

Kiinteistö & Talotekniikka

Rempalle rahoitus

Koulutus kannattaa aina

Isännöitsijän työ on
mainettaan monipuolisempi

Linjasaneeraus on
korjausrakentamisen
kuningaslaji

Hinta 9,20 EUR



PAKOON PUTKIREMONTTIA ALKAEN 51 EUROA/VRK? *

* 1-2 henkilöä, sisältää arvonlisäveron ja internet-yhteyden



OMENA PÄIVÄSSÄ PITÄÄ KONSULTIN LOITOLLA

MONESSA TALOYHTIÖSSÄ kivenä kengässä on taivaanrannassa vaaniva suurremontti. Valitettavan usein myrskypilvet saavat rauhassa valua tontin ylle ja kengätkin kastua, ennen kuin mitään tehdään. Sitten tehdäänkin paljon ja paniikissa – ja lopputulos on sen mukaista.

Yllä olevassa kappaleessa kärjistetään kenties enemmän kuin kotitarpeiksi. Kiinteistöliiton Korjausrakentamisen barometri tältä keväältä ei sentään maalaa aivan näin synkkää kuvaa taloyhtiöiden remonttiprojekteista. Silti barometri paljastaa useita sokeita pisteitä taloyhtiöiden ajattelumaailmassa.

Barometrin mukaan taloyhtiöiden hallituksista lähes puolet katsoo pystyvänsä laatimaan vaaditun kunnossapitotarveselvityksen tukeutumalla omaan ja isännöitsijänsä ammattitaitoon. Ensimmäiset uuden asunto-osakeyhtiölain edellyttämät hallituksen selvitykset on esitetty tämän kevään yhtiökokouksissa, jolloin niiden merikelpoisuutta on päästy taloyhtiöissä jo reposteamaan.

Kolmannes hallituksista hyödynsi jo tehtyä kuntoarviota tai -tutkimusta ja 14 prosenttia teetti tai päivitti kuntoarvion. Kuusi prosenttia hallituksista laati kunnossapitotarveselvityksen käyttämällä muulla tavoin ulkopuolista asiantuntijaa.

Suomalaisen kansanluonteen tuntien näistä luvuista on aistittavissa enemmän kuin hitunen muutostavastarintaa. Konsultteja ei kaivata ovenkarmeja potkimaan ja nurmikolle syljeskelemään, vaan kaikki halutaan pitää omissa käsissä.

Ajatus on erikoinen, kun pohtii ihan tavistaloyhtiönkin hallinnoiman omaisuusmassan kokonaisarvoa. Esimerkiksi fiinimpi auto on tapana viedä merkkihuoltoon, eikä itse diagnosoida. Ja harva leikkaa itseltään umpisuolen (tai lapsilta nielurisat).

Vastaavasti vain alle puolet taloyhtiöistä katsoo, että ulkopuolinen valvoja on sopivin edustamaan taloyhtiötä korjaushankkeissa, kun taas runsas viidennes pitää sopivimpana joko projektipäällikköä tai isännöitsijää. Urakoitsijoilta ja suunnittelijoilta kysyttäessä joka toinen katsoo, että projektipäällikkö olisi sopivin.

Näiden lukujen valossa on selvää, että kaikkien taloyhtiöiden etuja ei remonttiprojektissa erityisen hyvin valvota. Optimaaliseen prosessiin ei nimittäin kuulu sellainen piirre, että tekijät itse valvovat itseään.

Projektinjohtaminen on toki myös rahakysymys – ja euroista ja senteistä yhtiöissä on taas väännetty kättä ahkerasti. Barometrin mukaan taloyhtiöiden remonttien käynnistymistä ovat tänä keväänä (vanhaan malliin) hidastaneet osakkaiden maksuhalukkuuden puute ja ilmeiset päätöksentekongelmat.

Positiivisena seikkana voidaan kuitenkin mainita, että korjausten käynnistymistä on vauhdittanut lainarahan edelleen jatkuva saatavuus. Korjaushankkeiden pääasiallinen rahoitusmuoto onkin edelleen pankkilaina, ja perässä tulevat suorat osakassuoritukset ja ennakkorahastoinnein tai asuintalovarauksin kerätyt varat. Joka neljäs laina otetaan enintään viideksi vuodeksi ja reilu kolmannes 6–10 vuodeksi.

Toissijaisista rahoitusmuodoista käytetyimpiä ovat korjaus- ja energia-avustukset, joita haki keväällä yli 30 prosenttia taloyhtiöistä. Puolet haki korjausavustusta kuntoarvioon, -tutkimukseen tai korjaussuunnitteluun. Energia-avustuksia haettiin useimmin ikkunoiden ja ulko-ovien parantamiseen tai uusimiseen, yläpohjan tai seinien lisäeristämiseen sekä hissien perusparantamiseen.

Mitä muita trendejä barometri paljastaa? Vesiputkistoremonteissa perinteiset toteutustavat pitävät yhä pintansa, vaikka vaihtoehtoja harkitaan jo tosissaan. Viemäriremonteissa uusien menetelmien, kuten pinnoitusten ja sujutusten, osuus on kuitenkin jo noussut lähes 30 prosenttiin.

Halvempia remppahintoja taloyhtiöiden lienee turha odottaa. Materiaalien ja työn hinnannousu yhdistettynä suunnittelu- ja urakoitsijakapasiteetin riittämättömyyteen tietää sitä, että tämän vuoden ”kallis” on ensi vuonna ”erittäin kallis”.

SAMI J. ANTEROINEN

3/2011

JULKAISIJA

PubliCo Oy
Pälkäneentie 19 A
00510 Helsinki
puh. 09 686 6250
faksi 09 685 2940
info@publico.com
www.publico.com

PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ

Kim Korlin
kim.korlin@publico.com
puh. 09 6866 2521

**TOIMITUKSEN
KOORDINAATTORI**

Mirkka Lindroos

ILMOITUSMYynti

Tom Appelroth
tom.appelroth@publico.com
puh. 09 6866 2524

Jaakko Lätti
jaakko.latti@publico.com
puh. 09 6866 2576

Jaakko Kopperoinen
jaakko.kopperoinen@publico.com
puh. 09 6866 2553

TILAAJAPALVELU

tilaukset@publico.com

TOIMITTAJAT

Sami J. Anteroine
Merja Kihl
Ari Mononen

KANNEN KUVA

Risto Valkeapää

PAINO

PunaMusta Oy
www.kita.fi



AMMATTILAISEN VALINTA SAUMAUUS JA TIIVISTÄMINEN SÄÄSTÄVÄT RAHAA JA ENERGIAA

ESIMERKKEJÄ TUOTEVALIKOIMASTA



AKRYYLI- JA ÖLJY- POHJAISET TIIVISTE- MASSAT

Deco Seal on vesiperustainen lateksisaumamassa ja tasoite, joka voidaan hioa ja maalata.



PALOMASSAT

Fire-Bond®-sarja on sertifioitu palonestojärjestelmä, joka sisältää palovaahdon ja palomassan.



IKKUNAKITIT

Glasil Super on halkeilematon ikkunakitti, joka on saatavissa oman värimallin mukaan. Perinteisiin ikkunoihin löytyy maalattavissa oleva, pysyvästi joustava kitti.



SILIKONIT

Homesuojattu Rakennus- ja Saniteettisilikonit märkätilojen liikuntasaumoihin.



RAKENNUSSAUMA- MASSAT

Silmax Rakennussaumamassa on liuotinaineeton ja ympäristöystävällinen elastisen sauman muodostava saumamassa.



SAUMAVAAHDOT

Care Seal - isosyanaatiton, ympäristöystävällinen saumavaahto.

Bostik Oy, PL 46, 33311 Tampere, Puh: 010 8438800, www.bostik.fi ■ VEDENERISTYS & LAATOITUS ■ TASOITTEET ■ LIIMAT ■ SAUMAUUS & TIIVISTYS



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

SISÄLLYSLUETTELO

02 Esipuhe

06 Ajankohtaista

14 Rempalle rahoitus

Taloyhtiön kulkiessa kohti mittavaa putkiremonttia ja/tai julkisivu-urakkaa, talon kultasormet alkavat kuumeisesti miettiä erilaisia rahoitusvaihtoehtoja.

17 Tilojen myynnistä seuraa hallintorumbaa

18 Matti Inha kertoo, miksi suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on maailman paras

Onko asunto-osakeyhtiösystemi sitten suomalaisten salainen ase "maailman paras maa" -ranking-listojen takana? Mene ja tiedä, mutta Inha huomauttaa että tällaista asunto-osakeyhtiömallia ei ole käytössä missään muussa maassa.



14

18



20 Aina ei mene ihan putkeen

Linjasaneeraus on korjausrakentamisen kuningaslaji, joka seuloa jyvät akanoista. Pahan maun suuhun jättää joka kolmas linjasaneeraus, ja pahiten mättävät tarjotut saneeraustapavaihtoehdot ja asunnon suojaus.

26 Case: Sokos Hotelli Kotkan Seurahuone

27 Case: Asunto Oy Sarasorsa

28 Case: Matinraitti 7

30 Esilämmitetty tuloilma parantaa energiatehokkuutta

32 KB-Rakennus Oy antaa takuun taloteknisille peruskorjauksille

36 Skapat Energia – optimaalista energiatehokkuutta ja puolueetonta sähkönhankintapalvelua

20

40 Koulutus kannattaa aina

46 Linjasaneerauksen sopimushallinta

50 Tour & Andersson on nyt TA Hydronics

52 Vuokratalo Kaarinassa sai Enston LED-valaisimet

54 Uponorin tehtaalla merkittävä LED-valaistuksen pilottihanke

56 Suutarinen yhtiöt – 60 vuotta liiketoimintaa ja 30 vuotta valmisbetonia

58 Isännöitsijän työ on mainettaan paljon monipuolisempi

Isännöitsijäkolmio Oy:n asiakkuuspäällikkö, isännöitsijä Miika Pyykkönen näkee, että isännöitsijätoiminnassa kehitys on ollut voimakasta viime aikoina.

60 Rakennuttajakonsultin silmäterä – linjasaneeraus

62 Sata vuotta pohjoismaista osaamista

64 Palveluhakemisto

58

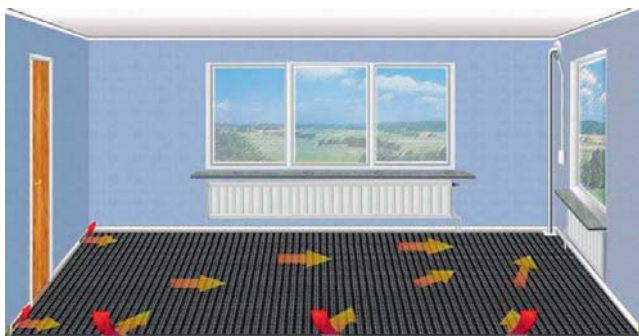


AJANKOHTAISTA

AIRFLOOR – TUULETTUVAT RAKENNERATKAISUT

AirFloor -tuulettuva rakenne on lattioihin ja sisäseiniin asennettava kennomainen välirakenne, joka antaa alusrakenteiden hengittää. Ilma kulkee järjestelmässä hallitusti alipaineistuksen ja rakenteen tiiviyyden ansiosta.

AIRFLOOR -TUULETTUVALLA rakenteella saadaan erilaiset kosteus- ja sisäilmahaitat hallintaan nopeammin kuin perinteisillä menetelmillä. Kosteusongelmia voi esiintyä esimerkiksi vesivahinkojen yhteydessä tai maaperästä alusrakenteisiin siirtyvänä kosteutena. Kosteuden kulku rakenteissa aiheuttaa mm. homeongelmia ja radonin kulkeutumista sisäilmaan.



Rakenneongelmien hallinnan lisäksi AIRFLOOR -tuulettuvala rakenteella saavutetaan mukavan lämmön, sekä ergonomisen lattia- tai seinäpinta. Lisäosan avulla rakenteesta saadaan haluttaessa ilmakiertoinen lattialämmitys. ■

Edut:

- Tilat nopeasti käyttöön
- Ei olemassaolevien alusrakenteiden purkamista
- Tuotetun lämpöenergian tehostettu käyttö
- Sopii yhteen kaikkien alus- ja pintamateriaalien kanssa
- Lämmin lattian /seinän pinta
- Ergonominen (sopii esim. urheiluhalleihin)
- Äänenvaimennus ja lämmöneristys
- Kosteuden-, radonin- ja homeongelmien hallinta
- Parempi sisäilman laatu

Lisätietoja: www.airak.fi

WILFALTA TYYLIKÄS LÄMPÖPUHALLIN KAIKKIIN TILOIHIN



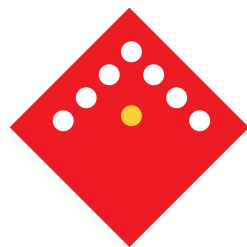
WILFA ESITTELI uuden ohuen FH-1 lämpöpuhaltimen, jonka voi asettaa lattialle tai kiinnittää seinälle. Tyylikäs italialainen muotoilu ja hiljainen ääni tekevät siitä ihanteellisen lämmön tuottajan kotiin, työpaikalle, huvilalle – mihin vain.

Lämmitystehoksi voi säätää 1000 W tai 2000 W. Puhaltimessa on jäätymistä estävä toiminto sekä turvallisuutta tuova virrankatkaisu laitteen kaatuessa. Sähkötarkastuslaitoksen (Nemko) hyväksymä Wilfa FH-1 sopii myös merkkiin tiloihin.

Näyttävä ohut lämmitin on saatavana punaisena, hopeanvärisenä, mustana ja valkoisena. Wilfa FH-1 lämpöpuhaltimen svh. on 59 euroa ja maahantuoja Oy Hedengren Kodintekniikka Ab. ■

Lisätietoja: www.hedengrenkodintekniikka.fi

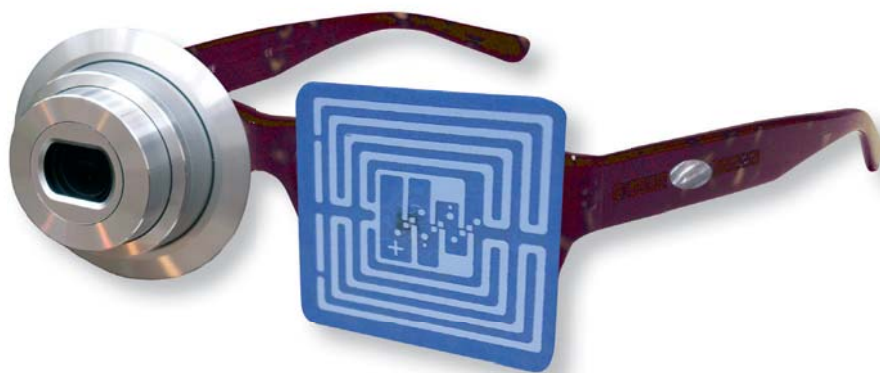




Automaatio

UUSIMMAT NÄKYMÄT

Automaatioalan tärkein ammattitapahtuma
Helsingin Messukeskus 4.-6.10.2011



Automaatio 11 kokoaa teollisuuden avainhenkilöt Suomesta ja lähialueilta tutustumaan alan tarjontaan, solmimaan kontakteja ja käymään kauppaa.

Viisi vahvaa yhdessä: Automaatio, ammattielektroniikan Elkom, teollisuuden sähkön Eltek, Hydrauliiikka & Pneumatiikka sekä koneenrakennusteollisuuden MecaTec muodostavat maan mahtavimman teknologiamessujen kokonaisuuden.

Tervetuloa alan aitiopaikalle!

Rekisteröidy kävijäksi veloitusetta osoitteessa www.automaatiomessut.fi



Automaatio

ELKOM

ELTEK

MECATEC



HYDRAULIIKKA
PNEUMATIikka



Yhteistyössä
Suomen Automaatioseura ry

www.automaatiomessut.fi • www.elkom.fi • www.eltekmesut.fi
www.mecatec.fi • www.hpmessut.fi

Helsingin Messukeskus, messut avoinna: ti-ke klo 9-17, to klo 9-16



Suomen Messut

MOLOK OY KÄYNNISTÄÄ JÄTEHUOLLON KOULUTUSKESKUKSEN TOIMINNAN NOKIALLA

MOLOK OY panostaa jätehuoltoalan koulutukseen perustamalla Nokialle oman, kaikkia alan toimijoita palvelevan koulutuskeskuksen. Yhtiön tavoitteena on kehittyä edelleen syväkeräyksen parissa kansainvälisesti toimivaksi ympäristöalan palveluyritykseksi. Molok Oy täytti 14. huhtikuuta 20 vuotta.

“KOULUTUKSEN MERKITYS painottuu aloittavan koulutuskeskuksen myötä edelleen toiminnassamme. Jatkossa kaikki työntekijämme, jälleenmyyjämme ja yhteistyökumppanimme pystyvät kartuttamaan tietouttaan jätteiden syväkeräyksestä ja koko jätehuoltoalasta”, lupaa Molok Oy:n toimitusjohtaja Jukka Blom.

“Meille yrityksenä koulutuskeskus merkitsee toiminnan laajentumista syväkeräyssäiliöiden valmistajasta palveluyritykseksi, joka panostaa toiminnan laatuun ja turvallisuuteen tehokkaan koulutuksen ja tiedotuksen avulla”, Blom lisää.

Nokian Nosturikadulle sijoittuvassa koulutuskeskuksessa järjestetään jatkossa syväkeräykseen ja jätehuoltoon liittyviä koulutuskokonaisuuksia: tuoteinformaatiosta tyhjennysdemonstraatioihin, työturvallisuuteen ja jätehuollon toimintamalleihin saakka.



Syväkeräys eteni 20 vuodessa globaaliksi liiketoiminnaksi

Veikko Sallin keksimä ajatus pääosin maan alle sijoitettavista jäteastioista johti syväkeräystä kehittävä Molok Oy:n perustamiseen Tampereella huhtikuussa 1991. Pian perustamisensa jälkeen yhtiö muutti toimintonsa Nokialle.

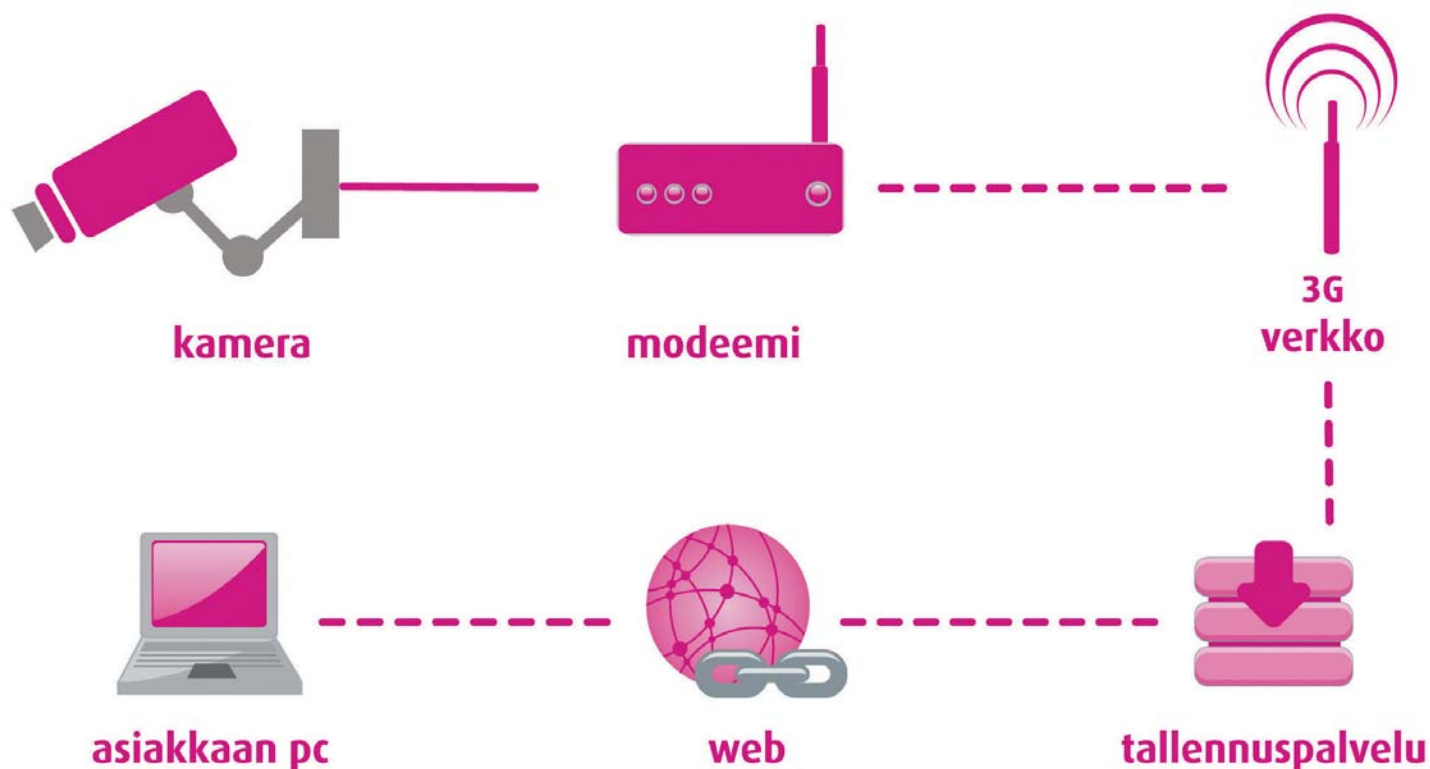
Aluksi Suomen tienvarsilta tutut Molokit ovat yleistyneet nopeaan tahtiin kotimaassa ja eri puolilla maailmaa. Erinomainen kapasiteetti, siisteys ja vähenevän tyhjennysliikenteen tuomat edut ovat vauhdittaneet syväkeräyksen menestystä. Tänä päivänä Molokeilla huolehditaan arviolta 8–10 miljoonan asukkaan jätehuollosta.

Molok Oy työllistää Nokialla noin 50 henkilöä ja lisäksi kansainvälisissä valmistusyksiköissään ja jälleenmyynnissä useita kymmeniä henkilöitä. ■

Lisätietoja: jukka.blom@molok.com



T1VALPAS™ KAMERAVALVONTAPALVELU UUDISTUU!



T1VALPAS™ ON Turvaykkösten täyden palvelun kamera-valvontapalvelu, joka valvoo ja kuvaa puolestanne.

Järjestelmä voidaan toteuttaa niin langallisella kuin langattomalla yhteydellä mm. 3G verkon avulla. Langattomuus antaa järjestelmälle käytännössä rajattomat mahdollisuudet: T1Valpas™ soveltuu mm. ilkeiden ehkäisyyn, pihavalvontaan, myymälävarkauksien ehkäisyyn.

T1VALPAS™ LAITTEET on nopeasti siirrettävissä uuteen kohteeseen, kun kiinteitä verkkoyhteyksiä ei tarvitse rakentaa kameravalvontaa varten.

Haluttaessa T1Valpas™ voidaan liittää myös asiakkaan omaan verkkoon tai internetliittymään.

T1VALPAS™ KAMERAVALVONTAPALVELU sisältää kaikki tarvittavat laitteet yhteyksineen ja varmistettuine tallennuspalveluineen ja kaikki myös asennettuna toimintavalmiiksi. Asiakas voi selata tapahtumia internetin kautta paikasta ja ajasta riippumatta.

Tähän asti tarjolla on ollut T1Valpas™ kamerapalvelua kahtena eri versiona: sisäkamerapaketti ja vastaava kamerapaketti ulkokäyttöön ja sopimuskauden pituuden ollessa minimissään 24 kk. Uudistetuissa kamerapaketeissa on kiinnitetty erityistä huomiota mm. tallennuspalvelun optimointiin, jotta tallenteet voidaan säilyttää mahdollisimman pitkään myöhemmää selailua varten.

UUTUUTENA MYÖS T1Valpas™ kameravalvontapalvelu räätälöitynä asiakkaan tarpeiden mukaisesti silloin, kun kohteessa on normaalia suurempia vaatimuksia kuvan laadun, siirtonopeuden tms. suhteen. Kiinteä kuukausivuokrahinnointi koko sopimuskaudeksi takaa helpon kustannusseurannan, ei enää pääomakuluja, investointeja eikä videopalvelimien ylläpito- tai päivityskustannuksia. ■

Lisätietoja: arto.hakli@turvaykkoset.fi



LÄMPÖYKKÖNEN OY – LÄMMITYSTÄ JA JÄÄHDYTYSTÄ LAADUKKAASTI

LämpöYkkönen Oy myy ja asentaa asiakkailleen ympäristöystävällisiä ja energiankulutusta pienentäviä lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiä.

Päätuotteita ovat lämpöpumput, viilennyspumput, vesikiertoinen lattialämmitys ja LVI-suunnittelu. Yrityksen laaja tuotevalikoima sisältää johtavat tuotemerkit, joissa laatu ja luotettavuus ovat etusijalla.

KOSKA YRITYS ei ole yhden ainoan tuotemerkin varassa, pystyvät asiantuntijat aidosti auttamaan asiakkaita ja valitsemaan kohteeseen parhaiten sopivat ratkaisut. Asiakkaita palvellaan aina kokonaisvaltaisesti hankkeen suunnittelusta asennukseen – tarvittaessa avaimet käteen periaatteella.

LÄMPÖYKKÖNEN TOIMII maanlaajuisesti. Myymälät sijaitsevat Vantaalla, Lahdessa, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa. Asiakaskunta koostuu yksityisistä, yrityksistä sekä kuntasektorin toimijoista. Laajan tuotevalikoiman ansiosta LämpöYkkönen pystyy toimittamaan laadukkaat järjestelmät sekä pieniin että suuriin kohteisiin.

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI on tuonut lisävastuita taloyhtiöille, jonka LämpöYkkönen on huomionut panostamalla siihen, että jo projektin suunnitteluvaiheessa asiakkaille tarjotaan selkeät ja lain vaatimat tiedot asennusselvityksen muodossa.

LÄMPÖYKKÖNEN OY vastaa myös laitteistojen huollosta. Yritys toimii edustamiensa tuotteiden maahantuojaena valtuuttamana huoltoliikkeenä. Tämän ansiosta mahdolliset huollot tehdään ripeästi ja laadukkaasti. ■

Lisätietoja: www.lampoykkonen.fi



Putkiremontti on mahdollisuus...

*Parantaa kotisi turvallisuutta
Parantaa kiinteistön energiataloutta
Ylläpitää ja parantaa asutosi arvoa*

*Saat asumismukavuutta vuosikymmeniksi
eteenpäin!*

Helsinki

Kutomotie 12 A
00380 Helsinki
Puh. 010 5626 800
Fax. 010 5626 811

Tampere

Kuokkamaantie 4
33800 Tampere
Puh. 010 5626 700
Fax. 010 5626 711

www.ovltekniikka.fi

As Oy Nallanpolku – vuoden putkiremontti 2010 – toteutti tämän mahdollisuuden!



Lattiasta kattoon

TAVOITA
PÄÄTÖKSEN-
TEKIJÄT
TEHOKKAASTI



PubliCo
Connects Your Company

PubliCo Oy
Pölkäsenkatu 19 A
00510 Helsinki
puh. 09 686 6250
faksi 09 685 2940
info@publico.com
www.publico.com

Matkailun ja kulttuurin tilat
kesällä – hyönteisten katoa

UUSIA JULKAISUJA

RILin uudet julkaisut:

RIL 249-2009 Matalaenergiarakentaminen Asuinrakennukset

> Ohje matalaenergia- ja passiivitalojen uudisrakentamiseen ja energiakorjauksiin.
291 sivua. 117 euroa.

RIL 252-2009 Asuinkerrostalojen linjasaneeraus - hankeprosessi ja tekniset ratkaisut 60- ja 70-lukujen kerrostaloissa

> Osa 1: Perusteet ja ohjeet,
Osa 2: Malliratkaisut.
Yht. n. 300 sivua. 128 euroa.

Tilaukset ja lisätietoja:

Suomen Rakennusinsinöörien
Liitto RIL

www.ril.fi > Kirjakauppa tai
sähköpostilla pirkko.snellman@ril.fi





UPEA UNIDRAIN- LATTIAKAIVO VIIMEISTEE ASUNTOMESSUTALOJEN KYLPUHUONEET

LATTIAKAIVON SIIJOITTAMISESSA seinän viereen on useita merkittäviä etuja. Suunnitellessaan Unidrainia vuosittain vaihteessa tanskalainen arkkitehti Claus Dyre tavoittelee ratkaisua, joka tyydyttäisi vaativankin sisustusarkkitehdin ma-kua, mutta olisi samalla yksinkertainen, toimiva ja käytännöllinen.

Reunalla sijaitseva kaivo ei riko lattiapinnan yhtenäisyyttä. Lattiassa voidaan käyttää myös suuria, näyttäviä laattoja eikä niitä tarvitse rikkoa leikkaamalla. Avara, tasainen lattiapinta antaa tilan tuntua koko kylpyhuoneelle.

Kylpyhuoneessa veden tulisi valua siististi ja nopeasti lattiakaivoon. Sijoitettaessa lattiakaivo seinän viereen, lattian kaato tehdään vain yhteen suuntaan. Vesi valuu taatusti oikeaan paikkaan. Myös rakentajalle lattiavalun teko on helpompaa ja suurten laattojen asennus käy ongelmitta.

Kylpyhuoneiden kosteusongelmat alkavat usein juuri lattiakaivon kohdalta. Unidrainin patentoidussa ratkaisussa asennuskappaleet on integroitu kiinni kaivoon. Näin lattiakaivo jatkuu seinän ja lattian vesierityksiin yhtenäisenä kappaleena. Täydellisen vedenpitävyyden saavuttamiseksi Unidrain käyttää samaa tekniikkaa, jota on käytetty rakentamisessa kautta aiko-

Unidrain on Suomen ainoa lattiakaivo, joka voidaan asentaa aivan seinän viereen tai nurkkaan. Kokkolan asuntomessuilla Unidrain-kaivo asennetaan kahdeksaan messutaloon. Nämä talot ovat suomalaisen kylpyhuonesisustuksen edelläkävijöitä; muualla Euroopassa jo useimmat uudet lattiakaivot sijoitetaan seinän viereen.



jen. Unidrain-kaivoissa ei ole niiden historian aikana raportoitu ainuttakaan kosteusvauriota. Helpon asennuksensa johdosta Unidrain vähentää myös asennusvaiheessa tapahtuvien virheiden ja vesivahinkojen riskiä.

Highline-sarjassa kaivon voi kustomoida täysin asiakkaan toiveiden mukaiseksi. Kaivon kansipaneeliin voi valita haluamansa materiaalin, oli se sitten valittu lattialaatta, suosikkipuulaji tai vaikkapa lasilevy. Paneeli asennetaan joko teräksisellä kehyksellä tai ilman. Valmiina vaihtoehtoina Unidrain tarjoaa teräksisiä tai erivärisiä Corian®-materiaalilla päällystettyjä kansipaneeleja. Highline siirtää ritilät historiaan!

Unidrain on asennettu jo yli 300 000 pohjoismaiseen kylpyhuoneeseen. Suomessa Unidrain on valittu mm. Helsinki-Vantaan Hotel Hiltonin, Kuopion hotelli Puijonsarven laajennukseen, elämyskylpylä Levitunturin tiloihin sekä Helsingin Stockmannin uuden ravintolamaailman saniteettitiloihin. Jo viime vuonna Kuopion asuntomessuilla Unidrain-kaivot olivat esillä 10:ssä messukohteessa. Tänä vuonna Kokkolassa Unidrain jatkaa voittokulkuaan. ■

Lisätietoja: jfo@unidrain.fi, www.unidrain.fi



**LED VALOT
KAIKKIIN TILOIHIN**

NYT EDULLISESTI!

Sähköä säästävät,
pitkäikäiset
ATLAS LED-lamput
E27 6,6W 380 lm

Soita 02 230 5969

Oversol
LED YOUR WORLD SHINE



oversol.fi



Sinulla on kiinteistö. Meillä on turvaratkaisu.

Turvaykkösiltä saat ammattitaitoisen palvelun, parhaat tuotteet ja pätevimmät ratkaisut kiinteistöjen turva- ja lukitusjärjestelmiin. Hoidamme kaiken tarvitsemasi aina avaintenhallinnasta kameravalvontaan ja oviautomaatiikasta kulunvalvontaan.

**Kokonaisvaltaista palvelua –
sinun ja kiinteistösi parhaaksi:**

- ① Kartoitamme tarpeesi
- ② Suunnittelemme kokonaisratkaisun
- ③ Asennamme lukitus- ja turvajärjestelmät
- ④ Ylläpidämme ja huollamme

Ota yhteyttä – tehdään rakennuksestasi turvallinen.



TURVAYKKÖSET
Takeena turvallisuus

www.turvaykkoset.fi
puh. 020 7800 200

**Vuokraa meiltä työkone päiväksi,
viikoksi tai koko vuodeksi!**



KYSY TARJOUS!

MINIKONE OY

www.bobcat-rent.com

Nuolitie 6, 01740 VANTAA, puh. 0500 - 354 900

REMPALLE RAHOITUS



MIKÄLI TALOYHTIÖ EI NÖYRRY PANKKIIRIN PUHEILLE, MUITAKIN KEINOJA RAHAHANOJEN LAULATTAMISEKSI LÖYTYY KYLLÄ – AINAKIN JOS SUUNNITTELU PELAA JA ONNI ON MYÖTÄ

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: PHOTODISC

Taloyhtiön kulkiessa kohti mittavaa putkiremonttia ja/tai julkisivu-urakkaa, talon kultasormet alkavat kuumeisesti miettiä erilaisia rahoitusvaihtoehtoja. Varsin tyypillisesti taloyhtiöt rahoittavat remonttejaan ihan tavallisella pankkilainalla, osakkaiden maksusuorituksilla ja ennakkorahastoinnilla tai asuintalovarauksilla kerätyillä varoilla.

Myös valtion jakamat korjausavustukset ovat arvossaan.

Jos taloyhtiöiden hallinnassa on myyntikelpoisia tiloja, niiden myyminen on hyväksi havaittu keino rahoittaa kiinteistön isompia korjaushankkeita. Helpoiten myytäviä tiloja ovat tietenkin valmiit taloyhtiön hallinnassa olevat asuin- ja liikehuoneistot: ne eivät yleensä vaadi suunnitteluun suuria investointeja, kuten huoneistoksi muutettavat varastotilat, ja niistä saadaan taloyhtiölle ulkopuolista rahoitusta korjaushankkeita varten.

VALMIINA OLEVIENT HUONEISTOJEN myyminen vaatii osakepääoman korottamisen ja uusien osakkeiden rekisteröinnin, mikäli ei ole jo olemassa osakkeita, jotka oikeuttavat myytävän tilan hallintaan. Päätös myymisestä ja tarvittavista toimenpiteistä pitää nuijia pöytään yhtiökokouksessa.

Taskulaskin esille

Tilojen myymisestä saatua rahallista hyötyä kannattaa vertailla tiloista saatuu vuokraan: myymisen ja vuokrailun kannattavuuden vertailussa on otettava huomioon myös tiloista myymällä saatava hoitovastiketuotto. Käytännössä yksinkertaisin tapa laskea pääomalle saatu vuotuinen hyöty on erottaa vuokratuloista tilasta saatavat vastiketulot ja jakaa erotus tilan arvolla – ja lopuksi muuttaa tulos prosenteiksi. Tämä prosenttiluku ilmoittaa taloyhtiölle, kuinka paljon on tilan vuotuinen voittoprosentti. Jos voittoprosentti jää alle sen hetkisen pankkilainan korkotason, on tila järkevämpi myydä kuin ottaa lainaa.

Taloyhtiöllä on mahdollista kartoittaa myös muita olemassa tiloja ja niiden mahdollista uutta käyttötarkoitusta. Yleisimpiä tällaisia tiloja ovat piharakennukset ja erilaiset varastot,

jotka muutetaan asunnoiksi tai liikehuoneistoiksi. Taloyhtiöllä on mahdollisuus joko rakennuttaa tilat valmiiksi, jonka jälkeen arvioidaan myymisen ja vuokraamisen kannattavuutta, tai myydä tilat ns. raakatilana, jolloin ostaja suorittaa tarvittavat muutokset.

Raakatilaa kaupiteltaessa ostajalle jää vastuu tilojen kunnostuksesta sovitulta osin ja tiloista saadaan myymisen jälkeen vastiketuloja yhtiölle. Taloyhtiön ei tarvitse ottaa riskiä rakennuttamisesta johtuvien kustannuksien kattamiseksi saadulla myynti- tai vuokratuotolla, vaan riski jää ostajalle.

Käyttämättömistä tiloista aiheutuu kuitenkin taloyhtiölle esimerkiksi lämmityskuluja, ja tämän vuoksi tyhjänpanttina olevat tilat, joista ei saada vastiketuloja, pitäisi minimoida.

Lohko tontti, tuunaa ullakkolukaali

Taloyhtiö voi myydä myös käyttämättömiä rakennusoikeutta lohkomalla tontin tai myymällä korkean ullakotilan rakennusliikkeelle. Rakennusoikeuden myymistä suunniteltaessa on selvítettävä tarkasti, miten myyminen on mahdollista toteuttaa.



Ullakkotiloja myydessään taloyhtiön tulisi järjestää – ammattilaisten avustuksella – rakennusvalvontaviraston vaatimat uusien tilojen koskevat suunnitelmat ja hankkia rakennuslupa ennen myymistä. Tiloista saadaan korkeampi hinta ja varmistetaan siitä, että uudet tilat vastaavat taloyhtiön haluamaa laatutasoa niin teknisesti kuin esteettisesti.

Ullakon myyminen osakashallintaan tapahtuu suunnatulla osakeannilla, eli asunto-osakeyhtiön merkitään uusia osakkeita, jotka oikeuttavat uusien ullakkohuoneistojen hallintaan.

Jos taas taloyhtiö lohkoo tontin, uudelle tontille rakennettavaan rakennukseen ei yhtiö pääse sanotusti vaikuttamaan, vaan lohkotun tontin osa myydään uutena tonttina. Tontin rakennusoikeuden myymisestä saadut varat on myös käytettävä saman tilikauden aikana, jotta niistä ei joudu maksamaan tuloveroa.

Sopimus voidaan tuki laatia siten, että remontin jakautuessa useammalle tilikaudelle, uuden tontin ostaja maksaa rahat kahdessa tai useammassa erässä tai taloyhtiö voi rahastoida rahat. Taloyhtiön käyttämättömän rakennusoikeuden myymisestä ei tarvitse maksaa veroa, jos se on merkitty taseeseen. Uusien osakkeiden merkintähintana hankitut rahat ovat yhtiölle verovapaata pääomasijoitusta.

Negatiivista kassavirtaa?

Insinööriyönsä asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoituksesta tehnyt Hannu Mäkelä toteaa lopputyössään, että esimerkiksi suunnitellut myytävät tilat tai rakennusoikeus saattavat tuoda korjaushankkeelle suunnitellun rahoituksen sijasta lisäkustannuksia. Tällöin kaavailusta rahahanasta tulee kivireki, ja syyttelyn kierre yhtiökokouksessa on valmis.

Jos kustannuksia ei voida etukäteen tietää tai arvioida luotettavasti, rahoitus suunnitelma voi epäonnistua täysin ja pahimmassa tapauksessa tilojen myymisestä saattaa aiheutua ainoastaan kuluja taloyhtiölle. ■

Lähde: Hannu Mäkelä: Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitus. Insinööriyö. Metropolia 2009.





TILOJEN MYNNISTÄ SEURAA HALLINTORUMBAA

TALOYHTIÖN HALLINNASSA olevien tilojen myyminen ja luovuttaminen uudelle omistajalle vaatii uusien osakkeiden painatuksen sekä osakepääoman korottamisen osakkeiden nimellisarvolla. Kaikkien muiden kuin taloyhtiön hallinnassa olevien huoneistojen hallinta tulee perustua osakkeiden omistukseen asunto-osakeyhtiössä. Taloyhtiön yhtiökokous tekee aina päätöksen osakepääoman korottamisesta ja uusien osakekirjojen painatuksesta.

Uusien osakkeiden oikeutus hallita yhtiön huoneistoa on oltava yhtäläinen muihin jo olemassa oleviin osakkeisiin nähden. Esimerkiksi jos kutakin huoneiston hallintaan oikeuttavaa neliometriä kohden on painatettu yksi osake, tulee uusien osakas omistukseen siirtyvien huoneistoneliöiden hallintaan painattaa yksi osake. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakesarjojen tulee myös olla yhtenäiset.

Uusista osakkeista pyritään saamaan mahdollisimman suuri hinta. Osakkeiden nimellisarvo ei yleensä vastaa osakkeiden hallintaan oikeuttavan huoneiston arvoa. Uusista osakkeista maksettu hinta jakautuu nimellisarvoon ja ylikurssiin. Nimellisarvo merkitään osakepääoman korotuksena ja ylikurssi siirretään esimerkiksi rakennusrahastoon.

Osakepääoman korotuksesta, jossa merkitään uusia huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, seuraa yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Yhtiöjärjestyksen huoneistositelmä ja osakemäärä on saatettava vastaamaan muutoksen jälkeistä tilannetta. Sekä yhtiöjärjestyksen muuttaminen että osakepääoman korottaminen vaativat yhtiökokouksen kahden kolmasosan määränemmistö päätöksen, jolloin molemmat päätökset on järkevää tehdä samanaikaisesti. ■

työ ja
sen tekijä

I ♥ ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

MATTI INHA KERTOO, MIKSI SUOMALAINEN
ASUNTO-OSAKEYHTIÖMALLI ON MAAILMAN PARAS

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN KUVA: SINI PENNANEN



Matti Inhalla tuli huhtikuussa täyteen yhdeksän vuotta Hypoteekkiyhdistyksen johdossa. Samassa kuussa tapahtui myös jotain pari piirua merkittävämpää: Suomen Kiinteistöliiton liittokokous valitsi Inhan uudelleen Kiinteistöliiton puheenjohtajaksi.

INHALLA ON takana kaksi vuotta nuijan heiluttamista, ja hän lähtee kolmanteen varsin hyvillä mielin.

”Asuntoalalla tapahtuu nyt jatkuvasti – on tuore asunto-osakeyhtiölaki ja talojen energiatehokkuutta kiristetään koko ajan”, hän kuvailee.

Mainittu viime vuoden heinäkuussa voimaan tullut laki saa muuten Inhalla etupäässä ruusuja eikä risuja. Hänen mukaansa laki on ”pääpiirteittäin erittäin hyvä” paketti, jossa punaisena lankana on kansallisvarallisuuden hyvä hoito.

Inha myöntää, että monenlaisia mielipiteitä on esitetty ja pohdittu, onko laki susi vai ei. Kriitikoiden mielestä laki puuttuu liikaa omistajan asioihin ja pyrkii säätämään niin pientä kuin suurtakin remonttia. Inha ei pidä isoveljen kättä liian hoavana:

”Laki on ajatuksella tehty – ja kyllä lähtökohtaisesti kontrollia saa ja pitääkin olla, silloin kun puhutaan asioista, jotka koskettavat koko taloyhtiötä.”

Suunnittelemalla saa enemmän

Samaten Inha pitää erittäin myönteisenä kehityskulkuna sitä, että taloyhtiöt velvoitetaan tekemään viisivuotissuunnitelmat – olkoonkin, että puhtaasti terminologiselta kannalta vanhoilta neuvostoajan katuilta ei voi välttyä tässä asiassa. Inha muistuttaa, että kiinteistöt eivät elä kvartaalitaloutta:

”Viisi vuotta on hyvä aikajänne katsoa tulevaisuuteen. Lopujen lopuksi mikään kiinteistö ei pysy kunnossa ilman hoitoa, joten suunnitelmallisuutta tarvitaan lisää.”

Inha ei ihan heti kyllästy puhumaan asunto-osakeyhtiöiden oivallisuudesta – hänen mukaansa kyseessä on aito suomalainen innovaatio, josta on hyötyä monessakin mielessä. Inhan mukaan asunto-osakeyhtiö on se jokamiehen korkeakoulu, jossa taloudellisen ajattelun perusteet opitaan.

”Asumisen järjestäminen osakeyhtiömuodossa oli lainsäätäjältä erityisen fiksu veto”, Inha sanoo. Taloyhtiöissä pähkäilään tuloslaskelmia ja taseita aivan kuin ”oikeassakin” firmassa.

Jos rahoitusneuvos Inha sanoo, että jossain asiassa on taloudellista tolkkua, miestä kannattaa kuunnella – pitkän linjan finanssiekspertti tunnetaan mm. helibor- ja primekoron kehittäjänä.

Samat pelisäännöt

Onko asunto-osakeyhtiösystemi sitten suomalaisten salainen ase ”maailman paras maa” -ranking-listojen takana? Mene ja tiedä, mutta Inha huomauttaa että tällaista asunto-osakeyhtiömallia ei ole käytössä missään muussa maassa. Lähinnä kerrostaloille kehitetty hallintamuoto on näyttänyt kyntensä esimerkiksi remonttien pelisäännöissä:

”Jossain muualla kattoremontti voi olla mahdoton toteuttaa, kun talon asukkaiden vastuut ja intressit ovat erilaiset.” Suomessa on pitkä perinne samassa veneessä olemisesta ja tämä näkyy satavuotisessa systeemissä.

Mikään laki tai pykälä ei sinänsä ole rokotus tyhmiä päätöksiä vastaan. Lyhytnäköinen taloyhtiön hallitus pystyy sahamaan omaa oksaansa hyvinkin tehokkaasti. Ja entäs taloyhtiöiden sisäinen vihanpito, kyräily ja kyttäys? Inha kuittaa, että inhimillisen elämän piiriin kuuluu, että riita saadaan aikaan asiasta kuin asiasta.

”Jos ajatellaan yksityistiekokousta tai perinnönjakoa, eivät nekään aina sopuisasti suju.”

Ja kauhutarinoista huolimatta:

”Valtaosassa suomalaisia taloyhtiöitä asiat toimivat hyvin.”

Metsälähiön stailaus

Paljasjalkaisena stadilaisena Inha tunnustautuu tiiviin ja kaupunkimaisen pientalorakentamisen vankkumattomaksi kannattajaksi. Keskieurooppalaista tyyliä voisi suosia meilläkin, eli tähän saisi olla jossain rivitalon ja pienkerrostalon välimaastossa.

”Meillä tiiviin kaupunkirakenteen kehittäminen laahaa kymmeniä vuosia jäljessä muuta Eurooppaa”, hän sanoo, viitaten mm. 1960- ja -70-luvuilla pykättyihin ”metsälähiöihin”, jotka ovat kaukana aidosta kaupunkiympäristöstä.

”Nyt metropolistrategia olisi otettava kunnolla haltuun. Paikkoja on kyllä mihin rakentaa.”

Inha muistuttaa, että aina ei tarvitse edes lähteä uusia tontteja lohkomaan: esimerkiksi ullakkorakentamisella on hyvänlaista nostetta Helsingissä. Vastaavasti vanhojen elementtikerrostalojen katoille voisi tehdä pari kerrosta lisää, mieluusti puusta. ”Hyvä olisi rakentaa sinne, missä infrastruktuuri ja palvelut jo ovat.” ■

AINA EI MENE IHAN PUTKEEN

LINJASANEERAUS ON KORJAUSRAKENTAMISEN KUNINGASLAJI, JOKA SEULOO JYVÄT AKANOISTA

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: REMONTTIPARTIO OY

Putkiremontit ovat taloyhtiöiden mieliharmeja – ennen ja jälkeen itse rempan. Pahan maun suuhun jättää joka kolmas linjasaneeraus, ja pahiten mättävät tarjotut saneeraustapavaihtoehdot ja asunnon suojaus.

TULOKSET ILMENEVÄT Consti Talotekniikan teettämästä tuoreesta asukaskyselystä, jonka mukaan 34 prosenttia piti putkisaneerausta täysin tai hieman epäonnistuneena. Käytännössä yhtä paljon pettyneitä oli viime vuoden tutkimuksessakin (32 % vastaajista).

Pelkkiä risuja ei kuitenkaan ole jaossa: asunnon arvon katoaan nousevan remontin jälkeen ja jälleenmyyntikin on helpompaa.

Tutkimuksen perusteella taloyhtiöiden purnaaajakomppanioiden on silti syytä ryhtymään hetkeksi peilin eteen. Kritisoida saa ja aiheesta pitääkin sanoa, mutta omituisen heikolla tasolla on asukkaiden oma tietämys putkiremontin perusasioista. Tutkimuksen kaikista vastaajista reilu neljännes (28 %) ei esimerkiksi edes tunne putkisaneerausmenetelmiä. Tietoisuus uusista menetelmistä on sentään nousussa.

Remontti edessä vai takana

Kyselytutkimus toteutettiin sähköisenä paneelitutkimuksena maaliskuussa 2011. Tutkimuksen toteutti Innolink Research Oy. Kyselyyn vastasi 824 henkilöä, joiden taloyhtiöissä putkisaneeraus on tehty viimeisen viiden vuoden aikana tai se on tulossa seuraavan viiden vuoden aikana.

Yli puolella (53 %) remontin läpikäyneistä remontti kesti 1–4 kuukautta, ja seitsemällä prosentilla peräti 7–12 kuukautta.







PUTKIREMONTTI TALOYHTIÖN HALLITUKSEN NÄKÖKULMASTA

Luotettavan saneerauksen toteuttavan kumppanin
piirteet TOP3:

1. Sellainen urakoitsija, joka käyttää sertifioituja menetelmiä (52 %)
2. Sellainen urakoitsija, jolla on laatujärjestelmä käytössä (48 %)
3. Yhtiö, joka pystyy hoitamaan kaikki putkiremonttiin liittyvät työt verkostonsa hyödyntäen (48 %)

*Lähde: Innolink Research Oy:n sähköinen
paneelitutkimus maaliskuussa 2011.*

Tilaaaja: Consti Talotekniikka

Entäpä odotukset ennen remppaa? – Perinteisillä menetel-
millä tehtävään putkiremonttiin valmistautuvista 61 % arveli re-
montin kestävän 1–4 kuukautta. Pinnoitusmenetelmillä toteu-
tettavan saneerauksen kestoksi sen sijaan joka kolmas vastaa-
ja (75 %) arvioi enintään 1–8 viikkoa. Sopivaksi haitta-ajaksi
putkiremontille vastaajat määrittelivät 1–2 kuukautta (27 %) tai
3–4 viikkoa (26 %). Remontin aikana kotona sinnitteleviä sis-
sejä oli asukkaista lähes puolet (48 %). Uskalikkojen määrä on
kuitenkin tullut rajusti alas edellisestä vuodesta (64 %).

Usko hallitukseen koetuksella?

Kun urakan eri toimijoille jaettiin arvosanoja, taloyhtiön hallituk-
seen oli tyytyväisiä 75 %, joka sinänsä ei ole huono luku. Jotain
myllerrystä kentällä kuitenkin on tapahtunut, kun takana on raju
tiputus aikaisemman vuoden tyytyväisyyslukemasta (86 %).

Vastaavasti kuntoarvion tekijöihin oli tyytyväisiä 71 %
(79 %) ja projektinjohtajaan 69 % (77 %), joten laskeva trendi
näkyi näissäkin luvuissa. Urakan valvoja sai sitten eniten satiku-
tia: melko huonoksi tai erittäin huonoksi urakan valvojan suori-
tuksen katsoi 36 % (21 %). Itse urakoitsijoihin oli tyytymättömiä
32 % asukkaista ja 22 % hallituksista.

Isännöitsijöiden toimintaa piti erittäin hyvänä vain joka nel-
jäs, mutta melkein puolet (44 %) kuitenkin hyvänä. Joka viides

ONKO TEILLE TULOSSA VIEMÄRIREMONTTI?



MITÄ JOS SE KESTÄISI VAIN YHDEN PÄIVÄN?

15 vuotta sitten kehitimme Proline -menetelmän® jonka avulla uusimme huoneiston viemärit yhdessä (1) päivässä. Teidän ei tarvitse muuttaa remontin ajaksi pois, koska vesi ja viemärit ovat käytössä työpäivämme jälkeen. Tällä menetelmällä olemme uusineet viemärit jo yli 50 000 asuntoon sekä mm. kouluihin, sairaaloihin ja liikerakennuksiin. Uusien putkien käyttöikä on vähintään 50 vuotta ja takuumme on markkinoiden paras: 10 vuotta.

Ota yhteyttä puhelimitse tai katso lisätiedot www.prolineoy.fi

puh. 010 239 0060
info@prolineoy.fi

PROLINE
Älykäs tapa tehdä putkiremontti

(22 %) katsoi isännöitsijän ansaitsevan arvosanan 'erittäin huono' tai 'huono'. Tutkimuksen mukaan hallitukset olivat isännöitsijöihin tyytyväisempiä kuin asukkaat.

Eri vastualueita ja rooleja kartoitettaessa tutkimuksessa oli merkillepantavaa myös, että yli puolet (53 %) vastaajista ei pitänyt hyväksyttävänä, että sama yritys tekee sekä saneerauksen että kuntotarkastuksen.

Tyytymättömyyden tuoteseloste

Nykyaikaisista putkiremonteista kirjan kirjoittanut Tapio Falck tietää hyvin, että monessa taloyhtiössä näytetään hapanta naamaa remontin jälkeen. Hänen mukaansa takana on pääasiassa kolme syytä:

"Ensinnäkin epäonnistunut aikataulus johtaa siihen, että aikataulut eivät pidä. Kun kilpailu urakoista on koventunut, annetaan asiakkaalle yltiöoptimistisia lupauksia urakan nopeudesta, jotta saataisiin homma kotiin. Toinen tekijä on tehon tiedotus – ei tiedetä milloin urakoitsija tulee asuntoon, mitä se silloin siellä tekee ja miten tämä kaikki vaikuttaa asukkaiden elämään. Kolmas asia ammattitaidottomat ja epäystävälliset työntekijät", Falck pudottelee.

Oma lukunsa on sitten kissanhännänveto perinteisen ja uusien linjasaneerausmenetelmien välillä. Consta Talotekniikan tutkimuksen mukaan taloyhtiöille kelpaisi jonkin sortin kompromissikin: niistä vastaajista, joilla putkiremontti on tulossa, 30 % on sitä mieltä, että perinteisten ja uusien menetelmien yhdistelmä sopisi heidän taloyhtiönsä tulevaan remontiin. Perinteiseen menetelmään luottaisi joka neljäs asukkaista (25 %) ja pinnoitukseen 17 %.

Luotettavuutta sertifikaattien kautta

Tapio Falck kuitenkin näkee, että käyttövesipuolella pinnoitus ei ole onnistunut teknisesti vakuuttamaan asiakkaita: "Markki-

naisuus vuonna 2010 oli vain 1 prosentin luokkaa." Viemärisaneerauksissa vaihtoehtoisten menetelmien osuus oli kuitenkin jo noin 20 % viime vuonna. "Sukitus lisää voimakkaasti suosiotaan, koska se on ominaisuuksiltaan uutta putkea vastaava tuote", toteaa Falck.

"Erilaiset ruiskutusmenetelmät kamppailevat uskottavuusongelmien kanssa. Ruiskutettavilta tuotteilta onkin lähdetty vaatimaan useiden vakuutusyhtiöiden toimesta itsekantavuuden vahvistavaa testitulosta ja kotimaista sertifikaattia, jotta ne voidaan arvottaa ikävähennysten piiriin."

Kun linjasaneerausta lähdetään tekemään, taloyhtiöissä mietitään usein, mitä mahdollisia remonteja putkiurakkaan kannattaa linkittää. Tällöin kertakustannuksesta kasvaa isompi paukku, mutta hallituksen ei tarvitse alkaa heti parin vuoden päästä miettimään uutta remppaa.

Falckin mukaan sähkönousujen ja telejärjestelmien uusiminen linjasaneeraustöiden yhteydessä on yleensä synergiamielessä kannattavaa kaapeleiden reitityksien ainakin osittaisten päällekkäisyyksien takia. "Samoin kylpyhuoneiden uusiminen vesieristyksineen on järkevää ainakin, jos viemäriputkien uusiminen tehdään perinteisellä menetelmällä."

Projektinjohto ajan tasalle

Mitä enemmän "liikkuvia osia" remontissa on, sitä tärkeämpään rooliin nousee osaava projektinjohto. Falck kuvaileekin, että hyvä projektinjohto on kuin liima asiakkaan ja urakoitsijan välillä. "Linjasaneerauksissa mennään ihmisten koteihin, joten urakka on aina erittäin sensitiivinen asia. Projektinjohtajan yksi tärkeimpiä tehtäviä on tehokas tiedotus asiakkaaseen päin", hän huomauttaa.

"Tehokkaan viestinnän lisäksi nokkamieheltä vaaditaan empaattista ja jämäkkää asioiden hoitamista sekä tinkimätöntä omien joukkojen johtamista", Falck lisää.

Jos projektinjohto horjuu syystä tai toisesta, voi edessä olla tuskien taival ja tiellä useampikin miina. Liian hunajaiset aikataululupaukset asiakkaalle kostautuvat varmasti. Samaten ei voi koskaan korostaa liikaa, että linjasaneerauskin on palveluammatti – remppamiehistön käytös lyö projektiin usein sekä ensimmäisen että viimeisen leiman.

Putkirempän talousvaikutukset

Varsinkin Helsingissä putkiremonteista on tullut jo hiukan elämäkin suurempi asia. Urbaanien legendojen mukaan asuntoa ostaessa kysytään ensimmäisenä, että onko putkiremppea jo tehty. Totta silti (ainakin) se toinen puoli. Esimerkiksi marras-



kuussa 2009 Korkein oikeus määräsi sakkoja SKV:lle tapauksesta, jossa SKV:n kiinteistövälittäjä ei ollut kertonut ostajalle tulevasta putkiremontista ”riittävän hyvin ja selkeästi”.

Natalia Nikola Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulusta on tutkinut putkiremontin vaikutusta asunnon hintaan pro gradu -työssään. Nikolan mukaan tuleva putkiremontti alentaa hintoja selkeästi. ”Asuntojen hintojen havaittiin alkavan laskea noin kuusi vuotta ennen remonttia”, Nikola kertoo. Hinnat ovat lisäksi sitä alhaisempia mitä lähempänä remontti on (–3 % kuusi vuotta ennen ja –9 % vuotta ennen remonttia).

Rempan ollessa kesken taloyhtiön väki voi lohduttautua vanhalla sanonnalla ”kärsi, kärsi, kirkkaamman kruunun saat”, mutta kultainen tuo kruunu ei näyttäisi olevan. Nikolan tutkimuksen mukaan remontin jälkeen asunnosta maksetaan vain noin kolmen prosentin preemio – hyöty onkin etupäässä siinä, että omaisuudesta pidetään huolta eikä se pääse rapistumaan arvottomaksi. ”Tutkimuksessa havaittu hinnanalennus ei riitä kattamaan remontin kustannuksia”, summaa Nikola.

Osta-myy-pidä

Kun velattomaan myyntihintaan lisätään putkiremontin kustannukset, ovat remontoitavat asunnot kuusi vuotta ennen remonttia 17 % kalliimpia verrattuna vastaaviin, jo remontoituihin asuntoihin. Vuotta ennen remonttia erotus on noin 11 %.

Halvemmissa asunnoissa ylihinnoittelu ennen remonttia on suhteellisesti suurempaa kuin kalliimmissa asunnoissa, jolloin remontin hinta on suhteellisesti suurempi verrattuna asunnon hintaan.

Ennenaikainen remontti taas lisää ylihinnoittelua:

”Remonttikustannusten arvo ostopäivällä on sitä suurempi, mitä lähempänä remontti on.”

Natalia Nikolan tutkimus kyseenalaistaa siis vanhan pelon siitä, että lähestyvä putkiremontti on kuin tuomiopäivä, joka romuttaa asunnon hinnan. Tulosten valossa näyttäisi pikemminkin siltä, että mikäli asunnonvaihto on ajankohtaista lähivuosina, ainakin pääkaupunkiseudulla kannattaa huoneisto myydä ennen remonttia. Kokonaan toinen juttu on sitten se, paljonko tulossa oleva putkiremontti pidentää myyntiaikaa.

Strategista silmää

On sekä asunnon ostajan että myyjän etu, että taloyhtiön tulossa olevat korjaukset suunnitellaan pitkäjänteisesti. Jotta asuntokaupan osapuolet voivat ottaa putkiremontin huomioon, on yhtiöllä oltava pitkän aikavälin korjaussuunnitelma – ja tuore asunto-osaakeyhtiölaki vaatiiikin viisivuotissuunnitelman laatimista.

Mitä isompi remontti, sitä pidemmälle tulevaisuuteen on syytä katsoa. Esimerkiksi Isännöintiliiton toimitusjohtaja Tero Heikkilä on puhunut 10-vuotissuunnitelman puolesta. ■



Asunto Oy Neitsytpolku, Helsinki



Korjausrakentaja oikeisiin kohteisiin

Peab on yksi Pohjoismaiden suurimmista rakennusyhtiöistä.

Työllistämme Pohjoismaissa noin 14 000 henkeä, joista Suomessa lähes 700 henkeä. Yhtiön toimialoihin kuuluvat asuntorakentaminen, muu talonrakentaminen, korjausrakentaminen sekä kiinteistöliiketoiminta. Maa- ja vesirakentamisesta vastaa Peab Infra Oy. Lue lisää osoitteesta www.peab.fi



POHJOISMAINEN YHTEISKUNTARAKENTAJA



Toteutamme myös
huoneistokohtaiset
lisäremonttitarpeet!



Kaikki remontit samasta talosta

- Linjasaneeraukset
- Vesikatot
- Märkätilat
- Huoneistot
- Toimistot
- Sähkö- ja putkityöt

Remonttipartio tarjoaa asiakkailleen korkealuokkaisen, asukasystävällisen ja kustannustehokkaan ratkaisun. Yhdistämme ammattitaitoisen remonttihenkilöstön käytön ja taitavan työnjohdon niin, että oikea ammattilainen on aina oikeassa paikassa. Kohteemme valmistuvat sovitussa aikataulussa.



www.remonttipartio.fi

Remonttipartio Oy
Petikontie 1 | 01720 Vantaa | 0207 120 800

CASE: SOKOS HOTELLI KOTKAN SEURAHUONE

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN KUVAT: AARSLEFF OY

Putkiremontti hotellissa, joka on toiminnassa koko remontin ajan – ja vielä niin, että hotellin asiakkaat tuskin huomaavat? Aarsleff Oy otti vastaan ison haasteen ryhtyessään tekemään linjasaneerausta Sokos Hotelli Kotkan Seurahuoneeseen. Perinteikäs Seurahuone on 168 hotellihuoneen ja neljän ravintolan kokonaisuus, jonka haluttiin jatkavan toimintaansa mahdollisimman häiriöttömästi.



KIINTEISTÖ ON rakennettu 1960-luvun alussa, jolloin kaksi alinta kerrosta on ollut pankkikäytössä ja ylimmät kerrokset hotellihuoneita. Myöhemmin koko rakennus on otettu hotellikäyttöön. Rakennuksessa on tehty vuosien aikana lukuisia remontteja, jolloin myös viemäreihin on tehty runsaasti muutoksia. Tästä syystä viemäripiirrokset eivät pitäneet paikkaansa ja tämä aiheutti runsaasti valmistelevia töitä.

Projektinjohdolle tuotti ylimääräistä päänvaivaa myös se, että erikoishuoneiden, kuten sviittien ja allergiahuoneiden, varustilanne on otettava huomioon työaikataulussa. Kotkan projekti rullattiin kuitenkin tyylikkäästi läpi neljässä kuukaudessa. Työmaa startattiin viikolla 2 jätevesiviemärien osalta ja sujutukset tehtiin viikoilla 3–14; sadevesiviemäri taas tehtiin viikoilla 15–17. Nyt työt on tehty ja työmaa luovutettu asiakkaalle, Aarsleffilta vahvistetaan.

Vaivihkainen suurremontti

Käytännön tasolla kohteessa sujutettiin rakennuksen jäteveden pystyviemäreitä 18 kappaletta, yhteensä noin 650 metrin edestä. Liitoskohdat porattiin auki putken sisältä ja näihin asennettiin sujutushaarayhteet (n. 100 kpl). Sadevesipystyviemäreitä sujutettiin kuusi kappaletta. Rakennuksen näkyvillä oleva pohjaviemäri on vaihdettu muoviseen jo aiemmin.

Urakka eteni siten, että työn alla oli samanaikaisesti kaksi pystylinjaa, jolloin työaika näille oli noin viikko. Huoneista vain osa – keskimäärin 30 kpl – oli pois käytöstä työn aikana.

Hotellin koko kolmas kerros oli otettu työmaakäyttöön ja asennukset tapahtuivat pääosin sieltä käsin. Vaikka kolmoskerros oli poissa pelistä, hotellin asiakas ei välttämättä tiennyt laisinkaan, että rakennuksessa tehtiin viemäriremonttia.

Hiljaa hyvä tulee

Hotellipäällikkö Jouni Nikkola vahvistaa, että tämä putkiremontti ei tärykalvoja halkaissut. "Meluisat työt pystyttiin tekemään niin, etteivät asiakkaat huomaa. Hotellimme ja sen ravintolat toimivat remontin aikana normaalisti."

Nikkolan mukaan Aarsleffin projektinjohto pystyi myös ottamaan hyvin huomioon hotellin myynti- ja varustilanteen ja myyntiä menetettiin minimaalisen vähän remontin johdosta. "Olemme vilpittömästi tyytyväisiä asennusryhmän työhön. Kaverit tietävät mitä he tekevät", kehaisee Nikkola.

Seurahuoneen huoltomies Jari Sinisalo on samoilla linjoilla: "Ongelmat ratkaistiin sujuvasti. Asennusryhmällä on hyvä yhteistyökyky ja myös venymiskykyä löytyy." ■





CASE: ASUNTO OY SARASORSA

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN KUVA: REJLERS OY

Tampereen Järvikadulla on kolmikerroksinen kerrostalo, jonka asukkaille putkiremontti on ollut arkipäivää jo reippaasti yli vuoden. Asunto Oy Sarasorsa on rakennettu vuonna 1966 ja saa nyt perusteellisen käsittelyn. Asuntoja talossa on 105, porrashuoneita 13 ja huoneistoala muhkeat 7 467 m² – joten ei ole ihme, että työt aloitettiin jo elokuussa 2009.

REJLERS OY vastaa kohteen sähkö- ja putkisuunnittelusta. Ilkka Sippola Rejlersilta kertoo, että kyseessä on perinteinen putkiremontti eli vesi- ja viemärijohdot uusitaan kokonaisuudessaan. ”Samalla sähköjärjestelmät uusitaan nykymääräyksiä vastaaviksi. Lisäksi remontin yhteydessä asennetaan huoneistokohtaiset vesimittarit.” Mahtiremontissa myös aikansa eläneet kylpyhuoneet peruskorjataan 2000-luvulle.

Maratonin loppu hämmöttää

Pääurakoitsijana linjasaneerauksessa on JP-Monitoimi Oy, LVI-urakoitsijana toimii Tampereen Putkiasennus Oy ja sähkötyöt tekee WSK-Sähkö Oy. Rakennustöiden valvojana Eero Lappi on insinööritoimisto Eero Lappi Oy:stä.

Isännöitsijä Tarja Ahovainio kehaisee, että maratonremontti on sujunut hyvin – tekemistä on ollut paljon, mutta aikataulussa edetään. Valmistaa pitäisi tulla heinäkuun loppuun mennessä, joten voiton puolella ollaan jo. Sitten monelle asukkaalle koittaa kotiinpaluun hetki: selvä enemmistö talon asukkaista on muuttanut pois remontin ajaksi.

Ahovainio tietää kokemuksesta, että remontti sujuu hyvin silloin, kun isännöitsijän luuri ei hehku punaisena koko ajan – avainasemassa on tietenkin tiedottaminen. ”Tässä taloyhtiössä

asiat käytiin infotilaisuuksissa läpi moneen kertaan ennen remontin alkua. Remontin aikana urakoitsija on hoitanut mallikkaasti tiedotusta.”

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Juha Kortteus on asunut talossa läpi remontin ja kiittelee prosessin rullanneen eteenpäin sujuvasti. Ahovainio ja Kortteus ovat osallistuneet kaikkiin työmaakokouksiin, ja myös Kortteus on ollut tärkeässä roolissa tiedon jakajana ja välittäjänä. ”Osakkaiden toiveet on saatu kerrottua eteenpäin”, Kortteus vahvistaa.

Radonista niskalenkki

Ilkka Sippolan mukaan kyseessä on pitkästä kestosta huolimatta aika normaali linjasaneerauskohde – yhtenä erikoisuutena hän kuitenkin mainitsee radon-poiston. ”Radon-poisto on toteutettu imuopparatkaisulla lattian alla ja lisäksi käytössä on radonimuri”, Sippola täsmentää.

Rejlers on yksi johtavista teknisten asiantuntijapalveluiden tuottajista Pohjoismaissa ja yhtiöllä on kosolti kokemusta erilaisista linjasaneerauksista ympäri Suomea. Sarasorsan valmistuessa on alkamassa toinenkin kohde Tampereella eli As Oy Peltotorni. Pian koittavaa starttiaan odottavat myös urakat As Oy Herttuanlukko ja As Oy Selohovi Kangasalassa. ■

CASE: MATINRAITTI 7

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVA: REMONTTIPARTIO OY

Espoolaisessa Matinraitti 7 asunto-osaakeyhtiössä on tekemisen meininki loppukeväästä. Remonttipartio Oy on urakoinut läpi talven ja nyt aletaan olla urakan kalkkiviivoilla. Aikataulun suhteen tässä putkiremontissa on se positiivinen yllätys, että se valmistuu rutkasti etuajassa.



Matinraitin toteutusporukkaa Jukka Viljasen johdolla.

PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ JUUKA VILJANEN vahvistaa, että alkuperäinen urakka-aika oli 13 kuukautta, mutta aikataulua on nopeutettu kahdella kuukaudella – nimenomaan urakoitsijan ehdotuksesta.

”Alkuperäisessä suunnitelmassa urakan loppuvaiheen olisi katkaissut kesäloma aika ikävästi ja urakan kokonaiskesto pidentynyt tästä syystä. Limittäin ja lomittain etenemällä olemme saaneet pidetyksi hyvää vauhtia ja tiedämme nyt, että saamme kaiken valmiiksi kesä–heinäkuun vaihteessa ennen lomia”, Viljanen kertoo.

Tämä tarkoittaa samalla myös sitä, että töitä on saanut tehdä tosissaan: käytännön tasolla vauhti on ollut seitsemän viikkoa per linja/rappu. ”Tämä on sikäli vaativaa, että joskus märkätilojen kuivumiseen on mennyt viisikin viikkoa ja itse työ on pitänyt tehdä kahdessa.” Kahteen viikkoon on silloin mahnutut kosolti hikistä duunia 6–9 asunnossa rapusta riippuen.

Tiimi toimii

Remonttipartion 6–8 henkinen ryhmä on kuitenkin hitsautunut tiiviiksi porukaksi, joka tietää tasan tarkkaan sekä nuotit että tahdin. Matinraitilla apua on ollut myös siitä seikasta, että sama työporukka oli ”harjoittelemassa” naapurissa Aapelinkadulla vastaavassa urakassa. ”Ihmeellisiä yllätyksiä ei ole tullut vastaan”, Viljanen kuittaa.

Matinraitin kohde on vuodelta 1970 ja siihen kuuluu neljä asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä kahdeksan rappua. Ta-

loista kaksi on kolmekerroksisia ja kaksi seitsemänkerroksista. Huoneistoja 112 kpl ja koko huoneistoala 6 394 m².

Remontissa käyttövesijärjestelmä uusitaan ja viemäreihin tehdään sisäpuolinen saneeraus (Picote-metodi). Samalla uudet nousut toteutetaan porraskäytäviin. ”Alkuperäinen remontoitavien kylpyhuoneiden määrä oli 53 kappaletta, mutta niitä tehdään 62”, Viljanen lisää.

Vesikatkot minimissä

Neljän kerrostalon asukkaista suurin osa on sinnitellyt remontin yli kotioiloissa. Tämän on mahdollistanut omalta osaltaan se, että asunnoissa joissa uusitaan ainoastaan käyttövesi, vesikatkojen pituudet ovat keskimäärin olleet 1–4 vuorokautta. ”Huoneistoissa, joissa tehdään myös märkätilaremontti, vesikatko kestää kahdesta viiteen viikkoon.”

Remonttipartio on kantanut pääasiallisen tiedotusvastuun läpi projektin. Netissä avoimena on asiakasportaali ja lisäksi tiedotteet on kannettu perinteisessä paperimuodossa huoneistoihin. Viljasen mukaan viestinnässä on tärkeää, että infoa on sopivasti – ei liikaa. ”Ylitiedottaminen ja turha viestintä kuormittaa ja saa aikaan sen, ettei viestejä enää vaivauduta lukemaan.”

Remonttipartion urakoissa niin tiedottaminen kuin raaka rakentaminenkin ovat sujuneet mallikkaasti – tästä kertoo esimerkiksi ehdokkuus Vuoden putkiremontti -kisassa viime vuonna. Viljasen vetämä linjasaneeraus toteutettiin kohteessa Kauppalaantie 48 as. oy. ■



Air-In®

Kehitämme, valmistamme ja myymme Air-In® raitisilma venttiileitä ja äänenvaimentimia vaativiin tarpeisiin.

AIR-IN® KAMELEONTTI -VENTTIILIT - parempi ilmanvaihto energiatehokkaasti

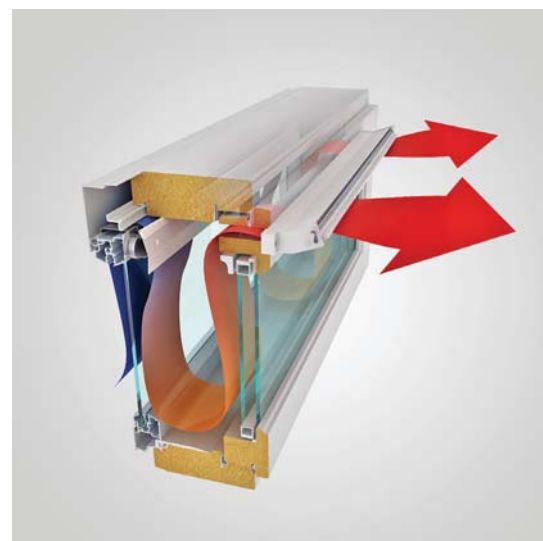
Uusi Air-In® Kameleontti -tuloilmaikkunaventtiili on pitkälle kehitetty suomalainen raitisilmaventtiili ja lämmöntalteenottolaite. Lämmöntalteenotolla tuloilma lämpenee ikkunan välissä jopa 10-20°C. Aurinkoisina päivinä helmikuusta alkaen teho voi nousta 1000 wattiin asti.

Uusi Air-In® Kameleontti -venttiili sisältää ominaisuuksia, joita venttiileissä ei aiemmin ole ollut. Uudistetussa Kameleontti-venttiilissä esimerkiksi suodattimen vaihto onnistuu helposti ilman työkaluja.

Tuotteissa on huomioitu asiakkaiden toiveet sekä äärimmilleen kehitetty ekologisuus ja ilmaisen aurinkoenergian hyödyntäminen. Air-In® Kameleontti parantaa huoneistojen energiataloudellisuutta ja energialuokitusta luoden merkittäviä säästöjä kalliisiin lämmityskustannuksiin.

Asumismukavuutta ja energiansäästöä

- Laskelmien mukaan venttiili maksaa yhdessä vuodessa itsensä takaisin
- Parantaa huoneiston energialuokitusta: Tutkittu vuotuinen hyötysuhde 60 %
- Parantaa merkittävästi ikkunan U-arvoa (RTE3901/05, VTT:n tiedote 2329)
- Säästää huomattavasti energiakuluissa verrattuna perinteisiin ratkaisuihin
- Luo vedottoman asuinympäristön ilman lämmitessä merkittävästi ikkunan välitilassa
- Parantaa huoneilman laatua tehokkaan suodatuksen ja esilämmituksen ansiosta
- Ilma lämpenee hukkalämmön takaisinotolla jopa 20 °C ja auringossa vieläkin enemmän, jopa 1 kw asti
- Estää ilman takaisinvirtauksen tehokkaan takaiskun ansiosta
- Energian säästöä voi hyödyntää kompensointilaskelman avulla myös uudiskohteissa
- Soveltuu käytettäväksi sekä uusiin että vanhoihin ikkunoihin



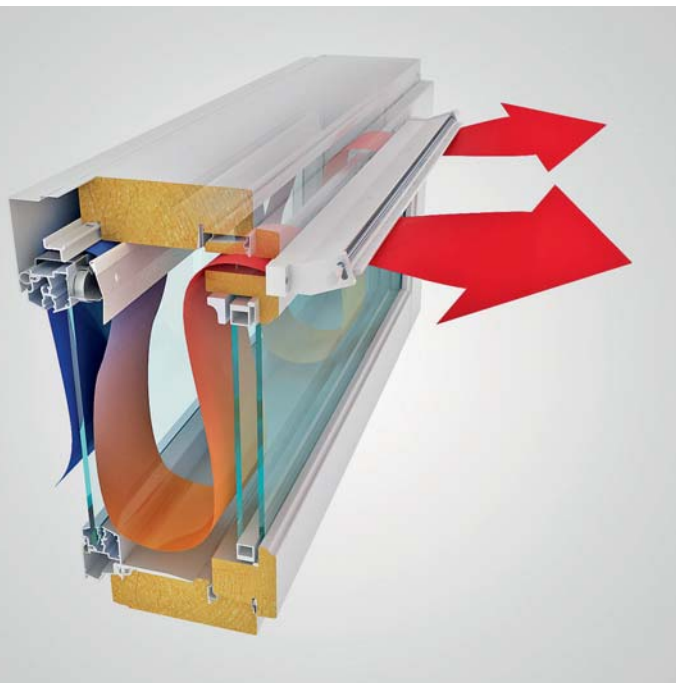
Käyttökohteet:

- Tuloilmaikkunaan
- Karmiin, tilkerakoon
- Parvekeoviin
- Saneeraukseen, uudiskohteisiin

ESILÄMMITETTY TUULOILMA PARANTAA ENERGIAITEHOKKUUTTA

TEKSTI: MERJA KIHILÄ JA ARI MONONEN

KUVAT: DIR-AIR OY



Kerrostalokiinteistöjen ikkunasaneerauksissa käytetään yhä useammin lämpöä talteenottavilla venttiileillä varustettuja ikkunoita. Niiden avulla ulkoa tulevan korvausilman lämpötilaa voidaan nostaa jopa parillakymmenellä Celsius-asteella.

"Tuloilman esilämmitys säästää energiaa ja parantaa asumismukavuutta", korostaa Dir-Air Oy:n toimitusjohtaja Tapio Tarpio.

VUONNA 1992 perustettu Dir-Air Oy kehittää ja valmistaa Riihimäellä ilmanvaihtoventtiileitä ja äänenvaimentimia. Nii-
tä käytetään paljon etenkin Suomessa ja Etelä-Euroopassa, muun muassa Espanjassa. "Valmistamme raitisilmaventtiileitä ja lämpöä talteenottavia venttiileitä. Dir-Airin venttiilien vuosituotanto vaihtelee 70 000–90 000 kappaleen välillä", toimitusjohtaja Tarpio mainitsee.

Venttiili ikkunaan

Saneerausten yhteydessä karmiventtiili-ikkunat voidaan päivittää lämpöä talteenottaviksi (LTO) tuloilmaikkunoiksi. Tarpion mukaan lämpöä talteen ottavilla venttiileillä varustettuja ikkunoita kannattaisi käyttää, koska ne säästävät huomattavasti energiaa perinteisiin ikkunaratkaisuihin verrattuna. "Voidaan puhua jopa muutamien satojen eurojen säästöistä yhtä huoneistoa kohti. Se on taloyhtiön kannalta jo merkittävä summa", Tarpio pohtii.

"Kun ilma lämpenee ikkunan välitilassa, vedon tunne huoneistoissa samalla vähenee. Tämä parantaa asumismukavuutta erityisesti talvipakkasilla." Esilämmityksen vaikutus tuloilman lämpötilaan on talvella jopa 20 lämpöasteen luokkaa.



"Laboratoriotutkimuksissa havaittiin, että kun ulkolämpötila on ollut -18°C , LTO-ikkunan kautta sisäänpuhalletun ilman lämpötila on ollut $+1,9^{\circ}\text{C}$."

Tarpio uskoo, että rakennusten energiamääräysten kiristytessä ikkunasaneerausten merkitys vain kasvaa. "Pelkästään 1990-luvulla on asennettu useita miljoonia ikkunoita, joissa on karmiventtiilit. Nyt taloyhtiöiden kannattaisi päivittää nykyiset ikkunansa tuloilmaikkunoiksi", hän suosittelee.

"Saneerauksessa vanhat venttiilit poistetaan ja ikkunarakenteeseen tehdään T-jyrsintä. Silloin saadaan aikaan lämpöä talteenottava, termisen kierron venttiili, jonka hyötysuhde on merkittävästi parempi kuin aikaisemmin. Vuosihyötysuhde voi olla jopa 60 prosenttia."

"Uudistus onnistuu myös jälkiasennuksena, jos huoneistossa on sellainen ikkunarakenne, josta on kokonaan jätetty venttiili pois. Silloin asennetaan venttiili ikkunapuitteeseen. Termisen kierron suodatinpalkki asennetaan ikkunan ulkopuitteeseen välitilaan", Tarpio selostaa asennusta.

Ikkunatyypistä riippuen asennus voidaan tehdä hie-
man eri tavoin. Esimerkiksi suoda-
tinpalkin kiinnitys alumiini-ikkunan ul-
kopuitteeseen onnistuu ilman työstöjä.

"Asennuksen jälkeen venttiili sekä suoda-
tinpalkki voidaan irrottaa ilman työkaluja vetämäl-
lä venttiiliä huonetilan suuntaan, ja näin suodattimen
vaihto onnistuu helposti."

Venttiili-asennus edellyttää erikoistyövälineiden käyttöä ja
ammattitaitoa. Dir-Airin yhteistyökumppani LH-Suodatin Oy
vastaa usein ikkunaventtiilien asennustöistä saneerauskohteis-
sa.

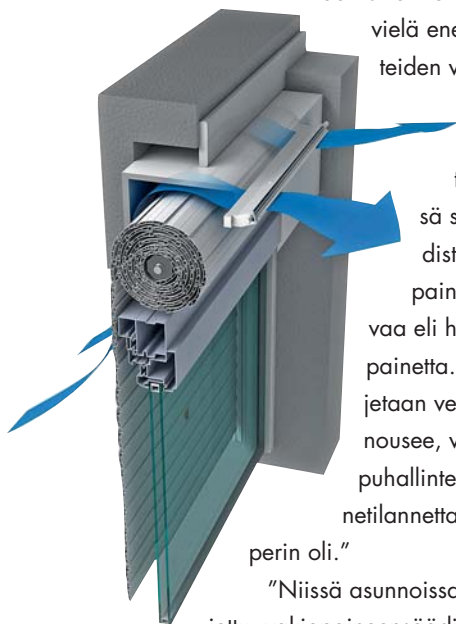
Vakiopaineensäädin avuksi kerrostaloissa

Tarpon mukaan Dir-Air Oy on tunnettu jatkuvasta tuotekehitys-
työstä. "Olemme patentoineet noin 30 erilaista venttiiliratkai-
sua Suomessa ja Euroopassa. Lisäksi AIR-IN® on Euroopassa
rekisteröity tavaramerkki."

"Nyt valmistettavaan Dir-Airin Kameleontti-venttiiliin on
saatavissa tilauksesta mittayhde. Sen avulla huoneiston alipai-
ne voidaan mitata suoraan venttiilistä. Samalla nähdään vent-
tiilistä tuleva ilmamäärä litroina sekunnissa. Tällä tavoin voi-
daan säätötilanteessa varmistaa, että huoneisto on terveen-
ti alipaineinen. Poistoventtiileistä mittaamalla sitä ei voida vie-
lä nähdä."

Monissa kerrostaloissa ilmanvaihto voi lakata toimimasta
oikein, jos jossakin huoneistossa esimerkiksi suljetaan ilmanot-
toventtiilit vedon vähentämiseksi. Naapurihuoneistoihin johde-
taan silloin enemmän ilmaa ja niihin tulee

vielä enemmän vetoa. Tällaisten tilan-
teiden varalta Tarpio suosittelee va-
kiopaineensäätimen kytkemistä kiinteistön ilmanvaihto-
järjestelmään. Käytännös-
sä säätimenä toimii anturiin yh-
distetty taajuusmuuttaja. "Vakio-
paineensäädin valvoo runkokana-
vaa eli huoneistoista poistuvan ilman
painetta. Jos jossain huoneistossa sul-
jetaan venttiilit ja ilmanpaine toisaalla
nousee, vakiopaineensäädin muuttaa
puhallintehoa ja alkaa palauttaa pai-
netilannetta sellaiseksi kuin se oli alun-
perin oli."



perin oli."

"Niissä asunnoissa, missä venttiileitä ei ole sul-
jettu, vakiopaineensäädin estää ilmavirtaa lisäänty-
mästä. Se varmistaa, että tuloilman määrä pysyy naa-
purien toiminnasta huolimatta sopivana", Tarpio selostaa.

Erikoisratkaisuja mittojen mukaan

Dir-Air Oy:n tuotantotilojen yhteydessä on kaksi laboratoriota,
jotka mahdollistavat venttiilien ja ikkunoiden toiminnan reaa-
liaikaisen seurannan internetin kautta. Mittausarvois-
ta näkee esimerkiksi lämmön talteenoton vaikutuk-
sen tuloilman lämpötilaan eri sääolosuhteis-
sa. "Laboratoriot on rakennettu äärim-
mäisen tiiviiksi, joten mitattu tulos
on luotettava. Laboratorion
kokonaisvuoto on vain
0,004 l/s/m²", Tarpio
vakuuttaa.

Ikkunaventtiilien li-
säksi Dir-Airin valmistusohjelman-
sa on perinteisiä seinäventtiileitä sekä ilmanvaihtojärjestel-
mien ääniloukkuja.

Tarvittaessa venttiilin valmistus onnistuu myös mittojen mu-
kaan. "Eräs asiakas esimerkiksi haluaa neliskanttisen seinä-
venttiilimme pitempänä, venytettynä mallina. Pystymme toimit-
tamaan sen mittatilaustyönä. Usein myös ulkosäleikköratkaisut
– kuten myrskysäleiköt – tehdään tarpeen mukaan tilaukses-
ta", Tarpio sanoo.

Dir-Air toimii läheisessä yhteistyössä myös useiden ikku-
nanvalmistajien kanssa.

"Lähes kaikki ikkunanvalmistajat käyttävät tuotteitamme.
Suurimpia asiakkaitamme ovat Fenestra, Pihla, Skaala, Esko-
puu ja Lammin ikkuna."

Venttiilien käyttäjiltä myönteistä palautetta

Liiketoimintajohtaja Timo Pernu Fenestra Oy:n Kuopion toimi-
pisteestä toteaa, että venttiilillä varustetut tuloilmaikkunat ovat
tulleet Fenestran tuotevalikoimaan asteittain viiden viime vuo-
den aikana. "Olemme toimineet jo yli 10 vuotta yhteistyössä
Dir-Air Oy:n kanssa", Pernu kertoo.

"Lämpöä talteenottavia tuloilmaikkunoita asennetaan eri-
tyisesti asuinkerrostaloihin, joissa on koneellinen ilmanvaihto
mutta ei koneellista tuloilmanottoa. Aina 2000-luvun alkuun
saakka oli yleistä, että huoneistoihin asennettiin pelkästään
koneellinen poisto."

Fenestra pyrkii Pernun mukaan vastaamaan rakennusten
vuonna 2012 kiristyyviin energiamääräyksiin tehostamalla ik-
kunoiden ja ovien energiatehokkuutta. "Ikkunat ovat rakennuk-
sen vaipan huonoiten lämpöä eristävä osa. Yleensä ikkunan
kautta häviää 15–20 prosenttia ostetusta lämpöenergiasta,
valtaosin säteilynä. Samalla ikkunan välitila kuitenkin lämpe-
nee, joten venttiili-ikkunat toimivat pienimuotoisina lämmöntal-
teenottolaitteina", Pernu muistuttaa. "Venttiilin lisääminen ikku-
naan tehostaa energiansäästöä ja parantaa ikkunan U-arvoa.
Asiakkaatkin ovat olleet tyytyväisiä." ■

KB-RAKENNUS OY ANTAA TAKUUN TALOTEKNISILLE PERUSKORJAUKSILLEEN

TEKSTI: MERJA KIHILÄ JA ARI MONONEN

KUVAT: KB-RAKENNUS OY

”Ennusteiden mukaan peruskorjauksien huippu Suomessa on vuonna 2020. Talotekninen peruskorjaus on kasvava ala”, toteaa KB-Rakennus Oy:n toimitusjohtaja Kai Bergholm. Alan uhkakuvana hän näkee putkiremonttien hintakilpailun, joka vääristää markkinoita etenkin pääkaupunkiseudulla.

KB-RAKENNUS OY on perustettu 1993. Sen toiminta käynnistyi syksyllä 1997 samaan aikaan sekä Pirkanmaalla että pääkaupunkiseudulla.

Yrityksen vakinaisessa palveluksessa on noin 20 henkilöä ja lisäksi alihankkijoina vuosia yhdessä toimineita yhteistyökumppaneita.

”Vuosituhannen vaihteessa aloitimme korjausrakentamisen, mutta viimeiset neljä vuotta olemme keskittyneet vain ja ainoastaan taloteknisiin peruskorjauksiin. Uudishankkeet eivät ole enää ohjelmistossamme”, Bergholm kertoo.

Keskittyminen taloteknisiin peruskorjauksiin on kannattanut. Yritys on saavuttanut vakiintuneen aseman luotettavana ja osaavana urakoitsijana.

”Olemme peruskorjanneet noin 300 asuntoa vuodessa ja tähän mennessä yli 2000 huoneistoa.”



"Kansankielellä puhutaan putkiremonteista, mutta mielelläni käytän näistä töistä nimitystä talotekninen peruskorjaus. Viime vuosina remonttien laajuus on kasvanut ja usein tässä yhteydessä korjataan varsinkin sähköjärjestelmiä ja myös ilmanvaihtoa jossakin laajuudessa.

Osakkaalla on laajan remontin yhteydessä hyvä tilaisuus uudistaa asuntoaan muutoinkin esimerkiksi uusimalla keittiön. Näistä niin sanottujen osakassäätöiden kuluista osakkaalla on mahdollisuus hakea kotitalousvähennystä työn osuudesta."



Korjaustöitä KVR-hankkeina

Parhaillaan KB-Rakennuksella on loppusuoralla meneillään Asunto Oy Penkan peruskorjaus keskellä Helsingin Kalliota, joka on ollut pitkä, puolentoista vuoden projekti. Rakennus oli hyvin huonokuntoinen. Siellä tarvittiin laaja peruskorjaus, koska korjaukset oli jätetty tekemättä jo vuosia. Talo on peräisin 1920-luvun lopulta ja siinä on 88 asuntoa.

"Asuntojen märkätilat on jo kunnostettu. Taloyhtiö on saanut myös uudet saunaosastot ja pesutilat.

Edessä on vielä julkisivu- ja parvekeremontti ja pian yhtiö alkaa vaihtamaan ikkunoita", kertoo Bergholm.

Toisena merkittävänä kohteena Bergholm mainitsee ensimmäisen KVR-periaatteella – siis kokonaisvastuurakennusurakkaana – toteutetun taloteknisen peruskorjauksen, joka valmistui viime vuoden marraskuussa Pirkanmaan alueella. Kyseessä oli 90 asuntoa käsittävä As Oy Tuularinkadun Haka.

"Loppupalaute oli meitä mairitteleva. Osakkeenomistajat olivat hyvin tyytyväisiä ja taloyhtiö sai täyden valtionavun, koska pystyimme käynnistämään työmaan nopeasti. Teetimme hankkeen suunnittelun tutuilla hyvillä suunnitteluyhteistyökumppaneilamme. Kun suunnittelu on pääurakoitsijan omista käsissä, pystytään peruskorjauskohteen erityispiirteet ottamaan hyvin huomioon."

Tällä hetkellä yrityksellä on laskennassa Pirkanmaalla yksi KVR-hanke.

Perinteet kunniaan

KB-Rakennuksessa uskotaan perinteisiin putkiston peruskunnostusmenetelmiin.

"Emme halua tarjota niin sanottuja vaihtoehtomenetelmiä. Olemme pääurakoitsija kaikissa hankkeissamme, joten joudumme kantamaan vastuun ja antamaan takuun kaikista aliurakoista", Bergholm korostaa.

"Pinnoitusmenetelmistä takuun antaminen on vaikeaa, vastenmielistä ja hankalaa, koska niihin erikoistuneet urakoitsijat eivät itsekään anna omalle työlleen asiallisia takuita. Jos tekee kaiken alusta asti itse, niin on paljon helpompi uskoa suoritukseen ja antaa siitä asianmukainen, sopimuksen mukainen takuu. Vaihtoehtoiset menetelmät esimerkiksi sukittamiset tulevat kuitenkin ilmeisesti yleistymään. Kyllä minäkin kannatan viemärien sukittamista aina ahtaasti liikennöidyllä alueella", Bergholm myöntää.

"Meilläkin on ollut kohteita, joissa olisi jouduttu kaivamaan raitiovaunukiskoja alitse, jotta viemärit olisi saatu vaihdettua. Silloin on kustannussyistä varsin perusteltua, että tällainen linjaosuus hoidetaan sukittamalla. Myös esimerkiksi väestönsuojien lattioiden alla olevien viemäreiden sukitus on usein perusteltua. Siellä on raskaat betonirakenteet päällä, joten viemärien esiintaminen vaihdettavaksi on monesti väärä ratkaisu. Näiltä osin hyväksyn pinnoitusmenetelmät."



Ennen...

Kestääkö kilpailu edes kuunvaloa?

Rakennusalan uhkakuvana Bergholm näkee hintakilpailun.

"Varsinkin pääkaupunkiseudulla kilpailutilanne on kovin vääristynyt. Valtaosa isoista toimijoista teettää työt pääosin virolaisilla ja itäblokista tulleilla työntekijöillä. Kotimainen pienyrittäjä, joka palkkaa kotimaista työvoimaa, ei pysty pärjäämään hintakilpailussa", Bergholm murehtii ja sama buumi on tulossa Pirkanmaalle.

Valtiovalta on toki yrittänyt suitsia harmaata taloutta joillakin toimenpiteillä.

"Aluehallintovirasto eli entinen työsuojelupiiri on pyrkinyt kiinnittämään asiaan huomiota. Heidän edustajansa ovat käyneet katsastamassa kaikki meidänkin työmaamme. Niiden työntekijärekisterit ja yritysten verovelkatodistukset on tarkistettu. Liian paljon on edelleen sellaisia viljejä toimijoita, joilta ei kyseisiä dokumentteja löydy."

Hiljattain valtio on muistanut alan yrityksiä ALV-uudistuksilla.



...ja jälkeen.

"Teimme paljon töitä, kun ensin tuli arvonlisäveron korotus ja sitten käännteinen ALV. Kohta meillä on taas uusi ALV:in korotus edessä, mikäli valtionhallinnon ennusteisiin on uskomista", Bergholm toteaa.

"En usko kovin paljon käännteisen alv:n vaikutuksiin hillitä harmaata taloutta. Periaatteessa sen pitäisi suosia vakava- raista, pitkään toiminutta pääurakoitsijaa, jolla on kassa kun- nossa. "

Rehellistä työtä alalla joka tapauksessa riittää. 1970-luvun kerrostalot ovat lähivuosina tulossa peruskorjausikään. ■

PICOTE

Picote Oy Ltd - Viemäriremonttien asiantuntija

Asukasystävällinen putkiremontti rakenteita rikkomatta.

Sukitamme ja putkitamme viemärit rakenteita rikkomatta panostaen laadukkaaseen lopputulokseen. Ammattitaitoinen henkilöstö ja kehittämämme palvelut ja tuotteet mahdollistavat asiakasystävällisen remontin. Koti säilyy asuttavana koko kunnostuksen ajan. Ympäristöystävällinen remontti minimoi rakennusjätteen määrän.



Viemäriin muodostuu uusi putki, jonka arvioitu käyttöikä on 50 vuotta. Annamme 10 vuoden vuotamattomuus-takuun.

www.picote.fi

040 752 8266

Aarsleff -sujutusputki



AARSLEFF

Yli 30 vuoden kokemuksella

Aarsleff -sujutusputkella uusitaan kiinteistöjen pohja- ja pystyviemäriinjat, tonttviemärit sekä teollisuuden, kaupunkien ja kuntien viemärit.

Aarsleff -konserni on Euroopan suurin putkistojen saneeraaja. Suomessa Aarsleff on toiminut jo 18 vuotta.

www.aarsleff.fi



PERINTEISET JA MODERNIT PUTKIREMONTIT -TAI NIIDEN YHDISTELMÄ

**CONSI TALOTEKNIikka PALVELEE
TALOYHTIÖITÄ LAADUKKAASTI JA LUOTETTAVASTI:**

- Käyttövesiputket
- Viemärit: vaihto ja modernit kunnostusmenetelmät
- Lämmitys, sähkö, ilmastointi
- Uudet kylpyhuoneet
- KVR-toimintamalli

KUMPPANISI KORJAUSRAKENTAMISESSA

WWW.CONSI.FI/TALOTEKNIikka

CONSI
TALOTEKNIikka



Etähallintaytön avulla valvotaan jatkuvasti kiinteistön energiankulutusta ja talotekniikan toimivuutta. Etähallinnalla voidaan saavuttaa jopa 10–50 %:n säästöt energiakuluissa.

SKAPAT ENERGIA – OPTIMAALISTA ENERGIATEHOKKUUTTA JA PUOLUEETONTA SÄHKÖNHANKINTAPALVELUA

KUVAT: ARI IJÄS

Energiansäästötavoitteet sekä yleiset energiatehokkuusvaatimukset ympäristön ja energiankulutuksen säästämiseksi ovat viime aikoina olleet kovasti tapetilla ja ajankohtaisia myös monessa yrityksessä. Moni toimija ei kuitenkaan miellä sitä, miten paljon energiaa menee hukkaan ja siten suoranaisesti heitetään rahaa ulos ikkunasta. Tähän Skapat Energia tarjoaa helposti tehokkaat lääkkeet.

SKAPAT ENERGIA on vuonna 1998 perustettu suomalainen, yksityisomistuksessa oleva yritys, joka aloitti toimintansa tarjoamalla asiakkailleen sähkönhankintaan liittyvää riippumatonta asiantuntijapalvelua. Runsaassa kymmenessä vuodessa yritys on kasvanut huikasti, ja myös sen palvelutarjonta on laajentunut energiatehokkuuden optimoimiseen sekä kulutuksen etävalvontaan liittyvillä palveluilla.

Nykyään Skapat Energia palvelee noin 15 000:ta yrityksen, teollisuuden sekä julkisen sektorin toimijaa sekä Suomes-

sa että Ruotsissa. Skapat Energian asiakassuhteet ovat pitkäaikaisia, ja ne perustuvat kumppanuuteen: Skapat Energia ostaa energian asiakkaalleen mahdollisimman edullisesti sekä minimoi asiakkaan kiinteistöjen energiankulutuksen.

Pienillä muutoksilla suuria säästöjä

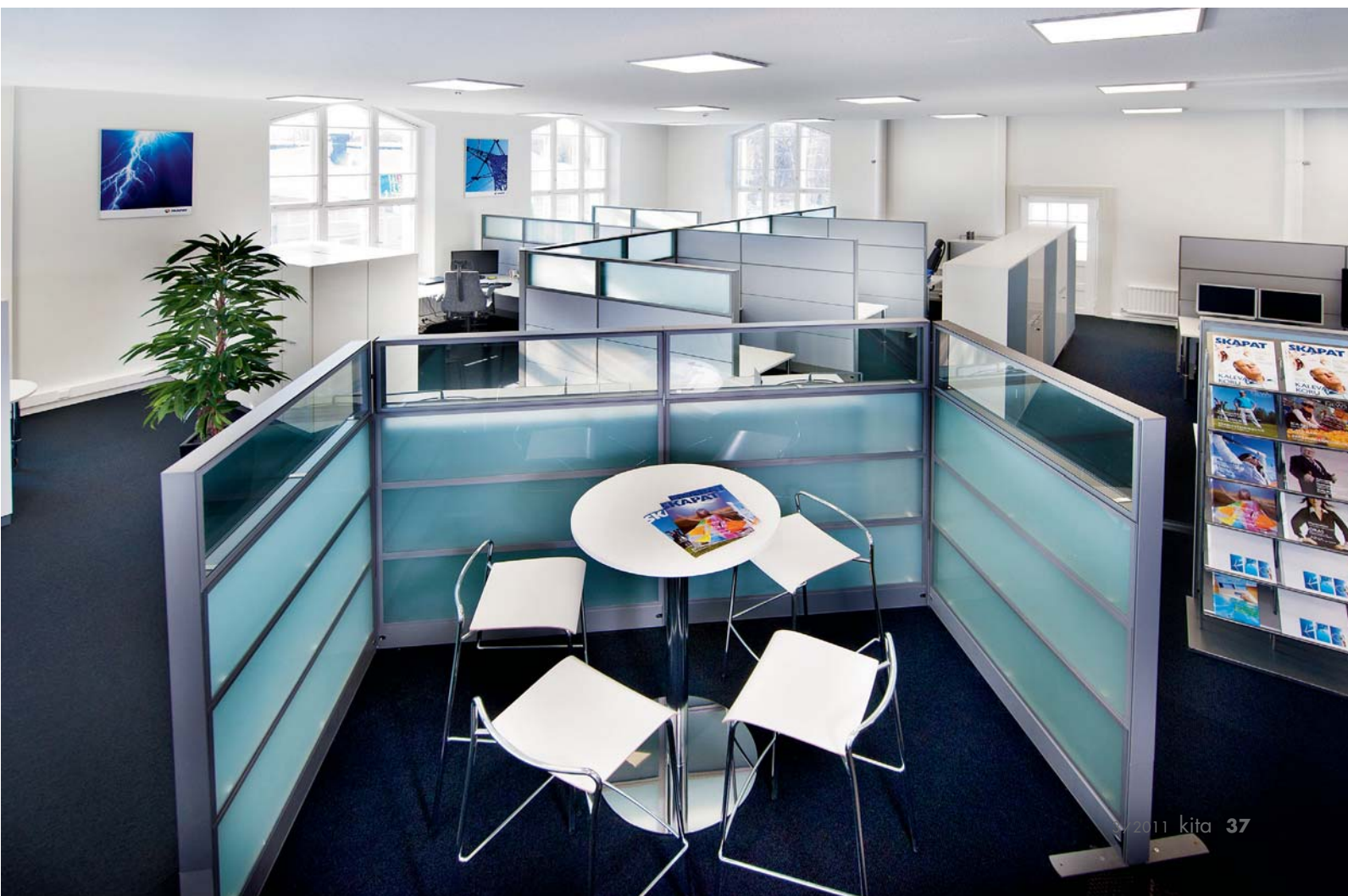
Ongelmana on, että yritysten, teollisuuden ja julkisen sektorin osalta energiakuluihin ei kiinnitetä riittävästi huomiota. Kulujen katsotaan olevan pakollinen ylläpitokustannus, jonka suuruuteen ei voi itse vaikuttaa. Jopa 80 prosenttia kiinteistöjen omistajista ei tiedosta myöskään sitä, että he maksavat muun muassa kaukolämmöstä väärin perustein tai että yritys kuuluu kokonaan väärään energiaveroluokkaan. Näitä asioita Skapat Energia käsittelee päivittäin ja tekee asiakkaalleen tilannekartoituksen sekä toimenpideehdotuksen jatkotoimista.

Skapat Energian toiminnan ydinajatus on energiankulutuksen optimoiminen ja säästöjen aikaansaaminen. Esimerkiksi sähköähän asiakas ostaa jatkuvasti, ja Skapat Energia kilpailuttaa asiakkaalle edullisimman sähköyhtiön ja hankkii edullista sähköä sopivina ajankohtina asiakkaalle tulevaisuuteen. Näin Skapat Energia solmii yritykselle kulloisenakin ajankohtana parhaimman sähkösopimuksen.



Skapat Energian toimitusjohtaja Tommi Vekka.

Uudet toimitilat on remontoitu energiatehokkuuden näkökulmasta – työviihtyvyyttä unohtamatta.



Historiallisen rakennuksen rappukäytävä on modernisoitu näyttävällä valaisimella.



Energiankulutusta järkeistämällä saadaan paitsi leikattua yrityksen energiakustannuksia ja säästettyä ympäristöä, myös pienennettyä hiilijalanjälkeä. Jo pienilläkin parannuksilla on merkittäviä säästövaikutuksia. Skapat Energia tekee asiakkaalle energiaselvityksen, joka sisältää myös toimenpide-ehdotuksen, jota asiakas voi toteuttaa esimerkiksi porrastetusti, sitä mukaa kun säästöjä syntyy. Skapat Energia on myös selvittänyt etukäteen valmiiksi eri tavat, joilla asiakas voi tarvittaessa rahoittaa niin pienet kuin suuretkin energian säästämiseen kohdistuvat korjaukset. Siten yrityksellä on jälleen säästyneitä varoja esimerkiksi investoida uusiin parannuksiin.

Skapat Energian kiinteistön etähallintapalvelulla asiakkaan energiankulutusta voidaan tarkkailla 24 tuntia vuorokaudessa ja säätää kiinteistön energiakulut minimiin, kuitenkin siten, että olosuhteet eivät lähtökohdasta heikkene vaan pikemminkin paranevat. Energiakulujen minimointi ja olosuhteiden parantaminen onnistuu vain niin että laitteita käytetään, huolletaan ja ylläpidetään oikein ja käytetään niitä vain silloin kun niitä tarvitaan. "Ja tämä ei todellakaan tarkoita sitä, että istuttaisiin pimeässä ja kylmässä, vaan kyse on järkeistämisestä", Skapat Energian toimitusjohtaja Tommi Vekka toteaa.

Eri toimenpiteillä aikaansaadut säästöt saattavat olla mitattavat. Rahassa mitattuna säästöt ovat monessa tapauksessa olleet 10 000:sta aina 60 000 euroon vuodessa. Energiaa säästävät remontit voivat jopa puolittaa kiinteistön energiankulutuksen.

Energiatehokkuuden malliesimerkki

Skapat Energia on itse malliesimerkki siitä, että energiankulutuksen kartoittaminen ja valvominen todellakin kannattaa. Yritys muutti Hämeenlinnassa uusiin toimitiloihin vuoden 2011 alussa. Kiinteistö on vanha, vuonna 1907 rakennettu jugendrakennus, vanha suomalainen tyttökoulu. Aikanaan kiinteistö oli oman aikansa edelläkävijä, moderni niin arkkitehtuuriltaan kuin teknisiltä ratkaisuiltaan. Jugendtalossa oli keskuslämmitys, ilmanvaihto ja vesijohdot. Monessa käytössä hyödynnetty kiinteistö oli seissyt viime vuodet tyhjiään.

Skapat Energian uusi liiketila on Hämeenlinnan keskustan alueen toistaiseksi ainoa rakennus, joka on irrotettu kaukolämpöverkosta. Rakennus peruskorjattiin ja sen lämmöneristystä parannettiin. Taloon asennettiin lämmön talteen ottava ilmastointi, yläpohjaan laitettiin kunnon eristeet ja valot vaihdettiin led-valaisimiin. Energiamuodoksi valittiin maalämpö. Rakennuksessa kaikki on räätälöity varta vasten käyttöä ajatellen. Energiakustannukset saatiin leikattua noin kolmannekseen aikaisemmasta. Samalla Skapat Energia sai konkreettisen esimerkin energiatehokkuuden parantamiseen. ■

Lisätietoja: www.skapatenergia.fi

SUOMEN PUTKISTOSANEERAUS

- LINJASANEERAUS AMMATTILAINEN -

VVSGROUP OY

OLARINLUOMA 7
02200 ESPOO
WWW.VVSGROUP.FI

IKKUNANPESU.COM

Laadukasta ikkunanpesua
Uudenmaan alueella.
Isot ja pienet kohteet.

020 786 6450 • info@ikkunanpesu.com

ALANSA OSAAJA

- LVI-urakointi kaikenkokoisiin kohteisiin
Linjasaneeraukset, huolto- ja remonttityöt
- LVIS-tarvikkeet

Putki-Valtti Oy

www.putki-valtti.fi

Konepajankatu 5, RIIHIMÄKI
P. 010 229 4610. F. 010 229 4619

Avoinna ma-pe 7-17.
Huoltopäivystys työajan ulkopuolella 044 534 5767

AIRAK OY

KOSTEUSONGELMIEN HALLINTAAN

Toimimme koko Suomen alueella.

Ota yhteyttä!

Esko Wedman 040 555 5412
myynti@airak.fi www.airak.fi

Terve talo - nyt ja aina!



AIRFLOOR TUULETTUVAT RAKENNERATKAISUT

AIRAK quick

AIRAK dry

AIRAK healthy

KOULUTUS KANNATTA AINA

ISÄNNÖITSIJÄT JA TALOYHTIÖIDEN HALLITUKSET TÄYTTÄVÄT KURSSISALIT KEVÄÄLLÄ

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: KIINTEISTÖALAN KOULUTUSKESKUS OY

Nykypäivänä kiinteistöalalla tapahtuu niin paljon, että tietojen ja osaamisen päivittäminen on välttämätöntä ruohonjuuritasoa myöten. Isännöitsijät ovat yksi ryhmä, joka tarvitsee liki jatkuvaa kurssitusta pysyäkseen sähköistyvän tiedonvälityksen ja lakimuutosten tahdissa – mutta koulun penkkiä kuluttavat paljon myös taloyhtiöiden hallitukset.

YKSI ALAN KOULUTUSTA järjestävä taho on Kiinko, jolla on tarjota useita tutkintokoulutusvaihtoehtoja – myös ammattitutkintoja – kiinteistöalan ammattitehoille toimiville ja alalle haakeutuville henkilöille. Koulutusjohtaja Liisa Kallio ja koulutuspäällikkö Katja Järvi kertovat, että isännöinnin ammattitutkinnoissa on viimeisen vuoden aikana aloittanut yli sata henkilöä: kaikkiaan Kiinkossa on isännöinnin ammattitutkintoa suorittamassa (sen eri vaiheissa) yli 200 henkilöä.

”Osa on opintojen alkumetreillä ja osa on jo arviointikusteluvaiheessa”, Kallio täsmentää.



Kiinkon koulutuspäällikkö Katja Järvi vastaa mm. isännöinnin ajankohtais- ja tutkintokoulutuksen suunnittelusta ja toteutuksesta.

Juridiikasta linjasaneerauksiin

Tänäkin keväänä suosituimmat aiheet isännöintipuolen koulutuksessa ovat uusi asunto-osakeyhtiölaki sekä korjausrakentaminen hankesuunnittelusta aina toteutukseen.

”Esimerkiksi putkiremontit ja muut kiinteistöjen korjaukseen sekä kunnossapitoon liittyvät teemat sekä energia- ja ympäristöasiat ovat jatkuvasti suosittuja”, Järvi lisää.

Asunto-osakeyhtiölain kiemuroista Kiinkolla on aina ollut tarjota luentoja, mutta uuden lain myötä lisäkoulutuksia on järjestetty kovasti. Vaikka uudet pykälät tulivat voimaan jo viime kesänä, uuteen lakiin liittyviä asioita puidaankin sekä erilliskoulutuksina että tutkintoon tähtäävissä koulutusohjelmissa koulutukseen sisältyvinä jaksoina.

Liisa Kallio ja Katja Järvi arvioivat, että ammatissa toimivien isännöitsijöiden perusosaaminen on varsin hyvällä tasolla ja ongelmana onkin uusien ja nuorempien osaajien saaminen alalle. Koulutustarjonta ei kuitenkaan ole esteenä: laadukasta ja monipuolista koulutusta on tarjolla yllin kyllin sitä haluaville nuorille tai jo työelämässä olevillekin, naiset vakuuttavat.

Kuninkaantekijät?

Tuoreessa Isännöinnin tulevaisuus -selvitysraportissa Kaj Hedvall, Matias Johansson sekä Tuuli Kaskinen ovat pohtineet uuden nousun avaimia. Kolmikon mukaan isännöitsijöiden tulisi pyrkiä ”tekemään asiakkaistaan kuninkaita”, oppia konseptomaan palveluja paremmin sekä myydä ja markkinoida niitä läpinäkyvin hinnoin.

Esimerkiksi korjausrakentaminen voi hyödyttää isännöintiyrityksiä aivan uudella tavalla: isännöitsijät voisivat profiloitua asumisen energiankulutuksen asiantuntijoiksi ja myydä taloyhtiöille energian säästöön liittyviä palveluita.

Maaliskuussa asunoministerille luovutetussa raportissa on paljon mielenkiintoisia ideoita. Eräs ehdotus liittyy asukkaiden ja isännöitsijän välisen yhteistyön parantamiseen säännöllisillä neuvotteluilla ja tulosperusteisella palkkiolla. Isännöitsijän palkkioon voisi tällöin kuulua palkitsemisosa, joka perustuisi työn tuloksiin. Palkitseminen voisi nojata tulokorttimalliin, joka mittaisi esimerkiksi asiakastyytyväisyyttä tai energiankulutuksen muutoksia.

Taloyhtiölle oma strategia

Raportin laatijoiden mukaan juuri isännöitsijän ja asukkaiden tiiviimpi yhteistyö on avainasemassa myös taloyhtiöiden suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa. Asunto-osakeyhtiötoiminnan osaksi pitäisi ottaa taloyhtiöstrategiat, jotka voisivat olla edellytyksenä myös korjausavustusten myöntämiselle.

Lisäksi raportissa pohditaan, että yhden tai kahden hengen isännöintiyritys ei tulevaisuudessa välttämättä pysty vastaamaan parhaalla mahdollisella tavalla kiinteistöjen ja asiak-

kaiden tarpeisiin. Isännöitsijältä tarvitaan monipuolisen teknisen osaamisen lisäksi muun muassa talous- ja projektinjohtamisosaamista.



Koulutusjohtaja Liisa Kallio toimii myös OPH:n nimeämänä sihteerinä Isännöinnin ammattitutkinnon tutkintotoimikunnassa.

Ratkaisuna selvitysryhmä ehdottaa, että vastuu kiinteistösten ja jaettaisiin eri tehtäviin erikoistuneiden isännöintitiimin jäsenten kesken. Vastaavasti pienimpien yritysten kannattaa verkostoitua ja muodostaa monialaisia kiinteistöpalveluverkostoja.

Liisa Kallio ja Katja Järvi näkevät selvitysraportin ajatuksissa paljon järkeä ja huomauttavat, että koulutusta näihin kaikkiin osaamisalueisiin on kyllä saatavana – luonnollisesti myös Kiinkossa.

Arjen agentit

Mitkä sitten ovat isännöitsijöiden vahvoja alueita Kiinkon ammattilaisten mukaan? Kallio ja Järvi vastaavat, että isännöitsijät hallitsevat tänä päivänä jo hallinnon sekä talouden hoitamisen hyvin ja myös korjaushankkeiden hoitamisen perusosaamista löytyy kiitettävästi. Lisäksi korjaushankkeiden hoitamisen perusosaamista löytyy myös kiitettävästi.

Kiinko on perinteisesti melkoinen ”isännöintiopisto” – sen parinsadan henkilön lisäksi, joka on tällä hetkellä isännöinnin ammattitutkintoprosessissa, Kiinkossa on jatkuvasti Johtavan ammatti-isännöinnin AIT®-koulutuksen eri vaiheissa olevia ryhmiä kolme yhtä aikaa. Isännöinnin koulutus ja tutkinto ITS®-ryhmiä on 3–4 sekä ITS®-TEK-ryhmiä vähintään 2–3 yhtä aikaa menossa. Isännöinnin tutkintokoulutusohjelmissa on siis lähes 500 opiskelijaa, minkä päälle tulevat kaikki isännöintisektorille suunnatut ajankohtaiskoulutukset ja muu lyhytkestoinen koulutus.

Hallituksen iltakoulu

Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy:n toimitusjohtaja, Kiinteistöalan Koulutussäätiön rehtori Keijo Kaivanto kertoo, että taloyhtiöiden hallitusten suosikkiteemoja tänä keväänä on ollut useampi. Hallituksia kiinnostavat nyt mm. asunto-osaakeyhtiön hallituksen toiminta, tehtävät ja vastuu ja hyvä hallintotapa.

Samaten yhtiökokousmenettely, kunnossapitotarveselvitys ja kiinteistön teknisen kunnon selvittäminen ovat pinnalla myös. Kurssi nimeltä ’Putkiremontti – hallituksen remonttikoulu’ lienee klassikko, joka ei koskaan mene muodista.

Keijo Kaivannon mukaan uusi asunto-osaakeyhtiölaki on näkynyt kiinnostuspiikkinä:

”Vastuukysymysten esille tuonti ja ennakoivuus lisännyt koulutushalukkuutta”, hän toteaa.

Suunnitelmallisuutta lisää!

Kaivanto arvioi taloyhtiöiden hallitusten perusosaamisen olevan tällä hetkellä kohtuullisesti hallussa ainakin kerrostaloyhtiöissä, joissa on yleensä ammatti-isännöitsijä. Suunnitelmallisuus hallitustyöskentelyssä ei silti aina ole parhaalla mahdollisella tolalla:

”Ennakoivuus- ja strategiaosaamista puuttuu vielä. Samaten kehitettävää on energiatehokkuuskysymysten ja kunnossapidon hallitsemisessa, kuten myös riskien hallinnassa ja turvallisuuden parantamisessa.”

Hallitusten vahvoiksi alueiksi Kaivanto listaa paikallistuntemuksen, asumisviihtyvyyden ja hallituksen perustehtävät.

Vuosittain Kiinko järjestää taloyhtiöiden hallitusväelle avoimia kursseja kymmenisen kappaletta, jolloin osallistujia on useista hallituksista. Tilauuskoulutuksena hallituksen jäseniä koulutetaan satoja joka vuosi. ■



Keijo Kaivanto nimeää päätehtäväkseen onnistumisen organisoinnin.

MIKÄ ON KIINKO?

KIINKO ON yhteisnimi vuonna 1978 perustetulle Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy:lle ja 1989 perustetulle Kiinteistöalan Koulutussäätiölle.

KIINKO TARJOAA lisä- ja täydennyskoulutusta sekä ammatitukintoja kiinteistöalan ammattilaisille ja alalle hakeutuville henkilöille. Koulutusta järjestetään myös yrityskohtaisina tai räätälöityinä toteutuksina. Koulutuksien kohderyhmään kuuluvat muun muassa toimihenkilöt, asiantuntijat ja yritysten johtohenkilöt.

KIINKON KOULUTUSALUEITA ovat isännöinti ja asuminen, taloushallinto, rakennuttaminen ja suunnittelu, kiinteistönvälitys ja -arviointi, käyttö ja ylläpito ja kiinteistöliiketoiminta.

MUITA PALVELUITA ovat osaamisen kehittämiseen liittyvät konsultointipalvelut, tilavuokraus ja henkilöstövalintapalvelut.

YLEINEN MARKKINOINTIViestintä toteutetaan Kiinko-merkin alla, joka on myös virallinen Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen aputoiminimi. ■



Julkisivupesut
Graffitien poistot
Julkisivusuojaukset
Lämmönvaihtimien pesut
Torbo-märkähiekkapuhallukset
Räystäiden ja syöksytörmien sulatukset
Tiilikattojen pesut ja suojaukset

Graffitisuojaukset Silko-hyväksytyllä suojalla

**SÄÄNNÖLLINEN PUHTAANAPITO
KANNATTAA AINA**



ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

www.was-ste.fi

Arinatie 9, 00370 HELSINKI
puh. (09) 6226 4226

Rasulankatu 5 C, 33730 TAMPERE
puh. 043 – 211 0968

Yhdessä osaamistasi rakentaen

TUTKINTOKOULUTUS

Erikoisammattitutkinto talotekniikka-alan
projektipääälliköille RET 43 TATE
4.10.2011 alkaen - kevät 2013, HELSINKI

Koulutuksen hinta on 5.500 €, maksu kahdessa erässä.
Ilmoittautuminen 23.9. mennessä.
Lisätietoja: Marko Makkonen, 050 548 1648.

ENERGIATEHOKKUUS

Rakennusten lämpökuvaaja
–henkilösertifiointikoulutus
20.–22.9. ja 8.–10.11.2011, HÄMEENLINNA

Koulutuksen hinta on 1.700 €. Ilmoittautuminen 6.9. mennessä.

Rakennusten tiiviyyden mittaaaja
–henkilösertifiointikoulutus
20.–22.9. ja 22.–24.11.2011, HÄMEENLINNA

Koulutuksen hinta on 1.700 €, osallistuminen ainoastaan Ilmativiiden
mittaus –osaan (2. jakso) 1.050 €. Ilmoittautuminen 6.9. mennessä,
2. jaksoon 7.11. mennessä.

KOSTEUDENHALLINTA

Rakennusten sisäilmaongelmien ja
kosteusvaurioiden korjaaminen
8.9.2011, HELSINKI

Koulutuksen hinta on 420 €. Ilmoittautuminen 25.8. mennessä.

Märkätilatöiden valvoja –henkilösertifiointikoulutus
6.–7.9. ja 27.–28.9.2011, HELSINKI

Teoriakoulutuksen ja -kokeen hinta 1.150 €, näytön hinta
480 € pääkaupunkiseudulla. Ilmoittautuminen 19.8. mennessä.

Rakenteiden kosteuden mittaaaja
–henkilösertifiointikoulutus
4.–5.10. ja 18.–20.10.2011, HÄMEENLINNA

Koulutuksen hinta on 1.700 €. Ilmoittautuminen 20.9. mennessä

a-vaativuusluokan kosteustekninen
kuntotutkija ja/tai korjaussuunnittelija
–pätevöitymiskoulutus

1.–3.11. ja 29.11.–1.12.2011, HÄMEENLINNA

Koulutuksen hinta on 1.700 €. Ilmoittautuminen 14.10. mennessä.

LISÄTIETOJA KOULUTUKSISTA: www.rateko.fi

HINNAT: alv 0 %, veroton koulutuspalvelu, AVL 39 S

ILMOITTAUTUMINEN: www.rateko.fi, rateko@rateko.fi tai faksi 09 1299 252



Kaupintie 2, 00440 Helsinki
Vaihde 09 12 991, www.rateko.fi

Suoraan huipulle – vahvasta osaamistasi!

Huippuseminaari

- **Energiat talteen perusparannushankkeissa**
27.10.2011 klo 10 - 16.15
Taitotalon kongressikeskus, Helsinki

Huippututkinnot

- **Isännöinnin** ammattitutkinto alkaa 17.8.2011
- **Kiinteistön ylläpitöpäällikkö, tekniikan** erikoisammattitutkinto alkaa 24.8.2011

Huippukurssit

- **YSE 1998** – Urakoitsija, miten pärjät asiakasrajapinnassa? 17.6.2011 klo 10 - 15
- **YSE 1998 rakennuttajille** – Tilajalle taloudellinen ja onnistunut lopputulos 25.8.2011 klo 10 - 15
- **Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot** 14.6.2001 klo 10 - 15
- **Kiinteistö RYL** 30.8.2011 klo 10 - 15

Asiakaspalvelu 010 80 80 90,
asiakaspalvelu@amiedu.fi

amiedu.fi



Huoletonta lämpöä.

Alfa Laval on jo usean vuosikymmenen ajan kuulunut maailman johtaviin lämmönjakokeskusten valmistajiin. Tuotevalikoimaamme kuuluu runsaasti kapasiteetiltaan erilaisia malleja, joissa huomioidaan myös kansainvälisten markkinoiden todelliset tarpeet. Asiakkaidemme ei koskaan tarvitse tyytyä optimaalista huononpään ratkaisuun.



Maxi-lämmönjakokeskus soveltuu sekä rivi- että kerrostalojen uudis- ja korjausrakentamiseen. Kotimaiset Maxit valmistetaan Lahdessa.

Alfa Laval Nordic Oy
info.fi@alfalaval.com - www.alfalaval.fi



Isännöinnin ammattitutkinto

Aloitus 14.9.2011

Koulutus isännöintitehtävissä toimiville tai sivuavien alojen, esim. LVI- /raken-
nusalan työkokemusta omaaville.
Tutkinto ja tutkinnon osat suoritetaan henkilökohtaisen opiskelusuunnitelman mukaan. Koulutus järjestetään Num-
melassa, haku aika päättyy 19.8.2011.

Lisätietoa koulutuksesta: Taina Kunttu,
p. 044 399 3843, taina.kunttu@luksia.fi

Kiinteistöpalvelujen perustutkinto, kiinteistöhoitaja

Aloitus 18.8.2011

Koulutus kiinteistöalalla työskentelevil-
le tai alasta kiinnostuneille, joilla on
mahdollisuus suorittaa tutkinnon näy-
töt koulutuksen aikana.
Tutkinto ja tutkinnon osat suoritetaan henkilökohtaisen opiskelusuunnitelman mukaan. Koulutus järjestetään Num-
melassa, haku aika päättyy 14.6.2011.

Lisätietoa koulutuksesta: Marja Saari,
p. 050 592 42 93, marja.saari@luksia.fi

Lämmityslaitesenta- jan ammattitutkinto

Aloitus 3.10.2011

Koulutus antaa valmiudet kiinteistöpal-
velualan laatuvaatimusten mukaiseen
työskentelyyn sekä materiaalien talou-
delliseen käsittelyyn.
Tutkinto ja tutkinnon osat suoritetaan henkilökohtaisen opiskelusuunnitelman mukaan. Koulutus järjestetään Num-
melassa, haku aika päättyy 15.9.2011.

Lisätietoa koulutuksesta:
Hannu Virtanen, p. 044 317 4797,
hannu.virtanen@luksia.fi

Esitteet ja hakulomakkeet koulutuksiin:
p. 010 800 990, info@luksia.fi tai
www.luksia.fi/aikuisopisto

AMMATTITAITOA



www.luksia.fi



LINJASANEERAUKSEN SOPIMUSHALLINTA

TEKSTI: ILKKA KOIVISTO, ASIANAJAJA, ASIANAJOTOIMISTO JURIDIA OY

Linjasaneerauksen erottaa tavanomaisesta ammattiurakoinnista yksi merkittävä tekijä eli asukkaat. Sama koskee muita urakoita, joissa tilaajana on asuntoyhtiö. Asiaa voisi kuvata siten, että tällaisissa hankkeissa tilaajia ovat asuntoyhtiön lisäksi kaikki sen asukkaat. Tämän lähtökohdan tulee heijastua kaikkiin hankkeen sopimuksiin.



SAMALLA ON kuitenkin muistettava, että asuntoyhtiön on omiin sopimuskumppaneihinsa päin puhuttava ainoastaan yhdellä suulla. Urakoiden sujuvan läpiviennin kannalta tämä on olennaista. Käytännössä tilaajan tulisikin jo hankesuunnitteluvaiheessa miettiä vaihtoehtoja siihen, miten asukkaiden aktiivisuus saadaan parhaiten edesauttamaan koko hankkeen toteutumista.

Hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaihe

Hankesuunnitteluvaihetta voidaan pitää saneeraushankkeen onnistuneen läpiviennin kannalta hankkeen tärkeimpänä vaiheena. Tällöin päätetään alustavasti muun muassa hankkeen

laajuus, rahoitus, suunnittelun toteutus, urakkamuoto, urakan kilpailutustapa sekä tavat, joilla asukkaat saadaan parhaiten sitoutumaan hankkeen läpivientiin. Hyvä hankesuunnittelu edellyttää lähes poikkeuksetta kokeneen rakennuttajakonsultin hankkimista avustamaan asuntoyhtiötä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Paras tapa kokeneen ammattilaisen löytämiseen on referenssien läpikäynti. Olennaista on huomioida henkilöreferenssit. Hankkeen vievät läpi kokeneet henkilöt, eivät kokeneet yhtiöt. Kokeneen rakennuttajakonsultin valinta on myös ensimmäinen askel siinä, miten asuntoyhtiön hallitus varmistaa hankkeen asianmukaisen läpiviennin oman vastuunsa kannalta.

Kaikkien hankkeessa mukana olevien kanssa on tehtävä asianmukaiset sopimukset ennen kuin tehtävää ryhdytään suorittamaan. Tämä koskee myös rakennuttajakonsulttia. Valitettavan usein sekä rakennuttajakonsultin että suunnittelijoiden kanssa tehtäviin sopimuksiin ei kiinnitetä riittävää huomiota. Poikkeuksellista ei ole sekään, että sopimus tehdään vasta silloin, kun tehtävää on jo suoritettu pitkän aikaa. Tällaista menettelyä ei voida puolustaa millään tavalla.

Konsulttien kanssa tehtävät sopimukset pohjautuvat yleensä pitkälti RT-konsulttisopimusmalliin ja KSE 1995 -ehtoihin. Tätä voidaan pitää hyvänä lähtökohtana. Sopimus on kuitenkin aina räätälöitävä kutakin kohdetta varten erikseen. Räätälöinti vaatii sekä rakennusteknisten että juridisten seikkojen huomiointia. Olennaisia kysymyksiä sopimuksissa ovat muun muassa konsultin tehtävän sisällön tarkka määrittäminen, vastuukysymysten mitoittaminen hankkeen laajuuden ja vaikeuden mukaisesti sekä konsultin vakuutusturvan kattavuuden varmistaminen. Usein esimerkiksi ei kiinnitetä riittävästi huomiota suunnittelijan tarpeeksi laajaan osallistumiseen myös hankkeen toteutusvaiheessa. Edellä mainitut esimerkit ovat myös seikkoja, jotka aiheuttavat eniten riitaisuuksia tilaajien ja konsulttien välillä. Siksi niihin on kiinnitettävä sopimisvaiheessa riittävästi huomiota.

Toteutusvaihe

Toteutusvaiheen tärkein sopimus on luonnollisesti urakkasopimus. Hankkeen toteutusmuodon perusteella suoraan asuntoyhtiöön sopimussuhteessa olevia urakoitsijoita voi olla toki useampiakin. Urakkamuodon mukaisesti sopimukset laaditaan useimmiten RT-urakkasopimusmalleihin ja YSE 1998 -ehtoihin pohjautuen. Siinä tapauksessa, että sopimus esitettäisiin tehtäväksi jollain muulla mallilla ja vielä siten, ettei sopimusta sidota lainkaan YSE 1998 -ehtoihin, pitää hälytyskellojen alkaa soida.

Samoin kuin konsulttisopimusten osalta, pelkkä vakiintuneiden sopimuslomakkeiden käyttäminen ei takaa asianmukaista sopimusta. Myös urakkasopimus tulee siksi aina räätälöidä kunkin hankkeen näköiseksi. Olennaista on myös kiinnittää huomiota varsinaisen sopimusasiakirjan lisäksi sen liitteisiin. Tekniset asiakirjat ovat luonnollisesti tärkeitä urakoitsijan työsuorituksen laajuuden määrittämiseksi. Juridiselta puolelta olennaisia ovat kaikki sopimuksen kaupalliset asiakirjat. Esimerkiksi urakkaohjelman merkitystä ei voida koskaan korostaa liikaa. Varsinkin hankkeissa, joissa asuntoyhtiö on tilaajana, urakkaohjelman tulisi olla hankkeen sujuvan läpiviennin varmistava asiakirja. Huomattava osa urakkariidoista johtuu joko siitä, ettei urakan aikaisia menettelytapoja ole sovittu tarkasti, tai sitten sovittuja menettelytapoja ei noudateta. Nämä riitaisuudet ovat vältettävissä urakkaohjelman huolellisella valmistelulla ja sovittujen menettelytapojen jämakällä noudattamisella.

Hyvin valmistellut tarjousasiakirjat, hyvässä hengessä pidetyt urakkaneuvottelut ja huolellisesti tehty urakkasopimus antavat hyvät eväät osapuolten yhteistyölle urakan aikana. Urakointi pitäisikin nähdä nykyisin enemmän osapuolten yhteistyönä kuin vastakkainasetteluna. Yhteistyön edellytyksenä on se, että kumpikin osapuoli ymmärtää urakkasopimuksessa sovitut asiat samalla tavoin. Asioita ei saa jättää myöhemmän tulkinnan varaan. Aika, joka urakkasopimuksen huolelliseen valmisteluun kuluu, tulee yleensä moninkertaisesti takaisin urakan sujuvan läpimenon muodossa. ■

Me tahdomme
ongelmia.
Ratkaistavaksi.

asianajotoimisto
JURIDIA

Fabianinkatu 29 B
00100 Helsinki
Puh. 010 684 1300
www.juridia.com

APUA!



Ei hätää, UPJ auttaa.

Uudenmaan Projektinjohtopalvelut UPJ on riippumaton projektinjohtaja ja tinkimätön laadunvalvoja, joka vastaa puolestasi rakennusprojektin sujumisesta.

Virheiden korjaus maksaa maltaita – virheiden ehkäisy sen sijaan vain muutaman prosentin kokonaiskustannuksista. Kannattavaa, eikö totta?



UUDENMAAN
PROJEKTINJOHTOPALVELUT OY

Tekniikantie 12, 02150 Espoo | Vaihde 020 779 0010 | Fax 046 712 1057 | www.upj.fi



Ota yhteyttä,
kerromme
miehellenämme
lisää!

UPJ maksaa
postimaksun

Uudenmaan
Projektinjohtopalvelut Oy
5018531
02003 VASTAUSLÄHETYS

Kyllä kiitos!

Ottakaa minuun viipymättä yhteyttä, haluan lisätietoja UPJ:n

☐ rakennuttaja-
palveluista ☐ hanke-
suunnittelusta ☐ valvonta-
palveluista

Nimi

Yritys

Osoite

Puhelin

GSM

Your Global
Exhibition Partner



YOUR PLACE IN THE WORLD

Find it with us



ARVELIN
INTERNATIONAL OY

Arvelin International Oy
Kauppakartanonkatu 7 A
FI-00930 Helsinki, Finland
Telephone +358 9 2511 110
Telefax +358 9 2511 1150
expo@arvelin.fi

www.arvelin.fi

MUOTO JA TOIMINTA

Purus on alansa johtava ainutlaatuisten lattiakaivojen valmistaja. Vaakasuoria ja nelikulmaisia lattiakaivoja on saatavilla laaja valikoima useimpien märkätilojen vaatimuksiin.

Yrityksen tuotevalikoimaan kuuluvat myös seinän viereen asennettavat Unidrainlattiakaivot.

Hae lisää innoitusta osoitteesta:
www.purus.fi | www.unidrain.fi



PURUS Drop ritilällä



unidrain® Classic Line, Classic ritilällä

PURUS

Purus Oy
Hollantilaisentie 36
00330 Helsinki

T +358 (0)20 7789 030
F +358 (0)20 7789 36

lampoykkonen.fi



LÄMPÖPUMPUT taloyhtiöiden ja liiketilojen lämmitykseen & viilennykseen

LämpöYkkönen Oy on maanlaajuinen ympäristöä ja energiaa säästäviin tuotteisiin erikoistunut yritys. Vahvuutenamme on asiantunteva henkilöstö ja kokonaisvaltainen kiinteistökohteisiin kehitetty toimintakonsepti.

Tarjoamme kiinteistöihin

- ▶ johtavat tuotemerkit laajasta valikoimasta
- ▶ sertifioidut asennukset "avaimet käteen"
- ▶ sähköurakointi ja timanttiporaukset
- ▶ erikoistakuut
- ▶ rahoitusratkaisut
- ▶ valtuutettu maanlaajuinen huoltopalvelu



LämpöYkkönen
Asumisen iloa

TERVETULOA MYÖS
PALVELEVIIN MYYMÄLÖIHIMME:

VANTAA Martinkyläntie 41

PIRKKALA Keisarinväylä 24

JYVÄSKYLÄ Sievisenmäentie 10

LAHTI Jussilankatu 4

KEMPELE Zetelliitintie 17

www.lampoykkonen.fi

TOUR & ANDERSSON ON NYT TA HYDRONICS

UUDISTUNEEN LVI-PELURIN TAKAA LÖYTYY KOLME ALAN KANSAINVÄLISTÄ KONKARIA

Kolme LVI-alan eturvien yritystä yhdisti voimansa viedäkseen alan energiatehokkuuden kehittämisen uudelle, monipuolisemmalle tasolle. TA Hydronics on uuden yrityksen nimi ja sen takana kova kolmikko Tour & Andersson (TA), Pneumatex ja Heimeir. TA Hydronics tarjoaa tietotaitoa ja järjestelmäratkaisuja kolmella keskeisellä ydinalueella: paineistus ja vedenkäsittely, virtausten asettelu ja säätö sekä huonelämpötilasäätö.

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: TOUR & ANDERSSON

ILMASTONMUUTOKSEN MULLISTAMASSA maailmassa ei ole yllätys, että hiilijalanjälkeä yritetään laittaa pienemmäksi oikein urakalla. Ilmeinen optimoinnin tarpeessa oleva kohde maailmanlaajuisesti on juuri LVI-järjestelmät – niiden vuosittain maailmassa tuhlaama energiamäärä on lähes käsittämättömän suuri.

Kylmä tosiasia on, että rakennukset kuluttavat kaikkialla huomattavan paljon enemmän energiaa kuin niiden pitäisi. Tuhlausta tapahtuu siitä huolimatta, että käytössä on uusia, edistyskäsellisiä tekniikoita, tuotteita ja ratkaisuja. Erityisesti tähän markkinaan TA Hydronics aikoo panostaa.

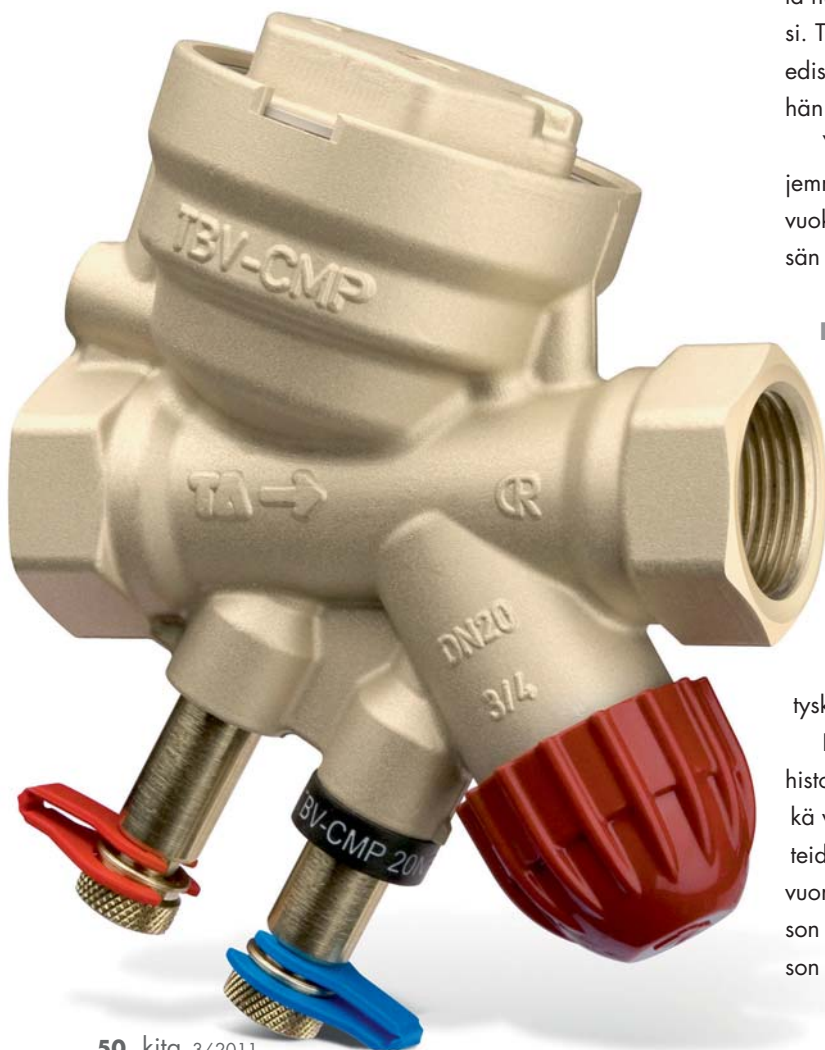
Ympäristön hyvinvointi ohjaa alan toimintoja myös laajemmin, eli energiapihi rakennus ei ole ainoa tavoite. Tämän vuoksi LVI-järjestelmien optimointi energiatehokkaan ja viihtyisän sisäilmaston saavuttamiseksi on erittäin tärkeää.

Pallo liikkeelle Saksasta

Uusi nimi lanseerattiin ensimmäisenä maaliskuisilla ISH-messuilla Saksassa – tosin toistaiseksi TA Heimeier nimisenä, koska Heimeier on vahva brändi Saksassa ja TA taas ei ole vastaavalle tavalla tunnettu. Tämä on kuitenkin sielläkin väliaikainen ratkaisu, kertoo Reijo Huuhtanen TA Hydronicsilta.

”Eri tytäryhtiöt tulevat vaiheittain perässä vuoden 2011 aikana. Suomessa on tarkoitus haudata vanha TA kesä-heinäkuun aikana ja jatkaa uuden TA Hydronics -yrittäjäkuvan ja -logon alla siitä eteenpäin.”

Huuhtanen kertoo, että yrityksillä on jo yhteistä evoluutiohistoriaa vuosien ajalta. Tour & Andersson toimi alkujaan sekä venttiili- ja liittinvalmistajana että rakennusautomaatiotuotteiden valmistajana ja yhtiö jaettiin kahdeksi eri yritykseksi jo vuonna 1995. Tällöin muodostettiin yritykset Tour & Andersson Controls (rakennusautomaatiotuotteet) ja Tour & Andersson Hydronics (venttiilit ja liittimet).



TA + Pneumatex + Heimeier = TA Hydronics

TA (TOUR & ANDERSSON) perustettiin 1879 nimellä AH Andersson. TA, jonka tuotantolaitos sijaitsee Ljungissa, Ruotsissa Länsi-Götanmaalla, keksi ja patentoi linjasäätöventtiilin jo vuonna 1955. Nykyään TA on vesipohjaisten järjestelmien perussäädön markkinajohtaja kautta koko maailman.

Sveitsiläinen Pneumatex, joka on perustettu 1909, kehitti vuonna 1955 ensimmäisen suljetun paisunta-astian. Siitä lähtien se on valmistanut korkealaatuisia paisunta-astioita ja -järjestelmiä sekä lian- ja ilmanerottimia.

Heimeier on saksalainen yritys, jolla on 80 vuoden kokemus patteriventtiileistä, termostaateista ja käyttöveteen tarkoitettuista tuotteista. 1960-luvulla huonelämpötilasäätö sai uuden standardin kun Heimeier toi markkinoille neste-tytteen termostaattianturin. ■

Sitten kuvaan astui IML, joka osti Tour & Andersson Hydronicsin vuonna 1997. IML oli jo aiemmin ostanut saksalaisen Th. Heimeier -nimisen, lähinnä patteriventtiileitä valmistavan yrityksen. Nämä kaksi yhdistettiin IML Indoor Climate -yritykseksi. Tämä ei kuitenkaan osoittautunut kovin toimivaksi malliksi ja niinpä jo parin vuoden kuluttua palattiin alkuperäisiin nimiin eli Tour & Anderssoniin ja Heimeieriin.

IML:n sisäisessä ”osastojoossa” jatkettiin kuitenkin IML Indoor Climates alla.

”Tähän värvättiin 2007 Pneumatex-niminen sveitsiläinen yritys ja uskoisin, että tästä lähtien yhdistymistä saman nimen alle on mietitty”, Huuhtanen taustoittaa fuusion aikataulua.

Heimeier paremmin hyllyille

Suomessa fuusion johdosta ei odoteta mitään erityisen draamattista tapahtuvaksi. Uutta nimeä sisäänajetaan kesästä alkaen ja todennäköisesti Heimeier-tuotteet tulevat tässä yhteydessä aiempaa paremmin esille. Huuhtanen toteaa, että tiettyjä päällekkäisyyksiä tuoterepertuaarissa on olemassa.

TA Hydronics aloittaa suoraan huipulta – yritykseen kasaantunut asiantuntemus, tuotteet ja tietotaito tekevät siitä maailman johtavan vesipohjaisten lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien erityisosaajan. TA Hydronics on osaava partneri esimerkiksi projekteissa, joissa halutaan tuottaa miellyttävä ja viihtyisä sisäilmasto mahdollisimman pienin energiakustannuksin. TA Hydronicsin asiakkaat saavat asiantuntevaa palvelua ja kattavan valikoiman järjestelmäratkaisuita sekä tukea vesipohjaisten energianjakojärjestelmien optimointiin alkaen niiden suunnittelusta ja asennuksesta aina huoltoon ja ylläpitoon.



Jorma Kukkonen, Suomen tytäryhtiön toimitusjohtaja, toteaa että yhtiön asiakkaat joutuvat työssään suunnittelemaan, asentamaan ja huoltamaan kaikenlaisia rakennuksia. Näiden kiinteistöjen yhteinen nimittäjä on käyttäjien energiatehokkuuteen ja viihtyisyyteen liittyvät korkeat vaatimukset:

”Jokainen järjestelmä on yksilö ja jokaisella on yksilölliset tarpeet. Me pystymme tarjoamaan ratkaisut niihin ja meillä on kyky hoitaa nämä aina vain lisääntyvät vaatimukset”, Kukkonen lupaa.

Kulutus kuriin

TA Hydronics aikoo toimia suunnannäyttäjänä LVI-alalla, jossa on vuosien saatossa päässyt syntyään nykytilanteesta kestämättömän energian tuhlaamisen kulttuuri. Reijo Huuhtanen toteaa, että tilanne on äitynyt pahaksi vähitellen ja ikään kuin varkein:

”Alan toimijat valmistavat lähinnä vain tietyn osa-alueen tuotteita ja yksittäinen toimija ei välttämättä hallitse tai ei välitä kokonaisuudesta. Riittää, kun oma tuote käy kaupaksi. Ratkaisut voivat tästä syystä olla päällekkäisiä tai jopa ristiriitaisia”, Huuhtanen pohtii.

Ison laivan suunnan kääntäminen vie aikaa, eli kiinteistöpuolen LVI-järjestelmiä ei saada vihreiksi ihan hetkessä – vaikka takana olisi kuinka paljon hyvää tahtoa. Huuhtanen näkee, että tulevien vuosien energiatalloissa avainasemassa on luotettavan ja puolueettoman tiedon levitys ja sen omaksuminen.

”Tässä työssä avainasemassa ovat ehdottomasti insinööri- ja konsulttitoimistot sekä eri valvontatahot ja muut viranomaiset.” ■

VUOKRATALO KAARINASSA SAI ENSTON LED-VALAISIMET



LED MONINKERTAISTAA VALON JA ENERGIA TEHOKKUUDEN VALOPISTEITÄ LISÄÄMÄTTÄ

Kerrostaloihin suunniteltu kotimainen LED-valaistus saapuu nyt myös Turun seudun vuokrakerrostaloihin. Kaarinan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö Orakas sai porraskäytäviinsä Enston LED-valaisimet, jotka on suunniteltu sekä korjausrakentamiskohteisiin että uusiin kerrostaloihin.

”VALAISINTEN VAIHTO on näkyvä osa alueen ja sen taloyhtiöiden asumistason ja turvallisuuden nostoa. Hankkeen tavoitteet myös energiatehokkuuden osalta olivat korkealla. Talon julkisivun lämpöeristystä parannettiin ja valaistukseen haluttiin paras mahdollinen ratkaisu”, sanoo sähkösuunnittelusta ja urakoinnista vastaavan Sähkö Lehmus Oy:n toimitusjohtaja Teijo Nikkilä.

Kaarinan Pehtorinkadulla sijaitsevan taloon asennettiin porraskäytävien yhdeksän alkuperäisen hehkulamppuvalaisimen (55 W) tilalle uudet LED-valaisimet (19 W) lisäämättä uusia valopisteitä. Valaistusvoimakkuus kasvoi 3,5-kertaiseksi alkuperäisestä ja sähköä kuluu ainoastaan 35 % aiempaan verrattuna. Porraskäytävän valaistuksen arvioitu vuosittainen sähkönkulutus putosi kaksi kolmannesta tasolta 990 kWh tasolle 342 kWh.

”Vuonna 1974 valmistunut Orakas on erinomainen esimerkki, kuinka valaisimet vaihtamalla voidaan ratkaisevasti parantaa asumisen laatua ja energiatehokkuutta. Koska uudet valaisimet asennetaan vanhojen paikoille, voidaan uudistus tehdä milloin tahansa ilman muuta remonttia. Uuden LED-valaisimen suuri valaistuvoimakkuus ja valon suuntautuminen laajalti tekevät siitä sopivan kaikkiin tiloihin vinttikomeroista pyörävarastoihin”, Teijo Nikkilä kertoo.

Enston LED-valaisimen suunnittelu käynnistyi noin vuosi sit-

ten erityisesti vanhojen taloyhtiöiden perusparannustarpeista. Tulos oli AVR320 LED -valaisin, joita on käytössä jo Vantaan ja Helsingin isojen vuokrataloyhtiöiden kohteissa.

”Kerrostalon valonlähteenä LED tarjoaa ylivoimaiset edut verrattuna muihin valolähteisiin: LED on huoltovapaa, pitkäikäinen ja säästää sähköä. Lamppuja ei tarvitse enää vaihtaa ja energiatehokkuus kymmenkertaistuu, joten valaisinten vaihto tuo heti säästöjä”, Ensto Building Technology liiketoiminta-alueen aluemyyntipäällikkö Antti Mäkelä sanoo. ■



UPONORIN TEHTAALLA MERKITTÄVÄ LED-VALAISTUKSEN PILOTTIHANKE

Lahtelainen Elcool Oy on toteuttanut Uponor Suomi Oy:n tehtaalla Nastolassa merkittävän valaistusuudistuksen ja pilottihankkeen LED-tekniikalla. Parin tuhannen neliömetrin teollisuushallin valaistus muutettiin lokakuussa kokonaan LED-pohjaiseksi. Projekti on lajissaan ensimmäisien joukossa suomalaisessa teollisuudessa, ja sen tuloksia seurataan tarkasti. Tavoitteena on säästää energiaa, parantaa valaistustehoa ja vähentää huoltotarvetta.

KUUSI METRIÄ korkean tehdassalin katossa valoa antamassa on vanhojen loisteputkivalaisimien tilalla nyt uudet valaisinrungot ja niissä noin 300 LED-putkea, joiden avulla valaisuteho tuplattiin 150 luksista 300 luksiin. Osastolla valmistetaan muovisia vesiputkia. Työntekijät pääsivät vaikuttamaan siihen, millainen valon kovuusaste valittiin ja ovatkin Uponorin Nastolan tehtaiden kiinteistöpäällikkö Mikko Laapion mukaan olleet tyytyväisiä uudistukseen. Vanha tehdasvalaistus ei vastannut tämän hetken tarpeita.

Loisteputket poistumassa EU-säädösten myötä

”Tämä oli meille ensimmäinen LED-valaistusurakka, jossa myös valaisinrungot uusittiin. Vastaavia ei ole Suomessa teollisuustiloihin vielä juurikaan tehty”, kertoo Jani Salo Elcool Oy:ltä. Mielenkiinto LED-valaistusratkaisuja kohtaan kasvaa Salon mukaan teollisuudessa nopeasti, sillä EU-direktiivin myötä perinteisten paksujen loisteputkien valmistus päättyy vuonna 2012. Tilalle on etsittävä energiatehokkaampia vaihtoehtoja.

EU-säädösten aiheuttamat paineet ja tarve säästää energiaa motivoivat myös Uponorin päätymistä LED-pilottihankkeeseen Nastolassa. ”Mittaamme ja seuraamme vuoden ajan energian säästöä ja valaisutehon säilymistä. Jos kaikki menee

toivotusti, on mahdollista, että kaikki Nastolan tuotantotilamme siirtyvät portaittain LED-valaistukseen”, kaavailee kiinteistöpäällikkö Mikko Laapio.

LED-putket kuluttavat energiaa 50–70 prosenttia vähemmän kuin perinteiset loisteputket. Putkien käyttöikä on merkittävästi loisteputkien kestoja pidempi. Uponorilla loisteputket on jouduttu vaihtamaan vuosittain, mutta nyt vaihtoväli voi kasvaa jopa neljään vuoteen.

Haastavat olosuhteet

Sekä Elcoolilla että Uponorilla seurataan mielenkiinnolla, miten LED-valoputket vastaavat tehdashallin korkeiden lämpötilojen haasteeseen. Kun muovin sulatusprosessissa lämmintä saattaa olla parisataa astetta, niin katonrajassakin sitä on helposti noin +35°C ja kesäkuumalla enemmänkin. Salissa valot palavat yöstä päivää. ”Jos pääsemme LED-putkien kanssa näissä oloissa neljän vuoden vaihtosykliin ja valaistusteho säilyy, niin olemme tyytyväisiä”, summaa Mikko Laapio.

Elcoolin Jani Salon mukaan LED-putket pienentävät osaltaan hallin lämpökuormitusta. LED-putken pintalämpötila nimitäin pysyy pitkänkin palamisajan jälkeen huomattavasti alhaisempana kuin loisteputken. ■





SUUTARINEN

SUUTARINEN YHTIÖT

– 60 VUOTTA LIIKETOIMINTAA JA 30 VUOTTA VALMISBETONIA

Suutarinen yhtiöt aloitti toimintansa vuonna 1951, kun Väinö Suutarinen sai kuorma-auton liikenneluvan. Näistä päivistä yritys on kasvanut 60 vuoden ajan monitoimialayritykseksi.

BETONIELEMENTTIVALMISTUSTA YRITYS on harjoittanut hieman yli 20 vuotta vuodesta 1989 saakka, jolloin sokkelipalkkien tuotanto alkoi autohallissa. Varsinainen elementtitehdas rakennettiin laman jälkeen vuonna 1997, ja vuonna 2003 ostettiin Matrella Oy.

Suuri lama 1990-luvun alussa pudotti yrityksen liikevaihdon kolmannekseen. Silloin vain muutaman henkilön työllistänyt yritys selvisi kuitenkin ilman omaisuuden realisoitajia ja irtisanomisia. Laman jälkeen yritys vauhditti kasvuaan aloittamalla betonitoimintojen ohessa talonrakennusurakoinnin.

”Suutarinen yhtiöt muodostuu nykyisin kolmesta yrityksestä. Toimialoja ovat valmisbetoni ja betonielementtiliiketoiminta, talonrakennusurakointi sekä maarakennus”, toimitusjohtaja Timo Suutarinen kertoo.

Betoni johti kasvuun

Valmisbetonia Suutarinen yhtiöt valmistaa kahdella tehtaallaan, joista toinen sijaitsee Mäntyharjulla ja toinen Mikkeliissä. Samoin elementtitehtaita on kaksi. Elementtituotanto sisältää pääasiassa julkisivuelementtejä sekä oman konseptin väestösuojaelementtejä. Yritysröyhmän liikevaihto on noin 20 miljoonaa euroa.

Perheyritystä velvoittaa

Nyt 83-vuotias isä käy edelleen vähintään viikottain tarkastamassa, että asiat ovat kunnossa. Timo Suutarinen aloitti 11-vuotiaana kesätyön ajamalla traktorikuormaajaa. Seuraavana vuonna hän oli jo edennyt sora- ja betonin toimittajaksi, eli urakehitys oli nopeaa! Aikanaan hankitut rakennusinsinöörin paperit toivat toimintaan lisää varmuutta.

Seuraava sukupolvi ei jäänyt paljon jälkeen, vaan alkoi hiekkalaatikolla tehdä innokkaasti omia valujaan. Isä toi pienen astiallisen betonia, tai sitten vain sementtiä, jolloin pojat sekoittivat massansa itse. Nykyisin rakennusinsinööri Juho Suutarinen vetää

elementtitehdasta ja diplomi-insinööri Markus Suutarinen toimii talon- ja maarakennuksen projektipäällikkönä.

Poikien äiti Vuokko Suutarinen hoitaa yrityksen taloushallinnon ja Mäntyharjun tehtaan valmisbetonin myynnin.

Positiiviset odotukset

Perheyrityksen tulevaisuus näyttää valoisalta. Toiminta on kannattavaa ja tuotekehitys tuottaa jatkuvasti uutta. Lisäksi kolmas polvi toimii jo yrityksessä ja on aikanaan valmis ottamaan vastuun.

Tuotevalikoimaan Timo Suutarinen ei ole tuomassa suuria uutuuksia, mutta passiivien energiatulojen rakentamisessa ja sitä seuraavassa nollaenergiarakentamisessa hän odottaa Suutarinen yhtiöiden aseman vahvistuvan kertyneen osaamisen ansiosta. Pientalokonsepti tulee esille Mäntyharjun loma-asuntomaisilla.

Yrittäjyys on tärkeä arvo ja elämäntapa. Timo Suutarinen arvelee, että tulee tuskin koskaan jäämään eläkkeelle, vaan osallistuu isänsä lailla toimintaan aina voimavarojensa mukaan. ■

Rakentaja

Monipuolisesta konevalikoimastamme löytyy sopivat työkonet omakotitalojen, kesämökkien ja monenlaisten muiden rakennusten pohja- ja maansiirtotöihin. Kaikki kaivinkoneemme (8-27 tonnia) ovat varustettuja Rototilt -nivelkauhalla, joka mahdollistaa nopean ja laadukkaan työsuorituksen ahtaissakin tiloissa. Tutustu myös **betonielementtituotantomme**. Elementteistä syntyy kätevästi talon perustus ja tarvittaessa koko talo.

- Valmisbetoni ja betonin pumppaus
- Sora ja kiviainekset
- Seulottu multa
- Maarakentaminen
- Teollisuus- ja talonrakentaminen
- Suunnittelupalvelu
- Jätevesijärjestelmät
- Kurottajapalvelut
- Kivitasu-pientalot

Mikkeli

Matrella Oy Puh. 0207 940 649



KIVITASU.fi

Mäntyharju

Sora ja betoni V. Suutarinen Ky
Maarakennus Suutarinen Oy
Puh. 0207 940 640,
0400 653 701, 0400 255 700
Fax 0207 940 641

SUUTARINEN.fi



EI KAHTA SAMANLAISTA PÄIVÄÄ ISÄNNÖITSIJÄN TYÖ ON MAINETTAAN PALJON MONIPUOLISEMPI

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVA: SINI PENNANEN

Isännöitsijäkolmio Oy:n asiakkuuspäällikkö, isännöitsijä Miika Pyykkönen näkee, että isännöitsijätoiminnassa kehitys on ollut voimakasta viime aikoina.

Esimerkiksi sähköisen viestinnän käyttö on lisääntynyt huomattavasti, mikä näkyy koko ajan kasvavana sähköpostimääränä. Samaten taloyhtiöiden kotisivujen käyttäminen tiedottamista tukevana formaattina lisääntyy – niin taloyhtiöiden omissa asioissa kuin myös erilaisten suurempien peruskorjaushankkeiden tiedottamisessa, jolloin nämä palvelevat varsinkin taloyhtiön ulkopuolella asuvia sijoittajasakkaita.

”MYÖS SÄHKÖINEN laskutus sekä arkistointi ovat lisääntyneet huomattavasti”, Pyykkönen toteaa.

Lisäksi huomattavaa muutosta on tapahtunut hallinnollisen ja teknisen isännöinnin roolien selkeyttämisellä ja eriyttämisellä. Tässä takana on kehitys, jossa pääkaupunkiseudulla kiinteistöjen kasvava peruskorjaustarve luo lisääntyvää tarvetta tekniseen osaamiseen: ”Tässä tilanteessa on huomattava etu, että teknisiä asiantuntijapalveluita on saatavilla isännöitsijäyriykseltä”, Pyykkönen summaa.

Uusi laki toi lisätöitä

Viime aikoina kenttää eniten puhuttanut asia lienee uusi asunto-osakeyhtiölaki, jonka Pyykkönen toteaa lisänneen isännöitsijöiden työmäärää eri tavoin. Ensinnäkin yhtiökokoukselle esitettävä hallituksen kunnossapitotarveselvitys aiheuttaa lisäduunia myös isännöitsijöille.

”Samaten yhtiökokoukselle esitettävä selvitys kiinteistöissä suoritetuista huomattavista perusparannuksista on myös työllistänyt isännöitsijöitä, mutta meillä tämä selvitys on ollut jo aiemmin osana hallituksen toimintakertomusta, joten se ei ole omakohtaisesti työmäärää lisännyt”, Pyykkönen kertoo.

”Toisaalta huoneistokohtaisen korjausrekisterin ylläpitämi-

nen on lisännyt työmäärää selkeästi, koska osakkaat saneeraavat huoneistojaan nykyisin melko paljon ja osakkaiden tekemiin huoneistoremontti-ilmoituksiin perehtyminen sekä tarvittavan valvontatyön järjestäminen vaatii aina oman aikansa. Toimistollamme on käytössä sähköinen huoneistoremontti-ilmoitusjärjestelmä ja remonttiarkisto, jotka helpottavat oleellisesti ilmoitusten käsittelyä, valvontatyön organisointia ja dokumentointia.”

Samassa talossa

Pyykkönen itse on toiminut alalla reilun yhdeksän vuotta – ja koko tuon ajan Isännöitsijäkolmio Oy:n palveluksessa. Mies tuli taloon apulaisisännöitsijän hommiin ja sai jo tuolloin varsin kattavan käsityksen alasta ja isännöitsijän toimenkuvasta. Samoissa kuvioissa on viihdytty siitä lähtien, eikä aika ole tullut pitkäksi.

Pyykkönen on kuitenkin huolissaan alan ukkoutumisesta ja usein puisevana näyttäytyvästä julkisuuskuvasta. Hänen mukaansa ala tarvitsisi selkeästi kasvojenkohotuksen, koska valittavan usein isännöitsijän toimenkuva rinnastetaan syystä tai toisesta talonmieheen.

Harmaa imago ei myöskään vastaa todellisuutta, sillä Pyykkönen huomauttaa, että isännöitsijätyö on hyvin monipuolinen ammatti, koska toimenkuvaan kuuluu taloushallintoa mm. kirjanpidon ja budjetoinnin osalta ja lisäksi tarvitaan lakitekniikan perustietojen hallintaa – ja tietenkin peruskorjauksista ja rakennustekniikasta pitää olla jonkinlaista tietopohjaa.

Palveluammattissa

Lisäksi sosiaaliset kyvyt ovat asiakaspalvelussa välttämättömiä: tavoitteena on riittävä ja selkeä tiedottaminen asukkaille ja muillekin avainryhmille. ”Kyseessä on siis todellinen monialaosaaminen, jonka kaikkia osa-alueita ei voi suvereenisti hallita ja oleellista onkin se, että on riittävän kattava yhteistyökumppaniverkosto, josta tuota syventävää tietoa tarvittaessa saa mm. niin laki- kuin rakennustekniikankin osalta”, Pyykkönen summaa.

A man with short brown hair, wearing a light blue and white checkered button-down shirt and blue jeans, is sitting on a green metal railing. He is smiling at the camera. He has a blue ID badge hanging from his neck. The background features a red brick building with white window frames and lush green trees with yellowing leaves, suggesting a spring or early autumn setting. The sky is clear and blue.

Miika Pyykkösen mukaan isännöitsijän työ on haastavaa ja todella monipuolista, mikä myös tekee alasta mielekkään: kah-
ta samanlaista työpäivää ei tule vastaan. Mutta mikä sitten neu-
voksi, jotta saataisiin nuoriso kiinnostumaan ja innostumaan
alasta? "Alaa ja sen sisältöä pitäisi enemmän käsitellä julki-
suudessa objektiivisesti, tavoitteena oikean informaation lisää-
minen, sen sijaan, että uutisoidaan ainoastaan alalla toimivista
marginaalisista 'rajatapauksista', mikä vaikuttaa yleiseen mieli-
kuvaan isännöitsijän toimesta", Pyykkönen vastaa.

Yhteen hiileen

Työn ytimessä on tietenkin saumaton yhteistyö taloyhtiön halli-
tuksen ja isännöitsijän välillä. Pyykkönen huomauttaa, että jotta
yhteistyö olisi mahdollisimman hedelmällistä, tulee hallituksen
jäsenten tietää vastuunsa ja velvoitteensa. "Tähän asiaan orga-
nisaatiomme on panostanut järjestämällä niin Isännöitsijäkol-
mio Oy:n kuin Isännöintiverkko Oy:n isännöimien taloyhtiöiden
hallitusten jäsenille erilaisia koulutustilaisuuksia mm. asunto-osa-
keyhtiölakimuutoksesta ja tilinpäätöksen käsittelystä." ■



RAKENNUTTAJAKONSULTIN SILMÄTERÄ – LINJASANEERAUS

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN KUVA: UUDENMAAN PROJEKTINJOHTOPALVELUT OY

Helsingin Töölössä on käynnissä kahden seitsenkerroksisen talon mittava linjasaneeraus. Miljoonahankkeen onnistuminen on haluttu varmistaa palkkaamalla rakennuttajakonsultti työn valvojaksi ja johtajaksi.

TEE-SE-ITSE-KULTTUURI ISTUU syvällä suomalaisissa, mutta rakentamiseen ja remontointiin liittyvissä asioissa tämä ei aina ole hyvä asia. Nykypäivän työmaalla ei enää pärjätä mutu-fundeerauksella ja tulitikkuauskiirustuksilla, siksi rakennuttajakonsultin käyttö onkin jo selviö isommilla rakennustyömailla.

”Taloyhtiöiden saneerausurakoissa rakennuttajakonsultin käyttö on tähän saakka ollut vähäisempää, mutta hyvää vauhtia käytäntö alkaa vakiintua. Käytön lisääntymiseen on selkeä syy: materiaalit ja rakennusvaatimusten muutokset vaativat erikoisasiantuntemusta, jota isännöitsijöillä tai taloyhtiöiden hallituksilla ei normaalisti ole”, Uudenmaan Projektinjohtopalvelut Oy:n toimitusjohtaja Sami Koskela arvioi.

Uudenmaan Projektinjohtopalvelut, tuttavallisemmin UPJ, on ollut vetämässä pääkaupunkiseudulla noin 15 kerrostalon ja vajaan 20 erillistalon linja- ja märkätalokorjauksia.

Miljoonia pelissä

Tälläkin hetkellä UPJ:llä on vastuullaan useita linjasaneerahankkeita, joista laajin on As Oy Töölönkatu 35:n urakka. Siinä korjataan Töölönkatu 35:n ja Ruusulankatu 8:n seitsenkerroksisten talojen viemärit, vesiputket, sähkö- ja telejärjestelmät, märkätilat ja liiketilat ja taloyhtiön yhteiset tilat.

”Hanke on suuruudeltaan noin 2,7 miljoonaa euroa. Uskon, että näin mittavan hankkeen kohdalla kukaan ei edes harkitsisi tee-se-itse-menetelmää, sillä jo yksistään projektin aikatauluhallinta on melkoinen urakka”, Koskela toteaa.

Osa taloyhtiöistä jättää rakennuttajakonsultin kokonaan hankkimatta tai palkkaa konsultin vasta rakennusvaiheessa valvomaan konkreettista työtä. Miksi näin?

”Taloyhtiön tarkoituksena voi olla hankkia kaikki tarvittavat palvelut samalta luukulta ja tällä tavoin mahdollisesti säästää rahaa ja vaivaa. Valitettavasti menettely voi johtaa aivan päinvastaiseen tulokseen”, Koskela toteaa.

Jos nimittäin korjausurakan projektinjohto, suunnittelu ja jopa rakentaminenkin hankitaan samalta toimijalta, tekijät valvovat itse itseään – ja taloyhtiön edunvalvonta loistaa poissaolollaan.

”Toki projekti voi onnistua näinkin, mutta täyttä varmuutta rakentajien, käytettyjen materiaalien, työn laadun ja kustannusten optimaalisesta suhteesta ei välttämättä saada. Jos rakennuttajakonsultti olisi ollut mukana hankesuunnittelusta lähtien, esimerkiksi kokonaiskustannukset olisivat saattaneet olla pienemmät.”

Kulttuurin muutos edessä

Taloyhtiöissä ei välttämättä siis tiedetä, mistä jäädään paitsi. Koskelan mukaan tilanne paranee vain tiedottamalla parhaita käytännöistä ja onnistuneista urakoista:

”Aidot käyttökokemukset kirkastavat kokonaiskuva taloyhtiön edunvalvonnasta ja auttavat isännöitsijöitä paremmin tunnistamaan tarjottavien palvelujen edut. Rakennuttajakonsultin puolueettomuus ja riippumattomuus muista urakkaan sidotuista toimijoista on ensiarvoisen tärkeä etu taloyhtiölle”, hän painottaa.

Mutta miten rakennuttajakonsultti sitten valitaan? Koskela kertoo, että rakennuttajakonsultin hankkimiseen ei välttämättä tarvita erikoisen suuria lähtötietoja. Tarvittaessa hankintaneuvottelut voidaan käynnistää rakennuttajakonsultin kanssa alustavilla tiedoilla ja niitä voidaan tämentää myöhemmin yhdessä.

”On toki hyvä, jos tilaajalla on itsellään jonkinlainen käsitys tulevan hankkeen tavoitteista. Korjaushankkeissa tilaaja on usein teettänyt kuntoarvion, josta hankkeen luonne ja laajuus käy selville.”

Jokainen urakka on tärkeä

Taloyhtiöiden väki suhtautuu joskus rakennuttajakonsultteihin epäillen, koska pelkää että näillä on iso nippu projekteja meneillään – ja mikä takaa, ettei oma urakka jää tärkeämpien profiilivääntöjen varjoon? UPJ:n Sami Koskela rauhoittelee skeptikkoja.

”Normaaleja asuinkerrostalojen korjaushankkeita yhdellä rakennuttajakonsultilla on samanaikaisesti työn alla keskimäärin viisi kappaletta. Kyllä jokainen urakka saa taatusti ansaitsemansa huomion, siitä pitää huolen oma työmoraaalimme. Jokainen asiakas on meille yhtä tärkeä.” ■

SATA VUOTTA POHJOISMAISTA OSAAMISTA

TEKSTI: MERJA KIHLE JA ARI MONONEN

Tasotteita, sauma- ja tiivistysmassoja sekä liimoja valmistava Bostik Nordic täyttää sata vuotta. Yritys aloitti toimintansa 1911 ja valmisti alkuvaiheessa liimoja Ruotsin jalkineiteollisuudelle.

Nykyisin Bostik kuuluu ranskalaiseen kemian alan konserniin Total SA:han ja on omalla alallaan maailman johtavia yrityksiä. Sillä on kaikkiaan noin 4 650 työntekijää ja yli 50 tuotantolaitosta.

BOSTIKIN POHJOISMAIDEN pääkonttori sijaitsee Helsingborgissa, missä yhtiö perustettiin. Samaan paikkaan on keskitetty myös yrityksen tuotesuunnittelu ja tehtaot. Yrityksellä on lisäksi tuotevalmistusta Malmössä.

Tiivistys-, tasointi- ja kiinnitystuotteiden ohella Bostik valmistaa tarvikkeita laatoitukseen ja vedeneristykseen. Yhtiö toimittaa tavaraa myös teollisuudelle, esimerkiksi veneiden sekä autojen ja junavaunujen valmistukseen.

Pohjoismaissa Bostikilla on 125 työntekijää. Tytäryhtiöt sijaitsevat Tanskassa, Norjassa, Suomessa ja Baltiassa.

Väriä saumaukseen

Suomessa toimivan Bostik Oy:n toimitusjohtaja Pasi Kallio kertoo, että hiljattain markkinoille tulleet Multicolour-saumasmassat ovat yhtiölle uusi aluevaltaus.

”Aikaisemmin rakentajilla ei ollut paljon

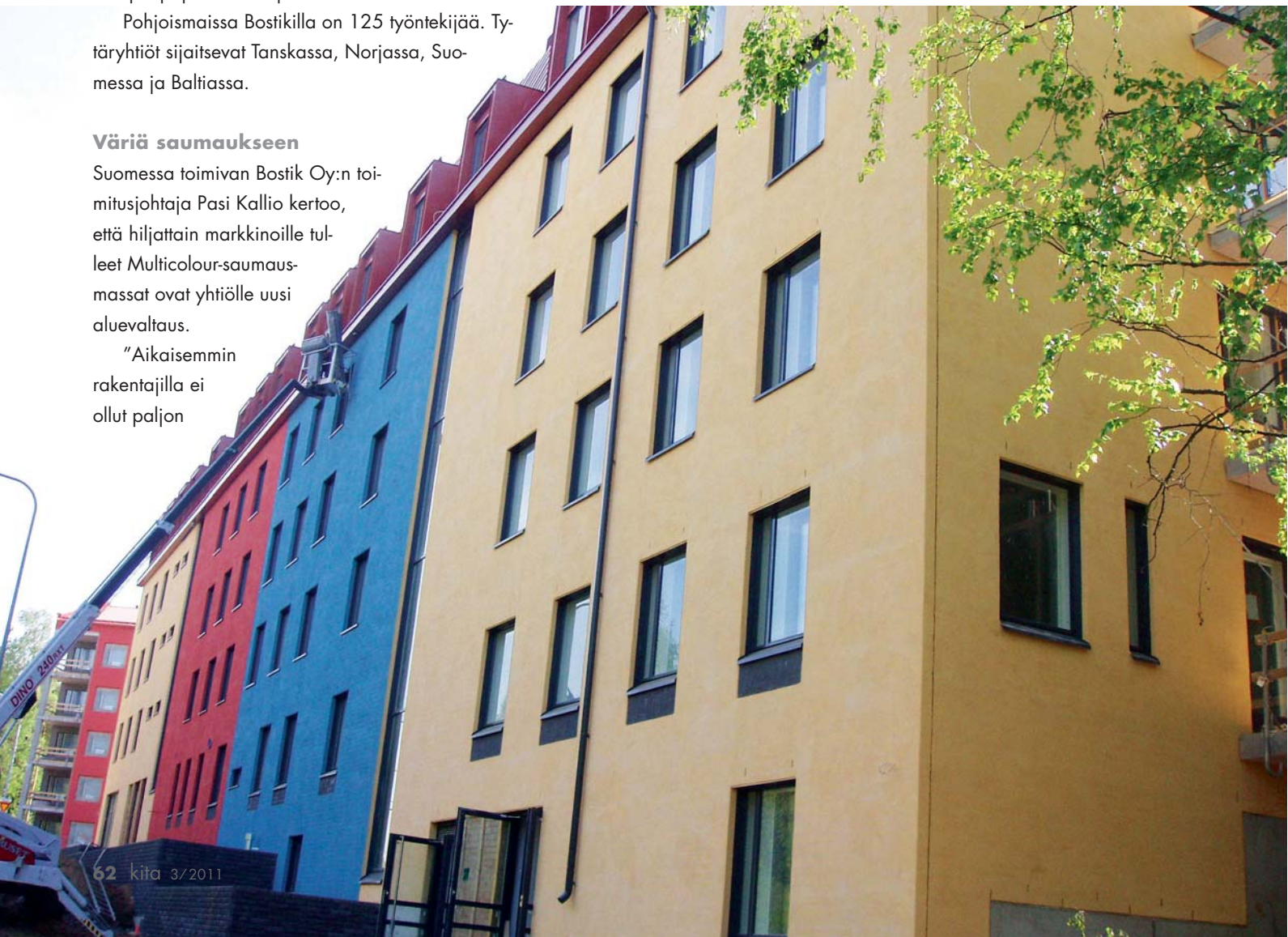
vaihtoehtoja vakiovärikartan lisäksi saumauksen väriä haettaessa. Nyt on mahdollista etsiä lopullisia värejä suoraan RAL- tai NCS-värikartasta”, Kallio hehkuttaa.

Värilliset saumasmassat on Kallion mukaan kehitetty ensi sijassa ammattikäyttöön saumausrakentajille ja teollisuuden tarpeisiin. Erikoisia värejä voidaan tilata joko värikartan perusteella tai toimittamalla värimalli Bostikille.

”Ennen värillisiä saumasmassoja pystyttiin valmistamaan vain suuria määriä kerrallaan, mutta nykyään niitä voidaan valmistaa pienissäkin tuotantoerissä”, Kallio selostaa.

Kaikkiaan valmistusohjelmassa on kymmeniä saumasmasalaatuja. Erikoisvärin tilaaminen on mahdollista kuuteen eri saumaustuotteeseen.

”Suomessa käytetään paljon uretaanisaumamassaa, joka soveltuu esimerkiksi rakennusten liikuntasaumoihin sekä ovien, ikkunoiden ja betonielementtien saumaukseen. Myös ikkunakit ovat rakentajien suosiossa”, arvioi Kallio. ■





INTUM
solutions

Intum OY on vuonna 2009 perustettu yksityisyriys. Omistajayrittäjällä on lähes 20 vuoden kokonaisvaltainen kokemus rakennusalaalta.

Päätoimialojamme on :

- JULKISIVUSANEERAUS
- Sisä- ja ulkopintojen rappausyöt, kokonaisvaltaiset julkisivutyöt.
- Julkisivumaalaus ja -peltityöt.
- Rauditus- ja betonityöt, muuraustyöt.
- Betonikorjaustyöt.
- Alakatot ja väliseinät.
- KIIINTEISTÖJEN PIENKORJAUKSET JA REMONTIT
- RAKENNUSTYÖMAAPALVELU

Tavoitteenamme on tarjota laadukkaita palveluja kilpailukykyiseen hintaan, ottaen huomioon asiakkaan erityistoiveet.

Intum oy
www.intum.eu
info@intum.eu
Puh 040 504 5938

JÄTE- JA PYYKKI- KUILUT

Meiltä myös

- Jätepuristimet ja siirtokuormausasemat
- Paalaimet
- Murskaimet
- Kompostointi-laitteistot
- Ozoni -hajunpoisto
- Kanaalipaalaimet

Jätteet järjestykseen ammattitaidolla ja kokemuksella!

KAPASITY oy

TEKNISTÄ JÄTEHUOLTOA

Kapacity Oy
Vanha Yhdystie 5, 04430 Järvenpää
Puh. (09) 279 8110, Fax (09) 2798 1121



LUOTETTAVA KORJAUS- RAKENTAMISEN AMMATTILAINEN

KB RAKENNUS

Pyhäjärvenkatu 5 B, 33200 TRE
Kai Bergholm

041 539 5762



www.kb-rakennus.fi



- Talotekniset peruskorjaukset, rakennusurakat sekä kokonaisurakat
- Parveke- ja julkisivutyöt
- Vesikattojen puutyöt
- Liike- ja toimistotilat, myös julkiset kohteet
- Toiminta Pirkanmaalla ja pääkaupunkiseudulla

Ota yhteyttä, kun tarvitset osaavaa ja kilpailukykyistä rakennusurakoitsijaa!



Molok Oy:n SYVÄKERÄYS®-järjestelmä tuo säästöä, siisteyttä ja toimivuutta jätehuoltoon

Molok on turvallinen, kestävä ja ympäristöystävällinen ratkaisu tehokkaaseen jätehuoltoon. Lukituksella varustettu täyttöluukku lisää entisestään säiliön paloturvallisuutta ja mahdollistaa säiliöiden sijoittelun vaikeampiinkin kohteisiin.

Hankkiessasi Molok®-järjestelmän saat paperinkeräyssäiliön veloitusetta*

* kampanja-astia - kaikkiin yli 30 huoneiston taloyhtiöihin ja kiinteistöihin. Astian omistaa Paperinkeräys Oy.

Molok Oy
Nosturikatu 16
37101 Nokia
Puh. 010 3429 400
molok@molok.com
www.molok.com

MOLOK®

**Finnish Management Oy:n liikeidea
on tuotannon laadun
ja kustannustehokkuuden parantaminen.**

Palvelujamme on esim: Rakennusurakointi
Automaatiolaitteet
Henkilöstön vuokraus



Finnish Management Oy
Hallituskatu 2, 28100 Pori
risto.laiho@finnishmanagement.fi
www.finnishmanagement.fi

ELEMENTIT JA SOKKELIT

Seinä-, katto- ja sokkeli-elementit
asennuksineen.

TERMO PANELS

Termo Panels Oy
Korpinmaantie 1, 18100 Heinola
puh. 03 883 700, faksi 03 715 7091
www.termopanel.fi

RePipe

PUTKEN TEKIJÄ

Viemärisaneerausta
rakenteita rikkomatta!

Uudet putket vanhojen sisään.

Kerrostalot, rivitalot, teollisuuskiinteistöt.

Repipe Oy
puh 020 7300 600
www.repipe.fi

NIMITYKSIÄ

NewLiner Oy



**Patrik
Åkerstedt**

on nimitetty
3.1.2011
alkaen
teknisek-
si asian-
tuntijaksi

ja kartoittajaksi NewLinerin
uuteen toimistoon Porvooseen.
Hän siirtyy tehtävään Putkire-
formi Oy:stä, jossa hän toimi
myyntipäällikkönä.



**Thomas
Granberg,**

Kauppa-
tekniikko,
MJD, on
nimitetty
NewLiner
Oy:n
myyntijoh-

tajaksi alkaen 1.2.2011. Hän
on aiemmin toiminut NewLiner
Helsinki Oy:n aluejohtajana.



**Matias
Åminne**

on ni-
mitetty
NewLiner
Oy:n tuo-
tanta-
johtajak-
si alkaen

1.1.2011. Hän on aiem-
min toiminut NewLiner Vaasa
Oy:n aluejohtajana.



**Stefan
Jonsson**

on nimitet-
ty 3.1.2011
alkaen
NewLiner
Sverige AB:n
maa-
johtaja-

ksi Märs-
tan toimistoon Ruotsiin. Hän on
toiminut aikaisemmin Relining
Varuhusefin toimitusjohtajana.
Lisäksi Stefan on aikaisemmin
työskennellyt Sacrab Installation
AB:ssa sekä Aarsleffilla.

Colemont Finland Oy



Sirpa Ekström on nimitetty
riskipäälliköksi yritystiimiin
alkaen 10.1.2011.



Mari Kääriäinen on nimitetty
vahinkoasiantuntijaksi vahin-
kotiimiin alkaen 7.2.2011.



Neea Pilviö on nimitetty va-
hinkoassistentiksi vahinkoti-
miin alkaen 30.3.2010.



Merja Soini on nimitetty va-
hinkoassistentiksi vahinkoti-
miin alkaen 24.1.2011.



Tuula Savolainen on nimitetty
yhtiön talouspäälliköksi ja
esimieheksi taloushallintoon
alkaen 1.11.2010.



Antti Saija on nimitetty
taloushallinnon assistentiksi
alkaen 10.1.2011.



Jaan-Kristian Latva on
nimitetty IT-tukihenkilöksi
alkaen 10.1.2011.



Timo Kykkänen on nimitetty
yhtiön johtoryhmään ja
kiinteistöihin esimieheksi
alkaen 15.1.2011.

ASTA koti

Kodin sisustamisen ja
kunnostamisen messut

30.9.–2.10.2011



Yksilöllisyyttä ja tyyliä kotiin!

Asta Koti 2011 -messut innostavat jälleen kodin sisustamiseen ja kunnostamiseen.

Kolmipäiväisillä messuilla 30.9.–2.10.2011 Tampereen Messu- ja Urheilu-keskuksen A-hallissa näytteilleasettajien mielenkiintoiset tuotteet ja ideat sekä ohjelmanavan käytännönläheiset tietoisuudet ja työnäytökset auttavat messuvieraita löytämään yksilöllisiä ratkaisuja oman kodin uudistamiseen.

- Näyttelyhalli koostuu **SISUSTUSMAAILMASTA** ja **KODIN KUNNOSTAMISEN** alueesta.
- Näyttelyosastojen asiantuntijoiden kanssa messuvieraiden on mahdollista löytää tyylikkää ja viihtyisiä ratkaisuja niin suuriin kuin pieniinkin asuintiloihin.
- Tikkurilan Kaunis Koti** -tyylitestin avulla kävijät voivat selvittää, löytyykö sielun sopukoista luova seikkailija, moderni pelkistäjä, valikoiva nautiskelija, aitouden etsijä vai herkkä haaveilija. Osaston asiantuntijoiden kanssa keskustellessa on helpompaa luoda mielikuvia erilaisista vaihtoehtoista ja uskallautua kodin värien uusimiseen.
- Messut juontaa **Teuvo Loman**.



Samaan aikaan perjantaista
sunnuntaisiin 30.9.–2.10.2011
D-hallissa järjestetään uudet
Tampereen Taidemessut ja
Tampereen Antiikkimessut.

Taide
MESSUT

 **Antiikki**
MESSUT 2011

Lisäksi lauantaina ja sunnuntaina
1.–2.10.2011 C-hallissa pidetään
Pienoisrautatiepäivät.

 **Tampereen Messut**
Tampere Trade Fairs

Tampereen Messut Oy
Tampereen Messu- ja Urheilu-keskus
Ilmailunkatu 20, 33900 Tampere
asiakaspalvelu puh. 0207 701 200
info@tampereenmessut.fi
www.tampereenmessut.fi

Yhteistyössä



TIKKURILA
VÄRIEN VOIMAA

Lue lisää:
www.astakoti.fi

KIINTEISTÖ

12.–14.10.2011

Helsingin Messukeskus

Yritys, oletko kiinnostunut
osallistumaan messuille?
Vielä mahtuu mukaan.
Varaa paikkasi tapahtumasta!
www.kiinteistomessut.fi

Kiinteistö- ja isännöintialan kohtauspaikka

Kiinteistö 11 on kiinteistöalan ammattitapahtuma, joka esittelee kiinteistöalan uusimmat tuotteet ja palvelut. Messujen näyttelyalue ja monipuoliset seminaarit tarjoavat erinomaisen mahdollisuuden tutustua alan uutuuksiin, verkostoitua ja solmia kontakteja.

Samanaikaisesti
Messukeskuksessa:

KIINTEISTÖ

FINNSEC

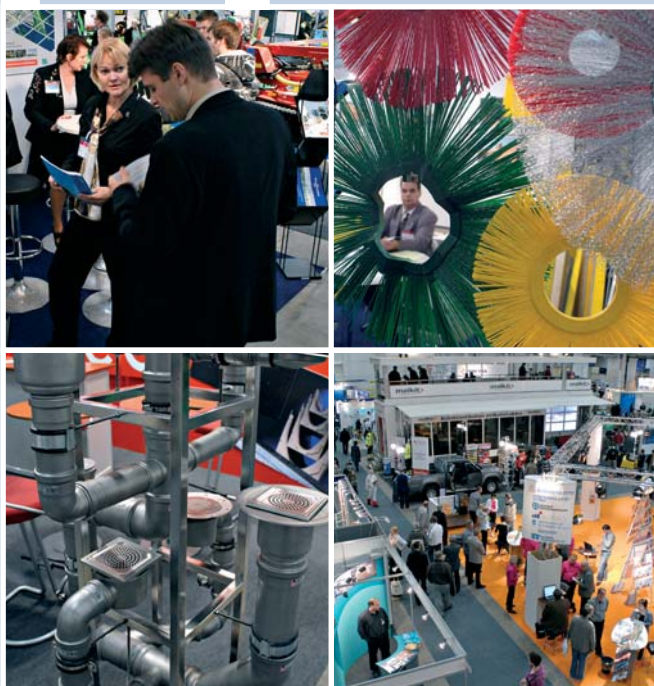
 ViherTek

 PUHTAUSPALVELU

JULKISIVU

audiovisual
kuva • ääni • valo
www.ovmessut.fi

HELSINGIN MESSUKESKUS
SÄHKÖ 2011
13.-15. LOKAKUUTA 2011
SÄHKÖALAN VUODEN
KOHTAUSPAIKKA



www.kiinteistomessut.fi

Avoinna: ke-to klo 9–17 ja pe klo 9–16. **Sisäänpääsy** rekisteröitymällä ennakoon internetissä tai Messukeskuksessa sisäänkäyntien asiakaspääteillä. Samalla rekisteröinnillä: FinnSec, ViherTek, Puhtauspalvelu, Julkisivu sekä Väri ja Pinta.