

Talosi on tikittävä

POMMI

Talollisen elämä on jatkuvaa taistelua aikaa vastaan, sillä **kaikki rakenteet vanhenevat vääjäämättä**. Jotkut rakenteet kestävät sata vuotta, mutta osa olisi pitänyt jo korjata. Jos et ole valpas, pommi voi räjähtää käsiin.

Tik tak, tik tak. Jos kuuntelet tarkasti, voit kuulla kellojen tikittävän joka puolella kotiasi. Lähtölaskenta alkoi jo kauan ennen kuin muutit taloon, eivätkä kellot pysähdy koskaan. Talosi jokainen osa lähestyy loppuaan.

Jotkut talon osat ovat paremmassa kunnossa kuin toiset. Tiiliseinillä on vielä ainakin sata vuotta elin-aikaa, mutta ikkunat ovat kriittisemmässä tilassa. Ne kestävät enää neljästä vuodesta kuuteen kuukauteen. Teknisen tilan ennuste on kaikkein huonoin: lämmityskattila räjähtää käsiin minä hetkenä hyvänsä!

Kuulostaa jännittävältä tietokonepeliltä, mutta on arkipäivää jokaiselle talonmistajalle.

Ympäristöministeriö ja kuntotarkastusfirmat ovat laatineet yksityiskohtaisia aikatauluja siitä, kuinka monta vuotta rakennuksen eri osa kestävät. Taulukot kertovat esimerkiksi tiiliseinän, puuikkunoiden tai lämmityskattilan jäljellä olevat käyttövuodet.

>>>

VUOTTA KUUKAUTTA PÄIVÄÄ
62 04 22

OTSALAUDAT

Otsalaudat vaihdettiin noin 8 vuotta sitten. Räystäspelti suojaa uusia, painekyllästettyjä otsalautoja, joten käyttövuosia riittää.

VUOTTA KUUKAUTTA PÄIVÄÄ
17 03 04

ÖLJYKATTILA

Kattila vaihdettiin remontissa vuonna 2003. Kattila toimii vielä, mutta se pitää pian vaihtaa. Samalla kannattaisi siirtyä maalämpöön tai pellettikattilaan.

VUOTTA KUUKAUTTA PÄIVÄÄ
00 00 00

ETEISEN LAMINAATTI

Lattiaa on kohdeltu kaltoin. Se menettelee vielä, mutta uusi asukas ei sietäisi sitä hetkeäkään.

VARO!

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

13 06 25

KATTOTIILET

Kattotiilet rakentamisvuodelta 1984 kestävät vielä pitkään. Ne saatetaan kuitenkin joutua poistamaan jo aiemmin siksi, että aluskate alkaa vuotaa.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

27 05 08

VARO!

UUUUA KK PÄIUA

00 00 00

VARO!

VESIKOURUT

Muovikourut ovat ylittäneet elinikänsä kirkkaasti. Sadevesikourujen takuu on usein 30 vuotta, ja aika on jo mennyt umpeen.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

00 00 00

VARO!

ALUSKATE

Nykyaikainen aluskate kestäisi vielä pari vuotta, mutta vuonna 1984 asennettu aluskate saattaa olla jo riekaleina. Odotettu 40 vuoden elinikä meni umpeen kaksi vuotta sitten.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

00 00 00

KATTOIKKUNA

Ikkuna pitäisi vaihtaa uuteen viimeistään nyt.

UUUUA KK PÄIUA

99 99 99

TIILISEINÄ

Tiilet kestävät jopa vuosisatoja. Saumoja pitää kuitenkin huoltaa. Osa niistä uusittiin neljä vuotta sitten.

Tyypillinen 80-luvun talo

Olemme laatineet ajatusleikin: Selvitämme, miten 32 vuotta on nakertanut tyypillisen 80-luvun talon eri osia. Totuus on, että monet rakenteet lähestyvät loppuaan kovaa vauhtia. Rapistumisen vauhtiin voi kuitenkin vaikuttaa huollolla, käytöllä ja korjauksilla.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

07 05 04

KÄYTTÖVESIPUTKET

Vuonna 1984 asennetuilla käyttövesiputkilla on vielä muutama vuosi jäljellä. Osa niistä on kuitenkin valettu betoniin, ja putkirikko olisi katastrofi. Vahdi putkia silmä kovana.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

02 04 20

LATTIAN MAALI

Lastenhuoneen lattia on maalattu 10 vuotta sitten. Lattia on pakko maalata uusiksi ennen pitkää.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

07 07 25

OLOHUONEEN PARKETTI

Alkuperäistä parkettia on hoidettu hyvin. Parketti kestää käytössä vielä muutamia vuosia.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

18 03 22

ULKOVUORAUUS

Ulkovuorauksen huolto on laiminlyöty. Laudoituksella on kuitenkin vielä paljon käyttövuosia, jos se korjataan heti.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

20 07 24

IKKUNAT

Ikkunoilla olisi vielä 20 vuotta elinikää, mutta ne kannattaa vaihtaa uusiin ennen talvea. Uudet ikkunat maksavat, mutta sähkölasku pienenee.

UUUUA KUUUAUUA PÄIUA

18 00 00

PATTERIT

Vanhat patterit ovat vielä kunnossa. Ne ovat toistaiseksi tiiviit, joten niiden kanssa voi elää siihen asti, että talo siirtyy lattialämmitykseen.

Taulukot muistuttavat asukkaita siitä, että rakennus rapistuu käsiin, ellei sitä huolleta kunnolla. Parhaassa tapauksessa taulukot myös säästävät rahaa, sillä ne muistuttavat korjaustarpeesta ennen kuin remontit tulevat todella kalliiksi. Taulukot myös pakottavat valmistautumaan edessä odottaviin remontteihin.

Paniikkiin ei ole mitään syytä. Talo pysyy kunnossa, jos pidät silmällä tikittäviä pommeja ja nollaat ne, kun näyttö alkaa vilkuttaa punaista.

Pommit voivat olla pieniä ja helppoja purkaa. Esimerkiksi ikkunat pitää maalata ennen kuin ne lahoavat. Pommit voivat olla myös vaikeita ja isotöisiä. Tiiliseinän saumat pitää joskus korjata, ja kattotiilet on vaihdettava, ennen kuin talo kärsii pahoista kosteusvahingoista.

Joskus pelkkä kellon seuraaminen riittää. Esimerkiksi öljykattila kestää tietyn määrän vuosia. Aluksi kattilan huoltoon kannattaa kiinnittää huomiota, mutta jossain vaiheessa sen korjaaminen ei enää hyödytä. Uuteen lämmitysjärjestelmään kannattaa kerätä rahaa jo ennen kuin vanha hajoaa.

Ole kaukonäköinen

Talon järjevä huoltaminen vaatii taitoa ja tasapainoilua. Uudisrakentamisessa on tärkeää, että talon vaikeimmin korjattavat rakenteet kestävät pisimpään ja helposti korjattavat rakenteet voidaan tarvittaessa uusita. Samanlaista priorisointia kannattaa harjoittaa myös talon kunnostamisessa.

Jos ulkovuoraus on kohtuullisessa kunnossa, kärsineet laudat kannattaa vaihtaa uusiin ja maalata koko talo kahteen kertaan. Osittainen korjaus ja uusi maali-kerros pidentävät laudoituksen elinikää ja palauttavat aikapommin kellon lähelle nollaa.

Jos ikkunan karmi on lahonnut, koko ikkuna kannattaa vaihtaa uuteen, sillä uudet ikkunat säästävät energiaa.

Maksa laina pois ennen talon purkamista

Kaikkiin pieniin ja isoihin korjauksiin ei ole valmista ohjetta. Insinöörit ovat toki laskeneet käyttöajan esimerkiksi parketilattialle, mutta parketti kuluu eri taloissa eri vauhtia. Lattia kannattaa yleensä korjata itse, koska ammattilaisten palkkaaminen pieniin töihin tulee suhteellisen kalliiksi.

Tärkeintä on tiedostaa, että talon joka osa lähestyy viimeistä käyttöpäiväänsä. Sekin pitää hyväksyä, että talolle käy lopulta kuin öljykattilalle. Jokainen talo tulee joskus siihen pisteeseen, ettei sen korjaaminen enää kannata. Joskus talon purkaminen ja uuden rakentaminen on halvempaa ja järkevämpää kuin vanhan korjaaminen.

Talo ei välttämättä rapistu purkukuntoon sinun omistuksessasi, mutta siihenkin kannattaa varautua. Asuntovelka kannattaa maksaa pois hyvissä ajoin ennen talon viimeistä käyttöpäivää. □

Rakenteiden odotettu

ELINIKÄ

Taulukoiden luvut ovat arvioita rakennuksen eri osien odotetusta käyttöiästä.

Suomen ympäristöministeriön, omakotitaloliiton ja kuntotarkastusfirmojen käyttämät taulukot kertovat rakennuksen eri osien teknisen käyttöiän. Tekninen käyttöikä on teoreettinen, kokemukseen ja tietoon perustuva aika, joka ei ota huomioon kiinteistön ominaispiirteitä tai asumisen aiheuttamaa kulutusta. Oikeassa elämässä rakenteiden käyttöikään vaikuttavat kuitenkin monet muut asiat kuten sääolosuhteet, mekaaninen rasitus ja kunnossapito.

Taulukot ovat erinomainen apu talon omistajalle, joka haluaa asua talossaan mahdollisimman kauan. Taulukoita voi etsiä verkosta esimerkiksi osoitteesta omakotiliitto.fi. Omakotitalon huoltokirja -niminen opas kertoo rakenteiden tekniset käyttöiät ja antaa suosituksia eri rakenteiden korjaus-, huolto ja uusimisaikatauluista.

ALUSKATE

Nykyaikaiset aluskatteet kestävät yhtä pitkään kuin niiden päälle tarkoitettut katteet. Toisin oli ennen. Vielä 1990-luvulla aluskatteena saatettiin käyttää kaikkein halvinta rakennusmuovia. Vanhojen aluskatteiden kestävydestä on vaikea sanoa mitään varmaa, mutta uusien aluskatteiden käyttöiäksi oletetaan katteen käyttöikää.

TYYPPI	VUOTTA
Aluskatemuovi, konesaumakatto	60
Umpilaudoitus ja huopa, tiilikatto	50
Aluskatemuovi, profiilipeltikatto	40
Aluhuopa, umpilaudoitus, huopakatto	30
Aluskatemuovi, kuitusementtikatto	50

Kun rakennukseen vaihdetaan katto, kannattaa uusi aluskate valita huolella. Aluskatteen pitäisi kestää yhtä pitkään kuin katemateriaalin.

LÄPIVIENNIIT JA VESIKOURUT

Ilmastointien läpiviennit ja vesikourut kestävät yleensä kymmeniä vuosia, mutta ovat alttiita vaurioille. Raskas lumi saattaa irrottaa läpiviennin liitoksen katosta, ja täynnä lehtiä olevat vesikourut voivat haljeta pakkasessa. Kaikkia katolla olevia rakenteita ja niiden osia kannattaa pitää silmällä erityisen tarkasti. Kattorakenteiden vaihtaminen on halpaa siihen verrattuna, millaisia vahinkoja vuotava katto aiheuttaa.

TYYPPI

VUOTTA

Huippuimurit	50
Räystäskourut	20-40

KATE

Kate on katon ja koko rakennuksen päällimmäinen kerros, joten siihen pääsee helposti käsiksi. Kate voi olla joko halpa ja lyhytikäinen tai kallis ja kestävä. Kannattaa kuitenkin muistaa, että katolla on usein vaikea tehdä jopa pieniä korjauksia. Katteen vaihtamiseen tarvitaan yleensä telineet, ja koko talo on vaihtamisen aikana pelkän aluskatteen varassa. Kallilla ja kestäväällä katteella on puolensa, sillä kattoa ei kannata uusia joka muodin mukaan.

TYYPPI

VUOTTA

Rivipeltikatto, sinkitty ja maalattu	60
Tiilikatto	50
Profilipeltikatto	40
Kaksikerroksinen kuitubutumikermikate	30
Kuitusementtikate	30
Yksikerroksinen kuitubutumikermikate	25

RUNGON pitää kestää pisimpään

Rakennuksen kantavien osien pitää kestää yhtä kauan kuin talossa asutaan. Sisä- ja ulkopuolta voi uusia runkoa helpommin.

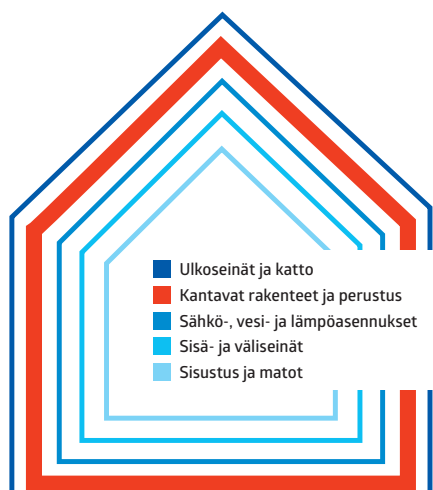
Ulkovuorauslaudan vaihtaminen tai olohuoneen seinän maalaaminen ei ole homma eikä mikään. Seinän kantavien rakenteiden uusiminen on aivan eri asia.

Talon kantavien rakenteiden pitää kestää lähes ikuisesti. Runko kannattaa rakentaa huolellisesti ja mahdollisimman lujista materiaaleista. Pintarakenteisiin voi käyttää nopeammin rapistuvia materiaaleja.

Periaate on selvä jokaiselle arkkitehdille ja insinööreille, mutta sen omaksumisesta on hyötyä myös talonomistajalle.

Klassinen virhe on rakentaa lähes ikuisesti kestävä tiilikatto sellaisen aluskatteen päälle, joka pitää vaihtaa 25 vuoden päästä. Sellaisessa tapauksessa halpa aluskate on erityisen kallis investointi.

Periaate toimii monessa muussakin tapauksessa. Älä ajattele vain rakenteiden teknistä elinikää vaan muista, että myös maku ja tarpeet saattavat muuttua vuosien mittaan. Jos rakennat väliseinän, levytä seinät kahteen kertaan. Kun seinässä on kaksi kipsilevyä, siihen voi joskus myöhemmin ripustaa hyllyn. Ja kun sähköjohdot upotetaan seinän sisään, sen voi maalata uusiin väreihin vaikka joka kevät!



Perustuksen ja kantavien rakenteiden pitää kestää talon koko eliniän, sillä niiden korjaaminen on vaikeaa. Sen sijaan pintojen uusiminen on helppoa. Kuvioon voi piirtää lisää kerroksia samalla periaatteella: kipsilevyjen pitää kestää pitempään kuin niiden päällä olevan maalin, ja niin edelleen.

ULKOSEINÄT

Ulkovuorauksen käyttöikä riippuu materiaalista. Mineriiittilevyt ovat halpoja, mutta kestävät vain vähän aikaa muihin vaihtoehtoihin verrattuna. Puu ja tiilet kestävät pitempään, mutta vaativat huoltoa. Ulkovuoraus pitää maalata säännöllisesti, ja lahonneet laudat on vaihdettava uusiin. Tiiliseinä kestää ainakin sata vuotta, mutta saumoja pitää paikata silloin tällöin. Alla olevaan taulukkoon on listattu joidenkin seinämateriaalien tyypilliset käyttöiät.

TYYPIT	VUOTTA
Tiiliseinä	Rajaton
Lautaverhous	50
Rappaus	50
Pinnoitettu betoni	50-100
Pinnoittamaton betoni	40
Asbestiton mineriiitti	30

OVET JA IKKUNAT

Korkealaatuiset ikkunat kestävät käytännössä ikuisesti, jos niistä huolehditaan kunnolla. Vanhoja ikkunoita vaihdetaan nykyään uusiin, vaikka ne olisivat vielä ihan hyvässä kunnossa, sillä uudet energiansäätölaserit pienentävät sähkölaskua. Myös ovien lämpöarvot ovat parantuneet viime vuosina.

TYYPPI	VUOTTA
Puu-alumiini-ikkunat	60
Puuikkunat	50
Metalliovet	60
Puuovet	40

PUTKET JA PATERIT

Käyttövesiputket, lämmitysputket ja viemärit pitäisi vaihtaa uusiin ennen viimeistä käyttöpäivää. Jos putket ehtivät ruostua puhki, ne saattavat aiheuttaa todella vaikeita ja kalliita vesivahinkoja. Jotkut putket voi myös sukittaa, jolloin koko putkistoa ei ole pakko uusia. Myös viemärit voi pinnoittaa uusiksi sisäpuolelta.

TYYPPI	VUOTTA
Lämmitysputket, kuparia	50
Käyttövesiputket, kuparia, ruostumatonta terästä	40-50
Viemärit, valurautaa ja muovia	50
Lämmitysputket, terästä ja muovia	40-50
Patterit, valurautaa	50

KATTOIKKUNAT

Kattoikkunoiden valmistajat ovat harvassa, eikä erilaisia ikkunatyyppejä ole paljon. Hyvälle pohjalle rakennettu kattoikkuna vaatii usein vain vähän huoltoa.

TYYPPI

Puuikkuna metallikehyksillä

VUOTTA

30

LATTIAT

Lattian pintamateriaalin käyttöikä riippuu hyvin paljon talon asukkaista. Esimerkiksi koirat tai kenkien pohjassa kantautuva vesi pilaavat hyvänkin parketin pinnan nopeasti. Lattian muut rakenteet ovat hyvin suojassa, ja niiden vauriot johtuvat usein vesivahingoista tai rakennusvirheistä.

TYYPPI

VUOTTA

Massiivipuulattia	>50
Alustaan liimattu parketti	40
Linoleum-lattia	30
Lautaparketti	25
Kokolattiamatot	20
Maali ja lakka	10

Tarpeet ja muoti muuttuvat

Huoneet vanhenevat usein aikaisemmin kuin niiden tekninen käyttöikä kuluu umpeen.

Talon eri osien käyttöikä ei tarkoita vain materiaalien teknistä käyttöikää. Muoti ja tarpeet muuttuvat, eikä rakennuksen eri osien vanhenevista kannata ajatella pelkästään rakennusteknisenä kulumisena.

● **Tekniikat ja määräykset ovat voineet muuttua.** Teknisesti 20 vuotta vanha öljykattila saattaa olla kunnossa. Uusi maalämpöpumppu tuottaa kuitenkin energiaa niin paljon tehokkaammin, että öljylämmityksestä kannattaa luopua kokonaan.

● **Tarpeet voivat muuttua.** Väliseinät voivat olla teknisesti huippukunnossa, mutta lapset ovat muuttaneet pois, ja on aika muuttaa talon järjestystä.

● **Muoti on voinut muuttua.** Teknisesti kylpyhuoneen tummanruskeissa laatoissa ei ole mitään vikaa. Siitä huolimatta masennut joka kerta, kun harjaat hampaitasi.

● **Kunnossapito voi tulla kalliiksi.** Paikkaus voisi jatkaa vanhan huopakaton käyttöikää muutamalla vuodella. Taloudellisesti on kuitenkin järkevämpää vaihtaa katto kokonaan uuteen.

Vanhojen ikkunoiden vaihtaminen uusiin pienentää sähkölaskua. Uusien karmien elinikä on usein pitempi kuin alkuperäisten.