSI TULISI JOSSAKIN VAIHEESSA VAIKKAPA LÄMMITYSMUODON MUUTTAMINEN."

Rakennuksen elinkaari raamittaa energiatehokkuustarkastelun

Esimerkiksi energiaselvitykset tai energiatutkimukset - tai millä nimellä niitä kukin tulee kutsumaan - liittyvät luontevana osana siihen taloyhtiön hallinnon ja toiminnan prosessiin, johon kuuluvat pitkän tähtäyksen suunnitelma ja asunto-osakeyhtiölain mukanaan tuoma tulevien viiden vuoden korjaustarveselvitys, joka on esitettävä vuosittain yhtiökokouksessa.

– Nämähän ovat taloyhtiöissä niitä perussysteemejä, joiden avulla ajatellaan rakennuksen elinkaarta pitkälle aikavälille. Korjausten suunnittelun yhteydessä katsotaan, miten energiatehokkuutta missäkin korjauksessa on tarkoituksenmukaista parantaa ja kuinka ne liitetään vaiheittain etenevinä korjauksina yhteen.

Äkkiseltään voisi väittää, että eniten paniikkiin ovat joutuneet ne taloyhtiöt, joissa ei ole harjoitettu suunnitelmallista korjaamista, ei ole ollut pitkän tähtäyksen suunnitelmaa ohjaamassa rakentamista, eikä suunnitelmallista kiinteistön ylläpitoa.

– Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain kautta kiinteistön jatkuva ylläpitovelvoite on jo olemassa sekä vaatimus, että rakennus täyttää mm. turvallisuuden, terveellisyyden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Eli eivät korjausrakentamisen energiasäädökset tätäkään velvoitetta miksikään muuta. Lehdissä on ollut kovinkin karkeasti virheellisiä ajatuksia siitä, että nyt tulisi tehtäväksi pakollisia energiakorjauksia. Sellaisia ei todellakaan suunnitella, vaan energiatehokkuudesta tulee yksi luonteva osa normaalia korjaustoimintaa, Kauppinen vielä jatkaa.

Joustoa ja vapautta valita keinovalikoima

-Hyvästä suunnittelusta ja vapaudesta löytää omat keinot ja hahmottaa oma kokonaisuus. Me joudumme tietysti määrittämään energiatehokkuudelle täsmälliset tasot, mitä haetaan. Rakentamissäädöksillä ei kuitenkaan tyypillisesti haluta sanoa, miten niihin tasoihin tai tavoitteisiin päästään, vaan se on suunnittelijan ja kiinteistönomistajan välistä vapaata toimintaa löytää ne toimenpiteet. Toki taloyhtiöillä on velvollisuus esittää, miten aikovat energiatehokkuutta aikomiensa korjaustöiden yhteydessä parantaa, mutta säädöksillä, eikä ohjeilla haluta sitoa kenenkään ajatusmaailmaa. Tämä on tärkeää myös siksi, että koko ajan tulee korjausrakentamiseenkin uusia keksintöjä, joita tutkitaan ja jotka on voitava ottaa huomioon, Kauppinen jatkaa.

– Toki ei voida lähteä siitäkään ajatuksesta, että jokaisen talon katolla on hirveä määrä aurinkopaneeleita ja tuulimyllyjä. Ne sopivat johonkin, mutta eivät sovi kaikkialle. Täytyy korjaustapoja tietenkin arvioida myös sillä perusteella, mikä soveltuu minnekin. Onhan niinkin, että jossakin rakennuksessa voidaan käyttää hyödyksi kaikki tarjolla olevat energiankäytön tehostamisen keinot, mutta varmasti meillä on rakennuksia, joissa niitä ei voida ottaa juuri laisinkaan käyttöön. Tärkeintä on, että kiinteistönomistajat pystyisivät hyödyntämään rakennuksessaan kokonaisuudessaan kaikki vaihtoehdot, Kauppinen sanoo.

→ JATKUU - aiheesta lisää sivulla 11

TALOKESKUS
Hywin suunniteltu.
Kaikki palvelut samasta talosta
• tarkastuspalvelut
• suunnittelupalvelut
• rakennuttamispalvelut
• ylläpidon asiantuntija- ja energianhallintapalvelut
• kiinteistötiedon hallinta
www.talokeskus.fi
• HELSINKI • TAMPERE
• LAHTI • JYVÄSKYLÄ

Pitkäikäinen ja valoisa. Kuten Ensto LED.

Sytytä Enston LED ja monta asiaa valkenee silmänräpäyksessä: energiatehokas, pitkäikäinen ja laadukas valaistus on tulevaisuutta, jonka voit aloittaa jo tänään.

Enston AVR320 LED laajentaa suosittua AVR-yleisvalaisinperhettä ja sillä vaihdat helposti nykyiset energiatehottomat valaisimet uusiin. Ja uudisrakennuksissa muuta ei kannata enää edes harkita. Sen jälkeen voitkin unohtaa lampunvaihdon. Huoltokustannusten lisäksi pudotat myös energiankulutuksen murto-osaan – ja samalla lisäät turvallisuutta ja mukavuutta. Ensto tuo laadun LED-valaistukseen.

Eko. Looginen. Ensto LED.

Tuotetiedot

TYYPPI	SÄHKÖNRO	NIMIKE
AVR320.1204L	42 170 65	AVR320 IP44 LED 20W E PC O PIR
AVR320.1209L	42 170 67	AVR320 IP44 LED 20W E PC O RADAR
AVR320.120L	42 170 68	AVR320 IP44 LED 20W E PC O

www.ensto.fi/LED

ENSTO

Saves Your Energy

→ JATKOA SIVULTA 9

Suunnittelijat avainasemassa

– On huomioitava, että energiatehokkuusvaatimukset laukaiseva tekijä on nimenomaan se, kun rakennuksen korjausta ryhdytään suunnittelemaan. Painotan sanaa suunnittelu, koska se on se oikea vaihe. Korostan myös suunnittelijatiimiä, koska se on näissä asioissa se avainporukka, Kauppinen sanoo.

Käytännössä hän viittaa siihen, että hankkeessa pitäisi aina nivoa yhteen suunnittelijatiimi, jossa pitäisi olla vähintään pääsuunnittelija, joka hyvin usein isommissa hankkeissa on arkkitehti; rakennesuunnittelija, jolla on tietämystä myös rakennusfysiikasta; sekä talotekniikan suunnittelija, joka tuntee talotekniset järjestelmät ja osaa ottaa niissä olevat asiat huomioon.

– Vähintäänkin näiden suunnittelijatahojen yhteistyönä täytyisi arvioida se toimenpidekokonaisuus, jolla päästään parhaaseen lopputulokseen pidemmällä aikavälillä, hän vielä toteaa.

– Suunnittelijatiimi on siinä yhtenä, toisaalta taloyhtiöiden hallinto toisena tahona aitiopaikalla antamassa yhtiön osakkaille riittävästi tietoa erilaisista vaihtoehdoista. Taloyhtiöiden osakkaiden pitäisi päästä myös omalta osaltaan pohtimaan vaihtoehtoja ja halutessaan ja mahdollisesti pitkän kaavan mukaan tehtäessä, ottaa kantaa vaihtoehtoihin ja miten edetään yhtiökokouksessa hyvissä ajoin etukäteen.

– Nämä ovat taloyhtiöiden hallintoon liittyviä asioita, joita emme voi tietenkään vaatimuksiksi tai määräyksiksi asettaa, mutta ne edustavat kuitenkin niitä "kauniita ajatuksia", miten taloyhtiöissä pitäisi voida toimia ja korjaushankkeissa edetä, Kauppinen muistuttaa.

Rakennusvalvonnalle työkalu

"Me olisimme kyllä parantaneet julkisivuremontissamme lämmöneristystä, mutta rakennusvalvonta ei antanut siihen lupaa", on erään osakasisännöitsijän kokemus julkisivuremontissa, jossa korjattiin sekä julkisivurappaukset, ikkunat kuin kattokin.

– Meillä on Rakennustarkastusyhdistyksen kanssa käynnissä hanke, jossa arvioidaan, miten korjausrakentamisen säädökset vaikuttaisivat rakennusvalvonnassa. Vaikutusten arviointi on monessa mielessä iso kysymys ja tärkeä asia aina, kun säädösvalmistelua tehdään, Kauppinen toteaa.

Rakennusvalvontojen resurssit tietäen monissa virastoissa on jo tätä ennenkin jouduttu ottamaan kantaa uusiin asioihin ja löytämään ratkaisuja. Lähes 20-vuotisen rakennusvalvontatyökokemuksen omaavana Kauppinen pohtii, voisiko käydä niinkin, että korjausrakentamisen energiasäädökset tulevat helpottamaan viranomaisten työtä.

– Uskoisin, että rakentamissäädökset, joissa on määritelty tietyt vaatimustasot, täsmentävät toimintaa ja sitä kautta jopa helpottavat rakennusvalvontojen työtä. Jokaista hanketta ei tarvitsisi silloin pohtia niin tarkkaan erikseen - toki jokainen hanke omanaan käsitellään, etteivät säädökset siihen mitään automatiikkaa toisi - mutta se helpottaisi varmasti rakennusluvan tai toimenpideluvan tai muun viranomaishyväksynnän käsittelemistä, Kauppinen pohtii.

Direktiivien sisällössä tarkkana

– Vaikka energiatehokkuusdirektiiviehdotuksessa (EED) ja rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä (EPBD) on vain yhden sanan ero, ne ovat kaksi eri asiaa, yli-insinööri Jyrki Kauppinen opasti minua haastattelua tehtäessä. Myönsin, että ne olivat menneet itselläkin sekaisin.

Korjausrakentamisen energiatehokkuus sisältyy EU:sta vuoden 2010 kesällä annettuun "uusittuun rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin". Direktiivin kansallinen implementointi (*täytäntöönpano) on käynnissä. Tämä tarkoittaa, että säädöksiä valmistellaan, mutta sisällöstä ei ole vielä päätöksiä.

Energiatehokkuusdirektiiviluonnoksessa kaavaillut velvoitteet ovat hieman erilaisia. Toki siellä viitataan tähän rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin, mutta viitataan vain sen perusteella annettaviin kansallisiin säädöksiin.

– Energiatehokkuusdirektiiviehdotus koskee myös rakentamista, erityisesti julkisten rakennusten osalta, Kauppinen sanoo.

– Energiatehokkuusdirektiiviehdotus ei ole myöskään vielä voimassa, vaan siitä vasta neuvotellaan. Ehdotuksesta tulee sitten jossakin vaiheessa seuraava versio ja tuleeko se voimaan, missä vaiheessa ensi vuotta, siitäkään minulla ole ainakaan vielä tietoa. Suomi on tietenkin antanut kannanottonsa myös siihen, Kauppinen toteaa.

Korjausrakentamisen rakentamismääräykset

Tällä hetkellä rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

Nyt valmistellaan rakennusten korjaamiseen liittyviä säädöksiä, joihin kohdistuu energiatehokkuusvaatimuksia 2010 annetun uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin velvoittamana.

Kauppisen mukaan korjausrakentamista koskevissa rakentamissäädöksissä tultaisiin noudattamaan tietynlaista kolmijakoa, velvoittavasta ohjaavaan.

– Aina kun puhutaan rakentamismääräyksistä, niin niihin on liittynyt se kolmijako, että määräykset ovat velvoittavia, joiden lisäksi voidaan antaa ohjeita. Ohjeiden noudattaminen on yksi tapa saavuttaa määräystaso, mutta on muitakin tapoja saavuttaa ne. Lisäksi on joskus ollut tarpeen laatia ohjeen lisäksi selostus, jossa avataan ohjeen sisältöä tarkemmin. Uusissa säädöksissä kolmijako on samanlainen, velvoittavia ovat lait ja asetukset, lisäksi voidaan antaa niihin liittyviä ohjeita sekä laatia opasmateriaalia. Kauppinen arvioi.

Suomen pitää antaa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaiset säädökset 9.7.2012 mennessä. Niiden voimaantulossa on siirtymäaika, jonka mukaan julkisten rakennusten osalta ne tulisivat voimaan 9.1.2013 ja muiden rakennusten osalta 9.7.2013.

– Näiden päivämäärien välillä voidaan kansallisesti päättää jokin muukin päivämäärä, Kauppinen mainitsee viitaten Ruotsin jo antamiin säädöksiin, jotka tulevat voimaan marraskuussa 2012.

Riina Takala

Kiinteistöpostin asema entistäkin vankempi

Puheenjohtajat lukevat lehteä 59 minuuttia

Tuoreen tutkimuksen mukaan yli puoleen Kiinteistöpostin lukijoiden edustamista taloyhtiöistä on tulossa merkittäviä korjaushankkeita seuraavan kahden vuoden aikana.

Tulos tietää hyvää alan yrityksille, sillä kiinteistöjä on korjattava aina, olivatpa talouden suhdanteet minkälaiset hyvänsä. Osakkeenomistajille tulos puolestaan tietää vain menoja. Onneksi ymmärrys siitä, että kiinteistöjä kannattaa pitää jatkuvasti hoidettuina ja kunnossa on nykyään aikaisempaa parempi. Nykyisin isännöitsijää, joka ehdottaa yhtiövastikkeen korotusta, ei välttämättä pidetä huonona.

Kiinteistöposti käyttää jakelurekisterinään SIR Tietokantaa, jonka päivitykset perustuvat Patentti- ja rekisterihallituksen toimittamiin muutostietoihin taloyhtiöiden luottamushenkilöistä.

Tutkimus paljasti myös, että Kiinteistöpostin kaikista lukijoista naisia on 26 % ja ammatti-isännöitsijöistä 28 %. Naislukijoista neljännes on alle viisikymppisiä, miehillä vastaava luku on 18 %.

Lehden lukijauskollisuus on myös korkea, sillä hallitusten puheenjohtajista 64 % kertoi, etteivät he lue säännöllisesti mitään muuta alan lehteä. Sivutoimisilla isännöitsijöillä vastaava luku on 66 %.

Tulokset perustuvat Kiinteistöpostin lokakuussa 2011 IROResearch Oy:llä teettämään lukijatutkimukseen.

Tutkimuksen kohderyhmän muodostivat ammatti- ja sivutoimiset isännöitsijät sekä asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat.

Tutkimuksen näytekoko oli 300 vastaajaa, noin 100 vastaajaa kustakin edellä mainitusta lukijaryhmästä, joten tutkimuksen tuloksia voidaan pitää täysin luotettavina.

Tutkimuksen tiedot kerättiin tietokoneavusteisilla yli 20 minuutin mittaisilla puhelinhaastatteluilla.

IROResearch Oy on Suomen suurimpia tutkimuslaitoksia ja se on Suomen Markkinatutkimusliiton jäsenyritys.

Tämä Kiinteistöpostin teettämä tutkimus oli jo kolmas IRO:n tekemä. Kiinteistöposti toteuttaa vastaavan tutkimuksen kahden vuoden välein, lisäksi lehti teettää IRO:lla vuosittain kaksi mainonnan huomioarvotutkimusta.

Kiinteistöpostilla suvereeni asema

Kiinteistöpostilla on lukijoidensa keskuudessa suvereeni asema, sillä taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajista 64 % ja sivutoimisista isännöitsijöistä 66 % kertoi, että he eivät lue säännöllisesti mitään muuta alan lehteä.

Merkittävää on myös se, että Kiinteistöpostin ja alan järjestölehtien välillä päällekkäislukijoita on olemattoman vähän.

Ammatti-isännöitsijöistä Isännöintiliiton jäsenlehdellä ja Kiinteistöpostilla päällekkäislukijoita, eli niitä, jotka lukevat molempia lehtiä, on 21 %. Kiinteistöpostilla on lukijoina 3 665 ammatti-isännöitsijää.

Kiinteistöpostin hallituksen puheenjohtajalukijoista vain kuusi prosenttia lukee Kiinteistöliiton jäsenlehteä. Kiinteistöposti tavoittaa yli 45 000 halli-

Tutkimusjohtaja Hannu Horttana IROResearch Oy

tuksen puheenjohtajaa.

Sivutoimisia isännöitsijöitä Kiinteistöposti tavoittaa yli 7 000 ja päällekkäislukijat ovat myös vähissä, Kiinteistöliiton jäsenlehdellä viisi ja Isännöintiliiton jäsenlehdellä vain yksi prosentti.

Nämä luvut kertovat suoraan sen, että vain Kiinteistöposti tavoittaa erittäin merkittävän osan suomalaisista asunto-osakeyhtiöpäättäjistä: Ihmisiä, jotka päättivät vuonna 2010 1,2 miljardin suuruisista korjaushankkeista. Tässä kohdin on muistettava myös se, että hallitusten puheenjohtajat ja sivutoimiset isännöitsijät ovat omistajapäättäjiä eli he maksavat itse remonttinsa ja hankintansa.

Kiinteistöpostia pidetään hyödyllisenä

Vastaajista 90 % kertoi, että he pitävät lehteä erittäin tai melko hyödyllisenä. 42 % kertoi lehden vaikuttavan heidän päätöksentekoonsa, mainontaa piti hyödyllisenä 52 % ja kiinnostavana 53 % vastaajista. Lehdessä julkaistujen mainosten määrää piti sopivana 83 %.

Lukijoista 22 %:lla on korkeakoulu- tai yliopistokoulutus ja 10 prosentilla talouden bruttovuositulot ovat yli 100 000 euroa.

Luotettavan ja oikeanlaista tietoa antavan tutkimuksen periaatteita

Luotettavuus, läpinäkyvyys ja pitkäjänteisyys ovat tutkimusjohtaja Hannu Horttanan mukaan niitä käsitteitä, jotka pitää liittää hyvään lukijatutkimukseen. Silloin tutkimus palvelee puolueettomasti sekä lehden lukijoita että lehteä markkinointivälineenään käyttäviä yrityksiä sekä tutkimuksen tilaajaa.

Tutkimuksen luotettavuuden arvioimisessa Horttanan mukaan on kysymys hyvin pitkälti siitä, millaisin keinoin, kriteerein, vastaajamäärittelyin ja otannoin sekä kysymyksin tietoa kerätään.

Kolmannen kerran

Kiinteistöposti teetti lokakuussa lukijatutkimuksen, joka oli IROResearchin tekemänä jo kolmas. Se toteutettiin puhelinhaastatteluina, joissa vietiin puhelinkeskustelussa läpi sadan asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan, sadan ammatti-isännöitsijän ja sadan sivutoimisen isännöitsijän haastattelut.

Kysymyksiä esitettiin mm. siitä, miten pitkään lehden kanssa viihdyttiin, kuinka lehteä kierrätetään hallituksessa, säilytetäänkö lehden numeroita, mistä aiheista toivottaisiin enemmän artikkeleita, mikä kouluarvosana lehdelle halutaan antaa, lukevatko he muita alan julkaisuja ja minkälaisia korjaushankkeita vastaajien edustamissa taloyhtiöissä on lähitulevaisuudessa tulossa.

Tulokset ovat nyt valmiit. Raportista löytyvät tarkat tiedot siitä, keiltä on lukemisesta kysytty, millä perusteilla vastaajat on kyselyyn valittu ja millainen otanta on ollut sekä miten tiedot on saatu.

Luotettavuuden kannalta on olennaista, että tuloksista käy selkeästi ilmi, kuinka monta vastaajaa on kuhunkin kysymykseen vastannut ja vastausprosentista, miten suuri joukko vastanneista on ollut mitäkin mieltä.

Lukijatutkimuksissa, joiden luotettavuus ei täytä vastaavanlaisia kriteereitä, ei käy ilmi esimerkiksi se, kuinka moni on kyselyyn ylipäänsä vastannut tai miten heidät on vastaajiksi valittu.

Horttana mainitsee, että jos lukijatutkimukseen kutsutaan viittaamalla aiemmin tehdyn lukijatutkimuksen tuloksiin, se ei osoita halua saada lehtensä lukemisesta objektiivista tietoa.

– Vaikea sanoa, onko tässä jopa tarkoitushakuisesti haluttu vastaajia lukijatutkimukseen liioittelemaan omiakin vastauksiaan myönteiseen suuntaan, Horttana pohtii erään tahon käyttämää keinoa saadakseen vastaajia lukijatutkimukseensa.

Pitkäjänteisyys lisää luotettavuutta ja tuottaa hyödyllistä tietoa

– Kiinteistöpostin lukijatutkimuksissa, joita tehdään kahden vuoden välein, pitkäjänteisyys on merkittävä vahvuus. Kun saadaan vertailutietoa pidemmältä aikajaksolta, niin se lisää minkä tahansa tutkimuksen uskottavuutta, Horttana toteaa.

Tästä syystä Kiinteistöpostin lukijatutkimuksen sisältö, noin neljäkymmentä kysymystä, on haluttu pitää samoina, jotta turvataan tällainen vertailtavuus.

– Säännöllisesti tehtyjen lukijatutkimusten avulla pystytään seuraamaan myös lukutottumuksissa mahdollisesti tapahtuneita muutoksia ja reagoimaan niihin, Horttana jatkaa.

– Lisäksi Kiinteistöpostin lukijatutkimuksen myönteisiä seikkoja ovat, että lukijatutkimus on tehty aina selkeästi määritellystä kohderyhmästä eli otos lehden keskeisistä lukijaryhmistä, Horttana kuvaa merkittävänä asiana sekä lukijatutkimuksen toteuttamisessa että varsinkin tulosten kannalta.

Tulosten luotettavuuteen vaikuttaa hänen mukaansa olennaisesti se, että vastaajaryhmä tai kohderyhmä on riittävän suuri.

– Puhelinhaastattelut tiedonkeruutapana varmistaa sen, että jokaisella lukijalla on yhtä todennäköinen mahdollisuus "joutua" tutkimukseen, siis vastaajat ovat aidosti satunnaisia. Lisäksi puhelinhaastattelussa varmistutaan siitä, että vastaaja on saanut lehden ja että hän on sitä myös lukenut, Horttana vielä toteaa.

Kiinteistöpostin lukijatutkimuksissa tutkijana on toiminut jo pitkään Suomen suurimpiin kuuluva tutkimuslaitos IROResearch Oy, joka on vuonna 1990 perustettu suomalainen, riippumaton ja itsenäinen markkina- ja mielipidetutkimusten tekijä.

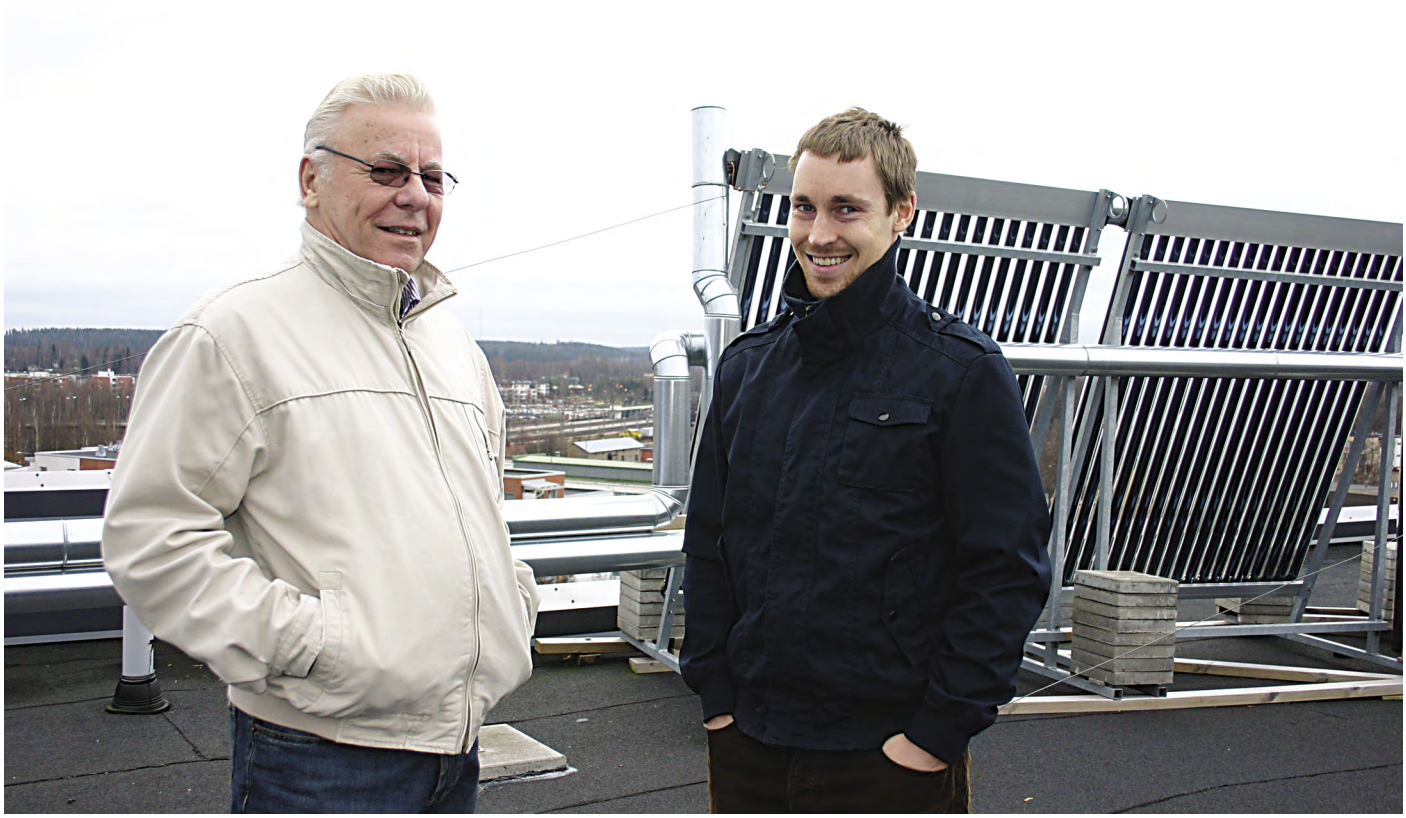
Kiinteistöpostin tulosten vertailtavuutta lisää sekin, että IROResearch on tutkinut erilaisille päättäjäryhmälle suunnattuja lehtiä pitkään. Näin Kiinteistönpostin tuoreimpia lukemistuloksia voidaan verrata tietopankissa olevan lähes sadan lehden tuloksiin.

– Hyvän lukijatutkimuksen vaatimuksina voisi siis yksinkertaisuudessaan pitää seuraavia asioita:

Kattava otanta, luotettavuus, läpinäkyvyys ja raportoinnin taso, Horttana vielä päättää.

Aurinkoa olisi tarjolla useammillekin

Allinnan Helmi ottaa jo osansa *taivaallisesta energiasta*



Markku Laitinen (vas) ja Antti Jauhiainen ovat tavanneet toisiaan Valtakäyrä 3:ssa sijaitsevan talon uumenissa ja katolla useammankin kerran.

Riihimäkeläisessä taloyhtiössä on hyödynnetty aurinkoenergiaa jo hyvän aikaa. Se on näkynyt alentuneina energialaskuina.
– Olen jälkeenpäin ihmetellyt, mikä siinä mättää, kun asunto-osakeyhtiöt eivät ole enemmän lähteneet miettimään tällaisia asioita, hankkeessa aktiivisesti toiminut asukas Markku Laitinen sanoo.

Teksti ja kuvat: Hanna Rissanen

As Oy Allinnan Helmessä aurinko valjastettiin täydentämään kaukolämmitystä. Pikaisesta päätöksestä ei ollut kyse.

– Selvitimme tätä systeemiä lähes kaksi vuotta. Meillä on hallitus, joka on kiinnostunut näistä asioista, neljän jäsenen hallitukseen itsekin lukeutuva Markku Laitinen sanoo.

Aurinkoenergiahankkeen aikana hän hoiti myös taloyhtiön isännöitsijän tehtäviä.

Kuusi asuinkerrosta käsittävä rakennus valmistui kesällä 2006, joten energiatehokkuutta parantamaan pyrkivien taloyhtiöiden joukossa se on uudehko. Kaikki osakkaat eivät innostuneetkaan alkujaan ajatukseen lisäinvestoinnista. Jo selvitysaikana, ennen hankintapäätöksen syntymistä, osakkaille oli selvitetty asiaa infotilaisuudessa.

– Jokainen sai kysyä ja puhua, mitä mieleen tuli. Hyvin kriittistäkin keskustelua kävimme, Laitinen kertoo.

Päällimmäisenä kysymyksenä tässäkin hankinnassa tivattiin kustannustehokkuutta ja kuoletusaikaa. Päätös aurinkokennojen asentamisesta kopautettiin pöytään keväällä 2009, asennus tehtiin saman vuoden alkusyksystä. Jos Laitisella itsellään oli luottoa hankintaan jo silloin, nyt hän voi vakuuttaa kokemuspohjalta, että oikealla asialla oltiin.

– Tätä tehokkaampaa ja parempaa investointia ei voi olla. Sen jälkeen, kun

tämä on asennettu, lähes joka vuosi kaukolämpö on noussut noin kymmenen prosenttia. Sen lisäksi energian verotus on moninkertaistunut.

Samaan aikaan yhtiökokouksessa tehtiin päätös hankkia taloyhtiöön joka asuntoon yhden megabitin tarjoava laajakaista.

– Sillä konstilla saimme nettikustannukset puolitettua. Lisäksi muun muassa hississä yötä päivää palaneet, paljon energiaa haukanneet lamput vaihdatettiin vain tarvittaessa syttyviin ja niukasti energiaa kuluttaviin ledlamppuihin. Kun laskemme kaiken yhteen, investointikustannukset on jo aika päivä kuitattu, Laitinen on laskenut.

Kuusi tehokasta, kaksi vielä tehokkaampaa

Kaikissa taloissa aurinkoenergian kytkeminen käyttöön ei ole yhtä vaivatonta kuin se oli Allinnan Helmessä. Markku Laitinen kritisoi rakennuttajia ja suunnittelijoita siitä, että uudistuotannossa rakennuksiin ei alun alkaen vieläkään suunnitella ylimääräistä katolle ulottuvaa kuilua vastaavien investointien mahdollistamiseksi helpommin ja halvemmin. Hänen mukaansa muualla Euroopassa lainsäädäntö määrää huomioimaan jo suunnitteluvaiheessa tämänkaltaiset asennukset. Suomessa päinvastoin rakennemääräykset eivät niitä salli, enää.

Allinnan Helmen rakennusaikaan rakennusmääräykset vielä sallivat sen, ja kyseisessä rakennuksessa kuilu myös tehtiin. Niinpä jälkeenpäin auringonenergiasysteemin asennuksessa tarvittavat putki- ja sähkövedot solahtivat rakenteeseen helposti ja halvalla. Edes kennostotelineiden kiinnitys katolle ei edellyttänyt vesikatteen rikkomista. Rakennelma pysyy tuulessakin paikoillaan betonipainojen ja olemassa olleisiin pollareihin kiinnitettyjen vaijereiden ansiosta.

Tarpeen vaatiessa yksittäin vaihdettavia putkia on katolle asennettua kennoa kohden parisen kymmentä. Kennoja asennettiin ensin kuusi, millä määrällä 1000 litran varaajassa oleva vesi nousi parhaimmillaan 70-asteiseksi. Kiehumispisteen ja kyseisen lämpötilan välissä oli siis vielä varaa ottaa enemmänkin hyötyä, joten katolle asennettiin jälkeenpäin kaksi lisäkennostoa. Ne suunnattiin optimaalisesti nousevan auringon säteilyä nappaamaan.

Niistä alkulämmityksen saanut glykoli virtaa ensi kierroksia etelä-länsisuuntaan olevien kennojen kautta esilämmittäen ainetta ennen virtauksen kytkeytymistä kierrokselle vesivaraajassa. Aurinkoenergia-alalla kehitys on ilmeisesti nopeaa, sillä mainitut kaksi, hiukan uudempaa sukupolvea edustavat lisäkennot ovat Laitisen mukaan aiempia huomattavasti tehokkaampia.

– Kesäaikaan taloyhtiön lämmin käyttövesi saadaan käytännössä täysin katon kautta. Syksyllä ja talvella erotus otetaan kaukolämmöllä.

Kaukolämmön toimittajille kehitys ei ole ollut varsinaista ilosanomaa. Riihimäellä se aiheutti alussa suorastaan hampaiden kiristelyä edellä käynyttä taloyhtiötä kohtaan. Sittemmin sikäläisessä kaukolämpöyhtiössä on huomattu aurinko- ja kaukolämpöenergian yhdistettävyyden edutkin oman toiminnan kannalta.

→ JATKUU

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

Mitäpä jos parvekkeisiinkin?

Toistaiseksi As Oy Allinnan Helmi on ainoa aurinkoenergian valjastanut kaukolämmitteinen taloyhtiö Riihimäellä. Sen katolta kaupunkikuvaa tarkastellen vaikuttaa, että potentiaalisia seuraajia voisi olla runsaastikin. Tasakattoisia kerrostaloja on paljon.

Rinteessä olevan Allinnan Helmen hankkeelle näytettiin kaupungin instansseissa vihreää valoa; tekniseltä lautakunnalta toimenpidelupa tuli vastahangatta.

Aurinko on valjastettu, mutta yhä Markku Laitisella riittää kiinnostusta energia-alan kehitykseen.

– Uusia, äänettömämpiä tuuligeneraattoreita on jo kehitetty. En silti tiedä, toteutammeko niitä meillä koskaan. Sen sijaan on mietityttänyt, josko etelään olevien parvekkeidemme lasien alaosiin laitettaisiin aurinkosähkökennot.

Pieni pykämä As Oy Allinnan Helmen silhuetin yläosassa paljastaa aurinkokennojen olemassaolon niille, jotka energiamuodoista ovat kiinnostuneita.

Niistä saatavan energian turvin parvekkeiden lämmin kausi voisi jatkua. Aurinkosähkön hyödyntäjäksi ryhtymisessä jarruna Laitisen mukaan on lähinnä puute syöttötariffista, jolla mahdollinen ylimääräinen sähkö olisi myytävissä valtakunnan verkkoon.

– Kaikissa muissa Euroopan maissa syöttötariffi on. Meillä valtio ei ole saanut sitä aikaan vieläkään.

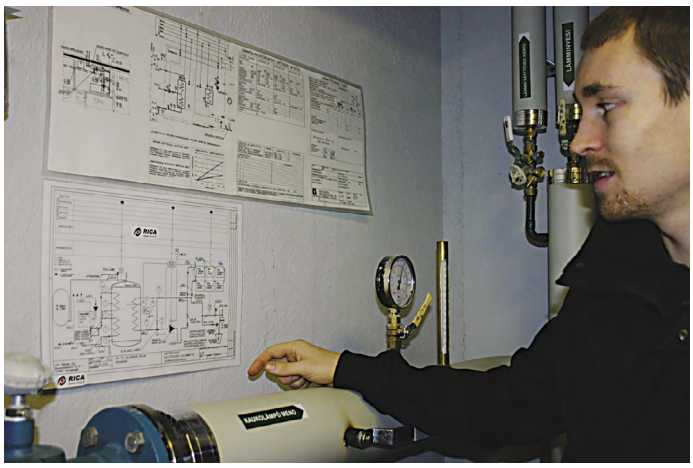
Tule Kiinteistöpostin kotisivulle Nettijatkoihin ottamaan kantaa asiaan ja kommentoimaan oheista artikkelia. www.kiinteistoposti.fi / Nettijatkot

Aurinko etäällä, aurinkoenergian tuottaja lähellä

Apu on joskus lähempänä kuin tarvitsija on osannut odottaakaan. As Oy Allinnan Helmen tapauksessa aurinkoenergialaitteistojen ja -asennuksen toimittamisesta pyydettiin tarjoukset kaikilta maahantuojilta. Vasta siinä vaiheessa tuli ilmi asialle vihkiytynyt yritys kotikaupungista.

Rica - Riihimäen Metallikaluste Oy ei yrityksen nimenä ihan ensimmäisenä viittaa aurinkoenergia-alalle. Muun muassa juniin ja auditorioihin, tuoreimmasta päästä myös uuteen Musiikkitaloon istuimet, toimittaneen yrityksen yksi "tukijalka" on erilaisien lämmitysjärjestelmien, myös auringonlämpöön perustuvien, toimituksessa.

Parin kilometrin päästä tietoisuuteensa putkahtanutta yritystä Markku Laitinen kiittää nyt taloyhtiön hankkeen kanalta lottovoittona. Rica, jonka nimiin yhteistyösopimus laadittiin, lunasti hankkeen myötä lupauksensa asiantuntemuksestaan ja luotettavuudestaan.



Antti Jauhiaiselle, alan ammattimies kun on, seinällä olevan kaaviokuvan pienimmänkin viivankierron merkitys on päivänselvä juttu.

Ytimeksi ja sydämeksi toimivan systeemin suunnittelussa ja toteutuksessa Markku Laitinen on nyt kokemuksen myötä todennut pätevän automatiikan. Allinnan Helmessä ei ole tarvinnut kokea sen kaltaista täräystä kuin koettiin aikoinaan Viikissä. Siellä ulkolämpötilan laskettua -20 asteeseen, jääkylmä neste, automatiikan puuttuessa, kiersi vesivaraajaan jäädyttäen paikat. Asentajat olivat Itävallasta.

– Tässä on kolmitieventtiili, Rican tuotepäällikkö Antti Jauhiainen avaa automatiikan saloja lämmönjakohuoneen seinälle kiinnitetyn kaavion avulla.

– Kun glykolin lämpötila aurinkokeräimissä on 15 astetta korkeampi kuin veden lämpötila alhaalla varaajassa, glykolia kierrättävä pumppu käynnistyy. Ensin pumppu kierrättää glykolia katolla pienempää lenkkiä, jotta se kovallakin pakkasella lämpenee. Vasta lämpötilan noustua ohjelmoituun lukemaan kolmitieventtiili aukeaa päästäen glykolin virtaamaan putkessaan vesivaraajan kautta.

Yllättävintä maallikolle on,

Hyvä Kiinteistöpostin lukija.

Kun toimit taloyhtiösi hallituksen puheenjohtajana tai isännöitsijänä, kerro meille, kun yhtiönne luottamushenkilö on vaihtunut. Näin varmistamme Kiinteistöpostin perillemenon juuri sinne, missä siitä on suurin hyöty.

Nimen ja osoitteenmuutoksen teet kätevimmin sähköpostilla tai netissä.

- Sähköpostilla osoitteeseen: osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi
- Netissä Kiinteistöpostin kotisivujen kautta osoitteessa www.kiinteistoposti.fi. Sieltä ylävalikosta painike Kiinteistöposti/Osoitteenmuutos.

Kiitos.

Nettisivuilta löydät myös kätevän digitaalisen Kiinteistöpostin näköisversion, josta voit tulostaa maksutta lehden artikkeleita. Lehdessä julkaistut ilmoitukset on linkitetty ilmoittajien kotisivuille, joten pääset helposti tutkimaan myös alan yritysten tuote- ja palvelutarjontaa.

Kiinteistöposti

Kiinteistönpidon, isännöinnin ja korjausrakentamisen ammattilehti

että myös pakkasissa ja tuulessa kennot pystyvät nappaamaan lämpöä auringon säteilystä. Kylmimpäänkin aikaan varaajassa oleva kylmä käyttövesi siis lämpiää glykolikierron turvin, mutta ei riittävästi.

Tarvittaessa automatiikka ohjaa varaajan kautta huoneistoihin lähtevän käyttöveden toiseen kaukolämmön kahdesta levylämmönvaihtimesta. Normaalisti, ilman mitään esilämmitystä, käyttövesi on verkostosta taloon tulleessaan noin 5-8 -asteista. Vaikka vesi tulisi kaukolämmön lämmönvaihtimelle aurinkoenergian nostattamanakin vain 20-asteisena, silloinkin saavutettava säästö kaukolämmön kulutuksessa on merkittävä. Kesäaikana aurinko lämmittää veden niin kuumaksi, että lämmönvaihdin on sen osalta tarpeeton.

Automaattisesti toimiva kolmitieventtiili on tarpeellinen myös tilanteissa, jolloin varaajassa oleva vesi on sellaisenaan liian kuumaa johdettavaksi käyttövesihanoille. Venttiili sekoittaa mukaan kylmää vettä säätäen lämpötilan 55-58 -asteiseksi.

Tehokkaimmillaan aurinko tuottaa energiaa Allinnan Helmelle mollottaessaan kennoja kohden Riihimäen vanhan sähkölaitoksen piipun ja korkean valkoisen talon takaa pilkottavan Riihimäen keskuskirkon tornin väliseltä taivasosuudelta.

Järjestelmään asennetut mittarit lämmönjakohuoneen seinällä ilmaisevat tarkkaan, millä teholla aurinkokennot milloinkin tuottavat energiaa ja paljonko ne ovat tuottaneet kuukausitasolla.

Tuotot ovat jo nykyisellä kehitysasteella osoittaneet lukemia, jotka ovat nostaneet aurinkoenergian potentiaaliseksi energiamuodoksi myös uudisrakennuksia suunnitelta-essa. Antti Jauhiainen on saamiensa yhteydenottojen pohjalta päätellyt Allinnan Helmen kaltaisten hankkeiden olevan jokseenkin harvinaisia paljolti taloyhtiöiden hallituksissa asiasta syntyneiden eripurien johdosta.

– Uudiskohteisiin tarjouspyynnöt tulevat meille suunnittelijoilta, joilta rakennuksen tilaaja on halunnut aurinkolämpöä.

Järvenpäähän Rica on ollut toimittamassa ns. nollaenergiataloon peräti 35 keräimen järjestelmää, jolla kerrostaloon tuotetaan energiaa myös lämmitykseen. Kesäaikana saatava ylimääräinen energia pystytään myymään saman omistajan kahteen viereiseen kerrostaloon. Talvikuukausina auringonlämpö ei riitä yksin. Silloin tarvittava lisälämpö tulee kaukolämpönä.

EnergiaOptimi™

Askel energiatehokkaaseen kiinteistöhuoltoon

Kiinteistöjemme ylläpitokustannuksista noin 40 prosenttia muodostuu lämmityksestä sekä veden ja sähkön kulutuksesta. Kiinteistöalan asiantuntijan rooli onkin kasvanut juuri energiankäytön portinvartijana. Se miten päivittäin kiinteistöjämme huollamme näkyy paitsi kiinteistön energiatehokkuudessa niin myös energialaskumme viimeisellä rivillä.

- Arviolta puolet maamme vuoden 2050 kiinteistökannasta on jo rakennettu ja alalla painopiste on nyt siirtymässä uudisrakentamisesta kiinteistöjen ylläpitoon. Tämä asettaa meille kovat tavoitteet, sillä lähes 40 % hiilijalanjäljestämme syntyy juuri olemassa olevan kiinteistökantamme kautta. Jotta maamme 20 % säästötavoitteet kasvihuonepäästöjen vähentämiseksi vuoteen 2017 saavutetaan on kiinteistöjemme energiankulutuksen laskettava merkittävästi, kertoo RTK-Palvelun aluejohtaja **Antti Asteljoki**.

Mutta mitkä ovat ne askeleet, joilla jo rakennettu ympäristömme saadaan energiankäytön suhteen optimoiduksi?

- Kaikki lähtee liikkeelle kiinteistön energiankulutuksen nykytilanteen arvioinnista. Se on ensimmäinen askel. Tällöin selvitämme minkälaisia energiansäästöön liittyviä mahdollisuuksia kiinteistöllä on. Tämän jälkeen kiinteistön energiankulutus optimoidaan sekä käyttäjien että omistajien kannalta kuntoon. Samalla huolehditaan myös, että energiankäytön seuranta jatkuu selvityksen jälkeenkin suunnitelmallisesti jokapäiväisenä kiinteistöhuoltona, jatkaa Asteljoki.

Jokapäiväistä energiatehokasta kiinteistönhoitoa

Kiinteistökantaamme on lähivuosikymmeninä korjattava ennen näkemättömän määrä. Varsinkin 1960 - 1980 -luvuilla valmistuneet kiinteistöt ovat tulossa ikään, jossa niiden peruskorjaus on välttämätöntä. Samassa yhteydessä myös energiankäytön optimointi entistä tehokkaammaksi tulee ajankohtaiseksi.

Useimmiten kiinteistön energiankulutuksen järkeistämiseen havahdutaan, kun oman kiinteistön kulutusarvoja päästään vertaamaan muiden vastaavien kiinteistöjen arvoihin.

- Energiakartoituksessa ongelmakohdat havainnoidaan kokonaisvaltaisesti ja niihin päästään puuttumaan suunnitelmallisesti. Mitä nopeammin mm. laitteistojen säädöt ja käyntiajat ovat kunnossa, sitä nopeammin myös säästöt näkyvät energialaskussa, summaa Asteljoki.

Kiinteistöissä useat asiat vaikuttavat energiankulutukseen samanaikaisesti. Siksi esimerkiksi ilmastoinnin ja lämmityksen on oltava tasapainossa, jotta sisäilma pysyy hyvänä eikä turhaa lämpöhävikkiä ilmene. Asteljoen mukaan uusienkin tilojen lämmitys- ja ilmastointijärjestelmät kaipaavat usein tasapainottamista ja pienistä laitteiden säädöistä saattaa syntyä vuositasolla tuhansien eurojen säästöt kiinteistöjen omistajille.

- Energiaoptimointi tapahtuu toisaalta investointien kautta, joilla tähdätään kiinteistön arvon selvään nousuun. Toisaalta optimointia tapahtuu myös hienosäädön kautta, jonka avulla kiinteistön energialuokitusta säädetään parhaalle mahdolliselle tasolle.

Energiaoptimointi on investointi tulevaisuuteen

Asteljoki on ollut mukana niin asuinrakennuksien, toimistokiinteistöjen kuin teollisuuskiinteistöjenkin energiakatselmuksissa.

- Vaikka tilanne aluksi näyttäisikin kiinteistön energiankulutuksen kannalta synkältä, niin moneen asiaan saadaan parannus hyvinkin yksinkertaisilla muutoksilla. Kalliilta tuntuva koneiden ja laitteiden uusiminen on usein järkevää, kun katsotaan investoinnin vaikutusta pitkällä aikavälillä ja mietitään kiinteistön kokonaisarvoa. Useimmissa tapauksissa energiaoptimoinnin kautta löytyvät energiaparannukset ovat

- Useimmissa tapauksissa energiaoptimoinnin kautta löytyvät energiaparannukset ovat maksaneet itsensä takaisin jo vuoden parin kuluessa, sanoo RTK-Palvelun aluejohtaja Antti Asteljoki.

maksaneet itsensä kuitenkin takaisin jo vuoden parin kuluessa, taustoittaa Asteljoki.

Kiinteistöpalveluyritykselle energiatehokkuuspalvelut on keskeinen osa palvelutoimintaa. Asteljoen mukaan asiakkaan kannalta on vaivattominta, jos teknisen kiinteistöhuollon ja energiaoptimointipalvelun yhdistää samaan palvelupakettiin.

- Kiinteistöalan ammattilainen osaa hoitaa kuntoon uusimman kiinteistötekniikan energiaoptimaalisella tavalla. Kiinteistön arvon ja toimivuuden kannalta onkin tärkeää juuri jatkuva ennakoiva huolto, tehtyjen energiatoimenpiteiden seuranta sekä niistä raportoiminen kiinteistön omistajille.

RTK-Palvelu Oy on Suomen johtavia kiinteistöpalvelualan yrityksiä. Yrityksen palveluksessa työskentelee maanlaajuisesti 3000 kiinteistöalan ammattilaista, jotka vastaavat osaltaan kiinteistöjemme päivittäisestä kunnosta ja viihtyvyydestä.

EnergiaOptimi™ on RTK-Palvelun selkeä kolmiportainen kokonaisratkaisu kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseksi, jossa energia-alan asiantuntijat kartoittavat kiinteistön energiatehokkuuden.

1. Energiakartoitus

Kiinteistön lähtökartoitus pitää sisällään laajan katselmuksen, jossa kartoitetaan kokonaisuudessaan kiinteistön nykytilanne sekä energiansäästömahdollisuudet. Kiinteistökatselmuksessa käydään läpi kattavasti kiinteistön huolto- ja korjaushistoria sekä sen rakenteet, laitteet ja järjestelmät.

2. Energiaraportti ja energiatehokkuussuunnitelma

Tehtyjen kartoitusten pohjalta asiakkaalle laaditaan EnergiaOptimi™ -raportti, joka sisältää energiakartoituksen havainnot sekä suositukset ja suunnitelmat kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi. Osana yhteenvetoraporttia asiakas saa käyttöönsä myös kiinteistön energiatodistuksen.

2. Toteutustoimenpiteet

EnergiaOptimi™ -ammattilaiset ottavat tarvittaessa kokonaisvastuun kiinteistön energiatehokkuuden parantamisesta, jolloin myös suunnittelu, käytännön toteutus ja valvonta liitetään osaksi palvelukokonaisuutta. Tällöin kiinteistön energiatehokkuutta seurataan raportissa esitettyjen toimenpiteiden ohella aktiivisesti energiatehokkaana kiinteistöhuoltona. Myös koulutus- ja konsultointi kuuluvat osaksi palvelukokonaisuutta.

Rakennuksiltaan ja alkuperäisiltä rakenteiltaan As Oy Nummenmajan kaltaisia taloyhtiöitä Suomessa riittää. Piha on kunnossa, käyttöputkistot uusittu, lämmityskulut pienentyneet ja julkisivuremontin jälkeen vähenevät yhä. Tekniikaltaan Nummenmaja on edistyksellinen ikätovereiden joukossa.

Lämpötoimittaja pihanurmen alla

Kolmas maalämpövuosi alkanut Nummenmajassa

Maalämpökaivojen porauskustannukset muodostuvat niiden määrän ja syvyyden mukaan, mutta myös läpäistävien kerrosten laadusta. As Oy Nummenmajan pihaan kilisteli porauskalusto kesällä 2009. Siinä vaiheessa silminnähtävää oli, että homman kannalta edullisinta ainesta eli kalliota oli ainakin tontin yhdellä kulmalla. Kun kaikki 12 kaivoa oli porattu, hallituksen puheenjohtaja Timo Marsio saattoi huokaista siltä osin helpotuksesta. Muissakin kohdin tonttia kallio tuli vastaan kohtuuetäisyydellä.

Teksti: Hanna Rissanen Kuvat: Eetu Karppanen

Voisi luulla, että pehmeämmässä maankamarassa putket hoituisivat paikalleen helpommin. Kustannusta nostaa kuitenkin se, että niillä osuuksilla muovisten, teollisuusalkoholilla täytettävien putkien suojaksi on asennettava metallinen suojaputki.

Yhden suojaputken pituus on kolme metriä. Ensimmäinen suojaputki/kaivo sisältyy yleensä asiakkaan saamaan tarjoukseen. Mahdolliset seuraavat nostavat loppusummaa.

Vuonna 1978 Vihdin Nummelaan rakennetun Nummenmajan kahden kerrostalon tontille kaivoja porattiin 12, syvyydeltään 130-180 metriä. Muutamassa niistä pora ei tärähtänyt kallioon vielä yhdeksässä metrissä. Syvimmillään se tuli vastaan 15 metrissä. Jonkinasteiseen lähtöhinnan ylitykseen hallitus oli varautunut, siten toteutuneiden kustannusten koettiin olevan budjettiin nähden hallittavissa rajoissa.

Toisenlaiseksikin hinta olisi voinut muodostua, tai hanke jopa kaatua. Nummenmajan pihasta ja ikkunoista kivenheiton päässä olevien uudempien talojen syntyvaiheita aikanaan seuranneet muistavat niissä perustuksien tekoa edeltäneen rajut paalutukset. Sillä kohdin maapohja olikin pehmeää. Paitsi muinaisilla järvenpohjilla,

Nummelassa asutaan paljon myös syvälle ulottuvilla hiekkapatjoilla.

– Nummelan harjulla, lentokentän alla tiedetään olevan hiekkaa 140 metriä. Sinne on turha lähteä porailemaan, Timo Marsio sanoo.

Jari Kanervo, Nummenmajaan maalämmön toimittaneen Etelä-Suomen Lämpöpalvelu Oy:n toimitusjohtaja, tuntee Nummelan taajama-alueen hyvin.

– Nummela on harvinaisen haastava paikka. Normaalisti kallion löytämiseksi ei taistella niin paljon kuin täällä.

Metkaa sinänsä, sillä asuintaajamista harvassa on niin paljon hyödynnetty maalämpöä kuin Nummelassa. Tosin valtaosa kohteista on pientaloja - kuten myös Kanervon oma, vuonna 2004 itse rakentama talo. Maalämpöön, upotetulla vaakaputkistolla, hän päätyi silloin nähtyään hyvin toimivan ratkaisun lähitalossa. Sittemmin Kanervo lähti suuntautumaan alalle myös liiketoimissaan.

Ainoa Timo Marsion tiedossa oleva, joukoittain kotitalouksia käsittänyt, maalämmölle siirtynyt kohde Nummelassa ennen As Oy Nummenmajaa oli 24 erillistalon muodostama As Oy Laavukolmio. As Oy Laavukolmion hallituksen puheenjohtajan kanssa käymänsä keskustelun pohjalta Marsio kertoo lopullisesti vakuuttuneensa hankkeen virittämisen mielekkyydestä. Tosin vakuuttamisen ja selvittämisen taidot testattiin häneltä itseltäänkin ennen kuin riittävä määrä taloyhtiön osakkaista kallistui samalle kannalle.

– Itse on uskottava, muuten ei muita saa uskomaan, opettajana puhumisen ammattilaiseksi itsensä määrittelevä hallituksen puheenjohtaja toteaa.

Osalle koko maalämmön käsite oli jokseenkin outo asia, maakaasuunkin se sekoitettiin. Vielä yhtiökokouksessa, jossa päätös tehtiin, jokunen ihmetteli, miten kylmästä maasta voi saada lämpöä.

Automatiikka hoitaa hybridijärjestelmää

Päätös maalämmön hankinnasta As Oy Nummenmajassa tehtiin joulukuussa 2008. Jo juhannusta ennen alkoi kaivojen poraus.

Käynnistämään järjestelmä päästiin jo 23. elokuuta 2009.

Taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtajana oman ilmaisunsa mukaan "melkein vedenpaisumuksesta lähtien" toiminut Timo Marsio (eikä ilmeisesti mihinkään vesivahinkoon viitaten) kertoo laatimiensa laskelmien tuloksena, että ensimmäisen kokonaisen 'maalämpö/lämminkäyttövesi' –vuoden, siis 2010, säästö energiakustannuksissa per kuukausi muodostui keskiarvona hiukan päälle 38 senttiä asuinneliötä kohden: 60 huoneiston, 3600 asuinneliön taloyhtiössä; vuodessa siis yli 17 000 euroa.

Kokonaan ilman rinnalle toimintaan jätettyä öljylämmitystä ei vuonna 2010 selvitty, koska vuoden talviaika, myös syyspuolella, oli harvinaisen kylmä. Aikaisempi öljynkulutus vuositasolla oli budjetoitu 60 000 litralle.

– Öljyä kului vuonna 2010 22 000 litraa, taloyhtiön isännöitsijä Seija Vuokila Realia Isännöinti Oy:stä tarkistaa papereistaan.

Myös tämän vuoden kevätpuoli oli pitkälle hyvin kylmää, ja öljykattilat olivat tärkeä osa suunniteltua systeemiä. Toisen talon pohjakerroksen pannuhuoneessa alkuperäiset, mutta todella hyvässä hoidossa - kiitos talossa asuvan talonmiehenä toimivan osakkaan - olleet kaksi poltinta pelittävät hyvin.

Kahdelle 43 kilowatin maa-

➔ JATKUU

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
Seppo Hakkarainen, Jyskä, puh. 040 900 2115
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

As Oy Nummenmajan öljypolttimet hönkäävät nykyisellään päästöjä vain kylmimpinä ajanjaksoina. Alkuperäinen piippu saa levätä suurimman osan vuotta.

Öljypannupari 1970-luvun lopulta on saanut pannuhuoneeseen kaverikseen valkoisina hohtavia uusia putkivetoja sekä yhden uuden vesivaraajan. Kolme muuta vesivaraajaa ovat seinän takana.

Jääkapeilta näyttävät lämpöpumput hyrisevät rintarinnan. Oikealla vesivaraajia.

Varaajia, paisuntasäiliötä, venttiileitä, mittareita ja putkia sinne ja tänne. Vanhoihin tiloihin uutta tekniikkaa suunnittelevilta vaaditaan tilallista hahmotuskykyä. Vaikka vempaimia riittää, maalämpö/öljypoltin -systeemi on toiminut varsin vähin huolenpidoin.

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

lämpöpumpulle ja kolmelle isolle vesivaraajalle järjestyi luontevasti paikka seinän toiselta puolelta. Talonmiestä ei ole tarvittu kytkemässä öljypolttimia tarpeen tullen päälle. Automatiikka on hoitanut sen.

Öljykattiloiden käyttöiäksi arvioidaan yleensä noin 30 vuotta. Nummenmajassa paukkupakkasillakaan ei tarvitse rynnätä ostamaan mahdollisesti stopin tekevän polttimen tilalle uutta, ja mihin hintaan tahansa, koska polttimia on kaksi. Maalämmön ansiosta ei tarvitse sittenkään, vaikka huonolla tuurilla molemmat rikkoutuisivat yhtä aikaa.

Talon 15 000 litraa vetävä öljysäiliö on kuivassa sisätilassa ja vastikään kuntotarkastettu.

Yrityksistä, joilta As Oy Nummenmaja pyysi maalämpötarjouksen, yksi ei antanut tarjousta. Heillä ei ollut teknistä valmiutta toteuttaa järjestelmää, jossa maalämmityksen rinnalla olisi yhä tarpeen vaatiessa käynnistyvät öljypolttimot. Lämmönkulutushuipuistakin selviämiseksi ilman öljyä olisi vaadittu tuplamäärä kaivoja, ja myös sähkönkulutus olisi tullut suuremmaksi.

Kahdesta tarjouksen toivotulla tavalla antaneesta yrityksestä hankkeeseen valittiin paremmat referenssit omaava.

– Tämänkokoisissa kiinteistöissä on varsin tavallista tehdä kuten tässä, öljypannut jätetään maalämpöpumppujen rinnalle. Pientaloissa taas, jos maalämpö ei riitä, pumpun sisällä kytkeytyy päälle sähkövastus, Jari Kanervo vahvistaa ratkaisun järkevyyden.

Suunnittelijalta kahden lämmitystavan linkittävä hybridiratkaisu vaatii enemmän. Energiayhtiö St1:n tytäryhtiöihin kuuluva Etelä- Suomen Lämpöpalvelu sisällyttää suunnittelun kokonaisurakkaan. Hankkeen kokonaiskustannuksista, noin 177 000 euroa, taloyhtiö pystyi kattamaan osan pääomillaan. Valtion avustus oli 20 000 euroa, minkä taloyhtiön hallitus laski tiputtaneen kuoletusajasta noin puolitoista vuotta.

Urakan takuuaika on kaksi vuotta, pumpuilla viisi.

Seitsemän vuotta As Oy Nummenmajaa isännöinyt Seija Vuokila toteaa maalämpöhankkeen teettäneen hänellä varsin vähän ylimääräistä työtä, mitä nyt lainajärjestelyssä ja aloituskokouksissa jotakin. Hallitus ja toimittaja pitivät hankkeen hanskoissaan.

– KUNTAAN SIINÄ VAIHEESSA RIITTI ILMOITUS LÄMPÖKAIVOJEN PORAAMISESTA. NYTHÄN LUVAT ON JO KYSYTTÄVÄ, ISÄNNÖITSIJÄ SEIJA VUOKILA TOTESI TILANTEESTA VIHDIN NUMMELASSA KESÄLLÄ 2009.

– Kyllä kiinnostusta on ollut. Yhden taloyhtiön hallitus kävi tutustumassa, kyselivät aika tarkkaan ja toisestakin yhtiöstä on soitettu, Nummenmajan maalämpöhankkeen vahva vaikuttaja, hallituksen puheenjohtaja Timo Marsio sanoo.

Siellä se on, kultakaivos, vaikka ei näy!

Erityiskiitoksen As Oy Nummenmajan osakkaat ja isännöitsijä Seija Vuokila antavat lämpökaivojen poraajille. Kesällä 2005 taloyhtiössä teetetyn pihan kunnostuksen, toiminnallisen parannuksen ja kaunistuksen jäljiltä pihakilpailussakin voiton vienyt piha ei kärsinyt tuhoista. Kaivojen sijaintia ei edes huomaa. "Pihalla on kultakaivos, mutta sitä ei näy" isännöitsijän muistetaan osuvasti laukaisseen.

"Kultakaivoksen" tuotoille on toisaalta hyvinkin jo tiedossa kunnon menoreikä. Julkisivukorjaus energiatehokkuudeltaan EU-tasoon on kirjattu toteutettavaksi vuonna 2015. Hankkeen suunnittelu on ohjelmoitu vuodelle 2014. Se tulee sisältämään myös ikkunoiden ja parvekkeiden uusimisen. Toisaalta, sen jälkeen öljypolttimet oletettavasti saavat levätä entistäkin pidempiä aikajaksoja.

Maalämpöyrittäjänä 2006 aloittanut Kanervo joutui muiden joukossa kokemaan vuosien 2008-2009 taantuman aikaan suomalaisen maalämmitysalan historian ensimmäisen alaspäin sukelluksen.

Nyt hän katsoo luottavaisin mielin tulevaisuuteen. Jo yksinomaan vuosi 2020 tähtäimessä asetetut tavoitteet Suomen hiilidioksidipäästöjen leikkaamiseksi edellyttävät, että alan on pakkokin kasvaa valtavasti. Kilpailua on, mutta samankaltaisessa tilanteessa olevia viime vuosituhannen puolella rakennettuja kerros- ja rivitaloja toki riittää runsain määrin tuskailemassa energiakustannustensa kanssa.

Yrittäjällä luotto edustamiinsa laitteisiin ja tekniikkaan on vahva. Osaavat työntekijät ovat toinen oleellinen tekijä. Tekijöiltä edellytetään mm. lupapaperit, joita kylmäaineita työssään käsitteleviltä vaaditaan.

Maalämpö vaatii toimenpideluvan

Maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen sekä maaperään tai vesistöön sijoitettavan lämmönkeruuputkiston asentaminen on ollut luvanvaraista nyt reilun puoli vuotta. Tätä koskeva maankäyttö- ja rakennusasetuksen muutos tuli voimaan 1.5.2011.

Lupa vaaditaan, kun rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdetaan tai uusitaan maalämpöä hyödyntäväksi, tai kun maalämpöä halutaan käyttää lisälämmön lähteenä.

Toimenpidelupaa haetaan kunnan rakennusvalvonnasta. Luvan hinnoittelu on kunnan omassa päätösvallassa.

Käytännössä toimenpidelupa myönnetään, ellei sille ole estettä. Se, että kiinteistö sijaitsee kaukolämpöverkon alueella, ei sinänsä ole este luvan myöntämiselle.

Luvan myöntämisen esteenä voi olla esimerkiksi se, että lämpökaivo halutaan porata merkittävälle pohjavesialueelle tai liian lähelle toista lämpökaivoa tai porakaivoa. Pohjavesialueella lupaharkinnassa voidaan ottaa huomioon suunnitellun lämpökaivon sijainti suhteessa esimerkiksi vedenottamoihin.

Este lämpökaivon poraamiseen voi syntyä myös siitä, että kunta valmistelee maanalaista asemakaavaa kyseiselle alueelle.

Asetuksen muutos toi yhtenäisyyttä lupakäytäntöihin eri kuntien välillä. Ennen sitä suurin osa kunnista ei vaatinut lupaa, osa vaati toimenpideilmoituksen, osa toimenpideluvan ja osa rakennusluvan. Näin suurimmassa osassa maata ei ole myöskään tietoa ennen asetusmuutosta porattujen lämpökaivojen sijainnista.

Toimenpideluvan myötä rakennusvalvonnat saavat kaivoista rekisterit. Niiden avulla voidaan arvioida, voidaanko lämpökaivo porata tai lämmönkeruuputkisto asentaa suunniteltuun paikkaan.

Lisätietoja:
www.ymparisto.fi

Tule Kiinteistöpostin kotisivulle Nettijatkoihin ottamaan kantaa asiaan ja kommentoimaan oheista artikkelia. www.kiinteistoposti.fi / Nettijatkot

- Lämpöteho rinnankytkennällä jopa 640 kW/ohjain
- Erinomainen hyötykerroin
- Monipuolinen lämmityksen ohjaus Luxtronik 2.0
- Kauko-ohjaus ja -valvontaominaisuus vakiona
- Voidaan liittää kiinteistöautomatiikan ohjaukseen
- Viilennys -toiminto vaihtoehto
- H-mallit tuottavat jopa 65 °C vettä

alpha innoTec
Lämpöpumppujen asiantuntija

CALLIDUS TUO ALPHA-INNOTEC LÄMPÖPUMPUT SUOMEEN

Callidus on tehnyt jo 40 vuotta tuhansia lämmitysratkaisuja suomalaisiin koteihin ja teollisuuteen.

Yhteistyössä Alpha-InnoTecin kanssa Callidus ratkaisee lämmityksen ja jäähdytyksen aina mittatilaustyönä.

CALLIDUS
PUHTAASTI PAREMPAA ASUMISTA

Oy Callidus Ab
puh. 09 374 751 • info@callidus.fi • www.callidus.fi

Huoneistokohtaisilla mittareilla tuntuvia säästöjä vedenkulutukseen

Huoneistossa oleva mittari hillitsee melkoisesti veden käyttöä, tietää isännöitsijä Timo Mustalahti Länsi-Uudenmaan Isännöintipalvelusta. Esimerkkikohteena olevassa As Oy Laurinlinnassa vedenkulutus putosi jopa 42,3 prosenttia, kun taloon asennettiin huoneistokohtaiset mittarit putkiremontin yhteydessä.

Teksti ja kuvat:
Irene Murtomäki

Energiaa ja euroja on säästynyt As Oy Laurinlinnassa, kun vedenkulutus on pienentynyt. Säästyneillä rahoilla on muun muassa remontoitu 52 vuotta vanhan talon porrashuoneita. Vesiputket ovat siististi piilossa katonrajassa olevissa koteloissa, isännöitsijä Timo Mustalahti esittelee.

As Oy Laurinlinnassa tehtiin putkiremontti kolmisen vuotta sitten. Samalla asennettiin huoneistokohtaiset etäluettavat vesimittarit.

– Kun mittarit oli asennettu, teimme ensin kahden kuukauden koelaskutuksen ja laskut lähetettiin asukkaille tiedoksi. Koelaskutuksessa kulutus oli 240 litraa asukasta kohti vuorokaudessa. Vastaava luku oli edellisenä vuonna peräti 277 litraa.

– Koelaskun lukemat olivat aika suuria ja niin myös euromäärät. Ihmiset havahtuivatkin asiaan, ja ennen vuoden 2009 alussa aloitettua varsinaista laskutusta huoltomiehet kiersivät taloa niin sanotusti tukka putkella korjaten tippuvia hanoja ja wc-pönttöjä.

– Ensimmäisenä vuonna vedenkulutus putosi Laurinlinnassa 143 litraan asukasta kohti vuorokaudessa eli 42,3 prosenttia. Koska lämmintä vettä ei mennyt niin paljon kuin aikaisemmin, laski normeerattu lämmönkulutus 6 prosenttia. Tämä on hyödyttänyt koko taloa ja yhtiön käyttöön jääneillä euroilla on maalattu porrashuoneet ja katto sekä tehty muuta pintaremonttia.

Veden käyttö on pysynyt laskeneissa lukemissa, ja viime vuonna 28 asuinhuoneiston ja 6 liikehuoneiston talossa kulutus oli 150 litraa asukasta kohti vuorokaudessa.

Kylmän ja lämpimän veden mittarointiin perustuva laskutus edellytti muutoksia myös vuodelta 1959 olleeseen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen.

–Vanhassa yhtiöjärjestyksessä mainittiin yhtiön voivan periä maksun lämpöisestä vedestä. Yhtiöjärjestystä muutettiin niin, että vedestä suoritetaan lukemaperusteisesti maksu erikseen.

Isännöitsijä Timo Mustalahti ottaa esille myös toisen esimerkkikohteen: vuonna 1975 rakennetun As Oy Havu-Salvan, jossa on 48 vuokrahuoneistoa. Talossa oli tehty aikaisemmin putkiremontti, mutta ei asennettu huoneistokohtaisia vesimittareita, mutta niille oli jätetty varaus.

→ JATKUU

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

– Lähtötilanteessa vedenkulutus oli keskimäärin 210 litraa asukasta kohti vuorokaudessa. Kun sitten asennettiin mittarit, putosi lukema 163 litraan. Näin ollen kulutus laski 19,5 prosenttia, mikä poiki lämmön kulutukseen 4,5 prosentin normeeratun säästön. Nyt on vielä kiritty 156 litraan eli petrattu 4 prosenttia edellisestä vuodesta, Mustalahti kertoo.

Havu-Salpa todistaa myös sen, että vedenkulutusta ei saada laskemaan putkiremontilla, vaan asukkaiden veden käyttö ratkaisee.

Maksu vain omasta kulutuksesta

Asukkailta tulleesta palautteesta Timo Mustalahti toteaa, että mitään negatiivista ei ole kuulunut.

– Kukin maksaa vedestä kulutuksensa mukaan. Kenenkään ei tarvitse kytätä muita ja laskea, joutuuko osallistumaan naapurin veden käyttöön.

Yleisesti ottaen mittaroinnin jälkeen tulee muutamia puhelinsoittoja, koska vedenkulutusta pidetään liian suurena.

– Ihmisillä on kovin erilaiset vedenkäyttötottumukset. Niin sanotuissa epäselvissä tapauksissa käymme tarkistamassa mittaroinnin ja vesikalusteet: onko vuotavia wc-pönttöjä tai hanoja. Lisäksi jututamme asukasta ja toisinaan ilmenee, että hänen täytyy käydä esimerkiksi sairauden vuoksi wc:ssä toistakymmentä kertaa päivässä.

Käyttötiedot netin kautta

Isännöitsijä Timo Mustalahden kokemukset huoneistokohtaisista etäluettavista mittareista ovat hyvät.

– Vesilasku lähetetään asukkaalle yhtiökohtaisesti neljä tai kaksi kertaa vuodessa. Joissakin taloissa on käytössä vesiennakkomaksu, jolloin laskutuskausi on pidempi. Lisäksi teemme välilaskutuksia osakkeenomistajan tai asukkaan vaihtuessa.

Isännöitsijä Timo Mustalahti pitää tärkeänä sitä, että laskutuksen voi hoitaa toimistolta käsin eikä mittareita tarvitse käydä lukemassa paikan päällä. Tämä säästää aikaa ja euroja.

– Mekaaniset mittarit aiheuttavat lisätyötä. Niitä lukemaan tarvitaan tavallisesti kaksi huoltomiestä. Kustannuksia syntyy heidän kiertäessään taloja. Mittarit voivat olla hankalassa paikassa katonrajassa Mittarinlukijoista toinen pitää tikkaita ja toinen kapuaa ottamaan lukemia ylös. Tunnit lasketaan tällekin työlle, Mustalahti kuvailee.

– Pahimmissa tapauksissa vesimittareista toinen on huoneiston ulkopuolella ja toinen sisäpuolella. Silloin pitää myös ottaa huomioon, onko asunnossa turvalukko päällä ja onko siellä kotieläimiä.

Lisäksi sen jälkeen kun lukemat on käyty lukemassa mittareista, täytyy ne syöttää järjestelmään ja tämän jälkeen lähettää laskut.

Huoneistokohtainen mittarointi on Mustalahden mielestä hyvä olla sekä kylmälle että lämpimälle vedelle. Näin saadaan faktinen lukema. Jos mittarointi on pelkästään kylmälle vedelle, perustuu lämpimän veden kulutus arvioon.

Putkiremontin ollessa ajankohtainen Timo Mustalahden isännöimässä talossa on hänen esityksensä poikkeuksetta, että samassa yhteydessä asennetaan etäluettavat huoneistokohtaiset vesimittarit.

– Mittarointia ei ole tarvinnut paljon perustella. Investoinnin kustannukset ovat marginaaliset hyötyyn verrattuna.

Mitä Sinä vaadit kiinteistöjesi vesikalusteilta?

Kestävää ja turvallista tekniikkaa?
Helppoa huollettavuutta?
Kulutusta pienentäviä toimintoja?
Modernia ulkonäköä?
Helppoa käytettävyyttä?
Edullista hintaa?

Mora MMIX –hanassa on nämä kaikki!

Mora ESS- toiminto säästää lämmintä vettä mukavuudesta tinkimättä.

ESS

Huoneistokohtaisten vesimittarien suosio putkiremonteissa kasvaa

Huoneistokohtaisten vesimittarien suosio kasvaa taloyhtiöissä. Etäluettavia huoneistokohtaisia vesimittarijärjestelmiä valmistavan Vesiverton myyntijohtaja Tapio Rask laskee, että tänä päivänä 70 prosenttia saneerauskohteista asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit.

Huoneistokohtaisten mittarien kysyntään vaikuttaa veden ja energian hinta.

– Hankintoja ei perustella ympäristökysymyksillä ja ilmastonmuutoksella, vaan eurot ja kateus ratkaisevat. Monikaan ei halua enää maksaa naapurin käyttämästä vedestä.

Huoneistokohtaiset vesimittarit tulivat tämän vuoden alussa pakolliseksi uudisrakennuksissa. Todennäköisesti vuonna 2013 ne tulevat pakollisiksi myös korjausrakentamisessa laajojen putkiremonttien yhteydessä.

Vanhaan rakennuskantaan ei juuri asenneta vesimittareita jälkikäteen ilman vesijohtojen uusimista.

– Karkeasti arvioiden ehkä yksi prosentti on tällaisia kohteita. Kiinnostusta kyllä on ja asiaa koskevia puheluita tulee viikoittain, mutta mittarien asentaminen jälkikäteen on hyvin harvoin taloudellisesti järkevää. Ongelmallisia ovat etenkin ne kiinteistöt, joissa vesi tulee huoneistoihin useammasta linjasta.

– Vanhoissa taloissa putket ovat rakenteissa piilossa, joten putkistoon käsiksi pääsemiseksi joudutaan esimerkiksi kattoja ottamaan auki ja asennustöiden jälkeen rakentamaan uudet kattoelementit.

– Itse vesimittarin investointi on 500 euron luokkaa asuntoa kohti, mutta rakennustekninen työ maksaa ja hinta nousee 1500-2000 euroon asuntoa kohti. Asentaminen ei ole silloin enää kannattavaa. Totta kai vedenkulutuksen ja energian kulutuksen pieneneminen on hyvä juttu, mutta kyllä eurot ratkaisevat.

Asukas voi seurata omaa vedenkulutustaan näytöltä, joka asennetaan huoneistoon varsinaisen mittarin ollessa esimerkiksi porraskäytävässä kattorakenteiden takana piilossa, Tapio Rask esittelee.

Vanhoissa kiinteistöissä ei ole varauksia vesimittareille. Nämä tulivat pakollisiksi vasta vuoden 2007 rakentamismääräyksissä.

– Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tämän jälkeen rakennettuihin taloihin voidaan laittaa vesimittarit ilman suuria rakennusteknisiä muutoksia.

Vedenkulutus laskee kolmanneksella

Huoneistokohtaisen mittaroinnin ansiosta vedenkulutus laskee keskimäärin 30 prosenttia aikaisempaan kulutukseen verrattuna.

– Vaihteluväli on 20-40 prosenttia. Mutta on taloyhtiöitä, joissa vedenkulutus on pudonnut jopa puoleen, Rask tietää.

– Huoneistokohtaisen vesimittaroinnin edelläkävijöinä ovat olleet vuokrataloyhtiöt. Johtuneeko tämä siitä, että päätöksenteko on niissä helpompi toteuttaa kuin taloyhtiöissä, vaikka itse asukkaat eivät vedenkulutuksesta olisikaan ennen mittareita kovin kiinnostuneita.

– Vuokrataloyhtiössä saavutetaan suuria säästöjä. Esimerkiksi Vantaan vuokra-asunnoissa vedenkulutus mittaritaloissa on asettunut samalle tasolle kuin omakotitaloissa, 100 - 120 litraa vuorokaudessa per henkilö. Yhteismittauksen piirissä olevissa taloissa kulutus on lähempänä 200 litraa vuorokaudessa.

Samoihin lukemiin päästään missä tahansa taloyhtiöissä, kun vedestä aletaan maksaa itse.

Vedenkulutuksessa melkoisia eroja

– Vedenkulutuksen vaihteluväli on asukasta kohti laskettuna karkeasti arvioiden 50-500 litraa vuorokaudessa, eli ero ääritapausten välillä on kymmenkertainen. Tilaston mukaan viisi prosenttia ihmisistä käyttää yli 250 litraa vettä vuorokaudessa. Maksimikulutus voi olla yli 700 litraa päivässä. Sadan huoneiston taloyhtiössä on tavallisesti pari kolme asuntoa, joissa vettä käytetään näin paljon, Tapio Rask mainitsee.

– Eri ikäryhmiä koskien on vallalla käsitys, että nuukasti elämään tottuneet eläkeläiset kuluttavat vähän vettä. On kuitenkin huomioitava, että he ovat paljon kotona ja käyttävät lähes kaiken kuluttamansa veden kotona. Yksin asuvalla saattaa olla myös vettä kuluttavia tottumuksia, eli kuppi tai lautanen tiskataan juoksevan veden alla - ja tämä tapahtuu monta kertaa päivässä. Vedenkulutusta ihmetellessään hänen kommenttinsa voi olla, ettei vettä voi kulua, koska ei ole astianpesukonettakaan. Todellisuudessa vettä kuluu vähemmän konees-

→ JATKUU

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

sa kuin käsin tiskatessa.

Eniten vettä kuluu teini-ikäisillä, jotka viihtyvät suihkussa usein monia kymmeniä minuutteja. Vertailun vuoksi voi todeta, että noin yhdellä eurolla käyttää jääkaappia kolme viikkoa, tietokonetta kolme vuorokautta, kiuasta kaksi tuntia ja pitää suihkua päällä kaksitoista minuuttia.

Vedenkulutuksesta puhuttaessa on huomioitava myös mahdolliset rikkinäiset vesikalusteet. Vuotava hana tai wc-pönttö kuluttaa yllättävän paljon, peräti 10 000 litraa vuorokaudessa, mikä lisää vesilaskua huomattavasti.

Oma vedenkulutus yllättää monen

Kolmen vuosikymmenen kokemuksella Rask sanoo, että asukkaat ovat hyvinkin kiinnostuneita vedenkulutuksestaan - ainakin siinä vaiheessa, kun lasku tulee.

Vedenkulutus ja sen hinta nostattavat tunteita.

– Sähköä pidetään kalliina, ja kun vesi on vielä kalliimpaa, ymmärtää reaktiot. Lisäksi vedenkulutus koetaan henkilökohtaiseksi asiaksi. Asukas jää niin sanotusti kiinni siitä, että ottaa puolen tunnin suihkuja tai joutuu käymään tiheästi vessassa.

– Ei ole lainkaan tavatonta, että asukas epäilee vedenkulutuksen todenperäisyyttä. Kun aikaisemmin vedestä on mennyt esimerkiksi 15 euroa kuukaudessa, ja vuoden kuluttua mittarin asennuksesta tulee perheeseen kerralla tuhannen euron lasku, on se melkoinen yllätys. Tilannetta rauhoittaa, kun asunnossa on näyttö, josta asukkaat voivat seurata veden käyttöään. Ensimmäisen vesilaskun jälkeen näyttöä seurataan hyvinkin tarkasti, Rask toteaa.

Mittarointiin liittyy myös mielikuvia, etteivät vesimittarit toimi.

– Asukkaiden verratessa vesilaskujaan on se toisella suurempi kuin toisella. Enemmän vettä käyttävät epäilevät mittarin olevan epäkunnossa. Veden käyttötavat ovat kuitenkin niin erilaisia, että eroja syntyy.

– Epäluulojen hälventämiseksi olemme tehneet töitä vuosikausia. Kun huoneistokohtainen mittarointijärjestelmä on asennettu yhtiöön, tehdään tekninen vastaanottotarkastus. Jokaisen mittarin kytkentä käydään läpi ja testataan sen toimivuus. Kun mittarille tulee ikää 10-15 vuotta, nousee virhemarginaali ja voi olla muutama prosentti - kuitenkin aina asukkaan eduksi. Mittarit on rakennettu niin, että ne eivät pyöri ylimääräisiä kierroksia.

– Asukkaan väittäessä, ettei mittari toimi kunnolla, teemme paikan päällä niin sanotun ämpäritestin. Mitta-astiaan lasketaan 50 litraa vettä ja sen jälkeen katsotaan huoneiston näytöstä, onko lukema kasvanut saman verran. Asukkaan on silloin hyvä olla paikalla, jotta tämä voidaan hänelle todentaa. Vaikka määrät täsmäävät, voi asukas edelleen epäillä ja väittää putkien menevän naapurin puolelle. Joskus asukas on mennyt niin pitkälle, että on käynyt soittamassa naapurin ovikelloa ja pyytänyt tätä laskemaan vettä. Sitten on seurattu hänen omasta mittaristaan, kasvaako lukema.

Mittarit huoneiston ulkopuolelle

– Etäluettavat huoneistokohtaiset vesimittarit suositellaan asennettavaksi asunnon ulkopuolella porraskäytävään, jossa ne voidaan sijoittaa esimerkiksi kattolevyjen taakse piiloon. Huoneistoihin asennetaan näyttölaite, joten asukkaan on mahdollista seurata veden kulutustaan. Mittaritietojen keruuyksikkö sijoitetaan sähköpääkeskukseen, josta on nettiyhteys isännöitsijätoimistoon. Laskutus tapahtuu tätä kautta, eikä mittareita tarvitse käydä lukemassa huoneistoissa.

– Voidaan laskea, kuinka paljon aikaa kuluisi sadan huoneiston talossa, jos täytyisi käydä kaikissa asunnoissa sisällä. Tämä ei onnistuisi yhden päivän aikana. Aikataulua pitäisi sovitella asukkaiden kanssa niin, että turvalukot olisivat auki ja mahdolliset lemmikit kytkettynä. Lisäksi jokaisesta taloyhtiöstä löytyy asukkaita, jotka ovat haluttomia yhteistyöhön ja heidän asuntoonsa on hankala päästä.

Takaisinmaksuaika 3-5 vuotta

Etäluettavien huoneistokohtaisten vesimittarien takaisinmaksuaika on veden ja energian kulutuksen vähentyessä kolmesta viiteen vuotta.

Mittarien huoltokäynnit tehdään 12-15 vuoden välein. Vesimittari kestää miljoona litraa, joka tavallisesti tulee 3-4 henkisessä perheessä vastaan 12 vuoden kuluttua.

Väittämiä, joiden mukaan vedenkulutuksen pieneneminen aiheuttaisi haittaa viemäreille, Tapio Rask ei allekirjoita.

– Käytettävät vesimäärät ovat kuitenkin niin isoja, keskimäärin yli sata litraa henkilöä kohti, että viemärit kyllä huuhtoutuvat. Kun viemärit ovat kunnossa, niin ongelmia ei synny.

Tapio Rask muistuttaa, että pelkällä putkiremontilla vedenkulutus ei laske, melkeinpä päinvastoin.

– Vanhoissa vesijohdoissa putken sisällä oleva reikä on pienentynyt vuosikymmenten aikana. Sen sijaan uusissa putkissa röörit ovat auki ja vettä tulee kunnolla. Uudet vesikalusteet auttavat jonkin verran hillitsemään vedenkulutusta.

Vapaaehtoisia etsitään energiatehokkuuskorjausten sisäilma- ja terveystutkimukseen

Miten asunnon sisäympäristön laatu muuttuu, kun rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan? Tämän asian tutkimiseksi etsitään nyt vapaaehtoisia taloyhtiöitä, joissa on tulossa tai jo suunnitteilla esimerkiksi julkisivuihin, lisälämmöneristykseen, ikkunoihin tai ilmanvaihto- tai lämmitysjärjestelmään liittyviä korjauksia. Tutkijat Virpi Leivo ja Anu Aaltonen osoittavat viestinsä erityisesti asunto-osakeyhtiöiden hallituksille ja vuokrataloja isännöiville isännöitsijöille, joiden avulla toivotaan löytyvän taloyhtiöitä osallistumaan tutkimukseen.

Tutkijat Virpi Leino (vas.) ja Anu Aaltonen toivovat taloyhtiöiden joukosta löytyvän vapaaehtoisia energiatehokkaan korjaamisen ja sisäilman yhteyttä selvittävään tutkimushankkeeseen.

Mittauksiin osallistuvien asuntojen lisäksi kaikilla tutkimuskohteiden asukkailla on mahdollisuus osallistua asukaskyselyyn, mikä sisältää mm. asumisterveyteen ja -viihtyisyyteen liittyviä kysymyksiä. Tutkimuksen tavoitteena on mm. löytää keinoja joiden avulla voidaan korjausten onnistuminen optimoida mahdollisimman positiivisten vaikutusten saamiseksi niin energiatehokkuuden, käyttökustannusten, sisäilman laadun kuin terveellisyydenkin kannalta.

– Osallistumalla tutkimukseen saa tietoa oman asunnon ja koko taloyhtiön sisäilman laadusta sekä korjausten onnistumisesta, Tampereen teknillisen yliopiston rakennetekniikan laitoksen tutkija Virpi Leivo perustelee, miksi tähän tutkimukseen kannattaisi osallistua.

– Voihan tämä tieto vaikuttaa positiivisesti myös asunnon arvoon. Se osoittaa, että taloyhtiö on ollut kiinnostunut sisäilman laadusta ja asiaa on tutkittu, Leivon tutkijakollega Anu Aaltonen mainitsee.

Tutkimukseen osallistumisesta ei aiheudu taloyhtiöille tai asukkaille mitään kuluja. Lisäksi vuoteen 2014 ulottuvan tutkimuksen aikana on tarkoitus järjestää seminaareja, joihin luonnollisesti tutkimuksessa mukana olevien taloyhtiöiden edustajat kutsutaan. Tämän uskotaan parantavan yleistä tietämystä energiatehokkuuden parantamisen vaikutuksista: taloyhtiöiden edustajilla on mm. mahdollisuus esittää kysymyksiä suoraan alan huippututkijoille.

Korjaus tulossa tai suunnitteilla

Virpi Leivo ja Anu Aaltonen etsivät INSULAtE-nimellä kulkevaan tutkimushankkeeseen sellaisia taloyhtiöitä, joissa on suunnitteilla tai tarkoitus toteuttaa energiatehokkuutta parantavia korjauksia vuosina 2012-2014. Energiatehokkuutta parantavilla korjauksilla tarkoitetaan tässä

→ JATKUU

Teksti ja kuvat:
Riina Takala

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

esimerkiksi julkisivuihin, ikkunoihin, lisälämmöneristykseen, ilmanvaihtoon tai lämmitysjärjestelmään liittyviä remontteja.

Tutkimushankkeessa pyritään havainnollistamaan, miten energiatehokkuuden parantaminen on vaikuttanut huoneistojen sisäilmaan. Tarkasteltavana ovat tällöin erilaiset sisäilman laatuun vaikuttavat tekijät, kuten ilmanvaihto, lämpö- ja kosteusolosuhteet, sisäilman epäpuhtaudet kuten hiukkaset, kemialliset epäpuhtaudet, mikrobit ja radon, mutta myös melu ja valaistus. Näihin kaikkiinhan voidaan vaikuttaa energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävillä korjauksilla.

– Tutkimuskohteiksi ei haeta taloyhtiöitä, joissa on tarkoitus tehdä esimerkiksi kosteusvaurioihin liittyviä korjauksia, vaan nimenomaan korjauksia, joilla tähdätään parempaan energiatehokkuuteen, Virpi Leivo mainitsee.

Ilmanvaihtojärjestelmän uusimisesta käytännön esimerkki voisi olla Anu Aaltosen mukaan taloyhtiö, jossa painovoimainen ilmanvaihto muutetaan koneelliseksi.

– Eräässä taloyhtiössä päätettiin tehostaa korvausilman saantia. Ennen korjaamista tehtiin mittauksia, joissa todettiin, että korvausilma asuntoihin tuli pelkästään postiluukusta. Taloyhtiöön asennettiin seiniin korvausilmaventtiilit, Aaltonen kertoo.

Tutkimalla tilanne korjausten jälkeen voidaan varmistaa, että asuntojen ilmanvaihto toimii toivotulla tavalla. Epäonnistuessaan tällainen korjaus voisi pahimmassa tapauksessa lisätä ilmavuotoja, ja sitä kautta vedon tuntemusta ja energiankulutusta asunnoissa. INSULAtE-projektissa kehitettävä kokonaisvaltainen arviointimalli huomioi kaikki em. onnistuneen korjauksen osatekijät.

Mittauksia asunnoissa

– Tutkimukseen liittyvät mittaukset tehdään huoneistoissa, joten toivomme asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajien vievän viestiä eteenpäin hallituksessa ja osakkaiden keskuudessa. Isännöitsijöiden taas toivotaan keskustelevan asiasta hallituksen ja asukkaiden kanssa, Aaltonen kuvaa tämänhetkiseksi tavoitteeksi.

Kun sopivia tutkimuskohteita on löytynyt, ottavat tukijat itse yhteyttä asukkaisiin ja sopivat jatkotoimenpiteistä, joten kiireisten isännöitsijöiden ei tarvitse olla huolissaan siitä, että tämä jäisi heidän kontolleen.

– Mittauksia tehdään keskimäärin viidessä asunnossa. Tietenkin jos taloyhtiö on pieni, mittauksia voidaan tehdä esimerkiksi vain kahdessa asunnossa. Jos taas on kyse isosta taloyhtiöstä, tutkittavia huoneistoja voisi olla 7-8, Leivo kertoo tutkimuskohteiden etsinnästä.

Tavoitteena on löytää tutkimukseen huoneistoja 20 kerrostalosta. Maantieteellisesti raja kulkisi Kuopion korkeudella.

Mukaan toivotaan niin 60-luvun kuin 80-luvunkin taloyhtiöitä, eikä Leivon mukaan ulos suljeta 40- tai 50 -luvun taloyhtiöitäkään, jos taloyhtiöstä löytyy halua lähteä mukaan tutkimuskohteeksi.

Mittaukset ennen remonttia ja remontin jälkeen

Tutkimuskohteita etsitään nyt ensisijassa ensi vuoden alussa tehtäviin mittauksiin. Niitä on tarkoitus tehdä myös vuoden 2012 keväällä.

– Toivomme pääsevämme tekemään näitä ennen remonttia -mittauksia mahdollisimman pian - koska mittauksia on tarkoitus tehdä vähintään yhden lämmityskauden ajan. Ensi kesänä toteutettavia korjauksia ajatellen meidän pitäisi päästä mukaan näihin kohteisiin hyvin nopeasti. Toisaalta tutkimushanke jatkuu vuoteen 2015. Siinä mielessä ei ole ongelma, vaikka vasta vuoden tai parinkin vuoden päästä löytyy potentiaalinen tutkimuskohde, koska sekin otetaan avosylin vastaan, Aaltonen kertoo.

– Sitä parempi, mitä pidempi mittausjakso saadaan ennen remontin käynnistymistä, Leivo vielä toteaa.

Asuminen ei häiriinny

Osallistumismahdollisuutta eivät rajoita esimerkiksi se, onko perheellinen tai yksinasuva, minkä ikäinen on, onko lemmikkejä vai ei, tupakoidaanko asunnossa vai ei. Tärkeintä Virpi Leivon mukaan on se, että käytännön asioista sovitaan ja asuntoa voidaan käyttää erilaisten mittausten tekemiseen.

– Olemme kehittäneet ensimmäisen version arviointimallista ja määritelleet siinä, mitä asioita mitataan. Arviointimenettelyllä tarkoitetaan myös esimerkiksi mittausten sopimisesta asukkaiden kanssa, Leivo kertoo.

Hänen mukaansa lyhimmät mittaukset kestävät vuorokauden, pisimmät koko lämmityskauden. Vuorokauden ajan huoneistossa pidetään hiukkasmittaria, joka imee ilmaa ja laskee sisäilmassa olevien hiukkasten määrän. Pientä haittaa voi aiheuttaa laitteen hurina, kun se tekee mittauksia esimerkiksi olohuoneen nurkassa.

Lämpötilaa ja kosteutta mittava laite on Aaltosen mukaan noin nyrkin kokoinen mittari, joka voi roikkua vaikkapa ikkunan pielessä. Radonkeräimiä huoneistoon tulee parin kuukauden ajaksi.

– Isoin kapine, joka huoneistoon tulee, on ehkä leivoslaatikon kokoinen laatikko, johon kerätään pölyä, Aaltonen mainitsee.

–Tarkoitus kuitenkin on, etteivät laitteet haittaa millään tavoin tavallista elämistä asunnossa. Ne ovat huoneistoissa aikansa ja haetaan pois mittausjaksojen jälkeen niin, että viimeisimmät laitteet, lähinnä kosteus- ja lämpömittarit, haetaan pois juuri ennen remonttia, Leivo kertoo.

Osallistumisesta ei synny minkäänlaisia kustannuksia taloyhtiölle tai asukkaille.

Mukana asukaskysely

Huoneistossa tapahtuvien mittausten lisäksi tutkimukseen liittyy asukaskysely, johon osallistuvat huoneistonsa tutkimuskäyttöön antaneet, mutta mukaan toivotaan myös muut taloyhtiön asukkaat.

– Terveyden ja hyvinvoinnin laitos tekee kyselyn lomakkeella ja sen lisäksi asukkaita pyydetään täyttämään kahden viikon ajan päiväkirjaa, joka liittyy asukkaiden ajankäyttöön ja oireisiin, Anu Aaltonen mainitsee.

– Kyselyllä ja siihen liittyvän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää korjausten vaikutuksia asukkaiden terveyteen ja hyvinvointiin. Terveysvaikutusten arviointiin tarvitaan mahdollisimman iso joukko asukkaita, Leivo vielä mainitsee.

Lisätietoja kohde-ehdotuksista: Tutkija Anu Aaltonen, TTY, puh. puh. 040 849 0846, sposti: anu.aaltonen@tut.fi
Lisätietoja hyvinvointi- ja terveystutkimusosiosta: Tutkija Mari Turunen, THL, puh. puh. 020 610 6378, sposti: mari.turunen@thl.fi

Tarkempaa tietoa hankkeesta ja tutkimuksen suorittamisesta www.insulateproject.eu.

Rakennus, sisäilma, asukas -kokonaisuus

– Lopullinen tavoite on parantaa energiatehokkuuden ohella myös sisäilmaa. Hankkeessa halutaan nimenomaan testata, millaisia sisäilmavaikutuksia energiatehokkuuden parantamisella on - mukaan lukien positiiviset ja negatiiviset vaikutukset, Leivo kiteyttää.

Tutkimus on ainutlaatuinen, koska se ensimmäisen kerran yhdistää kolme erilaista arviointinäkökulmaa – rakennuksen, sen ominaisuudet ja energiatehokkuuden, sisäilman ja muut sisäympäristötekijät sekä asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin.

Tutkimuksen tavoitteena on sekin, että testauksin ja mittauksin kehitetään samalla systemaattista arviointimenetelmää, millä voidaan tulevaisuudessa kansallisella tasolla ja EU:nkin tasolla arvioida energiatehokkuutta parantavien korjausten vaikutuksia.

Tutkimusta rahoittaa EU:n Life+ ohjelma, jonka pyrkimyksenä on mm. löytää uusia EU:N tasollakin sovellettavia toimintatapoja. Suomi on Euroopan kärkimaita rakennusten energiatehokkuuden alueella, joten tutkimustiedolla on suuri merkitys kansainvälisestikin.

Tampereen teknillisen yliopiston tutkimusta johtava Ralf Lindberg pitää tärkeänä liettualaisen Kaunasin teknillisen yliopiston osallistumista tutkimukseen, koska he toteuttavat samanlaiset kenttätutkimukset kuin Suomessa tehdään ja näin saadaan konkreettista vertailupohjaa.

– Sisäilma-asiat ovat kehittyneet pitkälti suomalaisin voimin. Tässä tutkimuksessa saadaan ehkä ensimmäisen kerran jonkinlainen vertailupohja siihen, minkälainen tilanne sisäilman osalta on muualla.

Lindbergin mielestä suomalaisen sisäilmakeskustelun näkökulmaa pitäisi muutenkin laajentaa huomattavasti nykyisestä.

– Mietittäisiin, miksi ihmiset sairastelevat nykyään helpommin. Onko se talojen vuoksi vai yleisestä elämäntavasta johtuva asia? Totta ihmeessä taloissakin on parannettavaa, ei sitä kukaan kiellä, ja paljon parannettavaa onkin. Mutta se, että rakennukset olisivat yksin syyllisiä ihmisten terveysongelmiin, sitä en allekirjoita. Tuo on hyvä kommentti, että sisäilmatutkijat ja rakentajat eivät tunnu kohtaavan. Sanoin jo 90-luvun puolivälissä, että rakennusalalla tarvitaan biologeja, lääkäreitä ja rakentajia ja toisiaan kunnioittavaa yhteistyötä. Vain siten voidaan päästä tuloksiin.

– Nykysysteemillä ei ikinä, Lindberg toteaa.

Hänen mielestään esimerkiksi sellainen kehityssuunta, että asukkaan valittaessa terveysongelmistaan terveystarkastajalle, rakennus voi mennä läpihuutojuttumaisesti asumiskieltoon.

– Tällainen on ehdottomasti väärään suuntaan menevää kehitystä, mutta jossa nimenomaan tämä meidän tutkimuksemme pyrkii nyt auttamaan.

Ralf Lindberg

Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja, hankkikaa käyttöönne kaksi käytännönläheistä apuvälinettä julkisivukorjaamisen suunnittelun taustaksi:

- Julkisivujen korjausopas ja (Hinta 15,00)
- Betonivaurio-video (veloituksetta)

Käsikirja avuksi julkisivukorjaamiseen!

JUKO-aineistoon perustuvan käsikirjan ensimmäisessä osassa esitellään tyypillisen julkisivukorjaushankkeen läpiviminen asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Toisessa osassa esitellään eri korjaustavat ja niiden soveltuvuus eri vauriotilanteisiin, rakenteisiin ja olosuhteisiin.
Yleisimmistä korjaustavoista on laadittu lisäksi tarkempia suunnitteluohjeita lähinnä korjaussuunnittelijoiden käyttöön.

Tilaa Riina Takala sihteeri puh. 040 502 1769 tai info@julkisivuyhdistys.fi

Hinta 15,-
(sis. alv. 9 %) + postimaksu 2,95 e.

Käy katsomassa Betonivauriovideo Julkisivuyhdistyksen kotisivulla

www.julkisivuyhdistys.fi

Videon tarkoituksena on havainnollistaa betonijulkisivujen ja parvekkeiden vaurioiden syntymistä ja tuoda esiin vaurioitumisen taustalla olevia syitä. Erityisesti 60- ja 70-luvulla rakennetut betonisandwich-elementtitalot ikääntyvät ja vaativat nyt korjaamista. Oikeiden korjaustoimenpiteiden valitsemiseksi on hyvä ymmärtää, mistä vaurioituminen johtuu ja miten siihen voidaan vaikuttaa.
Esitys on tarkoitettu betonijulkisivujen kunnossapidon ja korjaamisen kanssa toimiville henkilöille, kuten taloyhtiöiden isännöitsijöille ja hallinnolle sekä alan opiskelijoille.

Tilaa veloitukseton cd: info@julkisivuyhdistys.fi

Lisätietoja: info@julkisivuyhdistys.fi

- Sihteeri Riina Takala, Suomen Media-Kamari Oy, puh. 040 502 1769
- Puheenjohtaja Mikko Tarri, A-Insinöörit Oy, puh. 0400 57 66 33

www.julkisivuyhdistys.fi

Julkisivuyhdistys r.y.

Julkisivuyhdistys – asiantuntemusta alan huipulta

VAHINKOPALVELUT
SUOMEN JVT- JA KUIVAUSLIIKKEIDEN LIITTO RY

JÄLKIVAHINKOJEN TORJUNTAA JA KUIVAUSLIIKE-TOIMINTAA HARJOITTAVIEN YRITYSTEN YHTEENLIITTYMÄ

TARKOITUS JA TOIMINNAN LAATU:
Liiton tarkoituksena on toimia jälkivahinkotorjunta- ja kuivausalalla toimivien yritysten keskusjärjestönä ja yhteistoimintaelimenä sekä edistää alan yleistä kehitystä mm:

- Kohottamalla alan arvostusta intressipiirien, median ja suuren yleisön keskuudessa
- Parantamalla yleistä laatu- ja palvelutasoa
- Kehittämällä työturvallisuus-, vastuu- ja vakuutusasioita
- Edistämällä koulutus- ja tutkimustoimintaa
- Kehittämällä yhteistyötä viranomaisten kanssa
- Kannustamalla terveitä liiketoimintamuotoja

TARKOITUSTAAN LIITTO TOTEUTTAA:

- Antamalla julkisuuteen alaa koskevia lausuntoja ja muita tiedotteita
- Tiedottamalla toimialan asioista web-sivuilla, osoite: www.vahinkopalvelut.net
- Kehittämällä yritysten ammattitaitoa järjestämällä koulutusta, seminaareja ja näyttelyitä sekä jakaen jäsenilleen sisäistä informaatiota
- Laatimalla alalle sopimusehtoja ja toimintaperiaatteita
- Pitämällä yhteyttä toimialan kansainvälisin järjestöihin ja organisaatioihin.

- A.Seppälä Total Quality Oy
- A-Kuivaus Oy
- Anticimex Oy Kiinteistökuivaus
- AT Kiinteistöcontrol Oy
- Beretta Palvelut Oy
- Cramo Finland Oy
- Easy Wash S-E Herrgård Kb
- Eerola-Yhtiöt Oy
- E-P:n Rakennuskuivaus Oy
- Erikoistyö Palotex Oy
- ISS Palvelut Oy Vahinkosaneeraus
- Itä-Suomen Jälkivahinkopalvelu Oy
- JK-Tekniikka Oy
- JVT- ja Pesutekniikka Oy
- Korpikorpi Pikakuivaus Oy
- Lassila & Tikanoja Oyj
- Lifa Air Oy
- Master Kuivaus Oy
- Polygon Finland Oy
- OT Ahonen Oy
- Oulun Kosteustutkimus Oy
- Pesupalvelu Hans Langh Oy
- PS-Palosaneeraus Oy
- Rakennus- ja kuivaustekniikka R. Tuomaala
- RKM-Kuivaustekniikka Oy
- SANEC PALVELUT Oy
- SanMat Kunnossapito Oy
- Sartek Oy
- Scan-Clean Oy Ab
- Senno Group Oy
- SOL Palvelut Oy
- Suomen JVT- ja Vahinkopalvelut Oy
- Suomen Kuivaustekniikka Oy
- Tampereen Painepesutekniikka Ky
- Tehokuivaus Oy
- Vahinkopartio Oy
- Varsinais-Suomen Kiinteistökuivaus Oy
- Was-STE Oy
- WD Kuivaus Oy
- Vesivahinkotekniikka VVT Oy
- YIT Teollisuus Oy

Liiton jäseneksi voidaan hyväksyä yrityksiä, jotka harjoittavat jälkivahinko- tai kuivausalaan liittyvää toimintaa eri muodoissaan.

Ammattilaiset palveluksessasi: Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden Liitto ry:n jäsenyritykset

Jäsenyritys esittäytyy:

Delete

• VESIVAHINKO- JA JVT-PÄIVYSTYS • PÄIVYSTYSNUMEROT

• TAMPERE 040 560 7300 • HELSINKI 040 717 9330

- kosteuskartoitukset ja –tutkimukset
- kuntokartoitukset ja –tutkimukset
- ilmastointi- ja palokatkokartoitukset
- lämpökamerakuvaukset
- kuivauspalvelut
- rakennuspurut
- home-, asbesti- ja haitta-ainepurut
- desinfioinnit ja hajunpoistot
- IV-huollot ja -puhdistukset
- korjausrakennuspalvelut

ASB-YHTIÖT
www.asb.fi

www.asb.fi

www.delete.fi

Kuin silloin ennen?

Ulkonäöllisesti kyllä, rakenteellisesti ei

Asunto Oy Mannerheimintie 83-85:n kaksi taloa valmistuivat 1940- ja 1950-luvun vaihteessa julkisivuiltaan terastirapattuina. Kuusi vuosikymmentä myöhemmin toteutetun julkisivuremontin jäljiltä, keväällä 2010, rakennukset kuoriutuivat rakennustelineiden ja suojapeitteiden alta alkuperäisen kaltaisina, mutta vain olemukseltaan. Teknisesti julkisivujen rakenne on aiemmasta poikkeava.

Teksti:
Hanna Rissanen
Kuvat:
Aimo Holtari

Kumpikin uuden julkisivun saaneista taloista jatkaa eloaan osana merkittävää kaupunkimaisemaa alkuperäistä lähellä olevissa sävyissään, Mannerheimintie 95 keltaisena. Naapuriyhtiössä eletään vuorostaan suojapeitteiden kätkössä.

Taloyhtiössä vuodesta 1988 asunut hallituksen puheenjohtaja Pasi Rosnell on monivuotisen projektin tulokseen tyytyväinen.

– Remontista tietämätön ei varmasti pysty sanomaan, mikä on uutta ja mikä on vanhaa, hän toteaa.

Alkuperäistä terastirappausta taloissa on yhä, mutta ei näkyvissä. Monivaiheisen tutkimusprosessin ja alkuperäiseen rappaukseen syntyneiden halkeamien testikorjausten tulosten perusteella vanha julkisivupinnoite päätettiin jättää paikoilleen. Talojen suojaksi lähdettiin kehittämään uutta 'takkia' alkuperäisen päälle.

Terastirappauksen säilyttämismahdollisuuksia tutkittiin alkuvaiheessa pääasiallisena vaihtoehtona, mutta koekorjaus osoitti, että vanhan rappauksen halkeamakorjaukset eivät kestäneet liikenteen tärinää. Alkuperäisen terastirappauksen pesu ja paikkaus olivat siten julkisivukorjauksen menettelynä poissuljettava vaihtoehto. Terastirappauksen korvaaminen uudella terastirappauksella ei tullut myöskään kysymykseen. Kevytbetoniharkot olisivat todennäköisesti irtoilleet purkutyön aikana ja aiheuttaneet huomattavia lisäkustannuksia ja työmaa-aikaisia ongelmia.

– Eristerappaus oli yhtenä vaihtoehtona mukana alusta asti, projektinjohtajana ja rakennesuunnittelijana vuodesta 2006 lähtien Mannerheimintie 83 ja 85 talojen julkisivuongelmiin pureutunut ja niihin ratkaisuvaihtoehtoja etsinyt DI Antti-Ville Räisänen Nexon Consulting Oy:stä kertoo.

Suomessa yleisesti käytetyt ohutlaastieristerappausmenetelmät eivät kuitenkaan oikein tyydyttäneet kyseistä taloyhtiötä ulkonäöllisesti, eivätkä varsinkaan rakennusvalvontaa. Niissä käytettyjen mineraalivillan tai EPS-eristeen päälle työstettävien pinnoitteiden vaikutelma koettiin vieraaksi 1950-luvun arkkitehtuuriin.

Paksulaastirappaus, johon lopulta päädyttiin, asetti puolestaan erityisvaatimukset työmaatekniikalle ja urakoitsijavalinnalle.

– Tämäntyyppistä revittypintaista paksulaastirappausta ei ole käytetty Suomessa aiemmin tässä mittakaavassa. Urakoitsija kävi kouluttautumassa menettelyyn Saksassa. Lisäksi laastin työstöä terastirappausta jäljittelevään pintastruktuuriin harjoiteltiin paljon ennen kuin sitä alettiin toteuttaa taloihin, Räisänen kertoo.

Noin kymmenmillinen laastikerros työstettiin vanhaan rappaukseen kiinnitetyn 50-milli-

→ JATKUU

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

sen eristevillakerroksen pintaan. Rappauksen pintakerros on kestävää värilaastia, eikä huoltomaalausta näin ollen ole odotettavissa. Lisäeristeen merkitys ei ole vain lämpötaloudellinen, vaan se on oleellinen myös uuden pintarakenteen keston kannalta. Eristävä kovavilla toimii laakerikerroksena, joka estää Mannerheimintien liikenteen aiheuttamien tärinäliikkeiden välittymisen uuteen julkisivupintaan.

Ulospäin myös ikkunat ja sokkelit

Aikakaudelleen tyypilliset ulokeparvekkeet kunnostettiin talot aikoinaan suunnitelleen arkkitehti Ole Gripenbergin näkemystä kunnioittaen.

Ensin teoriassa, sitten käytännössä

Ohjeiden testaukselle otollinen kohde

–Oikein sormet syyhysivät, kun pääsin käytännössä toteuttamaan sitä, mitä olin ollut ohjeistamassa. Oli mielenkiintoista ja haastavaa tulla katsomaan, kelpaavatko ohjeemme käytännössä.

Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa voitokkaasti pärjännyttä Mannerheimintien taloyhtiötä isännöivä Anita Pietikäinen ei varsinaisesti ollut osallisena hankkeessa alusta lähtien, mutta saattoi kuulla varhaisen vaiheen esiselvityksistä ja koekorjauksista jo tuoreeltaan.

Taloyhtiö oli jo tuolloin Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy:n, asiakkaana, mutta hänen vastuulleen isännöinti siirtyi vasta 2008.

Anita Pietikäisen erityinen mielenkiinto julkisivuhankkeessa sovellettuihin ohjeisiin selittyy sillä, että isännöintiuransa välissä hän työskenteli kahdeksan vuotta Rakennustietosäätiössä puurtaen päätyönään

➔ JATKUU sivulla 36

Kummassakin talossa on kaksi hissiä, vaikka sisäänkäyntejä on yksi per talo. Taloissa muinoin toimineiden porrasvalvojien huoneet ovat yhä vastassa heti sisään astuttaessa. -Seuraavana työvuorossa on ehkä hissien peruskorjaus. Mitään oireilua niissä ei ole ollut, joten mitään hätää ei ole, isännöitsijä Anita Pietikäinen sanoo.

Paksulaastirappaukselle kehitettiin pintatasoa "repivä" työstömenetelmä terastirappausta mahdollisimman paljon muistuttavan pintastruktuurin aikaansaamiseksi.

Korkeiden talojen pitkään ja näyttävään rivistöön kuuluvien Mannerheimintie 83:n ja 85:n lisäeristys ei olisi onnistunut ilman selkeää ulkonäöllistä muutosta, mikäli ikkunat olisi jätetty hankkeessa entiselleen. Käyttöiältään lopussa olleiden, alkuperäisten ikkunoiden vaihto uusiin ja energiatehokkaampiin päästiin suunnittelemaan ja toteuttamaan osana julkisivuremonttihanketta.

Näin mm. ikkunat voitiin tilata niin mitoitettuina, että niiden ulkopinnat ja uuden julkisivun pinnat saatiin syvyyssuhteessa toisiinsa nähden samoin kuin alkuperäisessä arkkitehtuurissa. Rakennuksen ilmeen säilymisessä se on oleellinen seikka.

Antti-Ville Räisänen harmitteleekin hyvin yleiseksi tullutta, lopputuloksen kannalta harmillista tapaa uusia ikkunat ennen julkisivuremonttia.

Myös rakennusten sokkeleiden ulkopintaa kasvatettiin ulospäin, samaan tasoon uuden rappauspinnan kanssa. 1950-luvun toteutuksessa osia sokkelista oli suojattu vapaamuotoisin, osia suorakaide/neliömuotoisin luonnonkivilaatoin. Näissä kohdin pintakivetykset toteutettiin samanlaisin kivin entiseen tapaan. Uutena kivetystä tuotiin joihinkin rakennuksen liiteosiin kuten huoltoportaisiin ja tukimuuriin.

Julkisivuremontin takuutarkastuksen tulokset ovat nyt vahvistaneet, että kärsivällinen, vuosia kestänyt menetelmien pohtiminen on kannattanut.

Pintavaurioita ei ole ilmennyt siitä huolimatta, että liikenne yhä jyrää talojen alapuolella vähintäänkin yhtä vilkkaana kuin se on tehnyt kautta lähivuosikymmenten. Siitä huolimatta, että rakennusten perustukset ovat alkuperäiset, ilmeisesti osittain kalliolla, osittain pehmeämmällä maaperällä - ja siitä huolimatta, että osana rakennetta on yhä halkeilulle herkkiä kevytbetoniharkkoja. Niiden halkeamien mahdolliset liikahdukset eivät välity ulkopintaan saakka.

MANNERHEIMINTIE 83-85:n julkisivuremontti palkittiin ensimmäisellä palkinnolla Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry:n ja Julkisivuyhdistys r.y:.n järjestämässä Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa. Palkinnot julkistettiin Julkisivu 2011 -messuilla lokakuussa.

Hankkeen toteuttajia:
Projektin johto, rakennesuunnittelu ja valvonta: Nexon Consulting Oy, Antti-Ville Räisänen
Pääsuunnittelija, arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehdit Leo Osara Oy, Eero Jukkola
Pää- ja julkisivu-urakoitsija: Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy
Ikkuna- ja ovitoimittaja, asennus: Fenestra Oy

Pipeliner -putkisaneeraus

Putkelle uusi elämä – helposti, vaivattomasti ja asumista mahdollisimman vähän häiriten. Se on Pipelinerin tapa tehdä putkisaneeraus käyttövesiputkistoon ja viemäreihin.

Pipelinerin menetelmällä vanhan puhdistetun putken sisälle luodaan massasta uusi putki. Näin saavutetaan luotettava lopputulos pintoja rikkomatta.

Kestävä käyttövesiputkisto
- Uusi putki luodaan massasta pinnoittamalla vanhan sisälle
- Menetelmällä on yli 20 vuoden käyttökokemus
- Käyttövalmius 12 h pinnoituksesta

Varma viemärisaneeraus
- Putken sisään valetaan uusi itsekantava viemäriputki
- Käytämme markkinoiden edistyksellisintä putkimassaa
- Soveltuu myös puhkikuluneiden putkien saneeraukseen

Testatusti. VTT:n ja muiden puolueettomien tutkimuslaitosten testaama.
Siististi. Asunnossa voi asua koko saneerauksen ajan.
Kestävästi. 20-vuoden ja yli 10.000 kohteen käyttökokemus.

Ota yhteyttä, kerromme mielellämme lisää menetelmämme hyödyistä!

PIPELINER
PUTKELLE UUSI ELÄMÄ

PIPELINER SYSTEMS OY
Aurinkotuulenkatu 14 B 31, 00990 Helsinki | Kuikankuja 22, 91100 Ii
Puh. 0400 518 012, 040 551 1623

WWW.PIPELINER.FI

→ JATKOA sivulta 34

korjausrakentamisprojektien läpiviemiseen ohjeita. Vaativuudessaan ja kunnianhimoisissa tavoitteissaan As Oy Mannerheimintie 83-85 tarjosikin hänelle kelpo tilaisuuden katsoa asiaa toisesta näkökulmasta.

Pietikäisen pitkään isännöintiuraan on mahtunut paljon julkisivuremontteja. Julkisivuremontissa kuin julkisivuremontissa projektinhoidon kannalta eteen tulevat seikat ovat pitkältä samoja. Mannerheimintien taloparin hankkeen poikkeukselliseksi teki ennen kaikkea julkisivun korjauksessa käytetty, Suomessa uutta oleva tekniikka.

Vuosien aikana isännöitsijä, suunnittelijat ja taloyhtiön hallitus sekä myöhemmin myös työn toteuttaneet urakoitsijat ennättivät yhdessä ja erikseen kierrellä talojen vieriä sekä puida asioita yläpihan työmaatoimiston todella pitkän pöydän ääressä lukuisat kerrat. Työmaakokoukset pidettiin kahden viikon välein.

– Kokemusta, totta kai, kertyy muuallakin. Tätä projektia oli silti erityistä lähteä hoitamaan, kun tunsin tilanteen pitkältä ajalta, Pietikäinen toteaa.

Jos Pietikäinen koki saaneensa lisäoppia hankkeessa, samalla tavalla hän uskoo myös suunnittelijoiden kasvaneen sen myötä.

Moneen muuhun kohteeseen verrattuna Mannerheimintie 83-85 vei paljon aikaa, mutta tarjosi paljon myös vastuuta.

– Näin isossa projektissa puhutaan myös poikkeuksellisen isoista taloudellisista asioista.

Ajoittain kypärä päässä myös korkeuksissa tellingeillä tilanteisiin lähituntumaa monesti ottaneena Pietikäinen myöntää, että hankkeen valmistuttua hänen tuntemuksensa isännöitsijänä ovat hyvät. Kohdetta hän kertoo esittelevänsä ylpeydellä.

– Ei ole itsestään selvää, että tällaiset projektit menevät hyvin. Ne voivat mennä myös huonosti, monestakin syystä.

Mannerheimintie 83-85:n osakkailla on syytä tyytyväisyyteen, vaikka tunnustusta saaneessa julkisivuremontissa riittää toki maksamista. Putkiremontistakaan yhtiössä ei ole huolta, sekin on jo takana, samoin vesikattotyöt. Kaikki isot remontit on siis tehtyinä.

– Kun laadimme kunnossapitotarveselvitystä kevään yhtiökokoukselle, meillä oli vähän vaikeuksia saada siihen mitään asioita viiden vuoden tähtäimellä, Pietikäinen hymyilee.

– Jos ei laita siihen mitään, näyttää, että se on tekemättä.

”Pitkän puristuksen jälkeen hyvä mieli”

As Oy Mannerheimintie 83-85: n hallituksen puheenjohtaja Pasi Rosnell myöntää ison hankkeen kohdistaneen hallitukselle paineita. Niissä auttoi kuitenkin sujuva yhteistyö hankkeen eri osapuolten kesken. Monivuotisen projektin hän toteaa opettaneen maallikollekin monta asiaa rakennustekniikasta.

– Projektin venyminen poikkeuksellisen pitkäksi helpotti tavallaan asiaa, ja lisäsi molemminpuolista luottamista. Suunnittelijat ja hallitus oppivat tuntemaan toisensa, Pasi Rosnell toteaa.

Oman mielenkiintoisen, myös jännitystä tarjonneen lisänsä hallitukselle toi julkisivukorjaukseen valittu teknisesti radikaali menetelmä.

– Päätöksen tekoa helpotti asian perusteellinen tutkimus. Toisaalta, maallikkojen on tietysti luotettava ammattilaisiin. Siinäkin mielessä voin todeta, että yhteistyökumppaneidemme ammattitaito on ollut tärkeä osa projektia.

Hallituksen puheenjohtaja Pasi Rosnell sanoo maalikkona oppineensa monta asiaa rakennustekniikasta pitkän urakan aikana. Kuva: Eetu Karppanen

Anita Pietikäinen näkee Mannerheimintie 83-85:n remontissa mustan, harmaan ja ruskean sävyissä sokkelia elävöittävät oriveteläiset liuskekivet pisteinä iin päällä. - Nyt kun kivipintaa on enemmän, sokkelit ovat hyvin kauniit.

Urakoitsijavalinnassa Rosnell korostaa ammattitaidon ja referenssien suurta painoarvoa.

Talojen arkkitehtuuri nousi merkitykselliseksi projektin varhaisessa vaiheessa talon hallitukselle siinä kuin viranomaistaholle ja suunnittelijoillekin.

– Jälkeenpäin katsottuna arkkitehtuurisessa puolessa onnistuttiin todella hyvin, niin kuin myös teknisissä ratkaisuissa. Kaikki lisärakenteet ja muutokset ovat niin hyvin linjassa rakennuksen alkuperäisen tyylin kanssa, että remontista tietämätön ei varmasti pysty sanomaan, mikä on uutta ja mikä vanhaa.

– Kun ensimmäinen talo paljastui telineiden takaa, oli kiva kuulla, kun pihalla kommentoitiin, että onpas kaunis väri, Rosnell kuvaa jännittävää hetkeä.

Vahvistusta sille, että alkuperäisyyden säilyttämisessä oli mitä ilmeisemmin onnistuttu, Rosnell sai myös erään asukkaan arviosta, että sokkelin liuskekiviverhous oli alkuperäinen.

– Tässä on havahtunut rakennussuojeluun. Näitä sodan jälkeen rakennettuja taloja ei vielä osata aina arvostaa. Kyllä tulevat sukupolvet olisivat päivitelleet, jos keskelle taloriviä olisi ilmestynyt jotain uutta ja nykymuodin mukaista.

Remontin valmistumisesta on kulunut nyt puolitoista vuotta. Rosnell tuumii, että enää ei tahdo edes muistaa, kuinka hirveässä kunnossa julkisivu ennen korjaushanketta olikaan paisuneine ovineen, vetoisine ikkunoineen kaikkineen.

Kumileimasimeksi ei ole syytä jättäytyä

Tekniset ratkaisut ovat aina ensisijassa ammattilaisten harteilla, mutta kustannusten ja rahoituksen suhteen hallitus joutuu Rosnellin sanoin "paljon vartijaksi". Suuri asia on muun muassa huolehtia, että kustannusten maksu ei koituisi kenellekään osakkaalle ylivoimaiseksi.

Laadusta taloyhtiössä ei haluttu remontin suhteen tinkiä, mutta tiettyjä "olis kiva-juttuja", kuten pihan laajempi kunnostus päätettiin kustannussyistä siirtää toiseen ajankohtaan. Yhtenä vaihtoehtona harkittuun lisärahan hankintakeinoon, taloyhtiön omistamien tilojen realisointiin, ei lopulta haluttu mennä.

As Oy Mannerheimintie 83-85:n kaltaisessa isossa taloyhtiössä osakkaista löytyy aktiivisia, mutta harmillisen paljon myös vähemmän aktiivisia. Rosnell myöntää toivoneensa osakkailta suurempaakin aktiivisuutta, mutta miettineensä myös hallituksen vastuuta aktivoinnissa.

– Mitä voisimme tehdä saadaksemme tuon valtavan resurssin käyttöön. On paljon asioita, joita voitaisiin tehdä omin voimin, ja monella osakkaalla oli halujakin tehdä. Mutta miten luoda pelisäännöt, miten muuttaa negatiiviset mielipiteet, mikä on tasapuolista ...

Julkisivuhankkeeseen liittyneestä työn määrästä hallituksen puheenjohtaja myöntää, että ei sitä ennakkoon osannut arvioida.

Loppujen lopuksi hän on nähnyt yllättävänä, että niin moni hallituksen jäsen pystyi aktiivisesti osallistumaan esimerkiksi työmaakokouksiin.

Hallituksella, isännöitsijällä, suunnittelijalla ja valvojalla kullakin on tärkeä roolinsa. Hallituskaan ei voi, eikä sen Rosnellin mukaan pidä olla vain kumileimaisin. Sen on tuotava esiin omia näkemyksiä ja kommentteja.

– Maallikon yksinkertainen näkemys voi usein olla ihan oikea, Rosnell rohkaisee.

Karkkilalaistaloyhtiöt turvautuivat joukkovoimaan ja julkisuuteen saadakseen hallintonsa ja isännöintinsä kuntoon

Karkkilalaiset taloyhtiöt ovat joutuneet useampaan otteeseen turvautumaan joukkovoimaan ja julkisuuteen saadakseen Suomen suurimpiin isännöintiketjuihin kuuluvan yrityksen tietojärjestelmien uumenista tilinpäätöstietonsa. Kevään yhtiökokoukset ovat osin pitämättä, koska taloyhtiö ei ole saanut lukuisista pyynnöistään huolimatta tarvitsemiaan tilinpäätöspapereita.

Epäselvyyksiä on ollut myös taloyhtiöiden talousasioissa, eikä isännöintipalvelu ole muiltakaan osin pelannut toivotulla tavalla.

Realia Group Oy:hyn kuuluva Realia Isännöinti on puolustautunut tietoteknisillä, järjestelmä- ja tiedonsiirto-ongelmiin liittyvillä perusteilla. Ongelmia on pyritty korjaamaan, mutta toistaiseksi vielä siinä kokonaan onnistumatta.

Viimeksi asiaa puitiin julkisesti 16. marraskuuta Karkkilassa pidetyssä tilaisuudessa, jossa kuutisenkymmentä taloyhtiön edustajaa ja asiasta kiinnostunutta kärtti konkreettisia vastauksia keväästä asti vaivanneisiin ongelmiin - saadaanko ja milloin saadaan puuttuvat tilinpäätöstiedot, talousseurantaraportit, lisää isännöintiresursseja, parempaa yhteydenpitoa asiakastaloyhtiöiden ja isännöinnin välillä.

Ongelmia on ollut 14 taloyhtiön asioissa. Tilaisuudessa puuttuvia tilinpäätöstietoja luvattiin tulevaksi ainakin 12 taloyhtiölle seuraavalla viikolla, mutta miten niiden osalta, joilta jäävät vielä puuttumaan, siihen ei ihan selkeää vastausta saatu. Töitä kuitenkin kovasti tehdään, että tässä onnistutaan.

Maksuliikenteen ongelmissa syntipukiksi nimettiin SEPA-järjestelmään siirtyminen, joka ei pankkiyhteyksien ja ohjelmisto-ongelmien vuoksi ole sekään vielä sataprosenttisesti kunnossa ja maksuliikenteen ongelmat ratkaistu.

Tilaisuuden koolle kutsunut ja keväällä taloyhtiöiden asioita edunvalvontatoimikunnan nimissä hoitamaan ryhtynyt Harry Suntioinen kertoo, että joukkovoimaan ja asian julkistamiseen oli pakko turvautua, kun asioihin ei tuntunut tulevan mitään muutosta, vastauksia ei saatu, eikä asia tuntunut etenevän mihinkään suuntaan.

– Taloyhtiöiden hallituksissa istuvat vanhemmat ihmiset ottivat yhteyttä ja kysyivät neuvoa, miten toimia, kun isännöintitoimistosta ei saa tilinpäätöstietoja ja yhtiökokous sen vahvistamiseksi pitäisi pitää määräajassa, Suntioinen kertoo tilanteesta, joka huolestutti erityisesti hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan vastuun sisäistäneitä ikäihmisiä.

Harry Suntioinen sanoo ymmärtävänsä - ja jakaa tässä varmasti monen muunkin taloyhtiön edustajan ajatukset - että ongelma ei ole isännöintiyrityksessä yksittäisten työntekijöiden syy, vaan selvästi liian isoksi paisuneesta organisaatiosta johtuva. Tilinpäätösten saamisongelmat tuntuvat taloyhtiöedustajien mielestä kilpistyneen erityisesti kirjanpitokeskukseen, joka palvelee kaikkia yritykseen kuuluvia 50:ä isännöintitoimistoa. Isännöintiketjun edustajan mukaan ongelmat eivät johdu kirjanpitokeskuksesta, vaan siitä, että tietoteknisiin järjestelmiin on tehty muutoksia, jonka seurauksena tiedonsiirto järjestelmästä toiseen ei ole toiminut kunnolla.

Vaihtoehtoiset palveluntarjoajat esittäytyivät

Tilaisuuden yhtenä tarkoituksena oli myös esitellä vaihtoehtoja taloyhtiöille, jotka voivat pohtia, onko nyt palveluntarjoajan vaihtamisen paikka vai ei. Tilaisuudessa esittäytyi muutaman karkkilalaisista asiakkaista kiinnostuneiden lähiseudun isännöintitoimistojen edustajat.

Edunvalvontatoimikunta oli selvittänyt keväällä esille tulleiden ongelmien vuoksi myös sitä, voitaisiinko paremman isännöinnin ja taloyhtiöiden hallinnon laadun parantamiseksi perustaa taloyhtiöiden oma isännöintitoimisto. Vaihtoehtoina tutkittiin sekä osuuskunta- että osakeyhtiömuotoista toimintatapaa, mutta niihin perusteellisemman perehtymisen seurauksena todettiin, etteivät ne tunnu soveltuvan ongelmitta taloyhtiöiden tarpeisiin.

– Meillä asukkailla ja osakkailla on oikeus "ronklata", jos meille tarjotaan huonoa ruokaa. Ruoan tekijällä on velvollisuus tehdä meille vähän parempaa ruokaa. Teillä hallituksen jäsenet tai osakkaat on nyt mahdollisuus ottaa täällä esittäytyneiden isännöintitoimistojen esitteitä tai pyytää esimerkiksi ensi keväänä isännöinnistä tarjouksia. Tarkastella, mikä on isännöinnin hintataso ja huomioida lisäveloitushinnat eli ottaa mukaan tarkasteluun ne liitetiedostotkin, joissa yleensä kerrotaan lisäveloitettavista palveluista. Pohtia kaikessa rauhassa, onko taloyhtiö tyytyväinen nykyisen isännöinnin tasoon vai haluaako se tason paranevan. Neuvotella rauhassa mahdollisen uuden isännöitsijän kanssa pelisäännöistä ja pohtia tarvittaessa sekin, kuinka isännöinti irtisanotaan, jos sopimus halutaan sanoa irti. Minulla ei ole asiasta enempää,- nyt on nämä asiat "röllitty" loppuun asti, Suntioinen päätti tilaisuuden kiittämällä myös altavastaajaksi joutuneen yrityksen edustajia tilaisuuteen osallistumisesta.

Alkuperäisistä kuorielementeistä osa pois, osa uusien materiaalien peittoon

Talot saivat uudet ja säänkestävät takit

Hulppeaa merimaisemaa kelpaa katsoa kotiparvekkeelta ja ikkunoista. Edun toinen puoli on, että esteettä puhaltavat, sateen ryydittämät myrskyt eivät anna anteeksi mahdollisia rakenteellisia virheitä tai puutteita tällaisten talojen julkisivuissa ja ikkunoissa. Vuonna 1975 valmistuneessa As Oy Vattuniemenkatu 4:ssä siitä saatiin viitteitä aikoinaan jo ennen takuuajan umpeutumista.

Jorma Niemisellä on aitiopaikka seurata salmen yli Jätkäsaaren muuttumista asuinalueeksi. Parvekkeen toiminnallisuuden kannalta noin 40 senttiä lisäsyvyyttä merkitsee todella paljon.

Teksti: Hanna Rissanen Kuvat: Aimo Holtari

Yli 30 vuoden takaisia ongelmia ratkaistiin Lauttasaaren eteläkärjessä jo melko tuoreeltaan eri keinoin. Vuonna 1988 eteläpäätyä korjattiin jo reilummin.

Toukokuussa 2008, ylimääräisessä yhtiökokouksessa, päätettiin entisiin verrattuna aivan eri kokoluokan toimenpideohjelmasta.

Julkisivut kauttaaltaan, sekä parveke- ja ikkunaremontin käsittäneen hankkeen päätyttyä vuonna 2010 kahden kerrostalon muodostamassa taloyhtiössä on eletty sen jälkeen monessa mielessä entistä mukavammin ja turvallisemminkin.

As Oy Vattuniemenkatu 4:n hallituksen nykyinen puheenjohtaja Jorma Nieminen, yhtenä alkuperäisistä asukkaista, on

Etualalla aikojen saatossa päänvaivaa tuottanut eteläpääty. Entisellään kuorielementin alapää jäi korkeahkolle, pohjakerroksen ylätasoon. Visuaalisuudenkin vuoksi uusi tiilivuoraus rakennettiin paljon alempaa lähtien.

ollut todistamassa jokaista kahdessa talossa tehtyä remonttia, eikä vain sivustaseuraajana. Hallituksessa hän kertoo toimineensa ainakin neljässä eri jaksossa.

Rantakivi, kuitubetoni, lopulta tiilimuuraus

Rakennusnormit, joilla pärjätään sisämaassa, eivät kaikin osin sovellu rannikko-oloihin. Kohta Vattuniementie 4:n talojen valmistuttua tuolloin talossa asunut rakennusinsinööri oli havahtunut, että Bornholmin rantakivillä päällystettyjen kuorielementtien saumojen hukkaputkista valui huolestuttavan paljon vettä eteläpäädyissä. Ilmeni, että tuuli painoi vettä elementin taakse saumojen pielistä. Elementit toimittanut yritys lähetti korjaajat paikalle.

– Kaksi miestä vetivät koko kesän vanhoja saumoja pois. Mukana irtosi karkeaa reunabetonia ja sauman viereisiä pintakiviä, Nieminen muistaa.

Irronneiden kivien tilalle korjaajat koettivat istuttaa uusintasaumauksen yhteydessä uusia kiviä. Lopputulos ei ollut juuri alkuperäistä parempi.

Vuonna 1988 taloyhtiö laitatti epäonnisten elementtien päälle viiden sentin koolauksella uudet, 3,5 senttimetrin vahvuiset elementit. Ne olivat kuitubetonia, röpelöisellä pinnalla. Materiaalin läpivärjäykseen käytetyn pigmentin sävyä Jorma Nieminen muistaa etsityn hartaasti. Vasta 18.s malli sai siunauksen.

Tuoreimmassa ja tunnustusta ulkopuolisiltakin asiantuntijoilta saaneessa vuoden 2010 julkisivukorjauksessa eteläpäätyjen molemmat kuorikerrokset poistettiin täysin, samoin kostuneet ja paikoittain 3-5 -senttisiksi painuneet eristevillat. Litistymien muodoista päätellen villojen päällä oli ehkä saapasteltu elementtien valmistusvaiheessa.

Päätyihin paljaaltaan jäänei-den sisäelementtien pohjia oikaistiin, jotta uusi, vanhaa eristettä 5 cm vahvempi ja kosteutta imemätön umpisolumuovinen eriste saatiin asetettua tiiviisti alustaansa.

Julkisivun uusi uloin kerros muurattiin tiili tiileltä paikan päällä. Tiilien paksuus sekä tiilen ja eristeen välinen ilmatila kasvattivat eteläpäätyjen seinärakenteen kokonaisvahvuutta parilla kymmenellä senttimetrillä ulommaksi. Siksi myös sokkelia oli kasvatettava alkuperäisestä, alustaksi muuraukselle.

Rannanpuoleisen talon eteläpäädyn asuntoa toiseksi ylimmässä eli viidennessä kerroksessa asuva hallituksen puheenjohtaja pääsi omakohtaisesti kokemaan, kuinka ennen kylmää hohkannut päätyseinä muuttui lämpimäksi.

Vanhat pulteilla kiinni, päälle eristettä ja rappaus

Kuntotutkimuksessa vuonna 2006 pitkien seinien julkisivujen pesubetonisissa ulkokuorissa oli todettu vain vähäisiä pakkasrapautumiseen viittaavia säröjä. Ikkunoiden yläpuolisissa sileäpintaisten betoniosuuksien säröjen syyksi tulkittiin kuivumiskutistuminen.

Elementtien kannakkeiden kunnon puolesta käyttöaikaa luvattiin vielä 5-7 vuotta. Ruostetta ei ollut, mutta siihen, etteikö sitä saattaisi muodostua, sanottavaa ei ollut, etenkin jos saumat päästäisivät kosteutta välitilaan. Siksikin tehtiin päätös: jos remonttiin taas ryhdytään, siihen yhdistetään kaikki järkeväksi katsotut toimenpiteet.

Pitkien julkisivujen vanhat kuorielementit pultattiin kiinni kantaviin elementteihin.

Lisälämmöneristys tehtiin umpisolulevyin, joiden pintaan, julkisivuksi, työstettiin vaalea kevytrappaus.

Rakennusten energiatalou-

→ JATKUU

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

den kannalta varsin merkittävä korjaus oli porrashuoneiden ala-aulojen yksinkertaisten isojen ikkunoiden vaihtaminen energiataloudellisimpiin sekä niiden alapuolisten, liki eristämättömien seinäsiivujen eristys.

Alimpien kerrosten sisäpihan puoleisissa huoneistoissa oli valitettu kylmistä lattioista. Eikä syyttä; ulokkeiden pohjien kehno eristys päästi kylmää johtumaan rakenteessa ylöspäin.

Lisäeristäminen alta päin kävi julkisivukorjauksen yhteydessä sovitettuna juohevasti. Muuallakin käytetyn eristetyypin alapuolelle, "katoksi", kiinnitettiin ruskean sävyyn käsiteltyä puupaneelia, samaa kuin ulko-ovien välisillä seinäosuuksilla.

Kaikkiaan 96 huoneistoa käsittävässä taloyhtiössä on 24 yksiötä, kaikki parvekkeettomia. Yhtenä vaihtoehtona ennen remontin parvekeosion ratkaisumallista päättämistä yksiöiden omistajilta kysyttiin halukkuutta saada niihinkin parvekkeet.

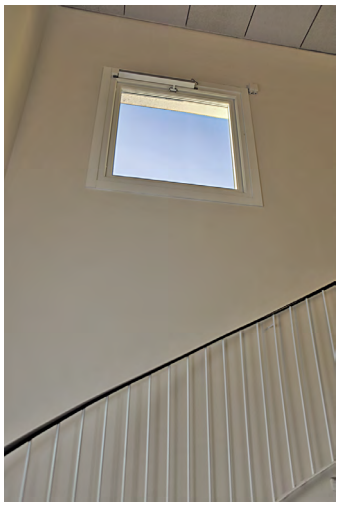
Päätös oli, että parvekkeiden lukumäärä pysyy entisellään.

Kuntoselvitysten pohjalta ja eri kunnostusvaihtoehtojen punnitsemisen jälkeen loppupäätös oli purattaa parvekkeet pois täysin. Uudet lasiseinäiset parvekkeet ovat 40 senttimetriä entisiä syvempiä.

Parvekkeiden laajentamista entistä isommiksi ei haluttu sälyttää parvekkeettomien osakkaiden osaksi ollenkaan. Urakkatarjoukset otettiin kahdella vaihtoehdolla: siten, että ne rakennettaisiin entisen kokoisina ja niin, että ne tehtäisiin isompina. Kustannusten välisen eron, eli laajennuksen osuuden, 500 euroa, jokainen parvekehuoneiston osakas lupautui etukäteen antamallaan kirjallisella suostumuksella kustantamaan itse. Laillinen pätevyys menettelylle varmistettiin etukäteen kiinteistöalan lakimieheltä.

Pelastustie osittain naapuripihan kautta

Petteri Soini, ITS-TEK, pestattiin ennen viimeistä urakkaneuvottelua As Oy Vattunimentie 4:n isännöitsijäksi haastavan hankkeen ja sen takuuajan ajaksi. Soinin ja hallituksen puheenjohtaja Jorma Niemisen on helppo hymyillä. Työ tuotti mainion tuloksen: talot ovat kunnossa ja jalkojen alla oleva pelastustie kantaa todistettavasti ison puomitikasauton.



Porrashuoneisiin astutaan sisäpihan puolelta, ulokeosan suojassa. Ylimmät porrasikkunat ovat myös savunpoistoaukkoja.

Alkuperäiset, kaksilasiset ikkunat myöhemmin lisättyine alumiinirakenteisine etuikkunoineen saivat myös väistyä tämän päivän energiavaatimukset täyttävien ikkunoiden tieltä.

Jokaisessa porraskäytävässä matalien pikku ikkunoiden rivistöstä ylimmän kerroksen ikkuna korvattiin isommalla. Kokonsa puolesta savunpoistoaukoksi riittävä ikkuna saadaan palotilanteessa laukaistua auki alaoven pielestä.

Paloturvallisuuteen satsattiin hankekokonaisuudessa huomattavasti myös suunnitteluttamalla ja rakennuttamalla tontin perällä olevan talon taakse, parvekelinjojen alle johtava pelastustie, jonne iso puomitikasauto pääsee ja joka toimii tarvittaessa nostopaikkana. Sen mahdollisti ainoastaan naapureilta saatu lupa rakentaa se osaksi heidänkin tontilleen. Asiasta tehtiin rasitesopimus. Kustannuksiltaan 57 000 euroa maksanut tie on "vastapalveluna" turvaksi myös naapurille.

Huomioiden Helsingin kaupungilta ja ARA:lta saadut yhteensä 75 000 euron energiaavustukset, edellä lueteltuakin kattavamman hankkeen kustannukset asuinneliötä kohden muodostuivat melko tarkkaan 500 euroksi.

VATTUNIEMENKATU 4:n julkisivuremontti palkittiin ensimmäisellä palkinnolla Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry:n ja Julkisivuyhdistys r.y.:n järjestämässä Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa. Palkinnot julkistettiin Julkisivu 2011 -messuilla lokakuussa.

Hankesuunnittelu: Vahanen Oy
Korjaussuunnittelu (ark, rak, iv, PS) ja rakennuttaminen: Vahanen Oy, Marjaana Tenkanen
Julkisivukorjaus: Oka Oy, myöhemmin Lemminkäinen
Valvonta ja takuuajan tarkastukset: Vahanen Oy
Ikkunatoimittaja: Skaala Ikkunat ja Ovet Oy
Parveketoimittaja: Lumon Oy

Julkisivujen Taitajat 2011

www.kiinteistoposti.fi

Julkisivujen Taitajat myös netissä: **www.kiinteistoposti.fi**

Kiinteistöpostin etusivulla on **1.** Navigointibanneri **2.** Julkisivujen Taitajat -sivuille. Siellä olevaa ilmoitusta klikkaamalla aukeaa ilmoittajan **3.** Esittelykortti, jossa lyhyt kuvaus yrityksestä, yhteystiedot ja linkki ilmoittajan kotisivuille.

TUTUSTU JA KÄYTÄ HYÖDYKSESI.

1.

2.

3.

Aaro Kohonen
FMC GROUP

- Rakennusten ja rakenteiden kuntoarviot ja kustannusarviot
- Kuntotutkimukset ja vaurioselvitykset
- Suunnittelu ja toteutuksen valvonta

Espoo • Kouvola • Pietarsaari • Seinäjoki
www.aarokohonen.com

FCM BETONIALAN Ohuthiekeskus Oy

Betonin ohuthietutkimukset

- pakkasenkestävyyden varmistuksiin
- vaurioanalyyseihin kuntotutkimuksissa
- akkreditoidussa testauslaboratoriossa

Betonialan Ohuthiekeskus FCM Oy
Nuijatie 25 B, 01650 Vantaa
Puh. (09) 290 50070, gsm 050 530 2923
www.ohuthiekeskus.com

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

A-INSINÖÖRIT www.ains.fi

A-Insinööri ratkaisee visaisen pulmasi

Kiinteistön omistajille ja taloyhtiöille korjaushanke on usein ainutkertainen, A-Insinöörin kokemus ja ammattitaito takaavat tämän hankkeen häiriöttömän ja sujuvan etenemisen.

VARAA AIKA OMAN A-INSINÖÖRISI KANSSA!

Tampere ja Espoo, A-Insinöörit p. 0207 911 777
Turku, Turun Juva, p. puh. (02) 278 3000

INSINÖÖRITOIMISTO
CONDITIO

Kuntoarviot ja kuntotutkimukset
Korjaussuunnitelmat
Rakennuttaminen ja valvonta

RATAVALLINTIE 2, 00720 HELSINKI
P. (09) 2238 220, WWW.CONDITIO.FI

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

EXOTERIKO OY

JULKISIVUKORJAUSTEN ERIKOISLIIKE

WWW.EXOTERIKO.FI

controlteam

JULKISIVUKORJAUKSET

Kuntotutkimukset, korjaussuunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta

Insinööritoimisto Controlteam Oy
Kypärätie 4, 40630 Jyväskylä
Puh. 0201 555 121, Fax 0201 555 128

Itä-Suomen Controlteam Oy
Yrittäjänkatu 2, 50130 Mikkeli
Puh. 0207 199 620, Fax 0207 199 621

Insinööritoimisto Savon Controlteam Oy
Hallituskatu 14, 70100 Kuopio
Puh. (017) 265 9800, Fax (017) 265 9819

www.controlteam.fi

Finnmap Consulting
FMC GROUP

Korjaussuunnittelun kokonaispalvelut
Kuntoarviot • Tutkimukset • Suunnittelu
Rakennuttajapalvelut • Valvonta

Puh. 0207 393 300
PL 88, 00521 Helsinki
→ www.fmcgroup.fi/korjausrakentaminen

BASF OY
Tammasaarenkatu 3
00180 Helsinki
puh. (09) 615 981

www.neopor.de

Made of Neopor® Innovation in Insulation
provided by BASF The Chemical Company

jaan.aav@basf.com puh. 040 721 4394

JATKE OY

JULKISIVUSANEERAUKSET
KOKO ETELÄ-SUOMEN ALUEELLA

WWW.JATKE.FI

KOUVOLA	TAMPERE	TURKU	VANTAA
010 7787 240	010 7787 247	020 7738 470	020 7738 471

Lisää jäsenyrityksiä seuraavalla aukeamalla

Julkisivujen Taitajat

Tämän aukeaman ilmoittajat edustavat osaa Julkisivuyhdistyksen jäsenistöstä vuona 2011

JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

Jouni Kourula
Kärsämäentie 35, 20360 Turku
Puh. 02-233 0840, 0400 827 920, Fax 02-233 0849
E-mail: jouni.kourula@julkisivukonsultointi.fi

- tutkimus-, suunnittelu- ja valvontapalvelut

Kiratek
www.kiratek.fi
Kiinteistö- ja rakennetekninen konsulttitoimisto

Julkisivu- ja betonirakennetutkimukset
Korjaussuunnittelu
Laboratoriopalvelut
Home- ja sisäilmatutkimukset

OULU: 020 740 1000 • HKI: 020 740 1010 • TRE: 020 740 1010

AQUAPANEL®
Outdoor

Sementtilevyjärjestelmä tuulettuviin rapattaviin julkisivuihin sekä uudis- että saneerauskohteissa.

KNAUF
www.knauf.fi

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

* Rakennesuunnittelu
* Korjausrakentamisen suunnittelu ja tutkimukset

DI Markku Mäkinen
markku.makinen@konstru.fi

www.lumon.fi

• Parvekelasit • Parvekekaiteet
• Lasiseinät • Lasiterassit

LUMON®

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

RAKENNUSHANKE H. LUMIVIRTA OY

JULKISIVUKORJAUKSET

LINJASANEERAUKSET
- rakennuttaminen
- korjaussuunnittelu
- laadunvalvonta

JULKISIVUSANEERAUSTEN AMMATTILAINEN

Ahjonkulma 1, 04220 KERAVA
Puh. 0207 41 00 41
Janne Sievänen

Turuntie 4, 30100 FORSSA
Puh. (03) 422 6220
Marko Nummi

Kutomonkatu 3, 20100 TURKU
Puh. 040 455 2817
Timo Tuominen

Karjalankatu 20, 28130 PORI
Puh. 040 451 0829
Altti Ylikoski

email: etunimi.sukunimi@lahiokunnostajat.fi

LÄHIÖKUNNOSTAJAT
www.lahiokunnostajat.fi

• Korjausrakentamisen suunnittelu
• Betonirakenteiden kuntotutkimukset
• Arkkitehti- ja rakennesuunnittelu

MEHTO
Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy

OIKEA TAPA TEHDÄ
www.laurimehto.fi

RAKENNUTTAJAPALVELU MARKKU HAIKALA OY

PL 92 40321 Jyväskylä
Puh. (014) 612 807 Fax (014) 610 078
Antti Kinnunen GSM 040 588 97 37
e-mail: antti.kinnunen@mhaikala.fi

Tutkimus-, suunnittelu- ja valvontatehtävät

www.mhaikala.fi

SUJU
In corpore

Suomen Julkisivu-urakoitsijat r.y.

Julkisivu-työt

www.suju.fi

RUUKKI

Julkisivu-saneeraukset ja nostolava-palvelut 10-46m saakka suorittaa

julkisivusaneeraukset suorittaa
SRP
Suomen Rakennuspinnoitus Oy
www.rakennuspinnoitus.fi

TALOKESKUS
Hyvin suunniteltu.

Suomen Talokeskus Oy on kiinteistöjen korjausrakentamiseen, ylläpitoon ja energianhallintaan erikoistunut yli sadan asiantuntijan insinööritoimisto. Toteutamme kaikki kiinteistöjen elinkaareen liittyvät palvelut.

www.talokeskus.fi

• HELSINKI • TAMPERE
• LAHTI • JYVÄSKYLÄ

TIILILAATTAVERHOUKSEN ASIANTUNTIJA

STONEL®
aito tiiliverhous kestää

0207 959 300
Hallitie 22, 51200 Kangasniemi
www.stonel.fi

VAHANEN

Taitajat myös netissä
www.kiinteistoposti.fi

steni

Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
Puh. (09) 855 3420, fax (09) 8553 4260

Antti Pyykkö
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
Puh. (09) 855 3420, fax (09) 8553 4260
E-mail: antti.pyykkö@steni.fi

Petri Metso
Kotakatu 64, 37150 Nokia
Puh. (03) 261 0020, fax (03) 261 0021
E-mail: petri.metso@steni.fi

steni finland oy
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
+358-9-855 3420, fax +358-9-8553 4260
www.steni.fi

- Julkisivulaatat ja järjestelmät
- Julkisten tilojen lattia ja seinälaatat
- ACTIVE ilman laatua parantavat laatat
- BAKTEEREJA syövät laatat
- ITSEPUHDISTUVAT laatat
- OHUET saneeraus laatat lattioihin ja seiniin

www. Happy TILES .fi
– asiakaslähtöistä palvelua

Julkisivuyhdistyksen tiedotuslehti
Kiinteistöposti
www.kiinteistoposti.fi

TähtiRanta

Kiinteistöjen elinkaarenhallintaan erikoistunut tutkimus- ja suunnittelutoimisto.

Tarjoamme taloyhtiöille kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä palveluja:
- kuntotutkimukset ja -arviot
- hankesuunnittelu
- korjaussuunnittelu
- rakennuttaminen, valvonta ja projektinjohto
- lämpökamerakuvaukset sekä muut selvitykset

Kysy lisää palveluistamme.

Hämeenlinna 075- 758 0801
Espoo 075- 758 0802
Kajaani 075- 758 0803

www.tahtiranta.fi

TUTKITTUA TIETOA !

KUNTOTUTKIMUKSET
Kuntoarviot
Rakenne ja LVI-tutkimukset
Haitta-ainekartoitukset
Sisäilmatutkimukset

LABORATORIO
Betoni ja asbesti
Mikrobi
Maa- ja kiviaines

KORJAUSSUUNNITTELU
RAKENNUTTAMISPALVELUT
LAADUNVARMISTUS

UNITED BY OUR DIFFERENCE WSP

WSP Finland Oy
p. 0207 864 11
www.wspgroup.fi

Parhaat julkisivuratkaisut

fibre C smart.authentic.concrete -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

www. julkisivuyhdistys.fi

Vuonna 1995 perustetun Julkisivuyhdistyksen tarkoituksena on edistää ja kehittää julkisivujen hyvää esteettistä ja teknistä rakentamistapaa. Tällä sivulla ja seuraavalla aukeamalla olevat yritykset tarjoavat ammattitaitoista palvelua ja laadukkaita tuotteita kaikkeen julkisivujen korjausrakentamiseen.

www.julkisivuyhdistys.fi

Korjaamiseen sitoutumisen prosessi tuotti onnistuneen lopputuloksen

Pääskylänkatu 7

sai vanhoja arvoja kunnioittavan ilmeen

Yli 80-vuotiaan arvotalon julkisivun korjaaminen on pitkälti tekniikkaa - teknisiä suunnitelmia ja niihin pohjautuvia työsuorituksia. Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa kunniamaininnalla palkitun helsinkiläisen As Oy Pääskylänkatu 7:n julkisivuremontti kuitenkin osoittaa, että onnistuneeseen lopputulokseen pääsemiseksi tarvitaan myös päteviä, vastuullisia ja oman roolinsa oikein mieltäneitä ihmisiä, joilla kaikilla on samansuuntainen tahtotila. Pääskylänkadun julkisivuremontissa tässä onnistuttiin esimerkillisesti.

Isännöitsijä Harri Puolakanaho (vas.) Realia Isännöinti Oy:stä, suunnittelijana ja valvojana työskennellyt Mika Wanne Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy:stä sekä tekninen isännöitsijä Tapio Raatikainen Realia Isännöinti Oy:stä olivat tyytyäisiä onnistuneeseen julkisivuremonttiin ja vieläkin iloisempia siitä, että se sai Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa kunniamaininnan.

Hyvin päättynyttä työtä on helppo kehua, As Oy Pääskylänkatu 7:n julkisivukorjaushankkeeseen osallistuneet osapuolet tunnistavat.

Tosiasia kuitenkin on, että vuoden 2010 puolella alkanut ja tänä keväänä loppuun saatetussa julkisivukorjauksessa kaikki toimi hyvin. Ainoana epäonnistumisena ehkä mainita, että julkisivukorjausten suojapeitteisiin ei tehtävään palkattu mainostenvälitysfirma onnistunut myymään mainoksia.

– Taloyhtiö ei kuitenkaan tästä mitenkään köyhtynyt, koska emme olleet sen varaan mitään budjetoineet. Se kuitenkin jäi epäselväksi, kuinka ihmeessä eivät saaneet myytyä - sijaitseehan talo paikalla, jonka ohitse Itäväylää pitkin kulkee tuhansia ja tuhansia autoja päivittäin, Marttila mainitsee.

Tilaaja varmistuu yhteistyökumppaneistaan

Kaikissa korjaushankkeissa pitäisi olla riittävästi tietoa korjauksen lähtötilanteesta ja korjausvaihtoehdoista. Kannattaa

Teksti ja kuvat:
Riina Takala

miettiä hanketta kokonaisuutena ja sitä, mitä muuta korjaamista siihen olisi järkevä yhdistää. Eli kuten me teimme tässä - uusittiin antennijärjestelmä, jolla saatiin osakkaille ja asukkaille nykyaikaiset tietoliikenneyhteydet, sekä parannettiin ilmanvaihtoa asentamalla seiniin nykyaikaiset korvausilmaventtiilit. Ne eivät aiheuttaneet urakkaan kovin merkittävää lisähintaa, mutta tulivat kuitenkin samalla vaivalla tehtyä. Työmaata ei kiinteistöön tuo mielellään kovin usein, vaan mieluummin niin, että tehdään korjauksia harvemmin, mutta kerralla kuntoon useampia asioita.

Tällaisia ovat taloyhtiötä isännöivän, Realia Isännöinti Oy:tä edustavan Harri Puolakanahon, HM,AIT, vinkit korjausta valmisteleville taloyhtiöille.

– Tämäntyyppisessä hankkeessa onnistumisen kannalta aivan oleellista oli se, että tilaajalla oli varmuus siitä, että osapuolet, jotka olivat suunnittelemassa, toteuttamassa ja valvomassa korjausta, ymmärsivät 80-vuotiaan arvotalon vaatimukset.

– Tällaisen talon korjaamista ei voi lähteä tekemään eurot lähtökohtana, vaan korjaamisen tasosta on oltava kaikilla selkeä käsitys ja mielikuva. Sitten pitää löytää sen toteuttamiseen kumppanit, jotka kykenevät yhdessä toteuttamaan korjaamiselle asetetun tavoitteen ja tason, hän sanoo.

Esimerkiksi Pääskylänkatu 7:n korjauksessa tämä tarkoitti sitä, että hallitus, isännöitsijä ja tekninen isännöitsijä perehtyivät perusteellisesti suunnittelijan, valvojan ja urakoitsijan referensseihin - aikaisemmin tehtyihin kohteisiin paikan päällä tutustuen, vaikka tekijät olisivat entuudestaankin olleet tuttuja.

– Urakkaneuvotteluissa haettiin vielä se varmuus, että kaikilla osapuolilla on samansuuntainen tahtotila kuin tilaajalla. Siksi tämä korjaushanke sitten onnistui.

Taloyhtiön ja isännöinnin edustajana

–Minun tehtäväni oli osallistua työmaakokouksiin ja käsitellä esille tulleita lisä- ja muutostöitä ja selvittää, kuuluvatko ne urakkaan, selvittää valvojan kanssa, ovatko hinnat kohdallaan ja voidaanko ne esittää hallitukselle hyväksyttäväksi, Realia Isännöinti Oy:ssä työskentelevä tekninen isännöitsijä Tapio Raatikainen kertoo esimerkkinä käytännön työstään korjaushankkeen aikana.

Hallituksen toimintaa hän kehuu siitä, että työmaakokouksessa oli yleensä aina vähintään 1-2 hallituksen edustajaa mukana ja ellei ollut, puhelimen päähän saatiin vielä se kolmaskin, joten päätöksiä saatiin aikaan nopeasti mahdollisista muutoksista ja lisätöistä. Lisä- ja muutostöistä tehtiin Raatikaisen mukaan vanhan mallin mukaiset listaukset ja hänen tehtävänään oli nimenomaan pitää tiukasti hanskassa niihin liittyvä taloudellinen seuranta.

– Seurata siis sitä, että lisä- ja muutostöiden kustannukset eivät pääse yllättämään urakan loppupäässä. Tässä hankkeessa esimerkiksi kattoa piti korjata vesivahinkojen vuoksi lisätyönä.

Lisäksi hän seurasi aikataulussa pysymistä ja yleisesti työmaan etenemistä ja tiedotti siitä isännöitsijälle - isännöitsijänhän oli myös tärkeä tietää, missä mennään ja että voidaan edetä turvallisesti eteenpäin.

– Hoitaa käytännön asioita, jotka ovat tavallaan isännöinnin ja urakoinnin välimaastossa, Raatikainen vielä sijoittaa oman roolinsa kokonaisuuteen.

→ JATKUU

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

Teknisen isännöitsijän osallistumisaktiivisuus oli Paavo Marttilan mukaan erinomaista ja tärkeää, koska hänhän edusti työmaakokouksissa nimenomaan taloyhtiön, mutta tietenkin myös isännöitsijän etuja.

– Taloyhtiön pitää olla aina maksavana asiakkaana tietoinen, mitä ollaan tekemässä, hän toteaa.

Kestävää korjaamista

Tapio Raatikainen tuo korjaamiseen liittyen esiin myös yhden tärkeän näkökulman: – Tämänikäisten arvokkaiden talojen julkisivuremonteissa pitäisi ottaa yhdeksi tavoitteeksi kaupunkikuvan kaunistamisen. Ei se vaikeaa ole. Historiasta löytyy paljon tietoa ja yhteistyökumppaneitakin löytyy siihen, jotka kykenevät selvittämään esimerkiksi julkisivujen väriasioita. Niinhän tässäkin hankkeessa tehtiin. Museovirastosta eläkkeelle jääneen Pentti Pietarilan kanssa selvitettiin tämän julkisivun värityksen historiaa, Raatikainen korostaa.

Lisäksi hän rakennusalan koulutuksen saaneena painottaa sitä, että pitää käyttää kestävän korjaamisen menetelmiä ja materiaaleja.

– Tehtäisiin korjauksia pitkällä tähtäyksellä, eikä niin, että vuosikymmenen jälkeen pitää korjata jo uudelleen.

Tähän viittaa myös korjaushankkeessa rakennusteknisistä suunnitelmista ja urakan valvonnasta vastannut Mika Wanne Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy:stä. Arvotalon korjaustavan valinnassa ja suunnittelussa ei ole välttämättä aina paras tie lähteä tarjoamaan esimerkiksi lämpörappausta, vaan ymmärtää, minkälainen korjaustapa sopii parhaiten vanhaan, oikein rakennettuun, paksuseinäiseen arvotaloon.

Helsingin Sörnäisissä Pääskylänkadun ja Pääskylänrinteen kadunkulmassa sijaitsevan 82-vuotiaan rakennuksen julkisivuun on piilotettu tähtimuotoon rakennettu antennijärjestelmä. Kaapelit sijaitsevat putkissa, joista ne on helppo korjata ja vaihtaa, jos tulee vika. Lisäksi ratkaisussa on huomioitu se, että jossakin kaapelissa havaittu vika ei pimennä kaikkien asukkaiden tietokoneiden ruutuja, vaan vain sen asukkaan, jonka kohdalle vika on tullut. Taloyhtiössä on 89 asuntoa ja 5 liikehuoneistoa.

Ulko-ovet ovat alkuperäiset. Julkisivujen alkuperäiset värit selvitettiin tarkoin kaikkien rakennusosien osalta ja pyrittiin mahdollisimman hyvin alkuperäistä väritystä jäljittelevien maalaustapojen ja värien löytymiseen kaikissa julkisivun yksityiskohdissakin.

Julkisivukoristeet mallinnettiin tarkoin ja tehtiin uudelleen alkuperäisten mittojen mukaisiksi.

Isännöitsijä Harri Puolakanaho löysi arkistosta As Oy Pääskylänkatu 7:stä vuonna 1926 tehdyn "uutistalon" julkisivupiirustuksen.

– Esimerkiksi tässä valittiin kalkkipitoinen laasti, joka talon julkisivussa on ollut aikaisemminkin ja joka kestää, Wanne sanoo.

Pääskylänkatu 7 todistaa tuota periaatetta sillä, että sen julkisivurappausta on toki paikkailtu ja maalattu joitakin kertoja 80-vuotisen historian aikana, mutta nyt vasta ensimmäisen kerran vanha rappauspinta purettiin kokonaisuudessaan pois. Niin hyvin se on kestänyt.

– Oli julkisivu tietysti sen näköinen, että sitä on vuosikymmenten aikana paikkailtu, suoranainen tilkkutäkki, Marttila toteaa rakenteesta, jota oli aikaisemmin suunnitteilla olleen ullakkorakentamishankkeen vuoksi tutkittu ja jossa oli vielä remontin edelläkin harvinaisen vähän niin sanottua kopoa.

Kokemusta ja sydämen paloa

Toinen Mika Wanteen mielestä arvotalon julkisivukorjaushankkeen onnistumisen kulmakivistä on se, että suunnittelijalla, valvojalla ja urakoitsijalla on kokemusta vanhojen rakennusten korjaamisesta.

– Pitää olla kokemusta vastaavan aikakauden taloista. Sitä ei ikävä kyllä opi koulunpenkillä, vaan kokemuksen pitää karttua telineiden kautta, hän toteaa.

Urakoitsijan valinnassa hänen neuvonsa on, ettei pidä jättää yritykseen tutustumista sille tasolle, että tietää, ketkä yritystä pyörittävät, katsastaa referenssit ja tuntea työnjohtajat.

– Pitää mennä pintaa syvemmälle, että tiedetään, ketkä ja minkälaiset tekijät työmaalla työskentelevät sitä rappauslaastikauhaa heiluttavat. Ei auta, vaikka tuntisi työnjohtajan, koska työntekijähän sen fyysisen työn kuitenkin tekee, Wanne painottaa.

– Se on nähty, että ellei ole halua ja rakkautta työnsä tekemiseen, vaan asenne on "olen vain täällä töissä", työnteosta, eikä laadusta tule mitään.

Kaikkien ymmärrettävä roolinsa oikein

Valitettavan usein taloyhtiöt moittivat korjaushankkeen päätyttyä valvojan toimintaa. Wanne muistuttaa, että valvojan tehtävänä ei ole todellakaan toimia työmaalla työnjohtajana, vaan valvoa korjaushankkeeseen kuuluvia teknisiä ja taloudellisia asioita - kokonaisvaltaisesti koko urakkaa.

– Täytyy tehdä korjaushankkeessa valvojana se, minkä osaa, eikä astua muiden varpaille. Minä olen ollut tässä hankkeessa mukana rakennustekniikan osaajana, mutta käyttänyt esimerkiksi materiaalien valinnassa sen alan asiantuntijoita, Wanne sanoo.

Paavo Marttila arvelee, ettei valvojan työn epäonnistuminen johdu useinkaan valvojasta itsestään, vaan siitä, ettei hallitus ehkä ole ollut asiassa ajan tasalla, eikä ole pidetty kunnollisia työmaakokouksia.

– Työmaakokoukset ovat korjaushankkeen runko, jonka varaan kaikki rakentuu. Ellei kokouksia pidetä, ei korjaamisesta voi kovin hyvää tulla. Esimerkiksi meidän hankkeessamme juuri työmaakokousten rytmitys oli hyvä, keskimäärin noin joka toinen viikko. Siitä lankeaa suuri kiitos Mikalle, joka määritteli, milloin kokouksia on tarpeen pitää. Lisäksi oli ihailtavaa, miten jämptejä ne olivat, oli asialista, joka käytiin läpi, välillä kiipeiltiin telineillä, välillä istuttiin puiston penkillä selvittämässä asioita. Puolitoista tuntia oli maksimi, joka kokouksiin meni. Toki ei se ajan vähyys olekaan tavoite, vaan se, että tehdään oikeita ratkaisuja, eikä puhuta turhuuksia, Marttila vielä kiteyttää.

Hallituksen myös ymmärrettävä vastuunsa

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusammattilaiset AKHA ry:hyn kuuluva Paavo Marttila korostaa korjaushankkeissa hallituksen vastuuta ja roolia.

– Hallitus ei voi oikeastaan siirtää vastuutaan korjaushankkeissa yhtiökokoukselle, koska yhtiökokouksen tehtävänä on lähinnä päättää tehdäänkö korjaus vai ei.

Pääskylänkatu 7:ssä remontin aikaan toiminutta hallitusta Marttila kiittää siitä, että siellä oli oikeanlaisia ihmisiä mukana - jäsenillä teknistä, taloudellista ja juridista kokemusta.

– Tällaisen hallituksen kanssa on yleensäkin ilo tehdä töitä ja varsinkin silloin, kun pitää tehdä vaativia päätöksiä nopeastikin. Mielestäni hallitus - puhun tässä nyt muista kuin itsestäni - selvisi työstään kiitettävällä arvosanalla - osallistui työmaakokouksiin ja teki oikeita päätöksiä ajallaan ja valitsi hyviä tekijöitä, hän vielä toteaa.

PÄÄSKYLÄNKATU 7:n julkisivuremontti palkittiin kunniamaininnalla Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry:n ja Julkisivuyhdistys r.y.:n järjestämässä Julkisivuremontti 2011 -kilpailussa. Palkinnot julkistettiin Julkisivu 2011 -messuilla lokakuussa.
Nykyinen hallituksen puheenjohtaja:
Ville Sinisalo
Rakennesuunnittelu ja valvonta:
Mika Wanne
Rakennuskonsultointi Treuthartdt Oy
Värisuunnittelu:
Pentti Pietarila
Värisuunnittelu Petapi
Julkisivu-urakoitsija:
Liehunen Oy

➔ JATKUU

Edullinen mittariluentajärjestelmä

Huoneistokohtaisen M-Bus-mittariluentajärjestelmän asentaminen taloyhtiöön on kustannustehokasta ja nykyvaatimusten mukaista. Ja tietenkin oikeudenmukaista.

Valitse taloyhtiöösi edullinen ja luotettava M-Bus-järjestelmä. Kysy eri vaihtoehdoista erilaisiin kohteisiin.

SAINT-GOBAIN
PIPE SYSTEMS

Saint-Gobain Pipe Systems Oy
Nuijamiestentie 3 A, 00400 HELSINKI • Merstolantie 16, 29200 HARJAVALTA
Puh. 0207 424 600 • fax 0207 424 604
sgps.finland@saint-gobain.com • www.sgps.fi

Taloudellisten haasteiden tulevaisuus

Toimivan hallituksen lisäksi onnistunut korjaushanke edellyttää hyvää taloudellista suunnittelua.

Aktiivisena asunto-osakeyhtiöiden asioita ajavana hallitusasiantuntijana Paavo Marttila harmittelee myös sitä, että vaikka kuin taloyhtiöille saarnattaisiin remontteihin varautumisesta ja taloudellisesta suunnittelusta, niin silti monille taloyhtiöille korjaukset tuntuvat tulevan yllätyksenä.

Pääskylänkatu 7:ssä on käytetty korjausten suunnittelun ja ajoittamisen pohjana pitkän tähtäyksen suunnitelmaa, PTS:ää, jo usean vuoden ajan. Lisäksi sitä on nyt täydennetty asunto-osakeyhtiölain mukaisella korjaustarveselvityksellä, joka on Marttilan mukaan laadittu viittä vuotta pidemmälle, vuoteen 2020 saakka.

- En muista tarkkaan, onko johonkin hallituksen pöytäkirjaamme ”kiveen kirjoitettuna” ilmastu, että taloyhtiössä pidetään kokonaisvastikerasitus kohtuullisena, mutta siihen pyrimme. On tietysti ymmärrettävää, että nyt on tehty putkiremontti ja julkisivuremontti, vastikerasitus on jo riittävän korkea - suorastaan kipurajoilla. Sen vuoksi toivomme, ettei taloyhtiössä tulisi enää eteen mitään yllättäviä korjaustarpeita.

- Kokonaisvastikerasituksen pitäminen kohtuullisena on vaativa tavoite. Vaikka kuinka taloutta jaksotettaisiin, otettaisiin remontteihin pitkäaikaisia lainoja ja niin edelleen, vastike on silti aika korkealla tasolla, As Oy Pääskylänkatu 7:ssä remontin aikana puheenjohtajana toiminut Paavo Marttila pohtii remonttien talousvaikutuksia osakkaiden ja asukkaiden kannalta.

Nykyään hän on taloyhtiössä ns. riviosakkaana vuonna 2004 hankkimansa huoneiston kautta.

Taloyhtiötä isännöivän Harri Puolakanahon mielestä tietynlainen taloudellisten rasitusten ennakoitavuus on todellakin osakkaiden ja asukkaiden kannalta hyvä asia. Näin voitaisiin välttää ne suuret tunteenpurkaukset, jotka voivat syntyä, kun yhtiökokouksessa, tiedotteen pohjalta tai viimeistään vastikelappu kädessä konkretisoituu, miten paljon vastiketta on tarpeen korottaa.

Korjauksiin varautumisaarnat eivät mene perille

Aktiivisena asunto-osakeyhtiöiden asioita ajavana hallitusammattilaisena Paavo Marttila harmittelee myös sitä, että vaikka kuin taloyhtiöille saarnattaisiin remontteihin varautumisesta ja taloudellisesta suunnittelusta, niin silti monille taloyhtiöille korjaukset tuntuvat tulevan yllätyksenä.

- Vastike pomppaa ylöspäin kertaheitolla kenties neljä euroa per neliö ja sitten hallitus selittää, ettei mahdettu asialle mitään. Se ei pidä paikkansa, Marttila puuskahtaa.

Pääskylänkatu 7:n kymmenen vuoden päähän ulottuvassa korjaustarveselvityksessä on Marttilan mukaan pyritty laskennallisesti siihen, että vastikerasitus pysyisi tietyllä tasolla kymmenen sentin tarkkuudella tai ei ainakaan nousisi.

- Tämänkin aamun uutisten mukaan kiinteistöveron perusteita tullaan todennäköisesti muuttamaan, ja pelkäänpä pahoin, että taloyhtiöiden tappioksi. Kun on lisäksi paineita siihen, että esimerkiksi kiinteistönhuoltokustannukset nousevat yli 10 prosenttia vuodessa. Näille molemmille ei oikeastaan voida tehdä mitään. Vesi on ostettava vesilaitokselta ja lämpö lämpölaitokselta. Näidenkään hankkimisessa ei ole vaihtoehtoja. Ehkä energian osalta on mahdollista säästää. Jotkut kiinteistöyhdistykset ovat onnistuneet tekemään sähkönostosopimuksen jonkin muun kuin paikallisen sähköyhtiön kanssa ja ovat sillä tavoin saaneet jäsentaloyhtiöille huomattavasti edullisemman kiinteistösähkön ja jopa huoneistokohtaisetkin sähkösopimukset, Marttila vielä toteaa.

Tule Kiinteistöpostin kotisivulle Nettijatkoihin ottamaan kantaa asiaan ja kommentoimaan oheista artikkelia. www.kiinteistoposti.fi / Nettijatkot

20 vuotta

SIR Tietokanta

Päivittyy yhteistyössä Patentti- ja rekisterihallituksen kanssa.

Yli 55 000 asunto-osakeyhtiöpäättäjää.

Alueellinen täsmämedia

Kun haluat tavoittaa asunto-osakeyhtiöpäättäjät

Rovaniemi
ammatti-isännöitsijät 46 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 43 kpl
hallitusten puheenjohtajat 503 kpl

Oulu
ammatti-isännöitsijät 104 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 109 kpl
hallitusten puheenjohtajat 1115 kpl

Vaasa
ammatti-isännöitsijät 39 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 77 kpl
hallitusten puheenjohtajat 482 kpl

Kajaani
ammatti-isännöitsijät 23 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 58 kpl
hallitusten puheenjohtajat 393 kpl

Jyväskylä
ammatti-isännöitsijät 103 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 186 kpl
hallitusten puheenjohtajat 1301 kpl

Kuopio
ammatti-isännöitsijät 65 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 102 kpl
hallitusten puheenjohtajat 868 kpl

Tampere
ammatti-isännöitsijät 203 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 250 kpl
hallitusten puheenjohtajat 2030 kpl

Joensuu
ammatti-isännöitsijät 56 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 48 kpl
hallitusten puheenjohtajat 709 kpl

Turku
ammatti-isännöitsijät 149 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 160 kpl
hallitusten puheenjohtajat 1315 kpl

Lahti
ammatti-isännöitsijät 82 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 87 kpl
hallitusten puheenjohtajat 875 kpl

Lappeenranta
ammatti-isännöitsijät 51 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 102 kpl
hallitusten puheenjohtajat 625 kpl

Helsinki
ammatti-isännöitsijät 545 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 1164 kpl
hallitusten puheenjohtajat 5687kpl

Vantaa
ammatti-isännöitsijät 115 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 490 kpl
hallitusten puheenjohtajat 1819 kpl

Espoo - Kauniainen
ammatti-isännöitsijät 166 kpl
sivutoimiset isännöitsijät 905 kpl
hallitusten puheenjohtajat 2957kpl

SIR Tietokanta on Kiinteistöpostin jakelurekisteri.
Kartassa olevat määrät ovat suuntaa antavia rekisterin jatkuvan päivittymisen vuoksi. Saat tarkan lukumäärän pyytämällä meiltä poimintapyynnön haluamaltasi alueelta.

www.sir.fi

Ota yhteyttä ja puhutaan suoraan!

Suomen Media-Kamari Oy

Puhelin (09) 2238 560

122-vuotias uusrenessanssia edustava arkkitehtuuriluomus Helsingissä

Kullallakin ”koristeltu” Atlaksen talo saamassa saneerauksessa arvoisensa julkisivun

Kultausta, lehtikullan päälle tehtyjä koristemaalauksia, kipsikoristeita, kalkkilaastia, lämpimän hiekan sävyinen maalipinta perinteisen rappauksen päällä - Atlaksen talo Helsingissä, Aleksanterinkatu 15:n ja Mikonkatu 6:n kulmassa loistaa jo nyt osaksi tässä koko komeudessaan. Liike- ja toimistotilana toimiva rakennus on paljastettu julkisivuremonttia suojanneiden pressujen alta. Pian koko hienous tulee näkyville, kun Aleksanterinkadun puolella kipsikoriste- ja koristerappaustyöt valmistuvat.

Kun arvojulkisivujen värisuunnitteluun erikoistunut Pentti Pietarila ja työnjohtaja Janne Paaso esittelivät keväällä vielä keskeneräistä työmaata, esitystä kuuntelevalle tuli tunne, että vuonna 2009 alkaneen julkisivuremontin toteuttaminen on ollut antoisa, mielenkiintoinen ja historiallinenkin "seikkailu".

– Näin vuosia sitten Tikkurilan maalitehtaan arkistossa tästä rakennuksesta mustavalkokuvan, joka oli otettu talosta runsas 110 vuotta sitten tai ehkä sitäkin ennen, kun talo on ollut vasta muutaman vuoden ikäinen. Siinä kuvassa näkyivät esimerkiksi nämä koristemaalaukset ja kultaukset, jotka nyt palautetaan julkisivuun, Pentti Pietarila Värisuunnittelu Petapista kertoo julkisivun väri- ja muuhun suunnitteluun liittyvästä taustasta.

Tällä hetkellä Atlaksen talossa toimii mm. Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen pääkonttori, muotiliikkeitä, ravintoloita ja yläkerroksissa on toimistotiloja.
”Arvokkaassa kiinteistössä on moderni talotekniikka ja kaikissa tiloissa on jäähdytys. Vuokrattavat tilat edustavat ja niissä on mielenkiintoisia yksityiskohtia”, mainitaan eräässä toimistotilojen vuokrausilmoituksessa.

Rakennus on tehty aikanaan hyvin laadukkaasti. Yksityiskohtainen selvitystyö julkisivun historiasta oli tarpeen väritys-suunnitelman aikaansaamiseksi niin, että voidaan ratkaista, mitä nyt viidennen kerran talon historian aikana käsiteltävälle julkisivulle tehdään - palataanko 122 vuoden päähän, uusrenessanssikauden aikaisen arkkitehtuurin väritykseen vai johonkin muuhun "värimaailmaan".

Teksti ja kuvat:
Riina Takala

Rakennus itsessään paras tietolähde

Rakennukseen on tehty valmistumisvuoden jälkeen muutoksia, joista ulkonäköön on varmasti merkittävimmin vaikuttanut 1950-luvulla tehty korotus - rakennus sai silloin kolme lisäkerrosta. Ne erottuvat nykyisin parhaiten Aleksanterinkadun puolelta katsottuna, talohan on osin myös Mikonkadun puolella.

Pentti Pietarilalla on runsaasti kokemusta arvotalojen julkisivukorjauksista. Hän pohtii, että jos esimerkiksi kultausten ja muiden yksityiskohtien perusteella vertailisi, niin Säätytalo ja nyt toteutettu Atlas asettuisivat aika samanarvoisiksi, joita Ateneum vielä omalla julkisivullaan "säestäisi". – Säätytalon julkisivukorjaus vastaa hieman tätä, koska siellä oli myös koristemaalauksia ja kultausta, Pietarila mainitsee rakennuksesta, joka on sekin Gustaf Nyströmin suunnittelema ja päätyöksi mainittu. Kuvassa Atlaksen dokumentointitaulu.

– Koska rakennuksen nykyinen omistaja on ymmärtänyt rakennuksen arvon ja sen sijainnin merkityksen, väri- ja julkisivuselvitystyöhön tuli alusta alkaen mukaan tietynlainen historiaelementti. Päätettiin selvittää ja kaivaa julkisivusta esiin erilaiset värikerrostumat, jotka ovat vielä löydettävissä, Pietarila mainitsee ja muistuttaa, miten tärkeä tietolähde nimenomaan itse rakennus on tällaisten tietojen löytämisessä ollut.

Värikerrostumien tutkimisessa käytettiin apuna monille kaupungeille ja kunnille sekä seurakunnille useiden vuosikymmenten aikana väritutkimuksia tehnyttä Maalausliike Ancelo Oy:tä.

– He kävivät talon julkisivuja läpi, kaivoivat esiin "väriportaikkoja", löysivät kohtia, jotka kertoivat menneiden aikojen julkisivuista, värikerrostumista ja väreistä. Sen perusteella saatiin rekonstruoitua julkisivun väritysvaiheet. Se on tuo kuva tuossa seinällä, mihin on kiinnitetty myös näytteitä siitä, mitä löydettiin, Pietarila kertoo ja näyttää työmaatoimiston seinällä olevaan dokumentointitauluun.

Hän arvelee, että hieno taulu päätynee remontin jälkeen kiinteistönomistajan, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomen huomaan kertomaan jälkipolville, minkälainen rakennus on väritykseltään ollut eri aikoina ennen tätä perusteellista viidettä julkisivuremonttia. Lisäksi rakennuksesta on tekeillä laajempikin historiikki, rakennushistoriaselvitys arkkitehtitoimisto Okuluksen toimesta.

Jälkiä jälkipolvillekin

Pelkän taulun varaan ei rakennuksen värihistorian osalta kuitenkaan tarvitse jäädä, sillä julkisivuun on tarkoituksellisesti jätetty rappausalueita, missä eri aikojen värikerrostumat on säilytetty

→ JATKUU

Delete

VESIVAHINKO- JA JVT-PÄIVYSTYS
YKSI NUMERO KAIKKI PALVELUT
040 717 9330 (24h / 7vrk)

Meiltä myös:
- kosteuskartoitukset ja -tutkimukset
- kuntokartoitukset ja -tutkimukset
- ilmastointi- ja palokatkokartoitukset
- lämpökamerakuvaukset
- kuivauspalvelut
- rakennuspurut
- home-, asbesti- ja haitta-ainepurut
- desinfioinnit ja hajunpoistot
- iv-huollot ja -puhdistukset
- korjausrakennuspalvelut

ASB-YHTIÖT
www.asb.fi

www.asb.fi www.delete.fi

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

uusien maalikerrosten alla.

– Etsimme rakennuksen julkisivusta suojaisimman kulman, jossa nämä muistot säilyisivät mahdollisimman hyvin. Sijainti on kirjattu myös piirustuksiin, jotta jälkipolvetkin tietäisivät, mistä nämä vanhat laasti- ja maalikerrokset löytyvät.

Pietarilan käsityksen mukaan julkisivupinnoilla oli harvinaisen hyvin löydettävissä vanhimmat maalikerrokset.

– Rappaus- ja maalipaikkauksia julkisivuun oli tehty, mutta aikaisemmat uudelleenmaalauskerrokset runsaan sadan vuoden ajalta olivat kuitenkin löydettävissä. Kipsikoristeiden tarkastuksissa todettiin niiden kiinnitysten heikentyneen siinä määrin, että ne muodostivat vaaratekijän

Maalattua lämpimän hiekan ruskeaa sävyä

Nyt tietysti kiinnostaa, mikä eri aikakausien värisävyistä valittiin. Tässä kohdin Pietarila kertoo, että kiinteistönomistajan kanssa värisävystä keskusteltiin erityisesti siinä mielessä, miten kauas menneisyyteen halutaan mennä ja minkälaisella menetelmällä värisävy toteutetaan.

– Näissä keskusteluissa päädyttiin siihen, ettei väritykseessä palata varhaisimpaan - tummimpaan vaiheeseen, koska rakennuksen väritys muutettiin keveämmäksi jo aika pian sen valmistumisen jälkeen. Näin ollen uuden julkisivurappauksen päälle päätettiin tehdä maalauskäsittely, jolla julkisivuun palautetaan lämpimän hiekan värinen sävy, Pietarila kertoo todeten, että se edustaa hyvin myös oman aikakautensa arkkitehtuuria ja 1800-luvun lopun rakennusten värimaailmaa.

Kultaus ja koristemaalaukset palaavat

Suojapeitteiden alta paljastuneita kultakoristeita Aleksanterinkadun puolella.

Tällaiselta julkisivukoristeet ja kultaukset näyttivät pressujen alla toukokuun lopussa.

Vuonna 1889 valmistuneen, arkkitehti Gustaf Nyströmin suunnitteleman rakennuksen ulkoasu muuttuu entistäkin juhlavammaksi. Julkisivuun nimittäin päätettiin palauttaa kultaukset ja koristemaalaukset, jotka olivat jossakin vaiheessa peittyneet maalikerrosten ja lian alle.

Kultaukseen tarvittiin lisärahoitusta, mutta se saatiin järjestymään. Sitä Pietarila konservaattorina pitää onnistuneena ratkaisuna, koska onhan rakennus kultauksensa arvoinen ja toisaalta lisää sen näkyvyyttä Helsingin keskustan keskeisellä ja historiallisella paikalla.

Värisuunnitelmasta ja muista julkisivun yksityiskohdista neuvoteltiin Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa, jonka edustajat kävivät paikan päällä tutustumassa malleihin. Mallikatselmukset oli asetettu luvan ehdoiksi.

– Luonnollisesti Helsingin Kaupunginmuseo on ollut koko ajan informoituna hankkeesta, Pietarila mainitsee.

– Rakennus on ollut hyvin koristeellinen ja suunniteltu varmaankin aikanaan alakerrassa sijaitsevia kauppaliikkeitä ajatellen muista Aleksin liiketaloista edukseen erottuvaksi. He ovat aikanaan rakentaneet hienon talon ja nyt me tässä remontissa yritämme uusia rakennuksen pinnat alkuperäistä vastaaviksi.

Rakennuttajan edustajana hankkeessa on toiminut Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja rakennuttajatehtävistä on vastannut Corbel Oy.

Vahva sitoutuminen arvotalon korjaamiseen

Kipsiurakoitsijan Entisöinti Athene Oy:n kotisivuilla muistutetaan julkisivukoristeiden entisöimisen olevan käsityötaidetta, jolla vanha rapautunut rakennus saa takaisin arvonsa ja ilmeensä: "Kaunis ja eheä julkisivu on rakennuksen kasvot maailmalle. Vanhoja rakennuksia pitää vaalia ja rakennuskoristeiden entistys on meille sydämenasia. Teemme työmme aina huolella ja perinteitä kunnioittaen."

Tämä kipsikoristeiden entisöimiseen erikoistuneen yrityksen motto toimii tässä hankkeessa helposti myös kaikkien muiden yritysten ja työntekijöiden mottona - halutaan tehdä hyvää jälkeä, ollaan valmiita vastuulliseen työskentelyyn, arvostetaan korjattavaa kohdetta ja halutaan olla mukana toteuttamassa sitä.

Kokonaisurakoitsijana toimivan Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy:n työnjohtaja Janne Paaso nimittäin arvelee, että kun kaikki julkisivua suojanneet pressut poistetaan ja talo paljastetaan koko kauneudessaan, saneeraukseen osallistuneet työntekijät ovat tyytyväisiä ja ylpeitä tekemästään.

– Työ voi usein tuntua jossakin vaiheessa vaikealta, tulee epäilys, tuleeko tästä mitään. Kun sitten hieman myöhemmin näkee, mitä saatiin aikaan, voi kokea sen tunteen, että "hei, me tehtiin se". Minusta tällaisen tunteen kokeminen liittyy ammattimaisuuteen, jossa tärkeintä ei ole pelkästään raha, vaan onnistunut työ, jonka tekemisestä ja tuloksesta ja omasta osaamisestakin nautitaan, Pentti Pietarila pohtii.

Mallit ja ratkaisut arvioitava tilannekohtaisesti

– Helsinki on Helsinki nimenomaan tällaisten runsaiden ja koristeellisten tämän aikakauden julkisivujen ja rakennusten ansiosta, Pentti Pietarila (vas.) toteaa työnjohtaja Janne Paaso vierellään.

Työmaalla on tehty Janne Paason mukaan useita kymmeniä erilaisia malleja ja sapluunoita. Niitä on tehty mm. koristerappausta varten, mutta myös samanaikaisesti toteutettavan kattoremontin vuoksi, koska on pitänyt ratkaista esimerkiksi räystään liittymäkohdat kattorakenteisiin jne.

– Kuten työmaalla ja täällä toimistossakin näkee kaikista töistä on tehty jonkinlainen malli. Sehän vain osoittaa sitä, että mallien tekeminen ja malliratkaisujen suunnitteleminen on hyvin oleellista korjausrakentamisessa. Niihin suunnittelijat ovat erikoistuneet ja pitkään alalla olleilla on näkemys siitä, miten voidaan tehdä ja kuinka monia erilaisia tapoja on tehdä, Paaso pohtii.

Tässä kohdin keskustelua tullaan nimenomaan siihen, että esimerkiksi RT-kortistosta ei löydy ratkaisua kaikkien peltiliittymien yksityiskohtiin.

– Suunnittelijan pitää miettiä sellaisia ratkaisuja, jotka toimivat käytännössä, mutta eivät ole välttämättä kovin yleisesti käytettyjä. Tässäkin rakennuksessa on niin poikkeuksellinen julkisivu, ettei sen korjaamisessa ole voitu soveltaa valmiita standardinmukaisia ratkaisuja - esimerkiksi koristeisiin, Paaso vielä muistuttaa.

Yleissuunnittelusta hankkeessa on vastannut Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy, arkkitehtisuunnittelusta Suunnittelu Oy Muuntaja, värisuunnittelusta Rakennusten Värisuunnittelu Petapi ja sähkösuunnittelusta Sähköinsinööritoimisto Niemistö.

Pakkanen keskeytti muutamaksi viikoksi

Julkisivusaneeraus käynnistyi jo vuoden 2009 puolella julkisivukoristeiden tekemisellä. Varsinaisiin julkisivutöihin päästiin käsiksi viime vuoden puolella ja valmista pitäisi olla marras-joulukuussa.

– Julkisivutyöt jouduttiin keskeyttämään viime talvena pariksi-kolmeksi viikoksi kovien pakkasten vuoksi, mutta sen jälkeen töitä on päästy jatkamaan tiiviiseen tahtiin.

Janne Paaso kertoo, että työmaalla ei ole käytetty erityisiä talvikäyttöön kehitettyjä materiaaleja.

– Talvesta on selvitty hyvällä olosuhdehallinnalla ja lisälämmittämällä. Meillä oli talvella tuplasuojapeitteet, mitkä kiinnitettiin telineiden ympärille hyvin lämpötilan pitäväksi tiiviiksi paketiksi, Paaso kertoo.

Pentti Pietarila korostaakin sitä, miten tärkeää erityisesti talvityönä tehtävissä kohteissa on käyttää oikeanlaisia materiaaleja. Toisaalta sama vaade tulee tietysti myös tällaisen vanhan julkisivun käsittelemisestä.

– Kun julkisivuun on nyt tehty uusi rappaus ja vielä talvityönä, pitää ymmärtää, miten materiaali ja uusi pinta käyttäytyvät. Laastin pääasiallisena sideaineena on kalkki ja uuden rappauksen päälle tulevan pintamaalin pitää toimia "hengittävästi" niin, että se päästää ilman sisältämän hiilidioksidin ja kosteuden lävitseen. Kalkkirikas laasti kovettuu ja lujittuu hiilidioksidin vaikutuksesta, parhaan lujuutensa laasti saavuttaa vasta pidemmän ajan kuluttua. Prosessi on hidas ja sen takia tähän kohteeseen on valittu kalkkisementtimaali.

→ JATKUU

Yhdessä osaamistasi rakentaen

Märkätilatöiden valvoja –henkilösertifiointikoulutus
13.–14.12.2011 ja 11.–12.1.2012, HELSINKI
7.–8.3. ja 28.–29.3.2012, HELSINKI
Teoriakoulutuksen ja -kokeen hinta on 1.150 € (joulu-tammikuun koulutus) / 1.200 € (maaliskuun koulutus), näytön hinta 480 € pääkaupunkiseudulla. Ilmoittautuminen joulu-tammikuun koulutukseen 29.11. ja maaliskuun koulutukseen 17.2. mennessä.

Pölynhallinnan suunnittelu ja toteutus rakennushankkeessa 17.1.2012, HELSINKI
Koulutuksen hinta on 420 €. Ilmoittautuminen 3.1. mennessä.

Puhtausluokka P1 rakennus- ja ilmanvaihtotyössä
31.1.2012, HELSINKI
Koulutuksen hinta on 420 €. Ilmoittautuminen 16.1. mennessä.

Hinnat: alv 0 %, veroton koulutuspalvelu, AVL 39 §

Lisätietoja: www.rateko.fi tai Juha Krankka, 050 367 3267

ILMOITTAUTUMINEN KOULUTUKSIIN:
www.rateko.fi, rateko@rateko.fi tai faksi 09 628 264

RAKENNUSTEOLLISUUDEN KOULUTUSKESKUS RATEKO
Kaupintie 2, 00440 Helsinki, puh. 09 12 991, www.rateko.fi

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

Logistisia haasteita

– Paljon suunnittelua on vaatinut myös työmaan logistiikka. Työmaa sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa, missä raitiovaunut kulkevat aivan telineiden vierestä ja jalankulkijat telineiden alapuolella. Kaikki rakennustarvikkeet on pitänyt nostaa suoraan telineille. Mitään rakennustarvikkeista ei ole voitu varastoida kadulle, Pietarila mainitsee ja osoittaa kädellään tässä kohdin Mikonkadun suuntaan ja pressun alareunaan, jossa Mikonkatua liikennöivien raitiovaunujen ajojohdot kulkevat.Toki ajojohtoja kulkee myös Aleksanterinkadun puolella.

Janne Paason mukaan tavaratoimitusten, jätehuollon ynnä muiden logististen asioiden kanssa on pärjätty, koska toimituksia on usein tehty yöaikaan.

– Esimerkiksi purkutöitä ei voinut tehdä päivisin, koska silloin kiinteistön käyttäjien työpäivät olisivat häiriintyneet liiaksi. Työmaatelineet pystytettiin työmaan alkaessa yöllä. Tälläkin hetkellä toimitaan niin, että kaikki tavarantoimitukset tehdään neljän-viiden aikaan aamuyöstä. Pyrimme toimimaan koko ajan niin, että työmaa ei millään tavoin häiritse normaalia liikennettä, eikä päivisin talossa työskentelevien ihmisten työntekoa, Paaso kertoo.

Tämä onkin Paason näkemyksen mukaan ainut mahdollinen toimintatapa, silloin kun työmaa on keskellä kaupunkia ja ihmiset työskentelevät päivisin rakennuksissa.

– Olemme pyrkineet tekemään kaiken sillä tavoin, että ympäristön turvallisuus on taattu ja että työmaa on ulospäin siistin näköinen ja hyvin suojattu, hän jatkaa.

Talossa työskenteleviltä valituksia on tullut miesten mielestä hämmästyttävän vähän. Janne Paaso arvioi sen johtuvan osaksi siitä, että heti työmaan alussa avainhenkilöt kävivät näyttäytymässä talossa työskentelevissä yrityksissä, kertoivat, mitä tapahtuu ja jakoivat käyntikortteja mahdollisia yhteydenottoja varten.

– Kasvot tulivat heti tutuiksi. Lisäksi työmaan aikana tiedotetaan sähköpostilla ja portaikoissa on tietokoneet, joiden näytöltä voi koko ajan seurata työmaahan liittyviä tiedotteita. Aina jos tulee reklamaatio, esimerkiksi joku on häiriintynyt porauksen äänistä tai muusta häiriöstä, käymme paikan päälle selvittämässä, mikä tilanne on ollut ja miten tästä eteenpäin. Näin he saavat tunteen siitä, että asioita hoidetaan, yhteydenottoihin reagoidaan ja kun vielä tietävät, kehen ottaa yhteyttä, niin sekin on helpottanut yhteistyötämme, Paaso jatkaa.

– Olen työurani aikana huomannut sen, että vaikka työn jälki olisi hyvää ja laadukasta, mutta jos tiedotus tai työmaan siisteys hoidetaan huonosti, niin silloin kaikille tulee sellainen mieli, että työtä on ollut tekemässä todella huono rakennusalan yritys. Yrityksestä syntyy tosi huono kuva.

– Mutta on myös jännä ilmiö sekin, miten pienestä se voi olla joskus kiinni, että ihmisten mielikuva yrityksestä on toisenlainen, positiivinen, Paaso vielä mietiskelee.

Ammattitaitoisten käsityöläisten käsistä syntyy huippukauniita julkisivukoristeita

Miten tämä kohta ratkaistaisiin? Tätä on työnjohtaja Janne Paason arki - työntekijöiden kanssa etsitään ratkaisuja yksityiskohtiin.

Atlaksen talon koristeellisen julkisivun peltityötkin vaativat erityisosaamista.

Kultaus

– Tuossa näkyy kultapohjausta ja voit nähdä, miten 10 x 10 senttimetrin suuruiset kultalehdet ovat asettuneet paikoilleen. Ne tulevat loistamaan hienosti, kun aurinko paistaa julkisivuun. Tästä tulee todella hieno, julkisivun värisuunnittelusta vastaava Pentti Pietarila Rakennusten Värisuunnittelu Petapista kuvailee esitellessään Atlaksen talon julkisivun erikoisimpia yksityiskohtia.

Kultauksessa käytetään siirtokultaa, joka on kiinni ohuessa paperissa.Työntekijältä se edellyttää äärimmäistä tarkkuutta ja huolellisuutta, koska siirtokultalehtiset täytyy saada osumaan täsmällisesti oikeaan kohtaan.

– Jos siirtokultalehtinen repeää, koska et saa sitä osumaan heti oikeaan kohtaan, ja joudut paikkaamaan jälkiäsi, kultaa menee silloin helposti kaksin tai kolmin verroin enemmän, Pietarila selittää pikkutarkan ja huolellisen tekemisen merkitystä.

– Kultaus tehdään tässä kohteessa karkeahkon rappauspinnan päälle, minkä vuoksi valonheijastus tietyllä tavalla hajoaa, jos sitä vertaa esimerkiksi heijastumiseen sileältä, kullatulta metallipinnalta. Uskon kuitenkin, että näistäkin tulee loistavia "peilejä", jotka heijastavat valoa siellä, minne valo ja aurinko osuvat, Pietarila vielä jatkaa.

Kipsikoristeet

– Ensin irroitettiin seinistä kaikki vanhat kipsikoristeet ja toimitettiin ne mallikappaleiksi Peter Backmanille Entisöinti Athene Oy:n työhuoneelle. He valmistivat talven aikana uudet kipsikoristeet. Näin meillä oli käytännössä kaikki kipsikoristeet valmiina odottamassa ennen kuin varsinainen julkisivuremontti käynnistyi, Janne Paaso kertoo vaiheesta, joka alkoi jo vuoden 2009 puolella.

Koska seinien rappauspinta ja listarappaukset täytyy pystyä tekemään kerralla oikein, sillä niiden muuttaminen tai korjaaminen on myöhemmin mahdotonta, täytyy kipsimiesten ja rappareiden tehdä työmaalla tiivistä yhteistyötä ja keskustella koko ajan mitoitusratkaisuista. Paaso iloitsee siitä, että yhteistyö oli sujuvaa ja kipsikoristeiden sovittaminen koristelinjoihin ja -rappauksiin onnistui hyvin.

Koristerappaus

Työmaan nurkissa lojuu eri kokoisia profiililistojen kuvio sapluunoita. Niiden avulla koristerappari tekee julkisivuun muotolistoja tai muun tyyppisiä koristekuvioita tuoreeseen laastikerrokseen vetämällä.

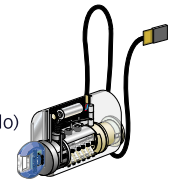
Janne Paaso muistelee, että julkisivussa on useita kymmeniä erilaista kipsikoristetta ja melkoinen määrä on pitänyt tehdä rappauksessakin tarvit-

Täydellinen elektromekaaninen lukitusratkaisu kerrostaloyhtiöille!

ESIMERKKINÄ RAKENNUKSEN POHJAKERROS

ULKOVÄLINEVARASTO
Elektromekaaninen sylinteri **Kaba experT Elolegic** voidaan liittää mihin tahansa oveen.

- Mekaaninen ja elektromekaaninen yhteensopivuus
- Tehokas tunnisteiden hallinta, lisäys, poisto, korvaus ja kulkurekisterin luku (kuka, pvm, klo)
- Paristoton avain: helppokäyttöinen ja kustannustehokas

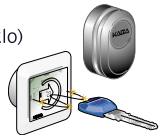


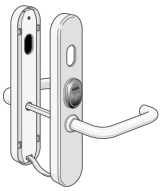
PÄÄOVI
Kulku sähkölukolla varustetusta taloyhtiön pääovesta kulku on erityisen vaivatonta. Kulkutunnistetta näyttämällä lukko aukeaa ja oven saa avattua.

- Kulkutunnisteena voi avaimen lisäksi olla myös kortti tai avaimenperä (RFID-etätunniste)
- Tunniste on täysin passiivinen eikä siinä ole paristoa
- Tehokas tunnisteiden hallinta, lisäys, poisto, korvaus ja kulkurekisterin luku (kuka, pvm, klo)

KELLARI
Liitä **C-lever** kaikkiin yleisten tilojen oviin ja suojaa taloyhtiön varastoissa säilytettävä omaisuus.

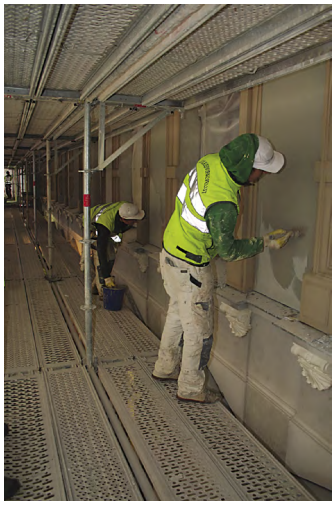
- Hätäpoistumistie määräysten mukainen, painikkeesta pääsee aina poistumaan sisäpuolelta
- Toimii kahdella 1,5 V AA paristolla noin 60 000 avauskertaa
- Siruteknologia ei vaadi huoltoa, koska se toimii ilman kuluttavaa fyysistä kontaktia
- Valmius myös saunanovien hallintaan aikaohjelmien avuilla.
  Esim. asukkailla kulkuoikeus ainoastaan omalla saunavuorolla.





KABA®

www.kaba.fi



Julkisivun rappauspinnan maalausta.

Kipsikoristeiden viimeistelyä.

Tässä esimerkki profiililistan tekemiseen käytetystä kuvio-sapluunasta.

tavia ohjureita ja muotosapluunoita.

– Jos meille tulisi tehtäväksi vastaavanlainen julkisivukorjaus, meillä olisi tavallaan muotti- ja sapluunatehdas jo valmiina - niin paljon näitä on tälläkin työmaalla tehty. Tosiasia kuitenkin on, että näitä sapluunoja ja muotteja ei voida käyttää missään muualla tämän jälkeen, koska täysin vastaavanalaisia koristeita tai koristerappausta ei tule eteen. Muottien ja sapluunojen tekemiseen menee työmaalla paljon aikaa ja se on iso ja tärkeä työvaihe, joka ei varsinaisesti kuitenkaan hyödytä enää sen jälkeen, Paaso kertoo kipsikoristeiden tekijöiden ja koristerappareiden ainutlaatuisiksi jäävistä apuvälineistä.

Jostakin rakennuksen uumenista löydettiin myös vanhoja sapluunoita, joita on aikanaan käytetty julkisivukoristeiden tekemisessä.

– Oli hauska huomata, että ne olivat ihan samanlaisia kuin mitä me olemme nyt tehneet. Myös työmenetelmät ovat ihan samanlaisia nyt kuin silloin aikoinaan 1800-1900-luvun vaihteessa, kun tämänkin talon julkisivua on koristeltu rappaamalla. Vaikka meidän kaverimme eivät ole todennäköisesti käyneet mitään erityisiä rappauskouluja, heidän sapluunansa ja työmenetelmänsä ovat kuitenkin kehittyneet ihan samanlaisiksi kuin niiden, jotka tällaisia töitä ovat aikoinaan tehneet, Paaso iloitsee.

Koristerappaus tarkoittaa rappaustyömenetelmillä tehtäviä koristeita; laastista muovailtuja tai leikattuja kuvioita ja sapluunarappausta, joka tehdään mallivetolaudan kanssa.

Puheenjohtajien Klubi Turussa toimii aktiivisesti

Keskinäisestä kokemusten vaihdosta paljon hyötyä taloyhtiöiden arjessa

Turussa kolmisen vuotta toimineen Puheenjohtajien Klubin piirissä on syntynyt aktiivinen keskustelukulttuuri, jonka ansiosta on voitu jakaa taloyhtiöasumisen iloja ja suruja, saatu klubilaisten kokemuksista hyödyllisiä ja käyttökelpoisia vinkkejä, miten toimia omassa taloyhtiössä vastaavanlaisessa tilanteessa.

Teksti ja kuvat:
Riina Takala

Klubitoimintaa pyörittävän Mika Artesolan mukaan toimintaa halutaan kehittää nyt myös niiden puheenjohtajien parissa, jotka toimivat pienemmissä rivitalo- ja pienkerrostaloyhtiöissä. Niiden ongelmat voivat olla hyvinkin erilaisia, mutta Klubin kautta hekin pääsevät osallisiksi verkostoitumisen ja vertaistuen hyödyistä.

– Klubin toiminta on ollut aktiivista. Tällä hetkellä sähköpostijakelulistalla on 146 nimeä, joista ihan jokainen ei käy yhteisissä tapahtumissa, mutta on mukana sähköpostin kautta. Erilaisten tapahtumien ja viestinnän kautta on syntynyt hyvä keskustelukulttuuri, jonka puitteissa jaamme erilaisia asioita. Keskimäärin kerran viikossa tulee kysymys, joka sitten jaetaan klubilaisten keskuuteen, Mika Artesola kertoo.

"HALLITUS EDUSTAA TALOYHTIÖTÄ - EI ITSEÄÄN. USEIN ON KUITENKIN SE VAARA, ETTÄ KUN HALLITUS TIIVIINÄ YHTEISÖNÄ TEKEE YHTEISTYÖTÄ, SYNTYY PIKKU HILJAA VÄÄRISTYMÄ TAI TIETYNLAINEN HEIJASTUMA, ETTÄ ASIOITA KATSOTAAN VAIN YHDELTÄ KANTILTA. TALOYHTIÖISSÄ ON KESKUSTELTU REMONTEISTA HYVIN PALJON VIIME VUOSINA JA OMAKSUTTU KIITETTÄVÄSTI SE, ETTÄ KORJATA PITÄÄ. SAATTAA KÄYDÄ NIIN, ETTÄ KUN PÄÄTETÄÄN TEHDÄ TYYLIIN "KAIKKI KERRALLA", NOSTETAAN ASUMISEN TASOA JA HALUTAAN LUKSUSHYVÄÄ, NIIN KÄYKÖ KENTIES NIIN, ETTÄ VAIHDETAANKIN VAHINGOSSA MYÖS TALOYHTIÖN OSAKKAAT JA ASUKKAAT."

Toisinaan joku klubilaisista lähettää täsmäkysymyksen ja pyytää vastaukset suoraan itselleen. Toisinaan taas tulee kysymyksiä tai pohdintoja ja kommentteja, joita yhdistää jokin yleisempi teema.

– Silloin voidaan vastausten perusteella koota aiheesta yhteenvetoa ja jakaa sitä sitten klubilaisille tiedoksi ja keskustelun pohjaksi, hän jatkaa tiedonvaihdon toimintamallista.

Vastuuvakuutukset ja maan alle unohtunut öljysäiliö

Viimeaikoina taloyhtiöiden edustajia ovat Artesolan mukaan mietityttäneet hallituksen vastuuvakuutukset ja yleensäkin kiinteistövakuutukseen liittyvät asiat - minkälaisia kokemuksia klubilaisilla on vakuutustoiminnasta ollut ja minkälaisia asioita sisältyy esimerkiksi yhtiön kiinteistövakuutuksiin.

– Eräs jäsenemme kertoi klubilaisille siitä, miten olivat tutkineet oman kiinteistövakuutuksensa sisältöä ja havainneet, että olivat sisukkaasti maksaneet ja vakuuttaneet lämmityslaitteita, vaikka olivat jo iät ajat sitten siirtyneet kaukolämpöön. Kun oli tarvittavat muutokset vakuutusturvaan tehty, taloyhtiön kiinteistövakuutuksen maksut alenivat. Tämän kokemuksensa perusteella hän viestitti muillekin klubilaisille, että kannattaa tutkia, minkälaisia asioita

kiinteistövakuutukseen omissa sopimuksissa kuuluu. Vaikka vakuutuksia kilpailutettaisiin tai päivitettäisiin, niin on hyvä tarkistaa konkreettisesti sekin, mitä kaikkia asioita vakuutukseen sisältyy, Artesola kertoo esimerkistä, joka on palvellut myös muita taloyhtiöitä muistuttamalla vakuutusturvan tarkistamisen tarpeellisuudesta.

Toinen esimerkki tulee puheenjohtajalta, joka omaan kokemukseensa perustuen kehotti muita puheenjohtajia selvittämään, mitä talonne alla mahdollisesti piilee.

– Hänen taloyhtiössään oli käynyt niin, että talon paalutusremontin yhteydessä todettiin, että poistetaan samalla talon alla oleva vanha, maan sisällä oleva öljysäiliö, koska sitä kaukolämpöön liitetyssä talossa ei enää tarvita. Kun poistamiseen ryhdyttiin, huomattiin, että öljysäiliössä olikin vielä 5 000 litraa polttoöljyä - ollut ilmeisesti vuosikymmeniä. Onneksi säiliö ei ollut vuotanut, joten tässä suhteessa päästiin säikähdyksellä. Säiliö oli ilmeisesti täytetty vähän ennen kaukolämpöön siirtymistä, mutta säiliö öljyineen unohtunut maan alle. Kukaan ei tiennyt öljyn olemassaolosta, Artesola kertoo toisena esimerkkinä kokemusten vaihtamisen hyödyistä.

– Keskustelussamme tulee esiin konkreettisia neuvoja ja vinkkejä, joiden perusteella puheenjohtajat voivat tutkia ja kysellä isännöitsijältä, mikä on meidän tilanteemme tällaisen ja tällaisen asian suhteen. Aktiivinen keskustelu voi poikia taloyhtiöille jopa rahallista hyötyä, Artesola pohtii.

Tulevaisuudessa Klubin piirissä pyritään kehittämään ja kokoamaan sellaista tietoa esimerkiksi taloyhtiön kulurakenteesta tai energiankulutuksesta, jonka avulla klubilaiset voisivat vertailla oman taloyhtiönsä kuluja keskimääräisiin kulutietoihin.

– Jos puheenjohtajasta tuntuu, että jokin kulu suhteessa muihin kuluihin on noussut tosikorkealle, niin hänellä olisi vertailevaa tietoa ja voisi hyödyntää toisten kokemuksia selvittäessään, miksi meidän taloyhtiössä tämä kuluerä on noussut näin suureksi, Artesola vielä jatkaa.

"KIMPPAKORJAAMISESTA AJATELLAAN EHKÄ, ETTÄ MEILLÄ ON OMA MÄÄRÄÄMISOIKEUTEMME JA TOIMIMME NIIN KUIN HALUAMME. . VOISI KUITENKIN HEITTÄÄ SELLAISENKIN KYSYMYKSEN, PITÄISIKÖ TALOYHTIÖIDEN KORJAUSHANKKEISSAAN TOIMIA SAMALLA TAVALLA KUIN OSAKKAIDEN TÄYTYY - ON VELVOLLISUUS ILMOITTAA REMONTEISTA. OLISIKO HYÖTYÄ, JOS TALOYHTIÖ OLISI VELVOLLINEN HYVISSÄ AJOIN INFORMOIMAAN NAAPURIYHTIÖITÄ SIITÄ, MITÄ OLLAAN SUUNNITTELEMASSA JA MILLOIN AIOTAAN TOTEUTTAA."

Liian vähän aikaa ja rahapula

Taloyhtiöiden hoitamista ja korjaamista häiritsevät Artesolan mielestä tänä päivänä liikaa sellaiset asiat kuin aikapula ja rahapula.

Aikapula näkyy esimerkiksi siinä, että taloyhtiöitä palvelevalla henkilöstöllä ei ole työn ohessa aikaa kuunnella asukkaiden murheita. Jokaisen vuotavan vessanpöntön korjaaminen riistää sitä aikaa, joka on käytettävissä seuraavaa asiakasta varten.

Artesola on huolissaan asiakkaan asemasta ja toivoisi, että kiinteistönhuoltoyritykset pystyisivät tarjoamaan korttelitalonmiesmäistä toimintaa.

– Korttelitalonmiehet olisivat entisajan talonmiehen ja nykyisen huoltomiehen tietynlainen välimuoto. Korttelitalkkarien suuntaan ollaan menossa. Taloyhtiöt kaipaavat omaa korttelitalonmiestä, joka on lähellä ja voi tulla apuun hyvinkin nopeasti, jos tarvitaan. Nyt eletään toistaiseksi vielä sellaista aikaa, että apua tarvitsevalle saatetaan kertoa, että huoltomies kyllä tulee, mutta noin kolmen tunnin päästä ties mistä. Laiha lohtu, jos asukkaan peukalo on vuotavan vesihanan sisällä.

Taloyhtiöiden taas pitäisi hänen mielestään vastavuoroisesti kehittää omaa toimintaansa huoltamisen suuntaan siten, että taloyhtiö määrittelisi ensin, mitä se kiinteistönhuollolta haluaa ja paljonko on siitä valmis maksamaan. Sitten sen mukainen tarjouspyyntö liikkeelle palveluntarjoajille viestillä, että jos ette näitä pysty meille tarjoamaan, emme silloin käsittele tarjoustakaan, jos sellaisen meille annatte.

– Kiinteistönhuoltoyrityksillä pitäisi olla tarjota sellaista palvelua, joka voidaan asiakkaille konkretisoida ja toteuttaa. Pohja putoaa alta, jos taloyhtiö maksaa, mutta palvelu ei pelaa. Kaikkien osapuolten täytyy myös sitoutua sopimukseen. Tuntuu, että hetkellä palveluiden hankinta oikeaoppisella tarjouspyynnöillä ja palveluiden tarjonta eivät useinkaan kohtaa.

Taloudellisten huolten puristuksessa

Rahapula kurtistaa taloyhtiöiden hallitusten jäsenten ilmeet vakaviksi. Halua olisi korjata, halutaan hoitaa hyvin ja tunnollisesti kansallisomaisuutta ja sen osana omaa omaisuutta, mutta millä rahalla.

– Suurin huolenaihe taloyhtiöissä on taloustilanne. Ei pelkästään tämä taantuma tai talouskriisi, joka nyt vallitsee, vaan yleensäkin se, miten ihmisten ja yhtiön rahat riittävät korjaamiseen. Korjausvelka kasvaa koko ajan. Se kulminoituu 60-70-80 -lukulaisiin taloyhtiöihin, joissa on paljon korjaamista - julkisivut, hissit, putkistot. Nämä kun vielä tahtovat kasaantua samaan aikaikkunaan.

Huolellinen korjausten valmistelu ja suunnittelu, aikatauluttaminen, taloudellisten selvitysten tekeminen - tässä

→ JATKUU

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

muutamia Artesolan mainitsemia keinoja siihen, miten hallitus korjaushankkeita valmistelevana toimielimenä hoitaisi vastuitaan.

– Mitä kannattaa tehdä samaan aikaan eli millaisia hankkeita kannattaa yhdistää esimerkiksi putkiremonttiin tai hissiremonttiin? Korjausten kiireellisyysaste. Voi olla, että hallitus huomaa jossakin vaiheessa, että korjausten kiireellisyysjärjestystä pitää muuttaa, koska paljastuu jokin yllättävä "korjaustarvepommi" jostakin - putkistoista useimmiten.

– Korjausten aikataulua laadittaessa hallitus on mielestäni velvollinen tekemään kaikkensa sen eteen, että vastike pysyy yhteissummaltaan - onpa se sitten hoito- tai rahoitusvastike -koko ajan kurissa. Korjaamisen ei pitäisi aiheuttaa kenellekään osakkaalle, eikä asukkaalle ylipääsemätöntä tilannetta. Tämä vaatii tarkkaa suunnittelua.

– Taloyhtiön sisällä kannattaa myös selvittää, mikä on kustannusten osalta sellainen kipuraja, jonka yli ei voida mennä. Kyse ei ole parin hallituksen jäsenen tai aktiivisesti puheenvuoroja käyttävän osakkaan kipurajasta, vaan siitä, mikä se oman taloyhtiön kaikkien osakkaiden ja asukkaiden keskuudessa arviolta olisi. Mitä paremmin hallitus tuntee taloyhtiönsä osakkaat ja asukkaat, sitä paremmin se pystyy tekemään johtopäätöksiä - arvioimaan, mitkä ovat esimerkiksi yksin asuvan palkansaajan tai eläkeläispariskunnan taloudelliset resurssit.

Näiden arvioiden pohjalta pitäisi sitten laatia laskelmia, mitä remontti maksaa per neliö per kuukausi. Huomioida huoneistojen keskimääräinen koko taloyhtiössä ja laskea sen perusteella, minkälaisista summista oikeasti puhutaan ja verrata sitä siihen, minkä verran ihmiset yleensä ansaitsevat tai saavat eläkettä.

– Yksinasuva palkansaaja tai yksin asuva eläkeläinen - jos heillä jää palkastaan ja yhtiövastikkeiden maksamisen jälkeen käteen esimerkiksi 500 euroa kuukaudessa, voiko sillä tulla toimeen. On tietysti totta, että taloyhtiössä ei voida sille mitään, jos osakkaan tai asukkaan taloudelliset resurssit eivät riitä, koska ei taloyhtiö voi mennä alimman taloustason mukaan. Pitäisi ne silti ottaa remontin kokonaislaskelmissa realiteetteina huomioon.

- Kompromisseja taloyhtiönkin päätökset aina ovat, mutta tehtäisiin ne edes sellaisilla perusteilla, joita kehtaa esitellä ja osoittaa, mikä remontti realistisesti arvioituna tulisi maksamaan. Lisäksi olisi vielä osoittaa selvitykset ja muut tiedot, joihin laskelmat perustuvat, Artesola korostaa.

Puheenjohtajien Klubi Turku on nyt rekisteröity yhdistys. Klubin perustajan Mika Artesolan mukaan se tuli ajankohtaiseksi, koska tuli tarve suojata yhdistyksen nimi ja saada toiminta myös kaikilta muiltakin osin rekisteröidyn yhdistystoiminnan kaltaiseksi. Vastaavanlaisia "klubeja" Suomessa on muun muassa Espoossa Tapiolan Taloyhtiöforum ry ja Helsingissä Ogeli-Klubi.

Tule Kiinteistöpostin kotisivulle Nettijatkoihin ottamaan kantaa asiaan ja kommentoimaan oheista artikkelia. www.kiinteistoposti.fi / Nettijatkot

SUOMEN RAKENNUS SAUMAUS YHDISTYS

Suomen Rakennussaumausyhdistys r.y.

Energiasäästöä, joustaen – osaavia urakoitsijoita ja tavarantoimittajia saumaus- ja julkisivutöihin kautta maan. **www.saumausyhdistys.net**

Etelä-Suomen lääni

■ **T. Huotari Oy**
Huminapolku 1 B, 15700 Lahti
puh. 03-787 5054
fax 03-787 5010

■ **Esa King Oy**
Ruohotie 7, 00700 Helsinki
puh. 09-877 1100
fax 09-877 1170

■ **Saumasto Oy**
Mattilanmäenpolku 1,
15140 Lahti
puh. 050-562 5978

■ **Kelo - Marketing Oy**
Särmääjänkatu 4,
15520 Lahti
puh. 0500-728 628
fax 03-752 2152

■ **Saumapojat Oy**
Siltamäenkatu 31, 15300 Lahti
puh. 03-871 260
fax 03-871 2620

■ **Vantaan Saumaus Ky**
Rauhaniementie 5,
12380 Leppäkoski
puh. 0400-508 422
fax 03-688 3771

■ **Raitayhtiöt Oy**
Arentitie 7-9, 00410 Helsinki
puh. 09-413 66300
fax 09-413 66340

■ **Saumalaakso Oy**
Kääpätie 7, 00760 Helsinki
puh. 09-476 14700
fax 09-476 14744

■ **RA-Urakointi Oy**
Tullikirjurinkuja 4,
00750 Helsinki
puh. 09-350 9590
fax 09-350 95950

■ **Elementtisaumaus Pärnänen Oy**
Laurintie 88, 01420 Vantaa
puh. 0400-457 866
puh. 0400-457 867

■ **Saumausliike T. Heikkinen Ky**
Torivoudintie 3 K 13,
00640 Helsinki
puh./fax 09-754 2200

■ **TR Saumaus Oy**
Tilakatu 4, 15810 Lahti
puh. 0400-840 931
fax 03-751 2151

Länsi-Suomen lääni

■ **Saumaus ja Maalaus Väljälä Oy**
Perkontie 17, 21290 Rusko
puh. 02-432 2341

■ **Rakennus ja Saumaus Sälli Oy**
Muuttolantie 3,
41340 Laukaa
puh. 0400-746 568

■ **Saumauspalvelu Tommi Valkila Oy**
Kuntokatu 12, 37130 Nokia
puh. 03-342 2226

■ **Turun ja Ympäristön Saumaustekniikka Oy**
Vogulinkuja 1, 20750 Turku
puh. 02-244 0074

■ **KH Saumaus Oy**
Kaukolanraitti 24, 61400 Ylistaro
puh. 0400-668 036

■ **Pohjanmaan Elementtisaumaus Oy**
Hiekkatie 7,
68600 Pietarsaari
puh. 0400-867 006

■ **Tampereen Elementtisaumaus Ky**
Kokonkatu 9,
33960 Pirkkala
puh. 0400-626 645

■ **Jul-Mat Julkisivut ja Matot Oy**
Purokatu 7,
21200 Raisio
puh. 02-467 6400
fax 02-467 6404

■ **Ruskon Saumaus Oy**
Naarvahantie 62,
21290 Rusko
puh. 02-432 1300
fax 02-432 1301

• Itä-Suomen lääni •

■ **Puijon Saumaus Oy**
Luistelijantie 4,
70200 Kuopio
puh. 017-282 1001
fax 017-282 125

Oulun lääni

■ **Saumaset Oy**
Oulaistenkatu 26,
86300 Oulainen
puh. 08-470 502

Valtuutetut tavarantoimittajat

■ **Bostik Oy**
Joentaustankatu 11, PL 46,
33311 Tampere
puh. 010-843 8800
fax 010-843 8822

■ **Joint-Nauha Oy**
Jäähdytintie 6,
00770 Helsinki
puh. 09-388 2528
fax 09- 388 2530

■ **Sika Finland Oy**
Koskelontie 23, PL 49,
02921 Espoo
puh. 09-511 431
fax 09-511 43300

■ **Tremco illbruck Oy**
Tullikirjurinkuja 2,
00750 Helsinki
puh. 09-549 94500
fax 09-549 94555

Isännöinti uusille urille

Nyt pitäisi puhua koko isännöinnin filosofiasta, eikä vain sopimusjuridiikasta ja -tekniikasta. On otettava kantaa, mihin suuntaan viulujen maksajat eli osakkeenomistajat haluavat isännöintiä viedä ja mistä ovat valmiita maksamaan.

Isännöitsijät olivat aikanaan ikään kuin ammatinharjoittajia, jotka ottivat työnsä vakavasti ja ammattitaidollaan sekä kokemuksellaan hoitivat kiinteistöjä kuin omaansa. He ottivat hoitoonsa lähialueelta vain sen määrän taloyhtiöitä, joita pystyivät kunnolla palvelemaan.

Vaikka paluuta entiseen ei kaupallistuneessa maailmassa olekaan, niin silti päämääränä pitää olla nykymaailmaan soveltuva hyvä, osakkaiden ja eri yhtiöiden tarpeisiin räätälöity isännöintitapa.

■ ■ ■

Näyttää siltä, että nyt ollaan menossa koko ajan väärään suuntaan. Tietysti tähän kokonaisuuteen liittyvät vielä huoltotoimi ja muut palvelujen tarjoajat, mutta se onkin sitten oman messunsa väärti.

Vanhat kunnon isännöitsijät ovat jääneet eläkkeelle tai heidän toimistonsa on ostettu isoihin ketjuihin. Kentän on vallannut "bisness-isännöinti ", joka ei juuri välitä (varsinkaan ikääntyvien) osakkaiden tarpeista. Tähtäimessä on usein minimityöllä ja vastuulla maksimipalkkio.

Tämä on nähty mm. asunto-osakeyhtiölain soveltamisessa esiin tulleissa pöyristyttävissä laskutuksissa.

■ ■ ■

Yhden taloyhtiön, puhumattakaan osakkeenomistajan, sana ei katteen saalistamisessa paljon paina ja se myös näkyy palvelussa. Olen kuullut, että taloyhtiölle on sanottu: Jos ei palvelu kelpaa, niin lähtekää lätkimään!

Vikaa on paljon myös meissä eli tilaajissa. Emme osaa vaatia kunnon palvelua kohtuuhinnalla. Hyvästä palvelusta kannattaa aina maksaa, huonosta ei mitään.

■ ■ ■

Yhdellä isännöitsijällä voi olla 40 taloyhtiötä hoidossaan, jolloin on selvää, ettei hän ehdi hoitaa asioita kunnolla. Isännöitsijän tehtäviä liukuu enenevästi hallitukselle ja sen puheenjohtajalle.

Näin taloyhtiöiden toiminta lamaantuu, kun päätösten toimeenpano ei suju, isännöitsijällä ei ole kerta kaikkiaan aikaa, eikä ammattitaitoa varsinkaan suurten korjausten kyseessä ollen.

Kymmenien kilometrien päässä konttoriaan pitävästä isännöitsijästä ei ole paljon apua ainakaan kiireellisissä asioissa ja kiinteistön tuntemus jää väkisinkin vähäiseksi, kun niitä on hoidossa kymmenittäin. Samanaikaisesti voi monessa hoidettavassa taloyhtiössä olla käynnissä julkisivu- ja putkiremontteja. Mikä rooli isännöitsijöillä on niissä? Tuleeko niistä mikään hoidettua kunnolla?

Isännöitsijä ei enää ole asunto-osakeyhtiön toimitusjohtaja, vaan yksi palveluntarjoaja muiden joukossa. Taloyhtiön operatiivinen johtaminen ei ole siis kenenkään hallinnassa. Tilanne on kestämätön, vaikka toki poikkeuksiakin on.

■ ■ ■

Toivomme rakentavaa keskustelua, joka olisi pontimena hyvän, innovatiivisen isännöintitavan löytämisessä, vaikka hyvin tiedostamme, että paluuta aivan entisenlaiseen ei olekaan.

■ ■ ■

Lopuksi haluan taas kannustaa asunto-osakkeenomistajia yhtiökokouksissa valitsemaan huolella hallituksen jäsenet. Hallitus on osakkeenomistajien lähiedunvalvoja ja siksi on palkittava yhtiön asioihin kunnolla paneutuvia hallituksia. On kritisoitava välinpitämättömiä, omaa etuaan tavoittelevia ja kauan istuneita hallitusklikkejä. Johtotähtenä pitää aina olla osakkaiden yhdenvertainen ja läpinäkyvä kohtelu.

Jouko Taskinen
Rakennusinsinööri
SAO:n varapuheenjohtaja
www.asunto-osakkaat.fi

KUUKAUDEN SOPPA-AFORISMI:

Kaikki polut ruoan luokse ovat yhtä hyviä.

Älä turhaan lausu nimeäni... Viime viikkojen suosituin ruokaan liittyvä termi on ollut karppaaminen eli vähähiilihydraattinen ruokavalio. Päivän mediaa seuratessa tuntuu, että lähes kaikki karppaavat.
Tosin, tuore tutkimus selvitti, että vain kuusi prosenttia suomalaisista on hommaan hurahtanut. Joten perusteita onkin pistää muutama taikinatehdas kesannolle.
Karppaaminen sopisi allekirjoittaneelle jo pelkästään nimen perusteella ja asiaa tukisi meikäläisen reippaansorttinen voin ja aidon kerman käyttö ruoan valmistuksessa. Mitä olen tehnyt ennen kuin tätä muoti-ilmiötä oli olemassakaan? Tosiasiassa hommaa voisi kokeillakin, ellei tuore leipä olisi niin hyvää. Ja perunat ja pastakin.

Savukinkkua ja juustoa

Tuunattu jauhelihamureke

Karppaamisen sijaan isännöitsijäunionin numeroniilot voisivat koettaa harrastaa välillä skarppaamista. Edes kerran.

Heidän uusin kohelluksensa liittyy jäsenaviisinsa lukemiseen ja siitä kerrottuun "faktaan".

Varsinainen lukijatutkimus. Ensin kerjäävät lehtensä sivuilla sähköpostiosoitteita, jotta voivat lähettää halukkaille linkin takana olevia kysymyksiä. Vastaajat osallistuvat myös arvontaan, joten kun vastaa tahtomme mukaisesti, onnetar suosii oikein vastanneita.

Sitten he julkistavat tällä tavoin saaduista tutkimustuloksista: "Lähes" reilun pelin sääntöjen mukaisesti tehdyn tutkimuksen mukaan järjestölehteämme lukevat kaikki taloyhtiöiden luottamuselimiin valitut. Ja melkein koko valveillaoloajan... jota voidaan pitää hyvänä tuloksena, isännöihän jäsenistömme noin 200 % suomalaisista taloyhtiöistä.

Sitten tämä kaikki tuodaan julkisuuteen ilman todelliselle tutkimukselle ominaisia mittausmääreitä. Hellurei tätä vääristymätöntä "virallisen" infon määrää. Jopa Persut voisivat oppia tästä jotakin...

No, tämä julkaisumalli on tuttua myös sen toisen kiinteistöalan liiton jäsenaviisin kohdalla. Faktaa vaille kaikki näyttää hyvältä.

Tällainenhan on tuttua myös lääkäripiireistä. Kun kerran on luulosairaita, niin onhan luonnollista, että tarvitaan myös valelääkäreitä.

JAUHELIHAMUREKE

JAUHELIHAA 800 G
SAVUKINKKUA
EMMENTAL-JUUSTOA
SIPULIA
KANANMUNIA 3 KPL
OLUTTA
HERBES DE PROVENCE
PIPPURIA
SUOLAA

Perusmättöä jauhelihasta

Jauheliha on helppo ruoka-aines ja siitä on moneen ruokamättöön. Jauhelihasta tehty mureke on perusvelton keittiöhemmon arkiviikonlopun pelastus. Ainekset vain sekaisin ja vuokaan, vuoka uuniin ja siinä se on.

Hyvääkin siitä tulee.

Mureketta kannattaa tehdä kerralla enemmän, sillä sitä voi käyttää leivänpäällisenä tai napsia vuoasta "huikopalana" muuten vaan. Pikkunokare ohi kulkiessa ja truuttaus sinappia päälle.

Murekkeen tekeminen aloitetaan, yllätys yllätys, taikinasta. Sekoita vähärasvaisen jauhelihan sekaan pieneksi pilkottu sipulihakkelus, suola, yrttisekoitus, pippuria, pari kolme kananmunaa, loraus olutta tai kermaa, ja sekoita taikina omin pienin kätösin. Taikinaan voi laittaa myös korppujauhoja sidosaineeksi, mutta kananmunat ajavat saman asian.

Taikina on mieleiseni, kun se on "sopivan" kostea ja kosteuttahan voi säädellä oluen tai kerman määrällä. Ja varmaan tiedätkin, mitä sille lopulle oluelle tehdään....

↑

... Kun taikina on valmis, lappaa taikinasta puolet uunivuoan pohjalle, jonka päälle ripottelet kerroksen pieneksi pilkottua savukinkkua. Kinkun päälle viipaloit reilun kerroksen Emmental-juustoa ja juuston päälle loput taikinasta.

Paistoaika 200 asteisessa uunissa noin 45 minuuttia.

SIPULI-KERMAKASTIKE

KELTASIPULI

VALKOSIPULIN KYNSI

KERMAA 2 DL

SOKERIA 1 TL

SOIJAÖLJYÄ

VEHNÄJAUHOJA

SUOLAA

VALKOPIPPURIA

KASTIKE

Kuori ja halkaise sipuli. Kuullota sipulista leikattuja puolirenkaita pannulla voin kera, lisää sokeri, pilkottu valkosipulin kynsi ja pieni loraus soijaöljyä. Suurusta kastike ruokalusikallisella vehnäjauhoja. Sekoita ja lisää kerma. Anna kastikkeen hautua viitisen minuuttia ja mausta suolalla ja pippurilla.

TARJOILU

Kiehautin murekkeen lisukkeeksi tuorepastasta valmistetut juustoraviolit. Ei hassumpi kompinaatio höyrystettyjen Brysselin- eli ruusukaalien ja sipuli-kermakastikkeen kera.

Ruoka hulahtaa hyvin alas veden, oluen, maidon taikka vaikka punaviinin kera.

Allekirjoittaneen ruokapöytään ajautui Espanjan Riojan alueelta Baron de Ley-merkkinen punaviini. Viini on hyvää keskitasoa ja sopii monen perusruoan seuralaiseksi. Se on helppo, täyteläisen marjainen, vähän tamminen ja tuoksussa on sopiva vivahdus aasintallia. Kurittaa kukkaroa vajaalla viidellätoista eurolla.

Kahvimaalla
Jalmarin päivänä
20.11.2011
Chef Karppa

Karpan Keittiö löytyy nyt myös Facebookista.

facebook

Kiinteistöalan
Parhaat Palvelut 2011

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

Maalauslaitteet

***Striperilla** viivat nopeasti ja siististi.*

Kiinteistöjen pysäköintipaikkojen ja varastojen ym. merkinnät kätevästi ja edullisesti.

Teknoma Oy
PL 75 Tiistinniityntie 4
02331 Espoo (09) 681 021 Fax (09) 6810 2222

Kiinteistöpesulat

Miele
Kiinteistöpesulakoneet

Miele Oy, Porttikaari 6, 01200 Vantaa
puhelin (09) 875970, telefax (09) 87597299
www.miele-professional.fi, professional@miele.fi

Alumiini-ikkunat ja -ovet

Ikkunat ja Ovet

SKAALA®

Viiden tähden saneerauspalvelua!
Myös määräaikaishuolto ja 10 v takuu

Ikkunat
Ulko-ovet
Sisäovet

Skaala Ikkuna- ja Ovipalvelu Oy
Martinkyläntie 41, 01720 Vantaa
Puh. (vaihde) 06-482 2000

Vantaa • Pori • Forssa • Turku • Tampere

Pyydä tarjous!
www.skaala.com

Kiinteistöpesulat

Huoltotilaukset numerosta
0800 304050

Electrolux
ELECTROLUX PROFESSIONAL OY
PESULAKONEET

Parvekekaiteet

KOKO SUOMEN ALUEELLE MYÖS:
Parvekesäleiköt, alumiiniovet ja -ikkunat, lasiseinät, alumiinipalo-ovet ja -paloikkunat

alutec
ALUMIINIRAKENTAJA

Alutec Oy, Savontie 349, 84100 Ylivieska.
Puh. (08) 410 5500, fax (08) 424 441. www.alutec.fi

Väestösuojat

TURVALLISUUS-MATERIAALIA

Tuotevalikoimistamme löydät laadukkaat ja monipuoliseset valikoimat palo- ja pelastusalan ammattikirjallisuutta ja muuta turvallisuuteen liittyvää aineistoa. Väestönsuojelumateriaaleja löytyy valmiina pakkauksina taloyhtiöille ja yrityksille.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö
SPEK

Ratamestarinkatu 11, 00520 Helsinki
Puh. (09) 476 112, faksi (09) 4761 1400
www.spek.fi
verkkokauppa.spek.fi

Kiinteistön hoitokoneet

TEKNINEN KAUPPA

Ympäristönhoitokoneita ammattikäyttöön

Gianni Ferrari
WILLE

www.wihuri.fi | www.autola.fi | www.witraktor.fi | p. 020 510 10

Modernisti muotoilluissa Danfoss -termostaateissa nykyaikaiset ominaisuudet

Danfoss on tuonut markkinoille täysin uuden sukupolven, elektronisen living by Danfoss patteritermostaattien tuoteperheen. Sen tuotteet sopivat sekä uudisrakennuksiin että saneerauskohteisiin.

Tuoteperheeseen kuuluu living design® patteritermostaatti, joka on automaattinen ja säätää lämpöpatterin lämmitystehoa. Se sopii kaikkiin lämpöpattereihin, myös pyyhekuivaajiin. Termostaatteja löytyy useissa väreissä. Niissä on myös jäätymissuoja, ajaton tyylikäs muotoilu, kiintoanturi sekä täydellinen sulkutoiminto.

Toinen tuote on living eco® patteritermostaatti, joka on erillinen, älykäs ja käyttäjäystävällinen patteritermostaatti. Siihen on ohjelmoitu valmiiksi kaksi ohjelmaa. Käyttö on helppoa ison näytön ja selkeiden painikkeiden ansioista. Termostaatissa on ikkuna auki -toiminto, lapsilukko, poissaolotoiminto, jäätymissuoja, minimi- ja maksimilämpötilan rajoitus, PID-ohjaus ja taustavalaistu näyttö.

Tuoteperheeseen kuuluvat lisäksi living connect® patteritermostaatti ja Danfoss Link(tm) CC -keskusyksikkö. Living connect® on elektroninen patteritermostaatti, jota ohjaa Z-Waven avulla kommunikoiva Danfoss Link(tm) CC -keskusyksikkö. Keskusyksikkö ohjaa termostaatteja, lattialämmitystä ja tarvittaessa muita kodin sähkölaitteita. Tämä mahdollistaa kodin kohteiden lämmönsäätelyn yhdestä pisteestä.

Yksikössä on värikosketusnäyttö, viikko-ohjelmointi, poissaolotoiminto, jäätymissuoja, keskitetty ohjaus ja mahdollisuus henkilökohtaisiin asetuksiin.

Lisätietoja: Oy Danfoss Ab / Heating Solutions Division, myyntijohtaja Ari Paloheimo, puh.020 7569 221,

LED-tekniikkaa porrasvalaistukseen

RS PRO LED S1 LED -tunnistinvalaisin on mullistava uutuus porrasvalaistuksen (myös kellari- ja ullakkokäytävät sekä varastotilat) uudistamisesta kerralla LED-tulevaisuuteen.

Tutkatunnistin soveltuu ahtaisiin tiloihin, joissa pääsääntöisesti kuljetaan suoraan kohti liiketunnistinta. Perinteinen PIR-tunnistus kohtaa ongelmia juuri suoraan kohti tunnistinta kohdistuvassa liikkeessä. Lisäksi tutkatunnistin voidaan piilottaa näkymättömiin valaisimen kuvun alle.

Sen virrankulutus täydellä teholla on vain 16W ja 10 % orientoitumisvalomoodilla vain 1,6W. Orientoitumisvalo on tärkeä ominaisuus, koska tällöin ei jouduta kulkemaan kohti täydellistä pimeyttä ennen kuin liiketunnistin kytkee täyden tehon päälle.

Sisäänrakennettu 8-kanavainen radioyhteysmoduuli mahdollistaa synkronoidusti toimivien valoryhmien luomisen ilman ohjuskaapelien vetämistä. Saneerauskohteissa yksinkertaisesti peitetään painonappikytkimet ja korvataan vanhat valaisimet uusilla.

LED-tekniikka säästää energiaa, syttyy välittömästi täyteen tehoon ja kestää tunnistintekniikan aiheuttamaa päälle/pois käyttöä.

Lisäksi valaisin on erittäin edullinen ominaisuuksiinsa ja kehittyneeseen LED-tekniikkaansa nähden.

Tunnistintekniikka myös minimoi energiankulutuksen, mutta varmistaa, että tilasssa on aina valot päällä, kun siellä on ihmisiä.

Lisätietoja:
Hedengren Group,
Stig Gustavsson,
puh. (09) 6828 8509,
stig.gustavsson@hedtec.fi

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Kim Jolkkonen on nimitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tekniseksi päälliköksi.

Tiia Lehikoinen on nimitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lakimieheksi.

Jenni Muikku on nimitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n assistentiksi.

Kari Nietosvaara on nimitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kehityspäälliköksi.

Kari Olamo on nimitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n talouspäälliköksi.

Mirka Saarholma on nimitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n viestintäpäälliköksi.

A-Insinöörit -konserni

DI Ilona Häkkinen on nimitetty suunnittelupäälliköksi Espoon geosuunnitteluyksikköön.

Insinööri Shidhu Kanade on nimitetty suunnittelijaksi teollisuus- ja toimitilasuunnitteluyksikköön Espooseen.

DI Markus Simonen on nimitetty suunnittelijaksi infrasuunnittelun yksikköön Espooseen.

Insinööri Mikko Haanperä on nimitetty suunnittelijaksi infrasuunnittelun yksikköön Espooseen.

RI Ilkka-Matti Tuononen on nimitetty kustannusasiantuntijaksi rakennuttamisen ja valvonnan yksikköön Espooseen.

DI Jarkko Piironen on nimitetty korjaussuunnitteluyksikköön rakennesuunnittelijaksi Tampereelle. Hän on aiemmin työskennellyt TTY:llä rakennusfysiikkaan liittyvissä tutkimushankkeissa

Ympäristöinsinööri Saija Korpi on nimitetty korjaussuunnitteluyksikköön sisäilma-asiantuntijaksi Tampereelle. .

Insinööri Luis Sans on nimitetty suunnittelijaksi teollisuus- ja toimitilasuunnitteluun Tampereelle.

Tekninen piirtäjä Hannele Röning on nimitetty tekniseksi avustajaksi asuin- ja liikerakennusten suunnitteluyksikköön Tampereelle.

Tekninen piirtäjä Riitta Wallgren on nimitetty tekniseksi avustajaksi asuin- ja liikerakennusten suunnitteluyksikköön Tampereelle.

RI (AMK) Jukka Paappanen on nimitetty suunnittelijaksi asuin- ja liikerakennusten suunnitteluyksikköön Tampereelle.

DI Antti Jussila on nimitetty projektipäälliköksi silta-ja taitorakennesuunnitteluun Tampereelle.

Insinööri Sami Ruski on nimitetty suunnittelijaksi infrasuunnitteluun Tampereelle.

Insinööri Marika Tasanen on nimitetty suunnittelijaksi infrasuunnitteluun Tampereelle

Fil. kand., geologi, RI Teuvo Kasari on nimitetty projektipäälliköksi Tampereen geosuunnitteluyksikköön.

DI Olli Asp on nimitetty suunnittelijaksi Tampereen geosuunnitteluyksikköön.

Rakennusteknikko Sirpa Huumo on aloittanut valvojana rakennuttamisen ja valvonnan yksikössä Tampereella. Aiemmin Sirpa on työskennellyt samassa konsernissa suunnittelijana asuin- ja liikerakentamisen suunnittelussa.

RI Markus Laine on nimitetty rakennuttajaksi/valvojaksi rakennuttamisen ja valvonnan yksikköönTurkuun.

RI Tuomo Sibakov on nimitetty rakennuttajaksi/valvojaksi rakennuttamisen ja valvonnan yksikköön Turkuun.

Lassila & Tikanoja

Lassila & Tikanojan uutena toimitusjohtajana on aloittanut 1. marraskuuta 2011 Pekka Ojanpää.

OSOITTEENMUUTOS

Hyvä Kiinteistöpostin lukija,
Kun toimit taloyhtiön puheenjohtajana tai isännöitsijänä, kerro meille, kun yhtiönne luottamushenkilö on vaihtunut. Näin varmistamme lehden perillemenon juuri sinne, missä siitä on suurin hyöty.
KIITOS!

Muutokset myös:

puh. (09) 2238 560 / Suomen Media-Kamari Oy
fax (09) 222 6515
sähköpostitse:
osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi
www.kiinteistoposti.fi

KIINTEISTÖPOSTIN IRTONUMEROTILAUKSET
3,50 EUR (sis. alv 22 %) + postikulut

OsoiOSOITTEENMUUTOS

As. Oy tai isänn.tsto

As. Oy:n Y-tunnus

Uusi puh.joht.

Osoite:

Uusi isänn.

Osoite:

Isänn.tsto

Osoite:

As. Oy:n talotyyppi ☐ rivitalo ☐ kerrostalo ☐ paritalo

Asuntojen lukumäärä ☐ < 5 ☐ 5-19 ☐ 20-49 ☐ > 50

KIINTEISTÖ-POSTI MAKSAA POSTI-MAKSUN

KIINTEISTÖPOSTI
Tunnus 5001396
03003
VASTAUSLÄHETYS

TUOTE- JA YRITYSUUTISPOSTIA

Ikkuna ja ilmanvaihto yhteen - energiankulutus alas ja sisäilma paremmaksi

Fenestra oli asiantuntijatahona mukana Ympäristöministeriön ja Sitran rahoittamassa MET-hankkeessa, jossa tutkittiin mahdollisuutta puolittaa energiankulutus olemassa olevassa rakennuskannassa.

Hankkeen testeissä käytettiin Fenestran Fenair-tuloilmaikkunoita. Käyttötestien tuloksena havaittiin, että energiatehokkuutta voitiin tuloilmaikkunan sisältävällä ilmanvaihdon kokonaisratkaisulla parantaa noin 20 - 40 prosenttia verrattuna alkutilanteeseen. Pelkkien ikkunoiden vaihdolla voi saavuttaa 5 - 15 prosentin parannuksen.

– Fenairin ja ilmastoinnin yhteispelillä voidaan ilmanvaihtoa hallita niin, että energiatehokkuuden nousun lisäksi vetoisuus vähenee ilman esilämmityksen ansiosta. Mukavuustekijöiden lisäksi sisäilman laatu ja asumisterveellisyys paranevat, kun ilma tulee puhtaaksi suodatettuna sisään, Pernu listaa.

Fenair-tuloilmaikkuna on yksinkertainen ja kustannustehokas ratkaisu. Sen venttiilirakenne on lämmön talteenotto-ominaisuuksiltaan optimaalinen. Venttiili ohjaa sisään tulevan ilman talvella kiertoon tuloilmaikkunan sisällä, jolloin ilma esilämpenee jopa 20 astetta ennen kuin se ohjataan sisätiloihin. Kesäasennossa venttiili vastaavasti ohjaa raikkaan ulkoilman suoraan sisään, jolloin vältytään asunnon turhalta kuumenemiselta. Säästyvä energia vaikuttaa suoraan asumiskustannuksiin.

- Viime talven testeissä verrattiin tuloilmaventtiilin ja tavallisen rakoventtiilin eroa. Tulos oli, että tuloilmaventtiilin käyttö säästi talvipakkasilla noin 10 euroa kuussa per ikkuna, Pernu havainnollistaa.

Fenairin toiminnasta on näyttönä kahden vuoden käyttötestitulokset.

Lisätietoja: Fenestra Oy, Timo Pernu, puh. 010 525 4301, timo.pernu@fenestra.fi.

Kylätalkkari joustaa, muttei petä

Pirkanmaalla on vastattu erilaisten talkkaripalvelujen tarpeeseen kouluttamalla maan ensimmäisiä ympäristötietoisia ja -taitoisia kylätalkkareita ELY-keskuksen rahoittamassa hankkeessa. Puolivuotisessa koulutuksessa opittiin kylätalkkarille hyödyllisiä liiketoiminnan taitoja ja oman työn markkinointia. Lisäksi käytiin monipuolisesti läpi pientalomittakaavan energia- ja jätevesiasioita. Ympäristöopetuksen tavoitteena oli antaa aloittaville yrittäjille lisäpalveluideoita perinteisempien talkkaritöiden rinnalle.

Kylä- ja mökkitalkkaripalveluita tarjoaa tällä hetkellä monenkirjava joukko erilaisia toimijoita. Alalla ei ole koulutus- tai pätevyysvaatimuksia.

Ensimmäinen ryhmä aloitti koulutuksen keväällä 2010. Kaikkiaan todistuksen on saanut käteen viitisenkymmentä talkkaria. Pääosa koulutukseen hakeutuneista on uran vaihtoa harkinneita kädentaitoisia tekijämiehiä.

– Moni miettii työuransa viimeisille vuosille omaehtoisempaa vaihtoehtoa. Talkkari on pitkälti oman itsensä herra ja käytännön askareissa hermo lepää, arvioi Matti Pollari koulutushanketta vetävästä Ekokumppanit Oy:stä.

Moni kauppaa talkkarointia sivupalveluna muun yrittämisen sivussa. Juupajoella toimiva Tapio Niemelä tekee kylätalkkarihommien lisäksi hierontaa, koneenkuljettajan töitä ja maanrakennuksen aputöitä.

– Talkkaritöiden kysyntä kasvaa koko ajan ja se kyllä sopii, tarkoitus on lisätä toimintaa ja laajentaa asiakaskuntaa, Niemelä kommentoi.

Myös päätoimisesti talkkarina yrittävän Kylänikkari Markus Heikkalan palvelupakettiin kuuluu muutakin.

– Talkkaripalvelun lisäksi teen uudis- ja korjausrakentamista, metsänhoitopalveluja, perinnerakentamista, hirsitöitä sekä työvälinevuokrausta, Heikkala luettelee.

Pirkkalassa toimivan Olli-Pekka Nolvin ideana taas on tarjota vanhuksille ja liikuntarajoitteisille apuvälineasennuksia ja esteettömyyspalveluita.

– Haaveena on tehdä talkkaroinnista päätoimista syksyyn 2012 mennessä, Nolvi kertoo.

Pirkanmaalla kylätalkkarikoulutuksen käytännön toteutuksesta pääosin vastannut Ahlman-instituutti harkitsee koulutuksen ottamista mukaan pysyväksi osaksi heidän tarjontaansa.

– Selvitämme, voisimmeko tehdä kylätalkkarista yrittäjän ammattitutkinnon. Kokemukset ja palaute nykyisestä koulutuksesta ovat olleet erittäin positiivisia, kertoo Kati Hinkkanen Ahlmanilta.

24 PÄIVYSTYS

"Mikään hätä ei ole liian suuri, eikä liian pieni - Eerolan hoidettavaksi"

40-vuotias perheyritys

Eerola-Yhtiöt on innovatiivinen palveluyritys, jonka tinkimättömään yrityskulttuuriin kuuluu ensiluokkainen asiakaspalvelu. Työssä käytettävä kalusto on kunnossa ja punakeltaiset norsuautot ovat aina puhtaita. Yrityksen työntekijät ovat ammattitaitoisia, kohteliaita ja joustavia kaikissa olosuhteissa.
Eerola-Yhtiöt on täyttänyt 40 vuotta ja perheen omistamaan yritysryppääseen kuuluvat Eerola-Yhtiöt Oy, Lokapalvelu H.Eerola Oy, Kuljetusliike P. Eerola Oy, Putkistosaneeraus Eerola Oy, Lokapalvelu Häme Oy sekä Lehile Oy.
Eerola-Yhtiöt palvelevat 24 tuntia vuorokaudessa seitsemänä päivänä viikossa, ympäri vuoden.

Ennakkohuoltaminen kannattaa aina

Vesi- ja viemärijärjestelmien ylläpitämisessä kannattaa tehdä ennakoivia huoltotoimenpitäitä. "Jos kiinteistössä havaitaan viemäreistä tulevia pulputtavia ääniä tai vesi valuu hitaasti lavuaarista tai WC-pöntöstä viemäriin, ne ovat aina merkkejä ongelmista", kuuluu asiantuntijan neuvo.
Yksi keino välttää ongelmia on pestä ja puhdistaa viemäriputket. Jos ongelmat toistuvat, kannattaa pesettämisen lisäksi kuvata ja selvittää sen avulla, missä vika on ja mistä ongelmat johtuvat. Kuvauksesta saadaan raportti, jonka pohjalta voi sitten suunnitella tarvttaessa myös mittavammat huolto- ja saneeraustyöt.

Tarjoamme:

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

Meiltä saat kaiken ennakko- ja ylläpitohuollon, 24-tuntisen päivystyksen yllättäviin tilanteisiin ja täydellisen jälkivahinkojen hoidon.

EEROLA-YHTIÖT

www.eerolayhtiöt.fi

Pääkaupunkiseutu:
Espoo (09) 8553 0450

Länsi-Uusimaa:
Lohja (019) 331 002
Hanko (019) 248 6713

Itä-Uusimaa:
Porvoo (019) 757 2777
Mäntsälä (019) 643 408

Pirkanmaa-Häme:
Tervakoski (019) 766 622
Ylöjärvi (03) 875 7215

Keski-Suomi:
Jyväskylä (014) 675 888

Pohjanmaa:
Seinäjoki (06) 414 4088
Vaasa (06) 317 8090

Varsinais-Suomi:
Kaarina (02) 243 3666

Kuljetus- ja vaihtolavapalvelut sekä norsu WC:t
Espoo (09) 8553 0460
Mäntsälä (019) 643 408
Lohja (019) 331 002

Kaikki numerot päivystävät 24h

● BX30
Kiinteistöposti
Pisteenkaari 4
03100 NUMMELA

JULKISIVUSANEERAUSTEN AMMATTILAINEN

KERAVA
Ahjonkulma 1, 04220
Puh. 0207 41 00 41
Janne Sievänen

FORSSA
Turuntie 4, 30100
Puh. (03) 422 6220
Marko Nummi

PORI
Karjalankatu 20, 28130
Puh. 040 451 0829
Altti Ylikoski

email: etunimi.sukunimi@lahiokunnostajat.fi

LÄHIÖKUNNOSTAJAT

www.lahiokunnostajat.fi