

KITA

kiinteistö&talotekniikka

Hyvä viestintä
on puolivoittoa
putkiremontissa

Energiatehokkuus
kirittää putkiremontteja



www.kita.fi

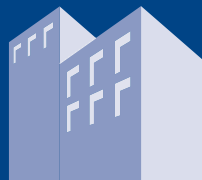
Taloyhtiön
voimakaksikko

Hinta 9,20 EUR



Hallituksen
puheenjohtaja
extra

KIINTEISTÖ



KUVITTELE TÄMÄ RAKENNUS ILMAN KIINTEISTÖNHOITOA

KIINTEISTÖ- JA ISÄNNÖINTIALAN AMMATTILAISET KOHTAAVAT 13.–15.11.

Kiinteistö 2013 on kiinteistön ylläpidon ja korjausrakentamisen suurin ammattitapahtuma Suomessa. Tapahtumassa esitellään monipuolisesti alan uusimmat palvelut, tekniikka ja tuotteet, mukana myös Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton tietoiskut. Samaan aikaan Messukeskuksessa myös seitsemän muuta kiinteistöalan tapahtumaa!

SUOMEN
Kiinteistölehti

Päämediakumppani



KIINTEISTÖ ON OSA
KIINTEISTÖ+TURVALLISUUS
-MESSUJA – 7 AMMATTITAPAHTUMAA
YHDellä KERTAA!

Varmista sisäänpääsy rekisteröitymällä ennakkoon: www.kiinteistomessut.fi. Voit myös rekisteröityä paikan päällä Messukeskuksessa.
Aukioloajat: keskiviikko 13.11. ja torstai 14.11. klo 9–17 • perjantai 15.11. klo 9–16
Messukeskus Helsinki, Messuaukio 1, 00521 Helsinki

OIKEITA KOHTAAMISIA. AITOJA ELÄMYKSIÄ. KOSKETUS TULEVAISUUTEEN.


Messukeskus

LIFA AIR®

Laitteita ja menetelmiä Terveiden Talojen hyväksi

Tiedätkö että,

- asiakkaasi arvostavat pölytöntä saneeraus-ympäristöä? **Isossa taloyhtiössä tehdyssä linjasaneerausmenetelmien vertailututkimuksessa käytettäessä Renovi Pölynhallinta-menetelmää asukkaiden valitukset vähenivät 80%**
- investoimalla pölynhallintaan säästät työ kustannuksissa?
- saneeraustyössä syntyvät pölyt ovat terveydelle haitallisia ja jopa vaarallisia?

Työturvallisuuslakiin perustuva VNA (Valtioneuvoston asetus) 205/2009 Rakennustyön turvallisuudesta edellyttää pölynhallinnan suunnitelmallista toteutusta 1.6.2009 jälkeen rakennus-työmaalla.

Työohjeita pölyttömään saneeraukseen löydät seuraavista RATU korteista:

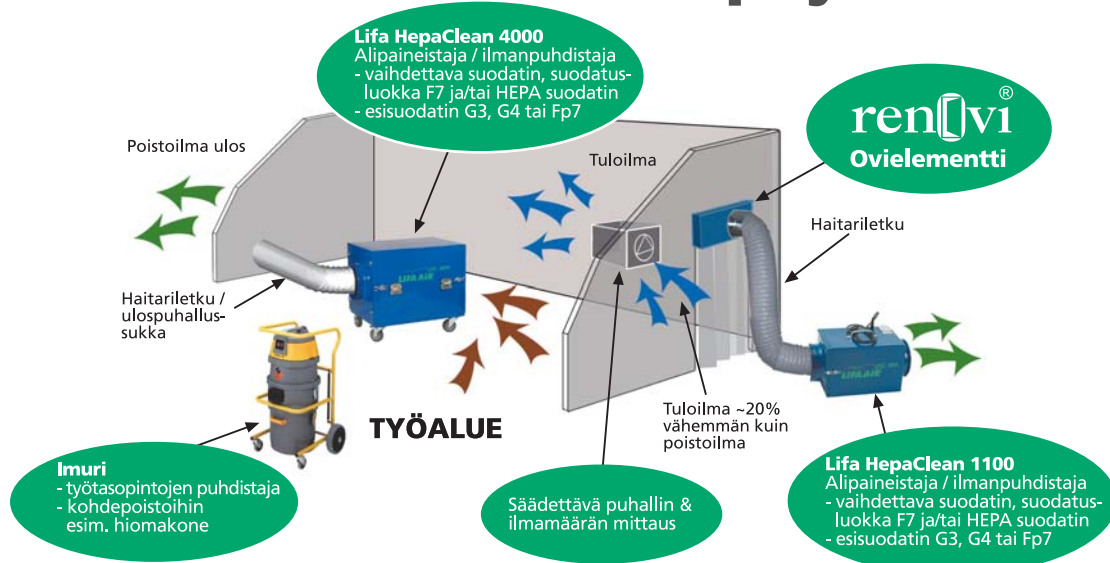
RATU 82-0240

tavanomaiset purkutyöt

RATU 82-0239

kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakenteiden purku

Lifa Airin koneet rakennuspölyn hallintaan



Täyden palvelun toimittajalta myös kaikki muu tarpeisto saneerauksiin

- Hengityksen suojaimet
- Suojavaatteet
- Muovit, teipit yms.
- Kemikaalit (haju-homepoisto, pölynsidonta yms.)
- Partikkeli-, kaasu- ja muut mittalaitteet
- Muut pientarvikkeet



Koneet ja laitteet myy:

Oy Lifa Air Ltd.
Vellamonkatu 30 B
00550 Helsinki
Finland

Puh. (09) 394 858
E-mail: myynti@lifa.net



LIFA AIR®
www.lifa.net

TALOYHTIÖN TAISTELUPARI

”Normaalissa” osakeyhtiössä toimitusjohtaja on isäntä talossa – mutta herra se on herrallakin ja se on yhtiön hallituksen puheenjohtaja. Samalla tavalla taloyhtiössä isännöitsijä on tavallaan toimitusjohtaja ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja isännöitsijän esimies. Hallituksen puheenjohtajan vastuulla on – sekä tavallisessa yhtiössä että taloyhtiössä – onnistumisen edellytysten luominen alaiselleen.

Vertaus toki ontuu paristakin kohtaa. Nykyään isännöitsijällä on usein hoidettavanaan noin 20 asiakasyhtiötä – eikä ”sormet-savessa”-johtamista voi harjoittaa niin monessa paikassa yhtä intensiivisesti. Ja perin harvassa ovat ne yrityselämän toimitusjohtajat, joilla on 20 palloa ilmassa yhtä aikaa.

Isännöitsijä ei siis voi olla joka paikan höylänä hoitamassa joka asiaa – sen paremmin kuin puheenjohtajakaan. Avainsanana on – tässäkin – yhteistyö. Ihannetapauksessa puheenjohtaja ja isännöitsijä muodostavat taisteluparin, jonka saumaton yhteistyö yhtiön hallinnon hoitamisessa on ratkaisevan tärkeää. He yhdessä luovat taloyhtiön toimintakulttuurin.

Työnjako on sellainen, että puheenjohtaja vastaa hallitustyöskentelyn suunnittelemisesta ja johtamisesta. On hallituksen tehtävä vastata yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Isännöitsijän rooliin taas kuuluu huolehtia kirjanpidon lainmukaisuudesta sekä varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Isännöitsijän on myös huolehdittava yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen – eli usein käytännössä puheenjohtajan – antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Tässä tarvitaan luottamusta ja toimivaa keskusteluyhteyttä. On taloyhtiöitä, joissa puheenjohtaja ja isännöitsijä ymmärtävät toisiaan puolesta sanasta ja homma toimii. Ja sitten on taloyhtiöitä, joissa homma ei toimi.

Juridiselta kannalta isännöitsijä on yhtiöoikeudellisessa suhteessa asunto-osakeyhtiöön ja samalla työsuhteessa isännöintiyritykseen. Isännöintiyrityksen ja asunto-osakeyhtiön välillä on sopimussuhde. Isännöitsijällä on asemavaltuus hoitaa juoksevaan hallintoon liittyviä tehtäviä – joskin välillä esiintyy rajanvetoa siitä, mikä kaikki kuuluu juokseviin tehtäviin. Laajakantoihin tai epätavallisiin toimiin tarvitaan joka tapauksessa yhtiökokouksen päätös.

Jos isännöitsijän ja puheenjohtajan yhteistyö toimii, turhat hallinnon kukkasat pystytään eliminoimaan. Ihan pieniä asioita ei kannata tuoda hallituksen ratkaistavaksi, vaan isännöitsijä ja puheenjohtaja tekevät päätökset kahdestaan. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä on miljoona asiaa, jotka vaativat huomiota, ja hallitus uupuu ja kyllästyy väistämättä, jos sille esitellään jokainen pieni detajii.

Toimivassa kuviossa isännöitsijä valmistelee asiat puheenjohtajan kanssa, jatkuvaa vuoropuhelua käyden. Tuon viestinnän laatu testataan taloyhtiön kokouksissa: nyrkkisääntönä voidaan sanoa, että jos kokous kestää yli kaksi tuntia, on asiat huonosti valmisteltu. Tai sitten puheenjohtaja ei syys-tä tai toisesta ole tehtäviensä tasalla.

Isännöitsijä on erikoinen palveluammattilainen, sillä hänellä on parikymmentä esimiestä – kaikki taatusti erilaisia. Tiettyä nöyryyttä vaaditaan molemmilta osapuolilta. Joskus henkilökemiat eivät kohtaa; se on elämää. Fiksu oppii kiertämään mahdolliset karikot.

Joskus kuulee isännöitsijästä, joka katsoo olevansa laajan osaamisensa ja kokemuksensa perusteella aivan yliverinen puheenjohtajaan nähden. Tällainen omnipotentti isännöitsijä saattaa yrittää jopa kyykyttää puheenjohtajaa esimerkiksi panttaamalla tietoa.

Toisaalta nuijan varrestakin saattaa löytyä toinen samanlainen. Omaan ääneensä ja valtaansa ihastunut puheenjohtaja puuttuu joka asiaan ja pyrkii hyppyyttämään isännöitsijää mielin määrin.

Kauhutarinat ovat kuitenkin suurimmaksi osaksi urbaaneja legendoja. Todellisuudessa taloyhtiöissä on etupäässä järkeväkeä, eikä kenenkään intresseissä ole heitellä kapuloita yhteisiin rattaisiin.

JUSSI SINKKO

JULKAISIJA

PubliCo Oy
Palkkaneentie 19 A
00510 Helsinki
puh. 09 686 6250
info@publico.com
www.publico.com

PÄÄTOIMITTAJA

Jussi Sinkko

TUOTEPÄÄLLIKKÖ

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

TOIMITUKSEN
KOORDINAATTORI

Mirkka Lindroos

TOIMISTOSIHTERI

Liisa Hyvönen

GRAPHIC DESIGN

Riitta Yli-Öyrä

ILMOITUSMYynti

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

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

Markku Kinnunen
markku.kinnunen@publico.com
Puh. 09 6866 2553

TILAAJAPALVELU

puh. 03 4246 5309
tilaajapalvelu@
kustantajapalvelut.fi

TOIMITTAJAT

Sami J. Anteroinen
Merja Kihl
Ari Mononen
Jarkko Böhm

KANNEN KUVA

Sini Pennanen

PAINO

PunaMusta Oy

www.kita.fi

ISSN 2242-0673

Aikakauslehtien Liiton jäsen



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

AIR-IN® KAMELEONTTI -VENTTIILIT - parempi ilmanvaihto energiatehokkaasti

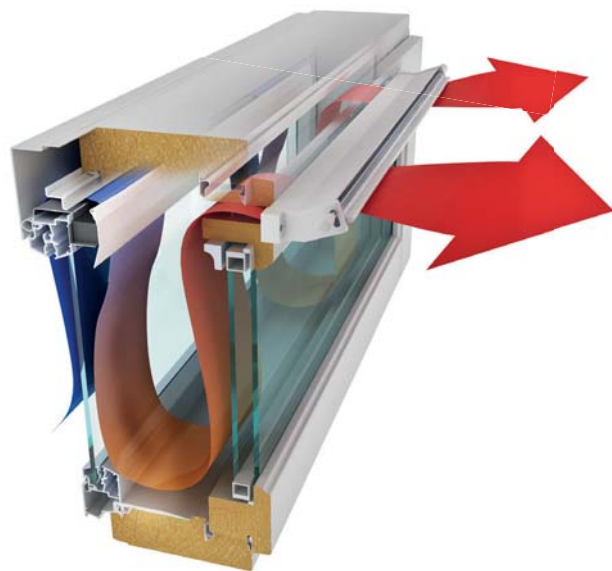
Uusi Air-In® Kameleontti -tuloilmaikkunaventtiili on pitkälle kehitetty suomalainen raitisilmaventtiili ja lämmöntalteenottolaite. Lämmöntalteenotolla tuloilma lämpenee ikkunan välissä jopa 10-20°C. Aurinkoisina päivinä helmikuusta alkaen teho voi nousta 1000 wattiin asti.

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

Dir-Air Oy

Kuoppakatu 10, 11710 Riihimäki, puh. +358 10 4215 700, fax +358 10 4215 701, www.dir-air.fi

SISÄLLYSLUETTELO

02 Esipuhe

06 Taloyhtiön voimakaksikko

Isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan yhteispeli vie pitkälle. Hallituksen puheenjohtaja on usein isännöitsijän linkki siihen arkeen, mitä talossa eletään. Päätöksiä pitää punnita asianmukaisesti, mutta ei jäädä ylen määrin vatvomaan.

14 Viesti putkessa?

Hyvän putkiremontin edellytys on toimiva viestintä: tiedon pitää kulkea talossa kuin veden konsanaan putkissa. Putkiremontti on kuitenkin monimutkainen kokonaisuus ja pitkä prosessi, jossa viestit usein katoavat ja sukset menevät ristiin tavalla tai toisella.

24 Viemärit sukitettiin siististi Kouvola



06



14



26

26 Oikea laite oikeisiin käsiin

Kiinteistöjen kosteusmittaus ja kosteuskartoitus on taitolaji. Kosteusmittaus on aina yhden tasa-aineisen materiaalin kosteudenmittausta. Kosteudenmittauksessa saadaan kosteusarvo joko mittarista suoraan tai mukana tulevas-ta taulukosta.

28 Julkisivu kunnossa?

Energiatohokkuus ja esteettisyys kirittävät julkisivuremontteja – mutta kaikki lähtee hyvästä suunnittelusta. Tärkeä on muistaa, että rakennus on aina kokonaisuus – ja vaikkapa sisätilojen käyttötarkoituksen muutokset saattavat vaikuttaa julkisivuun.

38 Entistä ehompi julkisivu kerrostaloon Keravalla

44 Mitä kiinteistövakuutus korvaa?

50 FinnSec-messut päivittää turvallisuusagendan marraskuussa

54 Uutismonttu

64 KITA moduuli

28





TALOYHTIÖN VOIMAKAKSIKKO

ISÄNNÖITSIJÄN JA TALOYHTIÖN
HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN
YHTEISPELI VIE PITKÄLLE

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: SINI PENNANEN

As. Oy Kotiharju on kalliolainen taloyhtiö, jossa remontit hoidetaan jämpästi ja ajallaan. Tämän seurauksena 102 asuntoa sisältävä kiinteistö on hyvässä kunnossa, asumisviihtyvyys mainio ja talossa avoin ja keskustelevalle ilmapiiri. Hyvän mielen takana on isännöitsijä Miika Pyykkösen ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan Eija Ainasojan saumaton yhteistyö, joka yltää monen vuoden taakse.

”OSTIN TALOSTA asunnon vuonna 1997 ja hallitukseen tulin keväällä 1998”, Eija Ainasoja muistelee. Muutama vuosi tämän jälkeen alkoi Pyykkönen hoidella talon asioita, ensin apulaisisännöitsijänä ja lopulta päävastuullisena isännöitsijänä.

”Virallisesti tulin taloon isännöitsijäksi keväällä 2010, mutta talon olen tuntenut jo 11 vuoden ajan”, Pyykkönen taustoitaa.

Ainasojasta tuli hallituksen puheenjohtaja 2006, jolloin Pyykkönen oli talon väelle jo tuttu mies. Vuosien varrella yhteistyö on vain tiivistynyt: ”Käytännössä yhteistyö näkyy siinä,

että keskustellaan puolin ja toisin – soitellaan ja laitetaan sähköpostia kaikenlaisista asioista. Tiedon täytyy kulkea hyvin”, Ainasoja linjaa.

Tietoa kentältä

Hallituksen puheenjohtaja on usein isännöitsijän linkki siihen arkeen, mitä talossa eletään. As. Oy Kotiharju ei ole mikään poikkeus tässä suhteessa: ”Eija asuu talossa, kun taas minä en. Näin ollen hänellä on parempi tuntuma moneen käytännön asiaan talossa”, Pyykkönen toteaa.

Keskustelevalle ote ulottuu hallitustyöskentelyyn, jossa pää-



Talosivu kokoaa taloyhtiön tiedot yhteen!

Talosivu.com



Kampanja käynnissä!

www.talosivu.com



Talosivu.com | 0400 71 44 72 | asiakaspalvelu@talosivu.com

töksiä punnitaan asianmukaisesti, mutta ei jäädä ylen määrin vatvomaan. Kaikenlainen jyräysmentaliteetti on vierasta tässä taloyhtiössä:

"Eri mielipiteitä kuunnellaan ja päätökset tehdään yhdessä", sanovat Pyykkönen ja Ainasoja kuin yhdestä suusta. Tarvittaessa hallituksen kokouksessa nähdään eri alojen asiantuntijoita informoimassa hallitusta erityyppisistä asioista. Esimerkiksi remonteihin liittyen on paljon kysymyksiä, joihin on hyvä saada vastaukset suoraan asiantuntijoilta. Näin hälvennetään pelkoja, leikataan hurjimmilta huhuilta siivet ja sitoutetaan koko porukka yhteisen hankkeen taakse.

Hirmuvaltiaat väistymässä?

Vaikka tässä taloyhtiössä vannotaan vuoropuhelun nimeen, Pyykkönen myöntää että alalla on yhä "vanhan liiton" isännöitsijöitä, jotka helposti alkavat vetää omaa linjaansa. Kuvaan kuuluu, että isännöitsijä uskoo olevansa ainoa, jolla on tarvittava tieto ja taito tilanteesta kuin tilanteesta. Silloin on vaarana, että hallitusta viedään kuin litran mittaa.

"Kyllä tällaisia jyräijä on vielä liikenteessä", Pyykkönen toteaa, mutta arvelee että luonnollinen poistuma korjaa nämä taloyhtiöiden hirmuvaltiaat ennemmin tai myöhemmin pois.

Kunakin taloyhtiön Waterloo ja Tali-Ihantala yhdessä ja sa-

massa paketissa tapaa olla putkiremontti. Tässä talossa se on jo takanapäin – ja hyvin meni, vahvistaa dynaaminen duo. Vuonna 2006 aloitettu ja seuraavan vuoden loppuun mennessä finaaliin saatettu projekti oli hyvä näyte siitä, että oikealla ajoituksella tekee kovat säästöt. Taloyhtiön almanakkaan putkisaneeeraus oli nimittäin merkitty vähän myöhemmin aloitettavaksi, mutta ilmassa oli merkkejä siitä, että hinnat nousevat pian ja rajusti:

"Tästä syystä aikaistimme remonttia ja saimme kilpailukykyisiä tarjouksia. Lopputuloksena oli se, että remontin hintalappu oli ehkä puolet siitä, mitä se olisi ollut pari vuotta myöhemmin", tyytyväinen hallituksen puheenjohtaja myhäilee.

Putkissa on eroja

Eri rakennusalan hintapuntareita seuraava isännöitsijä on arvossaan taloyhtiössä, sillä hyvä ajoitus on kaiken A ja O monessa remppaprojektissa. Pyykkösellä on hyvä tuntuma paikalliseen "putkiremonttibarometriin" ja hän tietää kokemuksen perusteella, kuinka paljon minkäkin talon putkilla vielä on elin-aikaa jäljellä. Kullakin ajanjaksolla on omat tunnuspiirteensä ja materiaaalinsa:

"Esimerkiksi pula-aikana rakennetuissa 1940- ja 50-luvun taloissa on materiaaleista usein jouduttu pakon edessä pih-



Isännöintimeklari™

Aika kilpailuttaa isännöinti?
Me autamme.



tämään. Vastaavasti 60- ja 70-luvuilla Suomeen tuotiin itäblokin maista paljon halpaa kuparia, joka on osoittautunut laadultaan heikoksi – ja niissä taloissa tehdään nyt paljon putki-remontteja.”

Mutta jos putket on tehty aikanaan kelpo materiaalista ja kerralla oikein, voi putkista saada jopa 70–80 vuotta irti: ”Vaasankadulla oli 70-vuotias talo, jossa oli alkuperäiset putket. Putket uusittiin vuosituhanen alussa, mutta ei vieläkään pakon edessä”, Pyykkönen kertoo.

Piha suurenuslasin alla

Elokuun iltapäivä Kalliossa on aurinkoinen ja haastattelutuokio järjestetään sisäpihan grillipaikalla. Isännöitsijä ja puheenjohtaja arvioivat tottuneesti ympäristöään – vuonna 1996 toteutettu piharemontti alkaa olla päivitystä vailla. Piha vaikuttaa viihtyisältä ja hyväkuntoiselta, mutta taloyhtiön taistelupari tietää, että kaikki suunnittelutyöt on aloitettava hyvissä ajoin, ennen kuin ongelmat räjähtävät käsiin.

”Kaikilla asioilla on elinkaarensa ja pihan laitostakin on jo aikaa”, summaa Pyykkönen.

Ainasoja pohtii, että takapihan puutarha on päässyt jo vähän liian runsasmuotoiseksi. Muistissa on myös citykanien uh-

riksi joutunut puu: ”Niitä kaneja oli yhteen aikaan joka paikassa, mutta nyt niitä ei ole enää näkynyt”, Ainasoja toteaa.

Isännöitsijän ja puheenjohtajan katse kohoaa pian myös ylemmäs ja nousee talon seinää pitkin aina katolle asti. Ikkunat eivät ole enää priimakunnossa ja julkisivu kaipaa muutenkin perusteellisen kauneuskäsittelyn. Tämän taloyhtiön kirjoihin on jo laitettu yhdistetty ikkuna- ja julkisivuremontti lähitulevaisuuden suureksi voimaponnistukseksi.

”Jo ensi vuonna hallituksen eteen pitää tuoda työnselvitys. Varsinainen saneeraus tapahtuisi sitten 2017–2018”, Pyykkönen kertoo aikataulusta.

Uutta maalia kattoon

Laakereilla ei siis jäädä lepäämään, vaikka myös kulunut kesä toi taloon vilskettä ja vilinää – katto maalattiin ja koko kiinteistön patteriverkoston säädöt laitettiin kohdalleen. Mutta Pyykkönen katsoo, että vaikka kiinteistönhuollossa tarvitaan aktiivista otetta, ikkuna- ja julkisivuremontin jälkeen koittaa taloyhtiössä ainakin hieman seesteisempi aika.

”Kyllä sitten alkaa ne isot remontit olla takanapäin ja voi rauhassa pohtia porrashuonesaneerausta ja miettiä pihaa.”

Pyykkönen ja Ainasoja tietävät, että järkevä aikataulutus



antaa osakkaille mahdollisuuden syventyä asioihin – ja huolellinen kilpailutus vaatii sekin aikansa. Ensin kilpailutetaan suunnittelijat, sitten tekijät ja urakan valvoja.

”Remonttia valvova taho onkin tavallaan se kaikkein tärkein lenkki”, Pyykkönen toteaa. Erityisen paljon hän vierastaa ”halvin on automaattisesti paras” -ajattelua.

”Onneksi taloyhtiöitä ei sido mikään hankintalaki, joten hallituksessa voi katsoa kokonais kuvaa, eikä vain tuijottaa hintaa”, hän toteaa.

Kokemus on valttia

Tavanomaista on pyytää tarjoukset pienemmissä hankkeista 3–5 eri taholta, ja suuremmissa hankkeissa 5–10 eri taholta, jotta saadaan hintatasosta riittävän realistinen yleiskuva. Tarjouskilpailuissa auttaa, jos isännöitsijä tuntee esimerkiksi suunnittelutoimistot ja saneeraajat hyvin:

”Isännöitsijälle on yleensä kertynyt kokemuksia eri taloyhtiöiden aikaisemmista remonteista ja hän tietää aika hyvin, millaista jälkeä kukin toimija tekee”, Pyykkönen toteaa. Hän it-

se kyselee referenssien perään hyvinkin tarkkaan, eikä lähtisi uuden ja tuntemattoman tekijän kelkkaan: "Minä en antaisi mitään isännöimääni taloa kenenkään harjoituskappaleeksi."

Kokemusta ja jatkuvuutta pitää olla – muuten ollaan herkästi tilanteessa, että mahdollisille reklamaatioille ei löydy osoitetta, kun remontin tehnyt firma päätyy konkurssiin kohtapuolin urakan jälkeen.

Kun kotiläksyt tehdään huolellisesti, hankesuunnitteluun kannattaa varata aikaa vuosi – ja itse toteutussuunnitteluun menee helposti toinen vuosi. Kaiken aikaa täytyy myös muistaa, että kaikkia sidosryhmiä tulee pitää informoituina tilanteesta – muuten joku turhautuu, ja alkaa kysellä että miksi mitään ei tapahdu.

"Esimerkiksi sähköposti on hyvä työkalu yhteydenpitoon hallituksen kokousten välisenä aikana", Pyykkönen kertoo.

300 kokousta vuodessa

Pyykköselle itselleen kokouskahvi on tullut tuksi: 11 vuotta alalla ja useampi taloyhtiö vastuulla tarkoittaa pahimmillaan 300 kokousta vuodessa. Isännöitsijän arjessa kokouksia tulee kuin liukuhihnalta, ja harvoin virastokoina. "Kyllähän tämä isännöitsijätoiminta alkaa olla tällaista katoavaa kansanperinnettä yksin mahdolltomien työaikojen takia", Pyykkönen naurahtaa.

Pyykkönen ei ihmettele alan ukkoutumista ja kehnoa julkisuuskuvaa, sillä varsin usein isännöitsijän toimenkuva rinnastetaan syystä tai toisesta talonmieheen. Kyseessä on kuitenkin hyvin monipuolinen ammatti, koska toimenkuvaan kuuluu taloushallintoa mm. kirjanpidon ja budjetoinnin osalta ja myös lakitekniikan perustietojen hallintaa tarvitaan. Tämän lisäksi peruskorjauksista ja rakennustekniikasta on oltava riittävä tietopohja.

Sosiaalisia taitoja ja palvelualltiutta – sekä venymiskykyä – tarvitaan harva se päivä: "Välillä tulee vastaan tapauksia, joissa on vaikea vetää sitä rajaa, että kuuluuko kyseinen juttu enää omalle tontille vai ei. Mutta jos apua tarvitsee joku, jonka kanssa on tunnettu jo pitempään, voi olla aika hankala sanoa ei", Pyykkönen kuvailee.

Taloyhtiön tehotandemi alkaa vilkuilla kellojaan ja haastattelu on aika päättää. Hetken päästä on alkamassa – kuinkas muuten – As. Oy Kotiharjun hallituksen kokous. ■

Ammattitaidolla kaikki kiinteistön
lukitus- ja turvallisuusratkaisut



TURVALLISUUTESI ASIALLA.



AM Security Oy on kotimainen kiinteistöturvallisuuden valtakunnallinen kumppani. Turvaurakoitsija, jonka vahva kokemus, ammattitaito sekä AMSEC Partner-verkosto takaavat toimivan kokonaisuuden. Kauttamme lukitus- ja turvallisuusratkaisut, lukkoseppäpalvelut sekä paloilmointiliikkeen palvelut. Laajasta tuote- ja palvelutarjonnasta löydämme asiakkaalle räätälöidyt ratkaisut, jotka vastaavat juuri Hänen tarvettaan.

 **AM Security Oy**

HELSINKI | LOHJA | NOKIA | RAUMA
TAMPERE | TURKU | VALKEAKOSKI

Puh. 010 480 3500 | www.amsecurity.fi
24h päivystys puh. 010 480 3599

FINNSEC 

13.-15.11.2013 HELSINGIN
MESSUKESKUS, OS. 6C109.

VIESTI PUTKESSA?

HYVÄ VIESTINTÄ ON PUOLI VOITTOA PUTKIREMONTISSA

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: ISTOCKPHOTO

Hyvän putkiremontin edellytys on toimiva viestintä: tiedon pitää kulkea talossa kuin veden konsanaan putkissa. Putkiremontti on kuitenkin monimutkainen kokonaisuus ja pitkä prosessi, jossa viestit usein katoavat ja sukset menevät ristiin tavalla tai toisella. Asias ei varsinaisesti auta se, että rakennusalan ammattilaisten ammattitaito tapaa olla juuri siellä rakennuspuolella – irvistystä kummempaa tiedotusta saa usein hakea. Käsitys remonttimiehestä rautaisena asiakaspalvelijana ei ole vielä juurtunut routaiseen maaperään.







KUVA: VAHANEN-YHTIÖT

Vahasen projektitiedottaja Paula Niku korostaa sujuvan remonttaviestinnän tärkeyttä.

ESIMERKIKSI ISÄNNÖINTILIITON ja Suomen Rakennusinsinöörien Liiton julkaisemassa *Taloyhtiömme putkiremontti* -työkirjassa painotetaan tiedonkulun tärkeyttä moneen otteeseen. Hyvän tiedotuksen suunnittelu alkaa osakkaiden ja asukkaiden keskeisten tietotarpeiden selvittämisellä. Samalla selvitetään, millaisia viestintäkanavia osakkaat kaikkein mieluiten käyttävät. Mahdollisuuksia ovat yhtiökokousten lisäksi esimerkiksi infotilaisuudet, tiedotteet, ilmoitustaulu, nettisivusto, sähköposti ja tekstiviesti – ja miksei nykypäivänä putkirempalla voisi olla omaa Facebook-sivuakin.

Työkirjassa todetaan, että tiedottamista varten tulisi remonttiprojektiin nimittää oma viestintävastaava. Tälle henkilölle toimitetaan tietoa ja hän jakaa sitä kaikille osapuolille – ja kokenut viestintävastaava osaa myös hakea tietoa omatoimisesti. Taloyhtiön hallitus voi nimittää viestinnän vastuuhenkilön taloyhtiön sisältä – tai ostaa kyseisen palvelun talon ulkopuolelta.

Yleisen hyvän käytännön mukaan viestintävastaava jakaa osakkaiden esittämät kysymykset ja omat vastauksensa kaikille osakkaille – näin ei pääse syntymään ”sisäpiiriä” tai klikkimentaliteettia taloyhtiön sisään.

Lisääarvoa remppaan

Yksi alan toimijoista, joka on ottanut viestinnän yhdeksi johtotähdexseen, on Vahana Oy. Yrityksen kehittämä PutkiremonttiPlus-konsepti sai Kiinteistöliiton Vuoden Taloyhtiöteko -kunniamaininnan monipuolisesta viestintäpalvelustaan vuonna 2008. Lisäksi kaksi vuotta myöhemmin Vahasen projektinjohto ja viestintä huomioitiin Vuoden 2010 putkiremontin valinnassa, sillä PutkiremonttiPlus-palvelumalli oli käytössä kilpailun voittaneen As Oy Nallenpolun putkiremonttihankeessa.

Lisääarvoa remppaan

Vahasen palvelumallin tavoitteena on sujuva ja asukaslähäinen putkiremontti osakkaita ja asukkaita kuunnellen. Hankkeissa on mukana projektinjohtaja ja tiedottaja alusta alkaen, jolloin voidaan taata projektin hallittu eteneminen ja laadukas, ymmärrettävä asukasviestintä koko hankkeen ajalle.

PutkiremonttiPlus-hankkeissa myös osakkailta on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiön korjaukseen. Projektin aikana järjestetään asukasiltoja, joissa keskustellaan hankkeesta ja kyselyitä, joilla kerätään osakkaiden ja asukkaiden kommentteja putkiremonttiin liittyen.

Miksi viesti ei mene perille?

Vahasen projektitiedottaja Paula Niku kertoo, että konseptin takana on määrätietoinen kehittämistyö. Yrityksessä alettiin 5–6 vuotta sitten miettiä, miksi kummassa viestintä mättää niin pahasti putkiremonteissa – ja eikö asialle voisi tehdä jotakin?

Miksi viesti ei mene perille?

”Konseptimme rakentui asukaslähtöisyyden ympärille, eli asukas pyritään ottamaan huomioon joka tilanteessa koko projektin ajan”, Niku kertoo.

Konseptin lähtökohtana on tunnustaa, että putkiremontti sinänsä ei ole elämän kohokohtia, mutta sen tuloksista on iloa pitkäksi aikaa. Yrityksen tavoitteena on tehdä korjaustyöväheesta mahdollisimman helppo kaikille osapuolille – käyttäen viestinnällisiä työkaluja apuna savotassa.

Yhtenä osana parempaa viestinnällistä otetta Vahanen-yhtiöt laati *Putkiremontti edessä?* -esitteen. Kyseinen esite kuuluu IKE-PAP-hankkeeseen, joka käynnistyi ympäristöministeriön ihmisten ja kiinteistöjen elämänsyklejä kartoittaneella IKE-esitutkimuksella. Palvelumallit asukaslähtöiseen perusparantamiseen

16 kita 5/2013

illbruck TP600 Paisuva nauha

Uusien energiavaatimusten mukaiseen julkisivujen tiivistämiseen

EDUT:

- 10 vuoden materiaalitakuu
- Käytössä vuodesta 1965
- Energiatehokas ja ympäristöystävällinen - ei sisällä isosyanaatteja
- Sadeveden- ja myrskynkestävä, 600 Pascalin painetta vastaan
- Höyryjä läpäisevä
- Hyvä ääneneristävyyys
- Paloluokka B1 - Huonosti syttyvä
- Voidaan päällemaalata
- Värit harmaa ja musta

KÄYTTÖKOhteet:

- Sopii sekä uudiskohteisiin että korjauskohteisiin
- Kaikkiin julkisivusaumoihin, sokkelisaumoihin, liikunta- ja rakennesaumoihin, ikkuna-asennuksiin ja peltien tiivistyksiin
- Soveltuu useimmille tartuntapinnoille
- Betoni- ja pesubetonipinnoille
- Rappaus-, lämpörappaus- ja ohutrappaus pinnoille
- Tiili- ja puurakenteille
- Voidaan asentaa myös märille tartuntapinnoille



Ympäristöystävällinen ja energiatehokas

Uudet energiavaatimukset täyttävä illbruck TP600 Paisuva nauha on impregnoitu, joustava, palosuoja sisältävällä ja vettä hylkivällä akryylihartsilla kyllästetty polyuretaaninauha. Nauha joustaa rakennuksen liikkeitä, läpäisee höyryjä ja päästää näin kosteutta pois rakenteesta. Käytössä nauhan myrskyn- ja sadenvedenkestävyys on 600 Pascalin paineeseen asti. Pölyävää tartuntapintojen hiontaa ei useimmissa tapauksissa tarvita, ei tarvetta pohjanauhoihin, pohjusteisiin ja saumausmassoihin.



TREMCO
illbruck

Tremco illbruck International GmbH sivuliike Suomessa
Vanha Porvoontie 238, 01380 VANTAA
Puh. (09) 5499 4500

(PAP) -hanke jatkoi IKE:n jalanjäljissä etsien asukaslähtöisen korjausrakentamisen käytännön ratkaisuja ja toteutustapoja. Vahasen lisäksi projektiryhmässä olivat edustettuina Kiinteistön Tuottoanalyysit Oy (nykyinen Inspecta Oy), Suomen Asuntotietokeskus, Tapiolan Lämpö Oy, Constructum Oy ja Rakennus Wareco Oy.

Ontuvan viestinnän lisäksi putkiremonttien kipupisteitä ovat mm. osakasmuutokset, aikatauluissa pysyminen ja hankesuunnitteluvaihe. PAP-hankkeen tavoitteena olikin kehittää viestintää, lisätä eri osapuolten välistä yhteistyötä ja selkeyttää roolijakoa. Samalla uskottiin, että selkeä esite putkiremontista on yksi askel oikeaan suuntaan, pois insinöörikielen viidakosta ja keskelle asukkaan arkea.

Päätöksiä pöytään

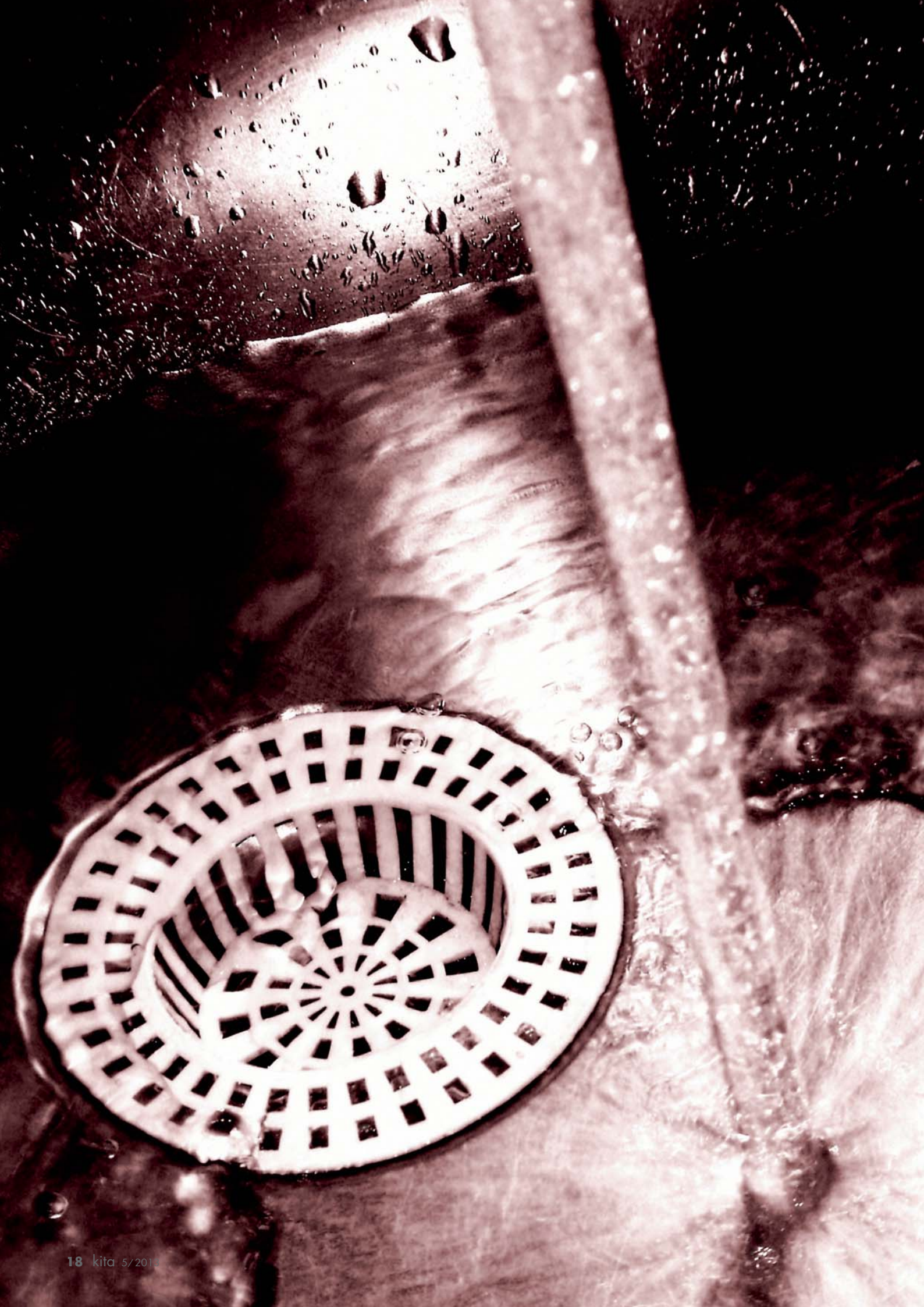
Sekä *Taloyhtiömme putkiremontti* -työkirja ja *Putkiremontti edessä?* -esite tuovat esille päätöksenteon vaikeuden. Putkiremontin toteuttaminen taloyhtiössä vaatii monia päätöksiä hankkeen eri vaiheissa ja päätöksenteolle pitää varata riittävästi aikaa – tai on vaarana, että hätäisesti tehdyt ratkaisut tulevat todella kalliiksi.

Peruskuvio on se, että putkiremonttiin liittyvät päätökset tekee osakas, hallitus tai yhtiökokous asiasta riippuen. Usein asioita valmistelemaan perustetaan erillinen hankeryhmä, johon voi kuulua hallituksen jäseniä, muita osakkaita sekä ulkopuolisia asiantuntijoita.

Yleinen virhe on varata pitkä lista päätettävistä asioista yhteen kokoukseen. Yhdellä istumalla ei kuitenkaan kannata ahnehtia liikaa, sillä taustatietoihin tutustuminen ja keskustelu vievät oman aikansa. Peruskorjaushankkeen sisältö on luonteeltaan teknistä ja vaikeaselkoista – joten asian esitystapaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota.

Luonnollisesti kokousten huolellinen ennakkovalmistelu tehostaa päätöksentekoa. Asukkaiden ja osakkaiden aiheeseen liittyviä mielipiteitä voidaan selvittää etukäteen järjestämällä asukasilta tai mielipidekysely. Asiantuntijoilta pyydetään tarvittavat lausunnot kirjallisesti tai paikalle kutsutaan konsultti tai urakoitsija kertomaan toivotusta aiheesta ja vastaamaan kysymyksiin. Kokouksen esityslista ja riittävä kirjallinen taustamateriaali toimitetaan ennakkoon postitse kaikille kokoukseen kutsutuille.

Paljon on kiinni siitä, miten terhakkaasti nuijaa heilutellaan





MULTICAL® 21

Etäluettava ultraäänivesimittari asuntokohtaiseen mittaukseen

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



Tarkempia tietoja saat myyntiorganisaatioltamme:

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



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

kokouksissa: tehokkaasta ajankäytöstä kokouksissa vastaa viime kädessä kokoukselle valittu puheenjohtaja. Varatusta tuntimäärästä kannattaa pitää kiinni, jotta osakkaat jaksavat tulla paikalle seuraavallakin kerralla. Puheenvuoroja pyydetään ja ne pidetään ytimekkäästi. Alustajille tulee kertoa ennakoon puheenvuoron toivottu kesto. Tilaisuuden loppuun voidaan varata aikaa muille asioille ja vapaalle keskustelulle, jolloin kii-reisimmät voivat jo lähteä.

Kun lompakko itkee

Putkiremontti on kuitenkin erityisen kova päähkinä purtavaksi siitkin syystä, että investointi on niin hintava. Ei ole mahdollista löytää taloyhtiötä, jossa kaikki osakkaat olisivat samalla, stabiililla tasolla finanssien suhteen – ja aina joku purnaa rahasta. Osakkaiden epävarmuus ja jahkailu voi herkästi johtaa lisäkokouksiin ja aikataulun viivästymiseen.

Yksi avain umpisolmujen aukaisemiseen on asettaa remon-tin eri osa-alueet arvojärjestykseen: kylpyhuoneen peilikaapin malliin ei kannata uhrata liikaa aikaa, kun taas hankesuunni-telmaa laadittaessa voi useampikin palaveri olla tarpeen.

Jokin aika sitten Helsingin Sanomat kirjoitti laajasti putki-remontista, jossa kaikki mahdollinen maan ja taivaan välil-

lä meni pieleen. Yksi syy oli asukkaan tilaamat kylpyhuoneka-lusteet, jotka olivat erilaiset kuin mitä muualle taloon tuli. Vaik-ka asukas itse toimi hyvin aktiivisesti oikean tiedon välittäjänä, kylppäristä tuli katastrofialue.

Paula Niku ei kuitenkaan usko, että muista asunnoista poikkeavien lisätöiden tilaaminen on sinänsä mikään ongel-ma: ”Tieto on saatava menemään perille, oli asia sitten mikä tahansa. Tähän tarvitaan järjestelmällistä lähestymistapaa”, Niku toteaa.

Leikkaa huhuilta siivet

Paikkansapitävä, nopea ja säännöllinen tiedotus hankkeen eri vaiheissa vähentää ennakoluuloja ja huhuja, luo yhteenkuu-luvuuden tunnetta osakkaiden ja asukkaiden kesken ja vähentää muutosvastarintaa. Laadukas viestintä toimii myös lääkkeenä mahdollisiin ongelmatilanteisiin: vesikatkoa sietää parem-min, jos siitä saa tiedon muuten kuin vesihanan avaamalla.

Käytännössä osakkaiden ja asukkaiden tulee saada tie-toa hankkeen syistä, vaiheista, aikataulusta ja tuloksista. Oi-kea tieto oikeaan aikaan auttaa sopeutumaan remontin aihe-uttamiin muutoksiin omassa elämässä. Tietoa tarvitaan myös omien päätösten ja valintojen taustaksi. Osakkaat ja asukkaat



ovat toisalta myös omalta osaltaan velvollisia jakamaan tietoa toiveistaan ja tarpeistaan hankkeen asiantuntijoille. Viestinnän tulisikin olla kaksisuuntaista.

Ihannetapauksessa putkiremonttihankeen eri vaiheille laaditaan viestintäsuunnitelma, jossa hankkeen tiedotustarpeet on eritelty ja aikataulutettu. Taloyhtiön hallitus osallistuu viestintäsuunnitelman laatimiseen ja tarvittaessa suunnitelmaa päivitetään hankkeen edetessä.

Kuka tiedottaa ja mistä?

Varsinaisten korjaustöiden aikana viestintä jakautuu projektinjohton ja hankkeeseen palkatun urakoitsijan kesken. Osapuolten väliset viestintävastuut käydään läpi ennen remontin käynnistymistä.

Tavallisesti urakoitsija hoitaa tiedotusta käytännön korjaustöihin liittyvistä asioista kuten sähkö- ja vesikatkoista, aikataulusta, aloituskatselmuksista ja kalustevalinnoista. Projektinjohto



tiedottaa yleensä kuukausittain tai muulla sovitulla aikataululla hankkeen etenemisestä, hoitaa tekstiviestitiedotusta, organisoii asukasillat ja kerää palautetta.

Ammattimainen viestintä on suunniteltua ja tavoitteellista toimintaa, muistuttaa Niku.

"Sujuva remonttaviestintä on selkeää, ymmärrettävää, säännöllistä ja vuorovaikutuksellista", hän summaa.

Putkiremontin viestinnässä suurimpia haasteita ovat tek-



VARMAT SÄÄSTÖT TALOYHTIÖLLE JA ILMAINEN ENERGIATODISTUS

sadalle ensimmäiselle Säästö-FLEX-palvelun ostajalle.

Säästö-FLEX on taloyhtiön oma tehokas energiavahti, joka tuo säästöä energiakuluissa keskimäärin 13 % vuodessa.

- optimoi kiinteistön energiakustannukset
- ei alkuinvestointeja – säästöt alkavat heti
- räätälöitävä palvelupaketti alk. vain 67 €/kk

LUE LISÄÄ: www.skapatenergia.fi

ASIAKASPALVELU:

Skapat Energia, Turuntie 2, 13100 Hämeenlinna
puhelin 020 741 4110 • faksi 020 741 4118
asiakaspalvelu@skapatenergia.fi



Skapat Energia on puolueeton ja luotettava kumppani yritysten, kiinteistöjen ja kotitalouksien energia-asioissa. Tutkimuksen mukaan asiakkaistamme 96 % on tyytyväisiä ja voisi suositella palveluitamme myös muille.

Suomen laajimmat kiinteistöpalvelut



ANNA OVENIA ISÄNNÖIDÄ!

Asiakaslähtöisiä kiinteistöjohtamispalveluita
valtakunnallisesti yrityksille ja taloyhtiöille

- ▶ TOIMITILAJOHTAMINEN
- ▶ LIIKETILAJOHTAMINEN
- ▶ ISÄNNÖINTI
- ▶ KIINTEISTÖHALLINTO
- ▶ VUOKRAUS

Ota yhteyttä - kerromme lisää!
Puh. 020 130 20 • www.ovenia.fi

OVENIA



nisesti vaikean sisällön ymmärrettäväksi tekeminen osakaiden päätöksentekoa varten sekä hankkeeseen liitettyjen ennakkoluulojen voittaminen. Tehokkain viestinnän muoto on edelleen kasvokkaisviestintä, jota voidaan hyödyntää asukasilloissa ja aloituskatselmuksissa. Henkilökohtaisten tapaamisten arvo ei perustu pelkästään tiedonvaihtoon, vaan niillä on merkitystä myös ilmapiirin, luottamuksen rakentamisen ja välittömän palautteen keruun kannalta.

Sisältö ratkaisee

Myös perinteiset paperitiedotteet ovat tärkeitä, mutta niiden sisältö vaatii harkintaa ja sujuvaa kynää. Hätäisesti laadittu viesti voidaan käsittää väärin ja yhden tiedotteen jälkien korjaaminen voikin vaatia monen tunnin tiedotustilai-

suuden ja lukemattomia puhelinsoittoja. Viestinnän suunnittelussa tulisikin muistaa, että jokainen viesti voidaan tulkita monella eri tavalla – viestijän ammattitaidosta riippuu kuinka monella.

Mutta mitä tehdä, jos viestit eivät mene perille, vaikka ne toimitettaisiin hopealautasella ja asuntokohtaisesti? Niku tunnistaa ongelman: ”Yhä on tilanteita, että ihmiset eivät yksinkertaisesti lue tiedotteita ja sitten ihmetellään”, hän toteaa.

Talon suurta enemmistöä tehokas viestintä kuitenkin palvelee hyvin ja Vahanen on saanut kosolti kehuja asukkailta: ”Asukkaat kokevat että heidät otetaan huomioon prosessin eri vaiheissa ja ovat tyytyväisiä saamaansa palveluun”, Niku toteaa ja lisää, että viestinnästä saatu palaute on lähes kokonaisuudessaan ollut positiivista. ■

Tiedote taloyhtiöille!

**Onko taloyhtiössänne vetoiset ovet ja ikkunat?
Oletteko kuulleet valituksia melusta, pölystä tai hajuista?**

Ennen kuin taloyhtiössänne suunnittelette **kalliita ovi- ja ikkunaremontteja**, kannattaa tutustua uusiin Binja-tiivistystuotteisiin. Tiivistys- ja turvalistoilla poistatte ongelmat **murto-osalla kustannuksista**.

Edullisin oviremontti ikinä

Suosituilla Binja Tiivistyslistoilla tiivistätte taloyhtiönne vetoiset ovet ja ikkunat todella helposti ja edullisesti. **Jo muutaman uuden oven hinnalla saatte asennettua Binja Tiivistyslistat KAIKKIEN huoneistojen oviin**, jolloin huoneistojen vetoisuus loppuu, lämmityskulut laskevat ja asumisviihtyisyys lisääntyy. Listojen asennustyö sujuu nopeasti eikä häiritse lainkaan asumista.

Binja-listoilla lisää asumismukavuutta

Binja Turvalistalla voidaan tehokkaasti ehkäistä hajujen, äänien ja mikrobien kulkeutuminen tiloista toiseen, jolloin asumismukavuus lisääntyy. Turvalistat ehkäisevät myös kosteus- ja homevaurioita.

Nyt on oikea aika valmistautua talveen ja pyytää taloyhtiöönnne Binja-asennustarjous!

Soita heti p. (08) 817 0388 tai lähetä tarjouspyyntö nettisivuiltamme www.binja.fi



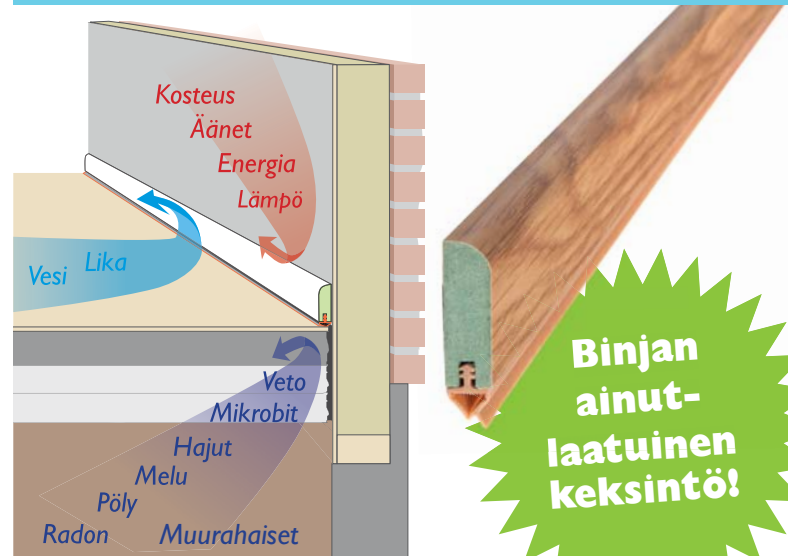
VESA KUMPULA
Markkinointi ja myynti
Binja Oy



Binja Tiivistyslista
Fiksuin energia-
remontti ikinä!



Binja Turvalista
Ehkäisee kosteus-
ja homevaurioita



VIEMÄRIT SUKITETTIIN SIISTISTI KOUVOLASSA

TEKSTI JA KUVAT:
MERJA KIHLE JA ARI MONONEN



Asunto Oy Sato-Kalla 2:n kiinteistö Kouvolaan keskustan tuntumassa Kallantie 3:ssa valmistui vuonna 1962. Kolmikerroksisessa rakennuksessa on kaikkiaan 18 asuinhuoneistoa. Kesällä 2013 pienkerrostalon viemärit saneerattiin sukitusmenetelmällä.

VIEMÄRI- JA sadevesiputkien saneeraamiseen erikoistunut porvoollaisyritys Suomen Sukittajat Oy soveltaa viemärisaneerauksissa sukitusmenetelmiä. Niiden avulla vanhan putken sisään ujutetaan uusi sukka, joka kiinnittyy putken pintaan. Kor-

jattu putki vastaa ominaisuuksiltaan uutta putkea, eikä rakenteita tarvitse rikkoa.

Kallantie 3:n talon viemärisaneeraus lähti käyntiin heinäkuun 2013 alussa. Työ tuli valmiiksi kahdeksassa viikossa.

”Käytännössä teimme töitä kuusi viikkoa kerroksissa ja kaksi viikkoa pohjaviemärissä”, Suomen Sukittajat Oy:n projektipäällikkö Johan Lindholm täsmentää.

Harkittu remontti

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Pekka Lindeman kertoo, että viemäriremonttia oli harkittu kiinteistössä jo pitkään. ”Talossa korjattiin kylmä- ja kuumavesiputket vuonna 2007. Jo siihen aikaan pohdimme, että kunhan menee muutamia vuosia, niin viemärit voitaisiin korjata sukittamalla. Suunnittelu kannattaa aloittaa hyvissä ajoin”, Lindeman korostaa.

Kiinteistössä on viime vuosina korjattu myös ikkunoita ja parvekkeita sekä rakennettu uudet salaojat. Sekä aiemmissa että vuoden 2013 remontissa valvojana ja LVI-suunnittelijana oli Jarkko Kailio Kouvolan JH-Suunnittelu Oy:stä. Hän toimi rakennuttajan ja urakoitsijan välikätenä.

Urakkatarjoukset kilpailutettiin yhteistyössä Kouvolan Isännöintikolmio Oy:n Eva Metson kanssa.

”Kilpailutuksessa oli yhtenä edellytyksenä, että urakoitsijan tulee tutkia viemäriputkien kuntoa videokuvauksella jo etukäteen. Näin varmistettiin ennalta, että työt voitiin tehdä budjetin puitteissa ja että työn kuluessa ei tullut isoa yllätyksiä”, Kailio mainitsee. Uusi kuvaus tehtiin töiden valmistuttua, jotta korjauksen onnistuminen saatiin varmistettua.

Saneerauksessa käytettiin Trelleborg Pipe Sealsin tehdasvalmisteista ja sertifioitua sukkaa.

”Haluamme varmistaa, että tieto uusimmista sukitusmenetelmistä saadaan heti asentajien käyttöön. Suomen Sukittajien työntekijät ovatkin heti alkuvaiheessa olleet innokkaita saamaan lisäkoulutusta Ruotsissa”, Trelleborgin Suomen edustaja Riitta Virtanen Re4M Prodema Oy:stä sanoo.

Asukkaat tyytyväisiä

Sukituksessa vanhan puhdistetun putken sisään asennetaan epoksihartsilla kyllästetty sukka. Kovettunut sukka muodostaa uuden tasalaatuisen putken, jolloin vanhan putken hauraus ja mahdolliset reiät peittyvät. Sukittamalla korjattava putkimateriaali voi olla valurautaa, muovia tai betonia. Kallantie 3:n kiinteistössä saneerattiin valurautaputkia, jotka olivat alkaneet haurastua.

”Remontista ei tullut talon asukkailta yhtään valitussoittoa”, isännöitsijä Metso ihmettelee.

Lindholm pitääkin sukutusta asukas- ja ympäristöystävällisenä korjausmenetelmänä. Huoneistoissa voitiin asua koko remontin ajan ilman suuria häiriöitä. Ajoittain viemärit olivat tosin poissa käytöstä, joten kiinteistöön järjestettiin väliaikaisia kuivakäymälöitä.

”Pohjaviemäreiden korjauksen ajaksi viemärilinjaan järjestettiin ohipumppaus. Niissä asunnoissa, joissa työt oli saatua valmiiksi, pystyttiin tällöin käyttämään viemäreitä normaalisti”, Lindholm sanoo. Viemärisukan kovettamiseen käytetään ilmakompressoria tai kuumaa höyryä.



Sukittua putkea kuvataan viemärikameralla A-portaan yläkerran asunnon kylpyhuoneessa. Asentajat seuraavat tilannetta pienestä videomonitorista.

Huolellista työtä

Saneerauksen alkuvaiheessa kaikissa asunnoissa jrsittiin viemäriputket mekaanisesti ja samalla putket huuhdeltiin. ”Sen jälkeen varmistettiin kameralla, että putket ovat puhtaat ja ehjät”, Lindholm selvittää työn kulkua. Seuraavassa vaiheessa viemärin nousulinja sukitettiin koko pituudeltaan. ”Kun se oli kovettunut, porattiin auki nousulinjasta huoneistoon johtavat aukot. Sen jälkeen asennettiin haarayhteet risteyskohtaan ja sukitettiin asunnon viemärin haarat erikseen.”

”Sukituksen valmistuttua putkisto kuvattiin vielä kertaalleen ja tarkastettiin. Kaikki kuvattu videoaineisto toimitettiin myös taloyhtiön käyttöön”, Lindholm kertoo. Jokaisessa huoneistossa työt saatiin valmiiksi kahden viikon kuluessa. ”Viemäriputkien saneerauksessa ei kannata hosua, koska se lisäisi ongelmien todennäköisyyttä”, tähdentää Lindholm.

Asennettavat viemärisukat kyllästetään etukäteen epoksihartsilla. Kallantie 3:n kiinteistön remontissa tämä työvaihe hoidettiin siisteyssyistä kiinteistön ulkopuolelle sijoitetussa työpajakontissa. ”Muutenkin asennushenkilöstö oli kohteliasta väkeä”, taloyhtiön Lindeman kehuu. ■

työ ja
sen tekijä

OIKEA LAITE OIKEISIIN KÄSIIN

KIINTEISTÖJEN KOSTEUSMITTAUS JA
KOSTEUSKARTOITUS ON TAITOLAJI

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN KUVAT: SINI PENNANEN



Osmo Niemen luotsaama Ved Systems Oy Engineering on insinööritoimisto, joka tuo muun muassa mittalaitteita puu- ja rakennusteollisuuteen. Pääasiassa laitteita hankitaan Gannilta ja Troteckilta, Niemi kertoo.

”TÄSSÄ TOIMESSA on tärkeä tuntee kohde, materiaali. Fysiikan tuntemus on erittäin tärkeää niin materiaalin kuin mittauksen osalta”, hän linjaa.

Kosteusmittaus on aina yhden tasa-aineisen materiaalin kosteudenmittausta. Kosteudenmittauksessa saadaan kosteusarvo joko mittarista suoraan tai mukana tulevasta taulukosta.

”Vesi on märkää ja kun vesi on tunkeutunut kohteeseen, on kohde märkä. Kosteusmittauksessa mitataan siis veden suhdetta tai määrää olevassa kohteessa joko suoraan sähkövastuksen, kapasitanssivarauksen tai mikroaaltokentän avulla. Kohteessa olevat kaikki sähköjohtavat materiaalit luetaan vedeksi”, Niemi kertoo toimintaperusteista.

Kosteusmittareita myös yksityisille

Mittalaitteita ja laitteita ostavat niin rakennus- ja puuteollisuus, aloja palvelevat palveluyritykset, eri tarkastajat, oppilaitokset, tekniset isännöitsijät... mutta enenevässä määrin myös yksityiset ihmiset.

”Kaikilla on huoli omaisuudestaan ja mittalaitteiden avulla on helppo havaita mahdolliset muutokset, jolloin on perusteltu syy ryhtyä toimenpiteisiin, mikäli kohteen tila on hälyttävä. Hyvällä seurannalla ja oikea-aikaisilla toimenpiteillä voidaan ylläpitää hyvää ja terveellistä elinympäristöä ja pidentää kohteiden elinkaarta runsaasti”, toteaa Niemi ja lisää, että näin toimimalla saadaan säästöä niin yksityis- kuin kansantalouteenkin.

Kaiken A ja O on kartoittava tilassa olevat kosteusmuutokset. Edullisimmin sen saa tehtyä kapasitiivisilla kosteuskartoittimilla eli kosteusilmaisimilla. Laitteen tuntee pallomaisesta mittapäästä. Alan mittausten menetelmät ovat olleet jo pitkään samoja, Niemi kertoo.

”Vastusmittaus kertoo kahden pisteen välisestä sähkövastuksesta. Mitä pienempi vastus, sitä märempää. Kapasitanssiin tai mikroaaltoon perustuva mittaus kertoo siinä tilavuudessa – esimerkiksi kapasitanssivaraus tai mikroaaltokenttä – olevan keskimääräisen kosteuden. Mitä enemmän kyseisessä tilassa on sähköä johtavia aineita, sitä märempää kyseinen tila on”,

Niemi taustoittaa. Erot mittalaitteiden välillä liittyvät hänen mukaansa mittalaitteisiin syötettyihin laskenta-arvoihin (esimerkiksi puunkosteutta mitattaessa puun tiheys).

”Meidän mittalaitteemme tulevat lähinnä Saksasta. Yhtäläisyyttä Suomen ja Saksan välillä on ilmasto; olemme molemmat kuivan ilmaston maita ja monet Suomen normit pohjautuvat Saksan normeihin.”

Fiksu laite, tyhmä käyttäjä?

Laite yksinään ei takaa vielä paljoo, jos se on osaamattomissa käsissä. Niemi kertoo kuulleensa erästäkin tapauksesta, jossa kosteusilmaisinta on käytetty porareikäanturina. Toisen kerran taas muuan rouva soitti, että tarkastaja ilmoitti lattian kosteusprosentin olevan noin 40 %.

”Nämä on ääripäitä, mutta näitä tapauksia on olemassa. Kun kysytään arvioijaa, on kyllä vahingon välttämiseksi kysyttävä, että tarkastajalla on esittää osaamisestaan dokumentti.” Ved Systems Oy Engineering ei ole koulutuslaitos, mutta yritys antaa asiakkailleen opastuksen mittarista siinä laajuudessa, mitä laitteen valmistaja on esittänyt.

Yhtenä vältettävänä sudenkuoppana Niemi pitää huoltoja ja korjauksia, joita tehdään ilman laitevalmistajan valtuutusta. Kun vahinko sattuu, vastuu on yksinomaan sillä huoltoliikkeellä, joka ilman valmistajan valtuutusta on ns. ”kalibroinut” laitteen, Niemi toteaa.

Ongelmaan törmätään myös pian, jos yhtenä kokonaisuutena myydään kahden eri valmistajan laitetta pakettina. ”Ei kenenkään laitevalmistajan laite ole niin identtinen toisen valmistajan laitteeseen nähden, että ne olisivat sopivia yhden-suhde-yhteen.”

Kaikesta huolimatta Niemi näkee, että suuren yleisön tietoisuus näistä asioista on kasvanut – ja mikä parasta, nyt rohjetaan jo kyseenalaistaakin.

”Tällöin voidaan erotella jyvät akanoista ja darwinilainen eloonjäämisoppi hoitaa loput. Kun selviin kysymyksiin saadaan looginen ja selkeä vastaus, on asia yleensä kunnossa.” ■

JULKISIVU KUNNOSSA?

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: RISTO VALKEAPÄÄ



ENERGIATEHOKKUUS JA ESTEETTISYYS
KIRITTÄVÄT JULKISIVUREMONTTEJA – MUTTA
KAIKKI LÄHTEE HYVÄSTÄ SUUNNITTELUSTA



Putkiremonttiakin herkempi aihe taloyhtiöissä on usein julkisivuremontti. Kukaan ei voi kiistää elämänlaadun hiukan kärsivän tulvivista viemäreistä, mutta niin vain täysin rapistuneillekin julkisivuille tuntuu riittävän ylistäjiä, jotka haluavat tarrata menneeseen (ja kukkaroon). Pihä asukasta lommo lompakossa kirpaisee huomattavasti enemmän kuin esteettinen haitta seinässä.

JULKISIVUREMONTTI EI kuitenkaan koskaan ole pelkkää kosmetiikkaa, vaan siihen liittyvät kysymykset mm. energiatehokkuudesta ja kosteusvaurioista. Säästöliekin nimeen vanna-va saattaa huomata, että remontin lykkääminen se vasta kalliiksi tulee.

Arkkitehti Jaakko Haapanen Helsingin kaupungin Rakennusviraston Arkkitehtuuriosastolta toteaa, että onnistunut jul-

kisivukorjaus on useamman tekijän summa. Kaikki starttaa asianmukaisesta kuntotutkimuksesta:

”Jotta rakennuksen ulkovaippaan osataan tehdä oikeat korjaus- ja kunnostustoimenpiteet, pitää sen kunnosta olla hyvä käsitys. Huonon näköiseen kuntoon mennyt rakennus saattaa olla teknisesti aivan toimiva – korjaustoimenpiteitä ei pidä liioitella”, Haapanen toteaa.

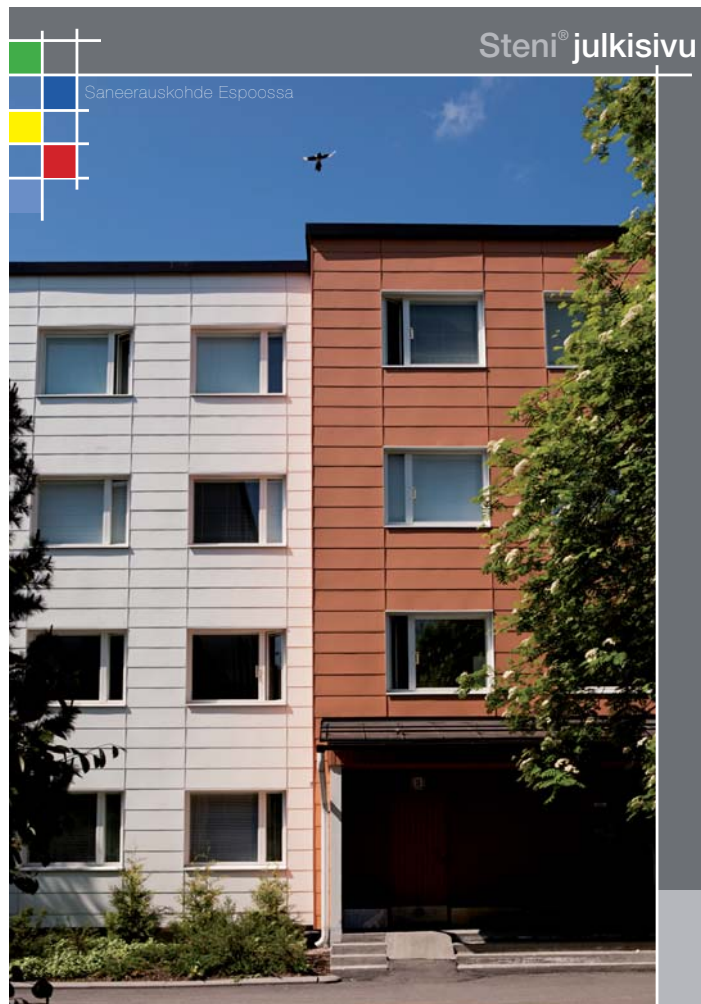
KUVA: ARI MONONEN



Vain perusteltuja ratkaisuja, kiitos

Jaakko Haapanen muistuttaa, että rakennuksen alkuperäisen materiaalin ja pintakäsittelyn, rakennusteknisen ratkaisun ja detaljien tulee olla ensisijainen lähtökohta korjaamiselle. Mikäli rakenteessa on tekninen ongelma, tulee muutosten olla harkittuja ja tarkkaan rajattuja ongelman korjaamiseksi. Uusi tekninen ratkaisu pitää olla hyvin perusteltu:

”Jos rakennuksen julkisivu on tullut peruskorjauskuntoon rakennusteknisen ongelman takia, on syytä harkita alkuperäisestä poikkeavaa julkisivuratkaisua. Muutosten suunnittelussa pitää olla erityisen tarkka, jotta korjaustoimenpiteillä ei aiheuteta uusia ongelmia.”



steni® colour

Steni-julkisivulevyt ovat korkealaatuisia ja pitkäikäisiä

Steni colour julkisivulevyt ovat komposiittirakenteisia kivilevyjä. Steni colourin pinta on elektronisesti kovetettua akryyliä. Vakiovärejä on yli 40. Lisäksi saatavilla on lähes rajattomasti erikoisvärejä. Steni julkisivulevyt ovat pitkäikäisiä, jonka vuoksi annamme niille 40 v. tehdastakuun.

Steni colour

- 100%:sti vesitiiviitä
- kestävät pakkasta
- pitävät värin
- kestävät kemikaaleja
- helppoja puhdistaa
- ekologisista

www.steni.fi

Steni Finland Oy

Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
Puhelin: 09 855 3420 Faksi: 09 8553 4260
myynti@steni.fi





Lasituksella vai ilman



www.lumon.fi/taloyhtio



Parvekelasitus – sijoitus asumisviihtyvyyteen, energiansäästöön ja rakennuksen hyvinvointiin

Parvekelasituksen hiilijalanjälki kumoutuu keskimäärin 3 vuodessa 4 kuukaudessa. Lue lisää: www.lumon.fi/energiansaasto



Viihtyisyyttä pitkälle tulevaisuuteen

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

www.lumon.fi
020 7403 200



facebook.com/LumonSuomi
youtube.com/LumonOy



Tärkeä on muistaa, että rakennus on aina kokonaisuus – ja vaikkapa sisätilojen käyttötarkoituksen muutokset saattavat vaikuttaa julkisivuun. Haapanen tarjoaa esimerkin: ravintola-keittiön sijoittaminen hirsirunkoiseen rakennukseen edellyttää toimivaa ilmanvaihtoa ja höyrynpistoa, muutoin höyrynpaine voi kuormittaa pintakäsittelyä ulkopuolella.

”Julkisivun korjaaminen ilman sisätilan toiminnan aiheuttaman ongelman korjaamista on turhaa.”

Rakennusvirastossa tuttuja ovat myös tilanteet, joissa eri osapuolilla ei ole aivan yhtäläinen näkemys korjauksen tavoiteista. Samalle viivalle pitäisi kuitenkin päästä. Jaakko Haapanen muistuttaa, että hankkeen sisältöön vaikuttavat monenlaiset vaatimukset, kuten esimerkiksi energiatalouden parantaminen, kustannustehokkuus, suojelutavoitteet ja investoinnin takaisinmaksuaika.

”Näiden yhteensovittaminen edellyttää suunnittelutyöryhmältä hyvää yhteistyötä ja koko hankkeen organisaatiolta yhteistä näkemystä erilaisten tavoitteiden ja vaatimusten huomioon ottamisesta.”

Lopussa kiitos seisoo?

Toisin kuin usein on laita linjasaneerausten kohdalla, julkisivuremontin tilanneet taloyhtiöt tapaavat olla tyytyväisiä tehtyyn työhön. Julkisivuyhdistys ry:n taannoin teettämässä tutkimuksessa selvitettiin tehtyjen korjausten vaikutusta asumisviihtyvyyteen ja kysyttiin asukkaiden mielipiteitä mm. lämpötilasta, vetisuudesta, ilmanlaadusta ja rakennuksen ulkonäöstä korjauksen jälkeen. Stina Linnen tekemän tutkimuksen perusteella asukkaat ovat pääosin tyytyväisiä korjauksiin: vastanneista 65 % koki korjauksen rahan ja vaivan arvoiseksi ja 68 % koki asumisviihtyvyyden parantuneen jonkin verran tai merkittävästi. Asukkaiden mielestä eniten oli parantunut rakennuksen ulkonäkö.

Linnen tutkimuskohteista suurin osa oli rakennettu 1970-luvun alussa, jolloin tehtiin liki neljännes koko Suomen asuin-kerrostaloista. Koska 1970-luvun rakennusten ominaiskulutukset ovat kaikkien aikojen suurimpia, juuri näiden rakennusten energiataloudellinen korjaus nähtiin kannattavimmaksi.

Tutkimuksen mukaan lämmönkulutus pienentyi kohteissa

MONTA TAPAA ONNISTUNEeseen LOPPUTULOKSEEN

1. Sopeutuen uudistava korjaustapa

- tavoitteena on toteuttaa tekniset ja toiminnalliset korjaus- ja muutostarpeet tuhoamatta arkkitehtuurin olennaisia ominaispiirteitä
- uudet ratkaisut sovitetaan luontevasti vanhaan rakennukseen

2. Säilyttävä korjaustapa

- tavoitteena on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennusperinnön ja sen ominaispiirteiden säilyminen
- alkuperäisten rakennusosien säilyttäminen ja korjaaminen on ensisijainen vaihtoehto
- mikäli rakennusosia joudutaan uusimaan, on pyrittävä noudattamaan alkuperäiselle rakentamisajankohdalle tyypillisiä materiaaleja, pintakäsittelyjä ja työtapoja
- välttämättömät muutokset ja lisäykset pyritään sovittamaan luontevasti alkuperäiseen ulkoasuun

3. Uudelleenmuokkaava korjaustapa

- tavoitteena on rakennusteknisesti ja -taiteellisesti sekä toiminnallisesti epätydyttävän rakennuskannan eriasteinen uudelleenmuokkaaminen
- toteutetaan nykyarkkitehtuurin keinoin
- lähtökohtana on usein karu arkkitehtuuri ja virikkeetön lähiympäristö
- raskas, uudisrakentamiseen rinnastettava toimenpide

Petri Neuvonen:

Kerrostalon julkisivukorjaus / Julkisivun ominaispiirteet ja korjaustavan valinta -opas (2009)

keskimäärin 14 prosenttia, joskin vaihtelu tutkimuksessa oli suurta (välillä 3–34 %). Suurin säästö saavutettiin kohteessa, jossa oli tehty 100 mm lisälämmöneristys ja levyverhous julkisivuille sekä uusittu kaikki ikkunat. Pääosin suurimmat säästöt saavutettiin kohteissa, joissa ulkovaipan korjausten lisäksi tehtiin toimenpiteitä lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmille.

Kuriositeettina sopii mainita, että muutamassa kohteessa kulutus itse asiassa nousi korjauksen jälkeen. Selvää syytä kulutuksen nousulle ei löytynyt, mutta esimerkiksi suuret muutokset käyttöveden kulutuksessa, ilmanvaihdon lisäys tai asukkaiden vaihtuvuus voivat olla vaikuttavia tekijöitä.

Tutkimuksen mukaan julkisivuremontilla saavutettu säästö oli keskimäärin 8 %, mutta jos samalla parannettiin ikkunoita, päästiin 11 prosenttiin. Jos mukaan saatiin vielä ilmanvaihtokin, säästö oli keskimäärin 15 %.

Kerrostaloja laidasta laitaan

Julkisivuremontti puhuttaa nyt yhä useammassa taloyhtiössä, sillä takana on valtava volyymi kohteita: vuosina 1950–1975 maamme rakennettiin yli puoli miljoonaa kerrostaloasuntoa. Mukana joukossa on niin elementtirakentamisen varoitavia esimerkkejä kuin aidosti arkkitehtuurisesti ja toiminnallisesti puhuttelevia kerrostaloja – itse asiassa monien 1950-luvun kerrostaloalueiden arvo ja suojelun tarve on tunnustettu ammattipiireissä ja miksei jo laajemminkin. Joidenkin mielestä 1950-lukua voi hyvällä syyllä nimittää jopa suomalaisen asuntoarkkitehtuurin kultakaudeksi. Vastaavasti 1960–1970-lukujen elementtitalojen yhteydessä ihastelevat huokaukset ovat harvinaisempia – vaikka huokauksia kyllä kuullaan.

Myös ympäristöministeriössä on pohdittu aihepiiriä ja yhtenä tuloksena oli *Kerrostalon julkisivukorjaus* -kirjanen

(2009), jonka laati ympäristöministeriön toimeksiannosta arkkitehti Petri Neuvonen Rakennustietosäätiöstä. Neuvosen mukaan oppaan ilmestymisen jälkeisinä vuosina julkisivupuolella on tapahtunut muutoksia ennen kaikkea energia-asioiden suhteen. "Isoon remontiin liittyvä tuskailu ja päähkäily sinänsä on entisellään taloyhtiöissä", Neuvonen uskoo.

"Monesti ongelmaksi muodostuu, että hankkeelta puuttuu varsinainen primus motor, joka pitää huolen siitä, että asiat menevät eteenpäin. Taloyhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä vaaditaan hyvin aktiivista otetta", Neuvonen toteaa ja myöntää, että isolla projektilla kyllä on hyvinkin työllistävää vaikutusta talon avainhenkilöihin.

"Hallituksen ja isännöitsijän yhteispelistä riippuu, miten nopeasti saadaan esiselvitykset käynnistymään, mistä löydetään hyvät suunnittelijat ja millaista korjausta ylipäättänsä tehdään."

Älä usko kaupunkitarinaa

Korjauspäätösten tulee pohjautua riittävän perusteellisiin ja monipuolisiin esiselvityksiin. Taloyhtiö on paljon vartijana, sillä sen on korjaushankkeessa turvauduttava sekä rakennustekniikan että arkkitehtuurin asiantuntemukseen: näin voidaan varmistua siitä, että korjaustoimien ajoituksessa ja laajuudessa (sekä korjaustavan valinnassa) eri näkökohdat tulevat riittävästi huomioituiksi. Konsulttia valittaessa on syytä painottaa kuntotutkimusten ja suunnitelmien laatijan ammattitaitoa ja kokemusta.

Neuvosen mukaan julkisivuremontin hintalappu riippuu paljon myös maantieteestä, kysynnän ja tarjonnan ohjatessa markkinaa. Koska hintahaitari venyy, elämään on jäänyt kauhutarinoita kaikki taloudelliset kipuraajat ylittävistä projekteista, joita etenkin ne talon ihmiset, joita koko remonti ei voisi vähempää kiinnostaa, toistelevat mielellään.

"Urbaaneja legendoja liikkuu kyllä", vahvistaa Neuvonen. Samalla hän toteaa, että ei tuota suuriakaan vaikeuksia löytää esimerkkejä hyvin menneistä julkisivuremonteista, joissa kaikki on osunut kohdalleen – eikä myöskään remonteista, jotka ovat päätyneet komeaan mahalaskuun.

Mutta millä ilveellä varmistetaan, että julkisivuremontti sujuu hyvin alusta loppuun? Myös Neuvosen mukaan huolellinen suunnittelu on kaiken A ja O.

"Taloyhtiöllä on tietyt tavoitteet ja vaatimukset projektin suhteen ja ne toimivat suunnittelijan työn pohjana. Eri ratkaisuja ryhdytään sitten vertailemaan ja katsomaan, mikä on toteutettavissa. Tällä tavalla päädytään lopulta toimivaan lopputulokseen."

Tekniikka vain renki

Korjaustapoja on useita ja tekniikka kehittyä koko ajan – mutta Neuvonen muistuttaa, että tekniikan ehdoilla ei projekti saa edetä: "Käytetty tekninen ratkaisu syntyy suunnittelun tuloksena."

Korjaustapojen valinnassa joudutaan ottamaan huomioon

Isännöitsijä

Ovatko taloyhtiöidesi antennijärjestelmät ajan tasalla?



ETELÄ-SUOMEN ANTENNIURAKOINTI

Kiinteistöjen kokonaisvaltaista antenniurakointia yli 17:toista vuotta, **5 vuoden takuulla!**



Tilaa tarkka
kuntoselvitys

alk. 120€

Ennakoimalla antennijärjestelmän huolto- ja korjaustarpeen taloyhtiö välttyy turhilta vikatilanteilta.

Turhilta vikatilanteita välttymisen tarkoittaa käytännössä myös välttymistä turhilta kuluilta.

SOITA JA TILAA NUMEROSTA
010 830 3333

Teemme taloyhtiöille

- Järjestelmien kunnostukset
- Tarjonnan laajentamiset
- HD-/teräväpiirto-lisäykset
- Kunto- ja korjaustarvearviot
- Laitteiden kytkennät ja säädöt

Lisätietoja osoitteessa
www.antenniurakointi.fi



useita erilaisia näkökohtia, mutta rakennustekniikka asettaa näitä valintoja ohjaavat reunaehdot. Rakennusteknisesti mahdolliset korjaustavat vaihtelevat rakennetyypistä ja vaurioitumisasteesta riippuen.

Neuvonen huomauttaa, että julkisivukorjaus ei ole pelkkä rakennustekninen toimenpide. Pieniltäkin vaikuttavilla muutoksilla on aina vaikutusta rakennuksen ulkoasuun ja ominaispiirteisiin. Tästä seuraa, että vaikkapa arvokas julkisivu on mahdollista pilata pelkästään epäonnistumalla värityksen määrittelyssä. Se valoisampi puoli asiaan on se, että innovatiivinen suunnittelija voi tuoda viihtyisyyttä ankean elementtitalon ulkoasuun pienilläkin keinoilla. ■

Helsingin Tehotorjunta Oy vuodesta 1983

- Tuhohyönteisten torjuntaa (mm. torakat, luteet, faaraomuurahaiset)
 - Jyrsijöiden torjuntaa (rotat, hiiret, myyrät)
 - Haittalintujen torjuntaa (mm. lokit, kesykyyhkyt)
- Haittalintujen torjuntaan alansa parhaalta Ecobirds- ja Depigeonal-lintuesteet - myynti ja asennus

Helsingin Tehotorjunta Oy

puh. 040 718 3134

www.helsingintehotorjunta.fi



HT-pinnoitettujen laattojen puhtaana-pito on todella helppoa. Valon, hapen ja ilman kosteuden synnyttämä reaktio puhdistaa seinälaatat automaattisesti.

VALMISTA

NOPEASTI JA KUSTANNUSTEHOKKAASTI

Julkisivulaatat ovat nykyaikainen ratkaisu rakennusten saneeraukseen. Laajan väri- ja kokovalikoiman ansiosta rakennukset saavat uuden, modernin ilmeen.

Vanhan julkisivupinnoitteen korvaaminen taustatuulettuvilla, Buchtalin keraamisilla KeraTwin®-laatoilla ja K20 -kiinnitysjärjestelmällä tuo monia etuja:

- saneeraus ilman kohteen huputusta
- lisäeristys helppo toteuttaa
- HT-pinnoitteella vaivaton puhdistettavuus
- nopea asenta suoraan kiinnityskiskoon
- säästää taloyhtiölle

Julkisivulevyt kiinnitetään
lisäeristeiden
päälle asennettuun
rankarakenteeseen.



ENTISTÄ EHOMPI JULKISIVU KERROSTALOON KERAVALLA

TEKSTI JA KUVAT: MERJA KIHLE JA ARI MONONEN

*Keravan Lapilantiellä päällystetään parhaillaan
kuusikerroksista asuintaloa. Uusi rakenneratkaisu
parantaa ulkoseinien lämmöneristyskykyä.*



ASUINKERROSTALON JULKISIVUN saneerausurakka Keravalla Lapilantie 23:ssa alkoi julkisivumateriaali toimittajan osalta noin vuosi sitten. "Ensimmäiset neuvottelut tilaajan ja suunnittelijoiden kanssa käytiin kesällä 2012", kertoo myyntipäällikkö Manu Mutka Steni Finland Oy:stä. Levyinä käytettiin kivirouhepintaisia Steni Nature -julkisivulevyjä.

Monissa 1960- ja 1970-lukujen kerrostaloissa julkisivut ovat ajan mittaan vaurioituneet, joten korjaamiseen on aihetta. Samalla voidaan lisätä eristeitä julkisivuun, minkä jälkeen levyt asennetaan rakenteiden päälle. Mutkan mukaan Asunto Oy Lapilantie 23:n seiniin rakennetaan tuulettuvat julkisivut. "Vanha seinä jää uuden levyrakenteen alle, jolloin betonin rapautuminen seinässä loppuu", toteaa Mutka.

Taloyhtiö valitsi levyjulkisivun

Talon seiniin asennetaan kaikkiaan lähes 1 000 neliometriä julkisivulevyjä. Asunto Oy Lapilantie 23 oli Stenin kannalta varsin tyypillinen kohde. "Olemme varsin usein mukana 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen asuintalojen julkisivusaneerauksissa. Nykyään toimitamme määrällisesti yli puolet Stenin julkisivulevyistä saneeraustyömaille. Toki julkisivulevyt soveltuvat hyvin myös uudisrakennuksiin, kuten kerrostaloihin, liiketaloihin ja julkiseen rakentamiseen", Mutka korostaa.

Kun taloyhtiö päättää korjata kiinteistön julkisivun, käytännössä julkisivulevyjen vaihtoehtoina ovat lämpörappaus ja levyrappaus. "Julkisivulevy oli Lapilantien kiinteistölle sopiva valinta, koska levyillä saadaan aikaan hyvän näköinen ja turvallinen julkisivu. Koska tällainen seinärakenne on tuulettuva, kosteutta ei jää rakenteiden sisään", toteaa Mutka.

Remontin arkkitehtisuunnittelijana toimi arkkitehti Kalevi Saarela arkkitehtitoimisto Global House Oy:stä. "Usein mietimme julkisivujen yksityiskohtien toteutusta yhdessä arkkitehdin kanssa", Mutka sanoo.

Ulkoseinä pitää paremmin lämpöä

Rakennuttajan konsulttina, pääsuunnittelijana ja valvojana Asunto Oy Lapilantie 23:n saneeraustyömaalla on toiminut Antti Laurinen Rakennus-Ana Oy:stä. Hän on muun muassa johtanut suunnittelutyötä ja hoitanut yhteydet viranomaisiin. Lapilantien projektissa eri alojen suunnittelijat kilpailutettiin.

"Kahdessa aikaisemmassa työkohteessa, joihin asennettiin Stenin julkisivulevyjä, toimin niin ikään rakennuttajan konsulttina, mutta sen lisäksi vastasin arkkitehti- ja rakenne-suunnittelusta", Laurinen täsmentää. Nyt Laurinen valvoo urakoitsijan eli Suomen Lähiökunnostajat Oy:n työtä, joka alkaa olla jo loppuvaiheessa.

Keravan Lapilantien kohde rakennettiin 1960-luvulla. Alun perin kuntotutkimuksessa todettiin, että parvekkeet oli uusittava. Taloyhtiö päätti, että samalla olisi hyvä kunnostaa julkisivut sekä parantaa seinän lämmöneristävyyttä.

"Kiinteistö on hyvä esimerkki talosta, jossa julkisivukorjauksen yhteydessä lisätään lämpöeristettä vanhaan seinään", Laurinen arvioi. Eristeen ja julkisivulevyn väliin jätettiin noin 2,5 cm:n ilmarako, jotta rakenne tuulettuu. Talossa on kantava betonirunko, jossa eristeenä on aiemmin käytetty leka-harkkoja. Sellainen ratkaisu ei ole lämmöneristeenä tehokas.

"Koska julkisivulevyjen alle asennettu 15 cm:n mineraalivillakerros parantaa eristystä, julkisivu tulee lämpöteknisesti hyvään kuntoon. Ulkoseinän lämmöneristävyys vähintäänkin kaksinkertaistuu julkisivukorjauksen jälkeen."

Remontin yhteydessä päätettiin uusii myös ikkunat ja parvekeovet. "Nyt nuo rakenneosat vastaavat seinärakenteen parantunutta lämmöneristyskykyä ja täyttävät nykyajan vaatimukset", vakuuttaa Laurinen.

Levyasennustyö valmis jo kesällä

Julkisivulevyjen asennuksessa käytettiin apuna saksinostimia ja nostokoreja. "Asennustyössä ei ole esiintynyt erityisiä vaikeuksia. Henkilönostimet soveltuvat korkeidenkin kerrostalojen julkisivuremontteihin. Asentajat noudattivat työssä levyvalmistajan ja rakennesuunnittelijan ohjeita."

"Levyasennuksessa käytetään ruostumattomia kiinnikkeitä. Aluksi varmistetaan rankarakenteiden kiinnitys, ja sitten levyt kiinnitetään rankoihin. Työ etenee alhaalta ylöspäin", Laurinen selvittää.

Kesäkuuhun mennessä levyasennukset oli saatu jo lähes valmiiksi. "Tällaista asennustyötä voidaan tehdä hyvin talviaikaankin. Taloa ei tarvitse peittää hupulla töiden ajaksi."

Myös parvekkeet täysremontiin

Lapilantiellä peruskorjaukseen päädyttiin julkisivujen ja parvekerakenteiden kuntotutkimuksen jälkeen. "Parvekkeiden kuntotutkimus tehtiin runsaat kaksi vuotta sitten. Tutkimusraportissa todettiin, että jos talon parvekerakenteille ei tehdä mitään, niin parvekkeet on viimeistään parin vuoden päästä asetettava käyttökieltoon", Laurinen kuvailee rakenteiden kuntoa.

Kiinteistöjohtaja Sauli Stolt Kiipro Oy:stä kertoo, että vanhat parvekkeet pudotettiin alas osina.

"Ensiksi parvekkeet purettiin mekaanisesti pienempiin paloihin eräänlaisella pihtilaitteella. Sen jälkeen osat voitiin pudottaa maahan. Uusia parvekkeita varten rakennettiin uudet tukirakenteet", Stolt selittää parvekeurakkaa.

Talon julkisivutkin olivat Stoltin mukaan silmin nähten uusimisen tarpeessa. "Julkisivuista oli irronnut rappauksen, betonin- ja palkinpalasia, joten raudotus oli tullut osittain näkyviin. Niinpä seiniin oli alkanut tulla teräksen korroosioaurioita. Tutkimus osoitti, että ongelmat aiheutuivat osaksi pakkasrapautumasta ja osittain julkisivun vanhenemisesta."

Stoltin mukaan Stenin levyjä on aiemmin käytetty muidenkin Kiipron isännöimien kiinteistöjen korjaustöissä. "Julkisivulevy soveltuu usein tällaisten 1960-luvun talojen remontteihin."

"Lapilantie 23:n saneerausprojekti näyttää etenevän oikein hyvin. Hanke sujuu suunnitelmien mukaan, ja talosta tulee uuden näköinen", iloitsee Stolt. ■

Lapilantie 23:n
asuinkerrostalo Keravalla
rakennettiin 1960-luvulla.
Lähes kaikki ulkoseinät on jo
päällystetty julkisivulevyillä.



VESISET
parvekkeiden vedenpoistojärjestelmät

Sisäpuoliset **Ulkopuoliset**

Meitä saat ne molemmat!

Poistoputki
alkaen 3,50 €/kpl

KOURUSET OY
Myynti, neuvonta ja valmistus:
Jusslansuu 5, 04360 Tuusula
Puh. 010 320 3640
www.kouruset.fi

PLUS Kattopalvelu Maalauspalvelu Rakennuspalvelu

Suomen Plussa Yhtiöt Oy

AAA
Korkein Kattokokous
19. joulukuuta 2012

Kattoremontit – Asennus- ja korjaustyöt

- Kattoremontit
- Kattovuotokorjaukset
- Reikien paikkaukset
- Sadevesijärjestelmät
- Piipunpellitykset
- Kattoturvatuotteet

Sadevesijärjestelmät ja Vesikourujen puhdistukset

Piipunpellitykset ja Piipunhatut

Kattojen harjaukset ja kasvunestokäsittelyt

Kattojen uusimiset ja Kattovuotokorjaukset

Kattuhuoltotyöt

- Vesikourujen puhdistukset
- Kattojen pesutyöt
- Kattojen harjaustyöt
- Lumen pudotukset
- Jään höyrytykset
- Kasvunestokäsittelyt

Kattotuotteet

- Vesikourut
- Lumiesteet
- Kattosillat
- Piipunhatut
- Seinätikkaat
- Lapetikkaat

040 712 88 88

✉ myynti@pluskattopalvelu.fi 🌐 www.spyhtiot.fi **Kotitalousvähennys!**

A new generation of heat pumps
DESIGNED FOR EARTH



EKOLOGISTA LÄMPÖÄ SUURIIN KIINTEISTÖIHIN

NIBE™ F2300 | TYYLIKÄSTÄ MUOTOILUA !

Suurien kiinteistöjen vesikiertoihin lämmitysjärjestelmiin tarkoitettu NIBE F2300 ilmavesilämpöpumppu on hiljainen ja helppo asentaa. Lämpöpumpun uuden tekniikan ansiosta on ulkoilmasta saatava energia hyödynnettävissä jopa -25 °C pakkasellakin. Tuote on suunniteltu Pohjolan olosuhteisiin.



NIBE™ F1345 | TEHOKAS JA HILJAINEN UUTUUS!

Uusi suuriin kiinteistöihin tarkoitettu NIBE F1345 maalämpöpumppu on helppokäyttöinen ja yksi markkinoiden hiljaisimmista.

NIBE F1345 on edistyskäsittelylämpöpumppu, joka tuo merkittäviä säästöjä taloyhtiön lämmityskuluihin ja se tulee entisestään madaltamaan maalämmön käyttöönottokynnystä suuremmissa kiinteistöissä.



NIBE Uplink™

NIBE Uplink on nopein, helppokäyttöisin ja tehokkain työkalu jolla hallinnoit kiinteistösi lämpöpumppua. Lue lisää nettisivuiltamme: www.nibe.fi/uplink/



Sisäilmapaja5

12. – 13.11.2013 PielisAreena, Nurmes

*Terve Talo
vai
suttia ja sekundaä*



TIISTAI 12.11.2013

Pajaisäntä Jorma Säteri

11:00 ILMOITTAUTUMINEN

Näyttelyyn tutustuminen ja lounas

13:00 SISÄILMAPAJAN AVAUS

13:30 MISSÄ MENNÄÄN?

Hometalkoot

Suunnittelija Karoliina Viitamäki, Ympäristöministeriö

Terveystensuojelulainsäädännön muutokset ja
asuntojen terveyshaittojen arviointi
Ylitarkastaja Vesa Pekola, Sosiaali- ja terveysministeriö

LVI-järjestelmät rakennusten kosteusvaurioiden
aiheuttajina
Teknologiajohtaja Rauno Holopainen, Työterveyslaitos

15:00 TERVE RAKENTAMINEN

Turvalliset rakenteet matalaenergiarakentamiseen
Professori Ralf Lindberg, Tampereen teknillinen yliopisto

Kosteusvaurioiden korjaaminen – tie terveelliseen
asumiseen?
*Rakennusterveysasiantuntija, rakennusmestari Tapio
Rokkonen, Hengitysliitto*

Sisäilmakorjausten laadunvarmistus, saadaanko aikaan
parempia lopputuloksia
Rakennusterveysasiantuntija Minna Laurinen, Joensuu

Mikrobivaurioituneiden rakenteiden puhdistaminen
vauriokorjausten yhteydessä
Tutkimusjohtaja Teija Meklin, Kuopio

Sisäilmatutkijan suojautuminen ja altistuksen
vähentäminen
Sisäilma-asiantuntija Anne Kekkonen, Kuopio

Keskustelua

Bomban edustaja
Hotellinjohtaja Kimmo Rossi, Sokos Hotel Bomba

17:30 UINTIA, SAUNOMISTA, VIRKISTÄYTYMISTÄ

20:00 ILTATILAILAISUUS

KESKIVIikko 13.11.2013

8:30 KIINTEISTÖN KULMAKIVET- HUOLTO JA KUNNOSSAPITO

Kiinteistöhuolto

*Kunnaninsinööri, teknisen toimen päällikkö, Pasi Parkkinen,
Valtimon kunta*

Kiinteistön ylläpitäjän tietopankki

Kiinteistöhoitopäällikkö Janne Korbonen, Joensuun kaupunki

Hajut, oireet, aistinvaraiset havainnot
Rakennusinsinööri Tuomas Koivumäki, Joensuu

Siivottavuus – sisäilma

Siivospäällikkö Anneli Ruotsalainen, Joensuun kaupunki

Karjalasta kajahtaa (yritysesittelyjä)

10:30 SITÄ SAA MITÄ TILAA – TIEDÄTKÖ MITÄ TILAAT, SAITKO MITÄ TILASIT?

Varhaisen puuttumisen malli kiinteistöhuollossa
Kiinteistöhoitoyrityksen esimies Timo Pelkonen, Nurmeksien kaupunki

Tutkimuksen tilaaminen – sudenkuopat
*Tekninen johtaja Ari Jaaranen, Juuan kunta
Rakennusinsinööri Miikka Korbonen, Joensuu*

Tutkimustulosten tulkinta tilaajalle ja käyttäjille
*Rakennusinsinööri Miika Natunen, Joensuu
Jumppa*

12:45 VALVONNAN HAASTEET

Terveyshaitta vai ei

Ylitarkastaja Ulla Ahonen, Itä-Suomen aluehallintovirasto

Viranomaisvalvonnan työkaluja

*Ylitarkastaja Eini Hyttinen, Itä-Suomen aluehallintovirasto,
työsuojeluvastuualue
Apulaisrakennustarkastaja Mika Silvennoinen, Kontiolahden
kunta*

Uusavuttomuus – uusi ilmiö

Rakennusmestari Jorma Lehtovuori, Juuka

Keskustelua päivän aiheista

14.55 Järjestäjän kiitos ja lähtökahvi

Lisätietoa ja ilmoittautuminen

www.sisailmayhdistys.fi

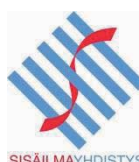
Järjestäjä pidättää oikeudet mahdollisiin muutoksiin.



**Pohjois-Karjalan
MAAKUNTALIITTO**
Pohjois-Karjalan tulevaisuusarasto



**Pohjois-Karjalan
YMPÄRISTÖTERVEYS**



**SOSIAALI- JA
TERVEYSMINISTERIÖ**



HOME TALKOOT.FI
Terveiden talojen puolesta

Pidä paikat puhtaina!

VETOKETJUOVI

Vetoketjuovi-PVC on oviaukkoon nopeasti asennettava suoja- ja kulkuaukko valmiina. Molemmat puolet avattava ja suljettava Vetoketjuovi estää tehokkaasti rakennuspölyn leviämisen työmaalla ja helpottaa liikkumista.



Ainoana Suomessa EN ja CE-hyväksynnän saanut **Vetoketjuovi-PVC** on kätevä ratkaisu puhtausmääräysten vaatimiin osastointeihin ja suojauksiin.

UUTTA! Meiltä myös kätevät asennustuet väliaikaisten suoja-seinien helppoon pystyttämiseen!



MITOS
Pitää paikat puhtaina. Höller rent omkring.

Teollisuustie 11, Kangasniemi
Puhelin 045 138 2557 • info@mitos.fi

mitos.fi



- ☾ Hormikartoitukset
- ☾ Hormikuvaus + tallenteet
- ☾ Hormiputkitukset
- ☾ Hormimassaukset
- ☾ Hormisaneeraukset
- ☾ Furanflex - hormisukitukset
- ☾ Ilmanvaihdotkanavien puhdistukset
- ☾ Informaatiotilaisuudet
- ☾ IV-rakennustyöt

Jätä tarjouspyyntö kotisivuillamme tai ota yhteyttä!

Tuloilma.com
puh: 020 761 3890

email: **info@tuloilma.com**

VALMIIT LAUDEPAKETIT

Seinälle kääntyvillä alumiinirungoilla



alk.
599 €

**KYSY TUOTTEISTA
TALOYHTIÖALENNUS!**

Voit tilata myös pelkät lauderungot ALK. 134 €

**RUOSTUMATTOMUUS TAKUU!
HELPPO NOSTAA SEINÄLLE
ESIM. SIIVOUSTA VARTEN!**

Koskenmetalli Oy
Sukkulakatu 4, 55120 IMATRA
puh. (05) 472 6044 | myynti@koskenmetalli.net
www.koskenmetalli.net



LINJASANEERAUS TULOSSA ?

**ON JÄRKEVÄÄ TEHDÄ ILMAHORMIEN
TUTKIMUS JA KORJAUS SAMALLA !**

TUTKIMUKSET JA KARTOITUKSET

- kuvaukset ja kartoitukset
- hormikartat ja -raportit
- korjaustoimenpide-ehdotukset

HORMINKORJAUKSET

- hormien FITFIRE -sukitukset
- hormien putkitukset
- hormien RAAB -massaukset



Hormistokeskus

Puh. 020 730 4030

Fax 020 730 4031

s-posti: info@hormistokeskus.fi

www.hormistokeskus.fi

MITÄ KIINTEISTÖVAKUUTUS KORVAA?

Taloyhtiössä esiintyy yhä jonkin verran epäselvyyttä vakuutuspolitiikan suhteen. Asunto-osakeyhtiön ottaman kiinteistövakuutuksen ja asukkaan ottaman kotivakuutuksen välillä ei kuitenkaan ole kovin paljon päällekkäisyyksiä, toteaa rakentamisen ja kiinteistövakuuttamisen asiantuntija Anssi Varpe If:ltä. Lähtökohtaisesti molemmat tulee kansalaisella olla, koska niistä pääasiassa korvataan eri asioita.

TALOYHTIÖIDEN PELKOKERTOIMEEN VAIKUTTI ENNEN ENITEN TULIPALO – NYT TODENNÄKÖINEN RISKITEKIJÄ ON VESIVUOTO

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: HELSINGIN KAUPUNGIN AINEISTOPANKKI /
TUOMAS UUSHEIMO



”KOTIVAKUUTUS KORVAA ensisijaisesti kodin irtaimiston”, Varpe muistuttaa. Samaten kotivakuutus korvaa myös vahinkoja, jotka syntyvät rakennuksen sellaisille osille, jotka ovat asukkaan vastuulla – vaikka sinänsä kuuluvat taloyhtiölle. Tähän ryhmään kuuluvat mm. parketit ja muut lattiat, seinäpinnat, kiinteät kalusteet ja koneet.

”Esimerkiksi jääkaappi tai liesi kuuluu taloyhtiölle, eikä sitä voi ottaa mukaan jos muuttaa pois”, Varpe havainnollistaa. Nämä taloyhtiön omistamat elementit kuuluvat kotivakuutuksen piiriin aina 5 000 euroon asti, mutta tuota euromäärää voi myös suurentaa. Tämä voi olla järkevää esimerkiksi sellaisessa tapauksessa, että asukas laitattaa omalla kustannuksella hulppean kylpyhuoneen porealtai-

neen. Muuten on vaarana tilanne, että vahinko menee osittain kiinteistövakuutuksen korvattavaksi eikä marmori ole halpaa – vaatimattomampaan varustelu- sioon kylppärissään tottuneet muut osakkaat eivät ehkä arvosta joutumistaan maksumiehiksi. Isännöitsijä taas ei välttämättä halua käyttää kiinteistö- vakuutusta, jolloin vahinko jää asukkaalle. Periaate on, että jokainen vakuuttaa oman riskinsä.

”Jos päällekkäisyyttä esiintyy sen suhteen mitä toisaalta kotivakuutus ja toisaalta kiinteistövakuutus koskee, ne liittyvät tyypillisesti pintoihin, kalusteisiin ja koneisiin”, Varpe toteaa ja lisää, että euromääräisesti arvioituna tuo päällekkäisyys jää alle 10 prosentin.

Kiinteistövakuutus on kaikilla

Mutta mikä tarkalleen ottaen on kiinteistövakuutus? Varpe selvittää, että kiinteistövakuutus on vakuutus- sopimus, jonka perussisältö on rakennusten ja muun yhtiölle kuuluvan omaisuuden vakuutus. Ifillä pakettiin sisältyy vuokratulokeskeytysturva, kiinteistön- omistajan vastuuturva, isännöitsijän ja hallituksen vastuuturva ja kiinteistön omistajan oikeusturva. Varpeen mukaan kiinteistövakuutus löytyy Suomessa tänä päivänä käytännössä jokaiselta taloyhtiöltä.

”Joskus kiinteistöä rakennettaessa grynderi ei ihan heti huomaa tai muista sitä ottaa, mutta tällaiset työtapaturmat korjataan pian ja taloyhtiö vakuutetaan asianmukaisesti”, Varpe kuvailee ja lisää, että kiinteistövakuutuksen järkevyydestä on ollut olemassa vankka konsensus jo pitkän aikaa:

”Kuluna kiinteistövakuutus on pieni, mutta riski on kohtuuttoman suuri, jos vakuutusta ei ole.”

Kotivakuutus sen sijaan puuttuu joiltakin kotitalouksilta, esimerkiksi opiskelijoilta. If:n näppituntuma on, että 10–20 prosentilla kotitalouksista ei ole kotivakuutusta.

Kuutioiden mukaan

Täysarvoperusteisena kiinteistövakuutus on turvallinen ja helpohoitoinen, Varpe toteaa.

”Kiinteistö vakuutetaan kuutioiden eli tilavuuden perusteella, mikä on hyväksi havaittu ja toimiva käytäntö”, hän lisää. Kun kiinteistö vakuutetaan rakennuksen tilavuuteen perustuen, on kiinteistö aina vakuutettu täydestä jälleenhankinta-arvostaan – edellyttäen toki että vakuutusmaksun laskentaan tarvittavat rakennuksen kuutiotilavuus-, käyttötarkoitus- ja rakennus- luokkatiedot ovat oikeat.

Vakuutuksen kohteena on vakuutus kirjassa mainittu rakennus ja lisäksi tontilla olevat kiinteät tavanomaiset rakenteet, rakennusta palveleva LVIS- ja konetekniikka, vakuutuksenottajan omistamat, kiinteistön hoitoon käytettävät työkalut, kiinteis-



Kulo Lumiesteet – siisti, lähes näkymätön!

Valmistetaan Suomessa erittäin kestävästä polykarbonaatista. Yksittäinen Kulo lumieste sitoo lumen ympärilleen ja asennettuna siksak-riviin ei jaa lumimassoja eri osiin, eikä siksi tiputa lunta lumiesteiden alapuolelta. Ei ruostuta, eikä riko kattoja.

Valmistus ja myynti Kurikan Lumieste (Kulo) / Uusi Hansa Oy.
Ota yhteyttä myyntiimme, niin etsimme lähimmän jälleenmyyjämme.

www.kulolumieste.com

info@kulo.eu

puh. 06 453 5000

tön käyttöä ja hoitoa palveleva muu irtain omaisuus sekä polttoaineet. Samaan sarjaan lukeutuu myös vakuutuksenottajan omistama, yksityistalouksien yhteiseen käyttöön tarkoitettu kalusto, kuten esimerkiksi taloyhtiön omat ruohonleikkurit.

”Joskus kiinteistövakuutuksen piiriin kuuluu myös esimerkiksi taloyhtiön yhteinen pesukone tai kerhohuone”, Varpe lisää. Vastaavasti ulkona oleva valaistus, leikkipaikka, grillipaikka ja jäteaitaus ovat mukana vakuutuksessa myös.

Kiinteistövakuutusta otettaessa se kaikkein isoin peikko ja pelko tapasi ennen olla tulipalo. Nytemmin tilanne on muuttunut: putkivuodot ovat se suurin riski, jota vastaan haetaan suojaa. Tosin Varpe huomauttaa, että jokainen yhtiö selviää yhdestä vuotovahingosta ilman vakuutustakin, mutta tulipalon kaltaisista katastrofeista ei taloyhtiö ilman vakuutusta selviä.

”Viimeisen 15 vuoden ajalta voi sanoa, että vuototapauksia on ollut arviolta kaksi kertaa enemmän kuin tulipaloja”, Varpe toteaa ja lisää, että tämä on korvausmenon osuus: lukumääräisesti vuotovahinkoja on tietysti paljon enemmän.

”Vuodot ovat keskimäärin muutamia tuhansia euroja, palot usein suurempia. Monen sadan tuhannen arvoiset vuotovahingot ovat harvinaisia, mutta palo saattaa olla miljoonakin euroa, mikä taas nostaa keskivahingon suuruutta.”

Vakuutusmeklari hätiin?

Vakuutusmeklari Colemont Finlandin riskipäällikkö Timo Kykkänen toteaa, että kiinteistön tietojen tulee – luonnollisesti – olla hyvin selvillä kiinteistövakuutusta haettaessa. Näitä ovat mm. rakennuskohtainen tilavuus (RT-kortti 112.12) tai rakennuksen jälleenhankinta-arvo, rakennustyyppi, rakennusvuosi, saneeraukset riittävän tarkoin tiedoin ja vastaavanlaiset perusasiat.

”Tällä saadaan hoidettua vakuuttamisen tekninen puoli rakennusten osalta. Lisäksi jos yhtiöllä on oma tarve vakuuttaa erikseen normaalista poikkeavia osia kiinteistöistä – mm. suojelukohteissa – tulee asioihin perehtyä lisää”, Kykkänen sanoo.

Kykkäsen mukaan tärkeää olisi myös miettiä vakuuttamisessa yhtiön omia tarpeita nyt ja lähitulevaisuudessa. Halutaanko vakuuttamisessa huomioida jotakin erityisriskiä kuten



ESPOONHISSI

Huoltaa • Korjaa • Modernisoi



Huollamme ja korjaamme

- Kaikenmerkkiset ja -ikäiset hissit
- Korkealla ammattitaidolla
- Varmalla ja nopealla palvelulla

Modernisoimme

- Parantaaksemme hissien turvallisuutta
- Uusimalla vain tarpeelliset osat
- Myös ilman kertainvestointia

Espoon Hissi Oy,

Olarinluoma 16 A, 02200 Espoo, Puh. 020 7811 888
www.espoonthissi.fi, espoonthissi@espoonthissi.fi

www.lamit.fi
info@lamit.fi
 Puh. 040 5381 869

– Määräysten mukaisesti kaikille rakennustyypeille –

– Kesäajan sisälämpötilojen dynaaminen tunti-laskenta –

– Vanhojen rakennusten energiatodistukset –

– Jäähdytettävien isojen rakennusten tunti-laskenta –

– Rakennusryhmät –
energiasuunnittelun hallintatyökalu

www.energiajunior.fi



If:n rakentamisen ja kiinteistövakuuttamisen asiantuntija Anssi Varpeen mukaan kiinteistövakuutus löytyy Suomessa tänä päivänä käytännössä jokaiselta taloyhtiöltä.

esimerkiksi luonnonilmiövahinkoja tai kiinteistön käyttäjistä johtuvia vahinkoja, vai keskitytäänkö esimerkiksi tarjouskilpailussa selvittämään markkinoilta edullisimman tarjouksen jättävä vakuutusyhtiö?

Mitä maksaa – ja kuka vastaa?

Kykkänen arvioikin, että yleisimmäksi sudenkuopaksi vakuuttamisen kannalta muodostuu usein – yhä edelleen – hinnan ja omavastuun merkitys tehtäessä päätöksiä. ”Asia on ongelmallinen, sillä markkinoilla on saatavilla myös ns. peruskiinteistövakuutuksia ehdoiltaan laajempia vakuutuksia, joiden hinta ei ole erityisen merkittävästi perusvakuutusta korkeampi. Pienellä lisäsatsauksella vakuuttamiseen on siis saatavilla parempaa turvaa”, Kykkänen pohtii.

”Valitettavaa on vakuutuksenottajien kannalta se, että eri vakuuttajilla on luonnollisesti erilainen riskinvalinta myönnettäessä näitä laajempia vakuutuksia ja tämä tarkoittaa yleensä sitä, että ne asiakkaat, jotka laajempaa turvaa haluaisivat, eivät sitä esimerkiksi kiinteistön teknisen iän puolesta välttämättä saa.”

Suurennuslasi esiin

Toinen sudenkuoppa on tietenkin se ”pienellä painettu teksti” vakuutusehdoissa, joihin ei aina tutustuta vertailtaessa tarjouksia. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi vahinkolajikohtaisia rajoitusehtoja niin perusvakuutuksissa kuin laajemmissakin tuotteissa.

”Vakuutustarjousten pyytäminen epävarmoin tiedoin vakuutettavasta kohteesta on myös aina riski nimenomaan vakuutuksenottajalle”, Kykkänen muistuttaa.

Kun vakuutusmeklari suorittaa vakuutustarjousten analyysia, asiakkaalle tarjottujen vakuutuksien keskeiset eroavaisuudet tuodaan asiakkaan tietoon ja tarjotuilla vakuutusehdoilla laaditaan vahinkoesimerkilaskelma.

”Lisäksi saamme paljonkin kysymyksiä vahinkotilanteisiin liittyen, joita hoidamme vakuutuksen kannalta aktiivisesti. Yhtiömme avaa kuukausittain yli 500 uutta kiinteistövahinkoa, joten tunnemme ehdot ja myös niiden soveltamisen korvauskäytännössä hyvin”, kertoo Kykkänen. Hänen mukaansa pääsääntöisesti vakuutusyhtiöiden korvauspalvelut tekevät ehtojen mukaisia ratkaisuja kertakäsittelyllä, mutta silloin tällöin asioista käydään vilkastakin neuvottelua ennen ratkaisua.

Vakuutusehdot ainaisessa käymistilassa

Erityypiset vastuuvahingot aiheuttavat myös usein ongelmia taloyhtiöissä ja työllistävät vakuutusmeklaria. Lisäksi lähes vuosittain muuttuvien vakuutusehtojen käytännön merkitys juuri omaan kiinteistöön jää monesti hieman epäselväksi luettaessa vakuuttajan yleistiedotetta ehtomuutoksista.

”Omalt osaltamme lisäämme asiakkaidemme ehtotietämystä vuosittaisista ehtomuutoksista niin omalla tiedotteellamme kuin vuosittaisissa tapaamisissa määrättyjen asiakkaiden kanssa”, Kykkänen kertoo. ■

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



KYSY TARJOUS!



MINIKONE OY

www.bobcat-rent.com

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

Asiantuntijasi

valaistuksen suunnittelu-, hankinta-
ja rakennuttamishankkeissa.



Valaistuksen asiantuntijat

LiCon-AT Oy | Hyvinkää | Tampere | Espoo | licon-at.fi | puh. 044 755 1000

Vemta Oy

Etsitkö yhteistyökumppania
johon voit luottaa aina?



Yksilöllistä palvelua

Lattiakaivot - altaat -kura-altaat



Käsienpesu- siivouskomeron altaat



Hallbergintie 5, 80100 Joensuu

Puh. 0424 7261 | E-mail: myynti@vemta.fi

www.vemta.fi

ACO®

KEVYTSORABETONINEN SEINÄELEMENTTI

- *kosteudenkestävä*
- *palamaton*
- *ääntäeristävä*
- *helposti työstettävä*
- *tasainen pinta*
- *tilaa valmiiksi asennettuna*

**Nyt myös saneerauskohteisiin
turvallinen ACO seinä**

Uudet nosto- ja asennuslaitteet
mahdollistavat ACO:n käytön myös
saneerauskohteissa. Nopeasti
valmista seinää kylpyhuoneisiin ja
hormeihin.



ORGANISATION
CERTIFIED BY
Inspecta

ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

puh. 03 877 200

**RAKENNUSBETONI-
JA ELEMENTTI OY**
www.rakennusbetoni.fi

FINNSEC-MESSUT PÄIVITTÄÄ TURVALLISUUS- AGENDAN MARRASKUUSSA

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: SUOMEN MESSUT / KIMMO BRANDT

FinnSec 2013 -messut kokoaa turvallisuusalan toimijat Messukeskukseen Helsingissä 13.–15.11.2013. Odotettavissa on vuoden suurin alan tapahtuma Pohjoismaissa.

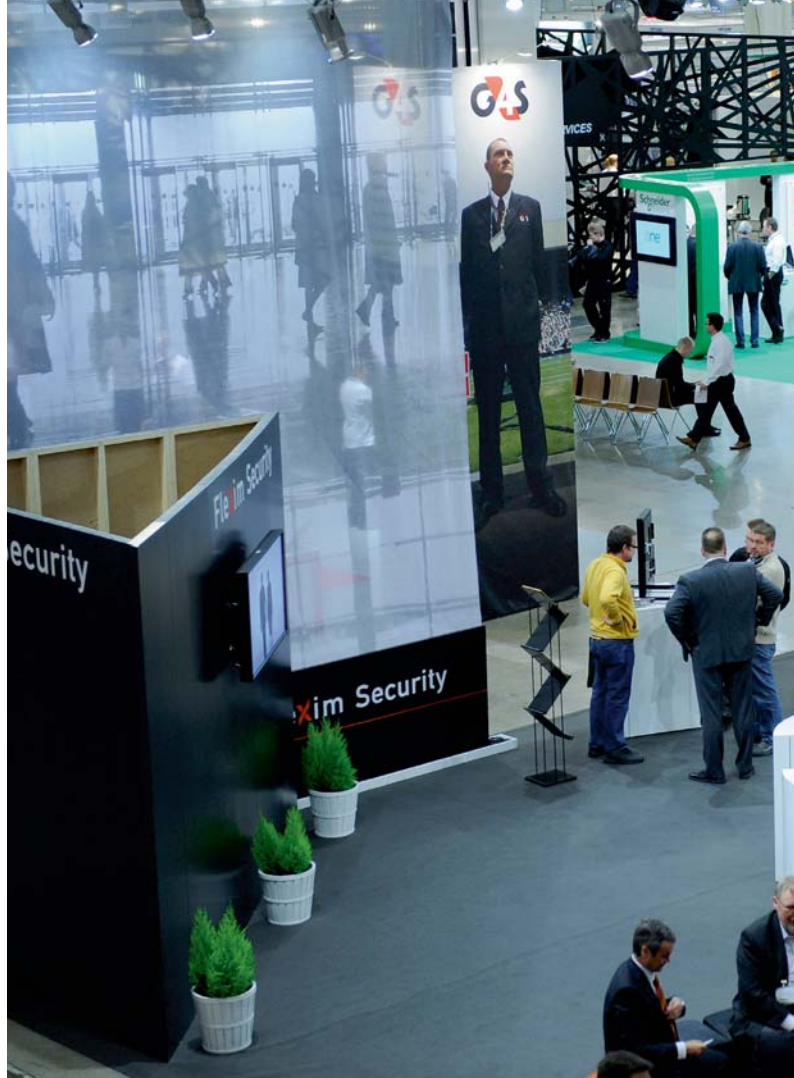
MESSUKESKUS JÄRJESTÄÄ FinnSec-messut nyt kymmenettä kertaa Finnsecurity ry:n toimeksiannosta. Näyttely ja seminaarit järjestetään Messukeskuksen uusituissa tiloissa Helsingissä.

FinnSec-messuilla tullaan näkemään lukuisia uusia tuotteita ja se on vanhastaan turvallisuusalan ammattilaisille se paikka, jossa uusia kontakteja solmitaan ja vanhoja tuttavuuksia verustetaan. Tapahtuma tuottaa sekä kävijöille että näytteilleasettajille hyviä tuloksellisia kohtaamisia, joiden varaan on hyvä rakentaa tulevaisuuden suuntaviivoja.

FinnSec-messut järjestetään joka toinen vuosi. Vuonna 2011 FinnSec-messuille osallistui 155 näytteilleasettajaa ja siellä vieraili 10 514 alan ammattilaista. FinnSecin ohjelmasta vastaa Finnsecurity ry yhdessä alan toimijoiden kanssa. Tutuun tapaan Finnsecurity ry järjestää päivittäin messuilla seminaareja ja Suomen Palopäällystöliitto pitää liittokokouksensa tapahtuman yhteydessä. Muita ohjelmayhteistyökumppaneita ovat Työturvallisuuskeskus ja Tietoturva ry.

Bisnes ja turvallisuus käsi kädessä?

Luvassa on mielenkiintoisia seminaareja, joissa pääsee päivittämään osaamisensa ja vaihtamaan mielipiteitä kollegojen





kanssa. Esimerkiksi avajaispäivänä keskiviikkona Finnsecurity ry:n järjestämässä *Ajankohtaista yritysturvallisuudesta* -seminaarissa puhutaan kasvavasta turvallisuusliiketoiminnasta: onko se meille mahdollisuus ja miten siinä voi menestyä? Puheenvuoron aiheesta käyttää mm. eduskunnan talousvaliokunnan puheenjohtaja, kansanedustaja Mauri Pekkarinen.

Samana päivänä Viestintäviraston Jarkko Saarimäki luo katsauksen kansainvälisten viestintäpalvelujen turvallisuuteen ja Reijo Tiilikainen käy läpi Finnsecurity ry:n *Turvallisuustutkimus 2013* tuloksia. Luvassa siis uusinta tietoa alan yritysten ja asiakkaiden näkemyksistä liittyen riskeihin ja lähiajan turvallisuustarpeisiin.

Torstain vetonaula on *Tahallisten palojen ennaltaehkäisy* -seminaari, jonka järjestävät Suomen Palopäällystyöliitto SPPL ja Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK yhteistyössä SM:n tahallisten palojen seurantatyöryhmän kanssa. SPPL järjestää myös päivän toisen kiinnostavan tilaisuuden, *Erheellisten paloilmoitusten maksullisuus* -seminaarin.

Parempaa turvallisuusjohtamista

Perjantaina Työturvallisuuskeskus TTK:n järjestämä *Parempi työ- ja turvallisuusjohtamis* -seminaari tulee varmasti sekin keräämään paljon kiinnostuneita kuulijoita – tapetilla mm. työturvallisuuskortti ja alihankintayritysten turvallisuusarviointi.

Perjantaina kuullaan myös asiantuntijapuheenvuoroja yritysturvallisuudesta teemalla 'Turvallisuuden järjestelmät siirtyvät verkkoon'. Finnsecurity ry:n tilaisuudessa puhutaan mm. ajankohtaisista verkkoratkaisuista ja käytettävyyden kehittämisestä.

Lisäksi Suomen Mestarivartija 2013 -kilpailun voittaja ratkeaa FinnSec-messuilla. Finaalitaisto käydään Messukeskuksessa keskiviikkona ja torstaina. Kilpailun suojelijana toimii Palvelualojen ammattiliitto (PAM) ja kilpailun järjestää turvallisuusalan konsultointiyhtiö Turvakonttori Oy.

Uutta tämän vuoden messuilla ovat Palopäällystyöliiton, Helsingin Pelastuskoulun ja Helsingin Pelastuslaitoksen yhteistyössä järjestämät tieliikennepelastusnäytökset. Pelastusnäytöksiä on messuohjelmassa sekä torstaina että perjantaina.

Messukeskus iskussa

Uudistunut Messukeskus tarjoaa upeat puitteet tapahtumalle. Messukeskuksen pysäköintitalon puoleinen pohjoinen sisäänkäynti on remontoitu kesän aikana ja tuloksena on entistä tilavampi ja toimivampi tila. Hallit erottava Gallerian käytävä on uudistettu kokonaan ja sinne on rakennettu uudenlainen ravintolamaailma. Samaten kongressisiiven tilat on laitettu uuteen uskoon. Remontin myötä Messukeskuksen viihtyvyys on nousut aivan eri tasolle.

FinnSec-messujen kanssa samanaikaisesti järjestetään kiinteistöalan tapahtumakokonaisuus, johon kuuluvat Kiinteistö, Audiovisual, Julkisivu, Väri ja Pinta sekä Vihertek-messut. Vuonna 2011 tapahtumakokonaisuudessa vieraili 22 984 kävijää. ■

Kita lukijatutkimus



Tutkimus selvitti lukijakunnan rakennetta, mielipiteitä lehden sisällöistä ja visuaalisesta ulkonäöstä. Kohderyhmänä oli Kiinteistö ja Talotekniikka-lehden nimellä saavat kiinteistöalan ammattilaiset.

Lukijatutkimuksen toteutti Promenade Research Oy.

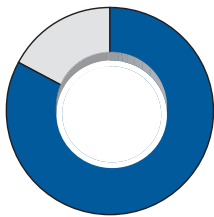
Lisätietoja tutkimuksesta antaa Kita-lehden tuotepäällikkö Kim Korlin

kim.korlin@publico.com, puh. 09 6866 2521.

"Kita-lehdellä on jo yli 26 000 lukijaa"

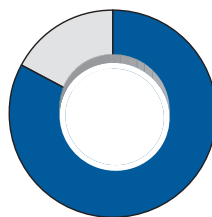
lukijamäärät keskimäärin 3,8 hlöä / yksittäinen lehti / Promenade Research 2012

83%



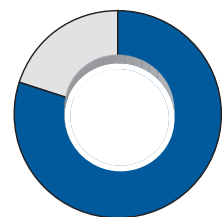
päättää yksin tai osallistuu yrityksen hankintapäätöksiin työssään

83%



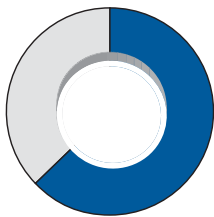
suosittelee lehteä työkavereilleen

80%



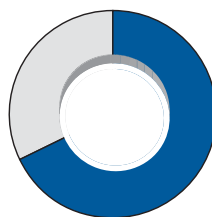
voi hyödyntää lehdessä esiteltyjä tuotteita, palveluja ja ratkaisuja työssään

63%



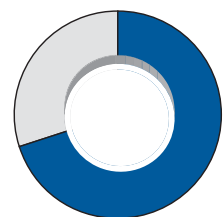
noin 41–60-vuotiaita

68%



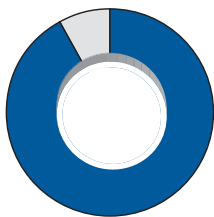
työskentelee yrityksissä, joissa on yli 5 työntekijää

70%



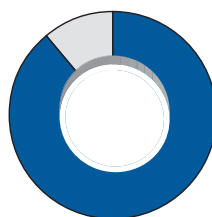
arvostaa lehden artikkeleiden ammattimaista otetta

92%



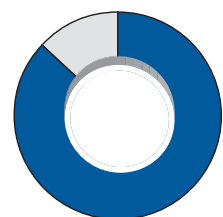
mielestä lehti nostaa esiin mielenkiintoisia aiheita

89%



on tyytyväisiä lehteen kokonaisuutena

87%



pitää lehteä visuaalisesti kiinnostavana

VASKISEPÄT

Parhaita kattoja suurella sydämellä

Olitpa omakotiasuja tai taloyhtiön edustaja, olemme palveluksessanne. Se mikä sovitaan, myös tehdään. Kunnioitamme itseämme ja ammattitaidostamme olemme perin ylpeitä.

Ota rohkeasti yhteyttä!

Porvoon Vaskisepät
020 769 8830

Tampereen Vaskisepät
020 769 8840

Ylivieskan Vaskisepät
020 7698850

www.vaskisepat.fi

KOETKO SINKITYN
KATTOSILLAN RIITTÄVÄKSI?
HALUATKO JOKAVUOTISEN TARKASTUSVELVOITTEEN
LOPPUELÄMÄKSI?



Varastossamme on n. 4 km CE merkitsemätöntä kattosiltaa
väreissä:

ZN, RR-21, RR-22, RR-23, RR-32, RR-33, RR-29 ja RR-750

Tutustu aiheeseen
www.kouruset.fi/tiedote

😊 Kesä jatkuu...

TARUS valmisterassi



Hinta alk. 6870 eur

Terasseja, liukulaseja, autokatoksia,
valokatteita. Tutustu tuotteisiimme
www.keragroup.fi

KERAPLAST

Käkeläntie 41, 16300 Orimattila, puh. (03) 544 3100

Helsingin myyntipiste:

Lyhtytie 17, 00750 HKI, puh. 044 750 7420

SISÄILMAPAJA5 – TERVE TALO VAI SUTTA JA SEKUNDA

MARRASKUUN 12–13 päivinä järjestetään Nurmeksessa järjestyksessään viides sisäilmapaja. Aiemmat sisäilmapajat ovat olleet todellisia menestyksiä ja vetäneet salit täyteen sisäilmaston asioista kiinnostuneita läheltä ja kaukaa. Erityisesti sisäilman paikalliset ja alueelliset kysymykset ovat niissä saaneet valaistusta parhailta kotimaisilta asiantuntijoilta.

Tänä syksynä järjestetään Sisäilmapaja teemalla Terve Talo vai suttu ja sekunda Nurmeksessa PielisAreenalla, Hyvärilän matkailu- ja nuorisokeskuksessa. Ensimmäiseen Pohjois-Karjalassa järjestettävään sisäilmapajaan odotetaan paikalle noin 400 vierasta.

Kattavassa ohjelmassa nostetaan esille merkittäviä ongelmia ja tarjotaan niihin uusia ratkaisunäkökulmia. Aihealueiden käsittely alkaa ensimmäisenä päivänä 12.11. kello 11 alkaen ja toisena päivänä 13.11. jo kello 8.30.

SOKOS Hotel Bomballa järjestetään 12.11. tiistai-iltana yhteinen virkistytymis- ja tapaamistilaisuus eli iltapaja. Tarjolla elävää musiikkia ja iltapalaa.

Sisäilmapaja ja iltapaja ovat maksuttomia, mutta ilmoittautuminen on pakollinen. Sitovat ilmoittautumiset Sisäilmapajaan tulee tehdä 31.10.2013 mennessä. Jos ilmoittautuminen peruutetaan 4.11.2013 jälkeen tai jätetään kokonaan peruuttamatta, laskutamme peruutusmaksun kulujen kattamiseksi (poikkeuksena lääkärintodistuksella osoitetut sairastumiset). ■

Sisäilmapaja5 aihealueet:

- Missä mennään
- Terve rakentaminen
- Kiinteistön kulmakivet – huolto ja kunnossapito
- Sitä saa mitä tilaa – tiedätkö mitä tilaat, saitko mitä tilasit?
- Valvonnan haasteet

Sisäilmapaja5 järjestetään yhteistyössä Sisäilmayhdistyksen, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan tulevaisuusrahaston ja Pohjois-Karjalan Ympäristöterveyden voimin.

Lisätietoja: www.sisailmayhdistys.fi



Seinäjoen kaupunginkirjasto
Vuoden betonirakenne 2012
JKMM Arkkitehdit
Kuva: Mika Huisman

Betoni kestää sukupolvelta toiselle

betoni.com

KIINTEISTÖSTÄÄN KANNATTAA PITÄÄ HUOLTA, JOLLOIN ASUMISMUKAVUUS PARANEE JA KIINTEISTÖN ARVO NOUSEE



SKAPAT ENERGIA OY:N keräämien tietojen mukaan esimerkiksi kaukolämmön käyttäjistä 60 % maksaa liikaa kaukolämmön perusmaksuja. Kiinteistön talotekniikan säädöt ovat usein pielessä, laitteistoja ei käytetä optimaalisesti tai niiden parasta ennen -päivä meni jo.

Tähän tarpeeseen vastatakseen Skapat Energia lanseerasi hiljattain uuden, etähallintana toteutettavan Säästö-Flex-valvonta- ja asiantuntijapalvelun, joka soveltuu kaukolämpöverkossa oleville rivi- ja kerrostaloille.

Etähallinnassa kiinteistö liitetään Skapat Energian järjestelmään ja talotekniikan toimintaa seurataan etävalvomosta käsin vuorokauden ympäri vuoden jokaisena päivänä. Näin varmistetaan, että talotekniikkaa käytetään optimaalisesti ja että kiinteistö toimii toivotulla tavalla sekä kuluttaa mahdollisimman vähän energiaa.

Kiinteistöön asennetun laitteiston avulla seurataan mm. kiinteistön energian- ja vedenkulutusta, optimoidaan säätöjä ja reagoidaan nopeasti kulutuksessa tapahtuviin mahdollisiin poikkeamiin. Jo alkuvaiheessa optimoitavat säädöt vähentävät

lähes välittömästi energiankulutusta ja paikoittain niiden avulla on saatu jopa 10–30 % säästöt per kiinteistö.

Myös mahdollisiin vikatilanteisiin reagoidaan heti. Tavoitteena on säästää, mutta myös ennaltaehkäistä vahinkoja, koska näin laitteiston korjaustarpeisiin kiinnitetään ajoissa huomiota.

Etähallinta on järkevä ja kustannustehokas tapa varmistaa kiinteistökannan hyvinvointi. Palvelun käyttöönotto ei vaadi alkuiinvestointeja. Kiinteä kuukausimaksu määräytyy kiinteistön lämmönkulutuksen sekä muiden sopimukseen mahdollisesti liitettävien palveluiden mukaan.

Kiinteistö saa siis käyttöönsä tarpeitaan vastaavan valvontalaitteiston sekä sen säädöistä ja seurannasta vastaavan Skapat Energian asiantuntijapalvelun. Skapatin etähallintaan on jo kiinnitetty 300 kohdetta ja kokemukset siitä ovat erittäin myönteisiä. Kiinteistöjen keskimääräinen energiansäästö on vuositasolla noin yhdeksän prosenttia. ■

Lisätietoja: www.skapatenergia.fi

HYVÄ PIHA- JA ULKOVALAISTUS ON KUIN Tervetulo-IVOTUS

VALAISTUKSEN PÄÄTEHTÄVÄ on taata kulkijoille ja työskentelijöille tilan tai alueen turvallinen käyttö pimeään aikaan. Valaistus lisää niin ihmisten kuin omaisuuden turvaa luoden samalla turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä. Hyvin toteutettu ulkovalaistus tuo asukkaille paljon iloa ja osaltaan lisää kohteen arvoa.

Elohopealamput poistuvat markkinoilta 2015, joten suuri määrä suomalaisista pihavalauksista jää ilman vaihtolampuja ja pihojen valaistukset joudutaan uusimaan. Onko sinun pihasi näiden joukossa? Kun valaistuksen uusiminen tulee ajankohtaiseksi laaditaan energiaa säästävää, turvallisuutta ja viihtyisyyttä luova valaistusratkaisu.

Tarkoitus ei ole valaista kokopihaa, vaan valoa tuodaan kulkuväylille ja haluttuihin työskentely- sekä oleskelukohteisiin tai korostamaan istutuksia sekä rakenteita oikean tunnelman aikaan saamiseksi. Jokainen kohde on yksilöllinen, mutta hyödynnämme kokemuksemme tuomaa tietoa ja hyväksi todettuja käytäntöjä sinun eduksesi.

LiCon-AT on laitetoimittajista riippumaton ulkovalaistuksen suunnittelu- ja asiantuntijapalveluja tarjoava yritys, joka tarjoaa valaistus- ja sen sähkösuunnittelun kokonaisuuden. ■

Lisätietoja: www.licon-at.fi, antti.tiensuu@licon-at.fi

TREMCO ILLBRUCK – BRÄNDIMME UUDISTUU

YRITYKSEN LOGO ja värimaailma muuttuvat. Tunnistat nyt tremco illbruckin cappuccinon ruskeasta väristä ja uudesta logosta.



TREMCO ILLBRUCK on eurooppalainen tuotevalmistaja ja palveluntarjoaja, joka tarjoaa korkealaatuisia tuotteita rakentamiseen sekä teollisuuden aloille.

illbruck tuotesarjastamme löydät liimamassat, tiivistys- ja saumaustuotteet ikkuna asennuksiin, julkisivuihin sekä muihin sovelluksiin sisä- ja ulkotiloissa.

tremco tuotesarjastamme löydät lattiapinnoitteet ja veden- eristystuotteet. Nullifire tuotesarjastamme löydät tuotteet passiiviseen palontorjuntaan. ■

Lisätietoja: www.tremco-illbruck.com

CE-MERKINNÄN VAIKUTUS KATTOSILTOIHIN

RAKENNUSTUOTTEET, JOTKA kuuluvat harmonisoidun tuotestandardin soveltamisalaan, täytyy CE-merkitä 1.7.2013 alkaen. Kattosilta on mm. yksi rakennustuote, joka on CE-merkitty. Kattosillan standardi SFS-EN 516 aiheuttaa kattosillan kaksi muutosta.

1. Standardi SFS-EN 516 määrää, että kattosillan korroosiosuojan on oltava vähintään 50 µ:tä. Vanhoissa silloissa sinkitys oli 350 g/m², mikä vastaa noin 25 µ:tä. CE-merkityt sillat ovat aina sinkitty 350 g/m² + pulveripolttoalaus.
2. Standardi SFS-EN 516 antaa kattosilloille kaksi asennusvaihtoehtoa: luokan 1 ja luokan 2. Henkilökohtaisia turvaruusteita saa käyttää ainoastaan luokan 2 mukaan asennetuissa kattosilloissa. Luokan 2 mukaan asennetut kattosillat on vuosittain tarkastettava. Tarkastuksessa tarkastetaan luokan 2 mukaisuus. Tarkastuksen voi suorittaa kattosillan valmistajan valtuuttama henkilö. Vuosittaisesta tarkastuksesta huolehtii kiinteistönomistaja.

RAKENNUKSEN KÄYTTÖTURVALLISUUS F2

(Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto Suomen rakentamismääräyskokoelma) ■



TALOSIVU KOKOAA TALOYHTIÖN TIEDOT YHTEEN



TALOSIVU.COM TARJOAA helpon kanavan taloyhtiöiden tiedottamistarpeeseen. Monissa yhtiöissä on herätty nykypäivän tarpeisiin tiedonkulusta, mutta vanhat menetelmät eivät pysty niihin enää vastaamaan.

”Juuri tästä syystä olemme luoneet uuden kanavan taloyhtiöille. Enää ei tyydytä paperitiedotteisiin muutaman kerran vuodessa, vaan tiedottamisen pitää olla jatkuvaa ja ajantasaista”, toteaa toimitusjohtaja Jari Ahde. ”Nykyihminen elää ajan hermolla ja on kulutustottumuksissaan valistunut”, Ahde jatkaa.

Palvelu sai alkunsa muutaman talon omasta tarpeesta ja on nyt tavoittanut jo useita kiinnostuneita. Talosivun palvelu tarjoaakin hallitukselle ja isännöitsijälle suoran linjan taloyh-

tiön ihmisiin, mikä lisää asukastyytyvääisyyttä. ”Isännöitsijöitäkään ei ole unohdettu vaan kannattaa kysyä isännöitsijöiden palvelusta erikseen”, Ahde huomauttaa.

Talosivun idea on tuoda kaikki taloyhtiötä koskevat asiat yhteen paikkaan keskitetysti ja kohdennetusti. Siinä on modernin asumisviihtyvyyden tulevaisuus.

Monissa taloyhtiöissä vasta mietitään, miten talon asioista kerrotaisiin asukkaille. Remonttien tiedotteet, päivittäiset ilmoitukset, alueellinen kierrätysinfo sekä energiatodistukset ja muut avoimet suunnitelmat voi helposti julkaista kaikille halukkaille. Vastaus löytyy täältä. ■

Lisätietoja: www.talosivu.com

ISÄNNÖINTIPALVELUJA MEKLAROINNIN AVULLA

TALOYHTIÖIDEN ISÄNNÖITSIJÄVALINTAAN on tullut avuksi meklarointi. Meklarointi on ollut vuosien ajan tuttua esimerkiksi vakuutusyhtiöiden kilpailutuksessa. Taloyhtiöiden on nyt mahdollista saada vastaavaa palvelua myös isännöitsijän valintaan.

Isännöintimeklari Oy:n perustajalla Markku Pitkärannalla on yli 20 vuoden kokemus isännöitsijävalintojen parista. ”Isännöintiurani aikana olen saanut pöydälleni satoja erilaisia isännöinnin tarjouspyyntöjä. Vähimmillään tarjouspyyntö on sisältänyt yhtiön osoitteen ja asuntojen lukumäärän. Vain harvoissa tarjouspyynnöissä on määritelty, mikä palvelun sisältö pitäisi olla”, selvittää Isännöintimeklari Oy:n toimitusjohtaja Markku Pitkäranta.

”Pyrimme siihen, että meillä on kattava rekisteri eri alueilla toimivista isännöintitoimistoista ja niiden vahvuuksista ja heikkouksista. Alalla on paljon ns. hiljaista tietoa, miten eri toimitukset toimivat. Se tieto ei aina näy taloyhtiöille, kun he etsivät isännöitsijää”, Pitkäranta kertoo.

Pitkärannan mukaan taloyhtiöiden hallituksilla on usein iso kynnys isännöinnin kilpailuttamiseen.

”Usein ollaan tyytymättömiä palvelun tasoon, mutta puutteita siedetään ja kilpailutus koetaan hankalaksi. Nyt kilpailutus on jatkossa helppoa. Pyydämme hallituksen valtakirjalla tarjoukset sellaisen sopimussisällön mukaan, mikä hallitus on päättänyt. Pohjana on normaali isännöintitehtävälueetelo. Teemme hallitukselle saaduista tarjouksista yhteenvedon ja jos hallitus haluaa, kommentoimme tarjouksia.”

Isännöintimeklari Oy hoitaa tarvittaessa myös irtisanomiseen ja sopimuksentekoon liittyvät rutiinit sekä varmistaa, että isännöitsijän vaihdos tapahtuu mm. asiakirjojen ja taloyhtiön muun omaisuuden suhteen niin kuin pitääkin. ■

Lisätietoja:

www.isannointimeklari.fi

SISUSTA PARVEKKEESI – SUOJAA SE AURINGOLTA JA UTELIALTA KATSEILTA

LASITETTU PARVEKE laajentaa asuintilaa lähemmäksi luontoa. Kun parveke on lasitettu, huomaa usein istuvansa siellä säätilasta ja vuodenajasta riippumatta. Lasitettu parveke saa sisustajan mielikuvituksen liikkeelle. Vapaa-aika, harrastukset ja jopa pelkkä oleskelu saavat ihan uusia ulottuvuuksia kun suojana on sivuunliukuvat parvekelasit.

Auringon valo tuo lämpöä ja valoa parvekkeelle. Laseja osittain tai kokonaan avaamalla voidaan säädellä lämmön ja suojan tarvetta. Auringonsuojaverhot antavat lisämahdollisuuden tehdä parvekkeella viihtymisestä vielä mukavampaa. Auringonsäteiden lisäksi verhot suojaavat myös utelailta katseilta. Saunailtana on mukava vilvoitella yksityisessä ulkotilassa ja aurinkoisena sunnuntaipäivänä taas antaa säteiden lämmitä. Auringonsuojaverhot tekevät lasitetusta parvekkeesta yksityistilan.

Kevätaurinko lämmittää lasitettua parvekettä välillä liiankin tehokkaasti vaikka ulkona olisi vielä viileää. Parvekkeen muuttaminen keväiseksi ja kesäiseksi viherhuoneeksi kaipaa mahdollisuutta säädellä auringonvaloa. Auringonsuojaverhot ovat myös tähän tarkoitukseen mainio tapa.

Parhaat auringonsuojaverhot liikkuvat pystysuunnassa vapaasti

Lasikohtainen auringonsuojaverho tehdään mittojen mukaan. Verhoa voidaan nostaa alareunastaan tai laskea yläreunastaan tarpeen ja tunnelman mukaan. Samaa verhoa voidaan liikuttaa niin ylä- kuin alareunastaankin ja jättää verho osittain auki keskelle lasia. Jokaisen lasielementin verho liikkuu itsenäisesti. Auringonsuojaverhojen ylä- ja alaosassa on sirot alumiiniprofiilit, jotka pitävät verhot aina oikeassa kuosissaan. Verho kiinnitetään jokaiseen lasielementtiin erikseen. Se liikkuu lasin mukana kaikkiin asentoihin.

Yhtenäinen lasitus kaipaa myös yhtenäistä verhovalintaa

Taloyhtiö lasittaa usein koko taloyhtiön parvekkeet kerralla. Asumismukavuuden kohoamisen lisäksi parvekelasitus suojaa myös rakenteita ja säästää energiaa. Talon arkkitehtoninen ilme halutaan säilyttää yhtenäisenä, joten yhä enemmän liitetään koko talon lasitukseen myös auringonsuojaverhot. Yksittäisten asukkaiden omat viritelmät tekevät talon ulkoasusta kovin kirjavat. Kotikutoisiin tee-se-itse-verhoihin liittyy myös tärkeä varoituksen sana. Jos parvekelasitukseen kiinnittää poraamalla omia verhoratkaisuja, yleensä takuu umpeutuu ja parvekelasien sujuva käyttö hankaloituu. Neljä suosituinta verhovalintoa on valkoinen ja harmaa, molemmat läpinäkyvämöinä tai läpikuultavina.



Auringonsuojaverhoilta vaaditaan parvekkeella enemmän

Parveke on ulkotila, joka on alttiina säätilojen ja vuodenaikojen vaihtelulle. Syksyn pitkään kestävä kosteus ja lämpimät ja märät talvet saattavat homehduuttaa verhotekstiilit. Suojaverhoja hankittaessa täytyy varmistaa, että verhot on homesuojattu. Noki, pöly ja ilman epäpuhtauden likaavat verhot ajan mitaan. Pesun kestävyys pidentää huomattavasti verhojen käyttöikää ja ne voidaan pitää aina siistinä ja puhtaana. Kosteus aiheuttaa myös ruostumista. Hyvien auringonsuojaverhojen metalliprofiilit ovat alumiinia, jotka eivät ruostu ja pulverimaalattu pinta on helppo pitää puhtaana normaaleilla siivousvälineillä ja -aineilla.

Hankinta parvekelasitilauksen yhteydessä, jälkeenpäin netistä tai edukkaana yhteistilauksena

Kun parvekelasien hankinta on ajankohtainen, helpointa on tilata samalla myös auringonsuojaverhot tai taloyhtiössä pidetyn esittelyn jälkeen edukkaana yhteistilauksena. Näin asiakas saa ne mittojen mukaan tehtynä ja valmiiksi ammattilaisen paikoilleen asentamana. Myös useimpiin kirkkaisiin lasikaiteisiin voidaan asentaa auringonsuojaverhot yhteishankinnassa. Auringonsuojaverhot voidaan tilata netistä myös jälkeenpäin Lumon parvekelaseihin. Jälkiasennettavat auringonsuojaverhot asennetaan itse ohjeiden mukaan.

Nyt auringonsuojaverhot asennettuihin lasitukseen edukkaana yhteistilauksena. Ole aktiivinen, ota yhteyttä. Järjestämme kanssanne kyselyn taloyhtiössäsi ja esittelyn kiinnostuneille. ■

Lisätietoja: info@lumon.fi, www.lumon.fi

KULO LUMIESTEITÄ KÄYTETÄÄN KAIKENLAISTEN KATTEITTEN LUMIESTEENÄ

KURIKAN LUMIESTE (Kulo) on lanseerannut lähes näkymättömän Kulo kattolumiesteen Euroopan markkinoille. Kulo lumi-esteen valmistus on aloitettu huhtikuussa 2009 ja ne valmistetaan Suomessa erittäin kestävästä polykarbonaatista. Aluperin yliopiston kehittämä kattoturvaluote ei ruostuta, eikä riko kattoja.

Yksittäinen Kulo lumieste sitoo lumen ympärilleen ja asennussysteeminä siksak-riviin rakennettuna ei jaa lumimassoja eri osiin, eikä siksi tiputa lunta lumiesteen alapuoleltakaan. Kulo lumieste on suunniteltu siten, että jos lumivyöry jostain syystä kuitenkin syntyy, ei lumieste milloinkaan riko kattoa.

Kulo lumieste kiinnitetään joko liimaamalla suoraan katteeseen tai ruuveilla ruodelaudoitukseen. Liimakiinnityksellä katto säästyy ylimääräisiltä ruuvireijiltä, vaikka ruuvikiinnityskään ei ole huono vaihtoehto. Ruuvikiinnityksessä esim. kateruuveilla ruuvun oma tiivisterengas laitetaan esteen ja katteen väliin ja se on siksi riittävän hyvä tiivistystapa. Liimauksessa on käytettävä Kulon omaa yksikomponenttista Kulo1 liimaa ja liimapintojen puhdistuksessa käytetään Kulon omaa Kulo Cleaner puhdistusainetta.

Kulo lumieste soveltuu hyvin pelti-, lasi-, tiili- ja mineriittikatteiden lumiesteeksi. Kulo Lumiesteen on patentoitu koko EU alueelle. ■

Lisätietoja: www.kulolumieste.com



KERA AUTOKATOS – TYYLIKÄS SUOJA AJONEUVOILLE

KERAPLAST ON kehittänyt autoilijoitten pyynnöstä pihapiiriin asennettavan autokatoksen. Muotoilultaan ja materiaaleiltaan kevytlinen katos soveltuu moneen pihaympäristöön viemättä liiaksi huomiota. Katoksen tärkeä tehtävä on pitää ajokit lumesta ja jäädä vapaana. Kirkkaat lasit luovat turvaa talviautoiluun.

Katoksen kantavan rungon muodostavat kaarevat liima-ruupalkit. Teleskooppimalliset pilarit ovat teräs- ja alumiinira-

kenteisiä pulverimaalattuna tummanharmaiksi. Valokate on PC-muovinen kirkas monikerrospaneeeli. Katteen piilokiinnitykset ja alumiinireunukset antavat katolle viimeistellyn ulkonäön.

Katteen ruoteet ovat mitallistettua sahatavaraa. Puurakenteet maalataan paikan päällä haluttuun sävyyn. Kuultoväri on suosituin. Katoksen ulkoseiniin voi pihan tuulensuunnista riippuen tehdä seinämiä. Vaakarimoitus on usein käytetty vaihtoehto.

Katoksen mitat ovat 3,5 x 6,0 m. Vaihtoehtona on myös 8 m:n malli. Katoksen voi tilata erikorkuisina. Henkilöautolle riittää yleensä 2,0 m:n vapaa korkeus. Sen sijaan matkailuautoille korkeus pitää olla 3,5–4 m.

Kera-autokatos on tarkoitettu asennettavaksi Tee itse -periaatteella. Hyvät asennuskuvat ja tarvikeluettelot auttavat työssä. Routimattomalle pohjalle katos asennetaan 600 x 600 x 100 mm -kokoisten raudoitettujen betonilaattojen päälle. Routivassa maassa käytetään routaeristettyä pilareja tai kierrepäällyksiä. Kera-autokatos maksaa 6 m pituisena 2 600 euroa. ■

Lisätietoja: www.keraplast.fi



LAMIT.FI – UUDET KONSTIT ENERGIASUUNNITTELUUN

Energiasuunnittelu tarkoittaa tehokasta rakennuksen kokonais-suunnittelua, kun rakennetaan uutta tai kun peruskorjataan vanhaa. Energiatehokkuus ei parane U-arvoja pienentämällä, vaan huomioimalla koko hanke, kaikki materiaalit ja siihen sidoksissa olevat tahot: suunnittelijat, rakentajat, remontoijat, tavarantoimittajat – kaikki.

Yritys Osakeyhtiö lamit.fi

Osakeyhtiö lamit.fi on jyväskenyläinen energiasuunnittelutoimisto, joka on keskittynyt uusien ja olemassa olevien rakennusten energiansäätöön ja energiatehokkuuden parantamiseen. Meille lamitissa energiansäätö ei ole ainoa asia, joka johdattaa kaikkia töitä, tai että energiatodistus olisi ”pakko tehdä kun laki niin sanoo”. Energiansäätö ja energia-asiat on uusi ja vaativa asia, mutta niin on edelleen kaikki muutkin suunnittelu- alat, kuten arkkitehti-, rakenne-, ja LVISA-suunnittelu. Energiassa uusinta on se, että kaikkien suunnittelijoiden on otettava energia-asiat huomioon ja vain yhteistyön avulla päästään hyvään energiatehokkuuteen.

Uutta lamitissa

Teemme energiatehokkuuden lisäksi kaikkiin kohteisiin LVISA-suunnitelmat. Uudella konseptillä, joka mahdollistaa sarjakohteisiin uudet hinnat (pientalot) ja asiakastarpeen mukaisiin suuriin kohteisiin uuden energiakeskus (Lamitor®) konseptin. Yhdellä laitekokonaisuudella mahdollistuvat energia- ja olosuhtedemittaukset sekä kommunikaatiojärjestelmät ja turvalaiteratkaisut.

Taustaa energiatehokkuuden parantamiseksi

Tavoitteiden asettaminen on erittäin tärkeää. Ennen suunnittelun aloittamista pienessä tai suuressa kohteessa tulee harkita minkälaisia energiaratkaisuja muiden rakennusten ratkaisujen lisäksi kohteeseen tullaan tarvitsemaan. Tämä kokonaisuus ei ole uusi asia, sillä tekniset vaatimukset on tehty kohteisiin jo aikojen alusta.

Nyt rakennukselle tulee tehdä selvät määrittelyt siitä, minkälainen elinkaari rakennuksella saa olla ja minkälainen elinkaaresta halutaan. Elinkaaresta on huomioitava entistä paremmin jatkuvat energiakustannukset, huoltotoiminnot, kierrätettävyyden, rakennusaikaiset kulut logistiikassa, pakkaustarpeet ja -materiaalit. Kyseessä on uusi tapa toimia, joka kuvataan erittäin hyvin esimerkiksi tuotetasolla EcoDesign-direktiivissä (2009/125/EY9), jota tullaan varmasti jatkossa entistä tiukemmin huomioimaan muun muassa rakentamisessa.

Miten toimitaan?

lamit.fi on ottanut ensiaskeleet uuteen suuntaan. Laajan yhteistyökumppaniverkoston ja korkean oman osaamisen ansiosta olemme voineet luoda uuden tavan toimia. Tapa noudattaa nykyisiä, uusimpia suunnitteluprosesseja ja siihen on lisätty erilainen, tehokas tapa huomioida energiatehokkuuden parantami-

nen. Toteutettavassa mallissa pohjana käytetään lamitin kehittämää energiasuunnitteluohjelmaa, jolla on laaja käyttäjäkunta ja energia-asiat tulee varmuudella huomioitua.

Ideana on verkostoitua ja kerätä osaamista enemmän yhteen ja toimia projektikohtaisesti (projekti tarkoittaa rakennushanketta) enemmän, hyödyntää rakennekirjastoja ja mallintaa kohde järjestelmään yhtenä kokonaisuutena, josta reaaliajassa voidaan tarkistaa viimeisimmät muutokset. Lisäksi kuvat seuraavat suunnittelujärjestystä eri vaiheista toiseen. Vaiheesta toiseen siirrytään aikataulun mukaisesti, kuitenkin siten että suunnitteluprosessi toteuttaa kaikki tarvittavat muutokset ja korjaukset uusien ominaisuuksien lisäksi.

lamit.fi:n keskitetty järjestelmä toimii pilvessä, joten edellä mainitut seikat on helppo saavuttaa.

Miten energiatehokkuus varmistetaan?

Toimivuuden varmistaminen (ToVa) on uusimpia ominaisuuksia suunnittelun ja rakentamisen ohjaamisessa. Esimerkiksi rakennusvalvonnan rooli selkeytyy, kun hankkeen toteuttajat itse entistä paremmin valvovat toimintaansa ja tavoitteiden toteutumista. Lisäksi energiatehokkuutta ja muita suunnittelun vaatimuksia seurataan uudella Lamitor® järjestelmällä. Lamitor on suunniteltu rakennushankkeisiin prosessi- ja seurantatyökaluksi. Rakennusaikaisen seurannan lisäksi Lamitor jatkaa reaaliaikaista seurantaa ja mittauksia koko rakennuksen elinkaaren ajan. ■

Lisätietoja: www.lamit.fi

Kiinnostuitko?

Suunnittelija – liity joukkoon ja ota yhteyttä meihin.

Saat suunnittelaksesi meille tarjottuja kohteita ja tarkemmat ohjeet tämän konseptin toteuttamisesta.

Yhteys: rauli.kovanen@lamit.fi

Rakennuttaja – haluatko kohteestasi energia-
tehokkaamman ja ympäristöstä ystävällisemmän?

Ota yhteyttä ja pyydä kohteestasi LVISA-tarjous meiltä.

Yhteys: ari.jarvinen@lamit.fi

Energiatodistukset – tarvitset yhden tai sata tai vielä
enemmän energiatodistuksia? Noin 50 laskijan joukolla
laadimme kaikkialle Suomeen energiatodistukset
tehokkaasti. Yhteys: aki.hanninen@lamit.fi

Energiaselvitykset – dynaamisesti lasketut
energialaskelmat, kesäajan sisälämpötilatarkastelut,
uusien rakennusten energiaselvitykset.

Yhteys: petri.paakkonen@lamit.fi

Koulutukset – aiheisiin liittyvät koulutukset
www.energiatodistuskoulu.fi

Yhteys: anne.paakkonen@lamit.fi

POISTOILMAN LÄMMÖNTALTEENOTTO MAALÄMPÖPUMPULLA KIINTEISTÖSANEERAUKSESSA

UUSIEN YMPÄRISTÖMINISTERIÖN asetuksien mukaan pitää ilmanvaihdon korjaus- ja muutostöissä ottaa lämpöä talteen poistoilmasta vähintään 45 % vuosihyötysuhteella.

NIBellä on ratkaisu kiinteistöille, joissa koneellinen poistoilmanvaihto tarvitsee saneerausta. NIBE maalämpöpumpulla ja vanhan huippuimurin korvaavalla puhallin- lämmöntalteenottopatterilla voidaan ottaa talteen suuri määrä energiaa kiinteistön poistoilmasta. Tämä hukkaenergia hyödynnetään lämmitykseen sekä lämpimän käyttöveden tuotantoon. Lämpöpumpun automatiikka säätää lämpötilat sopiviksi. Poistoilmasta saatava teho on riippumaton ulkoilman lämpötilasta.

Lämmöntalteenottojärjestelmä sopii kaikkiin kerrostaloihin, joissa on koneellinen poistoilma ilman lämmöntalteenottoa. Järjestelmä sopii hyvin kaukolämmön rinnalle. Toteutuneissa kohteissa on kaukolämmön kulutus jopa puolittunut. Vaikka sähkönkulutus on hieman noussut, on nettosäästö energiakuluissa ollut jopa 40 %. Investointi maksaa itsensä takaisin keskimäärin kymmenessä vuodessa; öljy- tai sähkölämmitystaloissa investoinnin kuolettaminen on vielä nopeampaa. Energiaa säästyy ja lämmityksestä tulee ekologisempaa.

Hankkeen ansiosta yhtiövastike voidaan usein pitää ennallaan, ja se saattaa jopa laskea riippuen kaukolämmön hintakehityksestä. Saneerauksen myötä taloyhtiön arvo nousee. Säästöjen avulla voidaan myös rahoittaa tulevia huoltokohteita, kuten putkiremonttia.

Yksi järjestelmän eduista on asennuksen helppous. Porauksia ei tarvita, joten porausluvista tai tontin myllerryksistä ei tarvitse huolehtia. Toisaalta haluttaessa voidaan järjestelmään liittää vaikkapa myöhemmin maalämpö; myös hybridijärjestelmässä NIBE maalämpöpumppu ohjaa koko kiinteistön lämmöntuottoa ja säästöjä syntyy vielä enemmän.

Me NIBellä tarjoamme osaamisemme sekä markkinoiden edistyskellisimmät lämpöpumput lämmöntalteenottojärjestelmän rakentamiseen taloyhtiöissä. Asiantuntijamme opastavat oikean laitteiston valinnassa yhteistyössä LVI-suunnittelijan kanssa. LVI-suunnittelijan tekemä suunnitelma varmistaa saneerauksen onnistumisen ja investoinnin kannattavuuden. ■

Lisätietoja: www.nibe.fi

NYT ACO-SEINÄT SANEERAUSKOHTEISIIN

ACO-ELEMENTIT ovat vakiinnuttaneet paikkansa kosteailan kivirakenteisissa seinissä. Kevytsojabetonista valmistetut, sivuiltaan pontatut ontelorakenteiset elementit soveltuvat erinomaisesti saneerattavien hormien ja kosteiden tilojen rakenteiksi.

Ylivoimaiset tekniset ominaisuudet kosteudenkestävyytensä, ääneneristävyytensä, palamattomuutensa ja työestetävyytensä vuoksi takaavat suunnitellun lopputuloksen.



Rakennusbetoni- ja Elementti Oy:n kehittämät apulaitteet elementtien nosto- ja siirtotöihin mahdollistavat nopeat asennukset vaativimpiinkin asennuskohteisiin. Ammattitaitoinen koko maan kattava asentajaverkosto varmistaa laadukkaan asennuksen aikataulussa. ■

Lisätietoja: www.rakennusbetoni.fi

ACO -nostolaite kurottajaan, millä elementit saadaan ikkunasta täysin lavoin sisälle.



TILAA KITA

KESTOTILAUKSENA

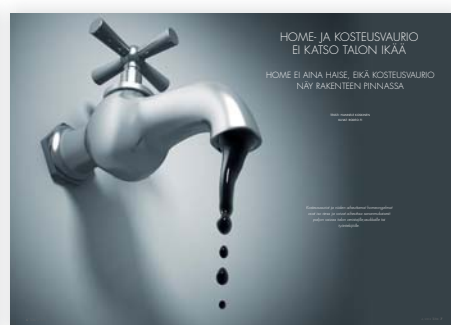
HINTAAN 21 € / VUOSI

Hinta sisältää alv 10 %. Lehti ilmestyy 6 kertaa vuodessa.
Tarkemmat tilaustiedot: www.kita.fi/vuositilaus.html

Kiinteistö & Talotekniikkalehti kita on korkeatasoinen kiinteistö- ja talonrakennusammattilaisille suunnattu ammattilehti, joka tavoittaa niin isännöitsijät, huoltoyhtiöiden vastuuhenkilöt, kiinteistönomistajat, rakennuttajat, suunnittelijat kuin alan kunnalliset päätöksentekijät.



Kiinteistö & Talotekniikkalehti kita kertoo alan uutisista ja osaajista ammattimaisella tavalla.



Tilaaajapalvelu

Arkisin klo 8–16 puh. 03 4246 5309 tai
sähköpostilla tilaaajapalvelu@kustantajapalvelut.fi

www.kita.fi

KITA

kiinteistö & talotekniikka

Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden TALOUSHALLINTOPALVELUT

- ✓ isännöitsijöille
- ✓ isännöintitoimistoille
- ✓ taloyhtiöille

Pilvipalveluna Fivaldi-järjestelmä
www.rosettapalvelut.fi / 09 4289 2220

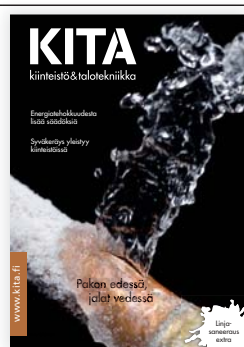
Seuraava KITA Kiinteistö & Talotekniikka 6/2013
ilmestyy marraskuun alussa.

Lehti on jaossa myös Kiinteistö 2013 tapahtumassa
Helsingin Messukeskuksessa 13.–15.11.2013.

KIINTEISTÖ



Järjestämme osastollamme 6h79 keskiviikkona 13.11.
klo 17.00–19.00 iltatilaisuuden, jossa musiikin tahdissa tarjoilu.
Tervetuloa paikan päälle!



KITA

kiinteistö & talotekniikka

Varaa paikkasi tästä!

Hinta alkaen 160 € + alv.

www.kita.fi

Your Global Exhibition Partner



Kauppakartanonkatu 7, 00930 Helsinki Puh. 09-2511 110, expo@arvelin.fi

www.arvelin.fi



Ikkuna
kodin
trendeihin

Vinkkejä ja visioita kaikille, joilla on oma koti.

Tervetuloa tutustumaan uuteen, inspiroivaan messutapahtumaan Tampereelle!

KotiVisio-messut 4.–6.10.2013



Tuliterä kotona viihtymisen messutapahtuma tarjoaa kokonaisvaltaisesti **uusia ideoita ja persoonallisia ratkaisuja** viihtyisään kotiin.

Uusi KotiVisio-messutapahtuma keskittyy kodin viihtyvyyttä lisääviin teemoihin, tuotteisiin ja palveluihin. Messuilla nähdään mm. **huonekaluja, pinta- ja sisustusmateriaaleja, tekstiilejä, sisustustarvikkeita** sekä **kodin tekniikkaa, keittiöitä, tulisijoja, kylpyhuoneita ja saunoja**.

Messuilla on mukana myös **sisustamisen, remontoinnin ja suunnittelun ammattilaisia** palveluineen.

Inspiroidu monipuolisen ohjelman äärellä!

OHJELMASSA MM.

- **Hallitse ja valvo kiinteistöäsi**
Enermix Oy
- **Näin ylläpidän hyvää sisäilmaa**
Heidi-Johanna Jokelainen,
Heli ry/Sisäilmainfopiste
- **Avoin ja riidaton asuntokauppa**
varatuomari Markku Litola,
Allianssi Oy
- **Onnistu korjauksessa**
Heidi-Johanna Jokelainen,
Heli ry
- **Mitä jokaisen tulee tietää radonista**
tutkija Tuomas Valmari, Säteilyturvakeskus, STUK

Messuilla on ainutlaatuinen tilaisuus paneutua arjen sisustuspulmiin ja kodin valaistukseen tunnetun sisustusarkkitehti **MARKO PAANASEN** johdolla.

Lisätiedot ja koko ohjelma:
www.kotivisiomessut.fi



© Nelonen Media

Syksyn uusimmat sisustustrendit ja uutuudet!

Alan palvelut ja ajankohtaiset teemat!

Lämminhenkinen ostostapahtuma!



Messuradio



MESSUT AVOINNA
pe–la klo 10–17



Kotona viihtymisen
messutapahtuma
4.–6.10.2013
Tampereen Messu- ja Urheilukeskus

.com/kotivisio

Sukkaa putkeen.

Suomen Sukittajat on
työntekijöidensä omistama
yritys, joka on erikoistunut

**viemäriputkien
saneeraamiseen
sukitusmenetelmällä.**

Tasalaatuinen lopputulos, nopeus ja edullisuus
ovat valttejamme.

Ota yhteyttä!



Suomen Sukittajat Oy

Puh. 045 1403 551

Timpurinkuja 2 I

06150 Porvoo



TRELLEBORG

*Teknologiakumppanimme
Trelleborg on alan johtava
toimija Euroopassa.*

www.sukittajat.fi