

Taloyhtiön kattoremonttiopas

Raksystems
on nyt
Sustera.

kattoremontin onnistuneeseen läpiviemiseen

Opas on tarkoitettu
taloyhtiön hallitusjäsenille ja
isännöitsijöille.





”Tervetuloa lukemaan lisää kattoremontista. Tässä oppaassa kerromme kaiken oleellisen, mitä sinun tulee remontista tietää.”

– Jarno Nurminen,
Susteran rakennuttamisen ja valvonnan
osastonjohtaja

Sisällys

	sivu
Kattoremontti tiivistettynä	3
Katon rakenteet ja järjestelmät	4
Sisältövaihtoehdot	5
Ajankohta	6
Vaiheet	7
Kesto ja hinta	8
Yhteystiedot	9

Kattoremontti tiivistettynä

Kattoremontti on yksi taloyhtiön suurimmista korjaushankkeista. Se tulee toteuttaa taloyhtiössä tietyin väliajoin. Katon kunnossapito on erittäin tärkeää, sillä rakennuksen ylimmäisenä osana se suojaa kaikkea sen alla olevaa. Katto vaikuttaa myös kiinteistön ulkonäköön ja sitä kautta koko kiinteistön arvoon.

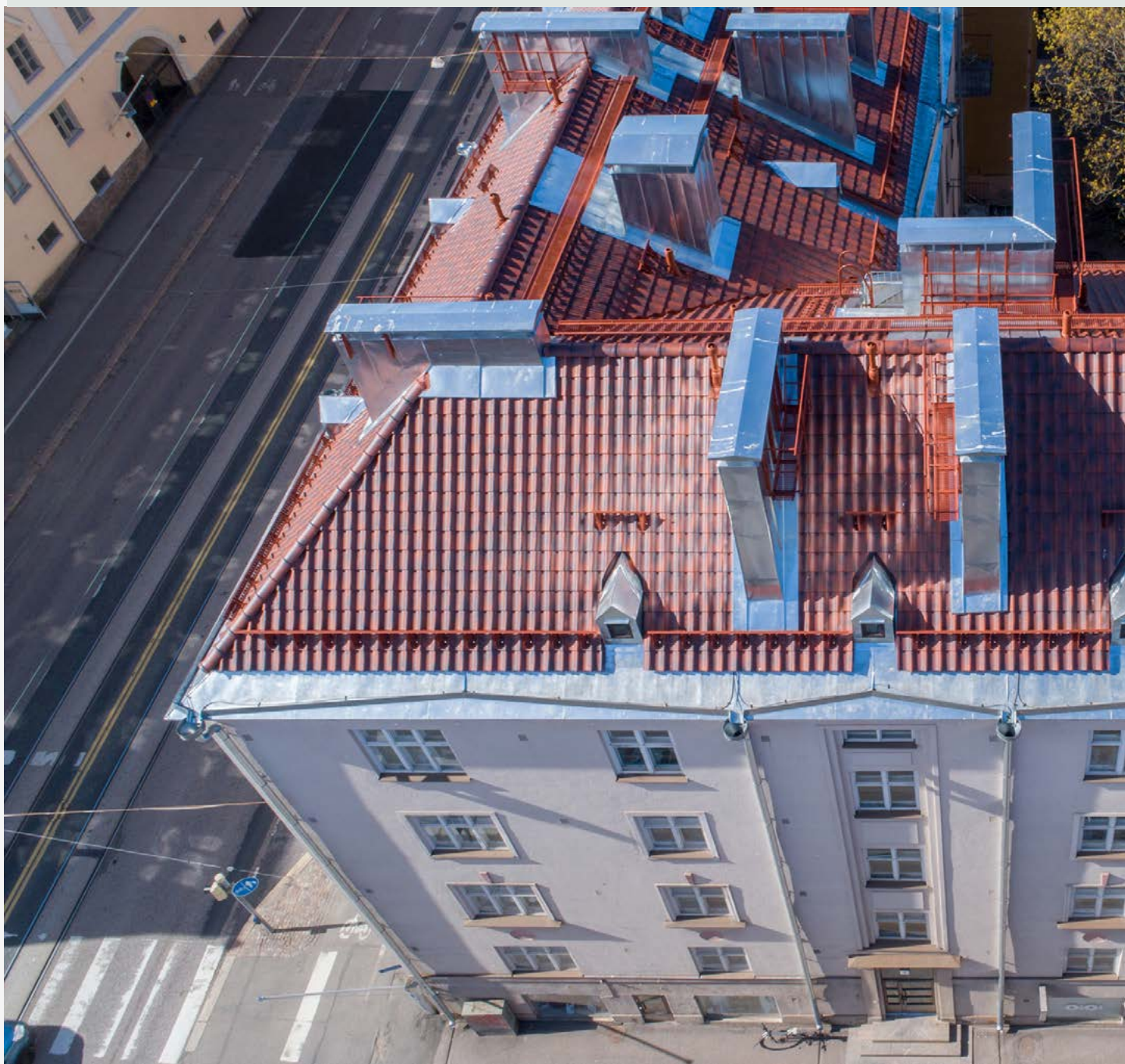
Kesto:

Katon huoltomaalaus: noin kuukausi.
Katon uusiminen: jopa kahdeksan kuukautta.

Kustannukset:

Katon huoltomaalaus noin 20–80€/m²*
Katon uusiminen noin 50–500 €/m²*

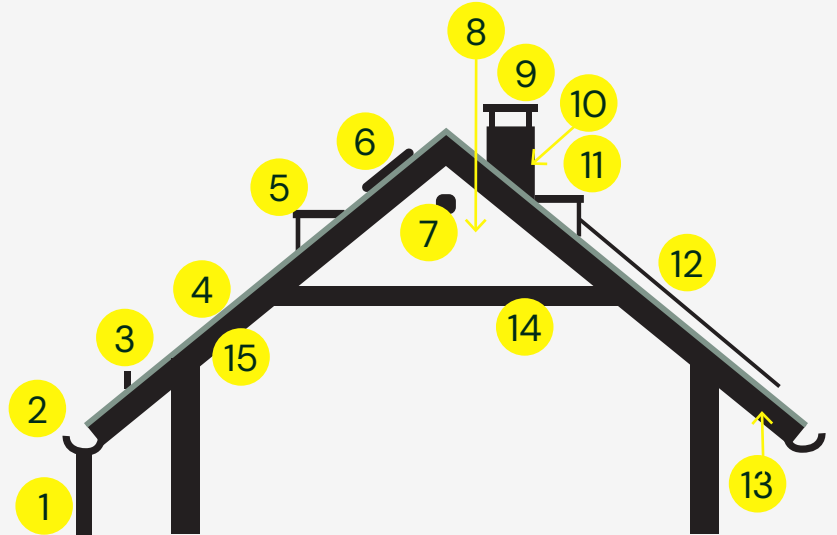
* katon neliöhinta.

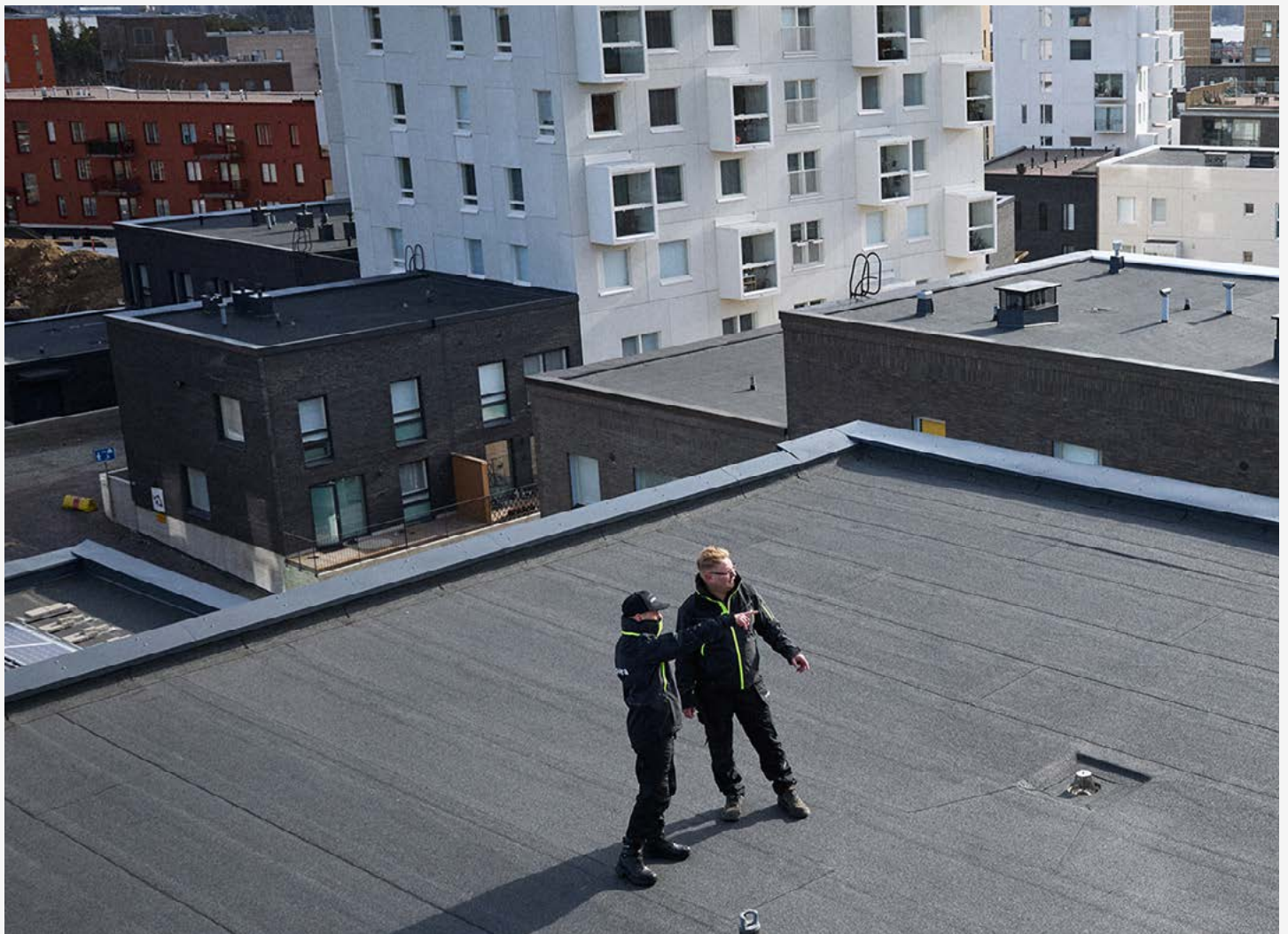


Katon rakenteet ja järjestelmät

Katolla tarkoitetaan yleensä puhekielessä vesikattoa. Se on rakennuksen ylimmän kerroksen ja ulkoilman erottava kokonaisuus. Se muodostuu yleensä vesikatteesta, aluskatteesta ja näitä kantavasta rakenteesta.

1. Syöksytorvi
2. Vesikouru (ränni)
3. Lumieste
4. Vesikatto
5. Huoltotaso / kulkusilta
6. Kattoluukku
7. Tuuletusaukko
8. Yläpohjatila (ullakko)
9. Sadehattu
10. Savupiippu (savuhormi)
11. Huoltotaso / kulkusilta
12. Lapetikkaat
13. Räystäs
14. Yläpohja
15. Vesikaton suuntainen yläpohja





Kattoremontin sisältövaihtoehdot

Taloyhtiön kattoremontti ei aina tarkoita isoa investointia. Se voidaan toteuttaa myös pienemmässä mittakaavassa, mikäli katon rakenteet sen sallivat.

Ison ja pienen kattoremontin erot

Pienimmillään kattoremontti voi tarkoittaa vain huoltomaalausta, jossa katto puhdistetaan, maalataan ja tarvittaessa paikkakorjataan. Suurimmillaan remontti voi käsittää koko katon ja sen ympäröivien rakenteiden uusimista.

”Kattoremontti toteutetaan hyvin harvoin raskaimmalla tavalla. Yleensä remontit ovat jotain tältä väliltä. Esimerkiksi

peltikaton pelti uusitaan vanhoille ruoteille tai bitumikermikattoon tehdään uusi kerros vanhan katteen päälle”, summaa Nurminen.

Remonttien yhdistäminen on suositeltavaa

Kattoremontissa on aina syytä huomioida myös kattoon liittyvät rakenteet. Jokaisessa katossa on kiinni ainakin sadevesi- ja ilmanvaihtojärjestelmien osia, joiden

uusimista kannattaa harkita kattoremontin yhteydessä tehtäväksi.

Aina kun kiinteistön rakenteita avataan ja ne liittyvät toisiinsa, kannattaa remonttiin yhdistää useampia korjaustoimenpiteitä. Tällöin taloyhtiön asukkaat eivät joudu elämään jatkuvasti remontin keskellä ja korjaustoimenpiteiden kulut jakautuvat säännöllisesti eri vuosille



Kattoremontin ajankohta

Isompi kattoremontti tulee taloyhtiöille ajankohtaiseksi tyypillisesti noin 20–60 vuoden iässä. Tarkempaan ajankohtaan vaikuttaa vesikatteen materiaali, katon huolto ja rasitusolosuhteet sekä aikakauden rakennustapa ja -materiaalit.

Vesikatteen materiaali

Asuinrakennuksissa käytetään yleensä kolmea erilaista vesikatemateriaalia: bitumikermiä, peltiä tai tiiltä.

Rivipeltikatteet ovat yleensä pitkäikäisimpiä ja bitumikermikatteet lyhytikäisimpiä. Bitumikermikatteen tekninen käyttöikä on keskimäärin 30, rivipeltikatteen 60 sekä profilipeltikatteen ja tiilikatteen 45 vuotta. Tekniset käyttöiät perustuvat Rakennustiedon RT 103765-ohjekorttiin, joka on alan toimijoiden yhdessä tekemä ja hyväksymä.

Rasitusolosuhteet ja kunnossapito

Myös katon rasitusolosuhteet ja huolto vaikuttavat remontin ajankohtaan. Vähäisessä käytössä katto kestää pidempään kuin vaikeassa rasituksessa. Kattoa rasittavat ilmastollisten tekijöiden lisäksi esimerkiksi katteen kaltevuus sekä erilaiset biologiset ja kemialliset elementit.

Kattoja pitää lisäksi muistaa kunnossapitää huoltokirjan mukaisesti. Huoltotoimenpiteistä lipsuminen voi lyhentää katon elinikää jopa kymmenillä vuosilla.

Alkuperäinen rakenne

Lisäksi kattoremontin ajankohtaan vaikuttaa kuinka hyvin katon koko rakenne on alun perin tehty. Kattoja on rakennettu vuosien aikana hyvin erilaisin tavoin ja materiaalein. ”Esimerkiksi 1970-luvun alun tasakatot ovat yleisesti huonolaatuisimpia. Niitä rakennettiin kaupungistumisen myötä, vaikka niiden toimivuudesta ei ollut tietoa”, kertoo Nurminen.

”Kuntoarvio on erinomainen apuväline kattoremontin ajankohdan määrittämiseen. Palvelun lopputuloksena taloyhtiö saa kiinteistölle pitkän tähtäimen suunnitelman eli PTS-ehdotuksen, johon kuuluu arvio tulevien korjausten ajoittumisesta, kiireellisyydestä ja kustannuksista.”

– Jarno Nurminen,
Susteran rakennuttamisen ja valvonnan osastonjohtaja



Sustera (entinen Raksystems) vastasi tämän vuonna 1927 valmistuneen taloyhtiön katto remontin pää-, sähkö- ja rakennesuunnittelusta. Hankkeeseen sisältyi vesikaton uusiminen alusrakenteineen. Katon materiaaliksi valikoitu tiili rakennusviraston toiveesta.

Katto remontin vaiheet

Isommat katto remontit etenevät taloyhtiöissä samassa järjestyksessä kuin muutkin korjaushankkeet. Remontti alkaa esiselvitysvaiheella ja loppuu takuu aikaan.

Esiselvitysvaihe

Taloyhtiön katto remontti tulee aloittaa esiselvitysvaiheella. Erilaisten katon rakenneosien kuntotutkimusten avulla varmistetaan katon kriittisten osien kunto sekä saadaan tietoa korjausmenetelmien valintaa ja korjaussuunnitelmia varten.

”Suosittelemme aloittamaan katto remontin rakennuttajakonsultin palkkaamisella. Siten kuntotutkimuksia tulee tehtyä tarvittava määrä ja remonttikokonaisuus on järkevä eli ei mennä yli- tai alikorjaamisen puolelle”, Nurminen sanoo.

Suunnitteluvaiheesta takuu aikaan

Esiselvitystyön jälkeen katto remontissa siirrytään hankesuunnitteluvaiheeseen. Vaiheen aikana puntaroidaan erilaisia korjausvaihtoehtoja, joista lopuksi valitaan taloyhtiölle parhaiten soveltuva vaihtoehto.

Seuraavaksi valitaan suunnittelijat, jotka laativat tarkemmat toteutus suunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua kilpailutetaan urakka ja valitaan urakoitsija.

Rakennustyölle tulee valita tässä kohtaa myös rakennustyön etenemistä seuraavat valvojat. He varmistavat kattourakoitsijasta riippumattomana toimijana, että hanke sujuu sovitun mukaisesti.

Urakan valmistuttua alkaa remontin takuu aika. Vesikatteelle myönnetään yleensä toimittajan toimesta erillistakuu, joka voi olla jopa kymmenen vuotta.



Kattoremontin kesto ja hinta

Kattoremonttien kustannuksissa ja kestossa voi olla huomattavia eroja. Eniten kumpaankin vaikuttaa remontin laajuus.

Kuinka kauan kattoremontti kestää?

Katon huoltomaalaus on yksi nopeimmista kattoremonteista. Se on yleensä alle kuukaudessa ohi. Isommat remontit, joissa uusitaan esimerkiksi koko katon rakenne, voivat taas kestää jopa kahdeksan kuukautta.

Kattoremontti ei aiheuta taloyhtiön asukkaille merkittävää asumishaittaa.

Isommissa remonteissa rakennuksen ympärille pystytetään rakennustelineet ja vesikatto huputetaan, mutta silloinkaan asuntojen ikkunoita ei peitetä. Pientä melua ja työmaaliikennettä voidaan kuitenkin havaita.

Kuinka paljon kattoremontti maksaa?

Kattoremontin kustannukset ilmoitetaan yleensä neliöhintana. Katon

huoltomaalaus maksaa yleensä 20–80 euroa kattoneliölle. Koko katon rakenteiden uusiminen voi taas olla jopa 500 euroa kattoneliötä kohti.

Remontin kustannukset jaetaan taloyhtiön osakkeenomistajien kesken yhtiöjärjestyksessä määritellyn maksuperusteen mukaisesti. Yleensä maksu suoritetaan joko huoneiston pinta-alan tai osakkeiden määrän mukaan.

”Ennakoiva toiminta kannattaa myös kattoremontissa. Kun remonttiin ryhdytään oikeaan aikaan, korjaustavan ei tarvitse olla raskain mahdollinen ja kustannukset ovat edullisemmat. Silloin remontti on keskimäärin 30 % edullisempi toteuttaa.”

– Jarno Nurminen,
Susteran rakennuttamisen ja valvonnan osastonjohtaja



Jarno Nurminen
rakennuttaminen ja valvonta
jarno.nurminen@sustera.com
p. 030 670 5587



Pasi Kupiainen
suunnittelu
pasi.kupiainen@sustera.com
p. 030 670 5467



Mika Blom
kuntoarviot
mika.blom@sustera.com
p. 030 670 5446

Sustera Group
—
030 670 5500
asiakaspalvelu@sustera.com
—
sustera.fi

Onko sinulla kysyttävää
taloyhtiön kattoremonteista?
Ota yhteyttä!



Puhelut 030/010-alkuisiin numeroihin hinnoitellaan soittavan operaattorin mukaan.