

## Omakotitalot kuntoon – yhteinen tavoite

Tuskailenko talosi korjauksen ja huoltojen kanssa?

*Yritys sai alkunsa, kun olin aikani ihmetellyt sitä, miten omakotitalon omistaja onnistuu pitämään talonsa kunnossa, jos asiantuntijoita ja tekijöitä on vaikea löytää.*

Moni keskustelu kahvipöydissä koskee remontteja, autojen, ihmisten sekä asuntojen ja talojen. Kerta toisensa jälkeen kuullaan hurjia selostuksia putkiremonteista, kosteusvaurioista ja muista murheista, joita asunnon kuntoon liittyy. Tavallisin huokauksen aihe on, mistä löytyy osaavat remontintekijät. Jostakin siepattuihin numeroihin soitellaan lukuisia kertoja, saadaan lupaus siitä, että tullaan katsomaan, sovitaan uusi aika jne.

Yritin esimerkiksi saada sovituksi vuosisopimuksen, jossa voisin jättää talon vesi- ja jätevesijärjestelmän vuosihuollot jollekin. Onnistuin tässä lopulta, vaikka vain yksi yritys löytyi. Talon omistajilla voi olla ainakin mielessään lista tarvittavista töistä, joihin tarvitaan ulkopuolista apua. Ei ole harvinaista sekään, että kun tekijän lopulta saa kiinni, tekijän kiireisen aikataulun vuoksi tehdäänkin vain kiireellisimmät (ja helpoimmat) työt ja osa pienistä, mutta työläistä korjauksista jätetään seuraavaan kertaan. Ja taas alkaa sama soittorumba alusta.



Omakotitalon tekniikkaa on monitahoista: lämmitys, vesi, jätevesi, sadevedet, katto, kivijalka, kosteat tilat, sisä- ja ulkopinnat, kodinkoneet, piha, sähkö jne.

### Korjausvelka kasvaa

Harmittavan monessa (jopa 25%) talossa on kosteus- ja sisäilmaongelmia. Ennalta ehkäisy on näissäkin tapauksissa halvempaa kuin korjaaminen vahingon jo tapahduttua. Taloissa on myös paljon tekniikkaa, jota täytyisi muistaa huoltaa määräajoin.

Kuinka hyvin omistaja tuntee talonsa huolto- ja korjaustarpeet? Uusissa omakotitaloissa tulee olla huoltokirja lopputarkastuksen yhteydessä, mutta varsinkin vanhemmissa taloissa sellaista ei joko ole tai sitä ei käytetä. Suurelta osalta omakotitaloja puuttuvat kirjalliset huolto-ohjeet eikä huoltotoimia kirjata ylös (Kosteus- ja hometalkoot).

*Kosteus- hometalkoot- hankkeen alaisena toteutettiin hanke Omakotitalojen kuntokatselmoinnin edistäminen (OKE). OKE -hankkeen loppuraportissa (2014) todetaan, että*

*” suurelta osalta omakotitaloja puuttuvat kirjalliset huolto-ohjeet eikä huoltotoimia kirjata ylös, kuten maankäyttö- ja rakennusasetuksen 895/1999 ja nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain § 117 i tavoite on. On ymmärrettävää, että huoltokirjat eivät ole vielä yleistyneet vanhempaan rakennuskantaan. Vaikuttaa siltä, että huoltokirjakäytäntö leviää liian hitaasti pelkästään uudisrakentamisen ja luvanvaraisen korjausrakentamisen kautta toteutettuna, pystyäkseen riittävästi estämään vanhemman rakennuskannan rappeutumista. Tällä hetkellä liian monia taloja ei korjata riittävän ajoissa, niiden suunniteltu käyttöikä ei toteudu, eivätkä ne ole tästä syystä aina terveellisiä asua. (OKE -loppuraportti, s. 10)”*

*Kiinteistönomistajia on syytä muistuttaa, että säännöllinen rakennuksen katselmointi säästää talon kokonaisylläpitokuluissa pitkässä juoksussa mittavia summia. Se on edellytys sille, että vältetään turhilta korjauskustannuksilta, väärin kohdistetuilta ylläpitokuluilta, terveysriskeiltä, palo- ja vuotovahingoilta sekä energiantuhlaukselta. Se on turvalliseen, taloudelliseen ja terveelliseen asumisen ensimmäinen askel, jolla myös vältetään suuria riskejä näihin kaikkiin liittyen. (OKE -loppuraportti, s. 13)*

Jotta talot pysyisivät kunnossa, on huolehdittava siitä, että talon huolto- ja korjaussuunnitelmat laaditaan ja suunniteltuja toimenpiteitä toteutetaan asumisen turvallisuuden kannalta järkevässä järjestyksessä ja aikataulussa.

Talolle olisi hyvä tehdä edes silmämääräinen kuntoarvio vuosittain ja perusteellinen kuntotarkastus esimerkiksi viiden vuoden välein, vaikka taloa ei oltaisikaan myymässä. Näiden perusteella laadittu pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma auttaa pitämään talon kunnossa ja terveellisenä.

Varsinkin rakenteisiin ulottuvissa korjauksissa hyvä suunnittelu on kaiken perusta. Vasta sen jälkeen kilpailutetaan remontin tekijät. Pienistäkin kohteista on vaadittava kirjallinen tarjous ja laadittava sopimus.

## Entäpä, jos nämä huolet voisi siirtää jollekin toiselle?

Mitä jos talon omistajan tarvitsisi soittaa vain yhteen yritykseen, joka sitten hoitaisi kulloisenkin murheen pois mieltä rasittamasta? Monilla omakotiasujilla toki on joko samassa taloudessa tai ainakin suvussa henkilö, joka mielellään ottaa murheet hoitaakseen ja järjestelee tarvittavan avun paikalle. Kaikilla ei kuitenkaan ole näin, eikä ehkä aina haluta vaivata vaikkapa kaukana asuvaa sukulaista. Näin ongelmia ennaltaehkäisevä huolto ja kiireisetkin korjaukset lykkääntyvät.

Yritys syntyi vastauksena siihen epävarmuuteen, joka monilla omakotitalojen ja vapaa-ajan asuntojen omistajilla on talonsa kunnosta ja hoidosta. Tarjoamme palvelua, jossa voit jättää erilaisiin huoltoihin ja korjauksiin liittyvät suunnitelut ja kilpailutukset talosi tuntevan ammattilaisen huoleksi. Tavoitteena on pitkäaikainen ja suunnitelmallinen yhteistyö talosi hyväksi.