



## TALOYHTIÖN KATTOREMONTTIOPAS

---

Opas taloyhtiön hallitusjäsenille ja isännöitsijöille  
onnistuneen kattoremontin läpiviemiseen

## KATTOREMONTTI PÄHKINÄNKUORESSA

Kattoremontti on yksi taloyhtiön suurimmista korjaushankkeista. Se tulee toteuttaa taloyhtiössä tietyin väliajoin. Katon kunnosapito 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 8 kk

### KUSTANNUKSET:

Katon huoltomaalaus noin 20-80€/m<sup>2</sup>\*  
Katon uusiminen noin 50-500 €/m<sup>2</sup>\*

\* katon neliöhinta.

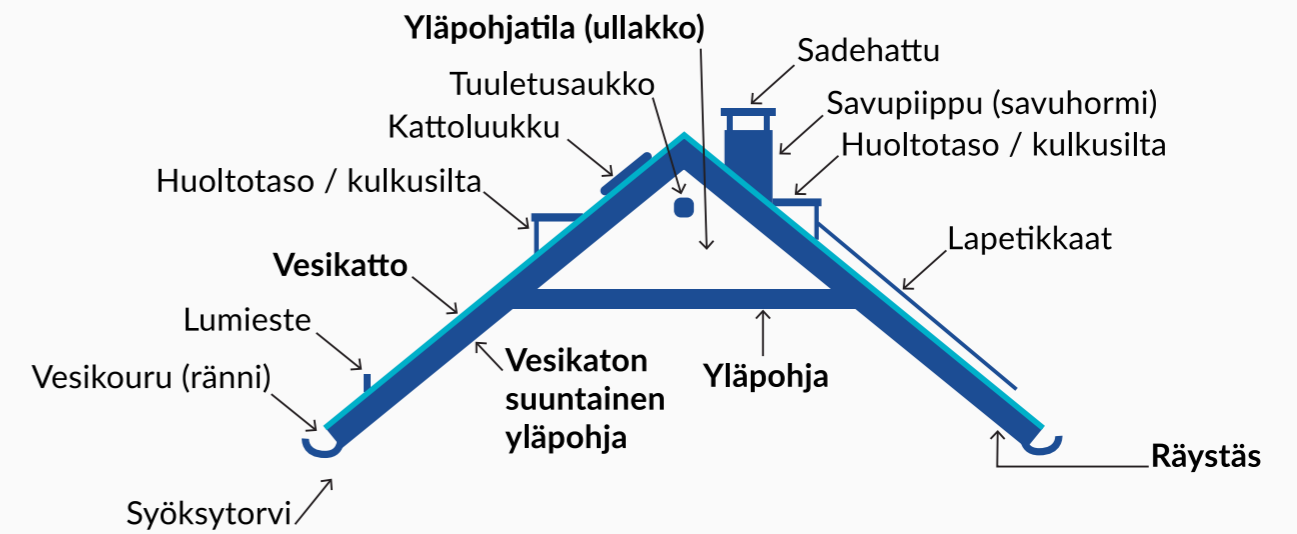
## SISÄLLYS

Kattoremontti pätkinänkuoressa	2
Kattoremontin sisältövaihtoehdot	5
Kattoremontin ajankohta	6
Kattoremontin vaiheet	9
Kattoremontin kesto ja hinta	11
Yhteystiedot	12



Tervetuloa tutustumaan taloyhtiön kattoremonttiin. Tässä oppaassa kerromme kaiken oleellisen, mitä sinun tulee remontista tietää.

- Jarno Nurminen,  
Raksystems' rakennuttamisen ja valvonnan osastonjohtaja.



### TIESITKÖ?

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

## KATTOREMONTIN SISÄLTÖVAIHTOEHDOT

Taloyhtiön kattoremontti ei aina tarkoita isoa investointia. Se voidaan toteuttaa myös pienemässä 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.



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.

- Jari Marttinen, Liiketoimintajohtaja;  
Inspection & Surveys (B2B)

## 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 vesikattemateriaalia: bitumikermiä, peltiä tai tiiltä. Rivipeltikatteen ovat yleensä pitkäikäisimpiä ja bitumikermikatteen lyhytikäisimpiä.

Bitumikermikatteen tekninen käyttöikä on keskimäärin 30, rivipeltikatteen 60 sekä profiilipeltikatteen ja tiilikatteen 40 vuotta. Tekniset käyttöiät perustuvat Rakennustiedon KH 90-00403-tietokorttiin, 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.

Kattoa 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.



RAKSYSTEMS vastasi tämän vuonna 1927 valmistuneen taloyhtiön kattoremontin pää-, sähkö- ja rakennesuunnittelusta. Hankkeeseen sisältyi vesikaton uusiminen alusrakenteineen. Katon materiaaliksi valikoitu tiili rakennusviraston toiveesta.

## RAKENNUSHANKKEEN VAIHEET



## KATTOREMONTIN VAIHEET

Isommat kattoremontit etenevät taloyhtiöissä samassa järjestyksessä kuin muutkin korjaushankkeet. Remontti alkaa esiselvitysvaiheella ja loppuu takuuajkaan.

### Esiselvitysvaihe

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

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

### Suunnitteluvaiheesta takuuajkaan

Esiselvitystyön jälkeen kattoremontissa siirrytään hanke-suunnitteluvaiheeseen. Vaiheen aikana puntaroidaan erilai-

sia korjausvaihtoehtoja, joista lopuksi valitaan taloyhtiölle parhaiten soveltuva vaihtoehto.

Seuraavaksi valitaan suunnittelijat, jotka laativat tarkemmat toteutussuunnitelmat. 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 takuuajka. Vesikatteelle myönnetään yleensä toimittajan toimesta erillistakuu, joka voi olla jopa kymmenen vuotta.





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

- Jarno Nurminen, osastonjohtaja;  
rakennuttaminen ja valvonta

## 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 katoneliölle. Koko katon rakenteiden uusiminen voi taas olla jopa 500 euroa katoneliötä kohti.

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

# Onko sinulla kysyttävää taloyhtiön katto remontista?

Ota yhteyttä!



**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

