Kerabit
Katto

Tiilikaton saneerausopas

taloyhtiöille ja toimitilakiinteistöille



kerabit.fi

Sisällysluettelo

1. Tiilikaton saneeraus
2. Milloin tiilikaton saneeraus on ajankohtainen?
3. Tarvitaanko rakennuslupaa, muutoslupaa tai ilmoitusta?
4. Tiilikaton saneerauksen vaiheet
5. Milloin saneeraus on järkevä toteuttaa?
6. Mitä tiilikaton saneeraus maksaa?
7. Mitä tietoa tarvitaan tarjouspyyntöön?
8. Aurinkosähköjärjestelmän asentaminen saneerauksen yhteydessä
9. Saneeratun katon huolto ja elinkaaren pidentäminen
10. Kerabit Katto saneeraa kattosi luotettavasti ja laadukkaasti



Katto on rakennuksen tärkein osa, joten se kannattaa pitää kunnossa. Vuotava katto voi aiheuttaa vakavia vaurioita katon alapuolisiin rakenteisiin ja lyhentää koko rakennuksen elinkaarta.

Kunnossa oleva katto on myös ulkonäkökysymys. Ryhdissään oleva katto on rakennuksen kruunu – ja vastaavasti hapertunut ja huonoon kuntoon päässyt katto saa koko rakennuksen näyttämään apealta.

Myös terveysnäkökulmat on syytä pitää mielessä, sillä vuotava katto voi johtaa ikäviin sisäilmaongelmiin.

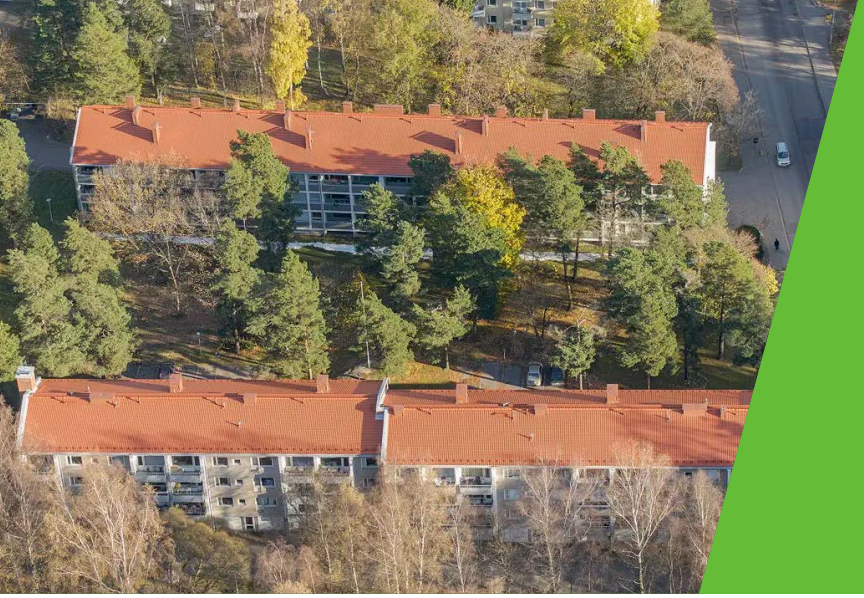
Tässä oppaassa tarkastellaan tiilikaton saneerauksen teettämistä taloyhtiön tai toimitilakiinteistön näkökulmasta. Opas pyrkii vastaamaan saneeraukseen liittyviin keskeisiin kysymyksiin ja esittelemään saneerauksen eri vaiheet tilaajan näkökulmasta.

1. Tiilikaton saneeraus

Tiilikaton saneerauksessa eli kattoremontissa uudistetaan rakennuksen katto, mikä takaa suojan taas vuosikymmeniksi eteenpäin.

Hyvin tehty ja asianmukaisesti huollettu tiilikatto kestää jopa 50 vuotta. Ikävä kyllä huonot materiaalit tai puutteellinen toteutus etenkin tiilien alla olevassa aluskatteessa saattavat lyhentää käyttöikää huomattavasti, pahimmillaan vain 10 vuoteen.





Tiilikattojen peruskorjauksissa on suositeltavaa käyttää vedenpitävänä aluskatteena umpilaudoitusta tai tarkoitukseen soveltuvaa rakennuslevyä, jonka päälle asennetaan kumibitumikermi.

Perinteiset savitiilet tai nykyiset betonikattotiilet

Perinteiset tiilikatot ovat suhteellisen jyrkkiä, ja ne on usein tehty savitiilestä, joka kestää suhteellisen hyvin ilmaston vaihtelusta aiheutuvaa rasitusta. Nykyiset kattotiilet tehdään puolestaan pääsääntöisesti läpivärjätystä betonista. 1980- ja 1990-luvun vaihteessa on tehty myös betonikattotiiliä, jotka on vain joko maalattu tai joiden pintaosa on värjätty.

Olipa katon alkuperäinen toteutustapa mikä tahansa, paraskin tiilikatto tulee jossakin vaiheessa elinkaarensa päähän, joten taloyhtiöissä kannattaa aktiivisesti tarkkailla tiilikaton kuntoa ja varautua mahdolliseen peruskorjaukseen.

Aluskatteen vedenpitävyys ja rakenteiden kunto elintärkeää

Tiilikaton remontti on toteutettava riittävän kattavasti, sillä varsinaisen tiilikatteen uusiminen on tavallisesti vain pieni osa koko urakkaa. Tiilikate on niin sanottu epäjatkuva kate, eli se ei ole itsessään vedenpitävä. Jotta tiilikatto pitää vettä, on aluskatteen siis oltava ehdottoman vedenpitävä.

1980- ja 1990-luvulla rakennetuissa taloissa on tavallisesti käytetty erilaisia pahvisia tai muovisia aluskatteita, jotka on asennettu limittämällä suoraan kattokannattajien päälle. Tällaisten niin sanottujen roikkuvien aluskatteiden elinkaari on monessa tapauksessa osoittautunut varsin lyhyeksi, ja kattoja on jouduttu uusimaan vain siksi, että aluskatteet ovat vaurioituneet tai niiden toimivuus ei ole ollut riittävä.

Tiilikattojen peruskorjauksissa on suositeltavaa käyttää roikkuvan aluskatteen asemesta umpilaudoitusta tai tarkoitukseen soveltuvaa rakennuslevyä, jonka päälle asennetaan kumibitumikermi vedenpitäväksi aluskatteeksi.

Tiilikattoremontin laajuuteen vaikuttaa myös rakenteiden kunto. Jos ne ovat vaurioituneet esimerkiksi vuodon vuoksi, remonttitarve on laajempi ja puisia kattorakenteita tai jopa eristeitä joudutaan mahdollisesti uusimaan.

Sadevesijärjestelmä, turvavarusteet ja muut kattotuotteet

Kattosaneerauksen yhteydessä kannattaa uusia samalla sadevesijärjestelmä. Kun vesikourut ja syöksytorvet ovat ehjät ja asennettu oikein, sade- ja sulamisvedet valuvat tarpeeksi kauas talon rakenteista, mikä osaltaan ehkäisee vesivahinkojen syntymistä.

Kattoa remontoitaessa on samaten syytä päivittää kattoturvatuotteet nykypäivän vaatimusten mukaisiksi.

Ulospäin kaataville katoille on asennettava lumiesteet, jotka estävät lumen ja jään hallitsemattoman putoamisen. Yleisesti käytetään niin sanottuja putkilumiesteitä, mutta kaupunkialueilla ja jyrkillä katoilla suositellaan verkkolumiesteitä.

Yli kaksikerroksisissa kiinteistöissä katolle tulee päästä sisä- ja ulkokautta. Mikäli kiinteistössä ei ole sisäpuolista kulkua vesikatolle, on kattoremontin yhteydessä suositeltavaa tehdä sellainen.

Talotikkaiden tulee olla kiinteästi asennettu, riittävän kestävät ja turvalliset. Talotikkaat varustetaan yleensä turvakiskolla tai selkäsuojuksella.



Sadevesijärjestelmän ja turvatuotteiden uusiminen on yksinkertaisinta ja edullisinta tehdä yhdellä kertaa ja samanaikaisesti kattoremontin kanssa.



2. Milloin tiilikaton saneeraus on ajankohtainen?

Kattoremontin tarve riippuu luonnollisestikin katon iästä ja kunnosta, mutta myös lainsäädäntö velvoittaa pitämään huolta katosta. Huonokuntoinen katto aiheuttaa kosteusriskin, ja lisäksi hapertunut katto saa koko rakennuksen näyttämään laiminlyödyltä.

Kattosaneeraus tulee vääjäämättä eteen jokaisen katon kohdalla aikanaan, sillä katot ovat alttiina monenlaiselle rasitukselle, kuten sateille, saasteille, lumelle, jäälle, vaihteleville lämpötiloille ja roskille. Myös myrskyjen tai muiden ulkoisten syiden aiheuttamat vauriot voivat käynnistää kattoremontin.



Saneeraustarve saattaa tulla ilmi säännöllisten kattohuoltojen yhteydessä. Katollahan pitää joka tapauksessa kahdesti vuodessa käydä poistamassa oksat ja roskat, puhdistamassa rännit ja varmistamassa, että kattotiilet ovat ehjät. Samassa yhteydessä kannattaa tarkistaa silmämääräisesti läpivientien ja pellitysten kunto ja käydä vintillä katsomassa, onko siellä merkkejä vuodoista.

Tiilikaton korjaustarpeen arviointiin on kaksi nyrkkisääntöä:

1. **Jos katto alkaa vuotaa ja vintille tulee vettä, on kiire. Ensimmäiseksi kannattaa teettää tiilikattoammattilaisella kuntoarvio, josta käy ilmi, selvitäänkö kevyemmillä korjauksilla, kuten läpivientien korjauksilla, vai onko katto saneerattava perusteellisemmin.**
2. **Kuntoarvio kannattaa joka tapauksessa teettää, kun katon rakentamisesta tai sen viimeisimmästä saneerauksesta on kulunut 15 vuotta. Näin kattosaneerauksen pystyy parhaiten ottamaan huomioon taloyhtiön PTS-suunnittelussa.**

Lainsäädäntökin velvoittaa

Rakentamislain (RakL) mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se täyttää seuraavat vaatimukset:

- **terveellisyys**
- **turvallisuus**
- **käyttökelpoisuus**
- **ei aiheuta ympäristöhaittaa eikä rumenna ympäristöä**
- **energiatehokkuuteen liittyvät järjestelmät ovat kunnossa**
- **kantavat rakenteet ovat kunnossa.**

Tämä pätee siis myös kattoon, joka on olennainen osa rakennusta.

Asianmukaisesti huolletun katon käyttöikä on jopa kymmeniä vuosia.



3. Tarvitaanko rakennuslupaa, muutoslupaa tai ilmoitusta?

Kattoremontti voidaan yleensä tehdä ilman rakennuslupaa, mutta tietyissä tapauksissa rakennus- tai muutoslupa vaaditaan.

Yleensä normaalissa vesikaton peruskorjauksessa ei tarvita rakennuslupaa tai edes ilmoitusta kunnan tai kaupungin rakennusvalvontaan.

Mikäli normaalin kattotyön yhteydessä kiinteistön julkisivuihin tai muihin näkyviin osiin tehdään muutoksia, esimerkiksi katteen väri vaihdetaan tai räystäspellitykset muuttuvat oleellisesti, vaaditaan yleensä rakennus- tai muutoslupa.

Mikäli katon muotoa on tarkoitus muuttaa, vaaditaan aina rakennuslupa ja riittävän pätevät suunnittelijat.

Kannattaa kuitenkin aina kysyä oman alueen rakennusvalvonnalta, vaativatko he lupaa kohteeseen suunnitelluista töistä.



Jos katon muoto tai rakennuksen ulkonäkö muuttuu, vaaditaan yleensä rakennus- tai muutoslupa.

4. Tiilikaton saneeraus vaiheittain

Saneeraus on monivaiheinen projekti, jonka läpiviemiseen kannattaa uhrata aikaa ja vaivaa. Kun sekä suunnittelu että toteutus tehdään huolella, urakka sujuu kitkatta ja aiheuttaa mahdollisimman vähän harmia asukkaille tai rakennuksen käyttäjille.

Kattosaneeraushanke voi edetä esimerkiksi seuraavasti:

- **Hallitus antaa isännöitsijälle tehtävän selvittää katon kunto.**
- **Katolle tehdään kuntoarvio.**
- **Isännöitsijä valmistelee asian yhtiökokousta varten.**
- **Kun yhtiökokous on hyväksynyt kattosaneerauksen alullepanon, isännöitsijä tai hallitus kilpailuttaa suunnittelun.**
- **Valittu suunnittelija tekee kohteesta suunnitelmat ja tarjouspyyntöasiakirjat.**
- **Tarjousten perusteella yhtiökokous hyväksyy työn lopullisesti tehtäväksi ja valitsee urakoitsijan työn tekijäksi.**
- **Urakoitsija toteuttaa saneerauksen ja luovuttaa työn tilaajalle.**

Katon kunto selviää kuntoarviossa

Saneerausprojekti alkaa kuntoarviolla, jossa selvitetään mahdollisimman tarkasti katon, siihen liittyvien rakenteiden ja kattotuotteiden kunto sekä korjaus- ja huoltotarve.

Kuntoarvion tekijäksi kannattaa aina valita tunnettu ja hyvämaineinen yritys, jolla on riittävästi kokemusta erilaisten vesikattojen suunnittelusta, toteutustavoista ja kuntoarvioiden teosta. Kuntoarvion tekijällä on oltava riittävä ammattitaito tutkittavan katteen käyttöikäedellytyksistä, yleisimmistä vauriomekanismeista, rakenteen kosteusteknisestä toimivuudesta ja korjausmenetelmistä.

Kuntoarviota tekevälle kannattaa toimittaa kaikki mahdollinen dokumentointi kuntoarvion kohteesta, jotta arviosta voidaan tehdä mahdollisimman tarkka. Lisäksi asukkaiden tai rakennuksen käyttäjien kokemukset saattavat olla hyödyllisiä, joten niitä kannattaa tarvittaessa kerätä kuntoarvion tekijän käyttöön.



Yhtiökokous päättää

Asunto-osakeyhtiön koko katon käsittävä saneeraus on hyväksyttävä yhtiökokouksessa viimeistään ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista. Hyvin usein yhtiökokouksen päätös haetaan kahdessa vaiheessa. Ensin tehdään kuntoarvion jälkeen päätös saneerauksen aloittamisesta sekä kilpailutetaan ja toteutetaan suunnittelu. Suunnittelun pohjalta pyydetään tarjoukset urakoitsijoilta.

Onnistunut saneeraus perustuu hyvään suunnitteluun

Saneeraussuunnitelmien teko on aina annettava ammattilaisen työksi, jotta voidaan varmistua koko rakennuksen elinkaaren tietoisesta hallinnasta. Ammattitaitoinen suunnittelija kantaa vastuun työstään ja osallistuu yhteistyöhön urakan eri osapuolien kanssa. Suunnittelijan sopimus kannattaa solmia Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013:n mukaisesti.

Myös laki tilaajan vastuusta velvoittaa ammattimaisen suunnittelijan käyttöön. Rakentamislain 91 § mukainen huolehtimisvelvollisuus tarkoittaa, että rakentamaan ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien sääntöjen ja määräysten mukaisesti. Rakennuttajalla tulee olla hankkeen vaatimustasoon nähden riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseksi. Asunto-osakeyhtiön on siis käytettävä päteviä tekijöitä, suunnittelijoita ja valvojia.

Suunnittelijan vastuulla on varmistua siitä, että suunnitelmilla voidaan saavuttaa rakentamiselle asetetut laadulliset tavoitteet. Suunnittelijan on myös huolehdittava, että hän on saanut tarvittavat lähtötiedot sekä laatinut työn aikana tarvittavat piirustukset ja muut asiakirjat. LIsäksi hänen on laadittava työn aikana esiin tulleet mahdolliset muutokset suunnitelmiin.

Suunnitelmien laajuus

Suunnitelmien laajuus riippuu aina kohteesta. Lähtökohtaisesti suunnitelmissa pitäisi ottaa kantaa koko yläpohjan toimivuuteen ja sen mukanaan tuomiin teknisiin haasteisiin ja ratkaisuihin. Suunnittelija selvittää ongelmat yhteistyössä alan urakoitsijoiden ja muiden ammattilaisten kanssa.

Tekniset yksityiskohdat pitää määritellä selvästi suunnitelmissa, jotta suunnitelmien mukaisesti tehdyt urakointitarjoukset ovat vertailukelpoisia.

Työturvallisuussuunnitelma tulee aina antaa suunnittelijan tehtäväksi, koska sen tekeminen vaatii riittävää ammattitaitoa ja kokemusta. Suunnitelmaan liitetään myös asbestiselvitys eli tilaajan ilmoitus, onko kohteen materiaaleissa käytetty asbestia.

Suunnittelija laatii lisäksi asunto-osakeyhtiön edustajien kanssa tarjouspyyntökirjeen, urakkaohjelman, työselostuksen tarvittavine liitteineen ja vastaa tarjousvaiheessa suunnitelmia koskeviin kysymyksiin.

Toteutusvaihe

Kun suunnitelmat ovat valmiit, urakoitsijat kilpailutettu ja yhtiökokous on päättänyt saneerauksen aloittamisesta, alkaa varsinainen toteutusvaihe. Urakoitsija toteuttaa pääsääntöisesti urakan ja huolehtii sen läpiviemisestä. Taloyhtiön edustajien velvollisuus ja ennen kaikkea oikeus on seurata ja valvoa saneerauksen etenemistä työmaakokouksissa ja työnaikaisissa katselmuksissa.



Työmaakokoukset

Työmaakokouksia on hyvä pitää noin kahden viikon välein aloituspalaverista lähtien. Tätä useammin niitä ei normaaliolosuhteissa ole syytä pitää, sillä ne kasvattavat turhaan kustannuksia. Työmaakokouksissa käydään läpi työmaan tilanne, aikataulu, esille tulleet lisä- ja muutostyöt, työturvallisuusasiat sekä tilaajan toiveet ja urakoitsijan huomiot.

Työnaikaiset katselmukset

Työnaikaisia katselmuksia on yleensä 2–5 kappaletta, kohteessa tehtävistä töistä ja niiden laajuudesta riippuen.

Jokaisessa kattotyössä täytyy huolehtia ainakin seuraavista katselmuksista:

1. **alustan kuntokatselmus (yleensä aloituspalaverissa)**
2. **mahdolliset mallikatselmukset suunnittelijan määrittämistä asennusvaiheista**
3. **valmiin katemateriaalin asennuskatselmus**
4. **pellitystöiden ja muiden urakkaan kuuluvien töiden katselmus ennen vastaanottotarkastusta.**

Työn vastaanotto ja vastaanottotarkastus

Yleensä urakoitsijan edustaja kutsuu vastaanottotarkastuksen koolle, kun katsoo sopimuksen mukaisen työsuorituksensa tehdyksi tai niin valmiiksi, että työ saadaan tehtyä ennen vastaanottotarkastusta. Myös tilaajan edustajalla on mahdollisuus kutsua koolle vastaanottotarkastus.

Vastaanottotarkastuksessa käydään sopimuksen mukaiset työt läpi ja todetaan niiden valmistuminen. Lisäksi kirjataan ylös mahdollisesti todetut virheet tai puutteet sekä sovitaan aikataulusta niiden oikaisemiseksi.

Ammattitaitoisen ja luotettavan urakoitsijan tekemänä kattotöissä ei yleensä ole niin suuria virheitä ja puutteita, ettei työtä voisi vastaanottaa havaituin puuttein. Tällöin urakoitsijan työ katsotaan valmiiksi, ja esimerkiksi viivästyssakkoa ei tämän jälkeisiltä päiviltä voi vaatia. Vastaanottotarkastuksessa hyväksytään työsuoritus ja todetaan sen sopimuksenmukaisuus.

Takuut

Epäjatkuville katteille, kuten tiilikatoille, myönnetään lähtökohtaisesti Rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE 1998:n mukainen kahden vuoden takuu sekä koko kattorakenteen materiaalitakuu, joka on yleensä kymmenen vuotta.

Valmistajien materiaalitakuut tiilille ovat pääsääntöisesti 30 vuotta.

Takuutarkastukset

YSE 1998:n mukaisesti kohteessa on syytä pitää yksivuotistakuutarkastus, jossa käydään kohteen työt fyysisesti läpi ja tarkastetaan mahdollisesti vastaanottotarkastuksen pöytäkirjan mukaiset tarkastettavat asiat. YSE 1998 -takuun loppumistarkastus pidetään kaksi vuotta kohteen vastaanoton jälkeen.

5. Milloin saneeraus on järkevä toteuttaa?

Tiilikaton saneeraus voidaan toteuttaa milloin vain – myös talvella, jolloin se voi itse asiassa olla järkevääkin.

Tiilikaton saneeraus ei katso vuodenaikaa. Vastoin yleisiä luuloja sydäntalvikin on sopiva aika toteuttaa kyseinen toimenpide.

Kuivan pakkaskauden aikana ilmankosteus on matala, joten rakenteet pysyvät paremmin kuivina. Myös taivaalta tulevaan lumeen on helppo varautua. Lisäksi jäässä oleva maa kestää paremmin säilytettävien materiaalien, jätelavojen ja työkoneiden painon, joten nurmikko ja istutukset säilyvät paremmassa kunnossa.

Talvi ei myöskään aiheuta ylimääräisiä ongelmia asumiseen, sillä vesikaton väliaikainen puuttuminen ei vaikuta rakennuksen sisälämpötilaan. Jos yläpohjan eristeitä pitää vaihtaa, sen voi tehdä pienissä osissa, jolloin vaikutukset lämpötilaan jäävät väliaikaisiksi ja vähäisiksi.

Kattosaneerauksen ajankohtaa ei siis tarvitse katsoa kalenterista, vaan se voidaan ajoittaa vuodenaikaan, joka parhaiten sopii sekä yhtiölle että urakoitsijalle.



Tiilikaton saneeraus voidaan toteuttaa kalenteriin katsomatta.

6. Mitä tiilikaton saneeraus maksaa?

Tiilikaton saneeraukselle ei pysty määrittämään yleispäteviä listahintoja, sillä remontin loppusummaan vaikuttavat katon kunto, koko ja muoto sekä sadevesi-järjestelmän ja kattoturvallisuusvarusteiden uusimistarve.

Kattosaneerauksen hintaan vaikuttavat ensinnäkin katon koko, korkeus ja muoto sekä käytettävä katemateriaali. Kattosaneerauksen hintaa arvioitaessa on otettava huomioon myös kattoläpivientien, lippojen ja muiden vastaavien yksityiskohtien lukumäärä katolla sekä tarvittavat peltityöt. Myös sadevesijärjestelmä sekä huolto- ja korjaustöihin tarvittavat turvallisuusvarusteet on tavallisesti syytä uusia saneerauksen yhteydessä, mikä vaikuttaa kustannuksiin.

Kaikkein eniten kattosaneerauksen hintaan vaikuttavat vesikatteen alapuolisten rakenteiden kunto ja uusimistarve. Jos alusrakenteet ovat kuivat ja hyväkuntoiset, saneerauksesta saattaa selvitä vesikatteen uusimisella. Jos taas rakenteet ovat vaurioituneet tai eristeet ovat kastuneet, saneerauksesta tulee vaativampi.

Kuten luvussa 4 todettiin, kattosaneeraus alkaa suunnittelun pohjaksi tehtävällä kuntoarviolla, jossa selvitetään lähtötilanne.

Tiilikattoremontin hinta määräytyy siis lopullisesti, kun suunnittelu on tehty ja urakoitsijat kilpailutettu. Mahdollisimman tarkka työn sisällön määrittely takaa, että rakennuttaja saa vertailukelpoiset tarjoukset, joissa on otettu huomioon remontin laajuus ja tavoiteltu laatutaso.

Kattosaneeraus kannattaa joka tapauksessa ajatella investointina, joka nostaa rakennuksen arvoa, pidentää sen elinkaarta ja parantaa rakennuksen käyttömukavuutta ja -turvallisuutta.

Kattoremontin hintaan vaikuttavia tekijöitä:

- **katon koko, korkeus ja muoto**
- **käytettävä kattomateriaali**
- **onko alusrakenteissa vaurioita, joita tarvitsee korjata**
- **muiden yläpohjarakenteiden kunto ja korjaustarve**
- **alusrakenteiden ja lämmöneristyksen uusimis- tai lisäystarve**
- **esiintyykö purettavissa rakenteissa asbestia, jolloin tarvitaan asbestipurkutyö.**



7. Mitä tietoa tarvitaan tarjous-pyyntöön?

Hyvä ja tarkoituksenmukainen tarjouspyyntö on laadukkaan kattosaneerauksen kulmakivi. Mahdollisimman yksiselitteinen ja yksityiskohtainen tarjouspyyntö on edellytys onnistuneelle kattosaneeraukselle.

Tarjouspyynnössä tulisi olla vähintään seuraavat osiot, jotka muotoutuvat suunnitteluvaiheessa yhdessä suunnittelijan kanssa:

1. **tarjouspyyntökirje tarjouksen palautusohjeineen**
2. **urakkaohjelma**
3. **riittävän kattava rakennustyöselitys kohteeseen**
4. **työturvallisuusasiakirja**
5. **kohteen vesikattopiirustus**
6. **riittävä määrä leikkauskuvia katon yksityiskohdista**
7. **nykyinen sekä uusi yläpohjatyyppi, mikäli eroavat toisistaan.**

Mitä monitulkintaisempi tarjouspyynnön sisältö on, sitä hankalampaa on urakoitsijoiden tekemien tarjousten vertailu keskenään. Tarjouspyynnön on siis aina oltava mahdollisimman yksiselitteinen, jottei eri toimittajien tarjousten sisältöön tule suuria poikkeamia.

Laadunvalvonta ja -varmistus alkavat aina jo tarjousvaiheessa. Luotettava urakoitsija tekee tilaajan kanssa tiivistä yhteistyötä jo tarjousvaiheessa. Asiantunteva urakoitsija kiinnittää huomiota muun muassa mahdollisiin epäkohtiin suunnitelmissa, kohteen erityispiirteisiin niin teknisen kuin toiminnallisen toteuttamisen osalta, kustannustehokkuuteen, elinkaaren pituuteen vaikuttaviin seikkoihin ja työn turvalliseen toteutukseen.

Urakkahinta on monesti määräävin tekijä urakoitsijan valinnassa. Muitakin asioita kannattaa kuitenkin ottaa huomioon – etenkin silloin kun urakkahinnat ovat lähellä toisiaan.

Yhteiskunnallisten velvoitteiden ja lakisääteisten maksujen maksaminen on tärkeä tarkistaa, sillä niiden laiminlyönneistä voi myös työn tilaaja joutua vastuuseen.

Urakoitsijan referenssit, luotettavuus ja alalla toimimisaika kertovat paljon yrityksen tilasta ja toimintavarmuudesta pitkän takuuajan vaatimissa urakoissa. Toimintansa päättänyt yritys ei ole vastaamassa takuuvelvoitteistaan, vaikka takuu olisikin sopimuksen mukaan vielä voimassa.

Työturvallisuuden valvonnasta ja noudattamisesta on myös syytä varmistua, sillä niidenkin suhteen on tilaajalle laissa asetettu selkeä vastuu.

Työturvallisuutta on valvottava

Työturvallisuuden valvonnasta ja noudattamisesta on myös syytä varmistua, sillä niidenkin suhteen on tilaajalle laissa asetettu selkeä vastuu:

- Taloyhtiön on nimettävä hankkeelle pätevä turvallisuuskoordinaattori, joka on käytännössä usein taloyhtiön nimeämä valvoja tai rakennuttajakonsultti.
- Lisäksi taloyhtiön on laadittava tarjouspyynnön liitteeksi turvallisuusasiakirja, jossa kuvataan kohteen erityiset riskit, kuten putoamisvaara, nostot ja asukasliikenne.
- Taloyhtiön tehtävänä on myös nimettävä työmaalle päätoteuttaja, joka on yleensä pääurakoitsija.
- Ennen purkutöitä on tehtävä haitta-aineselvitys, jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994, sillä vanhoissa kattomateriaaleissa voi olla asbestia.

Työn aikana taloyhtiön on valvottava, että turvallisuusasiat hoidetaan sovitusti, ja puututtava havaittuihin puutteisiin. Huolehtimisvelvollisuus ulottuu myös asukkaisiin ja ohikulkijoihin, joten piha-alueiden ja sisäänkäyntien suojaus sekä työmaaliikenteen järjestelyt kannattaa sopia urakkasopimuksessa tarkasti.



8. Aurinkosähköjärjestelmän asentaminen saneerauksen yhteydessä

Kattoremontin yhteydessä kannattaa kysyä myös kohteeseen sopivaa aurinkosähköjärjestelmää. Kattoremontti on nimittäin otollinen ajankohta asentaa katolle aurinkovoimala tuottamaan sähköä yhtiöön tai kiinteistöön.

Aurinkosähköjärjestelmän hankintaa puoltaa jo yksistään sen taloudellinen kannattavuus, mutta se on samalla ympäristön huomioiva teko ja sen on arvioitu myös lisäävän yhtiön tai kiinteistön arvoa.

Kohteeseen soveltuva aurinkosähköjärjestelmä on riippuvainen kohteesta ja kattotyypistä, joten paneeleiden hyödyntämiseen on varauduttava jo suunnitteluvaiheessa. Aurinkopaneelit voidaan asentaa pääsääntöisesti kaikille katemateriaaleille.



9. Saneeratun katon huolto ja elinkaaren pidentäminen

Kun katto on saneerattu, sen elinkaarta kannattaa vaalia ja pidentää säännöllisellä huollolla.

Säännöllisesti huolletun katon alla sekä rakennus että sen asukkaat voivat hyvin. Lisäksi asianmukaisella kattohuollolla voidaan katon käyttöikää pidentää huomattavasti.

Kattohuolto on syytä tehdä vähintään kaksi kertaa vuodessa: keväällä kun lumet ovat sulaneet ja syksyllä lehtien pudottua mutta ennen lumentuloa. Huoltotoimenpiteiden täsmällinen ajoitus ei ole niin tärkeää kuin se, että katolla varmasti käydään, mahdolliset ongelmat havaitaan ja ne korjataan ajoissa.

Katon puhdistus irtonaisesta roskasta on keskeinen huoltotoimenpide. Sillä estetään veden häiriötön kulku ja varmistetaan veden hallittu poisjohtaminen katolta ja kiinteistön seinän vierustoilta.

Kattohuolto on perusteltua antaa alan ammattilaisen hoidettavaksi. Silloin tulee automaattisesti varmistettua, että huoltotoimet tehdään oikein ja työturvallisuus huomioon ottaen. Lisäksi huoltotoimien dokumentointi on silloin kattavampaa ja katolla tapahtuneisiin katon elinkaareen vaikuttaviin asioihin pystytään puuttumaan ajoissa, jolloin vältytään ikäviltä yllätyksiltä ja turhilta korjauskuluilta.



Kattohuolto on perusteltua antaa alan ammattilaisen hoidettavaksi. Kysy lisää: kerabit.fi



10. Kerabit Katto saneeraa kattosi luotettavasti ja laadukkaasti

Kerabit Katto on luotettava ja vastuullinen toimija, jonka juuret ulottuvat yli 100 vuoden taakse. Meiltä saat laadukkaat urakointipalvelut sekä uudisrakentamiseen että saneerauskohteisiin. Toteutamme vaativatkin kattosaneeraukset vuosikymmenien kokemuksella laadukkaasti, luotettavasti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmat huomioiden.

Kymmenet ammattilaisemme ovat saneeranneet kymmeniätuhansia neliömetrejä kattoja ympäri Suomen.

Tutustu referensseihimme osoitteessa www.kerabit.fi.

Kysy lisää:

kerabit.fi/katto
katto@kerabit.fi
puh.010 851 1000

Kerabit
Katto

Rälssitie 6, 01510 Vantaa
010 851 1000
katto@kerabit.fi
kerabit.fi/katto

Tämä julkaisu on tarkistettu mahdollisimman huolellisesti. Emme kuitenkaan vastaa mahdollisista virheistä tai tietojen väärästä soveltamisesta aiheutuneista välittömistä tai välillisistä vahingoista. Oikeudet muutoksiin pidätetään. Viimeisin versio dokumentista löytyy osoitteesta kerabit.fi.



10.11.2026