KITA

kiinteistö & talotekniikka

Kiinteistö kuntoon energiakorjauksilla

Talvi tulee taas – valmistaudu ajoissa

Kylpyhuone nykyaikaiseksi linjasaneerauksen yhteydessä

Yhteiset tilat haltuun – Löytyykö teidän taloyhtiöstänne jo kuntosali?

www.kita.fi

5/2021

RAKENNA & SISUSTA -MESSUT

11.–13.2.2022

Rakennusalan huippumessut tulevat taas!

TEEMOINA OVAT VAIHTOEHTO-RAKENTAMINEN JA MUUNTAUTUVA KOTI

OLE MUKANA SIELLÄ, MISSÄ TAPAHTUU. TULE VERKOSTOITUMAAN JA KOHTAAMAAN POTENTIAALISIA ASIAKKAITA!

Turun alueen suurin rakentamisen ja sisustamisen tapahtuma kerää yhteen alan ammattilaiset sekä kiinnostuneet kuluttajat. Lue lisää: **www.rakennusmessut.fi**

TURUN MESSUKESKUS

UNIQUIN

Tilanjakojärjestelmä sarana- ja liukuovilla

Suunnittele tilasi uudelle tasolle!

UNIQUIN-järjestelmän tilanjako- ja oviratkaisut avaavat uusia monipuolisia mahdollisuuksia. UNIQUIN: ovimateriaaleina lasi- tai puu, ääneneristävyys, integroitu johdotuskanavointi mahdollistaa esim. sähkörasialiitännät järjestelmään, lukituksen kulunvalvonta ja hallittu akustiikka.

Lisää tietoa tuotteistamme:
www.dormakaba.fi

dormakaba

TALOYHTIÖT MIETTIVÄT ENERGIATEHOKKUUSTOIMIA

Energiatehokkuuden parantamisella saavutetaan taloudellista hyötyä taloyhtiöissä sekä pienennetään hiilijalanjälkeä. Taloyhtiöillä on merkittävä rooli niin kansallisten kuin paikallistenkin ilmastotavoitteiden toteuttamisessa, sillä suomalaisen hiilijalanjäljestä noin kaksi kolmasosaa kertyy asumisesta, liikkumisesta ja ruoasta.

Taloyhtiöt ovat suomalaisen energiankulutusjärjestelmän ”kovassa ytimessä”, sillä Suomen noin 88 000 taloyhtiössä asuu noin puolet väestöstämme. Taloyhtiöt ostavat vuosittain tuotteita ja palveluita noin viiden miljardin arvosta ja tästä potista tyypillisesti 30–40 prosenttia aiheutuu energiaan liittyvistä lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista.

Sekin tiedetään, että lämmitysenergian kulutus muodostaa merkittävän osan taloyhtiön hoitovastikkeesta. Lämpöä kannattaakin säästää aina, kun se on mahdollista ilman, että asumismukavuus kärsii.

Taloyhtiöt voivat hyödyntää Energiaviraston rahoittamaa maksutonta ja puolueetonta energianeuvontaa. Motivan kehittämän mallin mukaisissa taloyhtiöfoorumeissa taloyhtiöt hyötyvät vertaistuesta ja voivat vaihtaa kokemuksia vaikkapa korjaushankkeista ja uusiutuvan energian hankinnoista. Esimerkiksi lämpöpumppuihin, aurinkoenergiaan ja energiaremontteihin liittyvät aiheet puhuttavat ihmisiä foorumeilla juuri nyt.

Suomen asuinrakennusten yleisin lämmitysmuoto on kaukolämpö: noin kolmannes kaikista asuinrakennuksista on kaukolämmitteisiä ja kerrostaloista jopa lähes 90 prosenttia. Kaukolämmön hinnat ovat kuitenkin kovassa nousussa – esimerkiksi Helsingin kaukolämmön energiahinta kallistui syyskaudella jopa lähes 30 prosenttia. Ei siis ole ihme, että taloyhtiöt miettivät vaihtoehtoja.

Kuningas Kaukolämpö ei tosin valtaistuimelta hievahda ihan heti. Noin 2,7 miljoonaa suomalaista asuu kaukolämmitteisessä talossa ja esimerkiksi Helsingissä noin 90 % rakennuksista lämpiää kaukolämmöllä. Kaukolämpöverkkoja löytyy Suomessa 166 kunnasta.

Kaukolämmön jälkeen yleisimpiä lämmitysmuotoja maassa ovat sähkö, puu ja erilaiset lämpöpumput. Asuinkerrostaloissa etenkin puulämmitys ja suora sähkölämmitys ovat hyvin harvinaisia. Lämpöpumppujenkin osuus kerrostaloissa on vielä pieni.

Hybridit ovat silti tulossa. Hybridilämmitys, jossa yhdistyy kaksi tai useampi lämmitysmuoto (esimerkiksi poistoilmalämpöpumppu ja kaukolämpö) houkuttaa yhä useampia taloyhtiöitä. Hybridilämmitys ”täsmäiskee”, vuorokauden tai vuodenajan mukaan, kiinni edullisimpaan lämmitystapaan ja avaa uusiutuvan energian hyödyntämiselle ovia.

Taloyhtiössä lämmitysenergiaa tarvitaan tietysti tilojen ja lämpimän käyttöveden lämmittämiseen. Käyttöveden lämmittämiseen kuluu tyypillisesti noin 20–30 % ostetusta lämmitysenergiasta. Tilojen lämmitystarvetta aiheuttavat lämpöhäviöt rakenteiden kuten yläpohjan, seinien ja ilmanvaihdon kautta poistuva lämmin ilma.

Taloyhtiössä kannattaa seurata eri tilojen huonelämpötiloja, jotta tiloja ei lämmitetä liikaa. Lisäksi lämpötiloja seuraamalla on mahdollista havaita erilaiset viat lämmitysjärjestelmässä.

Tutkimusten mukaan kerrostalossa suurin lämpöhäviöiden aiheuttajat ovat ilmanvaihto, jossa ei ole poistoilman lämmöntalteenottoa, sekä ikkunat ja ulkoseinät. Rivitaloissa myös yläpohjan läpi häviää lämpöä lähes yhtä paljon kuin ikkunoiden kautta.

Missä vaiheessa tarvitaan sitten isompi lämmitysremontti? – Vanhan, teknisen käyttöikänsä päähän tulleen lämmitysjärjestelmän saneeraus on hintava harjoitus, mutta toisaalta uudet laitteet ovat energiatehokkaampia ja hyötysuhteeltaan parempia kuin vanhat. Vanha lämmitys voidaan korvata samalla lämmitysmuodolla, vaihtaa toiseen tai ottaa käyttöön jo mainittu hybridilämmitys.

Lämmitystapamuutosten yhteydessä on suositeltavaa konsultoida asiantuntijaa, joka osaa katsoa rakennuksen energiatehokkuuden parantamista nimenomaan kokonaisuutena. Tällöin energiansäästöpotentiaali tulee huomioitua riittävässä määrin – ja erilaiset toimenpiteet saadaan aikataulutettua järkevästi.

PETRI CHARPENTIER

KITA
kiinteistö&talotekniikka
5/2021

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

PÄÄTOIMITTAJA
Petri Charpentier

TUOTEPÄÄLLIKKÖ
Robert Jaakkola
robert.jaakkola@publico.com
puh. 040 180 9536

TOIMITUKSEN KOORDINAATTORI
Liisa Hyvönen

GRAPHIC DESIGN
Riitta Yli-Öyrä

ILMOITUSMYYNTI
Ulla Höckerstedt
ulla.hockerstedt@publico.com
puh. 0400 893 739

Petri Kokkonen
petri.kokkonen@publico.com
puh. 020 162 2202

Mirkka Lindroos
mirkka.lindroos@publico.com
puh. 020 162 2240

TILAAJAPALVELU
puh. 03 424 6 5309
tilaajapalvelu@jaicom.com

TOIMITTAJAT
Sami J. Anteroinen
Ari Mononen
Merja Maukonen
Jari Peltoranta
Heli-Maria Wiik

KANNEN KUVA
123RF

PAINO
Printall AS

www.kita.fi

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

@KITAmediaFI (Twitter)
KITAlehti (Facebook)
KITA – kiinteistö & talotekniikka (LinkedIn)

kita@publico.com

ASTA
ASUMISEN MESSUT

ASUMISEN KESTÄVÄ TULEVAISUUS – MITÄ SE ON?

Asumisen kestävä tulevaisuus on älykästä asumista ja energiaratkaisuja, kestävää kunnostamista ja materiaalivalintoja.

Älykäs asuminen on läsnä joka kodissa. Se on arjen helpottamista pienillä asioilla: teknologiaa sekä kodin elektroniikkaa. Se on erilaisia energia- ja lämmitysratkaisuita sekä valaisuvaihtoehtoja.

Kestävä kunnostaminen kunnioittaa vanhaa ja muovaa siitä uutta ammattitaidolla sekä laadukkailla materiaalivalinoilla. Kestävä kunnostaminen on pitkäikäistä rakentamista, millä ei ole parasta ennen -päivämäärää.

Ekologinen sisustaminen on kestäviä ratkaisuita, kotimaisen sekä paikallisen toimittajan suosimista. Satsaamista laatuun ja eettisyyteen, kierrätykseen ja kestävyyteen. Pienilläkin valinnoilla on merkitystä.

Aloita oman tulevaisuutesi rakentaminen Astasta.

4.–6.2.2022

TAMPEREEN MESSU- JA URHEILUKESKUS

LISÄTIEDOT: ASTA.FI | LIPUT: ticketmaster®

sisältö | kita 5/2021

08

04 Esipuhe

08 Kylpyhuone nykyaikaiseksi linjasaneerauksen yhteydessä
Linjasaneeraukseen sopivat menetelmät valitaan kiinteistön tarpeiden ja putkiston kunnon mukaisesti. Kylpyhuoneen kalustevalinnoilla voi helpottaa arjen sujuvuutta. Pyyhekuivain nopeuttaa ulkovaatteiden, pyykkien ja pyyhkeiden kuivattamista.

12 Raupiano Plus on standardien mukainen ääntä vaimentava, paineeton kiinteistöviemärijärjestelmä

13 Kolumni by Samuli Könkö:
Yhteistuumin energiatehokkuutta parantamaan ja samalla ilmastotavoitteita saavuttamaan

14 Kolumni by Juha-Ville Mäkinen, LVI-TU ry:
Katsastus ei pelota

16 Talvi tulee taas – valmistaudu ajoissa
Varautumalla talveen hyvissä ajoin, asunto-osakeyhtiössä voidaan odotella rauhallisin mielin ensimmäisiä pakkasia ja lumisateita. Valmistautumisella varmistetaan, että taloyhtiön ympäristö pysyy viihtyisänä ja turvallisena.

20 kita-LAKI by Marina Furuhjelm, Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:
Suunnitteilla kameravalvonta taloyhtiöön?
Muista nämä tärkeät ohjeet

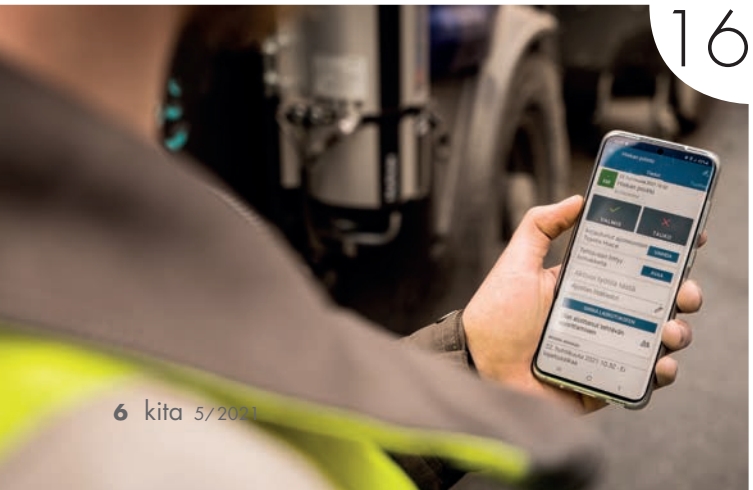
22 Kiinteistö kuntoon energiakorjauksilla

28 Mistä löytyy tulevaisuuden lämmitysratkaisu taloyhtiöön?

31 Öljylämmityksestä eroon avustuksen turvin

32 Kolumni by Patrick Karlsson, Garo Finland Oy:
Helppo ja kustannustehokas latausratkaisu taloyhtiöille tulevaisuuden lataustarpeita unohtamatta

33 Paroc tekniset eristeet ääniopas julkaistu



16

34

34 Katto reilaan talvella?
Taloyhtiöissä tiedetään jo varsin hyvin, että kattoremontti voidaan tehdä talvella siinä missä kesälläkin. Ammattilaiset muistuttavat, että vuodenaika toki vaikuttaa remontin suunnitteluun ja toteutukseen – etenkin turvallisuusasioissa. Alan vakiintuneilla toimijoilla on tarkat pelisäännöt, joita noudatetaan työmaalla.

42 Oikeilla puhdistusratkaisuilla entistä ehompia julkisivuja

44 Onko kiinteistönne katto valmiina talveen?

46 Julkisivukorjaamisen korjausvelka jatkanut kasvuaan

48 Jäteautorallia vähentämällä kustannukset ja tieliikennepäästöt kuriin

49 Saneerauskohteen päästövähennyskeinojen oppia Grand Hansa -hankkeesta

50 Muuttoliike kehyskuntiin ja kaupungin laidoille jatkaa kasvuaan

52 Talopesula tai kuntosali vajaakäytössä oleviin taloyhtiötiloihin
Monessa taloyhtiössä on tiloja, jotka ovat jääneet vajaakäytölle tai jopa kokonaan vaille käyttöä, kuten väestösuojat, kerhohuoneet, talosaunat tai erilliset huoltorakennukset. Nämä tilat voidaan muuttaa hyötykäyttöön, esimerkiksi talopesulaksi tai kuntosaliksi, jotka parantavat talon palveluja ja lisäävät samalla asuntojen arvoa.

55 Ennaltaehkäisevä tiivistäminen on parasta tuholaistorjuntaa

56 Kiinteistömessuilla voi verkostoitua ja tavata potentiaalisia palveluntarjoajia

58 Kolumni by Ben Grass, AKHA ry:
Miksi kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry on perustettu?

52

KYLPYHUONE NYKYAIKAISEKSI LINJASANEERAUKSEN YHTEYDESSÄ

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

KUVA: PEXELS

Linjasaneeraukseen sopivat menetelmät valitaan kiinteistön tarpeiden ja putkiston kunnon mukaisesti. Kylpyhuoneen kalustevalinnoilla voi helpottaa arjen sujuvuutta. Pyyhekuivain nopeuttaa ulkovaatteiden, pyykkien ja pyyhkeiden kuivattamista.

AJOISSA TEHTY putkiremontti pienentää hintavien vesivahinkojen riskiä. Putkien käyttöikä on noin 40–50 vuotta, joten käyttöiän lähestyessä 40 vuoden ikää asunto-osakeyhtiössä on aika ryhtyä keskustelemaan linjasaneerauksesta.

Kiinteistön iän lisäksi putkiremontin ajankohtaan vaikuttavat märkätilojen kunto ja mahdolliset putkistojen tukokset ja vuodot. Mikäli vuotoja alkaa tulla tihenevään tahtiin, kannattaa teettää kuntoarvio, jonka perusteella arvioidaan kuntotutkimuksen tarve. Kuntotutkimuksessa selvitetään perusteellisesti putkiston kunto ja kiinteistön korjaustarpeet.

Kuntotutkimuksen pohjalta asunto-osakeyhtiön hallitus ja isännöitsijä pohtivat millä menetelmillä ja millaisessa aikataulussa linjasaneeraus kannattaisi toteuttaa. Varsinainen päätös menetelmistä ja budjetista tehdään yhtiökokouksessa.

Menetelmä putkien kunnon mukaisesti

Linjasaneeraus voidaan toteuttaa useilla eri menetelmillä sekä niiden yhdistelmillä. Sopivat menetelmät valitaan kohteen vaatimusten mukaisesti. Eri menetelmien yhdistelemistä kannattaa harkita, mikäli kaikkia kylpyhuoneita ei aiota uusia ja viemäreiden kunto sen sallii. Hybridiremontti valmistuu nopeammin ja edullisemmin, sillä kaikkia pintoja ei tarvitse avata.

Hybridiremontissa käyttövesijohdot vaihdetaan uusiin ja viemärit kunnostetaan. Hyväkuntoisten viemärien käyttöikää voidaan pidentää 15–30 vuodella ruiskuttamalla putken sisäpuolelle pinnoitetta. Sujutuksella ja sukituksella saadaan viemäreiden käyttöikää pidennettyä 30–50 vuotta.

Huonokuntoisten viemäriputkien osalta perinteinen linjasaneeraus tuottaa parhaan tuloksen. Käyttövesi- ja viemäriputket uusitaan joko aiempiin tai uusiin paikkoihin. Uusittujen putkien käyttöikä on noin 50 vuotta.

Putkisto voidaan uusia myös teollisesti valmistetuilla asennuselementeillä. Elementteihin sisältyvät vesi- ja lämpöjohdot sekä viemäröinnit, ja tarvittaessa niihin voi sisällyttää ilmanvaihtokanavat ja sähköjohdot. Asennuselementit nopeuttavat remontin valmistumista, eikä vanhan putkiston purkaminen ole välttämätöntä.

KUVA: SENTAKIA OY

Muokattavalla perusratkaisulla yksilöllisiä toteutuksia

Perinteisessä putkiremontissa pintoja joudutaan avaamaan, joten samalla on usein järkevää uusia muita taloteknisiä järjestelmiä. Linjasaneeraus on luonteva hetki myös kylpyhuone- tai wc-remontille. Kylpyhuonetta suunniteltaessa kannattaa pohtia millaiset ratkaisut helpottaisivat arkea.

Mikäli kaikki kylpyhuoneet päätetään uusia, kannattaa kiinnittää huomiota asuntojen esteettömyyden ja energiatehokkuuden parantamiseen. Linjasaneerauksen yhteydessä esimerkiksi kylpyhuoneen kalusteiden paikkojen vaihtaminen voi olla mahdollista esteettömyyden parantamiseksi.

Osakkaat ovat yleensä sitä tyytyväisempiä mitä enemmän he voivat vaikuttaa asennettaviin kalusteisiin ja pintamateriaaleihin. Taloyhtiö voi esimerkiksi tarjota kylpyhuoneen perusratkaisua, johon valittujen kalustesarjojen syvyys ja leveys sekä kaapin ovien ja laatikostojen sijoittelu ja väri ovat helposti muunneltavissa.

Osakkaille voi tarjota myös mahdollisuutta suunnitella yksilöllisiä ratkaisuja asunto-osakeyhtiön ja urakoitsijan tarjoamien kalusteiden ja pintamateriaalien sijasta. Lisäksi osakas voi säästää huomattavasti teettämällä asunnon muita ajankohtaisia remontteja putkiremontin yhteydessä.

Pyyhekuivain parantaa asumismukavuutta

Pyyhekuivaimen asentaminen käyttövesiremontin yhteydessä käy helposti. Kuivain tuo asumismukavuutta ja parantaa asunnon käytettävyyttä. Samalla pyyhekuivain toimii sisustuselementtinä. Kuivaimien perusväri on kromi. Lisäksi kuivaimia saa lähes rajattomassa värivalikoimassa, harjattuna, kullattuna, trendikkäänä kuparina ja mattamustana.

”Pyyhekuivain nostaa asunnon tasoa ja on todella käytännöllinen. Esimerkiksi lapsiperheet tai ulkoilua harrastavat asukkaat voivat kuivattaa sekä lasten että aikuisten ulkoiluvaatteet nopeasti pyyhekuivaimella, ja vaatteet ovat kuivia ja käyttökunnossa seuraavaa ulkoilua varten. Samalla tekstiilien pesemisen tarve vähenee, ja vaatteet kestävät hyvänä pidempään”, sanoo Sauli Niemi Sentakialta.

Sentakia on lahtelainen, vuonna 2000 perustettu, pyyhekuivainten, ilmanvaihdon suodattimien ja vesipumppujen valmistukseen, maahantuontiin ja tukkukauppaan erikoistunut yritys. Suomalaisen työn liiton jäsenenä työpaikkojen luominen sekä tuotannon että hankintojen vastuullisuus ovat Sentakialle tärkeitä.

”Monissa 1970–1980-luvulla rakennetuissa asuinrakennuksissa on pyyhekuivaimet. Asukkaat ovat tottuneet niihin, joten remontin yhteydessä niistä ei yleensä haluta luopua.

KUVA: SENTAKIA OY

”Pyyhekuivain nostaa asunnon tasoa ja on todella käytännöllinen.

Yhdessä lattialämmityksen kanssa kuivain antaa tilaan lisälämpöä", Niemi sanoo.

Pyyhekuivaimet tuovat asumiseen myös arjen luksusta. Suihkun jälkeen voi kääriytyä lämpimään pyyhkeeseen, ja märät pyyhkeet kuivuvat pyyhekuivaimella nopeasti. Ulkovaatteiden ja kylpypyyhkeiden lisäksi pyyhekuivaimella saa helposti kuivatettua illalla pestyjä pyykkejä seuraavaa aamua varten.

"Lisävarusteilla kuten koukuilla ja hyllyillä pyyhekuivaimeen saa lisää tilaa ja sen käytettävyys paranee. Koukkuihin voi ripustaa useampia vaatekappaleita kuivumaan samanaikaisesti", kertoo Niemi.

Pyyhekuivain lämpenee sähköllä tai vesikierrolla

Pyyhekuivaimia on saatavilla sekä vesikiertoisina että sähkötoimisina. Pistorasialiitännällä asennettavan sähkötoimisen kuivaimen voi asentaa helposti muulloinkin kuin remontin yhteydessä. Laajemmin remontoidessa kuivain voidaan kytkeä kiinteästi, jolloin näkyviin ei jää sähköjohtoja.

"Sähkötoimisia kuivaimia on monenlaisia. Osassa kuivaimissa on ajastintoimintoja ja lämpötilaa voi säätää, mikä parantaa käytettävyyttä. Tehokkaimmilla sähkötoimisilla kuivaimilla pystytään tarvittaessa myös lämmittämään tila. Suurin osa sähkötoimisista malleista on kuitenkin teholtaan vain 30–60 W, joten energiankulutus on hyvin maltillista. Energiapihit mallit on suunniteltu puhtaasti tekstiilien kuivatukseen", kertoo Niemi.

Vesikiertoinen pyyhekuivain voidaan liittää lämpöjohtoverkkoon. Saneerauskohteissa kuivain voidaan liittää myös käyttövesiverkkoon, mutta uudiskohteissa lämpimän käyttöveden kiertojohtoon ei enää saa liittää lämmönluovuttimia Ympäristöministeriön asetuksen mukaisesti.

"Lisäksi saatavilla on hybridikuivaimia, jotka talvikaudella lämpiävät lämpöjohtoverkon vesikierrolla ja lämmityskauden ulkopuolella sähkövastuksella. Pyyhekuivaimen voi asentaa kylpyhuoneen lisäksi esimerkiksi eteistiloihin, tuulikaappiin tai kodinhoitohuoneeseen. Koukuilla varustettu pyyhekuivain toimii naulakkona, joka kuivaa samalla ulkovaatteet", Niemi lisää. ■

ILMOITUS

RAUPIANO PLUS ON STANDARDIEN SFS EN 12056, SFS EN 752 JA DIN 1986-100 MUKAINEN ÄÄNTÄ VAIMENTAVA, PAINEETON KIINTEISTÖVIEMÄRIJÄRJESTELMÄ

RAUPIANO PLUS -järjestelmä on saatavana nimelliskokoluokissa DN40 – DN200. Laaja putkiyhde- ja kannakeohjelma täydentää järjestelmän.

– Erinomaiset äänenvaimennusominaisuudet
– Mineraalivahvistettu putki- ja putkiyhdemateriaali ilmaäänien vaimentamiseksi
– Vahvistetut seinämät kulmissa ilmaäänien vaimentamiseksi
– Runkoääniä vaimentavat erikoiskannakkeet.
– Nopea ja helppo asennus.
– Lämpölaajenemisen neutraloivat liitokset.
– Putkissa ja putkiyhteissä on valmiit muhvit, liittämiseen ei tarvita kaksoismuhveja.
– Korkea laatusuuri iskulujuus, vahvarakenteinen (helppo kuljettaa ja varastoida sekä säilyttää/käyttää työmaalla)
– Erinomainen UV-kestävyys, ulkovarastointi mahdollista jopa 2 vuoden ajan
– Kulutuksenkestävän sisäkerroksen optimaaliset liukuominaisuudet tukkeutumis- ja kalkkeutumisvaaran vähentämiseksi.
– Ekologinen: myrkytön ja halogeeniton materiaali.

RAUPIANO PLUS on standardin SFS-EN 12056 mukainen paineettomaan perusviemäröintiin tarkoitettu järjestelmä, jota voidaan käyttää sekä kohteissa, joissa viemärijärjestelmälle ei ole asetettu erityisiä äänenvaimennusvaatimuksia, että kohteissa, joissa on korkeat äänenvaimennusvaatimukset (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa C1).

Voidaan asentaa esimerkiksi:
– Omakotitaloihin
– Kerrostaloihin
– Rivitaloihin
– Hotellikiinteistöihin
– Toimistorakennuksiin
– Sairaaloihin.

RAUPIANO PLUS on ääntä vaimentava ja parantaa siten asumismukavuutta. Standardin SFS-EN 1451 mukaiset putkimitat mahdollistavat ongelmattoman liittämisen nimellismitoiltaan samanlaisiin putkiin ja putkiyhteisiin: standardin SFS-EN 1451 mukaiseen tyyppiin HT tai standardin SFS-EN 1401 mukaiseen tyyppiin KG voidaan siirtyä ilman erityisiä sovituskappaleita. ■

Lisätietoja: www.rehau.com/fi-fi

KOLUMNI

Samuli Könkö
Toiminnanjohtaja
Suomen LVI-liitto SuLVI ry

KUVA: HENNA KOPONEN

YHTEISTUUMIN ENERGIATEHOKKUUTTA PARANTAMAAN JA SAMALLA ILMASTOTAVOITTEITA SAAVUTTAMAAN

TALVI TULEE tänäkin vuonna, mitenkäs on lämmitysverkoston laita? Pitikö keväällä tehty päätös, että ennen seuraavaa lämmityskautta pitää tehdä esimerkiksi verkoston perussäätö tai jokin muu keskeinen parannustoimenpide. No, näin on käynyt monelle muullekin: siirtyi eteenpäin ”tärkeämpien” asioiden tieltä.

Asiaan kannattaa viimeistään nyt suhtautua kuitenkin vakavasti. Lähes aina taloteknisiin järjestelmiin tehtävät parannukset ovat tehokkain tapa parantaa energiatehokkuutta. Nämä toimenpiteet ovat myös kustannustehokkaita ja parantavat asumisviihtyvyyttä. Monesti vanhojen rakennusten peruskorjauksissa keskitytään lisäeristämiseen ja ikkunoihin. On kuitenkin tutkittu, että kustannustehokkaimpia tapoja on energiatuotto- ja talotekniikkaratkaisut. Samalla pystytään suoraan vaikuttamaan myös ilmastovaikutuksiin.

On aivan selvää, että olemassa olevan rakennuskannan päästövähennyspotentiaali on varsin merkittävä. Vanhassa rakennuskannassa oleva energiatehokkuuspotentiaali on varsin ”matalatasoista”. Tämä olisi nopeasti, tehokkaasti ja suhteellisen helposti hoidettavissa. Jos maamme kaikki käytössä olevat rakennukset perussäädettäisiin, lämmitys- ja IV-verkostot säädettäisiin, automatiikat viritettäisiin vastaamaan todellista, aseteltaisiin käyttövedenpaine ja virtaamat kalusteissa oikeiksi, eli laitettaisiin laitteet toimimaan parhaalla mahdollisella tavalla, saavutettaisiin, ilman isoja muutostoimenpiteitä, jopa 10–15 prosentin laskua energian kulutuksessa.

Toki myös nämä toimenpiteet pitää toteuttaa suunnitelmallisesti, kokonaisuus huomioiden. LVI-alan ammattilaisten kanssa suunniteltuna ja toteutettuna päästään hyvään lopputulokseen. Säästöjen lisäksi paranee myös asumisviihtyvyys. Energiatehokkuus, turhan vedenkäytön vähentäminen ja ilmamäärien säätäminen ei siis tarkoita sitä, että asukkaiden pitäisi kärsiä ja koko ajan miettiä, mitenkäs nyt pitää toimia, ettei synny turhaa kulutusta. Näillä toiminnoilla optimoidaan talon tärkein tekniikka palvelemaan käyttäjiä laadukkaasti. Säästöt tulevat tässä ikään kuin kaupanpäällisinä ja näillä voidaan mukavasti maksaa näistä aiheutuneita kustannuksia.

Rakennukset on kuitenkin tehty asumista tai jotakin muuta käyttötarkoitusta varten ja näitä toimintoja on voitava näissä tehdä. Jatkuvalla kustannusten seurannalla sekä laadukkaalla käytönaikaisella ylläpidolla päästään jo pitkälle. Aika ajoin on kuitenkin hyvä ottaa taloyhtiöiden kokouksissa esille se, että tarkistetaan ovatko säädöt kohdallaan ja laitteet kunnossa. Hyvätkin laitteet kuluvat käytössä ja usein on viisasta vaihtaa nämä jo ennen kuin ne kuuluisat tunnit ovat tulleet täyteen. Päätetään siis itse laitteen vaihtoajankohta eikä anneta tätä mahdollisuutta tälle. Se kuitenkin yleensä osuu ajallisesti hankalaan kohtaan, esimerkiksi viikonloppuun. ■

KOLUMNI

Juha-Ville Mäkinen
Erityisasiantuntija
LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry

KATSASTUS EI PELOTA

Maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa kaavoitus- ja rakentamislaiksi. Ehdotus laiksi on ollut lausuttavana ja sitä onkin tutkittu innokkaasti. Eräs ehdotukseen sisältyvä pykälä koskee rakennukselle tehtävää määräaikaistarkastusta eli katsastusta.

HETI ALKUUN pitää todeta, että ehdotuksen mukaan katsastusvelvoite ei koskisi asuinrakennuksia. Taloyhtiöissä ei ole siis syytä nousta barrikadeille, mutta rakennuksen katsastamista on hyvä miettiä siitä huolimatta. Ehdotuksen tarkoituksena on kannustaa oma-aloitteisesti hyvään kiinteistönpitoon, jota tukee hyvin tieto siitä, missä kunnossa rakennus ja sen olosuhteita ylläpitävät järjestelmät ovat. Tiukkaa katsastusinsinööriä tai hylkäämistä ei tarvitse pelätä. Kyseessä ei olisi pakollinen paha, joka on kestettävä, jotta saataisiin lupa käyttää rakennusta.

Vaikka sanana katsastus tuo mieleen autot, niin ehkäpä ajatusta pitäisi verrata vapaaehtoisiin, mutta säännöllisiin lääkärintarkastuksiin. Näitä alkaa kertyä iän karttuessa, vaikka usko omaan suorituskykyyn olisi vahva. Ihmisen tapaan rakennuskin ikääntyy ja hoitotoimenpiteiden suunnittelua sekä niiden vaikuttavuuden arviointia varten tarvitaan tarkistuksia ja testauksia. Katsastukset eivät pysäytä järjestelmien kulumista, mutta ovat ehdottoman tärkeitä oikea-aikaisten toimenpiteiden suunnittelussa. Ja tietysti sen varmistamisessa, että yllättäviä häiriöitä ja hälytystehtäviä tulisi mahdollisimman vähän.

Paitsi säästöjä korjauskustannuksissa, niin katsastusten avulla voidaan varmistaa myös turvallisemmat ja toimivammat olosuhteet rakennuksiin. Käyttövesijärjestelmissä vaanii legionella, jos veden lämpötila laskee liian matalaksi. Liian kuuma vesi vaurioittaa järjestelmän osia ja polttaa käsiä. Huono ilmanvaihto aiheuttaa kosteusvaurioita ja mikrobikasvustoja sekä suoranaisen terveysriskin. Ihmisten työteho laskee lämpötilan noustua tai laskettua liikaa. Asiaan liittyen kannattaa lukea sosiaali- ja terveysministeriön asetus, jossa säädetään olosuhteille konkreettiset ja velvoittavat raja-arvot.

Rakennusten omistajia kiinnostavat myös käyttökustannukset. Näistä varsin suuri osuus kuluu energiaan ja käyttöveteen. Rakennusten taloteknisten järjestelmien ominaisuudet ja kunto ovat tässä ratkaisevia tekijöitä. Kuntoa pitää arvioida säännöllisesti ja varautua järjestelmän eri osien uusimiseen. Kuten autossakin on aika-ajoin tehtävä säätöjä ja uusittava tiettyjä osia, niin on tehtävä myös rakennuksessa. Kun huolto ja korjaukset on mietitty sekä tehty tarkasti, rakennuksen omistajat voivat selvitä huomattavasti pienemmillä kustannuksilla kuin vain reagoimalla eteen tuleviin häiriötilanteisiin.

Samoin kuin omaan terveyteen liittyen on keskusteltava lääkärin kanssa, rakennuksen kuntoon liittyen on keskusteltava ammattilaisen kanssa. Kehotankin lämpimästi kaikkia aloittamaan tällaisen keskustelun ja mitä nopeammin sen parempi.

Pidetään siis huolta itsestämme, ja taloistamme. ■

TYYLIÄ KULUNVALVONTAAN LAADUKKAILLA TURVAPORTEILLA

TEKSTI: MERJA MAUKONEN
KUVA: DORMAKABA SUOMI OY

Modernissa henkilöliikenteen kulunvalvonnan sensoriportissa yhdistyvät huipputeknologia ja sulavalinjainen muotoilu. Portin LED-valaistus ohjaa kulkua ja ilmentää yrityksen brändivärejä.

SENSORIPORTIT EDUSTAVAT sisätilojen henkilöliikenteen kulunvalvonnan uusinta teknologiaa. Sensoriportteja käytetään esimerkiksi toimistotiloissa, hotelleissa, sairaaloissa, sisäliikuntatiloissa, lentokentillä ja satamaterminaaleissa.

”Sensoriporttien avulla kulunvalvonta on helppoa. Portteja voi ohjata etäyhteydellä tai kulkutunnisteilla”, sanoo tuotepäällikkö Kai Koivisto dormakaba Suomi Oy:stä.

130 maassa toimiva dormakaba Group kuuluu maailman johtaviin kulunvalvonnan ja turvallisuusratkaisujen toimittajiin.

dormakaban kulunvalvonnan tuotevalikoimaan sisältyy erilaisia henkilöporttimalleja, turvasulkuja, pyöröovia ja turvapyöröovia. Kulunvalvonnan ratkaisuja voidaan kustomoida asiakkaan tarpeiden mukaisesti.

Sensorit huolehtivat kulunvalvonnasta turvallisesti

dormakaban Argus-sensoriporttimalleja 40, 60 ja 80 on saatavilla 650 mm – 1400 mm kulkuleveyksillä. Porttilehtien korkeudeksi voi valita 990 mm – 1800 mm.

Argus-portit ovat yhteensopivia kaikkien markkinoilla olevien kulunvalvontajärjestelmien kanssa. Portteihin on helppoa asentaa kolmansien osapuolien tarjoamia kulkutunnisteen lukijoita.

”Portit voidaan ohjelmoida avautumaan automaattisesti ulospäin kuljettaessa. Hätäpoistuminen turvataan liittämällä portit paloilmoitinjärjestelmään. Porttilehdet avautuvat aina kulkusuuntaan, ja moottoriyksikkö on kehitetty todella hiljaiseksi”, Koivisto kertoo.

Portin alareunaan integroitu sensori tarkkailee kulkijoiden määrää ja hälyttää havaitessaan asiattomia liikkujia. Vertikaaliset sensorit varmistavat, että portin yli ei voi hypätä huomaamatta. dormakaba-malliston kaikki portit täyttävät EN16005-turvallisuusstandardin vaatimukset.

Modernia muotoilua vapaasti valittavissa väreissä

Argus-sensoriporttien tyylikkäässä ja sirossa muotoilussa on huomioitu visuaalisen ilmeen viehättävyys sekä porttien yhteensopivuus erilaisten sisustusratkaisujen kanssa. Pyöristetyt kulmat tuovat muotokieleen sulavalinjaisuutta.

”Alumiinista ja lasista valmistetut portit ovat saatavilla kaikissa RAL-väreissä. Portteihin integroidun LED-valaistuksen väri voidaan säätää halutunlaiseksi. Valaistus voi perustilassaan toistaa asiakkaan brändivärejä”, kuvailee Koivisto.

LED-valaistuksella voidaan tukea portin käyttöä. Portin hyväksyttyä kulkutunnisteen, LED-valot muuttuvat vihreiksi ja ohjaavat oikeaan kulkusuuntaan. Asiattoman kulkijan kohdalla punaiset LED-valot ja äänimerkki ja/tai etähälytys hälyttävät vartijat paikalle.

”Argus-porttien kanssa yhteensopiva lasikaidejärjestelmä PG10 toistaa porttien muotokieltä ja värimaailmaa. Lasikaiteen alumiiniosat voidaan toimittaa samassa värisävyssä kuin portit, jolloin kokonaisuus on sisustuksellisesti yhtenäinen. Väreillä voi myös leikitellä”, Koivisto kertoo.

Helppo asennettavuus kaikkiin kohteisiin

Argus-sensoriportit voidaan asentaa lattiaan kiinteästi tai siirrettävän asennusalustan avulla. Kiinteässä asennuksessa uudis- tai saneerauskohteen lattiaan upotetaan kaapelointia varten suojaputket.

Asennusalustaa käytettäessä porttien kaapelointi on alustan sisällä. Asentaminen ei vaadi remonttia ja lattia säilyy täysin ehjänä.

”Asennusalustan etuna on porttien siirreltävyys tilan käyttötarkoituksen muuttuessa. Alusta on saatavilla asiakkaan vapaasti valitsemalla pintamateriaalilla”, Koivisto sanoo. ■

Lisätietoa: dormakaba.com

TALVI TULEE TAAS – VALMISTAUDU AJOISSA

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

KUVAT: KIHO OY

10.35
Hiekan poisto
43%
Tiedot
KM
22. huhtikuuta 2021 10.32
Hiekan poisto
Ei osoitetta
VALMIS
TAUKO
kirjautunut ajoneuvoon Toyota Hiace
VAIHDA
Tehtävään liittyy lomakkeita
AVAA
Aktivoi työtila tästä
Ajotilan lisätiedot
SIIRRÄ LASKUTUKSEEN
Olet aloittanut tehtävän suorittamisen
Arvioitu aikataulu
22. huhtikuuta 2021 10.32 - Ei lopetusaikaa

Varautumalla talveen hyvissä ajoin, asunto-osakeyhtiössä voidaan odotella rauhallisin mielin ensimmäisiä pakkasia ja lumisateita. Valmistautumisella varmistetaan, että taloyhtiön ympäristö pysyy viihtyisänä ja turvallisena.

TALVIKAUDEN ALKUVALMISTELUINA taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän olisi hyvä tarkistaa mitä huoltoyhtiön kanssa tehty huoltosopimus sisältää, sekä pohtia tarvitseeko sopimusta päivittää tai tarkentaa.

Huoltosopimukseen tulisi kirjata täsmällisesti tehtävät huoltotoimenpiteet, kuten lumen auraus ja hiekoittaminen, sekä kattolumien tarkkailu ja pudottaminen. Tarvittaessa huoltosopimuksen kilpailuttaminen kannattaa tehdä hyvissä ajoin.

Pihatyöt valmistelevat talveen

Syksyiset pihatyöt ovat ensimmäinen askel talveen valmistautumisessa. Perinteiset pihatalkoot ovat yhteisöllisyyttä luova ja ylläpitävä perinne. Pihatöitä tehdessä osakkaat ja asukkaat voivat keskustella vapaamuotoisesti ulkoalueiden kunnossapitoon liittyvistä asioista. Myös huoltoyhtiö voi huolehtia talvikauteen valmistautumisesta.

Lehdet poistetaan pihalta ennen lumentuloa, nurmikko leikataan ja pihapiirissä olevat puut ja pensaat siistitään. Puiden oksia voi tarvittaessa leikata ja karsia siten, että oksat eivät häiritse auraus- ja hiekoituskaluston liikkumista pihalla.

Lehdet ja roskat poistetaan ränneistä ja sadevesikouruista, ja katon kunto tarkastetaan silmämääräisesti. Ammattilaisen tekemää katon kuntotarkastusta suositellaan teetettäväksi muutaman vuoden välein. Sadevesikaivojen toimivuus varmistetaan, jotta kaivot vetävät syyssateet ja keväiset sulamisvedet.

Kesäkauden pihakalusteet ja muut varusteet, kuten polkupyörät, siirretään talvisäilytykseen tai pyörävarastoon. Samalla talvikauden työvälineet, kuten lapiot ja lumikolat, otetaan esille ja hankitaan tarvittaessa uusia.

Valaistus ja lämmitys kuntoon

Toimivan ja riittävän valaistuksen merkitys ulko- ja sisätiloissa korostuu loppusyksyn ja talven pimeydessä. Palaneet lamput porraskäytävissä ja ulkoalueilla vaihdetaan viipymättä, ja varalamppuja kannattaa hankkia valmiiksi.

Piha-alueiden ja pysäköintipaikkojen kunto tarkastetaan, ja laitetaan aurausviitat paikoilleen. Kulkuväylille tai pysäköintipaikoille mahdollisesti syntyneet kuopat täytetään liukastumis- ja kompastumisvaaran minimoimiseksi. Lisäksi huolehditaan, että lumen läjityspaikkoja on varattu riittävästi.

Luiskien ja sadevesikourujen saattolämmityksen toimivuus tarkastetaan. Myös asuntojen lämmitysjärjestelmän ja termostaattien kunto ja säädöt olisi hyvä käydä läpi. Lisäksi ilmanvaihtoventtiilit tulisi puhdistaa.

Kiinteistöhuollon toiminta tehokkaaksi

Kiinteistönhuollon sähköiset toiminnanohjausjärjestelmät auttavat optimoimaan työajan kohdentamista ja kaluston käyttöä sekä parantavat huollon läpinäkyvyyttä huoltoyhtiön ja kiinteistönomistajan välillä.

Esimerkiksi Kiho Oy:n tarjoaman palvelun osa-alueista huoltoyhtiö voi koostaa tarpeitaan vastaavan kokonaisuuden. Kiho on kasvava ja kansainvälistyvä suomalainen yritys, jonka tavoitteena on kehittää paras mahdollinen järjestelmä kaluston ja kenttätyön hallintaan.

”Kiho on laaja palvelukokonaisuus, josta kukin yritys voi ottaa käyttöönsä omiin tarpeisiinsa sopivat osiot. Palvelun avulla työtehtävien optimointi helpottuu, tiedonkulku paranee ja esimerkiksi ajoreitit voidaan suunnitella mahdollisimman tehokkaasti, mikä säästää ympäristöä ja alentaa kustannuksia”, kertoo asiantuntija Johanna Kraft Kiho Oy:stä.

”Palvelun avulla ajoreitit voidaan suunnitella mahdollisimman tehokkaasti, mikä säästää ympäristöä ja alentaa kustannuksia.

Kiinteistöhuollon työntekijät voivat käyttää Kihoa mobiilisovelluksen avulla. Järjestelmään voi luoda erilaisia käyttäjätasoja eri käyttöoikeuksilla ja antaa jokaiselle käyttäjälle juuri hänen tarvitsemansa käyttöoikeudet.

”Työtehtävät voidaan tuoda Kihoon myös ulkoisesta palvelusta, kuten esimerkiksi Tampuurista tai Granlund Managerista. Kaikki tieto kulkee Kihon palvelussa reaaliaikaisesti, joten huoltoyhtiö ja kiinteistönomistaja voivat helposti seurata tehtyjä huoltotoimenpiteitä”, Kraft sanoo.

”Kiho on laaja palvelukokonaisuus, josta kukin yritys voi ottaa käyttöönsä omiin tarpeisiinsa sopivat osiot”, kertoo Kiho Oy:n asiantuntija Johanna Kraft.

Kalusto hallintaan

Ajoneuvoihin asennettavien paikannuslaitteiden avulla kaluston sijainti ja liikkuminen nähdään reaaliajassa kartalla. Kiireellisten työtehtävien hoito helpottuu, kun kohdetta lähinnä oleva kiinteistönhoitaja ja tarvittava kalusto löytyvät yhdellä vilkaisulla.

Paikantimet tuottavat automaattisesti ajopäiväkirjan ajoneuvojen liikkumisesta, ajokilometreistä, siirtymiin ja työtehtäviin kuluneesta ajasta sekä joutokäynnistä. Raportteihin pohjautuvan optimoinnin avulla hukka-ajoja voidaan vähentää ja tarvittaessa opastaa työntekijöitä välttämään joutokäyntiä.

”Esimerkiksi talvihoidossa aurausreitit voidaan optimoida siten, että siirtymät ovat mahdollisimman lyhyitä. Näin kalustoa käytetään tehokkaasti ja ekologisesti. Toimistolla nähdään aurausten eteneminen kartalla reaaliajassa, ja mikäli auraus-lenkkiä muutetaan kesken työpäivää, työntekijä näkee järjestelmästä helposti missä työpanosta ja kalustoa tarvitaan”, Kraft kertoo.

Dokumentointi helpottuu

Kihon sähköiset lomakkeet mahdollistavat esimerkiksi huoltokalenteritehtävien helpon dokumentoinnin. Mobiilisovelluksella täytettävät lomakkeet automatisoivat tiedon siirtymisen kentältä toimistoväen käytettäväksi, mikä säästää sekä luontoa että työaikaa.

Mobiilisovelluksella voi kirjata kohteesta havaintoja ja ottaa valokuvia sekä liittää ne osaksi huoltotehtävää, jolloin huollon läpinäkyvyys ja yksitulkintaisuus paranee.

”Hiekoitushiekan menekin seuranta on hyvä esimerkki Kihon hyödyistä. Kiinteistönomistajalle voidaan dokumentoida hiekan tosiasiallinen menekki ja laskuttaa hiekka todelliseen kulutukseen perustuen ”, sanoo Kraft.

Kihon laskutustoiminnon avulla huoltotehtävistä voi muodostaa laskutettavia suoritteita. Myyntilaskut voidaan lähettää rajapinnan kautta yleisimpiin taloushallinnon järjestelmiin. ■

Lähteet: Isännöintiliitto

kita-LAKI

MARINA FURUHJELM
ASIANAJAJA, KEHITYS- JA VIESTINTÄJOHTAJA
ASIANAJOTOIMISTO KUHANEN, ASIKAINEN & KANERVA OY
www.kak-laki.fi

SUUNNITTEILLA KAMERAVALVONTA TALOYHTIÖÖN? MUISTA NÄMÄ TÄRKEÄT OHJEET

Kameravalvonta on yleistynyt viime vuosina nopeasti myös asuinkiinteistöissä. Kun taloyhtiössä suunnitellaan kameravalvontaa, on syytä huomioida muutamia tärkeitä asioita.

TALOYHTIÖISSÄ KIINTEISTÖÖN asennettavan kameran tarkoituksena on useimmiten kellari- ja vinttikomeromurtojen, asuntomurtojen sekä kiinteistöön kohdistuvan ilkivallan ennaltaehkäisy ja selvittäminen. Käytännössä valvontakameroita asennetaan kellarin ja vintin käytävien lisäksi myös kerrostalojen rappukäytäviin.

Vaikka kameravalvonta on yleistynyt nopeasti asuinkiinteistöissä, ei kameravalvonnasta ole omaa lainsäädäntöä. Kameravalvonnan laillisuus riippuukin lähtökohtaisesti valvonnan suorittajasta, valvotusta paikasta sekä valvonnan tarkoituksesta.

– Koska kameravalvonta vaikuttaa asumiseen ja on monessa taloyhtiössä epätavallinen hankinta, kannattaa hankintapäätös tehdä yhtiökokouksessa, jossa kameravalvonnan hankinnasta päätetään enemmistöpäätöksellä, kiinteistöjuridiikkaan erikoistuneen Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asianajaja Marina Furuhjelm muistuttaa.

Kotirauhan piirissä saa kuvata vain luvalla

Rikoslain 24 luvussa on kameravalvontaa koskevat säädökset. Nämä koskevat yksityisyyden, rauhan ja kunnian loukkaamista. Kameravalvonnassa voidaan syyllistyä salakatseluun ja yksityiselämää loukkaavan tiedon levittämiseen silloin, kun joku oikeudettomasti teknisellä laitteella katselee tai kuvaa kotirauhan suojaamassa paikassa oleskelevaa henkilöä. Salakatselun tunnusmerkkejä arvioitaessa on siis otettava huomioon, onko katselu tai kuvaaminen tapahtunut kotirauhan piiriin kuuluvalla alueella.

Silloin, kun valvontakamera asennetaan taloyhtiön yhteiselle piha-alueelle, kuten parkkipaikalle tai jätekatokselle, asennus ei edellytä suostumuksia asukkailta, koska kyseessä ei ole kotirauhan suojaama alue.

– Valvontakameran asentaminen vintti- ja kellaritiloihin ei mielestämme vaadi asukkaiden erillisiä suostumuksia. Alalla on kuitenkin myös esitetty näkemys, jonka mukaan kellaritilat olisivat kotirauhan suojaamia alueita, jolloin valvontakameran asentaminen vaatisi suostumukset. Sen sijaan rappukäytävä on selkeästi kotirauhan suojaamaa aluetta, joten kaikilta kerrostalon asukkailta, eli osakkailta ja muilta talossa asuvilta on saatava suostumus rappukäytävän kameravalvonnalle, Furuhjelm sanoo.

Jos valvontakamera sijoitetaan pihalle, taloyhtiön tulee huolehtia siitä, ettei kameralla kuvata yksittäisten asukkaiden käytössä olevia pihoja tai ikkunoiden kautta asuntoihin sisälle. Kameravalvonnasta tulee aina ilmoittaa näkyvällä paikalla, esimerkiksi kylteillä ”Kiinteistössä tallentava kameravalvonta”.

Tallentava kamera vaatii tietosuojasäännöstön noudattamista

Valvontakameran mahdollisella tallennusominaisuudella ei ole merkitystä, kun arvioidaan, onko syyllistytty salakatseluun vai ei, mutta sen sijaan sillä on merkitystä, kun arvioidaan tietosuojakysymyksiä. Jos taloyhtiö käyttää tallentavaa kameravalvontaa, muodostuu siitä henkilörekisteri. Tietosuojavaltuutetun kannan mukaan tallennettu ja tunnistettava kuva tai ääni on henkilötieto.

EU:n tietosuoja-asetus on tuonut velvoitteita rekisterinpitäjälle ja oikeuksia rekisteröidylle. Henkilörekisteristä täytyy laatia jokaisen tarkkailtavan saatavilla oleva tietosuojaseloste, josta tulee ilmetä mm. rekisterinpitäjän nimi, yhteystiedot, henkilötietojen käsittelyn tarkoitus ja se, mihin tietoja säännönmukaisesti käytetään. Tallenteita saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, jota varten valvontaa suoritetaan.

Tallentavassa kameravalvonnassa on lisäksi muistettava, että rekisteröidyllä, eli esimerkiksi asukkaalla, on oikeus tulla tarkistamaan mihin rekisteriin hänet on merkitty. Kameravalvonnassa tämä tarkoittaa sitä, että asukas, joka on tullut kuvatuksi, on oikeutettu katsomaan hänestä otettuja kuvia. Naapureista otettuja kuvia ei sen sijaan saa katsella.

Saako taloyhtiön asukas asentaa valvontakameran omalle pihalle tai parvekkeelle?

Jos osakas päättää asentaa kameran hallinnassaan olevalle alueelle, hänen täytyy varmistua siitä, että salakatselua ei tapahdu. Lisäksi kameran asentajan velvollisuus on huolehtia tietosuoja-asioista.

Parveke on osakashallinnassa oleva tila. Myös rivitalon piha-alue on osakashallinnassa, jos näin todetaan yhtiöjärjestyksessä. Osakkaalla on asunto-osakeyhtiölain perusteella laaja oikeus tehdä muutoksia hallinnassaan olevalla alueella. Tietyistä muutoksista pitää kuitenkin ilmoittaa taloyhtiölle etukäteen. Jos esimerkiksi kamera kiinnitetään taloyhtiön julkisivuun, tai yhtiön sähköjärjestelmään tehdään muutoksia, taloyhtiön tulee tietää tästä etukäteen.

Kameran asentanut osakas ei saa kuvata mitään muuta kuin omaa aluetta. Kamera ei saa suunnata sisälle naapurin huoneistoon, naapurin parvekkeelle tai piha-alueelle. Myös omassa hallinnassa olevien tilojen osalta osakkaan on varmistettava, että toimintaan ei liity vierailijoiden salakatselua ja että tietosuoja-asetuksen vaatimat toimenpiteet on suoritettu.

Taloyhtiön valvontakameran sijainti ja suostumukset

- Kamera sijoitetaan ulko-oven ulkopuolelle ja kamera suunnataan yleiselle pihalle = osakkaiden enemmistöpäätös
- Kamera sijoitetaan ulko-oven ulkopuolelle siten, että kamera kuvaa taloyhtiön porrashuoneen ulko-ovea = tarvitaan asukkaiden suostumukset, koska myös porrashuone, joka on kotirauhan suojaama alue, tulee kuvatuksi.
- Kamera sijoitetaan porrashuoneeseen (kameralla ei välttämättä kuvata yksittäisten asuntojen huoneisto-ovia) = tarvitaan asukkaiden suostumukset, koska porrashuone, joka on kotirauhan suojaama alue, tulee kuvatuksi. ■

KIINTEISTÖ KUNTOON ENERGIAKORJAUKSILLA

TEKSTI: ARI MONONEN

KUVAT: PEXELS

Asuintalojen rakenteiden energiatehokkuutta on mahdollista parantaa energiaremontilla vaikkapa julkisivun korjausten yhteydessä. Taloyhtiöiden lämmitys- ja valaistuskulujen säästämiseksi voidaan myös päivittää LVI- ja valaistusjärjestelmiä sekä optimoida energiankäyttöä.

HUIPPULUKEMIIN NOUSSEET energiamaksut huolestuttavat kiinteistöjen asukkaita ja isännöitsijöitä Suomessa ja muuallakin Euroopassa. Kovia korotuksia on viime aikoina tullut niin öljyn, kaasun kuin sähkönkin hintoihin.

Esimerkiksi maakaasun hinta nousee, koska sen kysyntä on lisääntynyt teollisuustuotannon elpyessä monissa maissa. Varmuusvarastot ovat päässeet supistumaan, sillä maakaasua käytettiin tavallista enemmän kylmän kevään aikana. Nyt lisäksi Venäjä on vähentänyt kaasuntoimituksiaan Eurooppaan.

Sähkön hintaa nosti puolestaan kuuma kesä, joka vähensi vesivoiman tuotantoa. Myös energiantuotannon laajemmat rakennemuutokset tuovat kustannuspaineita markkinahintoihin.

On siis selviä taloudellisia perusteita parantaa energiatehokkuutta kaikissa kiinteistöissä. Toki ilmasto- ja ympäristösyistä on muutenkin hyvä vähentää turhaa energiankulutusta.

Korjausrakentamisen määräykset niin ikään edellyttävät nykyisin energiatehokkuutta edistäviä uudistuksia osana kiinteistön laajoja peruskorjauksia, mikäli tällaiset uudistukset voidaan toteuttaa järkevästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Lämpövuodot poistettava julkisivuista ja yläpohjista

Tyypillisesti julkisivuremonttien yhteydessä on mahdollista tehostaa seinien lämmönpitävyyttä vaikkapa lisäämällä eristeitä.

Jos samalla vaihdetaan vanhoja ikkunoita uudenmallisiin ja teknisesti parempiin, voidaan parantaa ikkunoiden U-arvoa sekä vähentää ilmavuotoja ja vetoisuutta. Silloin myös asumisviihtyvyys paranee.

Kattoremontteihin on kenties mahdollista liittää yläpohjan eristyksen parantaminen – esimerkiksi lisäämällä puhallusvillaa – jotta lämpö ei karkaisi talosta sitäkään kautta.

”Sähkön hintaa nosti puolestaan kuuma kesä, joka vähensi vesivoiman tuotantoa.

”Lämmön ottaminen talteen huoneistojen poistoilmasta usein parantaa kiinteistön energiatehokkuutta.

Vanhoissa rakennuksissa on usein paljon mahdollisuuksia parantaa energiatehokkuutta. Toisaalta melko uusissakin taloissa saattaa olla rikkoutuneita tai väärällä tavalla asennettuja rakenteita, jotka aiheuttavat lämpöhäviöitä.

Energiakorjaustarpeet ja mahdolliset korjausvaihtoehdot kannattaa selvittää hyvissä ajoin kuntokartoituksella, ellei niitä ole jo ennakoitu kiinteistön pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmassa. Kartoituksessa rakennusvaippaa voidaan tutkia lämpökameralla, jolloin mahdolliset lämpövuotokohdat saadaan selville.

Ryhmäkorjaus voi kannattaa

On tärkeää, että energiakorjauksia harkitseva taloyhtiö selvittää suunnitteluvaiheessa eri korjaus- ja investointivaihtoehtojen kustannukset ja niiden takaisinmaksuajan, samoin kuin muutosten vaikutukset kiinteistön kokonaisenergiatehokkuuteen.

Joskus merkittävät rakennemuutokset voivat kiinteistön luonteen takia olla teknisesti liian hankalia tai raskaita toteutettaviksi – vaikkapa jos olisi uusittava ilmanvaihtokanavia tai rakennettava lisää laitetiloja.

Monesti korjaukset pystytään ajoittamaan siten, että lähellä toisiaan sijaitsevat taloyhtiöt teettävät samantyyppiset laajat remonttinsa yhtenä kokonaisuutena. Yhteistyö voi hel-

pottaa hankkeiden kilpailuttamista ja tuoda säästöjä kokonaiskustannuksiin. Tällaisista yhteisprojekteista on saatu jo hyviä kokemuksia sekä Suomessa että ulkomailla.

Muun muassa Alankomaissa on viime vuosina saneerattu paljon vuokra-asuntoyhtiöitä nollaenergiataloiksi laajalla julkisen ja yksityisen sektorin Stroomversnelling-yhteistyöhankkeella. Siinä kustannuksia on saatu pienennettyä muun muassa kehittämällä uudenlaisia esivalmistettuja julkisivuelementtejä, joilla voidaan nopeasti remontoida vanhoja julkisivuja entistä energiatehokkaammiksi. Niin ikään on korjattu kerrostalojen kattorakenteita ja tarvittaessa vaihdettu energiajärjestelmiä.

Säästöä lämmitykseen

Yksi mahdollisuus lisätä energiatehokkuutta taloyhtiöissä, on parantaa ilmanvaihtojärjestelmiä ja talon muuta kiinteistötekniikkaa.

Lämmön ottaminen talteen huoneistojen poistoilmasta usein parantaa kiinteistön energiatehokkuutta. On arvioitu, että lämmöntalteenotolla (LTO) varustettu ilmanvaihto voi säästää lämmitysenergiaa jopa 15–30 prosenttia entiseen verrattuna. Se voi tosin lisätä sähkönkäyttöä.

Poistoilmalämpöpumppu kiinteistössä voi ottaa lämpöä talteen koneellisen ilmanvaihdon poistokanavasta ja hyödyntää sitä vaikkapa lämpimän käyttöveden tuottamiseen.

Nykyaikaiset LED-valaistusjärjestelmät säästävät energiaa ainakin 60 prosenttia muihin lampputyyppeihin verrattuna.

Energialaskussa voidaan säästää nykyisin myös esimerkiksi asentamalla talon kattoon tai seinille aurinkopaneeleita. Kerrostalojenkin lämmitysjärjestelmä on monesti mahdollista vaihtaa vaikkapa maalämmöksi, mikäli piha-alueelle on sallittua porata lämpökaivoja.

Nykyaikaisilla automaatiojärjestelmillä voidaan saada kiinteistön lämpötalouteen säästöjä monella tavalla. Usein muutokset parantavat myös asumisviihtyvyyttä. Eri puolille huoneistoa pystytään vaikkapa asentamaan antureita, joiden avulla optimoidaan sekä talon että asuntojen lämmitystä ja ilmanvaihtoa.

Lisäksi älykäs lämmityksenohjausjärjestelmä voi hyödyntää sääennusteita ja ohjata lämmitystä ottamalla huomioon odotettavissa olevat ulkolämpötilat. Jos kiinteistön seinät varaavat lämpöä ja tulossa on helleaalto, huoneistoa ei – asumismukavuudenkaan näkökulmasta – kannata lämmittää täydellä teholla.

Valoa asukkaille

Valaistus voi kuluttaa turhan paljon kiinteistösähköä siinäkin tapauksessa, että piha-alueelle ei ole asennettu riittävästi valaistusta.

Hyvästä kiinteistö- ja ulkovalaistuksesta ei kannata tinkiä, koska se on tärkeä turvallisuustekijä muun muassa pimeillä ja liukkailla keleillä. Valoa tarvitaan pihalla myös varsinaisten kulkureittien ulkopuolelle. Sen sijaan valaisimet ja lamput kannattaa vaihtaa energiatehokkaiksi.

Nykyaikaiset LED-valaistusjärjestelmät säästävät energiaa tyypillisesti ainakin 60 prosenttia muihin lampputyyppeihin verrattuna. Uudet LED-lamppumallit eivät kärsi lämpötilojen vaihtelusta ja soveltuvat hyvin myös ulkovalaistukseen. Lisäksi LEDien valkoinen valo ”näkyy” usein paremmin kuin katuvalon suurpainenatriumlampun oranssinkeltainen valo, vaikka lampuissa olisi nimellisesti sama valoteho.

Uudenaikainen valaistuksenohjausjärjestelmä pystyy esimerkiksi liikeanturien avulla ohjaamaan pihalla lampputehoa eniten juuri sinne, missä valaistusta tarvitaan.

Energiaa säästyy myös silloin, kun ulkovalot säädetään yön hiljaisina tunteina toimimaan vaikkapa vain 20 prosentin teholla, ellei piha-alueella ole todettu liikettä. Nykyisin liikeantureita joskus asennetaan ohjaamaan ulkovalaistuksen lisäksi myös porraskäytävien ja muiden yhteistilojen sisävalaistusta.

Oikeanlaisen taloyhtiövalaistuksen suunnittelu edellyttää ammattilaisten apua. Myös kiinteistön muiden energiakorjausten suunnittelu- ja toteutusvaiheissa kannattaa valita osaavimmat tekijät töihin. ■

MISTÄ LÖYTYY TULEVAISUUDEN LÄMMITYSRATKAISU TALOYHTIÖÖN?

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

KUVAT: PIXABAY

Fortum nosti ensimmäisenä kaukolämmön hintaa, Helen seurasi perässä – täydentääkö Vantaan Energia troikan? – Taloyhtiöitä tilanne huolestuttaa ja uusia lämmitysratkaisuja etsitään nyt tositarkoituksella.

”Maalämpöpumppuja ja erilaisia hybridiratkaisuja kysytään etenkin Helsingin seudulla kovasti.

SUOMEN ENERGIAINSINÖÖRIT OY on yksi energia-alan toimijoista, jonka puhelimet ovat viime aikoina soineet tiiviisti.

”Kun Helen ilmoitti kaukolämmön hinnankorotuksista, yksistään minulle tuli samana päivänä 20 puhelua”, kertoo Anssi Luhtamäki, toinen yrityksen perustajista.

Suomen Energiainsinöörit Oy on perustettu vuonna 2012 tarjoamaan puolueetonta asiantuntemusta erilaisten energiansäästöratkaisujen suunnitteluun ja projektihallintaan. Luhtamäellä on 15 vuoden kokemus alalta ja aika hyvä näppituntuma siihen, mitä taloyhtiöt haluavat:

”Maalämpöpumppuja ja erilaisia hybridiratkaisuja kysytään etenkin Helsingin seudulla kovasti.”

Kun tontilla on tungosta

Hybridi kiinnostaa, koska Helsingin tontit ovat ahtaita ja täysimääräinen maalämmön hyödyntäminen ei aina onnistu. Tällöin esimerkiksi ilma-vesi-lämpöpumppu tai aurinkopaneelit voi olla passeli palanen taloyhtiön energiayhtälöön.

Jos tontilla on tilaa, niin maalämpö sopii sekä rivitalon että kerrostalon pirtaan. ”Rivitalot ovat ottaneet maalämmön omakseen, mutta viitisen vuotta sitten huomattiin, että maalämpö on hyvä ratkaisu myös kerrostaloissa.”

Luhtamäen mukaan taloyhtiöt ovat varsin valveutuneita eri lämmitysmuotojen suhteen, eikä maalämpöönkään liity enää sen suurempaa mystiikkaa.

”Poraus ja siihen liittyvät yksityiskohdat herättävät eniten mielenkiintoa”, tietää Luhtamäki. Tyypillisesti maalämpökaivo porataan noin 300 metriin.

Kuka sotki pihan?

Maalämpöremontissa eniten sanomista tapaa tulla pihan mylläämisestä: kun pihapuun juuret kolhiintuvat, kaapeleita katkeaa tai ruohikolla velloo mutavettä. Riittävään syvyyteen poraaminen on harvoin se ongelma.

”Pihan kärsiminen, edes vähän, harmittaa tietysti asukkaita, mutta toisaalta kysymys on investoinnista, joka lämmittää kiinteistöä 50 vuotta”, Luhtamäki toteaa.

Aurinkopaneelien suosio kasvaa sekin. Menekkiä siivittävät erilaiset innovaatiot, kuten Helenin koko Suomen markkinoille tuoma virtuaalinen akku, johon käyttäjä voi varastoida ylijäämäenergiansa myöhempää käyttöä varten. Virtuaaliakkua kuvaillaan ”virtuaaliseksi sähkötiliksi”, jolle kertyy saldoa eli ylimääräiseksi jäänyttä aurinkosähköä. Kun tulee tarve ostaa verkosta sähköä, käytetään ensisijaisesti tämä virtuaaliakkuun varastoitunut osuus.

”Erilaisia aurinkoenergiaratkaisuja kysytään meiltä nyt paljon”, vahvistaa Luhtamäki.

Huh hellettä!

Ja sitten tietenkin ”killerikesä” 2021 sai ihmiset janoamaan viilennystä helteen keskellä. Taloyhtiöiden kaipaamissa viilennysjärjestelmissä on tosin omat haasteensa niissäkin: jäähdytysverkon rakentaminen on usein hankalaa, koska tilaa on rajoitetusti ja reititystä joudutaan miettimään tovi, jos toinenkin.

”Esimerkiksi kondenssiveden poisto on yksi ratkaistava kysymys, joka tuottaa päänvaivaa”, tietää Luhtamäki.

Viimeisen viiden vuoden aikana Suomen Energiainsinöörit on ollut mukana noin 300 taloyhtiökohteessa. ”Tulevaisuu-

den suunta näyttää olevan vahvasti kohti erilaisia hybridilämpöpumppuratkaisuja”, uskoo Luhtamäki.

”Kolme kuntoon laitettavaa asiaa taloyhtiöissä ovat ilmanvaihto, lämmönjako ja lämmöntuotto. Yksistään säätämällä järjestelmä oikein, voidaan saada 15–20 prosentin energiansäästö.”

Kaukolämpö ennen kuin tehdasasetuksena

Tavallaan taloyhtiöt ovat suomalaisen energiankulutusjärjestelmän selkäranka, sillä Suomen noin 88 000 taloyhtiössä asuu noin puolet maan väestöstä. Suomen asuinrakennusten yleisin lämmitysmuoto on kaukolämpö: noin 2,7 miljoonaa suomalaista asuu kaukolämmitteisessä talossa ja esimerkiksi Helsingissä noin 90 prosenttia rakennuksista lämpiää kaukolämmöllä.

Kaukolämmön jälkeen yleisimpiä lämmitysmuotoja maassa ovat sähkö, puu ja erilaiset lämpöpumput. Asuinkerrostaloissa etenkin puulämmitys ja suora sähkölämmitys ovat hyvin harvinaisia. Lämpöpumppujenkin osuus kerrostaloissa on toistaiseksi pieni.

Kun lämmitysjärjestelmä tulee teknisen käyttöikänsä päähän, taloyhtiöissä huolestutaan, että mitähän uusi systeemi maksaa. Silloin unohtuu usein, että uudet järjestelmät ovat väkisinkin energiatehokkaampia ja hyötysuhteeltaan parempia kuin vanhat – mikä sitten valitaankin.

Etsi toimivin vaihtoehto

Esimerkiksi maalämmön esiinmarssia hillitsee se seikka, että kaikki ”matalalla roikkuvat hedelmät” on pitkälti jo poimittu.

”Kun maalämmön suosio on Helsingissä kymmenkertaistunut kahdeksassa vuodessa, niin kyllähän se tarkoittaa sitä, että ne kaikkein ilmeisimmät ja helpoimmat kohteet on jo tehty”, toteaa Luhtamäki.

Lämmitysjärjestelmää ei aina tarvitse, saati kannata, vaihtaa, vaan olemassa olevaa järjestelmää voidaan jalostaa 2020-luvun vaatimuksia paremmin vastaavaksi. Vanhan järjestelmän tehostaminen onkin usein se helpoin ja nopein tapa toimia.

Lämmitystapamuutosten yhteydessä on suositeltavaa konsultoida asiantuntijaa. Tällöin varmistetaan, että rakennuksen energiatehokkuuden parantamista arvioidaan nimenomaan kokonaisuutena. Kiinteistön energiansäästöpotentiaali tulee huomioida riittävässä määrin ja erilaiset toimenpiteet tulee aikatauluttaa fiksusti. ■

ÖLJYLÄMMITYKSESTÄ EROON AVUSTUKSEN TURVIN?

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

Rakennukset ja rakentaminen tuottavat kolmasosan Suomen ilmastopäästöistä. Vaihtaminen fossiilisesta öljystä kestävämpiin lämmitysmuotoihin on konkreettinen tapa vähentää päästöjä ja toteuttaa tavoitetta hiilineutraalista Suomesta 2035.

Hallituksen syyskuussa julkaistu talousarvioesitys vuodelle 2022 toteaa, että lämmitystapamuutoksia tuetaan öljylämmityksen korvaamisen osalta korottamalla kotitalousvähennyksen enimmäismäärää 2 250 eurosta 3 500 euroon ja korvausprosenttia 40:stä 60:een. Muutos on väliaikainen ja se on voimassa vuosina 2022–2027.

Kotitalousvähennystä ei saa, jos on saanut muuta avustusta vastaavaan työhön. Hallituksen tavoite on, että Suomen kestävän kasvun ohjelman kautta tulevien tukien jälkeen muutostyöt voisivat jatkua kotitalousvähennyksen tukemana.

Hallitusohjelman mukaisesti fossiilisen öljyn lämmityskäytöstä luovutaan 2030-luvun alkuun mennessä. Taloyhtiöt, ARA-yhteisöt ja pientalojen omistajat voivat hakea energia-avustusta monenlaisiin asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin ja toimiin, mukaan lukien öljylämmityksen vaihtamiseen.

Avustuksen saamisen ehtona on, että korjaushanke parantaa koko rakennuksen energiatehokkuutta vähintään asetuksessa mainitun määrän, mikä on rakennusluokasta riippuen 20 prosenttia tai 30 prosenttia enemmän kuin korjaamista koskevat säädökset yleensä edellyttäisivät. Monesti tarvitaan useita toimenpiteitä, jotta rakennuksen energiatehokkuus paranee riittävästi.

RAIKKAAN ILMAN KOTI

www.vallox.com

VALLOX
HOME of FRESH AIR

KOLUMNI

Patrick Karlsson
toimitusjohtaja
GARO Finland Oy

HELPPO JA KUSTANNUSTEHOKAS LATAUSRATKAISU TALOYHTIÖILLE TULEVAISUUDEN LATAUSTARPEITA UNOHTAMATTA

Nyt kun liikenne sähköistyy kovaa vauhtia ja saamme päivittäin lukea uusista lanseerauksista mitä sähköautoihin tulee, niin olemme nopeammin kuin ehkä uskoimmekaan siinä tilanteessa, että latauspisteitä tarvitaan kiihtyvässä tahdissa.

LATAUSASEMIA ASENNETAAN sekä koteihin, taloyhtiöihin että työpaikoille isoissa määrissä jo tänään. Vaikeinta loppukäyttäjän kannalta on valita tähän hetkeen ja tämänhetkisiin tarpeisiin parhaiten soveltuva ratkaisu.

Millainen ratkaisu sopisi juuri sinun taloyhtiöllesi?

GAROn yksi ratkaisu taloyhtiöiden tarpeisiin on GLB- tai TWIN-latausasema yhdistettynä G-Cloud-palveluun, josta saadaan asemakohtainen tai RFID-tagikohtainen kulutusdata ulos, jotta taloyhtiö voi laskuttaa käyttäjää. Myös käyttäjien lisääminen ja poistaminen järjestelmästä on helppoa.

Käytännössä G-Cloud-järjestelmän käyttö on yhtä helppoa kuin tiliotteen tulostaminen verkkopankistasi; nimetty G-Cloud-pääkäyttäjä pystyy hakemaan dataa järjestelmästä ja tulostamaan esimerkiksi kulutusraportin haluamaltaan aikajaksolta.

GARO-latausasema yhdistettynä G-Cloud-ratkaisuun

Vaikka GAROlla on erittäin laaja valikoima myös autolämmityspistorasiatuotteita, suosittelemme vahvasti, että hybridi- ja sähköautojen lataukseen käytettäisiin siihen tarkoitukseen soveltuvaa latausasemaa. Silloin huomioimme tulevaisuuden tarpeita ja latausaikaa saadaan lyhennettyä huomattavasti, verrattuna vaikka schuko-lataukseen.

GAROn GLB- ja TWIN-asemat on suunniteltu tulevaisuutta silmällä pitäen. Niissä on vakiona esimerkiksi dynaaminen kuormanhallinta, joka valvoo, että kiinteistön pääsulakkeita ei ylikuormiteta. Niissä on myös dip-kytkimiä, joilla lataustehoa voidaan rajoittaa, siksi suosittelemme aina, että valittaisiin jo heti alussa 22 kW:n latausasema, jolloin voidaan huomioida myös tulevaisuuden tarpeita. Sähköliittymän päivitys ei vaadi tällöin uutta tehokkaampaa latausasemaa, vaan pieni muutos asetuksissa riittää.

G-Cloud-järjestelmän etuja

Järjestelmä on helposti laajennettavissa. Alkuvaiheessa voi olla 10 latausaseman ryhmä ja kun tarve kasvaa, voidaan siihen liittää uusia latausasemia tarpeen vaatiessa. Myös eri kohteissa olevat ryhmät voidaan helposti liittää yhdeksi kokonaisuudeksi, jolloin yksi pääkäyttäjä voi hallita useampia maantieteellisesti eri paikoissa olevia kohteita. Latausasemien mahdollinen yhteiskäyttö on myös erittäin sujuvaa, kun käyttäjä tunnistautuu RFID-tagin avulla ja kulutusdata saadaan ulos myös tagikohtaisesti. Helppoa ja oikeudenmukaista.

Suurin hyöty verrattuna OCPP-laitteisiin tulee investointikustannuksen muodossa. G-Cloudiin liitettävät latausasemat ovat ihan perus GLB- ja TWIN-asemia, niiden tulee vain olla varustettuina MID-hyväksytyllä mittarilla. Kyseisten latausasemien hinnat ovat selkeästi edullisempia kuin vastaavat OCPP-latausasemat.

GAROlla myös laaja valikoima OCPP-tiedonsiirtoa tukevia latausasemia

Mikäli kuitenkin tulee tarpeelliseksi liittää latausasemia operaattorien hallintaan, löytyy GAROlta myös laaja valikoima näitä julkisille paikoille tarkoitettuja latausasemia. Laitteet tukevat OCPP-tiedonsiirtoa ja yhteys muodostetaan joko 4G:n tai Ethernetin kautta.

Liikenne sähköistyy ja onpa tarve sitten yksittäiselle latausasemalle mökille, kotiin, taloyhtiöön tai julkiseen lataukseen, DC-pikalatausasemia unohtamatta, niin GAROlla on ratkaisu siihen. ■

PAROC TEKNISET ERISTEET ÄÄNIOPAS JULKAISTU

Tekniset eristeet Ääniopas sisältää yleistä tietoa äänenvaimennuksesta ja -eristyksestä sekä talotekniikka-, prosessiteollisuus- ja Marine-tuotteiden äänenvaimennusominaisuuksista. Tuotekohtaisten absorptiokertoimien lisäksi oppaasta löytyy tietoa myös putkien ja kanavien lisäysvaimennuksesta.

TYÖSKENTELY- JA ASUMISOLOSUHTEIDEN suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota myös ympäröivään äänimaailmaan. Ilmanvaihtokanavistosta ja putkistoista voi kantautua häiritseviä ääniä, jotka on syytä vaimentaa. Prosessiteollisuudessa melunvaimennus on tärkeä osa työturvallisuutta. Risteilyalusten hyttien ja yleisten oleskelutilojen suunnittelussa kiinnitetään huomiota äänimaailmaan, jotta matkustajille saadaan luotua miellyttävät olosuhteet.

Kivivillan erinomaiset ominaisuudet

Parocin kivivillasta valmistetut tuotteet ovat kestäviä, palamattomia ja erinomaisesti lämpöä eristäviä. Kivivillaeriste säilyttää eristyskykynsä ja mittansa rakennuksen koko elinkaaren ajan lämpötilan ja ilmankosteuden vaihteluista huolimatta.

Rakenteensa ja hyvän ilmanläpäisevaisyytensä ansiosta kivivillalla on myös erinomaiset äänenvaimennusominaisuudet. Tekniset eristeet Äänioppaasta löytyy tuotekohtaiset absorptiokertoimet useille eri talotekniikka- ja prosessiteollisuustuotteille. Marine-tuotteiden osalta valikoima on vielä kattavampi.

Helppokäyttöinen opas

Ääniopas sisältää hyvää perustietoa äänimaailmasta. Oppaassa on lyhyt teoriaosuus äänenvaimennuksessa käytetyistä termeistä ja yleisimpien materiaalien absorptiokertoimet on myös esitetty. Muun muassa eristeen tiheyden, tuotetyypin ja pintamateriaalin vaikutusta äänen absorptioon tuodaan oppaassa esille. Ääniopas on helppo ja nopea käyttää. Tuotevalikoimataulukosta pääsee tuotenimeä klikkaamalla suoraan kyseisen tuotteen tietoihin. Tuotesivuilla absorptiokertoimet esitetään taulukkona sekä graafina. Tuotesivulta voit palata takaisin tuotevalintataulukkoon tai oppaan sisällysluetteloon suorista linkeistä. ■

Lataa Tekniset eristeet Ääniopas käyttöösi:
www.paroc.fi/suunnittelijoille

KUVA: VESIVEK

KATTO REILAAN TALVELLA?

TEKSTI: SAMI J. ANTEROINEN

VAATIVAKIN TALVIREMONTTI ONNISTUU, KUNHAN "SNOW-HOW" JA TURVALLISUUSNÄKÖKULMAT OVAT AJAN TASALLA RAKENTAJAN PELIKIRJASSA

Taloyhtiöissä tiedetään jo varsin hyvin, että kattoremontti voidaan tehdä talvella siinä missä kesälläkin. Ammattilaiset muistuttavat, että vuodenaika toki vaikuttaa remontin suunnitteluun ja toteutukseen – etenkin turvallisuusasioissa. Alan vakiintuneilla toimijoilla on tarkat pelisäännöt, joita noudatetaan työmaalla.

KUVA: VESIVEK

TOIMITUSJOHTAJA JARI LEHTOLA Vesivekistä kertoo, että yrityksen vuosittain tekemästä lähes 5 000 kattoremontista noin 40 % tehdään talvikaudella (1.11.–31.3.).

”Kyseessä on meille varsinaisen rakennussesongin ulkopuolinen aika, mutta olemme aina tehneet remontteja myös tuolloin.”

Lumi on kattoremontissa hidaste, mutta ei este. Lehtolan mukaan lumen luonti ja telineiden pystytys käy tottuneesti lukuisia talviremontteja toteuttaneilta tiimeiltä. ”Työn laatu ja taso pystytään pitämään aina samana”, toteaa Lehtola ja lisää, että lumen kanssa pärjää itse asiassa helpommin kuin veden: lumihiutaleet lähtevät katolta jo ihan lehtipuhaltimella, mutta esimerkiksi heinäkuinen rankkasade onkin sitten jo totisempi juttu kosteushallinnan kannalta.

”Aina kun katto on auki, niin toimitaan tietenkin säävarauksella. Sää on aina otettava huomioon, se on toiminnan A ja O.”

Katto auki minimiajan

Vesivek tekee harjakattoja profiilipellistä ja tiilestä nosturiasenteisesti, jolloin työskentely on rivakkaa ja katto on käytännössä auki vain joitakin tunteja. ”Saamme katon erittäin nopeasti ja tehokkaasti säältä suojaan, se on keskeinen osa meidän prosessiamme.”

”Aina kun katto on auki, niin toimitaan tietenkin säävarauksella. Sää on aina otettava huomioon, se on toiminnan A ja O.”

Kesällä ja talvella noudatetaan hiukan eri pelikirjaa, mutta samasta remontista on edelleen kysymys.

”Menetelmät ja prosessit ovat olleet hyvät ja kestävät jo vuosia, oli sitten kyse kesä- tai talviremontista. Myös taloyhtiöt ovat tämän ymmärtäneet, kun talvella toteutettuja kohteita on kuitenkin jatkuvasti niin paljon.”

Ilmankosteus on pikkupakkasilla vähäinen ja työteho hyvä – mutta entä sitten jään mukanaan tuomat turvallisuusriskit? – ”Talvella on luonnollisesti oltava turvallisuusseikkojen kanssa huolellisempi kuin kesällä”, Lehtola vastaa.

”Etenkin pimeät pakkasaamut voivat olla petollisia, kun on liukasta. Tämän vuoksi meillä on telineet ympäri koko talon ja sitä kautta tehokas putoamissuoja.”

Ilmastomuutos runtelee katot?

Jatkossa on selvää, että kattoremontteja tarvitaan aina vain lisää. Vesivekin asiantuntijat arvioivat, että viime vuosina yleistynyt sahaava talvisää on lisärasite kattojen rakenteille.

”Vuotoja huomataan, kun katolle satanut lumi sulaa sään lauhtuessa. Sulan ja lumisateen vaihtelu laittaa rakenteet koville”, tietää Lehtola.

Viime vuosina Vesivekin tiimit ovat korjanneet paljon vuotokohteita; tällöin nollan molempaa puolta keikkuvan talvisään takia esimerkiksi keväisin tulee vastaan taloja, joissa vesi on päässyt tupaan asti.

”Vakuutusyhtiöt eivät juurikaan korvaa kattovuotoja. Meidän näkemyksemme mukaan katto-ongelmat tulevat monelle odottamatta”, Lehtola toteaa.

Vesivekin Taloustutkimuksella teettämän selvityksen mukaan 60 prosenttia pientalo-omistajista ennakoi remontin tarpeen; lopuille vahinko tulee yllätyksenä. Sama ilmiö näkyy Vesivekin omissa tilastoissa: ”Neljäkymmentä prosenttia ottaa yhteyttä akuutin tilanteen aktivoimana”, vahvistaa Lehtola.

Korona aiheutti ruuhkan

Korona-aika on näkynyt Vesivekillä siten, että taloyhtiöiden päätöksenteko hyytyi vuosi sitten jonkin verran – ja kaikki sen jälkeen on tapahtunut pienellä viiveellä.

”Tarve on olemassa eikä ole kadonnut mihinkään, päinvastoin. Remontit siirtyivät eteenpäin koronan takia ja nyt tuo suma purkautuu”, kertoo Lehtola.

”Tämä käänne on näkynyt meillä jo jonkin aikaa.” ■

Hintaporkkana alkuvuoteen?

Kattokeskus on toteuttanut kattoremontteja ympäri vuoden yli 20 vuoden ajan. Talvella kattoremontin voi saada edullisemmin pienemmän kysynnän takia, kertoo taloyhtiöpuolen kattoasiantuntija, rakennusmestari Janne Ståhlström Kattokeskus Oy:stä.

KUVA: KATTOKESKUS

”Teemme kattoja nostureilla nopeasti, tehokkaasti ja turvallisesti.

”Käytännössä pieni hintaporkkana on tarjolla tammi-maaliskuussa toteutettuihin kattoremontteihin.” Suurin osa yrityksen kattoremonteista tehdään edelleen kesäkaudella.

Ståhlström huomauttaa, että viime talvina on pitänyt varautua niin lumeen kuin veteenkin katoilla, mutta yrityksen oma kosteudenhallintasuunnitelma kattaa kaikennäköiset olosuhteet.

”Teemme kattoja nostureilla nopeasti, tehokkaasti ja turvallisesti”, hän kuvailee.

Tyypillisesti katon remontoiminen talvella aloitetaan lumen ja jään putsaamisella. Ammattimaiset kattoasentajat hoitavat tämänkin vaiheen tehokkaasti.

”Lumisina talvina meillä on erikseen palkattu lumenpudottajia”, Ståhlström tietää.

Koko turvakattaus, kiitos!

Koko maassa Kattokeskus tekee noin 2 000 kattoremonttia vuodessa. ”Vuosien varrella olemme tehneet yli 10 000 kattoa”, Ståhlström kertoo. Pelti- ja tiilikatto – ja nimenomaan harjakatot – ovat myös Kattokeskuksen ”leipälajit”.

Kattokeskuksen talviremontti lähtee turvallisuudesta: kun on jäistä, hämärää ja kylmää, täytyy olla extravarovainen. ”Meillä tehdään työturvallisuussuunnitelmat työmaakohtaisesti. Kokemus ja maltti korostuvat talviremonteissa”, hän toteaa. Turvakaiteet ja -telineet saavat silloin tällöin seurakseen myös valonheittimet.

Ståhlströmin näppituntuman mukaan kattovuotoja on nyt enemmän kuin vielä pari vuotta sitten. ”Nyt on tullut paljon vastaan sellaisia tapauksia, joissa vettä on vuotanut välipohjaan jo pitkään. Näin käy helposti, koska kukaan taloyhtiössä ei välipohjassa käy”, Ståhlström toteaa ja lisää, että esimerkiksi myrskyisä talvi 2019–2020 kirvoitti paljon tämänkaltaisia yhteydenottoja.

KUVA: KATTOKESKUS

Ruotsin malliin

Yli 10 vuotta kattoalalla ollut Ståhlström pohtii, että kaikki talvet ovat omannäköisiään, mutta suunta on ainakin Etelä-Suomessa selvä: koko ajan mennään kohti eteläisen Ruotsin vetisiä talvia, jotka laittavat vanhat katot koetukselle.

Entä millaisen lommon korona iski kattobisnekseen – vai ovatko kattoremontit rullanneet pandemiasta huolimatta? – Ståhlström kertoo, että maaliskuussa 2020 tuli kylmä hetki, kun yhteydenotot loppuivat tyystin vähäksi aikaa.

”Pari viikkoa haukottiin henkeä ja sitten taas hommat jatkuivat normaalisti – joskin paljon enemmän Teams- ja puhelinpainotteisena kuin ennen.” ■

Kattoremppa kantakaupungissa

Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy on rakennusten korjaussuunnitteluun ja korjaustöiden valvontaan erikoistunut yritys. Toimitusjohtaja Markus Treuthardt kertoo, että yritys on vuosittain mukana noin parissa kymmenessä kattoremontissa.

Jätelain muuttuessa

Molok mukautuu

Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan ja varaa ilmainen kartoituskäynti

Henrik Lahti 040 7403 400 / henrik.lahti@molok.com
Markku Laxman 040 4188 804 / markku.laxman@molok.com

Lue lisätietoa jätelaista:
www.molok.com/fi/blogi/ajantasainen-jatelaki

MOLOK®
www.molok.fi

Suomalainen tuote

”Urakoitsijalla pitää olla näyttöjä siitä, että remontti saadaan vietyä sujuvasti läpi myös talvella.

”Etupäässä keskitymme vanhoihin kantakaupungin kohteisiin Helsingissä”, hän kertoo. Projektien valtavirta niissä on pelti- ja tiilikatoissa.

Talvikattoremontteja tehdään enenevissä määrin. Talvikohteissa on aina edellytyksenä sääsuojaus, oli kyseessä vesikatto- tai julkisivuremontti.

Olosuhteiden herraksi

”Urakoita pitää aina ajatella sen pahimman kautta.” Snow-how-osaamiseen kuuluu, että projekteissa käytetään vain urakoitsijoita, joilla on kokemusta talvirempoista.

”Urakoitsijalla pitää olla näyttöjä siitä, että remontti saadaan vietyä sujuvasti läpi myös talvella.”

Tietoisuus nousee hitaasti

Viime vuosina työmailla ei kuitenkaan ole vallinnut paukkupakkanen, vaan vuosittainen, kipakkakin pakkasjakso, esimerkiksi juuri Helsingissä on voinut jäädä 2–3 viikkoon. Treuthardtin mukaan talvien muuttuminen lämpimimmiksi puoltaa talviremontteja ja hän toivookin, että yhä useampi taloyhtiö niitä harkitsisi.

”Siihen nähden, että talviremontteja on tehty jo yli 20 vuotta, on yllättävää, että niiden tekeminen ei ole tuntuvasti yleistynyt. Ympärivuotisuus olisi kuitenkin toimialalle tärkeää.”

Sanaa on siis edelleen vietävä taloyhtiöille:

”Tietoisuutta talvella tehtävistä julkisivu- ja kattoremonteista – ja muista remonteista – pitää lisätä, vieläkin”, hän linjaa.

Treuthardt kertoo, että talviremonteista ymmärretään jo kysyä hiukan enemmän kuin vielä takavuosina, mutta edelleen kesä hallitsee suvereenisti. ”Sitä tunnutaan edelleen jännitettävän, että miten remontti saadaan teknisesti onnistumaan talvella”, hän pohtii.

MIKSI TALVIREMONTTI?

Talvella tehdyssä kattoremontissa on etunsa:

1. Yleisesti ottaen talvisin ilma on kuivempaa, eikä vettä sada niin paljon kuin kesäisin. Uudet materiaalit säilyvät kuivina, ja suojauksen tarve remonttia tehdessä on pienempi.
2. Talon ympärillä oleva piha säilyy paremmin pikkupakkasella. Kattoremonttia tehtäessä pihapiirissä saattaa hetken olla painaviakin materiaaleja ja välineitä. Roudassa oleva maa suojaa nurmea ja kasveja materiaalien ja välineiden rasitukselta.
3. Vesikatto ei ole lämmöneriste – kiinteistössä voi huoletta asua myös talvella tehtävän kattoremontin aikana.
4. Talvi on erityisen hyvää aikaa myös esimerkiksi kesäasunnon kattoremontille: kesän tullen voi nauttia kesäpäivistä (ilman kattoremontin ääniä) ja myös kesäsateista ilman pelkoa siitä, että vesi tulee sisään.
5. Runsaslumisena talvena säästyy itse ainakin kerran lumen pudotukselta, sillä katolta pudotetaan lumet ennen kuin sitä aletaan remontoida.

Lähde: Kattokeskuksen Kattoremontti talvella -opas

Älä luista remonteista!

Korona sen sijaan heitti vain hyvin vähän kapuloita yrityksen rattaisiin: joku yksittäinen kesälle 2020 kaavailtu projekti siirtyi tälle vuodelle, mutta muuten on menty vanhaan malliin.

”Kaikesta näkyy, että taloista halutaan pitää huolta, joten remontitkin halutaan tehdä ajallaan”, Treuthardt toteaa ja muistuttaa, että oma asunto on aika tyypillisesti suomalaisen suurin omaisuus ja sijoitus, joten asumiseen liittyvät asiat ovat sydäntä lähellä. ■

TAMPERE TOISESTA VINKKELISTÄ

”Vesivek valikoitui toimittajaksi Kansi ja Areena -hankkeeseen, koska pystyi tarjoamaan kaikki tuotteet ja auttamaan tarvittavien erikoisratkaisujen suunnittelussa. Rakennuttajan näkökulmasta tärkeintä on, että toimittajat sitoutuvat asiakkaan aikatauluihin.
Se, mitä Vesivekin kanssa on sovittu, on pitänyt.”
Matti Seistola - työmaamestari, SRV

Kiitos Matti ja koko työryhmä!
Saa soitella, jos tulee pienikin tenkkapoo.
Takuulla vastataan.

019-211 3800 I vesivek.fi

VESIVEK

Ennen

Jälkeen

OIKEILLA PUHDISTUSRATKAISUILLA ENTISTÄ EHOMPIA JULKISIVUJA

Julkisivu kannattaa puhdistaa säännöllisesti, jotta kiinteistön arvo säilyy ja julkisivun elinkaarta voidaan pidentää. Samalla kiinteistössä säästyy ajan mittaan kustannuksia, kun vältytään toistuvilta huoltomaalauksilta ja ylimääräisiltä julkisivuremonteilta.

RAKENNUSTEN ULKOSEINIIN kertyy ja pinttyy helposti erilaisia sammal- ja jäkäläkasvustoja tai liikenteen pölyä. Nämä sitten ennen pitkää rapauttavat julkisivua, jolloin arvokiinteistöstäkin tulee helposti nuhruisen näköinen.

Julkisivun puhdistus on kestävä ja ympäristöystävällinen ratkaisu. JD Blastilla on valikoimassaan kattavasti puhdistuspalveluita julkisivupintojen puhdistukseen Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa.

Kiinteistönhoitoa järkevästi ja edullisesti

Tyypillisesti JD Blast hoitaa taloyhtiöissä punasammal-, sammal-, jäkälä- ja muiden kasvustojen poistoa, samoin kuin julkisivupuhdistuksia sekä homeiden poistoa. Rakennuksen julkisivuun saattaa ajan myötä kertyä orgaanista kasvustoa, erityisesti jos talon läheisyydessä kasvaa paljon puita.

”Haluamme tarjota asiakkaillemme luotettavaa palvelua ja toimivia ratkaisuja parhaan lopputuloksen aikaansaamiseksi”, JD Blastin toimitusjohtaja Dennis Fallenius kertoo.

Hänen mukaansa erityisesti punasammal aiheuttaa ongelmia valkobetonipinnalle, joka monissa kerrostaloissa on yleinen julkisivumateriaali.

”Koska kasvusto kerää itseensä helposti kosteutta, julkisivu rapautuu. Niinpä taloyhtiössä voidaan joutua toteuttamaan julkisivuremontti ennalta arvioitua nopeammin.”

Paras keino rakennuksen julkisivun kunnon ylläpitämiseksi on säännöllinen puhdistus.

”Usein julkisivu puhdistetaan ihan myös taloyhtiön julkisivuremontin yhteydessä”, mainitsee Fallenius.

Tavallisesti puhdistustyö vie vain muutamia päiviä. Tarkka aika riippuu puhdistettavan rakennuksen koosta.

”Asukkaille puhdistuksesta ei siis koidu mitään varsinaista asumishaittaa. Puhdistettava tai poistettava pinta voi olla lähes mikä vain, ja puhdistusta voidaan tehdä missä ja milloin vain – kesällä tai talvella”, Fallenius vakuuttaa.

Sopiva puhdistusmenetelmä säästää aikaa ja vaivaa

Ympäristöystävälliset julkisivun puhdistusmenetelmät soveltuvat käyttöön taloyhtiöissä, rakennusalalla ja yksityiskodeissa. Kuhunkin tilanteeseen parhaiten soveltuva puhdistusmenetelmä valitaan aina paikan päällä, julkisivumateriaalin ja puhdistustarpeen vaatimusten mukaan.

JD Blast käyttää julkisivujen puhdistuksissa muun muassa kuivajääpuhallusta, soodapuhallusta ja lasimurskapuhallusta.

”Ennen puhdistusta kiinteistössä suoritetaan vielä koepuhallus parhaan menetelmän varmistamiseksi”, toteaa Fallenius.

Kun käytetään kuivajääpuhdistusta, kuivajääpellettejä puhalletaan puhdistettavalle pinnalle paineilmalla ja suurella paineella. Osuessaan kohteeseen kuivajäärakeet kaasuuntuvat ja sitten haihtuvat ilmaan.

”Kuivajääpuhallus on myrkytön ja ympäristöystävällinen menetelmä: se on täysin kuiva, kemikaaliton ja jätteetön ratkaisu julkisivun puhdistukseen”, Fallenius kuvailee.

Niin ikään soodapuhallus on ympäristön ja asukkaiden kannalta turvallinen menetelmä.

”Sen avulla julkisivusta voidaan poistaa muun muassa likaa ja maalia ilman että julkisivupinta vahingoittuu. Puhdistuksessa käytettävä soodajauhe on luontoon hajoava ja vesiliukoinen, eikä sitä tarvitse kerätä talteen.”

Lasimurskapuhallus puolestaan on hellävaraisempi menetelmä kuin hiekkapuhallus.

”Usein lasimurskapuhallus soveltuu vaikkapa maalattavan pinnan pohjakäsittelyyn sekä maalin- ja ruosteenpoistoihin. Käsittely ei jätä mitään jäämiä puhdistettuun pintaan. Tarvittaessa se voidaan suorittaa täysin pölyttömästi”, sanoo Fallenius. ■

JD BLAST www.jd-blast.com

Kattokeskus

Laadukkaat kattoremontit myös talvella!

VAIN PARASTA KATOLLESI

Toteutamme kattoremontit vankalla kokemuksella ja nopealla aikataululla. Siksi sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kumppanikseen.

Pyydä tarjous kattoremontista tai varaa maksuton kuntokartoitus!

Kattokeskus

www.kattokeskus.fi 010 2290 190

UUSIMAA - PIRKANMAA - VARSINAIS-SUOMI - KESKI-SUOMI - POHJOIS-SAVO

SUOMALAISTA PALVELUA

AAA Korkein luottoluokitus yli 5 vuotta

RALA PÄTEVYYS

Luotettava Kumppani

YLI 10 000 KATTOREMONTIN KOKEMUKSELLA.

ONKO KIINTEISTÖNNE KATTO VALMIINA TALVEEN?

Monella on varmasti vielä muistissa viime talven runsas lumikuorma ja sen mahdollisesti aiheuttamat haasteet kiinteistön katon ja pihan huoltotöille. Kiinteistön omistajallahan on lakisääteinen vastuu suojata sisäänkäynnit ja kulkuväylät sekä ympäröivä katualue rakennuksen katolta putoavalta lumelta ja jäältä. Katolta tulee myös löytyä lainmukaiset turvaköyden kiinnityspisteet, jotka mahdollistavat turvallisen lumenpudotuksen.

Milloin katolle vaaditaan lumiesteet?

Lumiesteet suojaavat vaaratilanteilta, joita katolta putoava lumi ja jää saattavat aiheuttaa ihmisille ja omaisuudelle. Lumieste suojaa lisäksi katolla sijaitsevia rakenteita, kuten sadevesikouruja, läpivientejä ja lapetikkaita. Liukkaalla kattopinnoitteella lumiesteet asennetaan loivemmalle kuin karkeapinnoitteisella katolla, mutta lähtökohtaisesti lumieste tarvitaan, kun katon kaltevuus on 1:8 tai jyrkempi.

Lumiesteet suositellaan asennettavaksi aina koko katon lappeen mitalle. Lyhyemmät esteet suojaavat heikommin ja kuormittavat lisäksi katon rakenteita. Tällöin koko lappeen mittaisen lumikuorman paine kohdistuu vain pienelle pätkälle lumiestettä, mikä voi vaurioittaa katon rakenteita tai itse lumiestettä. Myös lumen tippuminen lappeelta toiselle tulee aina estää.

Varma-lumieste on markkinoiden turvallisin

Vesivekin Varma-lumieste tarjoaa parhaan mahdollisen suojan putoavalta lumelta ja jäältä. Muista lumiestemalleista poiketen Varman saa asennettua lähelle katteen pintaa, jolloin lumi- ja jäälautat eivät pääse valumaan esteen ali. Tämä on tärkeää erityisesti saumakatoilla, joissa lumiesteen alareuna saattaa jäädä jopa 10 cm irti katteen pinnasta. Varsinkin keväisin on suuri riski, että muodostuvat jäälautat humahtavat maahan lumiesteen ali sulamisvesien liukastamalta katteelta.

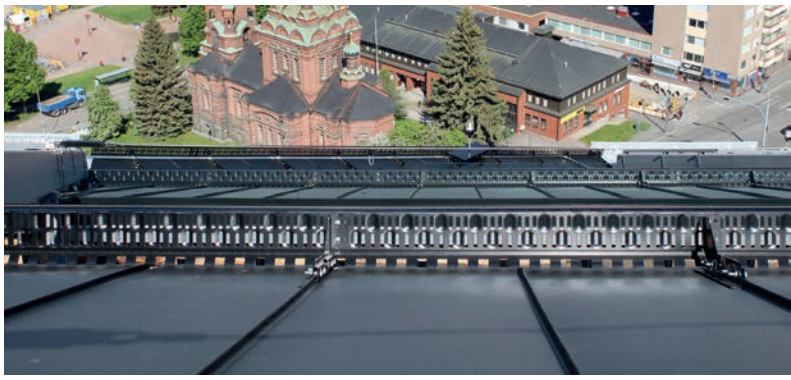
Toinen huomattava etu Varmassa on, että kiinnikkeensä ansiosta se pystytään asentamaan muista malleista poiketen aivan räystään reunalle. Näin katon etuosaan ei jää suojaamatonta kaistaletta. Varman 180 mm korkea ritilämäinen rakenne pysäyttää muita malleja tehokkaammin myös yli ja läpi tulevat lumimassat.

Varma-lumiestettä suositellaan käytettäväksi taajama-alueilla korkeissa rakennuksissa, sekä kouluissa ja päiväkodeissa, joissa vaaditaan erityistä suojaa. Varma sopii kaikille katto- ja katetyypeille, mutta erityisesti saumakattoisissa kohteissa Varma on turvallisin ratkaisu.

Katolle tarvitaan turvaköyden kiinnityspisteet

Ennen talven tuloa kannattaa myös varmistaa, että kiinteistön katolta löytyvät asianmukaiset turvaköyden kiinnityspisteet. Silloin lumenpudotus ja muut katon huoltotoimet onnistuvat turvallisesti. Vesivekin kattosillat, kattotikkaat ja -portaat täyttävät luokan 2 vaatimukset, eli niitä voidaan käyttää turvaköyden kiinnityspisteinä. ■

Jos et ole varma, missä kunnossa kiinteistösi kattoturvallisuus on, tilaa Vesivekin veloitukseton kattoturvakartoitus ja -raportti osoitteesta www.vesivek.fi/kuntoarvio/



Jos katto on hyvin jyrkkä ja pitkälappeinen sekä sijaitsee taajama-alueella, lumiesteitä suositellaan asennettavaksi useampaan riviin. Tampereen Kansi-areenan asuinrakennusten katolle valittiin Varma-lumiesteet.

KATEPAL GREEN

LUONNOLLISESTI PAREMPI VALINTA

Kestävä tulevaisuus rakennetaan vähähiilisesti.

Katepal Green -bitumikatteet nyt saatavilla!

Katepal Green -tuotteissa hyödynnetään uusiutuvia raaka-aineita ja kierrätysmateriaaleja luontoa kunnioittaen.

Lisätietoja: katepal.fi

SAUMAUS 10

MEILTÄ SAUMAUSTYÖT
UUDIS- JA SANEERAUSKOHTEISIIN
PARVEKKEISTA IKKUNOIHIN.

- Uusintasaumaukset
- Julkisivupesut ja kasvustonestokäsittelyt
- Cramos saumat
- Paikkaus ja maalaustyöt

PYYDÄ TARJOUS!
045 609 5831
jesse.saumauskymppi@gmail.com
saumauskymppi.com

UUSIMAA | HELSINKI | ESPOO | VANTAA

Kaikki oviratkaisut taloyhtiöön!

AUTOTALLINOVET

ALUMIINIOVET

TURNER DOOR

0207 330 330
www.turner.fi

Julkisivuyhdistys r.y.

JULKISIVUKORJAAMISEN KORJAUSVELKA JATKANUT KASVUAAN

TEKSTI: RIINA TAKALA-KARPPANEN

KUVA: RENOVATEK OY

Etenkin taloyhtiöiden pitäisi korjata julkisivujaan lähes kaksinkertaisesti enemmän kuin mitä viime vuonna tehtiin, jotta aikaisempina vuosina syntynyt korjausvelka saataisiin kurottua umpeen.

Korjaussuunnittelun tulisi aina perustua hyvään ja asiantuntevasti tehtyyn kuntotutkimukseen.

FORECON OY on arvioinut, että julkisivujen laskennallinen korjaustarve on noin 5,5 miljoonaa neliömetriä. Viime vuonna julkisivuja korjattiin arviolta noin 3,1 miljoonaa neliömetriä. Kasvua edellisvuoteen verrattuna oli 22 prosenttia, noin 600 000 neliömetriä.

Tiedot käyvät ilmi Julkisivuyhdistyksen vuosittain teettämästä Julkisivujen markkinat Suomessa -tutkimuksesta, joka on toteutettu vuodesta 2005 alkaen.

Putkiremonttibuumi siirtää julkisivukorjaamista

”Toteutunut korjausmäärä on aikaisempina vuosina vaihdellut laskennallisen korjaustarpeen ylä- ja alapuolella. Viime vuosina julkisivujen korjausrakentaminen jäi kuitenkin selvästi tarpeen mukaisesta määrästä. Tällä hetkellä ollaan reilusti alapuolella ja julkisivukorjauksen tulisi 1,8-kertaistua nykytasosta. Rappaamisessa määrän pitäisi jopa nelinkertaistua”, johtava asiantuntija Markku Riihimäki Foreconista toteaa.

”Tänä vuonna korjausrakentamisen määrän arvioidaan pysyvän samalla tasolla eli noin 3 miljoonassa neliömetrissä. Alkavia julkisivukorjaushankkeita on kuitenkin edelleen vireillä todella vähän. Korjaamista vähentää asuinkerrostalojen painottuminen putkiremontteihin ja aktiivinen uudisrakentaminen”, Riihimäki jatkaa.

Ensi vuonna julkisivujen korjausrakentamisen kokonaismäärän uskotaan kasvavan noin 10 prosenttia ammattimaisen korjaamisen piristyessä koronan jälkeen.

”Olemassa oleva rakennuskanta on valtavan suuri osa, lähes puolet koko kansallisvarallisuudestamme, ja siksi rakennuskannan riittävä ylläpito on kansantalouden kannalta merkittävä asia. Julkisivut ottavat vastaan jatkuvasti haastavammaksi käyvät sääolosuhteet, joten niiden oikein ajoitetut korjaukset ovat suuressa roolissa kyseisestä kansallisvarallisuuden osasta huolehdittaessa. Jatkuvasti kasvava korjausvelka on huolestuttavaa, mutta onneksi tutkimuksen mukaan julkisivumarkkinat monipuolistuvat jatkuvasti, mikä toivottavasti myös osaltaan kannustaa vaihtoehtojen lisääntyessä korjaamiseen”, Julkisivuyhdistyksen hallituksen puheenjohtaja Toni Pakkala toteaa.

Puulla vankka asema niin uudis- kuin korjausrakentamisessakin

Julkisivumarkkina säilyi viime vuonna entisellään eli noin 8 miljoonassa neliömetrissä. Tänä vuonna julkisivutuotannon ennustetaan vähenevän uudistuotannossa noin 2 prosenttia. Toimitilojen julkisivujen määrä vähenee 5 prosenttia, mutta asuinrakentamisen kasvaa 4 prosenttia.

Julkisivutuotanto on tänä vuonna noin 7,8 miljoonaa neliömetriä, josta noin 4,9 miljoonaa neliötä on toimitiloja ja muita rakennuksia sekä noin 2,9 miljoonaa neliötä asuinrakentamista.

Uudisrakentamisen julkisivumäärän arvioidaan päätyvän ensi vuonna noin 7,6 miljoonaan neliömetriin.

Uudisrakentamisessa puujulkisivut ovat edelleen yleisin julkisivumateriaali noin 35 prosentin osuudella. Metallijulkisivut ovat toiseksi yleisin julkisivumateriaali.

Runsas asuinkerrostalojen rakentaminen on kasvattanut betonin ja rapattujen julkisivujen määrää ja myös tiilen määrä on kasvanut. Muut julkisivumateriaalit (lähinnä levyt) ovat kasvattaneet suosiotaan jo pidemmän aikaa mm. tuulettuvuusominaisuuksiensa vuoksi.

Korjausrakentamisessa suurin osa kohdistuu rakennuskannan yleisimpään materiaaliin eli puuhun. Metallisten julkisivujen määrä on iso myös korjaamisessa ja se kasvoi viime vuonna. Määrätiedot ovat tarkentuneet kyselyn myötä, kun tutkimusta laajennettiin vuonna 2020 myös metallijulkisivuihin. Julkisivulevyjen käyttö korjaamisessa on lisääntynyt ja kasvoi viime vuonna noin 10 prosenttia. Rappaus on pudonnut neljänneksi merkittävimmäksi julkisivumateriaaliksi korjaamisessa. Viime vuonna rappauksen määrä kasvoi paljon, mutta se olikin vuonna 2019 poikkeuksellisen matala. ■

Julkisivujen Markkinat 2021 -tutkimusraportti tilattavissa kotisivujen www.julkisivuyhdistys.fi kautta.

LAMMIN®
Ikkunat ja ovet

Oletko rakentamassa uutta tai remontoimassa vanhaa? Onko seuraavaksi vuorossa ovien ja ikkunoiden valinta?

Lammin Ikkunat ja Ovet on tuonut markkinoille ensimmäisenä suomalaisena ikkuna- ja ovivalmistajana suunnitteluapplikaation **Pro Studion**, joka hyödyntää lisättyä todellisuutta.

Sovelluksen ideana on helpottaa rakentamista ja remontointia suunnittelevien arkea sopivien ikkunoiden ja ovien osalta. Sen avulla voi suunnitella uudet ikkunat ja ovet sekä tarkastella niitä omassa julkisivussa.

Sovellus sopii niin omakotiasujille kuin taloyhtiöremonttia suunnitteleville. Pro Studio on ladattavissa maksutta sekä AppStoresta että Google Play-kaupasta.

www.prostudio.fi

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

JÄTEAUTORALLIA VÄHENTÄMÄLLÄ KUSTANNUKSET JA TIELIIKENNEPÄÄSTÖT KURIIN

TEKSTI: MERJA MAUKONEN

KUVAT: MOLOK OY

Jätehuoltoratkaisujen virtaviivaistaminen ja tehostaminen tuovat kustannussäästöjä. Syväkeräysratkaisujen ansiosta jäteautoliikennettä tarvitaan vähemmän ja päästöt alenevat.

ILMASTONMUUTOKSEN HILLITSEMISEKSI olisi tärkeää pohtia millaisilla ratkaisuilla jäteliikenteen hiilidioksidipäästöjä voitaisiin vähentää.

”Jätteiden kuljetusreittien optimointi ja tyhjennyskertojen vähentäminen ovat yksi keino raskaan liikenteen hillitsemiseksi”, sanoo aluepäällikkö Henrik Lahti Molok Oy:stä.

Suomalainen jätehuollon edelläkävijä Molok on kehittänyt ja valmistanut jätteiden syväkeräysastioita jo 30 vuoden ajan. Molok-syväkeräysastioita viedään jo yli 40 maahan.

”Syväkeräysastian kapasiteetti on perinteisiä jäteastioita huomattavasti suurempi, sillä 60 prosenttia astiasta on maan alla. Maan viileys vähentää samalla hajuhaittoja”, sanoo Molokin aluepäällikkö Markku Laxman.

Syväkeräysastiat sopivat kaikkiin kohteisiin ja vapauttavat asunto-osakeyhtiön pihalta tilaa muihin käyttötarkoituksiin.

Pidempi jäteastian tyhjennysväli vähentää liikenteen määrää

Molok-syväkeräysastioiden kapasiteetin ansiosta jäteastiat tarvitsee tyhjentää huomattavasti perinteisiä jäteastioita harvemmin. Pidempi tyhjennysväli mahdollistaa jäteautojen ajoreittien tehostamisen ja lyhentämisen.

”Tieliikenteen päästöt tulisi hallituksen linjauksen mukaisesti puolittaa vuoteen 2030 mennessä. Jäteautoliikenteestä muodostuu merkittävä osa kaupunkialueen raskaasta liikenteestä, jota voidaan vähentää käyttämällä kapasiteetiltaan suurempia syväkeräysastioita”, sanoo Lahti.

”Syväkeräysastioita käytettäessä jäteauton käyntejä kohteella tarvitaan jopa 75 prosenttia vähemmän verrattuna perinteisiin jäteastioihin. Lisäksi jäteautojen käyntien harveneminen parantaa asunto-osakeyhtiön pihan ja koko asuinalueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä”, jatkaa Laxman.

”Haja-asutus- tai omakotitaloalueella yhteinen jätehuolto voidaan toteuttaa kortteli- tai aluekeräyspisteenä syväkeräysastioilla. Tällainen malli tulee loppukäyttäjälle edullisemmaksi kuin jätehuollon järjestäminen omalla pihallaan”, sanoo Lahti.

Hinnoitteluperusteet tulisi tarkistaa

Jätelain ja -määräysten mukaan viiden huoneiston ja sitä suuremmissa kiinteistöissä on erilliskerättävä seitsemää jätejaetta. Tämä tarkoittaa käytännössä seitsemää erillistä pinta-astiaa, kun yhden Molok-syväkeräysastian jätetilan voi jakaa usealle jätejakeelle ja optimoida kustannuksia.

”Pääkaupunkiseudulla jäteautojen harvemmat käynnit eivät vielä kaikilta osin näy HSY:n hinnoittelun vuoksi asiakkaan jätelaskussa toisin kuin esimerkiksi Tampereella ja muissa isommissa kaupungeissa. Rakentava keskustelu hinnoittelun osalta HSY:n kanssa kuitenkin jatkuu” sanoo Lahti.

”Tämänhetkinen hinnoittelu ei kannusta taloyhtiöitä lajitteluaktiivisuuteen. Syväkeräysastioita käyttämällä ja hinnoittelua järkevöittämällä lajitteluaktiivisuutta voitaisiin parantaa merkittävästi. Samalla EU:n ja Suomen toivomat raskaan liikenteen määrät ja hiilidioksidipäästöt vähenisivät. Siirtymällä Molok-jätehuoltoon tekee taloyhtiö ekoteon!” lisää Laxman.

Käyttöön perustuva laskutus alan tulevaisuutta

Syväkeräysastioihin on saatavilla pinnanmittausjärjestelmä, joka ilmoittaa astian tyhjentämistarpeesta. Rumpukansilla ja käyttäjätunnisteilla varustetuissa Molok-syväkeräysastioissa jätelasku voidaan kohdentaa käyttäjätunnisteen avulla tuotujen jätteiden litramäärän mukaisesti.

”Eikö mahdollisuus maksaa jätehuollosta asuntokohtaisesti samaan tapaan kuin sähköstä tai vedestä kannustaisi lajittelemaan jätteitä paremmin ja tuottamaan vähemmän jätettä?” kysyy Lahti. ■

KOLUMNI

Antti Ruuska
Chief Sustainability Office
Ylva

Hanna-Maija Tikka
Ympäristöpäällikkö
Skanska Oy

SANEERAUSKOHTEEN PÄÄSTÖVÄHENNYSKEINOJEN OPPIA GRAND HANSA -HANKKEESTA

Ilmastonmuutos on tosiasia ja kiinteistö- ja rakennussektorilla merkittävä rooli sen hillinnässä. Energiankulutuksen vähentäminen olemassa olevassa kannassa on edelleen tärkeää, samoin kuin uudiskohteiden energiatehokkuus. Yhteiskuntamme energiajärjestelmä on kuitenkin murroksessa ja energia vähähiilistymässä kovaa vauhtia. Tästä syystä rakennusalalla painopisteen on siirryttävä aiempaa enemmän käyttövaiheen päästöistä rakentamisen ja materiaalien päästöihin. Rakennusvaiheen ja materiaalien päästöt voivat olla jo pitkästi yli puolet nykyisten uudishankkeiden päästöistä.

YLVA PANOSTAA koko omistamassaan kannassa energiatehokkuuden parantamiseen ja vähähiilisen energian hankintaan. Uudishankkeissa energiatehokkuuden lisäksi materiaalipäästöt nousevat keskiöön. Alalla on jo olemassa vähähiilisiä materiaaleja ja ratkaisuja, mutta niitä ei ole välttämättä otettu vielä suuressa mittakaavassa käyttöön. Tarvitsemme koko ajan lisää uusia ympäristövastuullisia tuotteita ja ratkaisuja, ja niidenkin käyttöönotossa tarvitaan ensimmäisiä kohteita. Näiden mahdollistaminen, ja vähähiilisyysmuutoksen kiihdyttäminen esimerkin kautta, ovat asioita, joihin Ylva haluaa panostaa.

Grand Hansa hankkeessa Ylva ja Skanska päättivät selvittää saneerauskohteen päästövähennyskeinoja. Hankkeelle tehtiin hiilijalanjälkilaskelma, jonka avulla merkittävimmät päästölähteet selvitettiin. Laskelma osoitti selvästi energiankulutuksen keskeisen roolin. Energiankulutuksen korostuminen ei ollut yllätys, sillä vanhat rakennukset kuluttavat tyypillisesti enemmän ja toisaalta korjausrakentamisessa kuluu materiaaleja vähemmän kuin uudisrakentamisessa.

Energiatehokkuutta Grand Hansassa parannetaan talotekniikan kokonaisvaltaisella uudistamisella, lämmöntalteenoton parantamisella ja ikkunoiden energiatehokkuuden parannuksin. Lisäksi Ylva käyttää ainoastaan uusiutuvaa ostoenergiaa, jolla taklataan käytönaikaiset päästöt. Näin ollen fokus kääntyi hankkeen materiaalipuoleen. Hiilijalanjälkilaskennassa kävi ilmi, että korjaushankkeen materiaalisidonnaiset päästöt ovat uudisrakentamiseen verrattuna huomattavasti pirstaleisemmat, kun tyypillisesti suurimpia tuoteryhmiä, kuten betonia ja raudoitteita, kuluu merkittävästi vähemmän.

Grand Hansan hiilijalanjälkilaskennan tuloksena kymmenen eniten päästöjä aiheuttavaa tuoteryhmää otettiin lähempään tarkasteluun ja Skanska otti selvittääkseen niille vaihtoehtoisia, vähäpäästöisempiä tuotteita ja ratkaisuja. Päätökset toteutukseen otettavista ratkaisuista tehtiin yhteistyössä tilaajan ja urakoitsijan kesken. Kohteessa tullaan siis käyttämään mm. vähähiilistä betonia ja kierrätysteräsrakenteita. Muiden ratkaisujen osalta selvitystyöt ovat edelleen käynnissä ja päätöksiä tehdään hankkeen edetessä.

Jokaiseen hankkeeseen löytyy keinoja pienentää päästöjä, riippumatta siitä miten pitkällä hankkeessa ollaan. Suurin vaikutus saavutetaan, kun vähähiilisyys on osa suunnittelua alkumetreiltä lähtien. Energiatehokkuus, rakenteiden keventäminen ja vähähiilisiä tuotteita suosiva suunnittelu toimii pohjana vähähiilisen kokonaisuuden saavuttamisessa.

Vähähiilinen rakentaminen myös vaatii kaikilta alan toimijoilta muutosta ja joustavuutta. Grand Hansa hankkeessa olemme kantapään kautta, yhteistyössä, oppineet, että vähähiilisyys vaatii kykyä muuttaa toimintatapoja lennossa, keskustella haasteista avoimestl ja viilata totuttuja toimintatapoja huomioimaan vähähiilisyys yhtenä tekijänä siinä missä kustannukset tai laatukin. ■

Green Building Council Finlandin blogeja kirjoittaa joukko kestävästi rakennetun ympäristön asiantuntijoita. Lue kaikki blogit osoitteesta: figbc.fi

MUUTTOLIIKE KEHYSKUNTIIN JA KAUPUNGIN LAIDOILLE JATKAA KASVUAAN

TUOKO LÄHIÖBUUMI TALOYHTIÖILLE LISÄÄ LIIKETILAVUOKRALAISIA?

TEKSTI: HELI-MARIA WIIK

KUVA: PEXELS

Pandemia on pistänyt ihmisten asumistavat uusiksi. Yhä useampi on jättänyt tiiviit kaupunkikorttelit ja suunnannut lähiöön. Voisiko suositussa lähiöelämässä piillä mahdollisuus taloyhtiöille, jotka ovat pääsääntöisesti kärsineet tappiota liiketilojensa vuokrauksessa. Kysyimme Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotherukselta taloyhtiöiden tuottavuusnäkymistä.

BROTHERUS JAKAA taloyhtiöt kahteen luokkaan, kun puhutaan yhtiöiden liiketilojen tuottavuudesta.

”On kaupunkikeskustoissa sijaitsevia yhtiöitä, joissa on paljon esimerkiksi kivijalkamyymälöitä sekä liiketiloja”, hän sanoo.

Brotheruksen mukaan tällä hetkellä kaupunkikeskustassa sijaitsevat taloyhtiöt ovat erityisesti kärsineet koronapandemiasta.

”On toki poikkeuksia, mutta pääsääntöisesti vuokratuotot keskustan taloyhtiöissä ovat supistuneet ja vuokralaistilanne vaikeutunut.”

Hän sanoo, että toisella puolella, lähiöissä, näkyy ilmiö, joka on vahvistunut eritoten tänä vuonna.

”Taloyhtiöiden yhteisiin tiloihin panostetaan. Nyt kun korona-aikaisia yhtiökokouksia on järjestetty parikin kappaletta, on havaittu, että kasvanut kotona vietetty aika on lisännyt yhteisten tilojen kysyntää, jolloin niiden viihtyvyyteen on alettu kiinnittää uudella tavalla huomiota.

”Kaupunkikeskustassa sijaitsevat taloyhtiöt ovat erityisesti kärsineet koronapandemiasta.

KUVA: HYPOTEEKKIYHDISTYS

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotherus: ” Nyt kun korona-aikaisia yhtiökokouksia on järjestetty parikin kappaletta, on havaittu, että kasvanut kotona vietetty aika on lisännyt yhteisten tilojen kysyntää.”

Koronaturvallisuutta haetaan taloyhtiön harrastetiloista

Taloyhtiön tiloja on korona-aikana käytetty ahkerasti esimerkiksi pienimuotoiseen harrastustoimintaan sekä etätyön tekoon.

Koronarajoitukset ovat saaneet myös taloyhtiöiden sauna- ja kuntoilutilat vilkkaaseen käyttöön.

Brotheruksen mukaan taloyhtiön yhteisten tilojen vuokratuotot jäävät kuitenkin pienimuotoisiksi.

”Perusperiaate on yhä, että yhteisten tilojen käyttö on asukkaille maksutonta. Ulkopuolisilta harrastusryhmiltä on voitu periä vuokraa”, hän tarkentaa.

Vaikuttaako lähiökupla taloyhtiön vuokratilojen houkuttelevuuteen?

Pandemia on muuttanut ihmisten asumisratkaisuja. Nyt muutetaan lähiöihin ja tilavien pihojen ääreen. Saman aikaisesti etätyössä ollaan yhä (ja mahdollisesti myös lähivuosina) enemmän, jolloin esimerkiksi taloyhtiöiden vuokratilojenkin sijainti saattaa tulla houkuttelevammaksi, kotoilun ja etäilyn takia. Palveluja saatetaan haluta kuluttaa enemmän lähellä.

Voisiko lähipalvelujen kysyntä näin kasvaa ja vaikuttaisiko se taloyhtiöiden liiketilojen vuokraamisen kasvuun?

Pääekonomisti Brotherus näkee lähiökuplan vaikutukset taloyhtiön vuokratilojen houkuttelevuuteen vähäisenä.

”Suurimmat vuokratuotot saadaan jatkossakin keskusta-alueen liiketiloista.”

Kimurantti maailmanlaajuinen markkinatilanne

Uudessa-Seelannissa, Ruotsissa ja Kanadassa puhutaan asuntomarkkinoiden ylikuumentumisesta. Suomessa tilanne ei ole samalla tasolla. Ilmiö, joka herättää kysymyksiä on se, että suurten kaupunkien keskusta-asuntojen hinnat jatkavat nousuaan ja samalla ihmiset haluavat muuttaa lähiöön, suuremmille tonteille.

Brotherus kiteyttää vaikeaselkoisen asuntomarkkinatilanteen oivallisesti.

”Hinnat ja muuttoliike kulkevat eri suuntiin. Väljistä keskusta-asunnoista nauttivat valkokaulustyöläiset ja keskiluokka joutuvat siirtymään kauemmas lähiöihin”, hän päättää. ■

TALOPESULA TAI KUNTOSALI VAJAAKÄYTÖSSÄ OLEVIIN TALOYHTIÖTILOIHIN?

TEKSTI: JARI PELTORANTA

Monessa taloyhtiössä on tiloja, jotka ovat jääneet vajaakäytölle tai jopa kokonaan vaille käyttöä, kuten väestösuojat, kerhohuoneet, talosaunat tai erilliset huoltorakennukset. Nämä tilat voidaan muuttaa hyötykäyttöön, esimerkiksi talopesulaksi tai kuntosaliksi, jotka parantavat talon palveluja ja lisäävät samalla asuntojen arvoa.

KUVA: OMASALI OY

KUVA: OMASALI OY

HYVIN VARUSTETTU talopesula tai kuntosali voivat olla merkittävä viihtyvyystekijä taloyhtiössä. Molemmat ovat myös linjassa ympäristöarvojen ja nousussa olevien yhteiskäyttöarvojen kanssa.

Tilamuutosten valmistelu

Taloyhtiön yhtiöjärjestys asettaa tilamuutoksille vaatimuksia, koska yhtiöjärjestyksessä on määritelty jokaiselle tilalle oma käyttötarkoitus. Tilamuutos on käsiteltävä yhtiökokouksessa ja asukkaiden toiveet on syytä kartoittaa muutosta suunnitellessa.

Tilamuutoksen hyväksyminen vaatii kaksi kolmasosaa osakkaiden äänistä. Yhtiökokouksessa päätetään myös vaadittavasta budjetista tai mahdollisesta rahoituksesta.

Varhaisessa vaiheessa on syytä keskustella myös rakennusvalvonnan kanssa ja ottaa selvää mahdollisista rajoitteista. Kaavassa ja rakennusluvassa on määritelty kuinka suuri osa taloyhtiön tiloista tulee olla yhteisiä tiloja.

Talopesula on ekologista luksusta

Jos yhtiöjärjestyksessä on ennestään maininta pesutuvasta, sellainen on helppo taloon toimittaa. Jos pesutupaa ei ole talossa koskaan ollut, pitää selvittää, mitä hallinnollisia toimenpiteitä sen toteuttamiseksi tarvitaan.

”Saunatiloihin on helppo toteuttaa pesutupa, jos esimerkiksi kahdesta saunasta toinen otetaan talopesulakäyttöön. Siellä on kosteuseristykset valmiiksi toteutettuna, ja pesutupa voidaan tehdä ehkä hyvinkin kevyillä toimenpiteillä, jos niin halutaan”, Talopesulat Oy:n markkinointipäällikkö Jorma Hyrske toteaa. Talopesulat Oy on suomalainen vuonna 1978 perustettu pesulakoneiden ja kuivauslaitteiden valmistaja.

> **”Hyvin varustettu talopesula tai kuntosali voivat olla merkittävä viihtyvyystekijä taloyhtiössä”**

Hyrskeen mukaan yhteiskäyttö ja jakamistalous ovat voimistuneet ideana, koska ne ovat ekologista ja järkevää toimintaa. Yhteiskäyttöpesukoneiden raaka-aine- ja hiilijalanjälki on valmistuksen, kuljetusten ja käytön osalta huomattavasti pienempi kuin erillisten yksityispesukoneiden.

Hyrskeen mukaan ympäristöjalanjäljen osalta on myös syytä huomioida, että vanha pesukonekanta ei vaihdu kovin nopeasti, vaan käytössä on edelleen paljon vettä ja energiaa kuluttavia koneita. Modernin talopesulan koneet ovat vettä ja energiaa säästäviä laitteita, jotka säännöstelevät veden määrää pyykkimäärän mukaan. Pienempi vesimäärä lämpenee pienemmällä energialla kuin enemmän vettä käyttävä vanha kone tarvitsee.

Lämpöpumpputekniikkaan perustuva yhteinen pyykinkuivaushuone on puolestaan ekologisin ja miellyttävin tapa pyykin kuivaukseen.

Erilaisten digitaalisten varausjärjestelmien käyttö pesutiloissa ja muissa yhteistiloissa on myös lisääntynyt viime aikoina, mutta Hyrske kehottaa miettimään mikä on taloyhtiössä olennainen tarve.

”Varausjärjestelmät ovat usein kohtalaisen kalliita. Jos on tietty budjetti, kannattaa tehdä ja varustaa ensin se pesula kunnolla. Jos rahaa jää ylitse, voidaan hankkia vielä varausjärjestelmä päälle. Osana kokonaisvaltaista järjestelmää, esimerkiksi saunan ja muiden yhteistilojen hallintaan käytettynä, varausjärjestelmä puoltaa paremmin paikkaansa”, Hyrske sanoo.

Kaikilla pesulalaitetoimittajilla on Hyrskeen mukaan palvelu, jossa käydään arvioimassa tilat ja tehdään ehdotus talopesulan toteutuksesta. Laitetoimittaja voi olla avuksi jopa rakennusteknisissä töissä, jos siihen on tarvetta. Avaimet käteen -toimitus on myös mahdollinen.

”Rakentaminen ei ole varsinaisesti meidän liiketoiminta-aluettamme, mutta teemme sitäkin omien yhteistyökumppaniemme kautta. Monesti taloyhtiöissä käytetään tuttua remonttifirmaa, jos se on todettu luotettavaksi ja kohtuuhintaiseksi. Me sitten ohjeistamme rakennusliikettä laitetoimitukseen liittyvissä asioissa ja teemme tarvittavat piirustukset”, Hyrske sanoo.

Talon oma kuntosali lisää viihtyvyyttä

Myös taloyhtiöiden omiin kuntosaleihin panostetaan entistä enemmän. Aikaisemmin on tyylinä ollut, että kellariin on laitettu markettitasoinen monitoimilaite ja ehkä asukkaiden omia painoja, mitä nurkista on löytynyt.

”Nykyisin halutaan monesti jo laadukas kuntosalivarustus ja parhaimmillaan päästään aivan kaupalliseen saliin verrattaviin salitoteutuksiin taloyhtiöissäkin”, Omasali Oy:n toimitusjohtaja Risto Kalliokoski kertoo.

Omasali on vuonna 2010 perustettu kuntosalitoimittaja, joka on toteuttanut satoja kuntosaleja kotisaleista kattaviin kaupallisiin kuntokeskuksiin.

”Taloyhtiösalissa yleensä tila asettaa rajoituksia, mikä suosii laadukkaita monitoimilaitteita, joissa on esimerkiksi ylätalja, punnerruslaite sekä jalkaprässi. Niiden lisäksi voi olla cardiolaitteet, kuten kuntopyörät, juoksumatot, soutulaite ja vastaavat. Kyykkyhäkki on turvallinen ja tehokas levytankoliikkeille (kyykky, penkkipunnerrus). Sen lisäksi käsipainosarja, jos tila riittää näille. Käytettävissä olevan tilan muoto ja koko vaikuttavat laitevalintoihin” Kalliokoski sanoo.

Nykyään on tarjolla myös laadukkaita ulkokuntoilulaitteita pihalle asennettavaksi, jos kiinteistöstä ei löydy sopivaa sisätilaa kuntosalille.

Omasali tarjoaa asiakkailleen suunnittelupalvelun, joka voi tehdä 3D-tilasuunnitelman salista pohjapiirroksineen ja laitesijoitteluohjeineen. Yritys myös toteuttaa taloyhtiösalin avaimet käteen -periaatteella, kuten moni muukin alan yritys. Sopimukseen voi sisältyä myös salilaitteiden ylläpito, mikä parantaa laitteiden käyttöturvallisuutta. ■

KUVA: TALOPESULAT OY

ILMOITUS

ENNALTAEHKÄISEVÄ TIIVISTÄMINEN ON PARASTA TUHOLAISTORJUNTAA

TEKSTI: JARI PELTORANTA

Ennaltaehkäisy ja rakennusten tiivistäminen niin, että tuholaiset ja muut haittaeläimet eivät pääse talon rakenteisiin, on toimivin ja kestävin tapa eläintuhojen ehkäisemiseen.

NYT ON se aika vuodesta, jolloin hiiret ja rotat ynnä muut jyrsijät alkavat erityisesti hakeutua sisälle rakennuksiin talvelta suojaan.

”Kun kiinteistön tiivistää ja tukkii tuholaisten kulkuaukot mekaanisilla kulkuesteillä, tuholaiset eivät pääse talon rakenteisiin eikä niiden torjumiseen tarvitse käyttää myrkkyjä tai loukkuja ja vastaavia”, Inconse Oy Ab:n toimitusjohtaja Stig Kvarnström toteaa.

Inconse on pääkaupunkiseudulla ja Uudellamaalla toimiva tuholais- ja haittaeläintorjuntaa tekevä erikoisosaaja, jolla on jo yli 20 vuoden kokemus alalta.

Kokonaisvaltaisen palvelun erikoisosaaja

”Hoidamme sekä akuutit torjuntatyöt, ennaltaehkäisyn ja jälkityöt että seurannan ja neuvonnan. Tuholaisten ja haittaeläinten torjunta vaatii kokonaisvaltaista ja laajamittaista selvitystä itse rakennuksista ja niiden lähiympäristöstä sekä suunnitelmallista ongelmien korjaamista. Tarvittavat toimenpiteet ovat kohteeseen räätälöityjä, koska talot ja pihamaat ovat aina erilaisia”, Kvarnström sanoo.

Yksi harvinaisempi Inconsen erikoispalvelu on luteiden, torakoiden ja muiden tuhohyönteisten hävittäminen lämpökäsittelyllä esimerkiksi matkatavaroista tai huonekaluista. ■

Lisätietoja: inconse.fi

”Rakennusten tiivistäminen on kestävä ratkaisu haittojen ehkäisyyn. Toimenpiteitä tehdessä tulee varmistaa, että rakenteiden hengittävyys säilyy eikä kosteus pääse tuhoamaan rakenteita ja sisäilmaa”, Inconse Oy Ab:n toimitusjohtaja Stig Kvarnström toteaa.

Puhdasta pinkkaan kuivaus-huoneesta

Kuivaushuoneisiin asennettavat Talpet-kuivauskoneet ovat Suomessa kehitettyjä ja valmistettuja energiataloudellisella lämpöpumppuperiaatteella toimivia ilmankuivaajia.

Yli 40 vuoden kokemuksella

Kuivauskoneet **Ripustussarjat** **Mattotangot**

Talpet

TALOPESULAT OY
puh. 09 686 9750 • Info@talpet.fi • www.talpet.fi

KIINTEISTÖMESSUILLA VOI VERKOSTOITUA JA TAVATA POTENTIAALISIA PALVELUNTARJOAJIA

Tammikuussa 2022 Messukeskuksessa järjestettävien Kiinteistömessujen monipuolisessa ohjelmassa esitellään asunto-osakeyhtiömaailmaa puhuttavia teemoja. Paikalla on runsaasti alan toimijoita, joiden kanssa voi keskustella asunto-osakeyhtiön hoitoon, huoltamiseen ja remontointiin liittyvistä asioista.

TEKSTI: MERJA MAUKONEN
KUVAT: MESSUKESKUS HELSINKI

Luo ja pidä yllä verkostoja

Kiinteistöalan tapahtumissa saa ajantasaista tietoa kiinteistöalalta sekä voi tavata helposti alan toimijoita. Ajantasaisen tiedon avulla asunto-osakeyhtiön johtaminen helpottuu, kiinteistön arvo säilyy ja asuminen on mukavaa.

”Kiinteistöalan messut, kuten Kiinteistö 2021 -tapahtuma, ovat tärkeitä sekä verkostoitumisen että tiedon hankkimisen kannalta. Kiinteistöalan toimijat tapaavat messuilla kollegoita ja yhteistyökumppaneita, joiden kanssa voi keskustella alan ajankohtaisista asioista”, sanoo Isännöintiliiton jäsenpalvelupäällikkö Anne Murtomäki.

Koronatilanteen vuoksi tammikuulle 2022 siirtynyt Kiinteistö 2021 -tapahtuma järjestetään 12.–13.1.2022 Helsingin Messukeskuksessa. Tapahtuman teemoina ovat remontit, kunnossapito, energia ja turvallisuus, ja ohjelmaan kuuluu puheenvuoroja muun muassa energiatehokkuudesta, isännöitsijän ja hallituksen yhteistyöstä, korjaushankkeista ja täydennysrakentamisesta.

”Kiinteistö 2021 -messujen kaltaisilla laajoilla messuilla tarjolla olevista puheenvuoroista voi valita itselle ajankohtaiset aiheet. Runsaasta tarjonnasta löytyy kiinnostavia puheenvuoroja sekä uutta tietoa. Samalla voi tavata suuren määrän alan toimijoita ja löytää potentiaalisia palveluntarjoajia”, sanoo Kiinteistöliiton neuvontainsinööri Matts Almgren.

Monipuolisen ohjelman lisäksi Kiinteistö 2021 -messuilla on näytteilleasettajina kiinteistöalan yrityksiä, suunnittelijoita ja urakoitsijoita, joiden kanssa voi keskustella oman taloyhtiön tai isännöimiensä taloyhtiöiden kannalta ajankohtaisista asioista. Eri toimijat esittelevät myös kiinnostavia uutuustuotteita.

Paljon tietoa kootusti

Asunto-osakeyhtiön johtaminen ja kiinteistön hoitaminen puhuttaa taloyhtiöiden hallituksia. Tiedon hankkiminen vaatii taloyhtiöiden hallituksilta aktiivisuutta ja kiinnostuneisuutta.

”Messuilla alan asiantuntijat tuovat esiin tämän hetken tärkeimpiä taloyhtiömaailmaan liittyviä asioita tietoiskuina. Kiinteistöalan tietoa voi hankkia myös Kiinteistöliiton ja kiinteistöyhdistysten koulutuksista ja webinaareista”, sanoo Asunto-osakeyhtiötoimikunnan puheenjohtaja Anja Pujola.

Messuilla Pujola pitää erityisen hyvänä mahdollisuutta keskustella alan yritysten ja muiden toimijoiden kanssa. Eri taloyhtiöt ovat elinkaarensa eri vaiheissa, joten keskustelut alan ammattilaisten kanssa auttavat suunnittelemaan taloyhtiön kehittämistä ja hoitamista pitkäjänteisesti.

”Kun paikalla on kootusti eri alojen toimijoita, voi jo etukäteen kartoittaa esimerkiksi omaan taloyhtiöön sopivia remontin tekijöitä. Myös Kiinteistöliiton toimintaan voi tutustua messuilla”, Pujola sanoo.

Isännöitsijä on taloyhtiön kumppani

Kiinteistö 2021 -tapahtuman puheenvuorossaan Isännöintiliiton jäsenpalvelupäällikkö Anne Murtomäki käsittelee isännöitsijän ja hallituksen yhteistyötä ja vuorovaikutusta. Murtomäki on toiminut itsekin isännöitsijänä ja on tällä hetkellä jäsenenä kahden asunto-osakeyhtiön hallituksessa.

”Hyvän yhteistyön perustana on molemminpuolinen luottamus ja yhdessä sovitut pelisäännöt, joita molemmat osapuolet noudattavat. Isännöitsijä tulisi nähdä taloyhtiön kumppanina”, Murtomäki sanoo.

Yhteistyötä voi parantaa kehittämällä viestintää sekä selkeyttämällä rooleja ja vastuunjakoa. Hyvä yhteistyö helpottaa myös yhtiökokoukseen valmistautumista.

”Olemme työstäneet ratkaisuja yhtiökokousajan sujuvoittamiseksi. Isännöintiyrityksissä valmistautuminen yhtiökokouskauteen alkaa jo loppusyksystä aikataulujen yhteensovittamisella”, Murtomäki sanoo.

Kokouskäytännöt tutuiksi

Mitä paremmin taloyhtiöiden hallituksissa tunnetaan yhtiökokous- ja tilinpäätösprosessin kulku, sitä sujuvammin yhtiökokouksen valmistelu sujuu. Kokousajoista kannattaa sopia ripeästi ja tutustua etukäteen kokousmateriaaleihin.

Isännöitsijän on puolestaan toimitettava kokousmateriaalit riittävän ajoissa sekä kyettävä kokouksissa avaamaan talouslukuja arkikielellä, jotta hallituksen jäsenten ja osakkaiden on helppoa seurata kokouksen kulkua.

”Osallistumisen merkitystä ei voi korostaa liikaa. Asunto on usein merkittävin osa ihmisen varallisuutta, ja kiinteistöä hoitamalla asunnon arvo säilyy ja asuminen on hyvää”, Murtomäki toteaa.

Mahdollisissa etä- ja hybridikokouksissa on varmistettava etukäteen, että osakkaat osaavat liittyä käytettävälle kokousalustalle. Esimerkiksi joku hallituksen jäsenistä voi opastaa osakkaita käyttämään kokousalustaa ennen kokousta.

Kokouksen seuraaminen helpottuu, kun isännöitsijä on valmistellut esitysmateriaalit esimerkiksi PowerPoint-esitykseksi, jota voi seurata paikan päällä ja etäyhteyden välityksellä.

”Hybridi- ja etäkokousten osalta isännöitsijän on pohdittava valmiiksi ratkaisut mahdollisiin äänestystilanteisiin ja valtakirjojen käyttämiseen”, lisää Murtomäki.

Sähköautojen latausinfran rakentamiseen voi saada avustusta

Kiinteistöliiton neuvontainsinööri Matts Almgren käsittelee Kiinteistö 2021 -tapahtuman puheenvuorossaan taloyhtiöiden energia-avustuksia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n myöntämät energia-avustukset on tarkoitettu asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamiseen liittyviin korjaushankkeisiin, ja avustusta voi saada 10–50 prosenttia korjaustyön kustannuksista.

Kiinteistö 2021 -messuilla käsitellään myös sähköautojen yleistymistä ja latauspisteiden rakentamista sekä kustannusten jakoa, mitkä puhuttavat tällä hetkellä monissa taloyhtiöissä.

”Sähköautojen latausjärjestelmää harkittaessa ensimmäiseksi on tehtävä alkukartoitus, jossa selvitetään, paljonko sähköjärjestelmässä on vapaata kapasiteettia ja millaisia muutoksia sähköjärjestelmään on tehtävä, mikäli latauspisteitä lähdetään rakentamaan”, Almgren kertoo.

Myös asunto-osakeyhtiön tämänhetkisten ja lähitulevaisuuden tarpeet kannattaa selvittää kysymällä asukkaiden ja osakkaiden suunnitelmia sähköautojen hankkimiseen liittyen. Alkukartoitus on tärkeä turvallisuudenkin kannalta, jotta järjestelmää ei ylikuormiteta.

”Alkukartoituksen ja kyselyn avulla saadaan käsitys siitä, mihin olemassa oleva järjestelmä riittää ja millaiset ovat lähitulevaisuuden tarpeet. Näiden tietojen pohjalta sähkösuunnittelija voi suunnitella riittävän laajan ja tehokkaan järjestelmän”, Almgren sanoo.

Latausinfran rakentamiseen myönnettävien avustusten ehdot tiukkenevat vuoden 2022 alusta. Jatkossa avustusta myönnetään vain tehokkaiden latausjärjestelmien rakentamiseen. Näin varmistetaan, että latausvalmiudet riittävät myös tulevaisuudessa.

”Avustusta voi saada järeämpiin kaapelointeihin, joilla valmistaudutaan tulevaisuuden tarpeisiin. Latauslaitteiden asentaminen voidaan jättää tuonnemmaksi. Avustuksen ansiosta taloyhtiö voi varautua tulevaisuuden tarpeisiin taloudellisesti kestävällä tavalla”, Almgren sanoo. ■

KOLUMNI

Ben Grass
Varatuomari, Rakennusneuvos
AKHA ry:n hallituksen varapuheenjohtaja

KUVA: LEXIA

MIKSI KIINTEISTÖALAN HALLITUSAMMATTILAISET AKHA RY ON PERUSTETTU?

Taloyhtiöille oma strategia

AIVAN ALUKSI voin todeta, että Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry rekisteröitiin 4.3.2005 yhdistykseksi, jonka tarkoituksena on kehittää ja seurata asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallinnon toimivuutta Suomessa ja tässä tarkoituksessa kehittää hyvää hallintotapaa näissä yhtiöissä. Tämä tarkoittaa myös AKHA ry:n toimintaa siten, että sen jäsenet voivat toimia pyynnöstä taloyhtiöiden hallitusten jäseninä tai toimia muutoin asiantuntijoina.

Yhdistyksen historiaan palatakseni totean, että pörssiyhtiö Enronin skandaali vuonna 2001 ja sen tilintarkastuksen laiminlyönnit USA:ssa johtivat siihen, että oli pakko luoda kokonaan uudet säännöt pörssiyhtiöille hyvän hallintotavan osalta – ja aika mielenkiintoista on, että samalla luotiin käsite ”comply or explain” eli noudata tai selitä -periaate, jos hyvästä hallintotavasta poikettaisiin. Nykyisin hyvää hallintotapaa sovelletaan useimmissa yhtiöissä pörssiyhtiöiden lisäksi.

Vuonna 2004, jossa allekirjoittanut oli yhtenä ideoijana, perustettiin Kiinteistöalan ammattilaiset AKHA ry, tuomaan esille miten hyvää hallitustyötä pitäisi kehittää kiinteistöalalla, etenkin kun nähtiin selvänä, että alan yhtiöissä oli paljon merkkejä huonosta hallitustyöskentelystä, josta yleensä osakkaat kärsivät myös taloudellisesti. Samalla sovittiin yhteistyöstä Isännöintiliiton ja Kiinteistöalan koulutuskeskuksen kanssa.

Allekirjoittanut oli AKHA ry:n perustamisvaiheessa VVO-yhtymä Oyj:n konsernijohtaja. Kausi VVO-yhtymässä oli pitkä, yhteensä 32 vuotta vetäjänä. Arvelin silloin, että AKHA ry:n piti katsoa myös liike-elämän suuntaan ja ottaa mallia hallitustyötä kehittävistä Boardman yhteisöistä ja hallitusammattilaisista.

Nykyisin mainitessani muutaman asian AKHA ry:stä, tuon esille suosituksen hyvästä hallintotavasta taloyhtiössä, jonka ohjeistuksessa tuodaan esille mielestäni ensimmäistä kertaa se, että taloyhtiölläkin pitää olla strategia tai toimintasuunnitelma, joka ohjaa yhtiötä.

On aivan selvää, että maassamme toimivissa lähes 100 000 taloyhtiössä usein koko perusrakennelma, jolla tarkoitetaan ketjua yhtiökokous-hallitus-isännöinti, kaipaa tarkastelua.

Kaikkiaan voidaan arvella, että mittava kiinteistövarallisuus ei aina ole parhaan hallitustyön avulla hoidettua. Voi arvioida, että hallituksissa tehdään usein jopa päätöksiä, joilla osakeomistuksen arvoa vähennetään, eikä noudateta asunto-osakeyhtiölain tärkeintä periaatetta, eli osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta.

AKHA ry on nykystrategiassaan todennut, että yhdistyksen pitää olla huomattava hallitusammattilaisten ja hallitusasiantuntijoiden verkosto, ja se toteuttaa toiminnallaan tunnetusti etujen antamista taloyhtiöille yhteistyössä muiden kiinteistöalan järjestöjen kanssa.

Olen itse toiminut perustamisvaiheen jälkeen yhteisön puheenjohtajana, ja nykyisin varapuheenjohtajana, sillä ajatuksella, että taloyhtiöiden kannattaa tarvittaessa ottaa ammattilaisia hallitukseen, etenkin kun taloyhtiöissä nähdään siihen tarvetta. Usein onkin niin, että AKHA ry:n jäsen tulee ikään kuin sammuttamaan paloa.

Toteaisin lopuksi, että vuonna 1926 luotu asunto-osakeyhtiö lainsäädäntö on ollut tukemassa sitä, että taloyhtiöitä voidaan hallita hyvän lainsäädännön avulla ja aina kannattaa katsastaa myös yhtiöiden yhtiöjärjestys.

AKHA ry:n roolia ajatellen se voi onnistua kuitenkin vain sen avulla, että sen jäsenistö on osaavia kiinteistöalan ammattilaisia ja että nautimme luottamusta yhteiskunnassa.

AKHA ry:n hallituksen puheenjohtajana toimii tällä hetkellä kiinteistöneuvos Mikko Peltokorpi ja asiamiehenä varatuomari, asianajaja ja opetusneuvos Keijo Kaivanto. Hallituksessa on yhdeksän jäsentä, kaikki pitkän linjan ammattilaisia ja jäsenrekistereissä on yli 100 jäsentä.

Voin kaikella varmuudella todeta, että onnistumme työssämme vain, jos jokainen taloyhtiö yhtiökokouksissa käsittelee hallituksen nauttimaa luottamusta osakkaiden piirissä ja pyrkii luomaan yhtiöille tavan tarkastella yhtiötä palveluyrityksenä, joka vastaa oikein asukkaiden palvelutarpeisiin. Ja tämä ajattelu voi luoda tarpeitakin AKHA ry:n palveluihin. ■

Yhdistyksen jäsenet kirjataan asiantuntija- tai hallitusjäsenrekisteriin ja jäsenet löytyvät AKHA ry:n sivuilta www.akha.fi

TILAA KITA
KESTOTILAUKSENA
HINTAAN 70,40 € / VUOSI

Hinta sisältää alv 10 %. Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
Tarkemmat tilaustiedot: www.kita.fi/vuositilaus

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.

www.kita.fi
KITA
kiinteistö&talotekniikka

Tilaajapalvelu
Arkisin klo 8–16 puh. 03 4246 5309 tai
sähköpostilla tilaajapalvelu@jaicom.com

MITOS
Formax
Floorguard
Premium
Itsekiinnittyvä pintasuoja
KAIKKI OMINAISUUDET YHDESSÄ TUOTTEESSA!
NOPEAA SUOJAUSTA KAIKILLE PINNOILLE JA LATTIOILLE!
RAM BOARD
TEMPORARY FLOOR PROTECTION
LATTIASUOJAT KOVAAN KÄYTTÖÖN!
KAIKILLE LATTIAPINNOILLE
4 X NOPEAMPI KUIN KOVALEVY!
Katso video
YouTube -sivultamme!
Jälleenmyynti rautakaupat ja
hyvinvarustellut alan liikkeet!
Mitos Oy, Teollisuustie 11, Kangasniemi • 010 526 1690 • info@mitos.fi
mitos.fi