KITA

kiinteistö & talotekniikka



Turvallisuus on arkipäivän tekoja

Jätteiden hyötykäyttö tehostaa kierrätystä kiinteistöissä

Taloyhtiö ja kiinteistöhuoltoyhtiö eivät aina löydä yhteistä säveltä

Miten sujuu viestintä teidän taloyhtiössä?

www.kita.fi
HINTA 14,50 EUR



KIINTEISTÖ

KIINTEISTÖ- JA ISÄNNÖINTIALAN AMMATTILAISET KOHTAAVAT 18.–20.11. MESSUKESKUKSESSA HELSINGISSÄ

Kiinteistömessut on alan suurin ja merkittävin tapahtuma Suomessa. Mukana satoja yrityksiä esittelemässä tuotteitaan ja palveluitaan. Ole mukana kokemassa toimialojen tuoreimmat näkymät, tuotteet ja innovaatiot. **Ilmoittaudu mukaan nyt!** Messut toteutetaan yhdessä Suomen Isännöintiliiton, Suomen Kiinteistöliiton ja alan merkittävimpien toimijoiden kanssa.



Ota yhteyttä, niin katsotaan yrityksellesi paras osallistumisvaihtoehto.
Risto Wuolle
myyntipäällikkö
puh. 0400 970 788
risto.wuolle@messukeskus.com

Isännöintiliitto

KIINTEISTÖ LIITTO

SAMANAIKAISESTI MESSUKESKUKSESSA JÄRJESTETÄÄN:

FINNSEC | VIHERTEK | VÄRI&PINTA | AudioVisual

Aukioloajat: ke 18.11. ja to 19.11. klo 9–17, pe 20.11. klo 9–16
www.kiinteistomessut.fi

OIKEITA KOHTAAMISIA. AITOJA ELÄMYKSIÄ. KOSKETUS TULEVAISUUTEEN.

Messukeskus


Öljylämpö on OK
Vaihda vanha öljylämmitys uuteen öljylämmitykseen
Pienet päästöt OK
Energiataloudellinen ja turvallinen OK
Edullisin asentaa OK
Lisätietoa ja säästöneuvoja: www.oljylammitys.fi

YMMÄRTÄÄKÖ ISÄNNÖITSIJÄ TALOTEKNIIKKAA?

Isännöitsijä on taloyhtiön ”toimitusjohtaja”, jonka kontolla on arjen asioiden sujuvuus ja tulevaisuuden suuntaviivojen piirtäminen – mutta KUINKA hyvin isännöitsijä tonttinsa klaaraa? Kiinteistöliiton teettämä tuore *Isännöinnin laatu 2015* -tutkimus mittasi taloyhtiöiden hallitusten ja osakkaiden sekä toiminnan- ja tilintarkastajien tyytyväisyyttä isännöintiin. Tulokset paljastavat, että ostetun isännöintipalvelun laatuun oltiin keskimäärin tyytyväisiä, mutta isännöinnistä annettu laatuarvio vaihteli vastaajaryhmittäin.

Tutkimus selvitti taloyhtiöiden tyytyväisyyttä yksittäisen isännöitsijän ja isännöintiyrityksen palvelun laatuun, eri palvelujen tärkeyttä sekä isännöinnin kehittämiskohteita. Vastaajina olivat taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat, hallitusten jäsenet ja varajäsenet, osakkaat sekä tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat.

Tutkimuksen toteutti KTI Kiinteistötieto Oy Suomen Kiinteistöliiton toimeksiannosta. Kyselyyn vastasi 5 424 henkilöä.

Taloyhtiön hallituksen näkökulmasta isännöitsijöiltä sujuvat parhaiten yhteistyö hallituksen kanssa, kokousten läpivienti sekä kirjanpitoon ja budjetointiin liittyvät tehtävät. Kehittämiskohteita ovat kiinteistön tekniikkaan ja korjaustarpeiden ennakointiin liittyvät asiat sekä isännöitsijän aloitteellisuus. Tässä kohtaa kulmakarvat vähän kohoavat: ”kehittämiskohteiden” luulisi olevan aika lähellä alan todellisen ammattilaisen osaamisen ydinaluetta.

Sekä isännöintiyritykset että isännöitsijät saivat toiminnan laadusta kouluarvosanan 7,8. Keskeisinä isännöintiyrityksen laatutekijänä pidettiin luotettavuutta (8,1) ja henkilöstön asiantuntemusta (8,1). Ammattitaito ja asiantuntemus sekä luotettavuus nähtiin keskeisiksi tekijöiksi myös yksittäisen isännöitsijän toiminnassa.

Heikoimmat arvosanat isännöitsijät saivat viestintä- ja vuorovaikutustaidoissaan, tiedottamisessa ja aloitteellisuudessa. Tämä ei sinänsä ole yllätys – viestintä on mainittu taloyhtiöiden suurimmaksi kehityskohteeksi kaikissa muissakin mielikuvatutkimuksissa ja kyselyissä, joita ovat tehneet viime vuosina ainakin oikeusministeriö ja Isännöintiliitto.

Aina ei kritiikki osu oikeaan maaliin. Siinä missä taloyhtiöiden hallituksissa istuvat kyllä tietävät, mitä isännöinti tekee, tavallinen ”riviasukas” sekoittaa isännöitsijän herkästi huoltoyhtiöön. Totta on sekin, että moni isännöintiyritys kehittää viestintäpalveluita asiakkailleen. Viestit kulkevat montaa reittiä pitkin – sähköposteina, paperilla, verkkosivuilla, sosiaalisessa mediassa, puhelimitse – ja isännöitsijät opettelevat löytämään optimikanavat.

Tyytyväisimpiä isännöintiyritysten toimintaan ovat taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat (8,0) ja tilintarkastajat (8,2). Osakkaiden arvio isännöinnin laadusta jäi välttäväksi (6,7).

Yhteysjohtaja Timo Tossavainen Kiinteistöliitosta kommentoi tutkimuksen antia huomauttamalla, että hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä ovat kiinteistönpidon arjen työssä usein kohtaava työpari – mutta sen sijaan osakkaille isännöintiyrityksen palvelut ja isännöitsijän työnkuva jäävät usein etäiseksi. Näin osakkaiden hapan arvio isännöinnin laadusta saa ainakin osaselityksen.

Kun tutkimuksessa isännöitsijöiltä toivottiin itsenäisempää työskentelyä ja oma-aloitteisuutta, Tossavainen arvioi, että aloitteellisuuden puute saattaa liittyä isännöitsijän työkuormaan ja asiakastalojen määrään. Lisäksi asunto-osakeyhtiöitä hoitavien isännöitsijöiden koulutustausta on usein kaupallinen – mikä toki auttaa vuosittaisten hallinto- ja talousrutiinien hoitamisessa – mutta ei juuri lämmitä teknisten haasteiden edessä.

On selvää, että maamme vanheneva ja tekniikaltaan kirjava kiinteistökanta herättää kysymyksiä, joista monet liittyvät korjaustarpeiden ennakointiin. Isännöitsijä ei ole mikään ”yleismies Jantunen”, mutta uusien korjausmenetelmien tuntemiseen tulisi alalla panostaa enemmän, jotta isännöitsijä voi tarjota taloyhtiölle järkeviä vaihtoehtoja silloin, kun se aika tulee.

PETRI CHARPENTIER

KITA
kiinteistö&talotekniikka
5/2015

JULKAISIJA
PubliCo Oy
Pälkäneentie 19 A
00510 Helsinki
puh. 020 162 2200
info@publico.com
www.publico.com

PÄÄTOIMITTAJA
Petri Charpentier

TUOTEPÄÄLLIKKÖ
Tom Appelroth
tom.appelroth@publico.com
puh. 020 162 2250

TOIMITUKSEN KOORDINAATTORI
Mirkka Lindroos

GRAPHIC DESIGN
Riitta Yli-Öyrä

ILMOITUSMYYNTI
Robert Jaakkola
robert.jaakkola@publico.com
puh. 020 162 2254

Jaakko Lätti
jaakko.latti@publico.com
puh. 020 162 2255

TILAAJAPALVELU
puh. 03 4246 5309
tilaajapalvelu@
kustantajapalvelut.fi

TOIMITTAJAT
Sami J. Anteroinen
Merja Kihl
Ari Mononen
Jarkko Böhm

KANNEN KUVA
Tom Appelroth

PAINO
PunaMusta Oy

www.kita.fi

ISSN 2341-8354 (painettu)
ISSN 2341-8362 (verkkojulkaisu)

Aikakauslehtien Liiton jäsen

@KITAlehti (Twitter)
KITAlehti (facebook)

Taloyhtiöt!

Vesikaton tarkastus
on ajankohtaista nyt!



Mietityttääkö katon kunto?

Juuri nyt on oikea aika teettää vesikatolle kuntotarkastus.

VESIKATON TARKASTUKSET

Korjaukset ennen talvea!

Tarkastuksessa havaitut ongelmat ehditään korjata vielä ennen talvea.

VESIKATON KORJAUKSET

Tilaa katon syyshuolto nyt!

Syyshuollolla varmistetaan katon ja sadevesijärjestelmien toiminta.

VESIKATON HUOLLOT

Yksi kumppani
jo yli 20.000 kohteessa!

Kattotutka ottaa vastuun koko vesikatosta. Tarkastamme, korjaamme ja huollamme kaikenikäiset ja kokoiset katot materiaalista riippumatta. Toimimme 11 paikkakunnalla yli 200 ammattilaisen voimin. Taloyhtiöt, kiinteistöyhtiöt, seurakunnat, kaupungit, kunnat sekä kotitaloudet luottavat meihin.



010 680 4000

UUTTA SUOMESSA: TASAKATTOJEN SLD-LAATUTARKASTUS Kysy meiltä lisää!

Tutustu!
UUDISTUNEET WWW-SIVUMME KATTOTUTKA.FI

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min. Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.

sisältö | kita 5/2015

02 Esipuhe

06 Miten sujuu viestintä teidän taloyhtiössä?
Taloyhtiöiden uusi viestintäsuositus piirtää suuntaviivoja monikanavaiselle, asukaslähtöiselle viestinnälle. Taloyhtiöiden viestintä kohtaa uusia haasteita digitalisoitumisen myötä – meneekö sanoma kaikille perille? Yleinen näkemys keskustelussa oli, että ajankohtaisella ja järkevällä viestinnällä vältetään monet ongelmat.

14 Talkkari 2.0

20 Jätteiden hyötykäyttö tehostaa kierrätystä kiinteistöissä
Jätehuoltoalalla tapahtuu nykyisin nopeita muutoksia. Yhä useampia jätelajeja kerätään erikseen hyötykäyttöön ja yhä harvemmat päätyvät haudattavaksi kaatopaikkojen uumeniin. Kiinteistöjen jätehuollossa tarvitaan toimivia ja järkeviä ratkaisuja, mutta niiden toteutus vaatii vankkaa tietopohjaa.

26 Kolumni by Juha-Ville Mäkinen:
Onko toimimattomuus oletusarvo?

28 Öljylämmitteinen rivitaloyhtiö siirtyi hybridilämmitykseen Salossa

30 Lämpöä talteen Tampereella



06



20

32 Älä ole sinihaalarinen tyyppi
Moni asia voi mennä rakennustyömaalla pieleen niin pahasti, että kurjimmassa tapauksessa voi tulla ruumiita. Turvapuistossa on mahdollisuus nähdä tilanteita, joissa työturvallisuus on pettänyt. Tarkoituksena ei ole pelkästään pelotella vaan opettaa, kuinka työtapaturmat voi välttää.

36 Kiinteistö ja olosuhteet kuntoon suunnitelmalllisella ylläpidolla

38 Turvallisuus on arkipäivän tekoja
Taloyhtiöiden turvallisuuskenttä on luonnollisesti laaja ja yltää tulipalovaarasta hiekoitettuihin pihateihin ja taloyhtiöportaalin tietoturvaan. Tällä hetkellä puhuttavat esimerkiksi patentoimattomat vanhat avainjärjestelmät. Avaimista voi olla olemassa luvattomia kopioita, jolloin on mahdotonta tietää, kuinka laajalle avaimia on levinnyt.

42 Kolme liesipaloa joka päivä

43 Kerrostalojen viemärit sukitettiin Simonkalliossa

44 Kiinteistö 2015:
Älykkäästi, turvallisesti, viihtyisästi

46 Energiatehokkuus tuli taloon

48 Messukeskus sähköisti asiakasrajapinnan yhdessä Exove Designin kanssa

50 Uutismonttu



32

38




MITEN SUJUU
VIESTINTÄ
TEIDÄN
TALOYHTIÖSSÄ?



TALOYHTIÖIDEN UUSI VIESTINTÄSUOSITUS PIIRTÄÄ SUUNTAVIIVOJA MONIKANAVAISELLE, ASUKASLÄHTÖISELLE VIESTINNÄLLE

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVA: 123RF.COM

Taloyhtiöiden viestintä kohtaa uusia haasteita digitalisoitumisen myötä – meneekö sanoma kaikilla perille? Oikeusministeriö pureutui taloyhtiöiden viestintään yleisölle avoimessa verkkokeskustelussa 25.5.-30.6. Keskustelua käytiin suositusluonnoksesta, jonka tavoitteena on parantaa tiedonkulkua isännöinnin, hallituksen ja osakkaiden välillä sekä selkeyttää viestinnän rooleja taloyhtiössä.

KESÄN VERKKOKESKUSTELU järjestettiin yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton kanssa ja nämä tahot myös julkaisevat taloyhtiöille suunnatun viestintäsuosituksen syksyn aikana.

Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen oikeusministeriöstä kertoo, että verkkokeskusteluun osallistui kaikkiaan 566 henkilöä. Tästä joukosta irtosi 1 255 kommenttia ja 45 uutta ideaa viestintää vauhdittamaan.

”Yleinen näkemys keskustelussa oli, että ajankohtaisella ja järkevällä viestinnällä vältetään monet ongelmat, kuten epäilyt väärinkäytöksistä”, Jauhiainen toteaa. ”Leikkaa huhuilta siivet”



KUVA: MARKUS WAHLROOS



KUVA: SKH-ISÄNNÖINTI OY

SKH-Isännöinti Oy:n toimitusjohtaja Markku Kulomäki.

-strategiaa peräänkuulutettiin laajalti ja yksi viestinnän pullonkaula paikallistettiin osakkaan ja vuokralaisen väliin:

”Asunnon omistaja ei aina välitä saamaansa tietoa eteenpäin vuokralaiselle, vaikka juuri tämä asuu talossa ja riittävä tiedonsaanti vaikuttaa suoraan hänen asumisviihtyvyyteensä”, Jauhiainen pohtii.

Eroon päällekkäisyyksistä

Entä sitten eri viestintätavat? Verkkokeskustelussa painotettiin, että eri asukkaiden erilaiset lähtökohdat tulee ottaa huomioon viestintätapoja valitessa.

”Tavoitettavuus on tässä se ratkaiseva asia. Viestinnän toteutuksesta pitää keskustella ja sopia niin että päällekkäisyydet saadaan pois sekä otetaan huomioon asukkaiden erilaiset viestintätavat. Sähköinen viestintä etenee nopeasti, mutta vielä tarvitaan myös perinteistä kirje- ja ilmoitustauluviestintää osalle asukkaista”, lisää Jauhiainen.

Eri sähköisten kanavien käyttö oli vahvasti tapetilla keskusteluissa – ja vaikka sillä puolella on nähty suuria edistysaskelia viime aikoina, e-käytännöissä on vielä hiomista: ”Esimerkiksi taloyhtiön hallituksen kokouksen jälkeen tehtyjen päätösten pitäisi olla kätevästi luettavissa jostain sähköisestä kanavasta”, Jauhiainen toteaa.

Kanava haltuun!

SKH-Isännöinti Oy on yksi sähköisen taloyhtiöviestinnän pioneereista Suomessa. SKH-Isännöinnin kehittämä Talokanava





KUVA: MARKUS WAHLROOS

– taloyhtiöiden asukkaiden, osakkaiden ja yhtiön hallituksen jäsenten kaksisuuntainen viestintäkanava – näki päivänvalon jo 2004.

Toimitusjohtaja Markku Kulomäki myöntää, että yritys oli verkkoapajilla turhankin aikaisin – aika ei aivan ollut kypsä palvelulle. Kymmenessä vuodessa some on räjähtänyt, appit ja älypuhelimet ovat tulleet joka taskuun – ja ihmiset ovat oppineet vaatimaan ”sähköisyyttä” elämänsä joka osa-alueella.

”Nyt näkee, että enää ei taloyhtiö pärjää ilman tällaista järjestelmää. Siitä on tullut arkipäivää”, hän toteaa.

”Järkevällä viestinnällä vältetään monet ongelmat.

Talokanava taltioi sinne kertyneen tiedon avoimesti ja reaaliaikaisesti. Sellainen tieto, joka on vain taloyhtiön luottamushenkilöiden ja isännöintitiimin käyttöön tarkoitettu, on saatavilla käyttäjätunnuksin. Kaikki taloyhtiön asiat ja palvelupyynnöt ovat nähtävillä Talokanavasta.

Läpinäkyvyys helpottaa kaikkien elämää: SKH:n isännöimissä taloyhtiöissä yhtiön hallitus tietää, mitä talossa tapahtuu.

”Kiinteistönomistajille järjestelmä mahdollistaa todellisen tuottavuusloikan, kun kaikki tieto on saatavilla kätevästi, eikä aikaa mene mihinkään turhaan.”

Perjantaipostia

SKH on vuosien varrella tuonut Talokanavaan paljon uusia funktioita, joista tuoreena esimerkkinä viikkoraportit. Syyskuun alusta lähtien aina perjantaisin lähtee taloyhtiön hallituksen jäsenille raportti kuluneen viikon tapahtumista kyseisessä talossa.

”Viikkoraportit edustavat sitä proaktiivista asennetta, jota taloyhtiöt usein toivovat isännöintiyritykseltä”, summaa Kulomäki.

SKH-Isännöinti on pääkaupunkiseudun suurin yksityinen asunto-osakeyhtiöille palvelua tuottava isännöintialan yritys. Tällä hetkellä yrityksen asiakkaina on 300 taloyhtiötä, joilla kaikilla on Talokanava käytössä.

”Esimerkiksi hallituksen jäseniä meillä on rekisteröityneenä palveluun yli tuhat”, lisää Kulomäki.

Isännöitsijän apuna

Toinen tuoreen toimialan ”veteraani” on Taloyhtio.Info, joka tehostaa isännöitsijän työkaluna isännöitsijätoimiston ja taloyhtiön välistä kokonaisviestintää. Lähes 150 isännöitsijätoimistoa käyttää nettipohjaista palvelua päivittäin, kertoo toimitusjohtaja Tuomas Saarelainen Mobimus Oy:stä.

www.nullifire.fi
Asetuksen mukaiset palokatkot
Nullifire

”Kun Taloyhtio.Info aloitti toimintansa vuonna 2003, isännöitsijätoimistoilla oli korkeintaan nettisivut, ei muuta. Ero tähän päivään on huikea”, Saarelainen toteaa ja lisää, että Taloyhtio.Info-palvelukanavaa käyttää lähes 5 000 taloyhtiötä Suomessa. Taloyhtio.Infon uusin versio julkistettiin syyskuisilla Isännöintipäivillä Turussa.

Taloyhtio.Info tuo isännöitsijälle huomattavaa ajansäästöä vahvan henkilökohtaisen tuen sekä palvelukanavaan liittyvien oheispalvelujen ja sisällön ansiosta. Järjestelmän käyttö – ja käyttöönotto – on isännöitsijätoimistolle ja sitä kautta taloyhtiöille nopeaa ja vaivatonta, Saarelainen toteaa.

”Esimerkiksi pelastussuunnitelmat ja tiedot kulutuksesta saadaan tuotua yhteen palvelukanavaan keskitetysti yhden kirjautumisen taakse. Kukin isännöitsijä pystyy räätälöimään palvelusta itselleen parhaiten sopivan ympäristön.”

Konvergenssi kiihtyy

Saarelaisen mukaan vuonna 2012 koettiin ”huikea hyppäys” e-asioinnissa ja isännöitsijätoimistot selvästi ottivat asiakseen panostaa tähän puoleen. Silti hän katsoo, että kasvua on tulossa lisää – ja rajusti:

”Jos ajatellaan laajemmin, on selvää että esineiden Internet (Internet of Things) tulee muuttamaan pelin täysin. Pelkästä asukasviestinnästä teknologia ja sovellukset siirtyvät itse asumiseen ja kohti kokonaisuuksien hallintaa.”

Toistaiseksi monella taholla on vielä ”kivi kengässä” uudistusten suhteen. Saarelainen katsoo, että isännöitsijätoimistojen valmiuksissa omaksua uutta teknologiaa ei sinänsä ole mitään vikaa, mutta hyvästä asenteesta huolimatta asiantuntemus saattaa jäädä ohueksi:

”Isännöitsijöillä on usein liian kiire, jotta voisi kunnolla perehtyä näihin asioihin”, Saarelainen toteaa ja huomauttaa, että kontrasti taloyhtiöiden asukkaisiin voi olla huomattava, kun diginatiiveja löytyy jo joka rapusta. Tasapainoilua tarvitaan, kun osa porukasta haluaa kaiken sähköisessä muodossa ja osa puhtaasti paperisena.

Varsinkin vanhempi polvi saattaa vierastaa e-ratkaisuja, mutta tässäkään kohtaa ei pidä yleistää liikaa: Saarelainen kertoo 80-vuotiaasta herrasmiehestä, joka empi taitojen riittävyyttä, mutta hyppäsi lopulta Taloyhtio.Infon käyttäjäksi puolison tuella.

”Monikanavaisuus tuo haasteita, mutta ideana on se, että jokainen saa infon haluamassaan muodossa.”

Kun viesti ei tavoita

Myös Taloinfo.comin toimitusjohtaja Heikki Niskanen katsoo, että nykyisellään taloyhtiöiden viestinnän ongelmat kulminoituvat siihen, ettei viesti tavoita asukkaita tarpeeksi tehokkaasti.

”Tällä hetkellä tiedotteet eivät tallennu mihinkään, joten mikäli ne hukkuvat postissa tai kotona, niin niitä ei enää löydy eikä niihin voida palata tarvittaessa.”

Niskasen mukaan läpinäkyvyys on viestinnän – niin sisäisen kuin ulkoisenkin – tärkein pointti. Taloinfo.com on kehitetty vastaamaan tähän haasteeseen: järjestelmän avulla isännöitsijä voi helposti tiedottaa asukkaille useita kanavia pitkin, jolloin viesti varmasti tavoittaa asukkaan.

”Lisäksi kaikki tiedotteet arkistoituvat Taloinfo.comiin, mistä niitä voi tarvittaessa selata niin isännöitsijä kuin osakaskin.”

Toinen keskeinen tekijä on helppo dokumenttien jako: esimerkiksi suuret dokumentit kuten tilinpäätökset ja järjestyssäännöt saadaan kätevästi siirrettyä Taloinfo.comiin, jolloin ne löytyvät yhdestä paikasta aina tarvittaessa.

”Taloinfo.com kasvattaa taloyhtiön arvoa, kun sinne saadaan kerättyä kaikki tärkeät dokumentit ajan saatossa. Uudelle asunnon ostajallekin on mukava, kun hän näkee helposti taloyhtiön dokumentit ja yhteyshenkilöt yhdestä paikkaa”, Niskanen toteaa.

Palveluliiketoimintaa, kiitos!

Taloinfo.com on perustettu vuonna 2012. Palvelu tavoittaa kymmeniä tuhansia asukkaita yli sadoissa taloyhtiössä – kuukaudessa Taloinfo.comista lähtee yli 20 000 tekstiviestiä, yli 6 000 kirjettä ja 40 000 sähköpostiviestiä. Niskasen mukaan markkinassa on kolmessa vuodessa tapahtunut paljon: esimerkiksi rakennuspuolella ala kehittyy palveluliiketoiminnaksi huimaa vauhtia.

”Isännöitsijäpuolella muutosta varmasti tapahtuu, mutta se näyttää vievän aikaa. Sellaiset toimistot, jotka ovat ottaneet tiedottamisen kehittämisen osaksi strategiaa, ovat tulevaisuudessa valmiimpia muutokseen ja toimivat edelläkävijöinä.”

Niskanen arvioi, että suurin ongelma isännöintipuolella on se, että isännöitsijöillä ei ole aina aikaa eikä välttämättä halujakaan tehdä yhtään enempää tiedottamista taloyhtiöön päin kuin mitä on pakko.

”Tietysti on myös taloyhtiöitä, jotka eivät tarvitse tai halua enempää tiedottamista ja varmasti tiedottamisen tarve selviää asukkaita kuuntelemalla.”

Tiedottaminen on Niskasen mielestä ensisijaisesti isännöitsijän tehtävä, koska hän tietää parhaiten, mitä taloyhtiössä tapahtuu. Kysymys siitä, halutaanko viestintään panostaa – ja kuinka paljon – pitää viedä taloyhtiöiden hallitusten päätettäväksi.

Aitoja kohtaamisia

Sähköinen viestintä ei kuitenkaan saa muuttua synonyymiksi kasvottomuudelle. Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen huomauttaa, että ministeriön verkkokeskustelussa oltiin huolissaan siitä, että ihmiset eivät aina kohtaa parhaalla mahdollisella tavalla.

”Esimerkiksi erimielisyystilanteissa ei aina riitä, jos saa mekaanisesti tuotettua tietoa vastaukseksi kysymykseen”, Jauhiainen toteaa ja lisää, että taloyhtiössäkin ihmisille on tärkeää kokea tulevansa huomioonotetuiksi. Väki haluaa, että heidän äänensä kuullaan ja että sillä äänellä on merkitystä.

”Hyvällä viestinnällä ihmisiä voidaan osallistaa uudella tavalla.” ■



Menestyksen eväät Edupolista

Ammatillista koulutusta aikuisille

Johtaminen ja liiketoiminta

Isännöinnin ammattitutkinto, asunto-osakeyhtiön isännöinnin osaamisala
Helsinki, 12.11.2015 – 31.5.2017
Hae heti mukaan!
Lisätietoja:
Kari Salo, p. 040 6722 165

Liiketalouden perustutkinto, merkonomi
Helsinki 17.11.2015
Porvoo 27.10.2015
Vantaa 21.10.2015
Hae mukaan 14.10. mennessä!
Lisätietoja:
Mari Siivonen, p. 040 825 8911

Sihteerin ammattitutkinto
Helsinki. Hae 30.10.2015 mennessä!
Lisätietoja:
Niina Hakkola, p. 040 653 0037

Kiinteistö,- kotityö- ja puhdistuspalvelut

Kiinteistöpalvelujen perustutkinto, kiinteistönhoitaja
Helsinki. Hae 30.10.2015 mennessä!

Kotityö- ja puhdistupalvelujen perustutkinto
Helsinki. Hae 30.10.2015 mennessä!

Laitoshuoltajan ammattitutkinto
Helsinki. Hae 30.10.2015 mennessä!

Talotekniikan perustutkinto, kylmäasentaja
Vantaa. Hae 14.10. mennessä!

Talotekniikan perustutkinto, putkiasentaja
Porvoo. Hae 14.10. mennessä!

Lisätietoja:
Eija Lenkkeri, p. 040 776 8728

Turvallisuus

Lukkosepän ammattitutkinto
Porvoo. Hae 30.10.2015 mennessä!
Lisätietoja:
Pia Östlund, p. 040 541 6527

Tulitöiden paloturvallisuuskoulutus
Porvoo 7.10., 29.10., 9.11. ja 1.12.2015
Vantaa 18.11.2015
Helsinki 22.10.2015 ja 11.11.
Lisätietoja:
Mia Niinikoski, p. 040 158 3225

Korttikoulutukset ja sertifikaatit

Allasvesihygieniakoulutus
Vantaa 24.11.

Ensiapu EA1
Porvoo 20.10.-21.10.
Vantaa 3.11.-4.11.

Märkätilojen vedeneristykset
Porvoo 22.10., tai 3.12.

Sähköturvallisuustutkinnot
ST1, ST2 ja ST3
Kysy lisää!

Työturvallisuuskortti
Helsinki 21.10.
Vantaa 11.11.

Lisätietoja:
Marjo Voistio-Kankaala,
p. 040 647 4637

LUE LISÄÄ & HAE NETISSÄ
WWW.EDUPOLI.FI

edupoli
Helsinki / Kerava / Porvoo / Vantaa



Lasitetut parvekkeet – kuin villatakki talolle

DESIGN FROM FINLAND

Julkisivuyhdistys r.y:n jäsen

RALA PÄTEVYYS

ENERGIA LASKURI
LUMON

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

LUMON®

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

(Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh.) tai + 17 snt/min (matkapuh.).

Mittauta taloyhtiösi energiansäästöhyöty!

Parvekelasit säästävät energiaa tutkitusti. Tilaa nyt arvio parvekelasien vaikutuksesta energialaskuun täyttämällä lomake:
www.lumon.fi/energialaskuri

TALKKARI 2.0



”Tyytyväisyys huoltopalveluihin ja niiden saatavuuteen oli yleisesti ottaen korkealla tasolla.

TALOYHTIÖ JA KIINTEISTÖHUOLTO-YHTIÖ EIVÄT AINA LÖYDÄ YHTEISTÄ SÄVELTÄ – ONKO KENTÄLLÄ SIIS SAUMAA TALONMIEHEN PALUULLE?

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN
KUVAT: HELSINGIN KAUPUNGIN AINEISTOPANKKI / SEPPO LAAKSO



Kun rappukäytävän valo pätkii tai ruoho on leikkaamatta, taloyhtiössä herkästi kirotaan kiinteistöhuoltofirmaa – ja haikaillaan "vanhan ajan" talonmiehen perään. Mutta kuinka realistista on kaivaa talkkarit jälleen naftaliinista?

TÄTÄ ASIAA SELVITTI Suomen ympäristöopisto SYKLI, joka toteutti talonmies-tarveselvityksen Lappeenranta-Imatra -talousalueilla kevään ja alkukesän 2015 aikana. Mikael Ollikainen SYKLI Oy:stä taustoittaa, että tarveselvitys tukee alueellista strategiaa asukkaiden itsenäisen selviytymisen ja omatoimisuuden vahvistamiseksi.

Ollikaisen mukaan väen vanheneminen tuo haasteita elämiseen ja asumiseen: Suomessa oli vuoden 2013 lopussa yli miljoona 65 vuotta täyttänyttä henkilöä ja väestön harmaantumiselle ei loppua näy. Ikääntyvien henkilöiden itsenäisen selviytymisen tueksi tarvitaan uudenlaisia palveluita, joista yksi voisi olla perinteisen, asuintalokohtaisen talonmiehen "uudelleenlanseeraus".

"Talonmies eli kiinteistönhoitaja olisi rakennuksen ylläpidosta vastaava henkilö, joka voisi tarpeen mukaan hoitaa myös muita ikääntyvien kansalaisten itsenäistä selviytymistä edesauttavia tehtäviä, kuten pieniä korjaus- ja asennustöitä sekä apteekki- ja kauppakäyntejä", Ollikainen kaavailee.

Tarvetta talkkarille...

SYKLIn asukaskyselyn ja työpajan tulosten perusteella tällaiselle talonmiehelle olisi kysyntää. Talonmiehen tehtävät tulisivat jakautumaan perusylläpito- ja säätötehtäviin sekä muihin lisäarvoa tuottaviin tehtäviin, Ollikainen toteaa.

"Perustehtävien ohella talonmies voisi toimia taloyhtiön ikääntyneiden asukkaiden apuna ja tukena turvaamassa omatoimista asumista", Ollikainen kertoo.

Ollikaisen mukaan talonmies-ajatukseen suhtautuvat selkeästi positiivisimmin ne taloudet, jotka ovat joskus asuneet kiinteistössä, jossa on ollut oma talonmiehensä. Näissä talouksissa tiedetään järjestelyn mahdollistamat hyvät puolet ja se, mitä toiminta on käytännössä.

...vai nykytilaan tyytyväisiä?

Mutta kuinka tyytyväisiä tai tyytymättömiä ihmiset ovat tämänhetkisiin kiinteistönhuoltopalveluihin ja niiden saatavuuteen? – SYKLIn mukaan väki on itse asiassa varsin tyytyväistä tällä hetkellä: esimerkiksi taloyhtiön yleisten tilojen siisteyteen oli tyytyväisiä 78 % ja piha-alueiden talvikunnossapitoon oli tyytyväisiä 75 % kaikista vastanneista talouksista.

"Myös tyytyväisyys huoltopalveluihin ja niiden saatavuuteen oli yleisesti ottaen korkealla tasolla. 74 % vastanneista

MARTTI KEMPPI OY
Martti Kemppi
TV ANTENNITÖITÄ VUODESTA 1959 !
DIGITA PRO
VALTUUTETTU ANTENNIASENTAJA
Valtuutettu VHF PRO antenniasentaja
WELHO
SANT
Vehnätie 46 04410 JÄRVENPÄÄ p.0400-412238
kotisivu www.kemppi.tv s-posti: martti@kemppi.org

talouksista oli saanut tarvitsemansa palvelun heti 1–2 kahden päivän sisällä palvelutarpeen ilmennettyä.”

Ollikainen arveleekin, että lisäarvoa talonmies-mallin käyttöönotolla ei luultavasti saataisi näiden palveluiden osalta, vaan talonmies-mallin tarve tulee tuotetuista lisäarvopalveluista.

Mitä maksaa?

Uudenlaiseen talonmies-konseptiin siirtyminen arveluttaa monia hintalapun – sen todellisen tai kuvitellun – takia. Ollikaisen mukaan talonmiestoiminta ei kuitenkaan välttämättä lisää taloyhtiön kuluja suuremmille taloyhtiöille, sillä taloyhtiöt maksavat tällä hetkelläkin ylläpidosta kiinteistöhuoltoyrityksille.

”Kuitenkin tarvitaan jokin tapa lisärahoittaa talonmiestoiminnasta mahdollisesti aiheutuvat kulut niiden lisäarvopalveluiden osalta, jotka kohdistuvat yksittäisiin talouksiin eivätkä näin ollen saa aiheuttaa lisäkustannuksia lisäarvopalveluita käyttämättömille talouksille. Lisärahoitus voidaan hoitaa laskuttamalla asukkaita tapauskohtaisesti käytettyjen palveluiden mukaan.”

Ollikainen uskoo, että esimerkiksi ikääntyneille ihmisille voitaisiin luoda erillinen tarveharkintainen palvelusetelijärjestelmä, mikäli palveluiden käytöllä voitaisiin selkeästi edistää ikääntyneiden ihmisten kotona asumista ja itsenäistä selviytymistä osittain tuettuna.

Presenssiä pihapiiriin!

Suomen Huoltopäivystyksen Sami Vepsäläinen on pitkän linjan kouluttaja, joka tuntee kiinteistöhuollon kentän ja sen kipupisteet hyvin. Hänen mukaansa ongelmia aiheuttaa etenkin se, että kiinteistöhuolto ei ole henkilökohtaista samalla tavalla kuin se oli talkkarien kultakaudella. Koska kiinteistöhuoltoyrityksillä on asiakkaina useita taloyhtiöitä ja vastuullaan useita kiinteistöjä, palveluaika per kiinteistö jää lyhyeksi.

”Kun huoltomiestä ei kohdata, syntyy herkästi mielikuva, että kukaan ei hoida näitä asioita.” Vepsäläinen puhuu myös ”sosiaalisen huoltotyön” puutteesta – entisajan talonmiehen kanssa saattoi vaihtaa sanan tai kaksi ja kuulla missä mennään, mutta nykypäivän huoltomieheen ei samalla tavalla törmätä jokapäiväisissä ympyröissä.



KUVA: HELSINGIN KAUPUNGIN AINEISTOPANKKI

Alakko nää mua

Oulu Capital of Northern Scandinavia

Sisäilmapaja7 – Oulu 11.-12.11.2015

Jokavuotinen Sisäilmapaja järjestetään tänä vuonna Oulussa. Järjestäjinä toimivat Oulun kaupungin rakennusvalvonta ja Oulun seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuoltoyksikkö sekä Sisäilmayhdistys ry.

Oulun Sisäilmapaja7 järjestetään 11.–12.11.2015 Hotelli Lasaretissa ja pääteemana on sisäilman parantaminen yhteistyössä: ”Alakko nää mua” haastaa yhteisiin toimiin paremman sisäilman puolesta.

Aiheina ovat mm. lainsäädännön ja määräysten ajankohtaiset asiat, esimerkkejä erilaisista yhteistyömalleista, miten rakennusvalvonta ja muut viranomaiset yhteistyössä voivat vaikuttaa uusien ja korjattavien rakennusten parempaan laatuun ja terveellisyyteen, käytännön esimerkkejä ongelmakohteiden korjauksista sekä rakennuttamisen uusista käytännöistä, joilla tulevaisuuden ongelmia pyritään poistamaan. Keskiviikkona 11.11. Oulun kaupunki järjestää iltavastaanoton kaupungintalolla, osallistujamäärä rajoitettu. Kaupungin vastaanoton jälkeen pajatanssit tanssitaan Uudella Seurahuoneella.

Lisätietoa, ohjelma sekä ilmoittautuminen: www.bit.ly/sisailmapaja7

OULU
Rakennusvalvonta
Oulun seudun ympäristötoimi

SISÄILMAYHDISTYS

SOSIAALI- JA TERVEYSMINISTERIÖ

Työsuojelurahasto
Arbetarskyddsfonden
The Finnish Work Environment Fund

Vepsäläinen myös tunnustaa, että vanhan koulukunnan talonmiesten ja nykyajan huoltomiesten välillä on todellinen osaamiskuilu. Siinä missä talonmies osasi niksin joka pulmaan, huoltomies tarttuu herkästi puhelimeen. ”Paljon on asioita, jotka sidosryhmäurakoitsija hoitaa”, Vepsäläinen vahvistaa.

> **”Kun huoltomiestä ei kohdata, syntyy herkästi mielikuva, että kukaan ei hoida näitä asioita.**

Koulutus jälkijunassa – ja pahasti

Vepsäläisen mukaan jatkuva koulutus on ainoa tapa pysyä ajan hermolla kiinteistöalalla, mutta perin harvassa paikassa kiinteistöhuolto on täysin tehtäviensä tasalla. Esimerkiksi tietotekniikan yleistyminen asettaa kovia haasteita huoltomiehille.

Aivan puhtaita papereita eivät Vepsäläiseltä saa taloyhtiötkään, jotka usein kitsastelevat huoltosopimusten kanssa. Tämä on kuitenkin lyhytnäköistä: jos huoltosopimus on raamitettu minimiin, lisätöistä kertyy tuhti lasku. Monipuolisempi paketti on kalliimpi, mutta lisäpalvelut ovat sopparissa jo mukana.

”Palvelun sisäänostotapa on erilainen, mutta loppukustannus sama”, Vepsäläinen summaa.

Taloyhtio.Info



UUSI VERSIO JULKAISTU!
Ensimmäinen kuukausi maksutta!

Tilaa osoitteesta
www.Taloyhtio.Info



Entä sitten talonmiehen uudelleenlanseeraus taloyhtiön herraksi ja hidalgoksi? – Vepsäläisen mukaan maailma on muuttunut niin, että talonmies on vaikea herättää henkiin: ennen taloyhtiöt olivat suurempia ja talonmiehen tehtäväkenttä sitä myöten iso ja rönsyilevä. Nykyisin taloyhtiöt ovat pienempiä, jolloin vastikkeita tulisi nostaa rajusti, jotta talonmiehen palkka saataisiin maksettua – ja silti palveluita pitäisi ostaa ulkopuolelta, koska yksi henkilö ei pysty enää samalla tavalla hanskaamaan kaikkea.

Puolensa ja puolensa

Toimitusjohtaja Jarkko Heiskanen Kiinteistöhuolto Heiskanen Oy:stä näkee omat hyvät puolensa kummassakin mallissa: ”Hyvää talonmiestä ei voita mikään, mutta huonon talonmiehen voittaa hyvä huoltoyhtiö”, hän kiteyttää.

Heiskasen mukaan kiinteistöhuollon kilpailutus on nykyään niin kovaa, että jotkut alan toimijat laskevat kuukausiveloituksen niin alas, että sillä rahalla ei hyvää laatua yksinkertaisesti saa. Välillä osallistutaan tarjouskilpaan taloyhtiöstä, joka on kaukana omilta varsinaisilta metsästysmailta, eikä tontilla ehditä käydä; joskus taas huoltomies on yhdessä paikassa niin täystyöllistetty, että muut kohteet jäävät oman onnensa nojaan.

Kun kaikki työt pyritään tekemään koneellisesti, sillä on myös tietty laiskistava vaikutus: ”Perinteistä jalkamiestä roskakopan kanssa ei juuri enää maastossa näy. Näin ollen laatu on huonoa, kun koneella ei pääse kaikkia ulkoalueita hoitamaan.”

Onks tietoo?

SOL Palvelut Oy:n asiakkuus- ja kehitysjohtaja Lauri Leppä katsoo, että tyytymättömyys kiinteistöhuoltoyhtiötä kohtaan versoo usein siitä, että huoltosopimuksen sisältö ei ole kaikilla asukkailla edes tiedossa. Lisäksi huoltoyhtiön työntekijä ei aina pysty purkamaan kaikkia miinoja, vaan tueksi tarvitaan laajaa yhteistyökumppaniverkostoa.

”Vaikka huoltoyhtiön työntekijä haluaisi kuinka ratkaista haasteet heti, niin voi olla että aikataulut venyvät. Tämä ei mahdollisesti miellytä taloyhtiön asukkaita”, Leppä kuvailee.

Kiinteistöhuollon mainetta voisi Lepän mukaan parantaa tuomalla paremmin taloyhtiöiden väen tietoisuuteen kiinteistöhuollon tehtäväkenttää, joka on sangen laaja ja moninainen.

Hintojen polkeminen ei sen sijaan auta – kummallakaan puolella aitaa:

”Alan toimijat voivat katsoa omalta osaltaan peiliin syytä siihen, miksi taloyhtiöitä halutaan hoidettavaksi hinnoilla, jotka ei ole terveitä kannattavan liiketoiminnan kannalta. Toisaalta taloyhtiöiden puolella peräänkuulutan vastuuta myös siitä, että hankittava palvelu ja hinta on sopiva sopimuksessa määriteltyihin tehtäviin nähden”, Leppä toteaa ja kehottaa huomioimaan muutakin kuin vain hinnan. ■

APUA!



Ei hätää, UPJ auttaa.

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

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

UPJ
UUDENMAAN
PROJEKTINJOHTOPALVELUT OY

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



Ota yhteyttä, kerromme mielellämme lisää!

UPJ maksaa postimaksun

Uudenmaan Projektinjohtopalvelut Oy
5018531
02003 VASTAUSLÄHETYS

Kyllä kiitos!

Ottakaa minuun viipymättä yhteyttä, haluan lisätietoja UPJ:n

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

Nimi .....

Yritys .....

Osoite .....

.....

Puhelin .....

GSM .....

Peltikatot | Tiilikatot
Kattoremontteja yli 15 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

TIEDÄTKÖ, MISSÄ KUNNOSSA KATOT OVAT?

- **Kattojen kuntokartoitukset**
- **Kattoremontit**
- **Lämpökatot**



Ota yhteyttä:

Mika Aho
020 7413 970
mika.aho@eliittikatot.fi

Petteri Hartikainen
020 7413 961
petteri.hartikainen@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

ELIITTIKATOT
Kotisi ylin ystävä

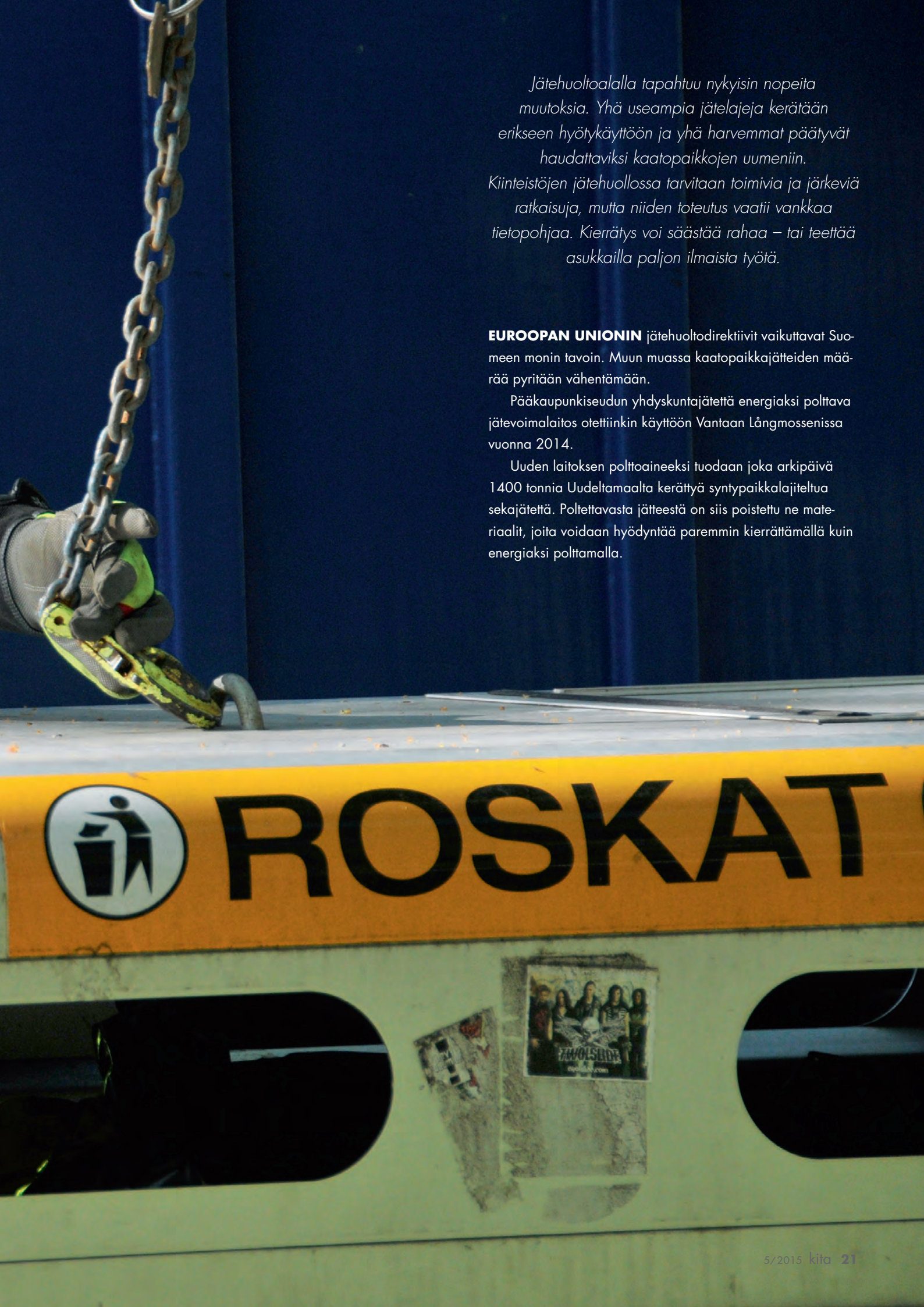
JÄTTEIDEN HYÖTYKÄYTTÖ TEHOSTAA KIERRÄTYSTÄ KIINTEISTÖISSÄ

TEKSTI: MERJA KIHL JA ARI MONONEN

KUVAT: HELSINGIN KAUPUNGIN AINEISTOPANKKI / REIJA JOUSJÄRVI



”Lajittelun lisääntyminen on selkeä trendi.



Jätehuoltoalalla tapahtuu nykyisin nopeita muutoksia. Yhä useampia jätelajeja kerätään erikseen hyötykäyttöön ja yhä harvemmat päätyvät haudattaviksi kaatopaikkojen uumeniin. Kiinteistöjen jätehuollossa tarvitaan toimivia ja järkeviä ratkaisuja, mutta niiden toteutus vaatii vankkaa tietopohjaa. Kierrätys voi säästää rahaa – tai teettää asukkailla paljon ilmaista työtä.

EUROOPAN UNIONIN jätehuoltodirektiivit vaikuttavat Suomeen monin tavoin. Muun muassa kaatopaikkajätteiden määrää pyritään vähentämään.

Pääkaupunkiseudun yhdyskuntajätettä energiaksi polttava jätevoimalaitos otettiinkin käyttöön Vantaan Långmossenissa vuonna 2014.

Uuden laitoksen polttoaineeksi tuodaan joka arkipäivä 1400 tonnia Uudeltamaalta kerättyä syntypaikkalajiteltua sekajätettä. Poltettavasta jätteestä on siis poistettu ne materiaalit, joita voidaan hyödyntää paremmin kierrättämällä kuin energiaksi polttamalla.



KUVA: FLAAMING OY

Energiajätteiden erillinen keräys päättymässä

Vantaan jätevoimalaitoksen valmistuminen yksinkertaistaa jätteiden lajittelua pääkaupunkiseudulla.

Alueen kuntien jätehuoltoasioita koordinoiva yhteistyöelin HSY on kerännyt niin sanottua erillistä energiajätettä lähes kymmenen vuotta, mutta nyt se loppuu kokonaan.

Viimeiset energiajätteet kerätään HSY:n toiminta-alueella maaliskuussa 2016. Jatkossa kiinteistöissä syntyvät energiajätteet – kuten kertakäyttöastiat ja paperinkeräykseen soveltumattomat paperit – voidaan lajitella sekajätteen joukkoon.

HSY:n jätehuollon käyttöpäällikkö Jukka Salmela muistuttaa, että energiajakeiden erilliskeräys pääkaupunkiseudun kiinteistöissä on aiemminkin ollut vapaaehtoista. Joidenkin taloyhtiöiden jätehuoneissa on ollut erilliset laatikot energiajätteille.

”Nyt nämä laatikot poistuvat tai muuttuvat sekajäteastioiksi. Uudessa jätevoimalaitoksessa energiajäte voidaan hyödyntää energiaksi yhtä hyvin kuin aikaisemmin muiden voimalaitosten rinnakkaispoltossa.”

”Sen sijaan kiinteistökohtainen lasi- ja metallikeräys jatkuu entiseen tapaan”, Salmela toteaa.

Lasia ja metallia ryhdyttiinkin keräämään erikseen juuri siksi, että sellaisia jätemateriaaleja ei turhan päiten päätyisi polttolaitokselle.

Myös biojätteen erilliskeräys jatkuu. Se on pakollista kiinteistöissä, joissa on vähintään kymmenen asuntoa tai joissa syntyy biojätettä yli 50 kiloa viikossa.

HSY kuljettaa biojätteen taloyhtiön erilliskeräysastioista uusittuun biojätteen käsittelylaitokseen Ämmässuolle Espooseen. Myös esimerkiksi Lahdessa ja Kouvolassa toimii biokaasulaitoksia.

Käsittelyssä biojäte mädätetään biokaasuksi, joka on uusiutuvaa energiaa. Siitä tuotetaan sähköä ja lämpöä. Jäljelle jäävä mädäte päätyy kompostointiin, jolloin siitä saadaan talteen arvokkaita ravinteita sekä humusta.

”Olemme äskettäin saaneet käyttöön uuden biokaasulaitoksen”, Salmela mainitsee.

”Niinpä olemmekin kampanjoineet sen puolesta, että taloyhtiöissä lajiteltaisiin biojätettä entistä tehokkaammin. Biojätteen ei pitäisi päätyä sekajätteen mukana poltettavaksi.”

Lajittelu lisääntyy

Lahdessa pääkonttoriaan pitävä Flaaming Oy Jätehuoltotuotteet tuo Suomeen monenlaisia jäte- ja ympäristönhuoltotuotteita – muun muassa jätesäiliöitä, keräysastioita ja puristimia. Yhtiö markkinoi niitä sekä jätehuoltoyhtiöille että suoraan kiinteistöille.

”Jätehuoltoala kehittyy nopeasti. Lajittelun lisääntyminen on selkeä trendi”, Flaamingin toimitusjohtaja Mikko Kärkkäinen arvioi.

”Nykyisin kierrätykseen joudutaan viemään monen tyyppisiä jätejakeita. Samaan aikaan kielletään tai rajoitetaan biojätteen ja joidenkin muidenkin jätelajien viemistä kaatopaikoille.”

Osa jätteiden erilliskeräyksistä on niin sanotun tuottajavastuun piirissä, jolloin tuottajaverkostoon kuuluvat yritykset vas-

www.flaaming.fi
Jätehuoltotuotteet
Puisto- ja kiinteistöhuoltotuotteet
Jätesäiliöt ja Vaihtolavat
Puristimet ja Jätepakkaajat

Flaaming Oy • Myynti P. (03) 872 020
myynti@flaaming.fi • Valimonkatu 2, Lahti
flaaming
Ympäristön puolesta


KIKKA-kattoturvatuotteet
(anodisoitu alumiini)
Ruostumattomuustakuu!
Lapetikkaat ja kattosillat
ovat Ce-merkittyjä.
Kosken Metalli Oy
Sukkulakatu 4 55120 IMATRA
MYYMÄLÄ IMATRA puh.054726044
MYYMÄLÄ HÄMEENKOSKI puh.0504631274
www.koskenmetalli.net
KIKKA Tuotteet
www.koskenmetalli.net

taavat niiden keräys- ja kierrätystoiminnasta sekä keräyskustannuksista. Muun muassa vanhoja sähkölaitteita ja paristoja kerätään tällä tavalla.

”Myös muovijätteen erilliskeräys aloitetaan Suomessa vuoden 2016 alussa”, Kärkkäinen sanoo.

Muovijäte viedään aluekeräyspisteisiin

Vaikka eri jätejakeiden erilliskeräykset yleistyvät, Kärkkäinen uskoo kiinteistöjen jäteastioiden kokonaismäärän pysyvän suurin piirtein ennallaan.

”Kuluttajapakkauksia kerätään paljolti aluekeräyspisteissä, joita on Suomessa noin 1850. Niitä on sellaisissa taajamissa, joissa on yli 500 asukasta”, selittää Kärkkäinen.

”Kierrätettävät muovipakkaukset pitäisikin tulevaisuudessa viedä aluekeräyspisteisiin. Kiinteistöjen jätehuoneissa on jatkossakin erilliset keräysastiat lasille, metallille, paperille ja kartongille, joillakin paikkakunnilla myös biojätteelle.

Kärkkäisen mukaan Tampereella järjestetyssä kokeilussa havaittiin, että monet ihmiset ovat valmiita viemään muovijätteitä kaupoissa sijaitseviin keräyspisteisiin.

”Keräysverkosto tuleekin suurten päivittäistavarakauppojen yhteyteen. Taajama-alueille perustetaan 500 vastaanottopistettä muovijätteille.”

Kontteja, syväsäiliöitä ja putkikeräysjärjestelmiä

Jos kiinteistössä ei ole jätehuonetta, vaihtoehtona voi olla vaikkapa 8-kuutioinen jätekontti.

”Kontit ovat hygieenisempi ratkaisu kuin jätelavat, koska kontit ovat umpinaisia. Yhdistelmäkontit tulivat markkinoille noin vuosi sitten.”

KIINTEISTÖHUOLTO HEISKANEN OY
WWW.KIINTEISTOHUOLTOHEISKANEN.FI
029-340 0800 24/7

HERTTONIEMEN LVI HUOLTO OY
TEHOKKAASTI PALVELEVA PUTKILIIKE ITÄ-HELSINGISSÄ

www.herttoniemenlvi-huolto.com
KETTUTIE 2, 00800 HELSINKI
Puh. 09 755 3648



”Osittain maan alle sijoitettavat syväsäiliöt ovat myös yksi vaihtoehto. Kontin hyvä puoli toisaalta on, että sitä ei tarvitse kaivaa maahan”, Kärkkäinen kehuu jätekontteja.

Joidenkin kaupunkien joissakin uusissa kaupunginosissa – sekä Suomessa että ulkomailla – käytetään jätehuollossa putkikeräystä. Silloin lajitellut jätteet kulkeutuvat vastaanottopisteistä maanalaista putkiverkostoa pitkin pneumaattisesti kaupunginosan jäteasemalle, mistä ne haetaan jäteautoilla kierrätykseen tai poltettaviksi. Pienissä taajamissa putkikeräys voi olla kallis ratkaisu.

Kiinteistöissä pitäisi Kärkkäisen mukaan olla selkeät ohjeet yhdyskuntajätteiden lajittelusta ja kierrätyksestä.

”Joissakin kiinteistöissä ollaan näissä jäteasioissa ehkä liikkeellä hieman jälkijunassa, jos muutoksiin ei ole varauduttu ajoissa”, hän epäilee.

Käytettyjen loisteputkien ja muiden ongelmajätteiden keräys on tähän mennessä toiminut hieman jähmeästi. Jäteöljyjä kerätään joillakin huoltoasemilla kanistereissa ongelmajätekontteihin.

Energiansäästölamput ja loisteputkilamput sisältävät pieniä määriä elohopeaa ja siksi ne tulee palauttaa asianmukaisiin keräyspisteisiin, kuten sähköromu- tai ongelmajätekeräykseen.

Lamppujen palauttaminen helpottui jonkin verran 1.5.2013. Siitä lähtien käytetyt energiansäästö- ja LED-lamput sekä alle 25 cm:n pituiset loisteputkilamput on voinut palauttaa maksutta ja ilman uuden tuotteen ostovelvoitetta suurehkoihin myymälöihin, joiden valikoimiin tällaiset lamput sisältyvät.

”Keräysverkosto toimii ehkä vajaateholla”, toteaa Kärkkäinen.

Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ongelmajätteiden keräysautot kiertävät nykyisin asuinalueita vain keväisin. Väliaikoina asukkaiden on vietävä ongelmajätteensä alueellisille SORTTI-jäteasemille, jos muut tahot eivät ota niitä vastaan.

Jätteiden lajittelu jakaa mielipiteitä

Suomen Ympäristöturvallisuuden kehittämiskeskuksen (SYMKE) asiantuntija Jussi Mattila toteaa, että nykyaikainen jätehuolto perustuu jätteiden syntypaikkalajitteluun.

”Kierrätys sinänsä on järkevää. Nyt kuitenkin tarvitaan monta eri laaria, jotta eri jätelajit saadaan vietyä jätekatokseen”, sanoo Mattila.

”Jätekeräyksissä pyritään saamaan yhä puhtaampaa materiaalia talteen. Samalla asukkaat joutuvat tekemään yhä enemmän työtä lajittelussa.”

”Asiassa on hyvät puolensa, mutta se voi myös johtaa äärimmäisyyksiin. Osa asukkaista tekee kaikki kierrätykset säntillisesti, ja osaa kierrätys ei enää jaksa kiinnostaa.”

Mattilan mukaan kyse on keräystoiminnan kannattavuudesta. Taloyhtiöt on valjastettu tekemään ilmaista lajittelutyötä.

”Kun kotitalous lajittelee jätteet, siitä syntyy säästöä. Jos taas lajittelun tekee joku ulkopuolinen, siitä seuraa enemmän kuluja”, muistuttaa Mattila.

Lisää tietoa taloyhtiöihin

Biojätteen erilliskeräys ei Mattilan mukaan ole välttämättä enää kovin kannattavaa ainakaan haja-asutusalueilla. ”Suomi on iso maa, jossa on vähän asukkaita. Se on vaikea yhtälö. Suurissa kaupungeissa biojätteen erilliskeräys toimii hyvin, mutta maaseudulla se on eri kysymys.”

”Taloyhtiöille on toki hyötyä siitä, että tuottajavastuun nojalla esimerkiksi paperit, pahvit ja metallit viedään nollahinnalla pois kiinteistöistä.” Mattila pitää ongelmallisena sitä, että jätekeräysten hinnat pohjautuvat jäteastioiden tyhjennyskertoihin eivätkä jätteiden painoon. Tällainen käytäntö ei kannusta jätemäärien vähentämiseen.

”Näissä asioissa on helppo sumuttaa kuluttajia, joilla ei aina ole riittävää tietoa käytettävissään. Taloyhtiöiden kannattaisi selvitellä asioita esimerkiksi kunnallisten jäteneuvojien kanssa. Monia käytäntöjä voitaisiin saada kustannustehokkaammiksi”, Mattila pohtii.

”Kiinteistöistä kerättyjen jätejakeiden hyödyntämisessä on nykyään paljon aluekohtaista vaihtelua. Rahanarvoiset jätteet toki hyödynnetään aina.” ■

Ajoneuvo- ja henkilöliikenne

Kulunhallinnan
parhaat
ratkaisut

uPASS Access henkilöliikenteelle
Pieni ja tehokas UHF-lukija henkilöiden kulunvalvontaan.

nedap



ANPR Access All-In-One -ratkaisu ajoneuvoliikenteelle
Kustannustehokas lukijalaite rekisterikilpien tunnistamiseen.

TRANSIT ajoneuvoliikenteelle
Pitkän kantaman RFID-tunnistimet ja -lukijat ajoneuvoliikenteen tunnistamiseen.

Puomi-järjestelmät
esisuunnittelusta käyttöottoon.

Labkotec
INDUTRADE GROUP

Labkotec Oy
Myllyhaantie 6, 33960 Pirkkala
Puh. 020 006 260

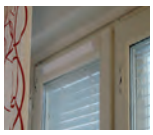
www.labkotec.fi www.labkonet.com

SISÄILMA KUNTOON!

Sisäilmaongelmien suurin syy ennen 1990-lukua rakennetuissa kiinteistöissä on korvausilman puute. Me järjestämme puhtaan, meluttoman ja vedottoman korvausilman kaikkiin kiinteistöihin.

- **Korvausilmaventtiilit**
- **Ilmansuodattimet**
- **Ilmankostuttimet**
- **Ilmankuivaajat**
- **Ilmanpuhdistimet**
- **Poistoilmapuhaltimet**
- **Otsonaattorit hajunpoistoon**





Toimiva korvausilma vähentää sisäilman radonia!

Allergia-apu

Allergia- ja Sisäilma-apu Oy
Sturenkatu 43, 00550 HKI
Puh. 09-323 8962

Pääkaupunkiseudulla konsultointi, asennukset, hajunpoisto, ym. palvelut.

Ilmainen arviointikäynti taloyhtiöille!

www.allergia-apu.fi

CountWell

KUSTANNUSARVIOT

TALOYHTIÖILLE JA LIIKEKIINTEISTÖILLE

Linjasaneeraukset, julkisivut, vesikatot, pihat jne.

Countwell Oy

Kauppakaarre 1 - 00700 Helsinki - Puh. 050 528 7420

jarmo.kulppi@countwell.fi **www.countwell.fi**



SOL Aurinkovoimala

yhdistää asiakaspalvelun sekä hälytys- ja etähallintapalvelut yhdeksi kokonaisuudeksi.

Aurinkovoimalan etähallintaan kuuluvat muun muassa talotekniikka, energiaseuranta, liikenteenohjaus, kameravalvonta ja resursointia tukeva asiakaspalvelu.

SOL

www.sol.fi, puh. 020 570 0200, asiakaspalvelu@sol.fi

Automaattisammutin - ratkaisu ongelmakohteiden paloturvallisuuteen



- JÄTEKATOKSET
- VARASTOT
- VÄLIPOHJAT

- Helppo ja edullinen ratkaisu valvomattomiin ja ilkivallalle altiisiin kohteisiin.
- Kaksi kokoa: 6 kg ja 12 kg.
- Toiminta-alue 7-12 m².
- Hinta alk. 180 € (alv 0%).

Katso video:

Tutustu tarkemmin:
www.peltaco.com/sammuttimet

PELTACO

Kartanonkatu 6, Kuopio
Puh. (017) 368 4000 | info@peltaco.com

www.peltaco.com



KOLUMNI

Juha-Ville Mäkinen

on toiminut talotekniikan lehtorina Stadin ammattiopistossa elokuun 2015 alusta alkaen. Sitä ennen Mäkinen työskenteli LVI-asiantuntijana LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:ssä.

ONKO TOIMIMATTOMUUS OLETUSARVO?

KIINTEISTÖ ON KALLIS INVESTOINTI. Mieleen tulee väkisinkin vertaus teollisuuteen, jossa investoinnit ovat tarkkaan harkittuja ja niiden kannattavuutta seurataan. Kiinteistökään ei ole pelkkiä seiniä ja nättejä pihoja. Kiinteistötekniikan tarkoituksena on tuottaminen. Ei kappaletavaran, mutta olosuhteiden. Olosuhteidenkin laatu ja tuotanto voidaan määritellä tarkasti.

Teollisuuden määräaikaishuoltoja perustellaan sillä, että koneet pysyvät hyvässä toimintakunnossa ja prosessit sujuvat ilman kalliita seisokkeja. Samalla tuleva korjaustarve jää pienemmäksi, koska viat havaitaan ajoissa ja voidaan korjata ennen kuin ne aiheuttavat todellisia vaurioita ja häiriöitä tuotannolle. Sen sijaan kiinteistöt jäävät valitettavan usein oman onnensa varaan.

> **Kiinteistötekniikan tarkoituksena on tuottaminen.**

Useita tuotantokoneistoja huomattavasti kalliimman investoinnin, kiinteistön ja erityisesti sen teknisten järjestelmien huollot, jäävät usein vähälle huomiolle. Sama pätee käyttökustannuksiin, joita teollisuudessa pyritään aktiivisesti minimoimaan. Kiinteistön osalta kuitenkin hyväksytään ylisuuret käyttökustannukset, eikä juurikaan pohdita, miten ne voitaisiin pitää kurissa saati saada laskemaan.

Miksi talotekniikan osalta huoltoon tai korjauksiin ryhdytään vasta kun kyseessä on todellinen häiriö järjestelmän toiminnassa? Lämmitys ei toimi, ilma ei vaihdu, jäähdytys ei käynnisty tai viemäri ei vedä. Ongelmiin reagoidaan vasta pakon edessä. Pienemmät ongelmat, väärä lämpötilataso, sisäilman laatuongelmat, häiritsevät äänet tai edes suuret energialaskut eivät käynnistä toimenpiteitä. Olemmeko alistuneet siihen, että heikosti hoidettu kiinteistötekniikka määrää meidän asuin- ja työympäristöjen laadusta?

Teollisuuden määräaikaishuollot muodostuvat pääosin joukosta tarkistuksia sekä säätö- ja kuluvien osien vaihtotoimenpiteitä, jotka myös dokumentoidaan tarkasti. Kiinteistönkin teknisiä järjestelmiä varten kannattaa laatia huoltoohjelma. Olisi naivia ajatella, että LVI-järjestelmät toimisivat itsekseen parhaalla mahdollisella tavalla tai jopa korjaisivat itseään.

LVI-järjestelmissä on useita kohtia, joiden toiminnan tarkistus on taloudellisesti järkevää. Energian ja veden kulutus ovat keskeisiä tekijöitä kiinteistön käyttökustannuksissa: poikkeamat lämpötilatasosta tai vuodot on syytä löytää ajoissa. Huoltopalvelujen tulee tuottaa lisäarvoa myös tilojen käytettävyydelle. Tavoitteena olevien olosuhteiden laatutasot pitäisi kuvata tilojen käyttäjien näkökulmasta. Pelkkiä asetusarvoja ja käyntiaikoja muuttamalla voidaan käyttäjien kokemukseen ja asumismukavuuteen vaikuttaa todella paljon.

Kiinteistön määräaikaishuollot voidaan tuotteistaa varsin helposti. Palvelutuotteesta on perusteltua puhua, kun tiedetään toimituksen sisältö, laatukuvaukset ja hinta etukäteen. Tässä olisikin hyvä vinkki kiinteistön omistajille. Kysyntä lisää tarjontaa, eli näitä palveluja kannattaisi kysyä. Sillä tavoin niitä saadaan tarjolle ja markkinakin alkaa toimia. Tällä olisi myönteinen vaikutus palvelujen laatuun ja taloyhtiön talouteen. ■

ASENNUSAIKA JOPA
ALLE 4 VIIKKOA
ILMAN HÄIRIÖTÄ ASUKKAILLE

LEIKKAA KAUKOLÄMMÖN KULUTUSTA JOPA
60%

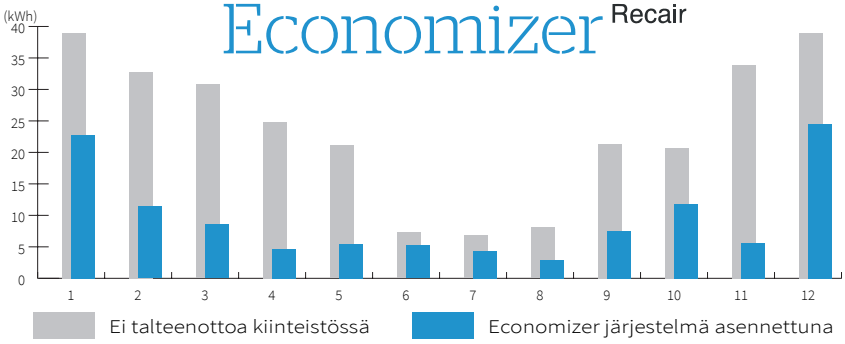
VALMISTETTU JA SUUNNITELTU SUOMESSA



Recair Economizer on älykäs lämmön talteenottojärjestelmä, joka sisältää kaikki laitekomponentit ja automatiikan.

Katso lähin jälleenmyyjä ja laske oman kiinteistösi säästöpotentiaali nettilaskurilla: www.economizer.fi

Economizer Recair



Tule tapaamaan meitä kiinteistömessuille 18.-20.11.2015



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
Mestarintie 7
06100 Porvoo
www.sukittajat.fi



TRELLEBORG
Teknologiakumppanimme Trelleborg on alan johtava toimija Euroopassa.



Hakalankatu 11:n rivitalo Salossa siirtyi hybridilämmitykseen loppuvuodesta 2013.

ÖLJYLÄMMITTEINEN RIVITALOYHTIÖ SIIRTYI HYBRIDILÄMMITYKSEEN SALOSSA

TEKSTI JA KUVAT: MERJA KIHL JA ARI MONONEN

Usein energiaa ja rahaakin säästyy, jos talon olemassa olevaa lämmitysjärjestelmää täydennetään vaikkapa uusiutuvaan energiaan pohjautuvalla lämmitysmuodolla. Esimerkiksi Salossa on todettu, että rivitalon öljylämmityksen rinnalle asennetut lämpöpumput voivat maksaa itsensä takaisin jo viidessä vuodessa.

RIVITALOYHTIÖN LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ uudistettiin Salon Hakalankadulla pari vuotta sitten. Kolmen rivitalon yhtiö rakennettiin 1970-luvulla. Taloissa on yhteensä 18 asuinhuoneistoa. Entuudestaan kiinteistössä oli 100 kW:n öljykattila, jolla oli ikää noin 20 vuotta. Kattila oli vielä varsin hyvässä kunnossa. Se vain kulutti kohtalaisen paljon öljyä lämmitykseen, joten lämmitysjärjestelmän täydentäminen tuli ajankohtaiseksi.

Kiinteistöön suunniteltiin hybridilämmitys, jossa kolme ilma-vesilämpöpumppua toimii nyt yhdessä öljykattilan kanssa. Ratkaisu kehiteltiin yhteistyössä taloyhtiön isännöitsijän Jouko Salmen sekä lämmitysratkaisuja tarjoavan salolaisyrityksen Huolto Järvi Oy:n kanssa.

Öljykattila lämmittää kiinteistöä kovilla pakkasilla ja kuumentaa lisäksi lämpimän käyttöveden. Kolme 20 kW:n (kilowatin) lämpöpumppua huolehtivat lämmityksestä muina aikoina.

”Ilma-vesilämpöpumput asennettiin Salossa Hakalankatu 11–15:n rivitalokiinteistöön joulukuussa 2013”, kertoo projektista vastannut Huolto Järvi Oy:n myyntineuvottelija Rauno Anttila.

”Kiinteistöön haluttiin kuitenkin hybridilämmitys, jotta saataisiin säästettyä energiaa ja lämmityskustannuksia – taloyhtiöissä haetaan aina säästöjä”, toteaa Anttila.

Merkittäviä energiansäästöjä

Rauno Anttila muistuttaa, että esimerkiksi lämpöpumppujen asentaminen öljylämmityskattilan rinnalle voi parhaissa tapauksissa säästää energiaa jopa kymmeniä prosentteja. ”Hakalankadun rivitaloyhtiön tapauksessa lämmitykseen kului aikaisemmin 22 000 litraa öljyä vuosittain. Pumppuasennusten jälkeen lämmitysöljyä kului 21 kuukauden aikana vain 500 litraa”, Anttila selvittää.

Pumput kuluttavat sähköä noin 63 000 kWh (kilowatti-

tuntia) vuodessa. ”Entiseen tilanteeseen verrattuna lämmitysenergian kustannukset ovat vuosittain suurin piirtein 12 000 euroa pienemmät. Hybridijärjestelmän investointikustannukset olivat 60 000 euroa, joten laitteistot maksavat itsensä viidessä vuodessa”, sanoo Anttila.

Ilma-vesilämpöpumppujen laskennallinen käyttöikä on noin 20 vuotta, maalämmön noin 30 vuotta.

”Hakalankadulle asennettiin ruotsalaisvalmisteiset Niben lämpöpumput, joiden käyntiääni on erityisen hiljainen. Asennamme myös japanilaisia Mitsubishin valmistamia pumppuja, jos ne kohteen olosuhteiden perusteella soveltuvat käyttöön paremmin.”

Pumppuja ei myöskään asennettu suoraan asuintalojen seiniin vaan kiinteistön yhteisen autotallirakennuksen yhteydessä sijaitsevan teknisen tilan päätyyn. Sieltä johdettiin kaapelikanava yhtiön eri asuintaloihin.

Asennustyö kiinteistössä vie olosuhteista riippuen 2–3 viikkoa. Huolto Järvi Oy:n 16 omaa asentajaa hoitavat asennuksen ja valavat tarvittaessa ulkoyksikölle betoniperustukset. Putkieristykset sekä mahdolliset haitallisten aineiden purkutyöt teetetään alihankkijalla.

Monimuotoisia lämmitysjärjestelmiä

Vuonna 1964 perustettu kodinkoneiden korjausliike Huolto Järvi Oy laajensi toimintaansa lämpöpumppuasennuksiin 1990-luvun loppupuolella. Nykyisin yritys tarjoaa Salon seudulla erilaisia kokonaisvaltaisia kiinteistöjen lämmitysratkaisuja. ”Asennamme noin 60–70 lämmityskohdetta vuosittain”, Anttila arvioi.

Hän mainitsee, että Huolto Järvi Oy:n kokonaistoimituksiin kuuluu myös lämmitysjärjestelmien huoltopalvelu. Ilma-vesilämpöpumpuissa on huoltoa varten automaattinen GSM-hälytys, joka lähtee tekstiviestinä huoltohenkilöstön matkapuhelimeen.

Hybridilämmitysjärjestelmiä on monenlaisia. Usein öljylämmitystä täydennetään esimerkiksi aurinkoenergiaan pohjautuvalla lämmitysjärjestelmällä. ”Alkuvaiheessa on selvitettävä olemassa olevan lämmitysjärjestelmän kunto ja kohteen muut olosuhteet”, muistuttaa Anttila. ”Myös kulutuslaskelmat kannattaa tehdä hyvissä ajoin etukäteen. Niiden perusteella on sitten helpompaa tehdä ratkaisuja uusista järjestelmistä.”

Savimaa hankaloittaa maalämpöasennuksia

Hakalankadulla harkittiin ilma-vesilämpöpumppujen ohella muitakin vaihtoehtoja, kuten maalämpöjärjestelmän asentamista. Maaperän ominaisuudet olisivat tehneet maalämmöstä kuitenkin melko kalliin ratkaisun, vaikka sen käyttökustannukset olisivatkin olleet pienet.

”Alueella oli noin 60 metrin savikerros kallion päällä. Se olisi nostanut maalämpökaivojen poraamisen kustannuksia. Lämmitysjärjestelmän takaisinmaksuaika olisi pidentynyt ainakin yhdellä vuodella”, pohtii Anttila.

Teknisesti maalämpöratkaisukin olisi ollut mahdollinen. Sellainen on asennettu joihinkin Hakalankadun rivitaloyhtiön lähitaloihin. Ilma-vesilämpöpumput ovat kuitenkin hyvä ja toimiva vaihtoehto, sillä Salon ilmasto-oloissa ne pystyvät tuottamaan valtaosan kiinteistön tarvitsemasta lämmitysenergiasta.



Kolme 20 kW:n tehoista ilma-vesilämpöpumppua on sijoitettu rivitalokiinteistön teknisen tilan päätyyn.

Tällainen lämpöpumppu ottaa tarvittavan lämpöenergian ulkoilmasta, minkä jälkeen lämpö siirretään kiinteistön kiertovesipatteristoon hyvällä hyötysuhteella.

Myönteistä palautetta järjestelmän käyttäjiltä

Hybridilämmitysten suosio on Anttilan mukaan lisääntynyt. Todennäköisiä syitä ovat energiankulutuksen ja -kustannusten säästäminen. Lisäksi erilliset lämmitysjärjestelmät tuovat käyttövarmuutta mahdollisissa vikatilanteissa.

”Ihmiset ovat huomanneet, että tämäntyyppisiä järjestelmiä on asennettu kiinteistöihin ja että ne ovat toimineet hyvin. Muun muassa Hakalankatu 11–15:n asukkailta on tullut positiivista palautetta. Taloyhtiössäkin ollaan uusittuun järjestelmään äärettömän tyytyväisiä. Yhtiön näkökulmasta käyttökustannusten pieneneminen vähentää yhtiövastikkeiden nousupaineita, ja toisaalta rahaa jää säästöön tulevien remonttien varalta”, Anttila toteaa.

Jos kiinteistöön asennetaan lämmitystä varten ilma-vesilämpöpumppu tai ilmalämpöpumppu, varajärjestelmäksi tarvitaan kovien talvien varalta esimerkiksi öljy- tai sähkölämmitys.

”Varalämpöä täytyy olla käytettävissä, jos ulkolämpötila putoaa alle –25 °C:n”, painottaa Anttila.

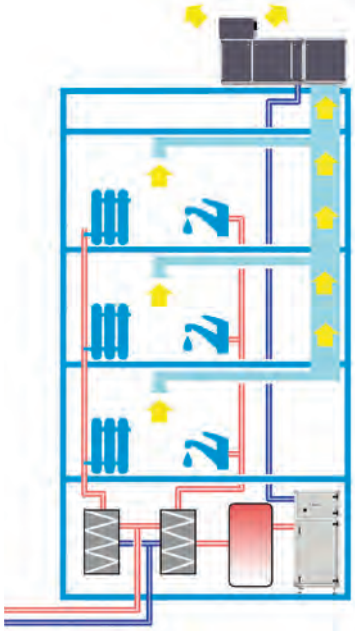
”Leudot talvet, jollaisia viime vuosina on ollut, ovat hybridilämmitysjärjestelmien kannalta suotuisia.”

Rauno Anttila rohkaisee hybridilämmitysjärjestelmien hankkimiseen, sillä ne soveltuvat monenlaisiin pieniin ja suuriin käyttökohteisiin. ”Vielä tämänkin päivän öljynhinnoilla hybridilämmitykselle saadaan järkevä takaisinmaksuaika lämpöpumppuja käyttämällä”, hän muistuttaa. ■

LÄMPÖÄ TALTEEN TAMPEREELLA

TEKSTI: MERJA KIHL JA ARI MONONEN

Tehokas LTO- eli lämmöntalteenottolaitteisto otettiin alkuvuodesta 2014 käyttöön yhdessä As.Oy Kokonnäreen neljästä kerrostalosta Tampereella. Kiinteistö sijaitsee Uudenkylän kaupunginosassa lähellä Hakametsän jäähallia. Kaukolämpöenergian kustannuksista säästyi jo ensimmäisen käyttövuoden aikana 26 000 euroa.





TAMPEREELLA UUDENKYLÄNKATU 6:ssa sijaitseva As.Oy Kokonnäre on suuri taloyhtiö, jossa on neljä asuintaloa ja kaikkiaan 122 huoneistoa. Elementtirakenteiset kerrostalot valmistuivat 1970-luvun alkuvuosina. Yksi taloista on 4-portainen ja muut yksiportaisia. Taloissa on koneellinen poistoilmanvaihto.

”Yhtiön suurimpaan 5-kerroksiseen asuintaloon asennettiin Recair Economizer -tyyppinen LTO-laitteisto samalla kun kattorakenteet uusittiin”, isännöitsijä Timo Antila Kiinteistöperhe Oy:stä kertoo. ”Hanke lähti liikkeelle vuonna 2013. Laitteet saatiin operatiiviseen käyttöön vuoden 2014 alussa.”

Uusi LTO-laitteisto hankittiin kiinteistöön energiansäästösyistä. ”Kun rakennuksen katto sekä yläpohjan vanhat ilmanvaihtokanavat jouduttiin joka tapauksessa uusimaan, katsoimme yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa, että samalla voitaisiin selvittää mahdollisuudet muihinkin parannuksiin ja energian säästämiseen”, hän perustelee. ”Kiinteistössä kului kaukolämpöenergiaan noin 100 000 euroa vuosittain, joten siellä oli selvästi säästöpotentiaalia.”

LTO-laitteisto hankittiin As.Oy Kokonnäreen suurimpaan asuintaloon, jossa oli taloyhtiön yhteinen lämmönjakohuone. Uudessa järjestelmässä poistoilmasta talteen otettu energia siirretään lämmönhallintapaketin kautta energiavaraajaan ja lämpöä siirretään kaikkien neljän kerrostalon patteriverkostoon ja käyttöveteen.

Laitteita välikattoon ja lämmönjakohuoneeseen

Remontin yhteydessä kaikki vanhat kattorakenteet, eristeet ja ilmanvaihtoputkistot purettiin pois.

Lisäksi vesikattoa nostettiin metrillä. Lämmönjakohuoneen lämmönhallintayksikön ja katon LTO-yksikön välille asennettiin meno- ja paluuputket sekä sähkö- ja datakaapelit koteloituna yhden porraskäytävän nurkkaan. LTO-poistoilmakoneelle rakennettiin erillinen tila talon yläpohjaan, kattorakenteen sisään. ”Kompressori ja lämminvesivaraajat sijoitettiin olemassa olevaan lämmönjakohuoneeseen”, Antila täsmentää.

Antilan mukaan taloyhtiö ja asukkaat ovat olleet tyytyväisiä uuteen LTO-järjestelmään. ”Laitteisto tuntuu säästävän energiaa enemmänkin kuin kauppiaat lupasivat. Tosin tässä neljän kerrostalon vedet lämmitetään yhden talon lämmöntalteenotolla”, hän pohtii.

”Vuoden 2014 aikana LTO-järjestelmä kulutti sähköä noin 55 000 kilowattituntia (kWh), mutta kaukolämpöä kului edellisten viiden vuoden keskiarvoon verrattuna noin 500 megawattituntia (MWh) vähemmän. Nettosäästöä saatiin noin 26 000 euroa.”

Kokonaisvaltainen järjestelmäpaketti

Aluemyyntipäällikkö Lassi Viik kertoo, että Recair Oy toimitti As.Oy Kokonnäreen LTO-järjestelmän kokonaistoimituksena. ”Olemme alalla niitä harvoja toimijoita, jotka toimittavat kiinteistöille kokonaisvaltaisia järjestelmäpaketteja. Emme haali jokaiseen projektiin eri toimijoita ja järjestelmäkomponentteja, vaan järjestelmä on täysin tuotteistettu”, Viik sanoo.

Recair Economizer- järjestelmän toimitukseen kuuluu myös etäohjaus sekä asiakkaan niin halutessa myös huolto- ja ylläpitosopimus vielä kahden vuoden takuuajan jälkeenkin. ”Laitteiston toimintaa seurataan internet-yhteyden kautta Oumanin Ounetissa.”

Suunnittelussa on Viikin mukaan aina etsittävä toimivia ratkaisuja yhteistyössä taloyhtiön kanssa.

”Laskemme tämän tuoteryhmän tarjouksia kartoittamisen pohjalta yleensä vain tapauksissa jolloin takaisinmaksuajaksi tulee noin 5–9 vuotta. Näin Economizer-järjestelmän toteutukseen löydetään kaikki perustelut. Käytännön toteutukseen on sitten taloyhtiöstä riippuen olemassa monenlaisia vaihtoehtoja.”

Viik arvioi, että Suomen asuinkerrostaloissa olisi vielä paljon energiansäästöpotentiaalia – ja nimenomaan ilmanvaihdossa. Yli 90 prosenttia Suomen kerrostalokiinteistöistä on rakennettu ennen vuotta 2003, jolloin lämmöntalteenotto tuli uusissa kiinteistöissä pakolliseksi. ”Kun tämäntyyppinen lämmöntalteenotto yhdistetään lämpöpumpputekniikkaan, kaukolämpökustannukset voidaan puolittaa eikä lämpöä mene enää poistoilman mukana harakoille”, Viik korostaa. ■

Onnettomuudet eivät yleensä johdu huonosta onnesta. Ne voidaan estää!



Kuka teidän taloyhtiössänne osaa hoitaa turvallisuutta?

Ilmoita turvallisuuden vastuu-henkilöt SPEK-ryhmän kursseille: www.spek.fi/pelastusliitot

SPEK

Tutustu myös: www.spek.fi/taloyhtionkoulutus



AMMATTITAITOA

Ammattitaitoa aikuisille!

Kiinteistöalan ammattilaisille on kysyntää. Kehitä osaamistasi aikuisille sopivissa näyttö-tutkinnoissamme:

- **Kiinteistöpalveluiden perustutkinto, kiinteistönhoitaja**
- **Talotekniikan perustutkinto, LVI-asentaja**
- **Isännöinnin ammattitutkinto**

Tutkinto ja tutkinnon osat suoritetaan henkilö-kohtaisen opiskelusuunnitelman mukaan, voit aloittaa joustavasti, silloin kun sinulle itsellesi parhaiten sopii.

Lisätiedot: Taina Kunttu, p. 044 399 3843.

Katso kiinteistöalan koulutustarjontamme: www.luksia.fi/aikuisopisto > Alkavat koulutukset
Info p. 044 369 6626 tai aikuisopisto@luksia.fi

www.luksia.fi

luksia
LÄNSI-UUDENMAAN AIKUISOPISTO

Kattoremonttien ammattilainen

100% LAATUA

Sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kattoremonttiensa toteuttajaksi, koska 100%:nen laatu ratkaisee!

Soita meille 010 2290 190 tai vieraile www.kattokeskus.fi

Kattokeskus

Sähköposti: kattokeskus@kattokeskus.fi
Pirkanmaa: Koivistontie 1, Pirkkala
Uusimaa: Metsämiehenkuja 3, Nurmijärvi

Hinnat 010-yritysnumeroon: Kiinteästä verk. 8,28 snt/puh + 5,95 snt/min. Matkaviestinverk. 8,28 snt/puh + 17,04 snt/min. Hinnat sis. alv.



Rakennusten ilmanvaihdon tärkeimmät standardit

SFS-käsikirjasarjaan 50 Rakennusten ilmanvaihto on koottu rakennusten ilmanvaihdon tärkeimmät eurooppalaiset standardit. Kirja on tarkoitettu kaikille ilmastoinnin (ilmastointikanavat) tilaus-toimitusketjuun liittyville toimijoille, joiden vastuualueella on tilaaminen, suunnittelu, valvonta, asennus, huolto ja puhtaanapito. Käsikirja sisältää standardit ilmastointikanavien ja kanavaosien mitoista, mekaanisista lujuus- ja tiiveysvaatimuksista sekä puhdistuksesta.

Rakennusten ilmanvaihto
SFS-käsikirja 50
Osa 1: Ilmastointikanavat
1. painos, 2015. A4-koko. 321 sivua. Hinta 315 €

Hintoihin lisätään alv 10 % ja toimituskulut hinnastomme mukaisesti.

SFS
Suomen Standardisoimisliitto **SFS** ry
Malminkatu 34, PL 130, 00101 Helsinki
Puh. 09 1499 3353, www.sfs.fi, sales@sfs.fi



”Turvapuisto tuo nähtäville aitoja esimerkkejä työmailta.







ÄLÄ OLE SINIHAALARINEN TYYPPI

TEKSTI: JARKKO BÖHM
KUVAT: ROSA KRITZ

Moni asia voi mennä rakennustyömaalla pieleen niin pahasti, että kurjimmassa tapauksessa voi tulla ruumiita. Turvapuistossa on mahdollisuus nähdä tilanteita, joissa työturvallisuus on pettänyt. Tarkoituksena ei ole pelkästään pelotella vaan opettaa, kuinka työtapaturmat voi välttää.

VIDEOLLA TYÖNTEKIJÄ puhuu kännykkään ja vaeltaa suuren työkoneen taakse. Äkisti työkone peruuttaa, eikä työntekijä ehdi alta pois. Hän murskautuu massiivisen renkaan alle. Onneksi video ei ole taltiointi todellisesta tapahtumasta vaan lavastettu tilanne, ja se on nähtävillä Rudus Oy:n perustaman Turvapuiston internetsivuilla.

Surullista kyllä, videolla nähtävä tilanne voisi olla todellinen. Video mukailee Suomessa työelämässä sattuneita tapaturmia, kuten muutkin Turvapuistossa paikan päällä nähtävät tilanteet.

”Se on pedagogisesti aika tehokas keino, että ihmiset näkevät onnettomuuden, joka näyttää oikealta”, turvapuistovastaava Rosa Kritz Rudukselta toteaa.

Espoossa sijaitseva Turvapuisto on ollut toiminnassa vuodesta 2009 lähtien. Se on työturvallisuusrata, jolla rakennusalan ammattilaiset voivat saada käytännönläheistä turvallisuuskoulutusta tarkkailemalla tilanteita, joissa onnettomuudet tapahtuvat. Periaate on vastakkainen verrattuna perinteiseen turvakoulutukseen, jossa työntekijöitä opetetaan välttämään vaaroja: tapahtuneesta vahingosta on tarkoitus oppia, mitä olisi pitänyt tehdä toisin.

Asia perille tunteiden kautta

Ihmiset eivät ole vaarassa Turvapuistossa, vaan tilanteet esitetään ihmisen kokoisilla nukeilla. Esitystä havainnollistetaan siten, että väärin toimineen nuken päälle on puettu siniset haalarit, kun taas vierellä olevalla oikein toimineella hahmolla on keltainen suojavaate.

”Kun ihmiset näkevät, että siinä on tapahtunut jokin onnettomuus, niin asia käydään läpi tunteiden kautta ja se ehkä





menee silloin perille. Yritämme vaikuttaa tunteisiin ja sitä kautta asenteisiin sekä turvallisuusajatteluun", Kritz kertoo.

Millaisia tunteita tilanteet ihmisissä herättävät? "Usein monet kuuntelevat järkyttyneenä. He eivät ole ehkä tulleet ajatelleeksi, että näin voisi tapahtua omalle kohdalle."

Tilanteet aiheuttavat usein myös keskustelua koulutukseen osallistujien kesken. Joillakin on jopa omakohtaisia kokemuksia. Esimerkiksi työkaverille on saattanut tapahtua jokin samankaltainen onnettomuus, jota käytetään esimerkkinä Turvapuistossa.

"Keskustelu on todella hyvä asia. Sillä tavalla osallistujat saadaan aktivoitua", Rosa Kritz sanoo.

Keskustelu on olennainen osa pari tuntia kestävää kierrosta. Osallistujat tekevät havaintoja tilanteissa tapahtuvista turvallisuuspuutteista, ja heiltä kysellään miten tilanne olisi voitu estää.

Puistossa on 100 erilaista rastia, jotka käsittelevät muun muassa ahtaassa, sortumavaarallisessa ja suljetussa paikassa työskentelyä, kone- ja laiteturvallisuutta, korkealla työskentelyä, ergonomiaa, sähköturvallisuutta, sekä montaa muuta eri rakennusalan työturvallisuuteen vaikuttavaa teemaa.

Kierroksen aikana ei ole tarkoitus käydä kaikkia rasteja läpi, vaan koulutuksessa painotetaan asioita, joista on hyötyä osallistujien toimialalla. "Rata on todella monipuolinen. Siellä

on vähän kaikenlaiseen rakentamiseen liittyviä rasteja, joten ihan kaikki ei kosketa jokaista vierailijaa.”

Euroopan ensimmäinen

Turvapuiston toiminnassa on mukana noin 30 eri yhteistyökumppania pääasiassa rakennusalalta. Uutena tulokkaana mukaan tuli äskettäin Consti. Talotekniikan sähköasennuspäällikkö ja työsuojelupäällikkö Sampsa Rautio Constilta on vieraillut radalla kahdesti aiemmin ja kokee Turvapuiston hyödylliseksi.

”Se herättää ajatuksia ja kysymyksiä varmasti monella. Turvapuisto tuo nähtäville aitoja esimerkkejä työmailta, ja siellä esitetään myös oikeita työskentelytapoja ja -menetelmiä”, Rautio pohtii.

”Varmasti nuoret henkilöt, jotka ovat vasta tulossa alalle eivätkä ole pyörineet työmaalla paljon, saavat uutta oppia.”

Rudus toi idean työturvallisuuden koulutusradasta Yhdysvalloista. Espoon Turvapuisto on ensimmäinen laatuaan Euroopassa, mutta viime vuonna myös Ouluun avattiin työturvallisuuden koulutusrata Turvapuisto Pohjois-Suomi. Rosa Kritzin mukaan kiinnostusta konseptia kohtaan on ollut laajemminkin.

”Täällä on käynyt suunnitteluryhmiä. Esimerkiksi Venäjälle on ollut kiinnostusta tehdä vastaavanlainen. Myös Suomeen on mahdollisesti aukeamassa lisää turvapuistoja lähitulevaisuudessa.” ■



DORMA

DORMA TUOTEPERHE

Ratkaisee oviympäristön monet haasteet.









DORMA on erikoistunut vaativiin, teknisesti laadukkaisiin tuoteratkaisuihin, unohtamatta kaunista muotoilua.

• Ovensulkimet • Oviautomatiikka
• Lasihelajärjestelmät • Lukitusjärjestelmät
• Painikkeet ja helat

Valtakunnallinen myynti- ja huoltopalvelu:

AM Security Oy

HELSINKI | LOHJA | NOKIA | RAUMA
TURKU | VALKEAKOSKI

Puh. 010 480 3500 | www.amsecurity.fi

KIINTEISTÖ JA OLOSUHTEET KUNTOON SUUNNITELMALLISELLA YLLÄPIDOLLA

Sekä asuin- että liikekiinteistöt ovat arvokasta omaisuutta, joten ne kannattaa huoltaa ammattitaitoisesti ja säännöllisesti. Mitä enemmän rakennuksiin sijoitetaan tekniikkaa, sitä enemmän huoltoa ne vaativat toimiakseen suunnitellulla tavalla.

CONSTI YHTIÖT on Suomen johtava korjausrakentamiseen keskittynyt yritys. Viime vuosina Constissa on Uudellamaalla ja Pirkanmaalla panostettu entistä enemmän myös huoltoliiketoimintaan.

”Tarjoamme sekä taloteknisiä että rakennusteknisiä huolto- ja korjauspalveluja”, kertoo Constin huoltopalvelun liiketoimintajohtaja Hannu Kimiläinen.

Nykyaikaisissa toimisto- ja liikekiinteistöissä on paljon talotekniikkaa, kuten lämmöntalteenotto ja jäähdytys sekä rakennusautomaatio.

”Yritykset osaavat tänä päivänä vaatia hyviä työskentelyolosuhteita ja energiatehokkuutta, jotka edellyttävät nykyaikaista ja toimivaa rakennusautomaatiota, joka yhdistää eri talotekniset järjestelmät kokonaisuudeksi”, Kimiläinen pohtii.

Myös asuinkiinteistöjen vaatimustaso olosuhteiden ja energiatehokkuuden osalta kasvaa vuosi vuodelta.

Pitkä-aikainen ja monipuolinen kokemus huolto- ja korjauspalvelusta

Huoltotoiminta alkoi heti Constin toiminnan alkuvaiheissa vuonna 2008. Konserniin liittyneillä yrityksillä oli jo vuosikymmenien kokemus kiinteistöjen huoltamisesta.

”Kiinteistö on toiminnallinen kokonaisuus ja huolto liittyy kaikkiin sen järjestelmiin ja rakenteisiin kuten talotekniikkaan, rakenteisiin ja julkisivuun. Meillä on huoltotoimintaa näillä kaikilla osa-alueilla.”

Kaikkiaan Constilla on huollon töissä noin 200 ihmistä. Liikevaihto huoltotoiminnassa oli 27 miljoonaa euroa vuonna 2014.

Asuintaloissa huolto on pitkälti akuutteja ilmanvaihto- ja putkikorjauksia, liikekiinteistöissä taas laajempaa huoltotoimintaa – esimerkiksi taloteknisten järjestelmien ja lasirakenteiden määräaikaishuoltoa.

Kunnossapitoa ei kannata laiminlyödä

Kimiläisen kokemuksen mukaan kiinteistöihin kertyy piileviä korjaustarpeita ajan myötä, kasvattaen korjausvelkaa.

”On ongelmallista, että osa taloyhtiöiden huoltotöistä on sälytetty asukkaiden vastuulle.

Huoneistojen omistajien odotetaan esimerkiksi puhdistavan viemärien lattiakaivoja ja hajulukkoja, sekä tekevän huoneistokohtaisten ilmanvaihtokoneiden huollot ja suodatinvaihdot. Kaikki asukkaat eivät varmasti edes tiedä, mitkä työt ovat heidän vastuullaan saati että osaisivat ne itse tehdä”, Kimiläinen huomauttaa.



”Kiinteistöissä tarvittaisiin enemmän ennaltaehkäisevää huoltoa”, liiketoimintajohtaja Hannu Kimiläinen muistuttaa.

Kiinteistöt kuitenkin tarvitsevat säännöllistä huoltoa ja ylläpitoa, jotta rakenteet ja tekniikka pysyvät toimintakunnossa tuottaen hyvät asuinolosuhteet energiatehokkaasti.

”Varsinkin rakennuksen ulkovaipan tarkistukset on syytä teettää osaavalla henkilöstöllä. Samassa yhteydessä voidaan päivittää kunnossapitosuunnitelma” Kimiläinen toteaa.

Tyypillinen kiinteistön ulkovaippaan kohdistuva laiminlyönti on, että kattokaivoja ei puhdisteta jolloin seisova vesi pääsee rakenteisiin. Usein myös unohdetaan, että vesipeltien ja salaojien kunto olisi hyvä varmistaa. Vesivahingot aiheuttavat sisäilmaongelmia, ja niiden korjaaminen on kallista vaatien rakenteiden purkamista ja pitkäaikaista kuivatusta.

Ammattilaisia asialle

”Ylipäätään kiinteistöissä tarvittaisiin enemmän ennaltaehkäisevää huoltoa. Sen avulla voidaan pidentää rakennusten elinkaarta ja säästää kustannuksissa”, muistuttaa Kimiläinen.

Hyvä ja ammattitaitoinen isännöintiyritys yhdessä ammattitaitoisen huoltoliikkeen kanssa takaavat kiinteistön suunnitelmallisen ja taloudellisen ylläpidon sekä energiatehokkaan käytön. Ammattilaisen avulla on myös löydettävissä kiinteistöjen säästöpotentiaali veden- ja energiakulutuksen osalta. Näiden toimenpiteiden tuotto on suoraan käytettävissä kiinteistön ylläpitokustannuksiin.

Kiinteistön ylläpidollisen vuosikellon mukaisesti Kimiläinen suosittaa, että kiinteistössä tehtäisiin ennen talvea tarvittavat huolto- ja korjaustyöt. Näitä ovat esimerkiksi lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteiden huolto sekä ulkovaipan tarkastus ja mahdolliset huoltomaalaukset, jotta rakenteet kestävät talven rasitukset. ■

Taloinfo.com®

- tiedon ja viestin koti -

Monipuolisin viestinnän työkalu isännöitsijälle ja urakoitsijalle.
Soita, tehdään viestintä helpoksi : 040 450 3503

Suunnittele.
Ennakoi.
Vältä vaarat.



PELASTUSSUUNNITELMAKONE.FI
- Se ilmainen pelastussuunnitelma -

Palvelun tarjoaa:
Suomen Pelastusneuvonta Oy
www.pelastusneuvonta.fi

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



Hormisto KESKUS

Puh. 020 730 4030
www.hormistokeskus.fi

FM FORSSAN METALLITYÖT OY
OVITEHDAS
Turuntie 38, PL2, 30101 Forssa, p.020 7109622, fax 03 422 2239
www.forssanmetallityot.fi

Paloturvallisuudesta huolehtiminen



Ennen



Jälkeen

Näinkin voi käydä.
Onko palo-ovesi paloturvallinen?
Miksi et myös sinä vaihtaisi vanhat kuluneet ovesi uusiin turvallisimpiin FM oviin.

CER
ILMA-VESILÄMPÖPUMPUT



- Pohjoismaisiin olosuhteisiin suunnitellut CER-ilmavesilämpöpumput.
- EVI-tekniikalla lämmöntuotto jopa -25°C asti.
- Teholuokat pienkodeista suuriin kiinteistöihin aina jopa 180 kW saakka.

Ota energiaa ilmasta!

Tutustu lisää www.cer.fi

p. 040 9010 711 || 040 9010 725

SÄHKÖISISTÄ LUKITUSJÄRJESTELMISTÄ TULIPALOJEN EHKÄISYYN:

TURVALLISUUS ON ARKIPÄIVÄN TEKOJA

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: 123RF.COM



Ei-patentoidulla avainjärjestelmällä varustettuja ovia on suomalaisissa taloyhtiöissä satojatuhansia.

Taloyhtiöiden turvallisuuskenttä on luonnollisesti laaja ja yltää tulipalovaarasta hiekoitettuihin pihateihin ja taloyhtiöportaalin tietoturvaan. Tällä hetkellä puhuttavat esimerkiksi patentoimattomat vanhat avainjärjestelmät. Avaimista voi olla olemassa luvattomia kopioita, jolloin on mahdotonta tietää, kuinka laajalle avaimia on levinnyt. Esimerkiksi lukkovalmistaja Abloy on arvioinut, että ei-patentoidulla avainjärjestelmällä varustettuja ovia on suomalaisissa taloyhtiöissä satojatuhansia.



VAIKKA TOIMIVAT ja ajanmukaiset lukitusjärjestelmät ovat oleellinen osa taloyhtiöiden turvallisuutta, monessa taloyhtiössä on kuitenkin käytössä rakennusvuodelta peräisin oleva lukitusjärjestelmä – jonka avainten patentti on umpeutunut aika päivää sitten.

Myyntipäällikkö Jarmo Kvick Kaba AB:sta toteaa, että kentällä törmää edelleen tapauksiin, joissa taloyhtiössä on käytössä vaikkapa Abloy Classic, joka on todella vanha avainjärjestelmä ilman patenttisuojaa.

”Voi hyvinkin olla että avaimia ei ole vaihdettu moneen kymmeneen vuoteen, eikä kenelläkään ole tietoa, minne asti avaimia on levinnyt.”

Kutsumattomat vieraat

Lukitusjärjestelmien päivittäminen ja ajanmukaistaminen on kuitenkin tärkeä asia taloyhtiön kaikkien asukkaiden turvallisuuden takia. Kvick muistuttaa, että sitä mukaa kun vuosien saatossa esimerkiksi alivuokralaisilla on jäänyt avaimia palauttamatta, kasvaa riski että niiden avulla tullaan vaikkapa talon yleisiin tiloihin pyörävarkaisiin.

”Kadonneista avaimista voi aiheutua isoa tuhoa, jos ajatellaan esimerkiksi paloturvallisuuden vaarantumista.”

Patentoitu avainjärjestelmä helpottaa tilannetta, koska lisäavainten saanti on valvottua ja rajattua. Markkinoilla olevat uudet sähköiset järjestelmät taas tekevät uudelleensarjoituksen vaivattomaksi, kun etätunnisteet yhteisiin tiloihin voidaan poistaa käytöstä elektronisesti. Kvickin mukaan on yleistä, että yleiset tilat ovat sähköisen lukituksen piirissä, kun taas jokaisen oma asunto avautuu vain manuaalisesti omalla avaimella.

”Jos sähköinen avain katoaa, asukkaan ilmoituskynnys asian johdosta on alhaisempi, koska sähköinen tunniste voidaan uusia ilman korkeita kustannuksia. Kaikkien taloyhtiön lukkojen vaihtaminen olisi paljon kalliimpi juttu, jolloin moni varmasti epäröi, uskaltaako edes ilmoittaa avaimen katoamisesta.”

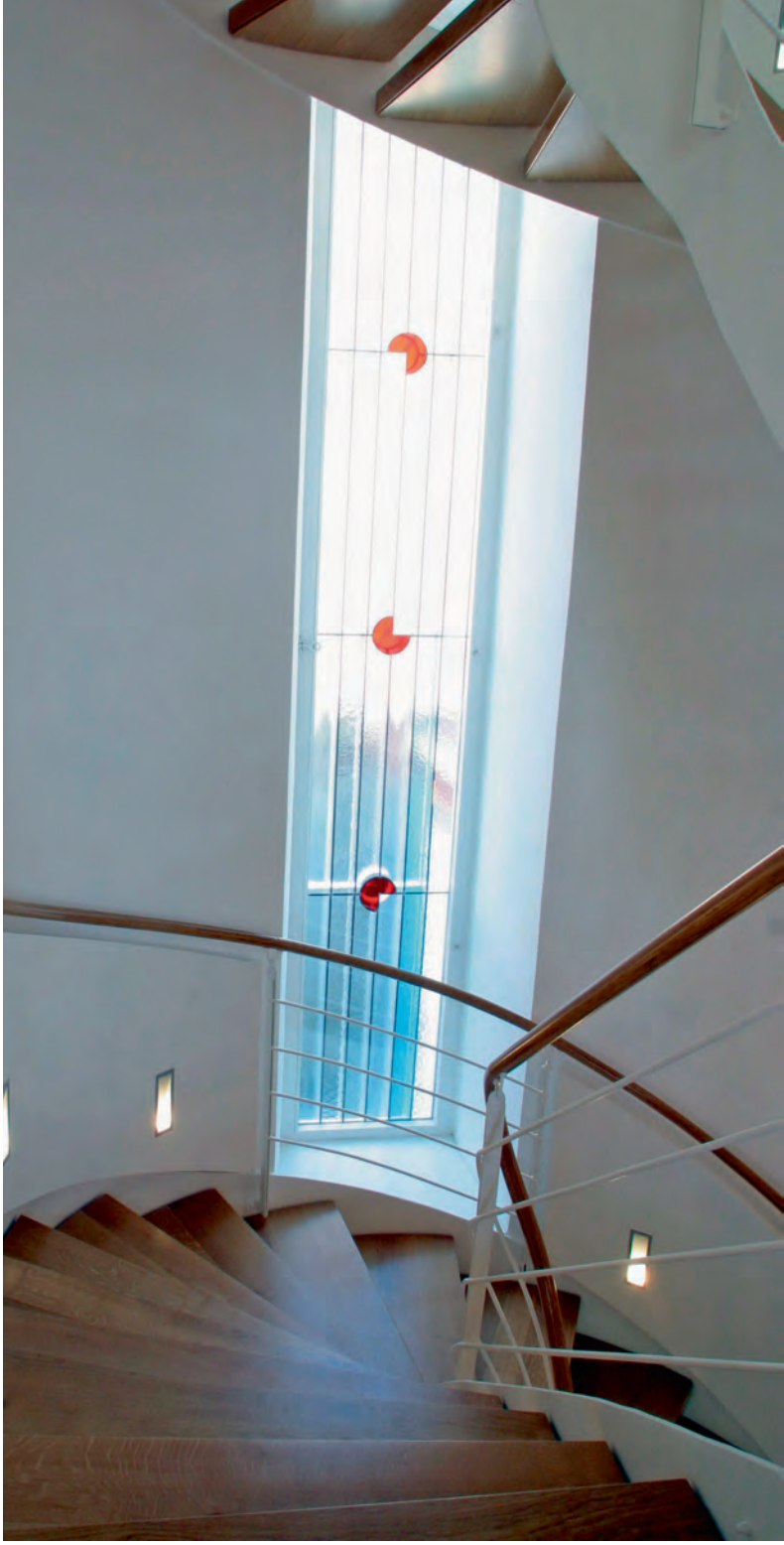
Missä viipyy turvallisuuskulttuuri?

Kaba on nyt lyönyt rumpua sähköisten järjestelmien puolesta jo 1980-luvulta lähtien. Tietoisuus turvallisuudesta on kasvanut matkan varrella, mutta työtä riittää edelleen:

”Suomessa ei taloyhtiössä ole varsinaisesti turvallisuuskulttuuria, vaan jokainen ajattelee etupäässä asioita omalta kohdaltaan. Tämän takia on mahdollista, että mietitään vain oman asunnon turvallisuutta, eikä esimerkiksi taloyhtiön yhteisiä tiloja.”

Taloyhtiöitä kuitenkin kiinnostaa yhä enemmän, kuka talossa liikkuu ja millä asioilla. Kaballakin on huomattu tarve suojata taloyhtiöiden omaisuus entistä tehokkaammilla kulunvalvontajärjestelmillä.

Modernia järjestelmää käyttämällä taloyhtiö voi tarvittaessa seurata kulkuja ja rajoittaa sitä tarvittaessa. Tämän lisäksi järjestelmä helpottaa päivittäistä kulkemista, kun käytössä on sähköiset kulkutunnisteet.



”Jo pelkkä ilmoitus siitä, että tällainen kulunvalvontajärjestelmä on tulossa taloon, on ehkäissyt häiriökäyttäytymistä taloyhtiöissä”, Kvick tietää.

Kaatui saappaat jalassa

Aina ei harmin takana ole konna saati tuhojaan tekevä teini. Suomalaisille sattuu vuosittain lähes 390 000 kaatumista ja liukastumista, joista puolet johtaa sairaala- tai lääkärihoitoon. Turvallisuusasiantuntija Ira Pasi Kaakkois-Suomen Pelastusalanliitosta toteaa, että kaatujat eivät ole – niin kuin usein kuvitellaan – vain iäkkäitä tai huonokuntoisia, vaan kaikenikäisiä ja -kuntoisia kansalaisia.

Myös tulipalo voi osua kenen tahansa kohdalle – ja palo

Vuokraa meiltä työkone päiväksi, viikoksi tai koko vuodeksi!



KYSY TARJOUS!
MINIKONE OY
www.bobcat-rent.com
Nuolitie 6, 01740 VANTAA, puh. 0500 - 354 900

PYLON
KORJAA KAIKEN
WWW.PYLON.FI

RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY
Pitäjänmäentie 15 00370 Helsinki
(09) 737 205, (09) 726 80900 , www.treuthardt.fi

syttyykin noin 3 000 kodissa joka vuosi. Pasin mukaan taloyhtiöillä on kuitenkin ”erinomaiset mahdollisuudet” vaikuttaa onnettomuuksien ehkäisyyn. Yksi keino on pitää pelastussuunnitelma ajan tasalla, mutta pelkkä pelastussuunnitelma ei riitä, vaan myös turvallisuuskoulutusta tarvitaan. Pelastusliitot ja Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö (SPEK) usuttavat taloyhtiöitä ottamaan paikkansa turvallisuuden aktiivisina tekijöinä ja kouluttamaan hallituksensa ja turvallisuustiiminsä jäsenet.

”Jokaisella on velvollisuus tunnistaa vaarat, sillä vain tunnistettuja riskejä on mahdollista välttää. Omatoimisen varautumisen koulutus auttaa tunnistamaan ja arvioimaan erilaisia turvallisuusriskejä ja ehkäisemään niitä”, Pasi summaa.

Turvallisuus on tehtävä

Isännöitsijä Juhani Paavolainen Oy Estlander & Co Ab:sta tietää taloyhtiöiden turvallisuuden miinat varsin hyvin. Viime joulukuussa Paavolainen pokkasi vuoden 2014 *Turvallinen Kiinteistö* -tunnustuksen kollega Tom Westerlundin rinnalla. Hai Ry:n ja Safetum Oy:n jakama *Turvallinen Kiinteistö* -tunnustus on osoitus vastuullisesta toiminnasta kiinteistöjen käyttäjien turvallisuuden puolesta.

Myös Paavolainen katsoo, että turvallisuuskulttuurin luomisen ja vaalimisen eteen on tehtävä pitkäjänteistä työtä.

”Tietoisuuden tasoa pitää koko ajan nostaa ja turvallisuuskulttuuriin kuuluvat asiat tulee onnistuneesti jalkauttaa taloyhtiöissä”, hän toteaa ja lisää, että varautuminen arjessa on se, mitä tarvitaan, ei niinkään uhkakuvien maalailu.

> **”Tulipalo on isännöitsijän kirjoissa se suurin ja ilmeisin uhka.**

Sanoista tekoihin

Paavolaisella on nykyisellään runsaat parikymmentä taloyhtiötä, joiden isännöitsijänä hän toimii. Viime aikoina on tehty rajusti töitä, jotta taloyhtiöiden pelastussuunnitelmat on saatu ajan tasalle.

”Se työ alkaa olla tehty. Seuraava vaihe on pelastussuunnitelmien jalkautus niin, että asiat tulevat kaikkien tietoon.”

Sinänsä turvallisuusasioihin ei liity suurta mystiikkaa. Paavolainen kiteyttää, että välillä onnettomuuksia sattuu – mutta suunnitelmallisuudella asioihin voidaan vaikuttaa. Tulipalo on isännöitsijän kirjoissa se suurin ja ilmeisin uhka: ”Tähän liittyen esimerkiksi talon kulkuväylät on pidettävä esteettöminä.”

Talvi tuo omat turvallisuushaasteensa: katolta voi tippua jäätä tai lunta niskaan ja kulkutiet on hiekoitettava. ”Jonkin verran esiintyy myös ilkivaltaa.” ■



KOLME LIESIPALOA JOKA PÄIVÄ

LIESI ON kotien paloturvallisuuden heikoin lenkki. Suomessa tapahtuu vuodessa tuhatkunta liesipaloa, joissa menehtyy 5–8 ihmistä. Ehdoton enemmistö liesipaloista johtuu siitä, että liesi unohtuu tai jätetään päälle - teknisiä vikoja ei liesissä juurikaan ole.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön (SPEK) mukaan liesien paloturvallisuuteen on olemassa kahdenlaisia ratkaisuja. Toiminnallinen ratkaisu on käyttää liettä oikein, eli koko ajan kokin valvovan silmän alla. Toinen ratkaisu on tekninen: lieden yhteyteen voi esimerkiksi hankkia liesivahdin, joka katkaisee liedestä virran. Vastaavasti lieden yhteyteen voi asentaa automaattisen sammutuslaitteen, joka sammuttaa tulen, mikäli ruoka pannulla syttyy.

Liesien turvalaitteiden EU-tasoinen standardi on saanut lopullisen hyväksyntänsä tänä vuonna. Standardi määrittelee ne vähimmäisvaatimukset, jotka turvalaitteilta vaaditaan.

> **”Ehdoton enemmistö liesipaloista johtuu siitä, että liesi unohtuu tai jätetään päälle.**

Toinen askarruttava aihepiiri on lasten paloturvallisuus. LähiTapiolan ja SPEKin teettämän kyselyn mukaan vanhemmat eivät usko, että lapset pärjäävät kovinkaan hyvin, mikäli liekki leimahtaa. Vain 33 prosenttia lasten turvallisuustaitoja kartoittavan kyselyn vastaajista arvioi, että lapsella on hyvät tai erittäin hyvät taidot toimia, jos kotona tai kaverin luona syttyy pieni palo. Sen sijaan 66 prosenttia taas arvioi, että lapsi tunnistaa palovaroittimen äänen ja osaa toimia tilanteessa hyvin tai erittäin hyvin.

Keväinen kysely – ja sen edeltäjät – osoittavat, että kotia uhkaavana vaaratilanteena pelätään eniten nimenomaan tulipaloa. SPEKin mukaan automaattinen sammutuslaitteisto on yhä tehokkain tapa ehkäistä palokuolemia. ■

KERROSTALOJEN VIEMÄRIT SUKITETTIIN SIMONKALLIOSSA

TEKSTI: MERJA KIHL JA ARI MONONEN

Vantaan Simonkalliossa korjattiin kiinteistön valurautaiset viemäriputket sukitusmenetelmällä keväällä 2015. Korjattavien putkien sisään syötettiin paineilman avulla sukka, joka oli kyllästetty epoksihartsilla. Kun sukka kovettui, se kiinnittyi tasaisesti viemäriputkien sisäpintaan.



VANTAALLA SIJAITSEVASSA As.Oy Simonkalliossa on kolme erillistä 7-kerroksista yksiportaista asuintaloa, jotka rakennettiin vuonna 1970. Asuinhuoneistoja on yhteensä 90. Putkistosaneeraushanke Simonkalliossa lähti käyntiin vuodenvaihteessa 2014–2015.

Kiinteistössä tehdyn putkien kuntotutkimuksen perusteella taloyhtiö päätyi aloittamaan linjasaneerauksen välittömästi. Viemäriputkissa ei ollut havaittu vuotoja, mutta käyttövesiputkissa niitä oli ollut. Osakkaat päätyivät valitsemaan korjausmenetelmäksi viemäriputkien sukituksen. Samaan aikaan kiinteistössä aloitettiin myös käyttövesiputkien ja sähköverkon peruskorjaus.

”Muun talotekniikan saneeraus jatkuu vielä osassa kiinteistöä vuoden loppuun”, kertoo isännöitsijä Jorma Leini Isännöintipalvelu Leini Oy:stä.

Häiriöt asukkaille pyrittiin minimoimaan

Peruskorjauksen yhteydessä korjattiin vain puolet asuntojen kylpyhuoneista. ”Tällaisessa tilanteessa viemäriputkien sukitus oli hyvä vaihtoehto, joka merkittävästi pienensi remontista asukkaille aiheutunutta häiriötä”, arvioi Leini. Yhtä iäkästä pariskuntaa lukuun ottamatta osakkaat asuivat remontin aikanakin asunnoissaan. Kunkin asunnon viemäriputkityöt kestivät noin kymmenen päivää.

”Sukitus tehtiin pystylinja kerrallaan. Asukkaiden viemärit olivat suunnilleen viikon ajan poissa käytöstä, mutta sukitusurakoitsijana toiminut Picote Oy toi paikalle väliaikaiset kuivakäymälät. Myös taloyhtiön saunan pesutila oli käytettävissä.”

”Talon pohjaviemärin sukituksen ajaksi järjestettiin viemärilinjan ohipumppaus, ja silloin huoneistojen viemärit toimivat normaaliin tapaan.”

Menetelmä valittava tilanteen mukaan

Leini kertoo sukituksen Simonkalliossa onnistuneen hyvin. Asukkaat olivat tyytyväisiä viemärisaneerauksen toteutukseen sukittamalla. ”Saneerausmenetelmän valinta on tehtävä tilannekohtaisesti ja järkiperustein”, Leini korostaa.

”Jos remontin aikana korjataan talon kaikki kylpyhuoneet, sukitus ei välttämättä ole paras ratkaisu. Muussa tapauksessa sukitus voi olla toimiva vaihtoehto, jonka avulla viemärit saadaan kuntoon pitkäksi aikaa eteenpäin.”

Isännöintipalvelu Leini Oy:n kohteissa on keväällä 2015 tehty kolme muutakin kerrostalojen linjasaneerausta. Näistä kohteista As.Oy Simonkallio oli ainoa, jossa talon sisäpuolisia viemäreitä kunnostettiin sukittamalla. ”Suomessa sukitus ei ole vielä kovin yleisesti käytetty saneerausmenetelmä”, perustelee Leini.

”Menetelmän valinnassa on otettava huomioon myös putkiston kuntotutkimus. Toisinaan putket ovat jo niin huonossa kunnossa, että remonttia ei voida tehdä sukittamalla.”

Remontti onnistuu rakenteita rikkomatta

Picote Oy kunnostaa Suomessa vuosittain noin 40 suuren kerrostalon putkistot sukittamalla. ”Lisäksi pienempiä sukituskorjauksia tehdään noin 300 kohteessa joka vuosi”, arvioi tuotantojohtaja Heikki Jyrämä Picote Oy:stä. ”Sukitettu putki vastaa uutta muoviputkea”, Jyrämä rinnastaa.

Kiinteistöissä Picoten asentajat videokuvaavat putkiston sekä ennen sukitusta että sen jälkeen. ”VTT:n myöntämä sertifikaatti takaa sukitetulle putkelle yli 30 vuoden käyttöiän. Kokeellisesti on kuitenkin todettu, että sukitusmenetelmällä korjattu putki kestää noin 50 vuotta.”

Viemäriputkien lisäksi sukitusmenetelmällä voidaan saneerata esimerkiksi ilmanvaihtohormeja.

”Asuntojen pohja-, pysty- ja vaakaviemärien remontit voidaan tehdä sukittamalla rakenteita rikkomatta. Kodit säilyvät siisteinä ja asuttavina”, Jyrämä tähdentää. ■

KIINTEISTÖ 2015:
ÄLYKKÄÄSTI, TURVALLISESTI, VIIHTYISÄSTI

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN KUVAT: MESSUKESKUS

Marraskuussa järjestettävä kiinteistöalan messukokonaisuus pureutuu kiinteistöjen peruskorjaamisen ja ylläpidon, maalauksen, pintakäsittelyn, julkisivujen kunnossapidon sekä viherrakentamisen ja suunnittelun teemoihin. Erityisesti tapetilla tänä vuonna ovat kiinteistön älykkyys, turvallisuus ja viihtyisyys.

MESSUJEN OHJELMAT tehdään yhteistyössä alan tärkeimpien toimijoiden kanssa. Mukana ohjelmasuunnittelussa ovat muun muassa Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Viher- ja ympäristörakentajat ry, Pintaurakoitsijat ry, Helsingin Maalarimestariyhdistys ja Julkisivuyhdistys ry.

Kiinteistöjen korjausrakentaminen on vahva buumi, joka tulee näkymään myös Kiinteistö-messuilla. Etenkin putkiremontteihin, kiinteistöpalveluihin ja energiaratkaisuihin erikoistuneita yrityksiä messut – ja niiden tuoma näkyvyys – kiinnostavat. Messukeskuksesta kerrotaan, että tapahtuman ennakkosuosio on selvässä kasvussa, jos vertaa edelliseen tapahtumaan, joka järjestettiin kaksi vuotta sitten. Tuolloin messuilla vieraili noin 22 000 kävijää.

Kiinteistö on Suomen suurin kiinteistön ylläpidon ja korjausrakentamisen ammattitapahtuma, joka tavoittaa niin urakoitsijat, rakennuttajat ja arkkitehdit kuin isännöitsijät ja taloyhtiöiden hallitusten jäsenetkin. Edellisten messujen kävijäprofiilin mukaan suurimmat kävijäryhmät olivat isännöitsijä (15 %), kiinteistön osakas/ hallituksen jäsen (13 %) ja kiinteistönhoitaja/talonmies (10 %).

Joka päivä eri kärjellä

Keskiviikkona 18.11. tapahtuman ohjelmat teemoittuvat älykkään kiinteistön ympärille. Tulevaisuuteen tähyävä aihepiiri pitää sisällään asumisen ja kiinteistönhoidon uudet älyteknologiat, joilla ilmanvaihtoa tai lämmitystä säädetään. Lisäksi teemaan kuuluu järkevä päätöksenteko taloyhtiöissä – huomioidaanko investointien yhteydessä pitkällä aikavälillä syntyvät säästöt?

Esimerkiksi led-valaisimien hankinta tai patteriverkoston säätö ovat isohkoja kertainvestointeja, jotka kuitenkin maksavat energiansäästönä itsensä nopeasti takaisin.

Kaiken kaikkiaan älykkäiden ratkaisujen on tarkoitus helpottaa kiinteistöjen ylläpitäjien ja asukkaiden elämää, kun kaikkea ei tarvitse itse osata ja ehtiä säätää.

Torstaina 19.11. teemana on turvallinen kiinteistö, joka käsittää asumisen lisäksi kiinteistöjen pihojen ja muiden ulkoalueiden turvallisuuden. Nykyaikaiseen asumiseen kuuluu riskikartoitus, jossa käydään läpi oman talon turvallisuusriskit ja mitä niille kannattaisi tehdä. Myös kiinteistön vakuutusturvan läpikäyminen olisi suotavaa, sillä vastoin yleistä luuloa kaikkia rakennuksia ei aina ole vakuutettu. Perinteisen pelastusviranomaisen näkökulman lisäksi pitäisi turvallisuutta katsoa laajemmin, käyttäjän näkövinkkelistä, jolloin mm. turvallisuutta tukeva valaistus ja liikkuminen korostuvat.

Perjantaina 20.11. ohjelmien teemana on viihtyisä kiinteistö. Ulkotiloilla, eli piha-, katu- ja pysäköintialueilla valaistuksineen, rakenteineen ja kasveineen on suuri vaikutus asukkaiden viihtyvyydelle.

Aidosti viihtyisä ympäristö suunnitellaan aina käyttäjien ehdoilla. Tänä päivänä halutaan erityisesti oleskelualueita, joissa voi kokoontua yhdessä ja jotka tarjoavat mahdollisuuden yhdessä tekemiselle. Viihtyisyyttä lisää mm. kasvillisuus, joka puhuu samaa kieltä talon ja materiaalien kanssa – ja muodostaa muutenkin toimivan ja esteettisesti kauniin kokonaisuuden. ■

Joka toinen vuosi järjestettävään kiinteistöalan tapahtumakokonaisuuteen kuuluvat Kiinteistö, Väri ja Pinta, ViherTek, Audiovisual ja FinnSec. Tapahtuma järjestetään 18.–20.11.2015 Messukeskuksessa Helsingissä.





Rakennusten energiaseminaari 2015

Finlandia-talon kongressisiipi 8.10.2015 klo 8.30–16.30

Tule kuulemaan rakennus- ja energia-alan huippuasiantuntijoita eri sektoreilta sekä ulkomailta että Suomesta.

Seminaari on maksuton, ilmoittautuminen pakollinen. Ilmoittautuminen ja lisätiedot: **info@finvac.org**

Puhujina mm.



Ministeri
Kimmo Tiilikainen



Dr
Heike Erhorn-Kluttig
Fraunhofer Institut



Professor
Francis Allard
University of LaRochelle



Rakennusneuvos
Teppo Lehtinen
Ympäristöministeriö



Professori
Raimo Lovio
Aalto yliopiston kauppakorkeakoulu



Johtava asiantuntija
Tiina Kähö
Sitra



Toimitusjohtaja
Jyrki Laurikainen
RAKLI



Professori
Matti Lehtonen
Sähkötekniikan laitos, Aalto yliopisto



Professori
Kai Sirén
Energiatekniikan laitos, Aalto yliopisto

Järjestäjät

FINVAC The Finnish Association of HVAC Societies
Suomen LVI-liitto The HVAC Association of Finland
LIVI
VVS Föreningen i Finland rf
SISÄILMAYHDISTYS

Yhteistyökumppanit

Motiva
RAKLI
Talotekniikka
Lämmitysenergia Yhdistys
KIINTEISTÖ LIITTO
Talotekniikka teollisuus
STUL
GREEN BUILDING COUNCIL FINLAND

Rakennusten energia-alan uutuuksia esittelevät alan johtavat toimijat

FläktWoods, ClimaConsult, EQUA, itula, Fidelix, ENSTO, Granlund, SÄHKÖINFO, RETERMIA, BELIMO, PAROC, Swegon, SKAALA, Are, RETTIG, camfil, Schneider Electric, RauHeat, EMC Talotekniikka, STRAVENT, Halton, RAMBOLL, somfy, VALLOX, GRUNDFOS, SWECO Sustainable engineering and design, ISOVER Saint-Gobain, RUUKKI, uponor, Caverion, LÄMPÖÄSSÄ, NIBE, KOJA, Fortum, 3M, SRV, Dir-Air Oy, systemair, wasenco, Projectus Team, ROTOTEC Geoenergy Solutions, HELEN

ENERGIATEHOKKUUS TULI TALOON

SEMINAARIN AIHEINA TALOTEKNIIKAN KOKO KIRJO ENERGIALASKENNASTA SISÄILMARATKAISUIHIN

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN KUVA: NATHALIE WOUTERS, REHVA



Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on vahvasti tapetilla lokakuisessa Rakennusten energiaseminaarissa. Seminaarissa käsitellään mm. energiatehokkuuden parantamiseen tähtääviä uusia EU-säännöksiä sekä tarkastellaan, miten Euroopan energiatehokkuusajattelua johtava maa, Saksa, on parantanut sekä vanhojen että uusien rakennusten energiatehokkuutta. Finlandia-talon seminaarivieraat kuulevat myös, mikä on valmisteilla olevien Suomen uusien energiatehokkuusasetusten ja säännösten valmistelun tilanne.

LVI-TEKNIIKAN EMERITUSPROFESSORI Olli Seppäsen mukaan luvassa on edustava kattaus toimialaa puhuttavista aiheista. Esimerkiksi rakennusten hyvästä lämpötaloudesta puhuttaessa on se selvää, että perustan luo hyvä lämmöneristys ja rakennuksen vaipan tiiviys, mutta paljon muutakin tarvitaan lähes nollaenergiarakentamiseen pääsemiseksi.

Mutta miten käy sisäilman, kun talot liikkuvat kohti nollaenergiatasoa? Seppänen perusti Sisäilmayhdistyksen vuonna 1990, joten hän lienee oikea mies kommentoimaan keskustelussa tapahtunutta evoluutiota. Hänen mukaansa pitkäkestoinen tiedotus- ja kehitystoiminta on tuottanut tuloksia ja sisäilma-asiat ovat varsin hyvin tiedostettuja:

”Hyvä sisäilmasto yhdistetään terveyteen eikä kukaan halua tinkiä terveydestään energiasäästämisen kustannuksella. Teollisuus tarjoaa myös ratkaisuja, joissa hyvän sisäilman ja energiatehokkuuden tavoitteet yhdistyvät.” Sisäilmastotuotteet kehittyvät yhä energiatehokkaammiksi, mistä hyvänä esimerkkinä ulkoilma- ja tuloilmasuodattimet. Suodattimet luokitellaan Euroventin uuden, puolueettoman energialuokituksen mukaan.

Seppänen huomauttaa, että esimerkiksi tarpeenmukaisella ilmanvaihdolla voidaan samanaikaisesti säästää energiaa ja parantaa sisäilman laatua.

”Sisäilmakysymysten saama julkinen huomio on parantanut oleellisesti kuluttajien tietoisuutta ongelmista, joka edelleen on, voi sanoa vihdoinkin, johtanut viranomaistoimiin ja rakennusalan heräämiseen hyvän sisäilman ja energiatehokkuuden yhteensovittamiseksi sekä rakentamisen laadun parantamiseksi”, Seppänen pohtii.

”Teollisuus tarjoaa myös ratkaisuja, joissa hyvän sisäilman ja energiatehokkuuden tavoitteet yhdistyvät.

Säästä sähköä!

Seminaarin ohjelmassa ja näyttelyssä ovat mukana nyt perinteisen LVI-tekniikan lisäksi myös sähkö- ja automaatioalat. Seppänen muistuttaa, että nämä ovat keskeisiä toimijoita pyrittäessä energiatehokkuuden parantamiseen.

”Vaikka lämmitysenergian käytössä on jo saavutettu suuria säästöjä, sähkönkäyttö jatkaa monessa rakennuksessa edelleen kasvuaan. Sähkönkäyttöä vähentämällä saavutetaan kertoimista johtuen helpoimmin säästöä primäärienergian kulutuksessa”, sanoo Seppänen.

Seppäsen mukaan lähivuosien kenties tärkein kehityskohde on rakennusautomaation järkevä soveltaminen: sen avulla voidaan esimerkiksi pitää yllä hyvää sisäympäristöä entistä pienemmällä energiankulutuksella.

”Yksittäisten rakennusosien ja laitteiden energiankäytön seuranta tulee leviämään lähivuosina laajalti käyttöön. Tehokkaiden säätö- ja käyttötapojen käyttöönoton nopeuttamiseksi tarvitaan toimenpiteitä, mahdollisesti myös huomioon ottamista viranomaissäännösten uusinnassa”, Seppänen pohtii.

Laske niin tiedät

Energialaskenta on seminaarissa esillä monellakin tavalla. Kaikki seminaarissa mukana olevat konsulttiyritykset palvelevat asiakkaitaan kehittyneillä simulointiohjelmilla ja niihin liittyvillä palveluilla. Energiatehokkuuteen pyrittäessä onkin ymmärrettävä, että viranomaissäännösten vaatimat laskelmat eivät riitä rakennusten energiatekniseen suunnitteluun ja optimointiin.

”E-lukulaskelmien lisäksi tarvitaan optimaalisiin ratkaisuihin johtavaa energiateknistä suunnittelua, joka on suunnitteluun liittyvä lisätehtävä. Viranomaislaskelmien ongelmana on se, että ne kohdistuvat vain tunnettuihin ratkaisuihin, eivätkä ota huomioon uusia innovatiivisia tekniikoita.”

Rakennusten optimoinnin kannalta on tärkeää, että energiasuunnittelu sisältää mm. hanke- ja kehitysvaiheessa eri suunnitteluvaihtoehtojen energiatehokkuustarkastelut. Tarkasteluihin kuuluu rakennuksen suuntauksen, massoittelun, vaipan ominaisuuksien ja talotekniikan vaihtoehtojen vertailu.

Tulevaisuus on jo täällä?

Seppänen näkee, että monissa talotekniikka-alan yrityksissä vuosien kehitystyö on tuottanut tulosta ja uusia teknisiä ratkaisuja on nyt saatavilla energiatehokkuuden parantamiseksi. Laitteiden ja järjestelmien valinnassa elinkaarilaskenta on saamassa pysyvää jalansijaa:

”Luotettaviin tuloksiin päästään, kun laskenta perustuu tuntikohtaiseen säädataan, todelliseen käyttöprofiiliin ja energian dynaamiseen hinnoitteluun. Laitevalmistajilla onkin tarjolla mitoitusohjelmia ja työkaluja tätä varten. Laskennan tuloksia pystytään suoraan hyödyntämään laitemitoituksissa.”

”Keskustelu” mitoitusohjelman ja toimitetun ilmanvaihtokoneen välillä tapahtuu etäyhteyden kautta. Työkalu seuraa ja varmentaa jatkuvasti koneen toimintaa vertaamalla mitoitusohjelman laskemia arvoja toteutuneisiin arvoihin ja ilmoittamalla mahdollisista poikkeamista.

Älytaloa tekemässä

Rakentamisessa tätä päivää edustaa hyvä sisäilmasto, jossa jäähdytys, lämmitys ja ilmankosteuden hallinta ovat mukana ilmavaihdossa. Seppäsen mukaan pitkään esillä oleva kysymys järjestelmien valinnassa on ollut hajautuksen määrä.

”Keskitetyllä järjestelmällä saadaan ehkä koko rakennus paremmin hallintaan, mutta vaikeammin huone- tai aluekohtaisesti säädetyksi. Hajautetulla järjestelmällä alue- tai huonekohtainen säätö on helpompaa mutta samalla huoltokohteiden määrä kasvaa”, Seppänen vertailee.

Osaltaan hajautetun järjestelmän käytön yleisyyttä (verrattuna Keski-Eurooppaan) on vähentänyt Suomen viranomaistoiminta, joka usein edellyttää poistoilman johtamista vesikatolle.

”Säännösten mukaan seinäpuhallukselle ei ole kuitenkaan esteitä. Myös käytäntö lienee muuttumassa”, toteaa Seppänen. ■

Rakennusten Energiaseminaari ja -näyttely järjestetään Finlandia-talossa 8.10.2015. Tilaisuuden järjestää FINVAC (SuLVI, VSF, LIVI/RIL, Sisäilmayhdistys). Maksuttomaan seminaariin ilmoittautuminen: www.finvac.org

IMI TA

Eclipse automaattinen patteriventtiili





Termostaattiventtiilien uusi, ainutlaatuista automaattista virtauksensäätötekniikkaa (AFC) käyttävä, sukupolvi.

Markkinoiden pienin automaattinen termostaattiventtiili



Lue lisää
www.imi-hydronic.fi

IMI Hydronic Engineering

OSALLISTAMALLA KOVIIN TULOKSIIN

MESSUKESKUS SÄHKÖISTI ASIAKASRAJAPINNAN YHDESSÄ EXOVE DESIGNIN KANSSA

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN
KUVITUS: ROBERT LÖNNQVIST

Pari vuotta sitten Messukeskus päätti sähköistää toimintaansa tuntuvasti ja eMessukeskus-projekti käynnistyi lopulta syksyllä 2014. Asiointipalvelu on tarkoitus saada valmiiksi ja lanseerata keväällä 2016, kertoo palvelukehitysasiantuntija Harri Schlobohm Messukeskuksesta.
"Todennäköisesti ensimmäiset messut, joissa uusi palvelu on käytössä, on syksyn 2016 Bisnespäivät ja Habitare", hän toteaa. Kevään 2016 tapahtumien osalta eMessukeskuksen rinnalla on käytössä vielä vanha Fairnet-palvelu.



MISTÄ UUDESSA asiointipalvelussa sitten oikein on kysymys? Harri Schlobohmin mukaan eMessukeskus on näytteilleasettajien, rakentajien ja kokousasiakkaiden kokonaisvaltainen sähköinen asiointipalvelu, jossa voi ilmoittautua messuille, tehdä messuihin tai kokouksiin liittyviä tilauksia ja sekä ilmoittaa että saada tietoa.

"Esimerkiksi näytteilleasettajan saatavilla on useita erilaisia valmiita osallistumisratkaisuja, kalustepaketteja, mainospaikkoja ja kumppaneidemme palveluja. Palvelu ehdottaa sopivia ratkaisuja sekä muistuttaa oleellisista toimista, eli kertoo mitä näytteilleasettajan kannattaa tehdä, jotta messuosallistumisesta saa kaiken hyödyn irti."

Vaivattomampi palvelu

Messukeskuksessa lähdettiin kehittämään e-palvelua, koska messuille osallistumisesta ja kokouksien järjestämisestä haluttiin tehdä mahdollisimman vaivatonta ja houkuttelevaa.

"Haluamme myös auttaa asiakkaitamme, jotta he onnistuisivat messuilla tai muissa Messukeskuksessa järjestettävissä tilaisuuksissaan mahdollisimman hyvin. Oleellista palvelun onnistumisen kannalta on, että tarvittava tieto ja palvelut ovat hyvin ja helposti saatavilla oikeaan aikaan", linjaa Schlobohm.

Nykyinen systeemi on ajanut asiansa, mutta tekniikka on kehittynyt Fairnetin lanseerausajoista aimo harppauksin ja mahdollistaa nykyään huomattavasti laajempia ja käyttäjäystävällisempiä toteutuksia, hän lisää.

"Uskomme, että nyt on oikea hetki päivittää sähköinen asiointipalvelumme nykyaikaan ja samalla varmistaa, että asiakaspalveluprosessimme on kunnossa."

Yhden luukun periaatteella

Messukeskuksen henkilökunta ja palvelun käyttäjät ovat olleet tiiviisti luomassa uutta palvelua. Parhaan mahdollisen loppu-

tuloksen varmistamiseksi mukaan projektiin haluttiin Exove Design, jolla on kosolti kokemusta liiketoiminta- ja käyttäjälähtöisten e-ratkaisujen rakentamisesta.

Palvelusuunnittelija Susanna Ollila Exove Designista kertoo, että ydintavoitteena kehitystyössä oli parantaa Suomen messujen palveluprosessia ja antaa hyvät edellytykset uusien palveluiden tuottamiselle.

"Kun asiakkaat voivat hoitaa messu- tai tapahtumajärjestelyihin liittyvät asiansa yhden luukun kautta, säästää tämä luonnollisesti kaikkien osapuolien aikaa. Näin myös Messukeskuksen omaa palveluprosessia voidaan tehostaa ja asiakaspalvelijat voivat keskittyä olennaiseen."

> **"Mistä uudessa asiointipalvelussa sitten oikein on kysymys?**

Koska kyseessä on digitaalinen palvelu, sen käytön helppous ja ohjaavuus oli käyttöliittymäsuunnittelussa tärkeässä roolissa. Fairnet koetaan paikoin vaikeana käyttää ja asiakaspalvelu kuormittuu nykyisellään paljolti tästä johtuvista kyselyistä.

"Huolimatta siitä, onko käyttäjänä yksityisyrittäjä, joka osallistuu vain yhden kerran messuille vai suuryritys, joka kiertää lähes kaikki Suomen messut, asioinnin palvelukokemuksen tulisi olla yhteneväinen", Ollila toteaa.

Tutki niin tiedät

Työpajojen, ryhmä- ja yksilöhaastatteluiden sekä prototyyppipalvelun testauksen kautta projektissa lähdettiin kerryttämään asiakasymmärrystä mahdollisimman monipuolisesti – ottaen huomioon sekä Messukeskuksen henkilökunta että heidän asiakkaansa ja sidosryhmänsä.

"Messukeskuksen organisaation avainhenkilöitä oli mukana kehityksessä eri osa-alueilta laajalti. Näin varmistettiin se, että kaikkia toimintoja myynnistä ja teknisestä asiakaspalvelusta markkinointiin kuultiin suunnitteluprosessin aikana. Projektin onnistumisen kannalta yksi tärkeimmistä tekijöistä oli se, että Messukeskuksen oma henkilöstö sitoutettiin mukaan laajalti ja he olivat aidosti innostuneita asiakaslähtöisestä kehittämisestä", Ollila kertoo.

Messukeskuksessa koettiin alusta asti erittäin tärkeäksi, että palvelun loppukäyttäjät ovat mukana luomassa uutta palvelua henkilökunnan kanssa, Schlobohm korostaa.

"Vain sillä tavalla uskomme voivamme luoda palvelun, joka oikeasti palvelee asiakkaitamme ja omaa henkilökuntaamme mahdollisimman hyvin. Oli upeaa huomata, kuinka mielellään asiakkaamme olivat mukana ja valmiita käyttämään omaa aikaansa", hän kiittelee.

Lisämyyntiä? – Kyllä, kiitos!

Selvitystyössä huomattiin sellainenkin seikka, että asiakkaat toivoivat helpotusta ostoprosessiin – ja että lisämyynti koettiin itse asiassa positiivisena asiana, kunhan se vain oli kohdennettua.

"Testihenkilöitä kiinnosti kuulla, mitkä toiminnot ja palvelut auttaisivat heitä paremman messuosallistumisen suunnittelussa", Ollila kertoo.

Vanhassa järjestelmässä monet käyttäjien kokemista ongelmakohdista liittyivät viestinnällisiin asioihin: kaikille käyttäjille ei suinkaan ollut selvää, mitä kaikkea asiointipalvelulla voi tehdä. Exove Designin suunnittelemassa palvelussa kunkin käyttäjän oma aikajana kertoo käyttäjälle tärkeät deadlinet ja muistuttaa ja neuvoo tapahtumiin liittyvässä aikataulutuksessa.

Asiakastutkimus paljasti senkin, että niin Messukeskuksen oman henkilöstö kuin asiakkaatkin olivat kyllästyneet "messukieleen", joka ei niin helposti aukea ulkopuolisille.

"Asiakaslähtöinen ajattelutapa ja käyttäjien tarpeista kumpuava palvelukehitys on omiaan varmistamaan sen, että tämä palvelu tuottaa lisäarvoa – ja auttaa kutakin kohderyhmää suorittamaan tehtäväänsä paremmin", Ollila summaa.

Ennätyksellisen leveä rintama

Toimitusjohtaja Saku Sairanen Exove Designista toteaa, että se laajuus, jolla sidosryhmät ja Messukeskus saatiin osallistettua suunnitteluprosessiin mukaan, hakee vertaistaan Suomen mittakaavassa:

"Harva organisaatio on käytännössä näin laajalti sitoutunut koko kehitysprosessin ajan", Sairanen toteaa, ja lisää että uudessa asiointipalvelussa on potentiaalia "kansainvälisestikin kilpailukykyiseksi" kokonaisvaltaisen messukäynnin suunnittelun työkaluksi.

Vaativasta työkentästä huolimatta Messukeskuksen väen ja Exoven yhteistyö on sujunut erittäin mallikkaasti alusta lähtien, Schlobohm toteaa.

"Exove Design on ollut hyvä kumppani meille ja tuonut tarvittavaa näkemystä, jotta olemme oikeasti pystyneet uudistamaan nykyisen palvelumme. Heidän suoraviivainen ja selkeä toimintatapansa on sopinut hyvin yhteen meidän kulttuurimme kanssa", hän kiittelee. ■



MULLISTAVA SUOMALAISKEKSINTÖ ESTÄÄ VANHAN LATTIAKAIVON VESIVAHINKORISKIN

Putkiremontteja on tehty jo vuosia ja putkia saneerattu useilla eri menetelmillä, mutta vanhoille lattiakaivoille varteenotettavia korjausmenetelmiä ei liiemmin ole kehitetty. Vanhat korroosion haurastuttamat valurautaiset lattiakaivot aiheuttavat huomattavan vesivahinkoriskin. Siksi putkiremontin korjausmetodia valittaessa, tärkeää onkin kiinnittää huomiota putkien korjauksen ohella vanhan lattiakaivon luotettavaan korjaukseen.



Vanha lattiakaivo voi vuotaa talon rakenteissa pitkiäkin matkoja ja aiheuttaa mittavan kosteusvaurion.

Vanha lattiakaivo joutuu koville

Lattiakaivon kautta kulkee sen elinkaaren aikana satoja tonneja pesu- ja likavettä. Erityisen rasitteen aiheuttaa lattiakaivon pohjalla hajulukossa jatkuvasti seisova likavesi. Vanhojen lattiakaivojen yleinen valmistusmateriaali on ollut valurauta, joka ruostuu vääjäämättä. Ruosteen haurastuttama kaivo on kosteusvaurioriski.

Pahimmillaan kosteusvaurio etenee kauas vuotokohdasta

Kun haurastuneesta lattiakaivosta tihkuu hitaasti talon rakenteisiin vettä, voi tämä aiheuttaa kalliin kosteusvaurion. Parhaassa tapauksessa vaurio havaitaan heti alakerran naapurin katossa.

Huonommin käy, jos vuoto paljastuu esimerkiksi homeongelmana kaukana vuotolähteestä. Vuotava vesi saattaa edetä talon rakenteita pitkin piilossa pitkiäkin matkoja. Kauas vuodon lähteestä edennyt kosteusvaurio tietää työlästä ja hintavaa korjausurakkaa, kun talon rakenteita joudutaan avaamaan laajoilta alueilta kuivausta ja korjausta varten.

Säästäminen väärässä kohdassa voi kostautua

Lattiakaivon korjaustapoja on käytännössä näihin päiviin asti ollut kaksi. Hintava tapa on vaihtaa lattiakaivo kokonaan



Noin vuosi sitten pinnoiteaineella saneeratusta lattiakaivosta ruoste puskee pinnoitteen läpi. Epätasaista kaivoa on vaikea pitää puhtaana.



Masterpipe-lattiakaivo asennetaan vanhan lattiakaivon sisään pintoja ja vesieristeitä rikkomatta.

uuteen piikkaamalla ja hajottamalla vanhat rakenteet. Tämä on tietänyt usein monivaiheista, asukkaat kuukausiksi pois kodeistaan ajavaa korjausurakkaa.

Edullisempi, usein valittu vaihtoehto on vanhan lattiakaivon päällystäminen pinnoiteaineella. Kuitenkin pinnoiteaineen pysyminen kiinni vanhassa lattiakaivossa on kyseenalaista, sillä pinnoite ei suojaa kaivoa pitkään edenneeltä korroosiolta. Puhdistuksesta huolimatta vanha kaivo jatkaa pinnoitteen alla ruostumistaan, jolloin pinnoite saattaa lohkeilla irti. Näin vesi pääsee taas rakenteisiin.

Yhdenkin vuotavan lattiakaivon aiheuttamiin kosteusvauriokorjauksiin saattaa kulua moninkertaisesti väärässä paikassa säästyneet rahat. Tämän riskin ovat huomanneet myös vakuutusyhtiöt, jotka voivat pitää pinnoitettua kaivoa heti jopa 25 vuotta vanhana. Vesivahingon sattuessa vahinkokorvaukseen voi kohdistua heti ikävähennykset. Riskinkantajana ovat siis taloyhtiö ja osakkaat.

Varma ratkaisu lattiakaivon korjaamiseen

Vanhat lattiakaivot voidaan korjata varmasti ja nopeasti myös ilman, että talon rakenteita joudutaan avaamaan. Suomalainen Masterpipe on kehittänyt koko maailman mittaluokassa ainutlaatuisen lattiakaivo-insertin, joka asennetaan vanhan lattiakaivon sisään viemärin sukituksen yhteydessä. Näin laatoitus ja vesieristeet säilyvät ehjinä.

Nyt Masterpipen uusia lattiakaivoja on testattu ja asennettu käyttöön jo satoihin kohteisiin. VTT on tehnyt kaivolle myös SFS-EN 1253-2 mukaiset virtaamamittaukset. Uusi Masterpipen lattiakaivo on haponkestävä ja sietää pitkää likavesikontaktia ruostumatta. Sileän pintansa ansiosta myös kaivon puhdistus on asukkaalle helppoa.

Putkisaneerausmenetelmää valitessa on paras varmistua siitä, että myös lattiakaivot tulevat varmasti korjattua. Kun taloyhtiön lattiakaivot vaihdetaan uusiin haponkestäviin Masterpipen lattiakaivoihin yhdessä viemärien sukituksen kanssa, säästetään aikaa ja rahaa. Lisäksi viemärisaneerauksen suunnittelija sekä taloyhtiön osakkaat voivat olla varmoja siitä, etteivät lattiakaivot enää vuoda. ■

Lisätietoja: www.masterpipe.fi

MASTERPIPE



ÄLÄ RIKO KYLPYHUONETTA PUTKIREMONTIN TAKIA!

MASTERMENETELMÄSSÄ käytetyn lattiakaivon ansiosta voimme ainoana maailmassa toteuttaa ja taata täydellisen 100% tiiviin viemärisaneerauksen lattiakaivosta alkaen. Kosteiden tilojen laattoja ja vesieristyksiä ei tarvitse rikkoa. Asunnossa voi asua koko viemärisaneerauksen ajan. Taloyhtiön ja asukkaan muut remontit voi toteuttaa viemäriremontista riippumatta.



TESTATTU JA PATENTOITU

Katso lisää Mastermenetelmästä:
www.masterpipe.fi/video

KOSKISELTA JA CONSTILTA LISÄKERROS HYVINKÄÄLLE

KUVA: TENGBOM ERIKSSON ARKKITEHDIT OY

Pula pienemmistä vuokra-asunnoista sai Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:n saneeraamaan vanhan kerrostalonsa: Hakapaavoon rakennetaan muun peruskorjauksen yhteydessä kokonaan uusi lisäkerros, johon tulee 14 uutta asuntoa.

Uudistettu Hakapaavo tarjoaa pienempiä koteja

Ohrakatu 7:n Hakapaavo on vanha kuusikerroksinen betonikerrostalo, jonka päälle rakennetaan puuelementeistä lisäkerros kohteen muun peruskorjauksen yhteydessä. Koskisen toimittaa lisäkerroksen puuelementit, ja Consti toimii kohteessa ST-urakoitsijana.

”Puuelementtitoimitukset alkoivat elokuun lopussa, ja lisäkerros on valmis vuoden 2015 loppuun mennessä”, kertoo projektimyyntipäällikkö Vesa Saarelainen Koskisen Oy:stä.

Pienempien vuokra-asuntojen tarve on Hyvinkäällä kasvanut, ja yksi Hakapaavon peruskorjauksen tavoitteista oli lisätä pienten asuntojen määrää: ”Kohteen urakkakilpailuvaiheessa rakennusurakoitsijat kilpailivat lähtösuunnitelmien jalostamis- ja kehittämisideoillaan tavoitteenaan tuottaa hinnan lisäksi mahdollisimman paljon muutakin lisäarvoa. Lisäkerroksella saatiin Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:lle toteutetuksi sen kovasti tarvitsemia pieniä vuokra-asuntoja. Nyt lisäkerrokseen tulee kustannustehokkaasti peräti 14 vuokrattavaa uutta pienasuntoa muun peruskorjauksen, linjasaneerauksen, hissien ja vesikaton uusimisen yhteydessä”, kertoo Consti Julkisivut Oy:n Asuntokorjausyksikön projektipäällikkö Irmeli Mäkelä.

Koskisen ja Constin kumppanuus saa jatkoa

Koskisen ja Consti ovat aikaisemminkin toimineet samantyyppisessä lisäkerrosrakentamisen kohteessa yhteistyökumppaneina. Edellinen yhteistyön tulos valmistui Helsinkiin tammikuussa 2015 osoitteeseen Rakuunantie 1. Rakuunantielle saatiin lisäkerroksen myötä uusia valoisia huoneistoja, joissa on suuret parvekkeet. Hyvinkään Hakapaavo on kohteena erittäin samantyyppinen Rakuunantien lisäkerroksen kanssa.

”Peruskorjauksen yhteydessä uusimme Hakapaavon talotekniikan täysin. Rakennukseen toteutetaan keskitetty koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenottojärjestelmällä, joka ottaa lämpöä talteen yli 80-prosenttisesti, mikä nostaa rakennuksen energiatehokkuuden aivan uudelle tasolle. IV-kanavien kuljettamiselle löytyi hyvä ratkaisu arkkitehtitoimisto Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy:n ja Koskisen Oy:n kanssa”, Mäkelä kertoo.

”Lisäkerroksen energiatehokkuus on aina oltava yhtä hyvällä tasolla kuin uudisrakennuksissa”, Saarelainen muistuttaa.

Julkisivusaneerauksen yhteydessä voidaan parantaa myös koko rakennuksen energiatehokkuutta TES-julkisivuelementeillä, joilla talon ulkovaippa eristetään ja ulkonäkö uudistetaan.

Lisäkerrokset korjausrakentamisen kuuma peruna

Puisen lisäkerroksen rakentaminen vanhoihin betonikerrostaloihin on Saarelaisen mukaan herättänyt viime aikoina valtavasti kiinnostusta. Lisäkerrokset hyödyttävät sekä taloyhtiöitä että kaupunkeja.

”Lisäkerros nostaa taloyhtiön arvoa ja pienentää toisen remonttihankkeen kuluja”, Saarelainen kertoo. Lisäkerros kannattaa yleensä toteuttaa yhtä aikaa toisen suuremman remonttihankkeen kanssa, niin kokonaiskustannukset jäävät pienemmiksi.

Saarelainen muistuttaa, että kahden lisäkerroksen rakentaminen on yleensä vieläkin kustannustehokkaampaa. ”Mikäli kaavan ja rakennuksen kapasiteetti sen mahdollistavat, niin tätä mahdollisuutta kannattaa miettiä. Yhdellä remontilla kerrostaloon saadaan tuplamäärä uusia asuntoja”, Saarelainen kannustaa. ■

Lisätietoja:
Vesa Saarelainen, Koskisen taloteollisuus, projektimyyntipäällikkö, vesa.saarelainen@koskisen.com
Puurakentamisen tietopalvelu: www.puuinfo.fi



TILAA KITA
KESTOTILAUKSENA
HINTAAN 49 € / VUOSI

Hinta sisältää alv 10 %. Lehti ilmestyy 5 kertaa vuodessa.
Tarkemmat tilaustiedot: www.kita.fi/vuositilaus.html

KITA on korkeatasoinen kiinteistön, talotekniikan ja korjausrakentamisen asiantuntijoille suunnattu toimialalehti, joka tavoittaa niin isännöitsijät, asuntoyhtiöiden ja kiinteistöjen hallitusten jäsenet, aktiiviset asukkaat, huoltoyhtiöiden vastuuhenkilöt, kiinteistönomistajat ja -päälliköt, LVIS-suunnittelijat ja insinöörit, rakennuttajat, rakennusurakoitsijat kuin alan kunnalliset päätöksentekijät.







KITA kiinteistö & talotekniikka -lehti kertoo toimialan ajankohtaisista asioista, uutisista ja osaajista tutkitusti ammattimaisella tavalla.





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

www.kita.fi
KITA
kiinteistö&talotekniikka

TRAKA21-AVAINKAAPPI: SÄHKÖINEN AVAINHALLINTAJÄRJESTELMÄ



TRAKA ON ABLOYN älykäs avainhallintajärjestelmä, joka on suunniteltu erityisesti pienten ja keskisuurten toimitilojen avainhallintaan, esim. koulut, palvelutalot, virastot, kiinteistönvälitysliikkeet ja siivousliikkeet parantavat merkittävästi turvallisuuttaan, kun avaimia ei tarvitse luovuttaa kiinteistön ulkopuolelle. Avainhallintajärjestelmä parantaa yrityksen toiminnan tehokkuutta, luotettavuutta ja turvallisuutta pitämällä oikeat avaimet oikeissa käsissä oikeaan aikaan.

Traka21-järjestelmään voi liittää 21 avainta tai avainnippua. Älykäs avainkaappi luovuttaa henkilölle vain hänelle kuuluvat avaimet ja rekisteröi koska ne on otettu ja palautettu. Mikäli avaimia ei palauteta ajallaan, järjestelmä voi muistuttaa henkilöä ja lähettää ilmoituksen hallinnoijalle.



Sisäänrakennettua avainhallintaohjelmistoa käytetään kosketusnäytöltä, joka kertoo, kenellä on hallussaan avaimia sillä hetkellä. Täydellinen kulkurekisteri kertoo myös, kuka avainta on viimeksi käyttänyt ja milloin. ■

Lisätietoja: AM Security Oy, www.amsecurity.fi

TALOYHTIÖIHIN VUOKRATAAN KAUHAAJIA JA PYÖRÄKUORMAAJIA

TEKSTI: MERJA KIHL JA ARI MONONEN

Asunto-osakeyhtiöiden pihoilla on usein tilapäistä tarvetta kiinteistökoneille. Jos huolto- tai taloyhtiöltä loppuvat koneet kesken, laitteiden vuokraaminen joitakin töitä tai työvaiheita varten voi olla toimiva ratkaisu.

ERILAISIA MAANRAKENNUKSESSA käytettäviä koneita vuokraavalla vantaalaisella Minikone Oy:llä on alan kokemusta jo lähes parikymmentä vuotta. ”Toimintamme alkoi vuonna 1991, mutta tahti kiihtyi 2000-luvun alussa”, kertoo Kaj Pihlaja Minikone Oy:stä.

Yhtiö vuokraa yleisimpiä maanrakennus- ja kiinteistökoneita, kuten pyöräkuormaajia, kurottajia ja kaivinkoneita. Myös jyrät ja monenlaiset koneiden lisälaitteet kuuluvat toimialaan. ”Asiakaskuntamme kattaa sekä taloyhtiöt että maanrakennusalan yritykset. Varsinkin talvikaudella kiinteistöt vuokraavat lumitöihin soveltuvia koneita omaan käyttöönsä.”

”Lyhin vuokra-aika on yksi päivä, mutta tilanteiden ja asiakkaiden tarpeiden mukaan koneita vuokrataan pitemmiksikin ajoiksi, vaikkapa koko kesäksi tai koko vuodeksi”, Pihlaja mainitsee.

Runsas laitevalikoima

Pihlajan mukaan vuokrakoneiden kysyntä on paljolti kausiluonteista. ”Kesällä vuokrataan tyypillisesti 1–15 tonnin painoisia kaivinkoneita sekä enimmillään seitsemän tonnin painoisia kuormaajia. Osa kuormaajista on runko-ohjattuja, joten ne kääntyvät nivelletyn rungon avulla eivätkä etupyöriä kääntämällä.”

Kaikkiaan Minikone Oy tarjoaa vuokralle noin 60 kiinteistö- ja maanrakennuskonetta. Ne ovat neljän eri valmistajan tuotteita ja osa niistä on valmistettu Suomessa. ”Kysytyimpiä lisäosia ovat harjat, kauhat ja trukkipiikit sekä purkutöissä käytettävät iskuvasarat kaivinkoneisiin ja kuormaajiin”, Pihlaja selostaa.

Koneet ovat kysyttyjä

Tyypillisesti kiinteistöt tarvitsevat vuokrakonekalustoa pihatöihin, esimerkiksi salaojien kaivamiseen, lasten leikkipaikkojen kunnostukseen tai erilaisiin kuormaustehtäviin.

”Jyrää käytetään useimmiten pintojen viimeistelyyn. Sillä saadaan siisti loppusilaus.”

Vuokrattavan koneen voi joko hakea itse Minikoneen halleilta Vantaalta tai tilata sen suoraan käyttöpaikalle.

”Kun yksityishenkilöt tai taloyhtiöt vuokraavat koneita, annamme asiakkaalle laitteen käyttämiseen ja käyttöturvallisuuteen liittyvää opastusta. Vakioasiakkaille koneiden ohjaimet ovatkin jo toki entuudestaan tuttuja.”

”Monien koneiden käyttö vaatii hieman taitoa, mutta niiden operointi pienissä töissä on varsin selkeää hommaa”, Pihlaja vakuuttaa.

Valtaosa Minikoneen työkoneista vuokrataan pääkaupunkiseudulla käytettäviksi. Kauemmaksikin kone voidaan toimittaa, mutta silloin rahtikustannusten osuus kasvaa.

”Alalle on tullut viime vuosina lisää kilpailua. Koneilla on ilmeisesti kysyntää”, Pihlaja toteaa. ■



KIKKA-KATTOTURVATUOTTEET

KIKKA-KATTOTURVALLISUUSTUOTTEET OVAT laadukas ja turvallinen valinta. Materiaalina kattoturvatuotteissa on anodisoitu alumiini, joka ei ruostu, joten sinun ei tarvitse pelätä tikkaiden ym. ruostumisesta johtuvaa haperoitumista. Kattoturvatuotteilla on ruostumattomuustakuu.

KIKKA-kattoturvallisuustuotteet ovat tukevat ja todella kestävät. Keveyden ansiosta ne eivät myöskään rasita katon tai seinän rakenteita.

Lapetikkaat helpottavat katolla liikkumista. Kattosiltaa käytetään seinä- ja lapetikkaiden jatkeena. Kattosilta helpottaa kulkua katolla. Alumiininen KIKKA-kattosilta on erittäin turvallinen, koska askelmat on karhennettua alumiinia, joten se ei ole liukas.

Lumiesteet estävät lumen ja jään katolta putoamisen. Lisäksi lumieste suojaa katolla sijaitsevia rakenteita, kuten rännejä.



LAPETIKKAAT JA KULKUSILLAT OVAT CE-MERKITTYJÄ!

Lisätietoja:
www.koskenmetalli.net



TARKASTUKSELLA VARMISTETAAN VESIKATON KUNTO TALVEKSI!

TALVEN TULOA odotellessa jokaisessa talo- ja kiinteistöyhtiössä olisi hyvä kiinnittää huomio vesikatolle ja varmistaa katon moitteeton kunto. Riittävän ajoissa tehty vesikaton tarkastus mahdollistaa havaittujen ongelmien korjauksen vielä ennen ensimmäisiä lumimyrskyjä.

Kattotutka Oy:n tarjoamat vesikaton tarkastukset ovat tarkastuksiin erikoistuneiden kuntotarkastajien suorittamia toimenpiteitä, joiden perusteella saatuihin tietoihin nojautuen tilaajalle toimitetaan tarkastusraportti. Raportissa esitetään havaitut vauriot, riskit, puutteet, virheet ja korjaustarpeet sekä kuvaetä tekstimuodossa.

Monesti niin haasteellisten tasakattojen tarkastukseen Kattotutka tarjoaa nyt myös yksinoikeudella Suomessa täysin uudenlaista, SLD-laatutarkastus nimistä sähköistä tiiviystarkastusta. Tämä Euroopassa laajasti käytössä oleva tarkastus





perustuu ns. EID-menetelmään (Electric Impuls Detection), jossa voidaan todentaa sähköisen potentioeron mittaamisella jopa hyvin pienet epäjatkuvuuskohdat vesikaton tiiviydessä.

Vesikaton luotettavan kumppanin kautta hoituvat havaittujen puutteiden korjaukset nopeasti ja luotettavasti. Kiinteistönomistajan on hyvä muistaa myös katon syyshuollon teettäminen, jolloin mm. sadevesijärjestelmien toiminta on varmistettu kevään sulamisvesien varalle.

Pyydä tarjous vesikaton tarkastuksesta! ■

Lisätietoja: www.kattotutka.fi

ASUINYMPÄRISTÖSSÄ ON PALJON TUNNISTAMATTOMIA VAAROJA

TEKSTI: HELENA GRÖNSTRAND / SUOMEN PELASTUSALAN KESKUSJÄRJESTÖ

KUVA: JUHA HASSILA / SPEK

Turvallisuus on asia, johon ei yleensä tule kiinnitettyä huomiota ennen kuin jotakin sattuu. Tuttu pihapiiri ja oma koti kätkevät kuitenkin sisäänsä monenlaisia vaaroja. Tunnistavatko taloyhtiösi asukkaat ne?

VAARATILANTEITA SATTUU oikeastaan kaikille ihmisille – työikäisille, lapsille ja vanhuksille. Onnettomuus voi vaania pihapiirissä. Esimerkiksi huonokuntoinen leikkipaikka, rikkinäiset pihakalusteet tai vanha puu voivat yllättää ikävästi.

Asuinympäristön ja taloyhtiön turvallisuudessa pitäisi ottaa huomioon tontti ympäristöineen päivineen. Osa riskeistä voi jäädä aikuiseltakin huomaamatta. Onko esimerkiksi kaivon kannet suljettu niin, ettei lapsi voi avata niitä? Myöskään lähialueiden toimintaa ei pidä unohtaa, kuten naapuritontteja, puistikoita ja liikennettä.

Turvallisuusasiat ovat tärkeitä sisätiloissakin. Kotitapaturmissa loukkaantuu joka vuosi noin 320 000 ihmistä. Usein ne ovat kaatumisia tai putoamisia. Tulipaloja syttyy vuosittain yli 3 000 kodissa. Tulipaloriskin aiheuttavat esimerkiksi vialliset tai ilman valvontaa käytettävät sähkölaitteet.



Hyvä pihavalaistus ehkäisee kaatumisia, ilkivaltaa ja tuhopolttoja.

Riskien tunnistaminen ei sinänsä ole vaikeata, ja sitä varten on koulutusta. Pelastusliitot kouluttavat taloyhtiöiden väkeä tunnistamaan ja ehkäisemään riskejä sekä parantamaan asumisen turvallisuutta. ■

Lisätietoja: www.spek.fi

TURVALLISUUDEN VERKKOPALVELUT – PILVIPALVELUA VAI UNELMAHÖTTÖÄ?

OLISITKO VALMIS käyttämään verkossa maksullista hakukonetta, että olisitko valmis maksamaan saadaksesi katsottua bussiaikataulut verkosta? Aivan niin, sehän nyt vaan ei ole enää nykyaikaa! Näinhän sen täytyy olla, että asiakas maksaa vain tehdystä työstä, palvelusta tai tavaroista.

Olemme ymmärtäneet, että palveluntarjoajan laskuttamat passiiviset vuosimaksut ovat korulauseilla verhottuja asiakkaiden lypsykoneita. Varsinkin, jos kyseessä on lakisääteinen velvollisuus. Mielestämme vain tehdystä työstä kuuluu maksaa!



PELASTUSSUUNNITELMAKONE.FI – ILMAINEN PELASTUSSUUNNITELMA

Taloyhtiöille ja liikekiinteistöille olemme julkaisseet uudet, helppokäyttöiset ja täysin ilmaiset verkkopalvelut lakisääteisten pelastussuunnitelmien laadintaan, jakamiseen ja hallintaan.

Taloyhtiöt voivatkin nyt avata palvelun, laatia pelastussuunnitelman ja jakaa sen verkossa asukkailleen ja pelastusviranomaisille täysin ilmaiseksi! Palvelussamme ei ole minkäänlaista vuosimaksua ja autamme myös siirtämään palveluumme jo olemassa olevat suunnitelmat. Olivatpa ne sitten paperisina tai sähköisinä.

Isännöitsijät voivat hallita kaikkien isännöimiensä taloyhtiöiden suunnitelmia, helposti samasta paikasta. Taloyhtiöiden edun mukaisesti, ilman kuluja tekemättömästä työstä! ■

Lisätietoja: Suomen Pelastusneuvonta Oy
www.pelastusneuvonta.fi / www.pelastussuunnitelmakone.fi

Kivi kiertää



Kivirakentaminen on kiertotalouden kovaa ydintä

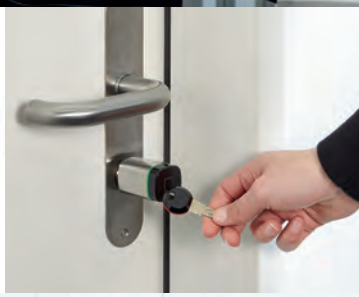
Lisätietoja
Betoniteollisuus ry:n asiantuntijoilta
ja betoni.comista

betoni.com









Pitkän aikavälin turvallinen lukitusratkaisu

Kaban monipuolisesta ja innovatiivisesta tuotevalikoimasta löydät juuri sinulle sopivimman turvallisen mekaanisen tai elektromekaanisen lukitusratkaisun, joka kehittyy käyttöolosuhteiden vaatimusten mukaan.

KABA®

Pitkät patenttiajat
Kaba experT pluS vuoteen 2033 ja Gege pExtra+ vuoteen 2032.

ReFlex-ominaisuus
Kadonneen avaimen tilalle toimitettava uusi avain sarjoittaa lukon uudelleen ilman lukkopesän vaihtoa.

Kaba Exos
Kokonaisvaltainen, joustava kulunvalvontaratkaisu. Modulirakenteen ansiosta järjestelmä voidaan räätälöidä tarpeen mukaisesti. Kaba exos kehittyy kiinteistösi tarpeiden mukaan niin käyttövolyymin, maantieteellisen alueen kuin uusien toimintojen osalta.

Kaba evolo
Älykäs, paikallinen kuluvalvontajärjestelmä, jonka laaja oviyksikkövalikoima sekä käytön helppous ja joustavuus vakuuttavat ominaisuuksillaan. Myös mekaaniset lukitusjärjestelmät ovat laajennettavissa kulunvalvonnaksi, joka voidaan integroida osaksi laajempaa on line -kulunvalvontajärjestelmää. Kaba evolo on skaalattavissa käyttöympäristön mukaan.

Kaba TouchGo
Enää ei tarvitse kaivaa avainta taskusta! Kosketa vain oven kahvaa: lukko tunnistaa käyttöoikeutesi. Helppoa ja turvallista! Järjestelmä on räätälöitävissä asuntoihin, toimistoihin ja julkisiin tiloihin.



Ota yhteyttä, autamme lukitusjärjestelmän suunnittelussa!

KABA AB
Jarmo Kvick, myyntipäällikkö
Puh. 040 043 43 17
jarmo.kvick@kaba.com
Lahdenperänkatu 3 B, 33900 Tampere

Klaus Björkman, myyntipäällikkö
Puh. 040 352 22 68
klaus.bjorkman@kaba.com
Särkiniementie 3, 4. krs, 00210 Helsinki

www.kaba.fi