

TALOYHTIÖN JULKISIVUREMONTTIOPAS

Opas taloyhtiön hallitusjäsenille ja isännöitsijöille
onnistuneen julkisivuremontin läpiviemiseen.

SISÄLLYS

- 3 Julkisivuremontti pätkinänkuoressa
- 4 Julkisivumateriaalien tekniset käyttöäät
- 5 Remontin ajankohta
- 6 Kolme tapaa toteuttaa julkisivuremontti
- 8 Remontin vaiheet
- 9 Remontin hinta
- 10 Yhteystiedot

JULKISIVUREMONTTI PÄHKINÄNKUORESSA

Julkisivuremontti on yksi taloyhtiön suurimmista korjaushankkeista. Jokainen kiinteistö kokee sen elinkaarensa aikana. Taloyhtiöille se on jännittävä, mutta kannattava remontti. Hyvin toteutettuna se lisää kiinteistön arvoa ja parantaa asumismukavuutta.

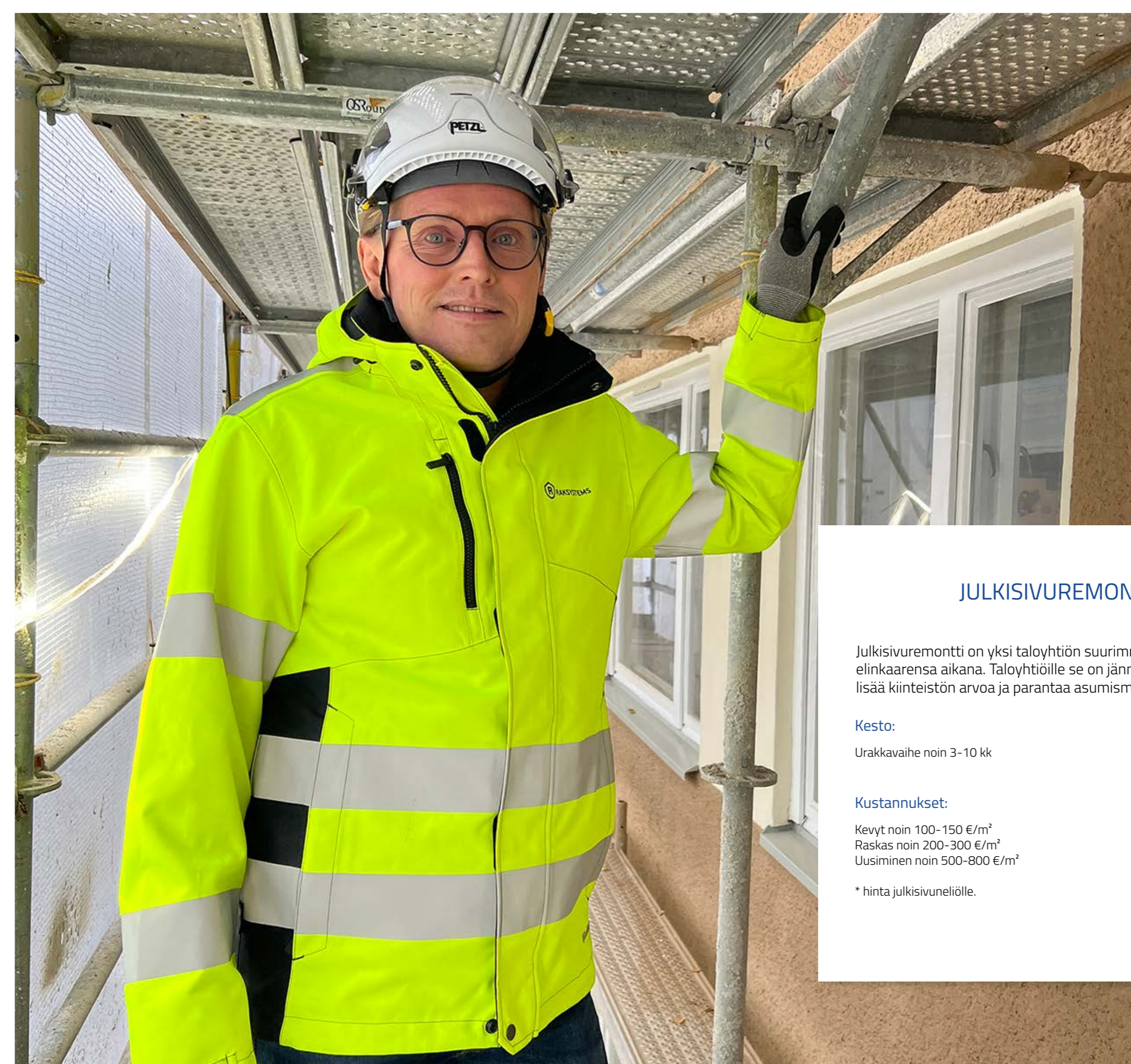
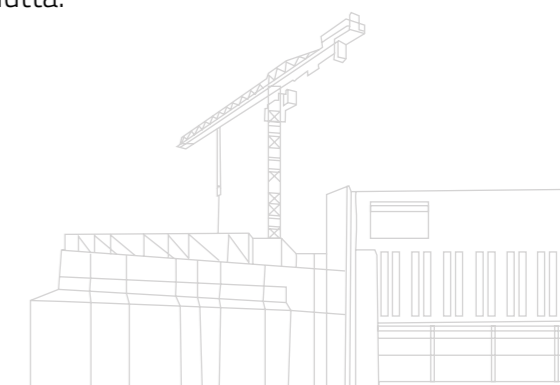
Kesto:

Urakkavaihe noin 3-10 kk

Kustannukset:

Kevyt noin 100-150 €/m²
Raskas noin 200-300 €/m²
Uusiminen noin 500-800 €/m²

* hinta julkisivuneliölle.





ERILAISTEN JULKISIVUMATERIAALIEN TEKNISET KÄYTTÖIÄT:

- Tiili yli 50 vuotta
- Rappaus noin 30-70 vuotta
Käyttöikään vaikuttaa merkittävästi rappauksen paksuus. Terastirappaus on pitkäikäisin ja ohuteristerappaus lyhytikäisin.
- Betoni noin 30-70 vuotta
Käyttöikään vaikuttaa merkittävästi onko verhous pinnoitettu vai pinnoittamaton.



REMONTIN AJANKOHTA

Isompi julkisivuremontti on ajankohtainen, kun kiinteistö on 20-70 vuoden ikäinen. Tarkempaan arvioon vaikuttaa moni tekijä.

Kunnossapito

Yksi merkityksellisimmistä remontin ajankohtaan vaikuttavista tekijöistä on julkisivun kunnossapito. Säännöllisellä julkisivun huoltamisella ja kunnossapidolla voidaan vaikuttaa keskeisesti remontin ajankohtaan. Mikäli korjaustoimenpiteisiin ryhdytään viime tingassa, vaihtoehdot toteutusvaihtoehdot voidaan unohtaa.

Pintapuolinen julkisivujen tarkastus kannattaa tehdä 5-10 vuoden välein ja laajempi julkisivujen kuntotutkimus noin 25-30 vuoden iässä. Akuutit viat ja puutteet tulee korjata välittömästi.

Julkisivumateriaalit

Julkisivuremontin ajankohtaan vaikuttaa merkittävästi myös julkisivun materiaali. Suomessa käytetyimmät julkisivumateriaalit taloyhtiöissä ovat tiili, rappaus ja betoni. Lisäksi puuta on käytetty julkisivumateriaalina erityisesti rivitaloissa.

Toiset julkisivumateriaalit ovat itsessään kestävämpiä kuin toiset, mutta myös rasitusolosuhteilla on merkitystä. Täysitiilimuuratut julkisivut ovat yleensä pitkäikäisimpiä ja ohuteristerappaukset lyhytikäisimpiä.



Julkisivuremonttiin panostaminen kannattaa. Hyvin suunniteltuna, kilpailutettuna ja ajoitettuna se onnistuu varmasti.

- Jarno Nurminen, rakennuttamisen ja valvonnan osastonjohtaja

KOLME TAPAA TOTEUTTAA JULKISIVUREMONTTI

Julkisivuremontilla tarkoitetaan yleensä kiinteistön julkisivun eli ulkopinnan korjaamista. Se ei aina tarkoita isoa remonttia. Remontit voidaan jakaa karkeasti laajuuden mukaan kolmeen: elinkaaren jatkamiseen, peruskorjaukseen ja uusimiseen.

Huoltotoimenpiteet

Pienimmillään julkisivuremontti voi tarkoittaa huoltotoimenpiteitä, joilla jatketaan julkisivun elinkaarta. Toimenpiteet ovat yleensä paikallisten vikojen korjaamista, saumausten uusimista tai pesua.

Toimintatapaan päädytään yleensä, kun taloyhtiö haluaa keskittää yhteen hankkeeseen mahdollisimman monta osa-aluetta ja kiinteistön julkisivun kunto sen sallii.

Peruskorjaus

Jossakin vaiheessa pelkät huoltotoimenpiteet eivät enää riitä ja on aika ryhtyä laajempaan julkisivuremonttiin. Laajempia julkisivuremontteja kutsutaan peruskorjauksiksi. Peruskorjaus voidaan toteuttaa kevyemmällä tai raskaammalla tavalla.

Kevyempään peruskorjaukseen kuuluu usein maalausta, yksittäisten pintavaurioiden korjaamista sekä julkisivuun liit-

tyvien rakenteiden, kuten ikkunoiden, parvekkeiden ja ovien kunnostamista. Raskaampaan peruskorjaukseen sisältyy usein julkisivun maalaamisen lisäksi myös julkisivupinnan ja julkisivuun liittyvien rakenteiden uusimista.

”Kevyempi peruskorjaus lisää julkisivurakenteiden käyttöikää 10-20 vuotta ja raskaampi jopa 20-50 vuotta”, tiivistää Raksystemsien projektipäällikkö Jaakko Suomela.

Julkisivun uusiminen

Järein julkisivuremonttivalintoista on julkisivun uusiminen. Siinä julkisivurakenne uusitaan laajasti pintoja ja eristeitä myöden.

Julkisivun uusimiseen päädytään tyypillisesti, kun julkisivun pintakerros on todella huonossa kunnossa. Uusiminen on erinomainen mahdollisuus muuttaa julkisivun ulkonäköä, mutta myös parantaa kiinteistön energiatehokkuutta.



REMONTIN VAIHEET

Julkisivuremontti etenee taloyhtiöissä tyypillisesti samassa järjestyksessä kuin muutkin laajemmat korjaushankkeet.



REMONTIN HINTA



Karkeasti voisin sanoa, että kevyt peruskorjaus maksaa viidenneksen putkiremontista eli noin 100-150 €/m² ja raskas kolmanneksen eli noin 200-300 €/m². Julkisivun uusiminen on kallein vaihtoehto. Se maksaa noin 500-800 €/m². Ja nyt puhun julkisivuneliöhinnosta. Huoneistokohtaiset neliöhinnat taas huitelevat kevyessä noin 300 €/m² ja uusimisessa yli 600 €/m².

- Jarno Nurminen,
Raksystemsinn rakennuttamisen ja valvonnan osastonjohtaja

Julkisivuremontin hinnan määrittäminen on haastavaa, sillä siihen vaikuttaa moni tekijä. Hintaan vaikuttaa julkisivumateriaali, remontin laajuus, taloyhtiön koko kuin moni muukin tekijä.

1. Lähtötietojen kartoittaminen

Julkisivun todellista kuntoa on haastava nähdä ulospäin, joten julkisivuremontti tulee aina aloittaa kuntotutkimuksella. Asiantuntijan tekemän julkisivujen kuntotutkimuksen avulla saadaan selville julkisivun kunto ja mahdollisten vaurioiden laajuus. Tutkimukseen kuuluu rakenteen avauksia.

”Esimerkiksi halkeama seinässä ei aina merkitse, että julkisivu olisi huonossa kunnossa”, kertoo Suomela.

2. Suunnitteluvaihe

Lähtötietojen selvittämisen jälkeen siirrytään hankesuunnitteluvaiheeseen. Vaiheen aikana selvitetään esimerkiksi hankkeen sisältövaihtoehdot, laajuus ja kustannukset. Myös taloyhtiön tavoitteiden määrittäminen on tärkeä osa hankesuunnittelua. Halutaanko ennallistaa vai uusia? Entä mille tasolle remontoidaan – korotetaanko tasoa vai korjataan nykyiselleen?

Julkisivuun liittyy paljon erilaisia rakenteita ja yksityiskohtia, joten julkisivuremonttiin kannattaa yhdistää myös muita remontteja. Yleensä remonttiin yhdistetään ainakin parveke- ja ikkunaremontti. Myös ilmanvaihtoa korjataan usein remontin yhteydessä. Projektipäällikön apuun kannattaa kääntyä sopivan kokonaisuuden valinnassa.

3. Urakkavaiheesta takuuajaksi

Hankesuunnittelun jälkeen kilpailutetaan suunnittelijat, valitaan suunnittelijat ja tehdään korjaussuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua kilpailutetaan urakoitsija. Urakoitsijan ja valvojen palkkaamisen jälkeen aloitetaan urakka.

Julkisivuremontin urakkavaihe kestää tyypillisesti 3-10 kuukautta. Remontteja tehdään maaliskuusta marraskuuhun, koska betoni tarvitsee kuivuakseen tarkan lämpötilan. Taloyhtiön asukkaat voivat asua asuinnoissaan koko julkisivuremontin ajan. Meluava vaihe voi kestää urakassa viikoista kuukausiin.

”Kesähelteillä asuinnoissa on kuitenkin yleensä tukala asua, sillä ilmanvaihto on tyypillisesti remontin ajan pois päältä eikä parvekkeita tai ikkunoita saa avattua”, Suomela kertoo.

Julkisivuremontin valmistuttua alkaa takuuajaksi. Urakoitsijalla on yleensä kahden vuoden takuuajaksi tekevä työlle. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaan urakoitsija vastaa virheistä ja puutteista, jotka ovat tulleet ilmi takuuajaksi ja ovat sellaisia, että niiden oletetaan kuuluvan urakoitsijan vastuulle.

”

Raksystemsin kokeneet asiantuntijat vievät julkisivuremonttisi kunnialla maaliin.
Anna meidän auttaa!

Onko sinulla kysyttävää taloyhtiön julkisivuremonttiin liittyen?



JARNO NURMINEN

Osastonjohtaja,
rakennuttaminen ja valvonta
jarno.nurminen@raksystems.fi
p. 030 670 5587



PASI KUPIAINEN

Liiketoimintajohtaja,
suunnittelu
pasi.kupiainen@raksystems.fi
p. 030 670 5467



JARI MARTTINEN

Liiketoimintajohtaja,
Inspection & Surveys (B2B)
jari.marttinen@raksystems.fi
p. 030 670 5509

