

Taloyhtiön ikkunaremonttiopas

ikkunaremontin onnistuneeseen läpiviemiseen

Opas on tarkoitettu
taloyhtiön hallitusjäsenille ja
isännöitsijöille.





”Suunnitellaanko taloyhtiössäsi ikkunaremonttia? Kokosimme tähän oppaaseen kaiken oleellisen, jota sinun tulee remontista tietää. Toivottavasti siitä on sinulle hyötyä!”

– Jarno Nurminen,
Susteran rakennuttamisen ja valvonnan osastonjohtaja

Sisällys

	sivu
Ikkunaremontti tiivistettynä	3
Ikkunoiden huolto ja kunnossapito	4
Ikkunoiden uusiminen	5
Muuta huomioon otettavaa	6
Remontin vaiheet	7
Yhteystiedot	8

Ikkunaremontti tiivistettynä

Ikkunaremontti on yksi taloyhtiön yleisimmistä korjaushankkeista. Hyvin toteutettuna se tuo taloyhtiölle asumismukavuutta sekä rahallista säästöä arvon nousun ja lämmityskulujen laskun merkeissä.

Milloin:
30–50 vuoden iässä

Kesto:
Kunnostaminen: noin viikko/ asunto
Uusiminen: 1–2 päivää / asunto

Hinta:
Kunnostaminen:
noin 500–1500e / ikkuna
Uusiminen:
noin 1200–1800e / ikkuna





Ikkunoiden huolto ja kunnossapito

Ikkunaremontti ei aina tarkoita taloyhtiölle kallista ja pitkäkestoista remonttia. Ikkunoita tulee remontoida myös pienimuotoisemmin huolto- ja kunnossapitotoimien merkeissä.

Kolme kevyempää tapaa toteuttaa remontti

Pienemmät ikkunaremontit voidaan jakaa karkeasti laajuuden mukaan kolmeen: huoltokorjaukseen, huoltomaalaukseen ja korjausmaalaukseen.

Huoltokorjaus ja -maalaukset ovat remonteista kevyimpiä. Huoltokorjauksessa ikkunoista korjataan yksittäisiä vikoja ja vaurioita sekä tehdään toiminnallista huoltoa. Huoltomaalauksessa maalataan lisäksi myös ikkunan karmit.

Korjausmaalaukset ovat edellisiä remonteja laajempi. Siinä ikkunapuitteet saavuttavat uutta vastaavan laatutason hiomisen ja kunnostamisen myötä.

Säännöllinen kunnossapito on tärkeää

Ikkunoiden kunnossapidolla ja huollolla voidaan jatkaa niiden elinkaarta huomattavasti. Ikkunat kannattaa tarkastaa, tiivistää ja maalata sekä sisältä että ulkoa säännöllisesti.

Tarkempi ikkunoiden kunnostamis- ja uusimistarve saadaan selville asiantuntijan tekemän [ikkunoiden kuntoarvion avulla](#). Tutkimuksessa tutkitaan 20 % kiinteistön asuinhuoneistoista.

Tutkimus tehdään huoneistojen sisäpuolelta. Huoneistoja valitaan eri ilmansuunnista, jotta näkemys on mahdollisimman kattava.



Ikkunoiden uusiminen

Pienemmillä remonteilla voidaan jatkaa ikkunoiden elinkaarta pitkään, mutta ei ikuisesti. Isompi remontti eli ikkunoiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi keskimäärin 30–50 vuoden iässä. Tarkempaan ajankohtaan vaikuttaa aiemmin mainitseman kunnossapidon lisäksi ikkunoiden laatutaso ja vallitsevat olosuhteet.

”Hyvälaatuinen ja huollettu puuikkuna voi pysyä hyvässä kunnossa jopa 60–70 vuotta.”

Ikkunoiden laatuero

Jokaiseen ikkunaan kuuluu kolme osaa: karmi, lasi ja puite eli poka. Osien laatutaso on hyvin vaihtelevaa. Taloyhtiöissä on yleensä puu- tai puualumiinirakenteiset ikkunat. Uudet ikkunat ovat yleensä puu-alumiini-ikkunoita.

Ulkopuolelta ikkuna on alumiinia yhdellä lasilla ja sisäpuolelta puuta kaksinkertaisella eristyslasilla. Vanhemmat ikkunat ovat yksi- tai kaksilasisia puuikkunoita. 1980-luvulta lähtien yksi sisälaseista voi olla lisäksi lämpöelementti.

”Hyvälaatuiset puuikkunat ovat usein kestävämpiä kuin puu-alumiini-ikkunat. Uudet lasit taas energiatehokkaampia kuin vanhemmat”, Nurminen sanoo.

Vallitsevat olosuhteet

Ikkunat ovat alttiita erilaisille käyttö- ja ympäristöolosuhteille elinkaarensa aikana. Tietyt olosuhteet ovat kuitenkin ikkunarakenteita kuluttavampia kuin toiset.

Mikäli ikkunarakenteisiin pääsee jatkuvasti vettä, ikkunat voidaan joutua uusimaan jo 20 vuoden iässä.

Kevyemmällä rasiuksella olevat ikkunat voivat kestää hyvin 70-vuotiaaksi tai pidempäänkin.

Muuta huomioon otettavaa

Vielä muutama vinkki, joiden avulla taloyhtiön ikkunaremontin toteuttaminen on entistä kustannustehokkaampaa.

Remonttien yhdistäminen kannattavaa

Ikkunaremontissa avataan lähes aina myös ikkunoihin liittyviä rakenteita. Erityisesti julkisivu ja parvekkeet ovat rakenteita, joiden huolto- ja kunnossapitotoimia tulee pohtia ikkunaremontin yhteydessä toteutettavaksi. Rakennuttajakonsultti osaa auttaa oikean kokonaisuuden valinnassa.

”Toimenpiteiden yhdistäminen säästää aikaa ja rahaa. Näin taloyhtiön asukkaat eivät joudu elämään jatkuvasti remontin keskellä ja korjaustoimenpiteiden kulut jakautuvat säännöllisesti eri vuosille”, sanoo Jarno Nurminen.

Ikkunaremontti säästää energiakustannuksia

Ikkunoiden vaikutus kiinteistön energiatehokkuuteen on noin 20 %, joten taloyhtiö voi säästää merkittävästi energiaa ikkunoiden uusimisella. Usein myös sisäilman laatu ja äänieristys parantuvat uusimisen yhteydessä.

Energiaremontti kannattaa, sillä se tuo asumisviihtyvyyden lisäksi myös rahallista säästöä pitkällä aikavälillä. Remontteihin saa yleensä myös edullisempaa lainaa (EIR-takaus).



”Toisinaan taloyhtiöt oikaisevat suunnittelussa ja hanke kilpailutetaan suoraan sen enempää suunnittelematta.

Toimintatapa aiheuttaa lähes aina ongelmia erityisesti ikkunoihin liittyvien rakenteiden osalta. Yhtiöille jää usein ohut tieto siitä, mitä niille tehtiin.”

Remontin vaiheet

Ikkunaremontti etenee taloyhtiöissä yleensä samassa järjestyksessä, kuin muutkin taloyhtiön korjaushankkeet.

Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty

Kuntotutkimusten eli tässä tapauksessa ikkunoiden kuntoarvion jälkeen siirrytään hankesuunnitteluvaiheeseen. Vaiheen aikana pohditaan ja keskustellaan esimerkiksi hankkeen tavoitteista ja sisällöstä.

Hankesuunnitelman valmistuttua eri alojen suunnittelijat laativat [korjaussuunnitelmat](#), joiden pohjalta ikkunaremontti toteutetaan.

Tuumasta toimeen

Suunnitelmien valmistuttua kilpailutetaan urakoitsija ja valitaan urakoitsija, jonka jälkeen voidaan aloittaa urakka. [Rakennuttajakonsultin](#) apuun kannattaa kääntyä viimeistään

urakoitsijan valinnassa, jotta saadaan mahdollisimman kilpailukykyisiä tarjouksia.

Asunnoissa voi asua koko remontin ajan. Kunnostaminen kestää noin viikon ja uusiminen 1-2 päivää asuntoa kohden.

Ikkunoiden uusimisessa irrotetaan vanhat ikkunat, jonka jälkeen uudet ikkunat tuodaan nosturilla parvekkeille tai porraskäytävää pitkin huoneistoihin.

Kun uudet ikkunat ovat paikallaan ne listoitetaan. Kunnostamisessa ikkunat hiotaan irrottamisen jälkeen, joten asumishaitta on hieman isompi.

”Asunnot ovat siis käytännössä asuttavia koko ikkunaremontin ajan. Mikäli pieni työmaaliikenne ei haittaa, remontista ei ole asukkaille vaivaa”, tiivistää Nurminen.



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
remonteista?
Ota yhteyttä!**

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