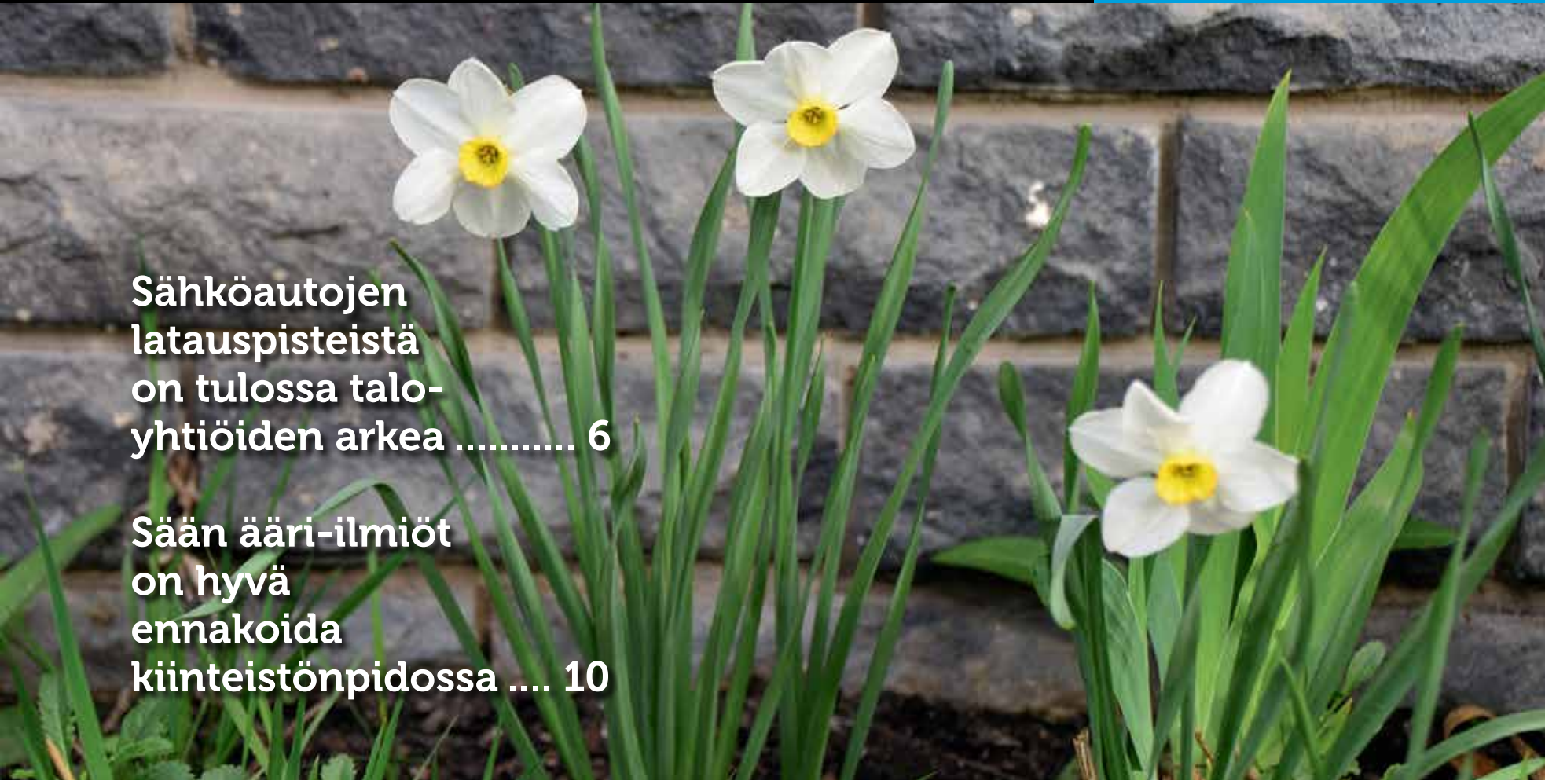




Sähköautojen
latauspisteistä
on tulossa talo-
yhtiöiden arkea 6

Sään ääri-ilmiöt
on hyvä
ennakoida
kiinteistönpidossa 10



Kun kaikki pelaa kotona, kyläänkin on kiva kutsua

Neveltä tilaat kodin kestävät ja häiriöttömät peruspalvelut varmasti ja paikallisesti — vakaa ja vähäpäästöinen kaukolämpö sekä lappilainen valokuitu ja kaapeli-TV.

Tutustu lisää neve.fi

NEVE

J|Ä|S|P|i®

Miten kiinteistösi lämpenee?

**Lämmitys muodostaa suurimman
osan asumiskustannuksista.
Varaudu kustannusten nousuun
energiatehokkaalla lämmityksellä.**

- Poistoilman lämmön talteenotto: LTO
- Maalämpöpumput
- Ilma-vesilämpöpumput
- Vakio- ja räätälöidyt varaajat
- Sähkökattilat
- Käyttövesiratkaisut

LVI-LÄMSÄ

www.lvi-lamsa.fi
Suosiolantie 10, ROVANIEMI
p. 016 374 064



**PYYDÄ
TARJOUS**

**Käyttövesi ja
patteriverkostojen
saneeraukset**

**Lämmitysjärjestelmien
uusimiset ja muutokset**

**Jätevesijärjestelmät:
valvonta, suunnittelu
ja asennus**

LVI-LÄMPÖLUKKO

044 344 7769 | info@lampolukko.fi
www.lampolukko.fi



TALOTUKI



**”HYVIN SUUNNITeltu ON PUOLIKSI TEHTY” SANONNASSA PIILEE TOTUUS!
LUOTA SIIS KORJAUS- JA RAKENNESUUNNITTELUSSA LAATUUN,
NIIN VOIT ODOTTAA SITÄ MYÖS LOPPUTULOKSESTA.**

Laadukkaat suunnittelu- ja tutkimuspalvelut löytyvät TaloTuen kautta.

**NPS
85**

OTA YHTEYTTÄ!

rovaniemi@talotuki.fi

p. 08 4154 3305



LAPPI
2/2025

Kustantaja

Media Potentia Oy,
Kuninkaankatu 24 A,
33210 Tampere
puh: 0400 772 229
www.mediapotentia.fi

Julkaisija

Nexus Media Oy,
Kuninkaankatu 24 A,
33210 Tampere
toimisto@nexme.fi

Jakelulevikki

SUURJAKELU
Kemi, Tornio ja Rovaniemi
Painosmäärä: 9 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja

Petri Kaukonen
puh: 0400 770 203
petri@mediapotentia.fi

Toimitus

Mari Pihlajaniemi
puh: 045 276 5998
toimitus@mediapotentia.fi

Ilmoitusmyynti

Media Potentian toimisto
puh: 0400 772 229
toimisto@mediapotentia.fi

Taitto ja

ilmoitusvalmistus
Media Potentia Oy

Painopaikka

Botnia Print

Kannen kuva

Freepik

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.

Reklamaattiot on tehtävä 7 vrk:n aikana ilmoituksen
julkaisemisesta Media Potentia Oy:lle.

Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen

julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.

Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen

Media Potentia Oy ei ole velvollinen korvaamaan

painovirheitä. Ilmoituksesta lähetetään oikovedos

sopimuksen mukaan. Peruutukset viimeistään

aineistopäivänä. Jos ilmoitus on ehditty valmistaa ennen
peruutusta, veloitetaan siitä 50 % ilmoituksen hinnasta.



8



18

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Sähköautojen latausasema
- 8 Jälkiasennushissin toteuttaminen
- 10 Sään ääri-ilmiöihin varautuminen
- 14 Linjasaneerauksen vaikutukset
- 18 Terveellisempää sisäilmaa

PÄÄKIRJOITUS

päätoimittaja

Petri Kaukonen



Energiatehokkuus- direktiivi tulee taloyhtiöiden arkeen

EU:n laatima rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) tuli virallisesti voimaan 29.5.2024. Kansallisella tasolla sen toimeenpanoon on aikaa kaksi vuotta. Muutoksia Suomen lainsäädäntöön on siis odotettavissa kesään 2026 mennessä.

Energiatehokkuusdirektiivin keskeinen tavoite on koko rakennuskannan päästöttömyys vuonna 2050. Kansallisella tasolla se määrittelee tiukat tavoitteet energiatehokkuuden parantamiselle.

Olemassa olevan asuinrakennuskannan energiankulutusta pitää vuoteen 2030 mennessä vähentää 16 % verrattuna vuoden 2020 tasoon. 55 % tästä parannuksesta tulee saavuttaa parantamalla heikoimmissa energialuokissa olevia rakennuksia.

Tähän pyritään muun muassa kannustamalla kiinteistönomistajia energiatehokkuuteen, aurinkosähköön, sähköautojen latauspaikkojen, pyörien säilytyspaikkojen ja automaation lisäämiseen.

Mitä tämä sitten tarkoittaa taloyhtiöille? Ainakin sitä, että taloyhtiön on jatkossa kannattavaa panostaa päästöttömiin ja energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Olipa kyseessä sitten korjausrakentaminen, lämmitys tai mikä tahansa muu palvelu, sen yhteydessä onkin hyvä miettiä myös sitä, missä määrin hankinnat ovat linjassa energiatehokkuusdirektiivin vaatimusten kanssa.

MERIVA KIERRÄTYS

Osoitteessa Asentajankatu 5, Kemi

vastaanotetaan kierrätykseen maksutta sähkö- ja elektroniikkalaitteita sekä myyntikelpoista lahjoitustavaraa Goodwill® kierrätysmyymälään
Avoinna ma-pe 8-17. Yhteydenotot 040 3557 925

Osoitteessa Valtakatu 27- 29, Kemi

toimii Goodwill® kierrätysmyymälä
Avoinna ma-pe klo 10-17
Yhteydenotot 0400 565 347

www.meriva.com



Ota yhteyttä

Pentti Kaarlela
0400 693 886

Mika Kaarlela
0400 443 124

Jukka Heikkuri
0400 391 313

**MAA-AINESTOIMITUKSIA
JA MAANRAKENNUSTÖITÄ
AMMATTITAITIDOLLA!**

Tornion Rakennussora Oy
www.tornionrakennussora.fi



AJANKOHTAISTA



Yksi palovaroitin ei riitä 60 neliön alueelle

Lain kirjaimen tulkinta on harhaanjohtavaa, jos sen mukaan päätellään yhden palovaroittimen riittävän 60 neliön alueelle. Kun palovaroitinhankintoja suunnitellaan, pitää Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön asiantuntijan mukaan neliöiden ohella tarkastella tilojen muotoa, kuten huonemääriä, sekä palovaaraa aiheuttavia asioita, kuten sähkölaitteita.

Moni asukas ja taloyhtiöpäättäjäkin luulee tietävänsä, että yksi palovaroitin jokaista alkavaa 60 neliometriä kohden kussakin asuinkerroksessa olisi riittävä määrä.

– Yksi palovaroitin 60 neliötä kohden ei ole edes minimimäärä muualla kuin yksiössä, SPEKin vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** sanoo.

Käytännönläheinen lähtökohta on, että palovaroitinmäärän laskenta alkaa makuuhuoneiden määrästä. Miksi näin?

Ensinnäkin pelustuslaki edellyttää, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka havaitsevat tulipalon mahdollisimman aikaisin ja varoittavat asunnossa olevia.

Lisäksi palovaroitinasetuksen mukaan pitää ottaa huomioon tilan muoto ja erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnot.

– Tilan muoto tarkoittaa esimerkiksi

makuuhuoneita. Jotta palovaroittimet voivat havaita makuuhuoneessa yöllä alkavan palon mahdollisimman varhain ja varoittaa nukkuvia, tulee jokaisessa makuuhuoneessa olla palovaroitin, Leino kertoo.

– Esimerkiksi 45 neliön kaksiossa tarvitaan kaksi palovaroitinta; toinen makuuhuoneeseen ja toinen eteiseen. Tai 78 neliön kolmiossa tarvitaan kolme palovaroitinta; yksi kumpaankin makuuhuoneeseen ja yksi ulko-ovelle johtavalle reitille, Leino havainnollistaa.

Eteiseen palovaroitin tarvitaan, jotta se suojaa poistumisreittiä ja varoittaa ajoissa tulipalosta, joka uhkaa turvallista ulospääsyä.

Esimerkkejä erikokoisten asuntojen palovaroitinmääristä löytyy SPEKin sivuilta: <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroittimien-sijoittelu/>



Spek



Lyhytaikainen vuokraus jakaa mielipiteitä – taloyhtiöillä ei keinoja puuttua häiriöihin

Lyhytaikainen vuokraus herättää voimakkaita mielipiteitä ja jakaa näkemyksiä niin Helsingissä kuin Rovaniemellä. Lausuntokierroksella oleva lakimuutosehdotus sallisi lyhytvuokruksen nykyistä laajemmin, mikä on herättänyt huolta mahdollisuuksista puuttua ilmiön aiheuttamiin mahdollisiin ongelmiin. Lakimuutos toteutuessaan voisi heikentää kuntien ja taloyhtiöiden keinoja rajoittaa jatkuvaa lyhytaikaista majoitustoimintaa asuinrakennuksissa.

Asia nousi otsikoihin, kun Rovaniemellä järjestettiin mielenilmaus maaliskuussa, ja alkuvuodesta Pohjois-Suomen hallinto-oikeus piti voimassa Oulun rakennusvalvonnan kiellon lyhytvuokruksesta – asettaen taloyhtiöille jopa 30 000 euron uhkasakon.

Lyhytaikainen vuokraus on jälleen noussut keskusteluun tuoreen lakimuutosehdotuksen tultua lausunnoille. Luonnoksessa vuokruksen yläraja olisi 90 päivää vuodessa, ellei kunta päättä nostaa rajaa 180 päivään. Uusi lainsäädäntö tulisi voimaan viimeistään vuoden 2026 kesällä.

– Päiväraja on selkeä rajausta siihen, missä laajuudessa majoitustoimintaa saa harjoittaa asunnoissa. Se on parannus nykytilanteeseen, joka on ollut laajuuden osalta epäselvä. Päivärajan valvominen puolestaan vaatii keinoja reaaliaikaiseen seurantaan, mihin ehdotuksessa ei ole otettu kantaa, toteaa Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Sara Rintamo**.

– Taloyhtiöillä tai isännöinnillä ei ole mahdollisuutta valvoa päivärajojen toteutumista ja omistajan omien kirjausten varassa oleminen ei ole uskottavaa valvontaa. Seurantaan tarvitaan rekisteröinnin kaltainen yksilöivä tunnus, kuten nykyisellään jo verotusta varten on oltava, jatkaa Rintamo.



Freepik

Tarve pelisäännöille – taloyhtiöillä usein luu kädessä

Nykytilanne vaatii selkeitä pelisääntöjä ja mahdollisuuksia taloyhtiölle ja viranomaisille puhalttaa peli poikki, jos sääntöjä ei noudateta. Lyhytvuokruksen kärsijöiksi joutuvat muut asukkaat, ellei taloyhtiölle ja viranomaisille lainsäädännöllä anneta keinoja puuttua tilanteeseen oikea-aikaisesti. Nämä keinot tulee kirjata lainsäädäntöön, jotta säännöt ovat samat ja selvillä kaikille osapuolille.

Suomalaisissa kaupungeissa ei olla lyhytaikaisen vuokruksen aiheuttamien haasteiden kanssa yksin. Maailmalla monessa kaupungissa on edellytetty majoituskohteiden rekisteröintiä ja vastaavanlaisia rajoituksia majoitukseen. Sen reaaliaikainen valvominen on kuitenkin osoittautunut haastavaksi. Rekisteröimisvaatimuksella voidaan kuitenkin taata vähintäänkin jälkikäteinen valvonta, jos lainsäädäntö mahdollistaa jälkikäteisen puuttumisen.

– Taloyhtiöillä jää nykytilanteessa usein luu käteen, kun viranomainen asettaa yhtiölle sakonuhkaisen velvoitteen lopettaa majoitustoiminta, mutta taloyhtiöillä ei ole yksiselitteistä juridista selkänöjää ottaa huoneistoja hallintaan, kertoo Rintamo.

– Lainsäädäntöön tarvitaan kiireellisesti muutokset, joilla taloyhtiölle on annettava selkeät työkalut puuttua lyhytaikaiseen vuokrukseen, mikäli siitä aiheutuu haittaa muille asukkaille tai sitä harjoitetaan lainvastaisesti. Nykytilanne jättää taloyhtiöt mahdollittamaan tilanteeseen, jossa niiltä odotetaan toimenpiteitä, mutta juridinen pohja niille puuttuu, kiteyttää Rintamo.

Uutta tekniikkaa ja haastavia sääolosuhteita – kiinteistöhuollossa on paljon paineita päivittää osaamista

Kehittyvä talotekniikka on luonut kiinteistöhuollon ammattilaisille uusia osaamistarpeita, mutta myös säiden ääri-ilmiöiden yleistyminen on johtanut siihen, että alalla joudutaan päivittämään osaamista ja varautumaan uudenlaisiin haasteisiin.

Viime vuonna esimerkiksi hellepäivien määrässä tehtiin uusi ennätys: jopa syyskuussa hellettä oli kaikkiaan kahdeksana päivänä. Tämä voi olla jo liikaa joidenkin taloyhtiöiden jäähdyttilaitteille, mikäli ne on alun perin mitoitettu aivan toisenlaisiin hellemääriin.

Suomen Kiinteistötyöntekijät ry:n koulutuspoliittinen asiantuntija **Kim Stenberg** on ammatiltaan kiinteistönhoitaja ja toimii taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtajana. Hän kertoo joutuneensa itsekin keksimään omatekoisia ratkaisuja, kun vanhat laitteet eivät ole kestäneet kuuman sään pitkittyessä. Eräässäkin taloyhtiössä hän veti aikoinaan isännöitsijän pyynnöstä yöksi kylmävesiletkun jäähdyttämään kovalle käytölle joutunutta jäähdyttilaitetta.

Kiinteistöhuollolta edellytetäänkin usein myös käytännön ongelmaratkaisukykyä – ja maalaisjärkeä. Stenberg korostaa esimerkiksi hiekanpoiston merkitystä alkukeväästä, varsinkin jos taloyhtiössä on asfalttipiha. Sitä tehdessä tietyt alueet on hänen mukaansa syystä pestä vedellä.

– Siitä tulee muuten melkoinen pölypilvi ja astmaatikot saavat oireita.

Lisäksi vaikka tekniikka kehittyi, sitä on myös osattava käyttää, jotta taloyhtiö saa siitä haluamansa hyödyn.

– Myös aurinkopaneelija pitää huolta, se on tulevaisuuden juttu. Tuleeko meille kiinteistönhoitajille sekä koulutus? Stenberg pohtii.

Kartoitus tarvittavista palveluista – ja kattava ohjeistus

Taloyhtiöiden kiinteistöhuoltoa tehdään nykyisin myös kasvavien kustannusten puristuksessa. Stenberg huomauttaa, että taloustilanteen kiristyessä osa taloyhtiöistä voi joutua synnyttämään tarkemmin, mitä niiden kiinteistöhuoltopalvelut pitävät sisällään ja mitä ne maksavat.

– Ei turhaan pyydetä sellaisia palveluita, mille ei ole tarvetta, vaan räätälöidään tarpeen mukaan.

Tarpeelliset palvelut olisikin Stenbergin mukaan hyvä käydä läpi ajatuksen kanssa ja kirjata ne paperille. Hän



Freepik

kertoo esimerkiksi oman taloyhtiönsä koostuvan kolmesta rakennuksesta, joista kussakin on kaksi porraskäytävää. Jo niidenkin huolto- ja siivoustarpeet vaihtelevat keskenään paljonkin asukaskunnasta riippuen.

Mikäli taloyhtiö päättyy esimerkiksi säästösyistä kilpailuttamaan kiinteistöhuoltonsa ja vaihtamaan huoltoyhtiön uuteen, ei kannata suinkaan olettaa, että kaikki lähtisi sujumaan hyvin itsestään.

Stenberg korostaa, ettei pelkkä sähköposti riitä uuden huoltoyhtiön ohjeistamiseen. Hän vinkkaa tekemään aluekartan, josta palveluntuottaja näkee, mitkä alueet heidän tulee tarkalleen hoitaa. Lisäksi ennen kuin uusi kiinteistönhoitaja aloittaa työssään, tämän olisi hyvä käydä paikan päällä taloyhtiössä ja käydä läpi esimerkiksi arat kohdat, kuten istutukset tai aidat, jotka saattaisivat kärsiä auruksessa.

Tieto taloyhtiön käytännöistä sujuvoittaa arkea

Kiinteistöhuollon sujuvoittamiseksi ja tyytyväisyyden ylläpitämiseksi taloyhtiön asukkaille voidaan järjestää kyselyitä siitä, millaisena he ovat kokeneet kiinteistöhuollon toiminnan. Stenberg toteaa asukkaiden kuitenkin antavan palautetta yleensä hyvin oma-aloitteisesti niin hallituksen puheenjohtajalle kuin isännöitsijälle.

– Siivouksesta tulee palautetta, mikäli on jotain jäänyt siivoamatta. Tai jos on luminen päivä, ja on vielä jäänyt joku alue auraamatta ja pitääkin nyt kiertää pitkä matka.

Taloyhtiön olisikin hyvä teroittaa, missä tilanteissa kenkin puoleen tulisi kääntyä, jotta havaittuihin ongelmiin voidaan puuttua mahdollisimman tehokkaasti. Tietämättömyys taloyhtiön käytännöistä voi paitsi lisätä asukkaiden tyytymättömyyttä kiinteistöhuollon toimintaan, myös aiheuttaa itsessään ongelmia taloyhtiölle. Esimerkiksi pelastustielle pitkäksi aikaa pysäköity auto vaikeuttaa pelastustoimintaa, mikä pitäisi tehdä selväksi myös asukkaille.

Stenberg huomauttaa osakkaiden saavan hyvin tietoa taloyhtiön asioista esimerkiksi yhtiökokouksessa, mutta toisin on vuokra-asukkaiden laita.

– Meillä on yleensä kaksi kertaa vuodessa talkoot, siellä tieto leviää, hän lisää. Koska monet asukkaista eivät kuitenkaan talkoihin osallistu, tietoa on jaettava myös muilla keinoin.

Varsinkin uusia asukkaita on siis hyvä ohjeistaa taloyhtiön järjestyssääntöjen lisäksi yleisistä toimintatavoista ja missä sijaitsevat muun muassa jätepisteet, pesutupa ja kuivaushuone.

Stenberg muistuttaa huomioimaan tiedottamisessa myös mahdollisen kielimuurin. Pelkästään suomenkieliset ohjeet asumisen käytännöistä eivät siis aina riitä.

Vuokralaisillakin voi olla oikeus osallistua yhtiökokoukseen

Taloyhtiöiden yhtiökokouksissa käsitellään usein asioita, joilla on merkitystä myös talossa asuville vuokralaisille. Lakiin on kirjattu, millaisten asioiden käsittely yhtiökokouksissa tuo osallistumisoikeuden osakkaiden lisäksi asukkaille.

Kiinteistöliitto muistutti maaliskuisessa tiedotteessaan taloyhtiöitä yhtiökokousten osallistumiskäytännöistä. Jos taloyhtiössä on vähintään viisi huoneistoa, joilla on eri omistajat, on asukkaillakin oikeus osallistua yhtiökokoukseen tietyissä tilanteissa. Asukkailla tarkoitetaan osakkaiden ja taloyhtiön vuokralaisia, mutta myös alivuokralaisia.

– Asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen esimerkiksi silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön järjestyssääntöjä, eli kun järjestyssäännöt vahvistetaan tai niitä muutetaan. Samoin asukkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen silloin, kun kokouksessa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen, kuten saunan tai pesutuvan käyttöä, kertoo Kiinteistöliiton juristi **Katja Lauronen**.

Asukkaalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen myös silloin, kun kokouksessa käsitellään kunnossapitoa tai uudistusta, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai muun asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttämiseen. Tällaista kunnossapitoa ovat esimerkiksi suuret korjaushankkeet, jotka vaikuttavat huoneiston tai yhtiön yhteisten tilojen käyttämiseen.

Asukkaalla on puhevalta ilman äänioikeutta

Edellä mainituissa tapauksissa asukkailla on oikeus käyttää yhtiökokouksessa puhevaltaa, eli vuokralaiset ja alivuokralaiset saavat käyttää kokouksessa puheenvuoroja.

– Lain mukaan asukkailla ei kuitenkaan ole oikeutta äänestää, eli heidän vaikuttamismahdollisuutensa rajoituvat puheenvuorojen pitämiseen, Katja Lauronen sanoo.

Jos huoneistossa asuu useita asukkaita, he saavat osallistua yhtiökokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukas tai asukkaan valtuuttama henkilö voi käyttää kokouksessa avustajaa.

Asukkaille on ilmoitettava yhtiökokouksesta viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta joko asettamalla kokouskutsu yhtiössä yleisesti käytössä oleville ilmoitustauluille tai toimittamalla kutsu kokouksesta jokaiseen huoneistoon, jossa asuu vuokralaisia tai alivuokralaisia. Yhtiö voi varmuuden vuoksi käyttää kumpaakin ilmoitus-

tapaa.

– On taloyhtiönkin edun mukaista osallistaa asukkaita keskusteluun tärkeistä asioista. Näin kaikenlaisten asujien tarpeet ja mielipiteet tulevat huomioituiksi, Lauronen sanoo.



Freepik



Sähköauton latauspisteet ovat parhaillaan valtaamassa taloyhtiöiden parkki- ja autotallipaikat. Asunto-osakkeen arvonnousun vuoksi kannattaa harkita sellaiseen sijoittamista, vaikka ei itse sitä tarvitsisi.

... Teksti: Ulla Sirén

Autopaikasta latauspisteeksi

Sähkö- ja hybridiautojen nopea yleistyminen on aiheuttanut taloyhtiöille tarpeen asennuttaa latauspisteitä vanhoille autopaikoille. Uudistuksen käytännön toteutukseen on monta tapaa, ja tehtävän laajuuteen vaikuttaa ratkaisevasti se, mitä valmiuksia kiinteistössä on jo olemassa. Latauspisteiden asentamista ei kannata viivyttää turhaan, vaikka se tuntuisi kalliilta ja työläältä hankkeelta, sillä se on sijoitus tulevaisuuteen.

Taloyhtiössä latauspisteiden hankkiminen kannattaa ottaa puheeksi etuajassa, ennen kuin niiden tarve ehtii kasvaa pakottavaksi. Silloin on aikaa pohtia ja etsiä juuri omalle taloyhtiölle mielekkäin vaihtoehto. Latauspisteet ovatkin huomisen arkipäivää, johon jokainen törmää aikanaan jotakin kautta. Vähintään asunnon arvoon latauspiste tai sen puuttuminen tulee vaikuttamaan kiistatta.

Latauspiste lisää nykyaikana asunnon arvoa ja houkuttelevuutta. Asunnon arvonnousu peittää helposti parin tuhannen euron kustannukset. Vaikka pisteelle ei

juuri sillä hetkellä olisi itselle käyttöä, sillä todennäköisesti on käyttöä jollekulle tulevaisuudessa. Osallistuminen yhtiön hankkeeseen tulee halvemmaksi, kuin asennuttaa latauspiste erikseen yksityisesti.

Keskustelu sähköautojen lataamisen säännöistä taloyhtiössä on tarpeen myös siksi, että kaikille selviää, millainen toiminta on luvallista. Omavaltaisesta lataamisesta, jossa käytetään luvatta taloyhtiön sähköverkkoa, aiheutuu jatkuvasti riitoja ja mahdollisia vaaratilanteita. Kiinteistöliitto suosittelee asian perusteellista käsitteilyä yhtiökokouksessa ja linjausten te-

kemistä pohtien asiaa pitkälle tulevaisuuteen.

Laki asettaa raamit

Nykyinen taloyhtiölaki ei velvoita yhtiötä rakennuttamaan latauspisteitä autopaikoilleen. Sen sijaan laki vaatii, että sellaisten taloyhtiöiden, jolla on vähintään viisi pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius viimeistään seuraavan rakennuslupaa edellyttävän, autopaikkoja tai niiden sähköjärjestelmää koskevan laajemman korjaushankkeen yhteydessä,

jonka rakennuslupa on laitettu vireille 11.3.2021 tai sen jälkeen. Sama vaatimus koskee uudisrakennuksia.

Muutostöistä on säädetty erikseen taloyhtiölaissa. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikan putkitusta tai kaapelointia siten, että siihen voi myöhemmin asentaa latauspisteen. Valmiuden toteuttamisen kustannukset vaihtelevat suuresti sen mukaan, mitä taloyhtiössä on ennestään valmiina.

Jos joudutaan esimerkiksi kaivamaan kaapelireittejä tai uusimaan sähköpääkeskus tai sähköliittymä, hankkeen hinta voi

nousta pariinkymmeneen tuhanteen euroon. Mikäli muutos- ja uudistustöitä ei tarvita paljon, latausvalmius maksaa vähimmillään noin tuhannesta muutamaa tuhanteen euroon paikkaa kohti. Mikäli pisteet tehdään käyttövalmiiksi, latauslaitteen hinta nostaa paikkakoh- taista kustannusta.

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää yhti- öltä kuitenkin kohtuullisuutta kaikkien rakennus- ja korjaushankkeiden toteut- tamisessa. Hankkeen tulee olla ”tavan- omainen”, kuten esimerkiksi putkire- montti, jonka kalliisiinkin kustannuk- siin osallistuminen on osakkeenomista- jan velvollisuus, kun kustannukset kat- sotaan tarpeeseen nähden kohtuullisiksi.

Myös latausasemien asennuksessa on noudatettava kohtuullisuusvaatimusta, mikä käytännössä tarkoittaa, että kal- leimmat ja tehokkaimmat eivät tule ky- symykseen. Lain mukaan tavallista 11– 22 kw:n latausasemaa voi pitää kohtuul- lisuusvaatimuksen täyttävänä, mutta esimerkiksi 50 kw:n pikalatauspistettä ei.

Laillisten toimien tielle

Latausinfran hankkiminen taloyhtiöön tuntuu aluksi vaivalloiselta prosessilta, joka vaatii perehtymistä sekä lain että tekniikan aloihin. Se on kuitenkin teh- tävä sekä laillisuuden että turvallisuuden takaamiseksi.

Ikävä kyllä autoja ladataan edelleen käyttämällä laittomia oikoteitä, jotka ai- heuttavat onnettomuusriskejä. Esimer- kiksi jatkojohtoja tai muuhun käyttöön tarkoitettuja pistorasioita ei pidä käyttää sähkökulkuneuvon lataamiseen. Mitään omia asennuksia ei myöskään saa yrittää tehdä. Sähköasennuksia saa tehdä vain sellainen henkilö tai yritys, jolla on sii- hen Suomessa myönnetty pätevyys. Ny- kyään monet firmat tarjoavat latauslait- teiden asennuspaketteja, joten tekijöi- den kilpailuttaminen onnistuu suhteel- lisen helposti.

Latausinfranhankkeen voi toteuttaa ta- loyhtiössä neljällä eri tavalla, ja laki sallii vapaan valinnan sen mukaan, mikä mis- säkin on sopivin vaihtoehto. Sen sijaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun pe- riaatetta pitää aina noudattaa. Se tar- koittaa, että yhtiön tulee kohdella sa- massa asemassa olevia osakkaitaan sa- malla tavalla.

Esimerkiksi, kun yhtiössä on sähkö- liittymä ja sillä kokonaiskapasiteetti, yh- delle asukkaalle ei voi antaa muita suu- rempaa osaa siitä. Toiseksi kaikkien pi- tää voida hyödyntää latauskapasiteettia, myös siinä tapauksessa, että latauspisteet on hankittu osakasvähemmistöhan- kkeena. Niitä, joilla on autotallipaikat osa- kaina, on kohdeltava keskenään saman- arvoisesti, ja niitä joilla on taloyhtiön pihaparkkipaikat, taas keskenään sa- manarvoisesti.

Toteuttamisen neljä mallia

Latauspisteet voi ensinnäkin asennuttaa taloyhtiön paikoille koko yhtiön yhtei- senä hankkeena, jolloin kaikki maksavat osansa kustannuksista riippumatta siitä, onko heillä autoa tai autopaikkaa. Täl- löin kaikilla osakkailla on lähtökohtai- sesti yhdenvertainen mahdollisuus saada

autopaikka käyttöönsä. Toiseksi, jos autopaikat ovat osakas- hallinnassa, voidaan hanke toteuttaa niin, että sen kustannukset kohdentuvat hankkeesta hyötyville autopaikkaosa- kaille. Tämä edellyttää yhtiökokoukses- sa edustettuina olevien osakkeiden ja siellä edustettujen autopaikkaosakkei- den äänen enemmistön tukea.

Kolmanneksi hankkeen voi toteuttaa osakasvähemmistön hankkeena. Siinä tapauksessa vain ne osakkaat maksavat, joille latauspiste tehdään, riippumatta siitä, ovatko autopaikat yhtiön vai osa- kaan hallinnassa. Silloin ratkaisun on kuitenkin oltava sellainen, että muiden on mahdollista liittyä siihen myöhem- min.

Tähän asti asia kuulostaa selvältä, mutta kulujen jako myöhemmässä vai- heessa voi johtaa sekavaan tilanteeseen. Kumpikaan osapuoli ei nimittäin saa joutua maksamaan toisen kuluja: en- simmäisten latauspaikan laittajien ei kuulu kustantaa etuja myöhemmin lii- tyneille, mutta heidän ei myöskään kuu- lu saada ilmaista etua myöhemmistä muutostöistä.

Juuri nämä tilanteet on hyvä ennako- da tekemällä linjaus yhtiökokouksessa, vaikka asia ei juuri sillä hetkellä olisi ajankohtainen.

Neljänneksi latauspaikan voi asennut- ta yksittäisen osakkaan muutostyönä, jolloin osakas maksaa luonnollisesti työn itse. Luvan siihen voi myöntää ta- loyhtiön hallitus, mutta Kiinteistöliitto suosittelee, että periaatteellisista linjauk- sista ja toimintatavoista päätettäisiin en- nen kuin ensimmäinen osakas haluaa autopaikalleen latauspisteen. Yhdessä sovittu linja selkiyttää päätöksentekoa esimerkiksi siinä tapauksessa, että yksi- tyisiä latauspaikan laittajia ilmoitautuu ajan mittaan useita, niin että yhtiön säh- kökapasiteettia täytyy kasvattaa tai teh- dä muita koko yhtiötä koskevia muu- tostöitä.

Kaikissa tapauksissa yhdenvertaisuus- periaate edellyttää, että jokainen käyttä- jä maksaa itse lataamansa sähkön mita- tun kulutuksen mukaan.

Kehitys vie kohti täyssähköä

Perimmillään latauspisteiden toteutta- minen on investointi tulevaisuuteen. Varsinkin kasvukeskuksissa ja niiden lie- peillä kysyntä on jo nyt varsin suurta, ja se kasvaa ja laajenee kaiken aikaa, kun sähkö- ja hybridauto- t yleistyvät.

Muun muassa Pirkanmaalla vuonna 2024 ensirekisteröidyistä henkilöautoi- sta noin puolet oli sähköautoja. Edellise- nä vuonna niitä rekisteröitiin jo selvästi polttomoottoriautoja enemmän, mutta silloin ostajilla oli käytettävissään täys- sähköisten henkilöautojen hankintatu- ki, jota ei enää makseta.

Taloyhtiöiden tyytyväisyydestä ei ole tutkittua tietoa, mutta yleinen käsitys esimerkiksi Kiinteistöliitossa on, että useimmat ovat pitäneet latauspaikkojen asennusta hyvänä ratkaisuna. Niiden tärkeys on siis ymmärretty.

Sähköinfran osalta investointi on li- säksi varsin pitkäikäinen. Itse latauslaite vanhenee sitä selvästi nopeammin, mut- ta niilläkin on pitkä käyttöikä, joten kerran tehdystä työstä on hyötyä pitkäk- si aikaa. ●

KONEYHTYMÄ MUSTONEN OY

OTA YHTEYTTÄ

- » MAANRAKENNUS
- » KESÄKUNNOSSAPITO
- » TALVIKUNNOSSAPITO

040 042 2746 | www.mustonenoy.com



www.omakiinteisto.com
www.digiomakiinteisto.com





VAIHTOLAVAT MEILTÄ!

KTK-Tornio Oy
Verkkotehtaankatu 11, 95420 Tornio
p. 020 755 8290

www.ktk-tornio.fi



... Teksti: Elina Salmi

Hissitalossa on turvallista asua

Suomessa on vielä paljon kerrostaloja, joista puuttuu hissi. Sen rakentaminen jälkikäteen on kuitenkin suhteellisen helppoa ja parantaa talon käytettävyyttä. Yksi merkittävä syy on myös turvallisuus, sillä tilastojen mukaan yksi yleisimmistä tapaturman syistä on portaissa kaatuminen tai putoaminen.

– Hissin saa mahtumaan lähes jokaiseen hissittömään taloon, ja se on helpommin toteutettavissa kuin ihmiset yleensä kuvittelevat, vakuuttaa Suomen Hissiyhdistys ry:n puheenjohtaja **Juha Kiviranta**.
– Projektista vähintään puolet – ehkä jopa enemmänkin – on perinteistä rakennustyötä, kun hissille tehdään tila esimerkiksi porrashuoneeseen. Rakennusalalla on nyt melko hiljaista, joten kapasiteettia on vapaana ja rakentajilla juuri nyt aikaa

ja kiinnostusta ottaa tehdäkseen hissiprojektin rakennustyöt. Lisäksi valtio ja osa kunnista antaa ainakin toistaiseksi avustusta hissien hankintaan jälkiasennuksena.

Talon käytettävyys paranee

Hissi parantaa asumisen laatua ja asumismukavuutta monella tapaa. Niin seniorien kuin lapsiperheidenkin liikkuminen

helpottuu. Lastenvaunut ja painavat kauppakassit saa kätevästi kotiovelle. Lapsille hissi on muutenkin portaita turvallisempi vaihtoehto. Myös ikäihmiset pystyvät asumaan kotonaan vuosikausia pidempään kuin hissittömässä talossa ja hyvä niin, sillä eihän kenenkään pitäisi joutua muuttamaan kotoaan hissittömyyden takia.

Toisinaan muuten terve aikuinen saattaa kolhia itseään ja päätyä vaikkapa kyy-

närsauvojen käyttäjäksi joksikin aikaa. Silloin hissi on todella mukava keksintö. Hissin avulla myös liikunta- ja toimintateinen läheinen tai ystävä pääsee kerrostaloasuntoon, johon hän ei muuten pääsisi.

Turvallisuutta ei voi koskaan korostaa liikaa. Portaissa kaatuminen tai putoaminen on kolmanneksi yleisin tapaturman aiheuttaja ja johtaa toisinaan jopa kuolemaan. Hissionnettomuudet sen sijaan

” Hissin avulla myös liikunta- ja toimintaesteinen läheinen tai ystävä pääsee kerrostaloasuntoon, johon hän ei muuten pääsisi.

ovat Suomessa äärimmäisen harvinaisia. Lisäksi hissi nostaa asunnon arvoa sekä myytävyyttä tai vuokrattavuutta riippumatta siitä, missä kerroksessa asunto on.

Valtio ja kunnat avustavat hissien hankintaa

Hissin jälkiasennuksen kustannuksiin voi myös saada avustusta. Asumisen ja rakentamisen kehittämiskeskus ARA lakkautettiin helmikuun lopussa ja sen tehtävät otti ympäristöministeriön alainen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus. Hissiavustus säilyi siirrosta ennallaan ja on suuruudeltaan 35 prosenttia. Sitä voi hakea hissien rakentamiseen kerros- tai luhtitaloon, jossa on vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi kerrosta päällekkäin.

Lisäksi jotkut kunnat myöntävät hissiavustusta, jos hakija on saanut valtiolta myönteisen avustuspäätöksen. Esimerkiksi Vaasa avustaa kymmenellä prosentilla, Tampere viidellätoista ja Oulu peräti kahdellakymmenellä prosentilla. Parhaassa tapauksessa taloyhtiön maksettavaksi jää siis ainoastaan 45 prosenttia kuluista. Kannattaakin tarkistaa omasta kunnasta, onko alueellanne mahdollista saada pieni lisä valtionavustuksen päälle.

Avustusta ei luonnollisestikaan myönnetä olemassa olevan hissien uusimiseen. – Sanoisin, että juuri nyt on otollinen hetki hankkia hissi hissittömään taloon. Avustukseen varattua rahaa on taas tänä vuonna vähemmän kuin viime vuonna eikä näytä siltä, että suunta olisi muuttumassa. Avustushaku suljetaan, kun vuosittainen määräraha loppuu. On olemassa selvä vaara, että avustusprosenttikin laskee tulevaisuudessa, toteaa Kiviranta.

Hissihankinnan kustannukset jyvitetään asuin-kerroksen mukaan

Asunto-osakeyhtiössä pääsääntö on se, että kulut jaetaan tasan osakkaiden kesken, mutta tämä sääntö ei päde hissien hankinnassa hissittömään taloon. Asiaa on pidetty niin tärkeänä, että lainlaati on tehnyt asunto-osakeyhtiölakiin tätä koskevan poikkeuksen.

Hissin jälkiasennuksen aiheuttamat kustannukset jyvitetään asuin-kerroksen mukaan siten, että yhtiövastikeperuste kerrotaan huoneiston kerroksella. Näin siis alemmat kerrokset maksavat hissistä vähemmän kuin ylemmät. Jos hissi asen-

netaan vain osaan porrashuoneista, lankeavat kulut maksettaviksi vain niissä olevien huoneistojen omistajille.

Yhtiökokous päättää asiasta ja yksinkertainen enemmistö riittää. Jos hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneista, vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy, koska asennuksen kulutkin lankeavat vain heidän maksettavikseen.

Koska hissi nostaa asuntojen arvoa, on tilanne usein se, että alemmissa kerroksissa asuvat hyötyvät uudistuksesta eniten. He kun maksavat siitä vähemmän, mutta asunnon arvo ja myytävyyks tai vuokrattavuus nousee jokseenkin yhtä paljon kuin ylempienkin kerrosten asunnoissa.

Hissin saa rakennettua jokseenkin jokaiseen taloon

Hissin rakentaminen jälkikäteen saattaa olla yllättävänkin nopea toimenpide ja haittaa asumista melko vähän. Aloitteen hissien hankkimiseksi voi tehdä taloyhtiön osakkaista kuka tahansa, mutta joka tapauksessa asiasta päätetään yhtiökokouksessa. Jos hallitus haluaa valmistella asian huolellisesti, se pyytää isännöitsijää hankkimaan valmiiksi tarjouksen ja alustavan suunnitelman joltakin tai joiltakin hissejä asentavista yhtiöistä.

Samalla selviää, minkäkokoinen hissi on mahdollista asentaa käytettävissä tai raivattavissa olevaan tilaan. Kustannukset riippuvat paljon yksityiskohdista: paljonko porrashuoneita ja kerroksia, tarvitaanko kaksiovinen hissi, kuinka paljon tarvitaan rakennustöitä. Usein rakennustöiden tekeminen ja niiden kustannukset ovat suuremmat kuin itse hissi.

– Kun hissi mahdutetaan porraskäytävään, niin niissä hydraulihihi on aika yleinen ratkaisu, koska koneisto voidaan viedä maksimissaan kymmenen metrin päähän hissistä. Silloin koneisto ei vie tilaa porrashuoneesta ja sen aiheuttama äänikin saadaan muualle. Nykyaikaiset hissit ovat muutenkin aika hiljaisia, tietää Kiviranta.

Hissin hankintaa suunniteltaessa on suositeltavaa selvittää myös sisäänkäynnin esteettömyys. Sen voi tehdä itsearviointina tai teettämällä esteettömyyskartoituksen. Kaikissa taloissa ei hissinkään avulla päästä täyteen esteettömyyteen, mutta se voidaan silti rakentaa ja siihen saa avustuksen.

Hissin rakentaminen vaatii tietysti myös rakennusluvan.

Rakennuksen sisälle vai ulkopuolelle?

Kerrostalon porrashuone määrittää pitkälti sen, millainen hissiratkaisu on mahdollista rakentaa. Rakennuksen ikä ja tyyli vaikuttavat hissien valintaan, ja arvotallossa on selvitettävä ajoissa etukäteen rakennussuojelun vaatimukset. Hissien suunnittelu vanhaan taloon vaatii kokenutta suunnittelijaa, joka osaa kartoittaa eri vaihtoehdot ja valita niistä taloyhtiölle ja sen osakkaille parhaimman ratkaisun.

Iso osa hissittömistä taloista on 70-luvulla rakennettuja kolmikerroksisia taloja. Niissä on tyypillisesti suora, kaksivartinen porras, jossa on välitasanteet ja levyttä noin 2,5 metriä.

– Siihenkin kyllä mahtuu hissi, sillä ka-peimmillaan tilaa tarvitaan alle metri. Määräyksissä on annettu jälkiasennushissiiä varten mahdollisuus poiketa portaan leveydestä ja siksi sallitaan pienempi por-

rasleveys kuin mitä muuten edellytettäisiin, sanoo Kiviranta.

Portaita saa siis hissiä asennettaessa ka-ventaa, muuttaa tai uusia kokonaan. Esimerkiksi kierreportaat voi muuttaa kiertämään tiukemmin kuin vanhat ja siten tehdä tilaa hissille. Sen voi myös porras-huoneen sijaan rakentaa vaikka raken-nuksen ulkopuolelle tai nipistää vähän ti-laa huoneistoista.

Kun hissi on lopulta valmis, kannattaa asentavan yhtiön kanssa solmia huoltoso-pimus, jotta hankinta pysyy hyvässä kun-nossa mahdollisimman pitkään. Se voi vaikuttaa myös takuuajoihin.

Haastateltava Juha Kiviranta on hissialan ammattilainen ja toimitusjohtaja Cibes Amslift Oy:ssä. Hän on lisäksi Suomen Hissiyhdistyksen puheenjohtaja.



Esimerkki kustannuksista

Hissin jälkiasennuksen hintalappu vaihtelee tietysti paljon kohteesta riippuen, mutta Juha Kiviranta antaa pyydettyä yhdessä esimerkin kustannuksista. Kohde on todellinen, ei vain juttua varten laskettu.

Esimerkkikohde on kolmikerroksinen, neljän porraskäytävän talo. Yhtiö toteutti projektin avaimet käteen -periaatteella. Hintaan sisältyi kaikki tarpeellinen: arkkitehtisuunnittelu, rakennusluvan hakeminen, tarvittavat rakennustyöt, hissit lasikuiluineen, takuu ja takuuajan huollot.

Kokonaishinnaksi arvonlisäveroineen tuli noin 600 000 euroa, eli 150 000 euroa/ porraskäytävä. Valtion 35 prosentin avustuksen jälkeen maksettavaa jäi siis noin 100 000 euroa/ porraskäytävä.

Työ tilattiin yhtiöltä huhtikuussa 2024, työt kohteessa käynnistettiin lokakuussa ja jouluna kaikki hissit olivat jo käytössä. ●



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Vaikeutuvat sääolosuhteet tuntuvat myös taloyhtiöissä

Ilmastonmuutos ja sen myötä yleistyvät säiden ääri-ilmiöt koettelevat rakennuksia. Myös taloyhtiöiden on syytä pysähtyä pohtimaan, millaisia riskejä muuttuvat sääolosuhteet voivat aiheuttaa ja miten niihin voitaisiin vastata jo ennakolta.

Alkuvuodesta Yle uutisoi Keski-Suomessa, Jyväskylän Säynätsalossa sijaitsevan taloyhtiön ahdingosta.

Kesällä 2023 ennätykselliset sateet ja Päijänteen selältä puhaltaneet rajut tuulet olivat riepottelleet rannan tuntumassa sijaitsevaa, 12 asunnon kerrostaloa. Tuulen puskema viistosade imeytyi kolmikerroksisen talon seinärakenteisiin, jotka piti

uusia kokonaan.

Mittavan remontin ainoa vaihtoehto olisi ollut koko rakennuksen purkaminen. Vakuutusyhtiö ei kuitenkaan suostunut korvaamaan valtavaa vahinkoa, sillä sen arvion mukaan sademäärä ei ollut riittävän harvinainen.

Tapaus oli valitettava, eikä todennäköisesti jää viimeiseksi. Erilaiset säiden ääri-

ilmiöt ovat viime vuosina yleistyneet. Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** huomauttaa, että rakennusten omistajien tuleekin tuntea, millaiset riskit omaan kiinteistöön kohdistuvat.

Tätä silmällä pitäen Kiinteistöliitto julkaisi syksyllä 2024 oppaan *Vaikeutuvien sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin va-*

rautuminen taloyhtiössä. Yhdessä Suomen ympäristökeskuksen ja vakuutusmeklariyhtiö Howden Finlandin kanssa laadittu opas ohjeistaa taloyhtiöiden hallituksia ja isännöitsijöitä varautumaan muuttuviin sääolosuhteisiin. Sisältö esittelee muun muassa ilmastonmuutoksen vaikutuksia rakennuskantaan ja esittää niihin ratkaisuehdotuksia.

99 Kesäaikainen kuumuus ja pitkän hellejaksot aiheuttavat jo nyt haasteita ja monien huoneistojen ylikuumentuminen on ongelma.

– Oppaalla haluamme lisätä tietoisuutta ja helpottaa taloyhtiöiden ja muiden kiinteistönomistajien varautumista muuttuvaan ilmastoon, kuvailee Salakka.

Säiden ääri-ilmiöt riski terveydelle ja rakenteille

Ajatus oppaan laatimisesta ei tullut aivan tyhjästä. Salakka toteaa ilmaston muuttuvan nyt Suomessa ennennäkemättömällä vauhdilla.

– Kymmenen mittaushistorian lämpimintä vuotta ovat kymmenen viimeisinä vuotta.

Helteiden lisäksi yleistyvät kuitenkin myös muut sään ääri-ilmiöt, ja sääolosuhteet ylipäättään vaikeutuvat. Esimerkiksi rankkasateet ja niistä johtuvat huivesi- tai vesistötulvat ovat Salakan mukaan yksi konkreettinen huolenaihe.

– Kosteus voi aiheuttaa muutakin haittoja, jos esimerkiksi vesi pääsee viistosateiden myötä imeytymään seinärakenteisiin. Meillä on jo nyt liikaa sisäilmaongelmia Suomessa, eikä tilanne tule valitettavasti helpottamaan.

Salakka toteaa olevan kuitenkin päivänselvää, että kuumuuden ja kosteuden aiheuttamat haitat lisääntyvät. Suomessa on hänen mukaansa jo nyt merkittävä määrä kosteudesta johtuvia sisäilmaongelmia, eivätkä ne valitettavasti tule vähentämään tulevaisuudessa.

– Samoin kesäaikainen kuumuus ja pitkän hellejaksot aiheuttavat jo nyt haasteita ja monien huoneistojen ylikuumentuminen on ongelma. Pahimmillaan kuumuus on vaaraksi hengelle ja terveydelle, erityisesti ikäihmisille ja sairaille, mutta myös lapsille ja lemmikeille.

Sääolosuhteiden vaikutuksiin herätään vähitellen

Kiinteistöliiton tarjoamaan korjaus- ja tekniseen neuvontaan tulee vuosittain runsaasti kyselyjä eri aiheista. Salakan käsityksen mukaan luonnonilmiöihin liittyvät kyselyt ovat kuitenkin vielä tois-taiseksi olleet verrattain harvinaisia.

– Toisaalta monet muutokset ovat hiljaa hiipiviä, eikä niitä välttämättä ensi alkuun oivalla muuttuneista sääolosuh-teista johtuviksi, hän aprikoi.

– Esimerkiksi eräissä puhelussa pohdittiin, miksi parketti paukkuu liitoksis-taan. Kävi ilmi, että huoneen ilmankos-teus oli niin korkea, että se aiheutti par-kettilankkujen turpoamisen ja paukah-tamisen liitoksistaan.

Kiinteistöliiton laatima opas sisältää tarkastuslistan, jonka avulla taloyhtiön johto voi arvioida sitä, kuinka hyvin yh-

tiössä on varauduttu erilaisiin ilmiöihin. Salakka kuitenkin muistuttaa, että jo maantieteestä ja rakennuksen sijainnista johtuen kaikki riskit eivät kohdistu yhtä todennäköisesti kaikkiin kiinteistöihin.

– Eivätkä kaikki kiinteistöt ole yhtä haavoittuvia kaikille riskeille, hän täs-menttää. Omalla toiminnallaan kiinteis-tönomistaja voi kuitenkin vaikuttaa sii-hen, kuinka haavoittuva rakennus on erilaisten riskien toteutuessa.

Sijainti ja rakennus-tekniset ratkaisut altistavat vaurioille

Kukin kiinteistö on yksilöllinen, puhu-mattakaan sen käyttäjästä, painottaa Sa-lakka. Ei voida siis sanoa, mikä vaikeu-tuvien sääolosuhteiden aiheuttama riski olisi rakennuksille kaikkein vakavin ja todennäköisin, vaan se riippuu monesta tekijästä.

– Ilmastoriskit eroavat vaikkapa ran-nikolla ja sisämaassa, minkä lisäksi hy-vinkin paikallisesti voi ilmetä isoja eroja. Toisin sanoen siitä, mitä naapuri tekee, ei voi suoraan johtaa sitä, mitä itse pitäi-si tehdä.

Hän mainitsee myös esimerkiksi tiet-tyjen rakennus- ja taloteknisten ratkai-sujen olevan tunnetusti alttiimpia vauri-oille.

– Esimerkiksi eristerappaus ja tiiliver-hoilu voivat lisätä kosteusvaurioiden ris-kiä, mikäli sadevedet viistosateiden seu-rauksena pääsevät imeytymään rakentei-siin eikä rakennetta ole suunniteltu si-ten, että se myös kuivuu.

Ei kuitenkaan voida sanoa, että jokin tietty talotyyppi olisi tuhoon tuomittu, Salakka lohduttaa. Kokonaisuuteen vai-kuttaa moni muukin asia, kuten raken-nuksen sijainti ja julkisivun suunta.

– Kunkin kiinteistönomistajan onkin syytä kartoittaa, mitkä riskit kohdistuvat juuri siihen omaan kiinteistöön ja toi-saalta sen käyttäjiin.

Ilmastomuutos ja sen vaikutukset ovat tunnustettu riski

Salakka kiittelee *Vaikeutuvien sääolosuh-teisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautumi-nen taloyhtiössä* -oppaan laatimiseen osallistuneen Suomen ympäristökeskuk-sen tietoa, osaamista ja tutkimusta ai-heesta.

– Saimme heiltä erittäin asiantunte-van panoksen yhtäältä ilmastomuutok-sen vaikutuksiin ja toisaalta sopeutumi-seen liittyen, mistä olemme hyvin kiitol-lisia.

Hän toteaa, että harvaa asiaa on tut-kittu yhtä paljon kuin ilmastomuutos-ta, ja että harvasta asiasta on yhtä >>

**RAKENNUSTEN
KUNTOTUTKIMUKSET**



**insinööri-
palvelut**
poweria

Poweria Oy
Antti Palovaara
0400 801 454
www.insinooripalvelut.com



**OVATKO TALOSI
ELEMENTTI- JA
IKKUNASAUMAUKSET
KUNNOSSA?**

Ammattitaidolla uusitut ja käsityönä viimeistellyt saumat pidentävät rakennuksen elinkaarta, parantavat energiataloutta ja nostavat rakennuksen arvoa.

Saumaset toteuttaa elementtien uusintasaumauksia kaikkiin rakennuskohteisiin. Korjausprosessin aikana tarkistamme elementtien kunnon, niiden väliset villoitukset ja teemme tarvittaessa lisävilloituksen.

Oikeaoppinen betonirakenteiden korjaaminen on oleellinen osa saumaustyötä.

Pyydä tarjous elementtisau-mojen kuntokartoituksesta / korjaustoimenpiteestä:
0400 683 003
saumaset@saumaset.fi

SAUMASET

high quality service



Karelia ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA
LAATUA KODILLES

Puu-alumiini ikkunat | Ulko-ovet, parvekeovet
Kerrostalo-ovet | Asennettuna



RIVI-, KERROS- JA OMAKOTITALO
saneeraukset – Tapaamme asiakaskäynneillä, sähkö-
postitse, puhelimella, Teamsilla – Asiakas päättää

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



Peitsa Juujärvi
Puh. 040 903 0781
peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

www.kareliaikkuna.fi

vahvaa tieteellistä yksimielisyyttä: ilmastonmuutos on käynnissä ja se johtuu ihmisen toimista.

– En enää juurikaan törmää siihen, että ilmastonmuutosta tai sen vaikutuksia ei tunnustettaisi.

Ilmastodenialismin ruotimiseen ei hänen mielestään kannata muutenkaan käyttää liikaa aikaa. Se vie vain huomiota olennaisemmilta asioilta.

– Tärkeämpää on kartoittaa lähtötilanne eli millaiset riskit kiinteistöön ja sen käyttäjiin kohdistuu, mitä varautumista on jo tehty, miten riskejä voidaan jatkossa lieventää ja miten ilmastonmuutosta voidaan torjua.

Korjausten on vastattava
myös tuleviin haasteisiin

Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä julkaistiin viime lokakuussa. Salakka kertoo Kiinteistöliiton saaneen siitä yksinomaan positiivista palautetta.

– Opasta on pidetty helppolukuisena ja konkreettisena, mikä on ollut ilo kuulla. Toivomme totta kai, että mahdollisimman moni hallituksen jäsen, isännöitsijä, osakas ja asukas tutustuu oppaaseen ja vie siinä esitettyjä toimenpiteitä eteenpäin.

Hän muistuttaa rakennusten elinkaarten olevan pitkiä. Tänään korjatun julkisivun pitää selvitä myös 2050-luvun ilmastolosuhteissa. Kun varautuminen suunnitellaan hyvin ja ajoissa, toimenpiteet voidaan ottaa osaksi rakennuksen elinkaaren normaalia korjauskiertoa. Silloin myös kustannukset madaltuvat.

– Huomionarvoista on, että varautumattomuus vasta kalliiksi tulee, jos huono tuuri käy.

Vaikeutuvat sääolosuhteet huolettavat myös vakuutusala

Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä -oppaaseen hankittiin myös vakuutusalan näkemyksiä. Janne Salakka toteaa vakuutusyhtiöiden näkevän hyvin konkreettisesti työssään sen, miten sään ääri-ilmiöistä ja vaikeutuneista sääolosuhteista johtuvat vahingot ovat lisääntyneet.

– Finanssiala ry on jopa varoittanut, että mikäli ilmastonmuutos jatkuu hillitsemättömänä, vakuuttamisesta tulee hyvin vaikeaa, ellei mahdotonta.

Salakka huomauttaa vakuutusten ehtojen määrittelevän seikkaperäisesti, millaisia vahinkoja ne aidosti korvaavat. Luonnonilmiöistä puhuttaessa onkin hänen mukaansa huomioitava, että korvattavuuden raja on nostettu varsin korkealle.

– On ihan tyyppillistä, että vakuutuksessa ei korvata vahinkoa, ellei luonnonilmiö ole niin harvinainen, että sellaisen arvioidaan ilmentyvän siinä voimakkuudessa enintään kerran 50 vuodessa.

Kiinteistönomistajan tulisikin siis tietää, mitä vakuutusehdoissa aidosti sanotaan ja mitä vakuutus korvaa. Salakka muistuttaa, että toisaalta voi myös syntyä tilanteita, joissa vahinko korvataan vain osittain, mikäli katsotaan, että taloyhtiön olisi pitänyt osata varautua vahinkoon ennalta, koska sen ilmentyminen on ollut sen verran todennäköistä.

– Varautumista ei siis missään nimessä kannata jättää tekemättä sen takia, että vakuutus on olemassa.



Ratkaisuja myrsky-
vahinkojen torjuntaan

Myrskyt, myrskypuuskat ja kovat tuulet voivat aiheuttaa kattojen ja muiden rakennuksien osien rakenteisiin vaurioita, joiden korjauskustannukset voivat nousta korkeiksi. Ratkaisuksi tähän Kiinteistöliiton oppaassa suositellaan muun muassa:

- Rakennuksen ja etenkin kattorakenteiden kunnon säännöllinen tarkastaminen
- Irtaimiston siirtäminen pihalta ja parvekkeelta sisätiloihin kovan tuulen ja myrskyjen aikaan
- Kattoluukkujen ja muiden mahdollisesti irtoavien osien asianmukainen kiinnittäminen
- Huonokuntoisten puiden karsiminen ja tarvittaessa kaataminen
- Kiinteistön ja sen irtaimiston vakuuttaminen myrskyvahinkojen varalle
- Vastuuvakuutuksen hankkiminen toisille aiheutuneiden vahinkojen varalle •

Lähde: Vaikeutuviin sääolosuhteisiin ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen taloyhtiössä -opas



Pohjoista osaamista



Kattoremontit



Vauriokorjauspalvelu kaikille katemateriaaleille



Laadukkaat peltiosat
Nopea toimitus



Kattoturvatuotteet



Vesikaton tarkastus- ja huoltopalvelu kaikille katemateriaaleille



Hitsattavat kermikatteet



Maksuton
kustannusarvio



Katso myös
Facebook ja Instagram



Vuotopäivystys
050 378 4585

**TUTUSTU LISÄÄ
OSOITTEESSA:
KATTOROVANIEMI.FI**

Perttu Carlson
myynti
050 378 4585
perttu@kattorovaniemi.fi

Aatu Kristo
tuotanto
045 102 4200
janne@kattorovaniemi.fi

Katto Oy Rovaniemi
Teletie 3, Rovaniemi
y-tunnus 2783158-4

www.kattorovaniemi.fi





... Teksti: Ulla Sirén

Putkiremontti? Tieto kääntää pelot voitoksi

Linjasaneerauksesta koituu asukkaille ongelmia usein silloin, kun siitä viestiminen on ollut jollain tavoin puutteellista. Vaikka kyseessä on mittava hanke, aktiivinen tiedottaminen tekee putkiremontista asukkaille huomattavasti siedettävämmän kokemuksen.

Putkiremontti on usein taloyhtiön osakkeenomistajille ja asukkaille pelottava sana. Ei auta, vaikka sille on olemassa hienompi nimi linjasaneeraus. Käytetään kumpaa termiä tahansa, asukkaille se tietää rahanmenoa, meluhaittoja, pölyä ja likaa, kalusteiden ja pintojen uusimista ja lähes aina muuttamista joksikin aikaa väliaikaiseen asuntoon.

Toiselta puolen linjasaneeraus on välttämättömän toteuttaa, ja sen lopputuloksena seuraa suuri helpotus. Tiedetään, että talon putkistot ovat kunnossa, ja vaativan remontin tarve on niiden osalta vältetty vuosikymmeniksi. Asumismukavuus on kohentunut, asunnon arvo on noussut ja sen mahdollinen myynti yksinkertaistunut, kun putkiremonttiasiaa ei tarvitse ottaa edes keskusteluun ostajaehdokkaiden kanssa.

Aktiivinen asukas tietää

Putkiremontti voi tarkoittaa erilaisia asioita;

se voi olla pelkästään viemärien sukitus, tai se voi tarkoittaa kaikkien putkien vaihtoa, sähkö- sekä lämmön talteenottojärjestelmän uusimista ja kalusteiden vaihtoa. Laajin remontti maksaa eniten, mutta pitkällä aikavälillä tarkasteltuna se on usein kannattavin, koska korjausten yhdistäminen vähentää lopulta kokonaiskustannuksia.

Kattava linjasaneeraus tulee tehtäväksi taloyhtiöissä 30–50 vuoden välein. Sitä ei siis tarvitse kokea usein, ellei satu muuttamaan elämänsä aikana useita kertoja taloon, jossa putkien uusiminen on ajankohtaista. Varmaa on ainakin, että missään taloyhtiössä ei aloiteta remonttia yhtäkkiä, vaan suunnittelu- ja valmisteluvaihe voi kestää jopa muutamia vuosia. Itse remontin tavallisin kesto on 4–8 viikkoa, ellei mitään täysin odottamatonta tule vastaan.

Toimitusjohtaja **Marina Salenius** kehottaa asukkaita seuraamaan tiedotusta huolellisesti.

– Kun yhtiökokouskutsussa on maininta putkiremontista, niin kannattaa ehdottomasti mennä kaikkiin niihin kokouksiin, joissa asiaa käsitellään – useimmitenhan remontti etenee vaiheittain varsinkin isossa taloyhtiössä. Tällöin asukas pysyy paremmin perillä kokonaisuudesta, hän sanoo.

Ajankohtaisten asioiden lisäksi on hyvä selvittää itselleen, mitä pitkäaikaisia vaikutuksia putkiremontilla tai sen tekemättä jättämisellä voi olla.

Yksikönpäällikkö **Kai Majaniemi** toteaa, että yleisesti kiinteistöjä pitäisi korjata selvästi enemmän, kuin nykyään tehdään. Kasvavalla remonttivelalla on vaikutuksia, joita omistajat eivät aina huomaa ajatella. Esimerkiksi kiinteistön va-

kuutusarvo muuttuu, kun vakuutusyhtiöt alkavat tehdä ikäpoistoja. Myös pankit tarkastelevat kiinteistön remonttistoriaa myöntäessään lainaa. Jos kiinteistön välttämättömät saneeraukset jätetään tekemättä liian pitkäksi aikaa, on olemassa vaara, että osakkeen arvo laskee liikaa. Mikäli taloyhtiölle ei myönnetä laiminlyöntien vuoksi lainaa, osake ei enää välttämättä kelpaa omistajalle omaksi vakuudeksikaan, saati että sen saisi kannattavasti myytyä.

Huolellinen tiedotus kannattaa

Marina Saleniuksen mukaan putkiremontista aiheutuu asukkaille eniten ylimääräisiä ongelmia silloin, kun remontista tulleita viestejä ei ole luettu, tai viestintä on ollut puutteellista. Monet han-

kaluudet olisivat ratkaistavissa etukäteen, jos asioista tiedettäisiin ajoissa. Putkiremontin kulusta tiedottavat sekä taloyhtiö, isännöitsijä että urakoitsija.

– Kaikilla näillä olisi tärkeää olla mahdollisimman tiheää viestintää, jotta asukkailla ei ole epäselvyyttä remontin aikatauluista ja etenemisestä jokaisen asunnon osalta, Salenius sanoo.

Yksikönpäällikkö Kai Majaniemi muistuttaa, että yhtiön hallituksella on oikeus käyttää asiantuntijaa, joka ottaa päävastuun tiedotuksesta. Usein tiedotusvastuu siirretään isännöitsijältä urakoitsijalle, joka tietää nopeimmin ja täsmällisimmin, miten työ missäkin vaiheessa etenee.

– Esimerkiksi kesällä urakka voi pitkittyä yksinkertaisesti siksi, että silloin pesuhuoneiden kuivumisaika on pitempi kuin talvella. Tällaiset yksityiskohdat ovat parhaiten tiedossa tekijällä itsellään, Majaniemi selittää.

Urakoitsijan tiedotusvastuu ei poista isännöitsijän ja urakkaa valovan tahon velvollisuutta tiedottaa osakkaille ja asukkaille.

– Taloyhtiön pitää aina osaltaan huolehtia tiedotuksesta. Hankesuunnitteluvaiheessa isännöitsijän pitää tuoda esiin se, mitä kannattaa tehdä; mikä olisi hankkeen laajuus ja mitkä sen vaikutukset. Yhtiökokous päättää lopulta kaiken, mitä tehdään, joten parhaiten kokonaisuuden tuntee se, joka osallistuu aktiivisesti, Majaniemi sanoo ja lisää:

– Asukkaille sanoisin, että olkaa alusta asti mukana ja reagoikaa siihen mitä tiedotetaan! On se sitten sähköistä tiedottamista tai lappu rappukäytävässä, kaikki tieto on tarpeen.

Muutanko vai sinnittelen?

Taloyhtiö ei ole velvollinen järjestämään asukkaille väistöasuntoja remonttien ajaksi, mutta sen on tarjottava esimerkiksi korvaava wc-tila ja suihku.

– Asia pitää hoitaa vaikka hankkimalla kontti pihaan, jos taloyhtiöstä ei löydy omia sopivia tiloja, Kai Majaniemi sanoo.

Omassa kodissa asuminen voi käydä sietämättömäksi paitsi puuttuvien märkätilojen myös pölyn ja melun vuoksi. Urakoitsija on velvollinen suojaamaan työmaan teltalla, mutta pölyämistä ei voi silti kokonaan estää. Tässäkin asiassa ennakotieto on tärkeää.

Tilapäinen asumisjärjestely riippuu asumistarpeen kestosta ja siitä, mitä kukin on halukas tai pystyvä maksamaan. Jos omistaa vapaa-ajan asunnon tai asuntoauton tai pääsee helposti sukulaisien tai ystävien turviin, kysymys voi ratketa nopeasti. Muina vaihtoehtoina toimivat hotellit, hostellit, vuokramökit, majoituspalvelut tai lyhytaikaiset vuokra-asunnot, jollaisia voivat olla esimerkiksi hetkellisesti vapaat opiskelijat tai senioriasunnot tai kaupunkien vuokra-asunnot. Väistöasunto voi joskus löytyä omasta taloyhtiöstäkin, sillä jos asuntoja on tyhjillään, niitä voi mahdollisesti ottaa käyttöön taloyhtiön päätöksellä.

Yhtiövastikkeesta ei saa alennusta, vaikka asunnossa ei asuta ja asumiskuluja kertyy samanaikaisesti muualta. Korkeintaan vesimaksujen hyvitystä voidaan joskus myöntää. Taloyhtiön juoksevat kulut kertyvät myös remontin ai-

kana, ja ne on aina maksettava.

Vastuut ja oikeudet selviksi

Ennen putkiremontin alkua kannattaa tehdä kaikille osapuolille selväksi, kuka on vastuussa mistäkin asiasta. Epäselvyyksien välttämiseksi urakoitsijan pitää aina tarkistaa paikkojen kunto ja dokumentoida se myös valokuvin siltä varalta, että remontissa kolhiintuu tai rikkoutuu jotain ylimääräistä.

Kattavan remontin yhteydessä märkätilojen pinnat ja kalusteet yleensä uusitaan. Kai Majaniemi painottaa, että hankesuunnitteluvaiheessa on tärkeää miettiä, mitä kaikkea urakkaan sisällytetään. Taloyhtiön vastuulla ovat aina vedeneristeet, hanat ja wc-istuimet, mikä tarkoittaa sitä, että ne sisältyvät urakan hintaan. Muut osat osakkeen omistaja maksaa itse, mutta ne voi siitä huolimatta sisällyttää yhteiseen remonttiin. Esimerkiksi lattian pintamateriaali ja valaisimet on tietenkin asennettava rakennusvaiheessa, ja on järkevintä, että urakoitsija hoitaa ne.

– Muussa tapauksessa osakkeen omistajan pitää ottaa oma urakoitsija tekemään työ ja alistaa tämä toinen pääurakoitsijan alaiseksi, mikä on aika monimutkaista, Majaniemi huomauttaa.

Koska kustannusten on oltava kohutuullisiksi katsottavat ja kaikille osakkeille samat, taloyhtiö tarjoaa tietyn hintaisen vaihtoehdon esimerkiksi valaisimista. Jos joku haluaa asennuttaa toisenlaiset, hän maksaa lisää. Jos taas joku ei halua uusia esimerkiksi allaskaappia, hänen ei ole pakko tehdä sitä. Myöhempi uusiminen edellyttää kuitenkin taas uusia putkitöitä, jotka on maksettava suoraan itse, joten kokonaisuus tulee selvästi kalliimmaksi, kuin taloyhtiön remontin yhteydessä.

Paniikkiin ei ole syytä

Ennalta laajaksi ja kalliiksi tiedetty putkiremontti voi säikäyttää osakkeen omistajan miettimään jopa asunnon myyntiä. Marina Salenius kehottaa siinä tilanteessa malttiin. Hän muistuttaa, että jokaisen tulee pohtia aina asumistaan ja asumistarpeitaan pitkällä ajakänteellä. Remontti kestää kuitenkin vain tietyn ajan.

– Jos myynti on ajankohtainen jossain vaiheessa, on tämä hetki oiva sen asian liikkeelle laittamiseen. Ammattitaitoisen välittäjän kanssa kannattaa käyttää hetki ja katsoa asuntomarkkinatilannetta juuri oman asunnon sekä asuinalueen kannalta, jolloin saa käsityksen hintatasosta sekä remontin vaikutuksesta, hän neuvoo.

Panikointi putkiremontin vuoksi osoittautuu monesti jälkepäin liioitelluksi ongelmien paisutteluksi. Salenius kertoo, että onnistuneen linjasaneerauksen jälkeen asukkaiden kokemus on useimmiten se, että kaikki vaiva kannatti nähdä.

– Asukkaille on ihanaa saada päivitetty saniteettitilat. Kaikki hohkaa uutuuttaan, ja tosi nopeasti myös remonttiin liittyvät epämuukavuudet unohtuvat. Useinhan päivitetään myös keittiötä samalla, kun remonttia on muutenkin asunnossa eli saadaan kaksi remonttikärpästä yhdellä iskulla, hän kuvailee. ●

KOKONAISVALTAISTA PROJEKTINJOHTOPALVELUA TALOYHTIÖILLE

TUTKIMUS

Kartoitetaan mahdollinen vahinko/korjausalue, selvitetään mahdolliset vian aiheuttajat.

SUUNNITELMA

Tutkimustulosten perusteella laaditaan suunnitelmat ja laaditaan urakkaohjelma.

KILPAILUTUS

Urakkaohjelman perusteella kilpailutetaan urakka ja tehdään taloyhtiön kanssa urakoitsijoiden valinnat.

VALVONTA

Valvoja on taloyhtiön etua ajava taho. Remontin aikana tämä tarkoittaa virheellisiin työtapoihin puuttumista sekä tarvittavat tarkastuksia ja kattavaa raportointia.

KATSELMUS

Urakan valmistuessa valvoja edustaa taloyhtiötä teknisten ratkaisuiden ja työnlaadun tarkastamisessa. Katselmuksessa paikalla ovat taloyhtiön edustaja, taloyhtiön tekninen isännöitsijä sekä urakoitsijat.

LOPPURAPORTTI

Raportti koostuu työn eri vaiheiden kuvaamisesta ja muutosten kirjauksista. Loppuraportointi on tärkeää etenkin, jos työhön joudutaan palaamaan jälkikäteen.

Ota yhteyttä!



Poweria Oy
Antti Palovaara puh. 0400 801 454
www.insinooripalvelut.com



» ILMOITUS

Taatusti turvallisia purkutöitä

Remove Timanttityöt tekee purkutöitä muun muassa taloyhtiöiden putkisto- ja ilmastointisaneerauksien yhteydessä. Yritys on investoinut alan vaatimuksiinkin nähden merkittävästi DOP-mittauslaitteistoon, jolla voidaan mitata imureiden ja alipaineistajien tiiveyttä ja näin taata työmaan turvallisuus. Lisäksi käytössä on tallentava alipainemittaus.

Remove Timanttityöt Oy on rovaniemeläinen, purkutöihin ja timanttiporaukseen erikoistunut rakennusalan yritys. Taloyhtiöitä he palvelevat muun muassa haitta-ainepurkutöissä, kosteusvaurioiden ja vesivahinkojen purkutöissä, läpivientien timanttiporauksissa sekä saneerauspurkutöissä. Ja työmaata onkin ollut viime aikoina riittämiin:

– Nykyisin korjataan hyvin pitkälti 1970–80-luvun rakennuksia. Korjausvelka on valtava, toteaa yrityksen toimitusjohtaja **Esko Hietala**.

Etenkin asbestipurut työllistävät yritystä. Vuonna 2016 voimaan astunut asbestilaki teki asbestikartoituksesta pakollisen kaikissa ennen vuotta 1994 rakennetuissa kiinteistöissä. Esimerkiksi kylpyhuoneen purkutöitä ei siis saa aloittaa, ennen kuin asbestikartoitus on tehty ja asbestipitoinen materiaali purettu pois turvallisesti. Viime kädessä vastuun asiasta kantaa urakoissa tilaaja, eli yleensä taloyhtiö.

Asbestipurku edellyttää osaamista ja erikoisvarusteita

Hietala muistuttaa asbestin olevan terveydelle erittäin vaarallista. Tyypillisesti sitä joudutaan purkamaan putkiremonttien yhteydessä esimerkiksi kellarikerrosten putkieristeistä. Lisäksi asbestia löytyy usein muun muassa pannuhuoneista, käytävien Finlex-laatoista sekä kylpyhuoneiden ja keittiön välitilan kaakeleista.

Asbestipurku onkin tarkoin säänneltyä ja luvanvaraista toimintaa. Remove Timanttityöillä on Aluehallintoviraston myöntämä asbestipurkutyölupa, ja kaikki sen työntekijät ovat saaneet asbestipurkutyön koulutuksen ja ovat myös purkutyöluparekisterissä.

– Asbestilaki vaatii myös, että asbestilaitteiden tiiveys pitää mitata vähintään kerran vuodessa, lisää Hietala. Remove Timanttityöt on parhaillaan kuitenkin

Pohjois-Suomessa ainoa alan toimija, jolla on tarvittava mittauslaite käytössään. Hän arvelee syynä olevan yksinkertaisesti laitteen hintavuuden, jonka vuoksi niitä ei ole hankittu.

– Käytännössä sen ansiosta voidaan olla varma siitä, että meidän asbestipurkutyömaalta ei leviä vaarallista pölyä.

Vastuullinen toimija asettaa turvallisuuden etusijalle

Remove Timanttityöille vastuullisuus ei ole pelkkää sanahelinää. Etenkin henkilöstön turvallisuus on yrityksen toiminnan tärkeä kulmakivi.

– Meillä on mittalaite myös asbestipurkajien naamareille. Mittaamme vähintään kerran vuodessa tiiveydet niistäkin, Hietala kertoo.

Taloyhtiöitä kiinnostaa hänen mukaansa tavallisesti se, miten pian kiinteistössä on asbestipurun jälkeen taas mahdollista kulkea turvallisesti ja jatkaa remonttia. Asbestipurkua tehtäessä työmaa osastoidaan ja alipaineistetaan. Rakennuksessa voidaan siis asua purkutöiden aikanakin turvallisesti, eikä niistä koidu suurta asumishaittaa.

– Ainoastaan aina se alue, mikä osastoidaan, on käyttökiellossa, hän tarkentaa.

– Kun puremme väliaikaisen osaston muoviseinät pois, siellä pääsee heti liikkumaan, koska ilma on mitattu ja varmistettu laboratoriossa, että se on puhdasta.

Kokenut timanttiporaaaja jouduttaa remontin etenemistä

Ilmastointi, lämmitys, käyttövesi, viemäri, sähkö... Timanttiporaukseen tarvitaan käytännössä kaiken teknii-

kan uusimiseen. Hietala kertoo, että pelkästään kerrostalon vesijohtoremontissa voidaan joutua poraamaan 400–600 reikää.

– Siinä on omat vaaransa, hän huomauttaa. Vanhojen kiinteistöjen rakennuspiirustukset eivät ole kovin tarkkoja, ja seinärakenteissa kulkee useita paineistettuja vesijohtoja tai sähköjohtoja.

Seinämateriaalista riippuen yhdellä terällä voidaan porata yhteensä 10–15 metriä seinää. Tämän jälkeen terä pitää koneistaa eli terittää uudestaan. Remove Timanttityöt hoitaa itse terityksen, mikä säästää aikaa ja kustannuksia.



Remove Timanttityöt Oy
Varikkotie 19 C, 96100 Rovaniemi

Esko Hietala, 00400-185372
Mika Seppälä 040- 6500803

esko.hietala@removetimanttityot.fi
www.removetimanttityot.fi

LAKIPALSTA

Minna Ravi

asianajaja, osakas
Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy
minna.ravi@lindblad.fi
Puh. 020 749 8193



Autopaikkojen jako asunto-osakeyhtiössä

Autopaikkojen jakamisesta voi syntyä helposti erimielisyyksiä erityisesti silloin, kun paikkoja ei riitä kaikille. Myös paikkojen jakojärjestyksestä voi syntyä riitaisuuksia, mikäli säännöt siihen eivät ole selkeitä tai puuttuvat kokonaan.

Mikäli yhtiöjärjestyksestä ei muuta ilmene, autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, jolloin yhtiön hallitus päättää paikan luovuttamisesta. Tällöin autopaikkoja jaettaessa lähtökohtana on osakaiden yhdenvertaisuusperiaate. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin erikseen määrätä, että autopaikka on sidottuna tietyn huoneiston hallintaan tai vaihtoehtoisesti osakkaan hallinnassa erillisinä autopaikkaosakkeina, jolloin osakkeenomistaja saa päättää paikan käytöstä ja vuokraamisesta.

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, eikä yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä saa tehdä päätöstä tai toimia siten, että osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella. Niinpä esimerkiksi sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtaisesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on. Toki osakkeenomistaja voi halutessaan antaa suostumuksen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen, vaikka päätös loukkaakin hänen oikeuksiaan osakkeenomistajana.

Autopaikat tulisi jakaa siten, että paikat jaetaan ensin taloyhtiössä asuville osakkaille sekä osakkaiden mahdollisille vuokralaisille. Jos paikkoja jää yli, ne voidaan jakaa seuraavaksi taloyhtiön omille vuokralaisille ja vasta tämän jälkeen paikkoja voidaan tarjota ulkopuolisille henkilöille. Hyväksi todettuja tapoja jakaa autopaikkoja ovat esimerkiksi arpominen sekä erilaiset jonotusjärjestelyt, joissa osakkeenomistajat ovat samanlaisessa asemassa riippumatta siitä, asuvatko he itse osakehuoneistossa tai onko huoneistossa vuokralainen. Yhtiössä on myös mahdollista muodostaa erilaisia jonoja erilaisille autopaikkatyypeille, jolloin voidaan huomioida esimerkiksi tarve sähköauton latausmahdol-

lisuudelle.

Jos sijoittajaosakkaan vuokralainen vaihtuu, voidaan pohtia, täytyykö uuden vuokralaisen jonottaa paikkaa vai voiko osakas jonottaa hänen puolestaan. Vastauksesta on olemassa erilaisia tulkintoja, mutta esimerkiksi Kiinteistöliiton kannan mukaan osakkaan tai vuokralaisen vaihtuessa asukkaan on aina itse jonotettava paikkaansa, jolloin autopaikkoja ei voi varata.

Erimielisyyksiä voi aiheutua helposti niin kutsutuissa kakkosasuntonilanteissa. Oikeuskäytännön mukaan autopaikkojen jakaminen pelkästään niille osakkaille, jotka käyttävät osakehuoneistoaan vakituisena asuntona, rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällöin ne osakkeenomistajat, jotka käyttäisivät osakehuoneistoaan kakkosasuntona, eivät voisi saada lainkaan autopaikkaa, jolloin osakkeenomistajat on laitettu perusteettomasti toisistaan poikkeavaan asemaan (ISHO 30.12.2014; S14/113/20). Toisaalta asiasta on esitetty oikeuskirjallisuudessa toisinaan kantoja, joissa autopaikkojen jaossa voitaisiin ottaa huomioon vakituiset asukkaat ja niukkuuden vallitessa laittaa heidät etusijalle. Tuomioistuimien ei edellä mainitussa tapauksessakaan suoraan tuominut mahdollisuutta asettaa kakkosasunnon omistajaa huonompaan asemaan autopaikkojen jaossa, jos autopaikoista on niukkuutta. Tällaista tulkintaa on kuitenkin kritisoitu oikeuskirjallisuudessa asunto-osakeyhtiölain sanamuodon vastaisena ja todettu, että osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien määrittäminen jonkinlaisen tarpeellisuusharkintaan liittyvän kriteerin perusteella on ajatuksena yhtiöoikeudellisesti vieras.

Mikäli autopaikkoja on niukasti eikä niiden käyttämisestä tai jakamisesta ole määrätty asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, yhtiössä voidaan laatia erilaisia sääntöjä, joilla autopaikkoja jaetaan. Sääntöjen laatiminen on suositeltavaa, mutta täytyy muistaa, että niiden tulee kuitenkin olla aina sopusoinnussa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Myös yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen hinnoittelulla voidaan vaikuttaa siihen, että autopaikat jaetaan niille, jotka paikkoja todella tarvitsevat.



... Teksti: Mari Pihlajaniemi

Taloyhtiön sisäilma-ongelmien jäljille

Hyvä sisäilma edellyttää ennen kaikkea toimivaa ilmanvaihtoa. Jos taloyhtiön asukas tai useampi ilmoittaa heikosta sisäilmasta, ongelman juurisyiden jäljille pääseminen voi olla kuitenkin hankalaa.

Toimivaa ilmanvaihtoa pidetään usein niin itsestään selvyytenä, ettei siihen juuri edes kiinnitetä huomiota. Puutteet siinä puolestaan tuntuvat arjessa hyvinkin kouriintuntuvasti.

Huonon sisäilman tunnistaminen voi kuitenkin olla vaikeaa jopa silloin, kun sen taustalla on esimerkiksi kosteus- tai homevaurio. Sisäilmaongelmat kehittyvät yleensä hitaasti, jolloin asukkaan aistit tottuvat huonoon sisäilmaan, hajuihin ja tunkkaisuuteen.

Hengitysliitto ry:n sisäilma-asiantunti-

ja **Kirsi Säkkinen** toteaa esimerkiksi ilmanvaihdon riittämättömyyden tai väärin säädetyn ilmanvaihdon olevan tyypillisiä ilmanvaihto-ongelmia.

– Myös ilmanvaihtokanaviston likaisuus on yleinen ongelma kaikissa ilmanvaihtojärjestelmissä.

Sisäympäristön laatua voivat kuitenkin heikentää monet eri tekijät, kuten puutteellinen ilmanvaihto, liian kuiva tai lämmin ilma, hiukkaset ja kosteusvauriot. Näin ongelmien korjaamisesta tulee haastavaa. Jos taloyhtiössä on epäselvää, mikä

heikentää sisäilman laatua, rakennus onkin tärkeä tutkia kokonaisvaltaisesti.

Joka ilmanvaihtojärjestelmässä on omat haasteensa

Jokaisessa ilmanvaihtojärjestelmässä on omat kompastuskivensä. Esimerkiksi painovoimaisessa ilmanvaihdossa oman riesansa tuovat sääolosuhteet, jotka vaikuttavat ilmavirtoihin.

– Kylmällä ja tuulisella säällä ilman-

vaihto on tehokkaimmillaan, kun taas lämpimällä ja tuulettomalla säällä se voi olla olematonta, Säkkinen havainnollistaa.

– Lisäksi raikkaan ulkoilman sisäänottoon vaadittavia korvausilmaventtiileitä joko ei ole tai niitä on liian vähän.

Koneellisen poistoilmanvaihdon yleisenä ongelmana on puolestaan riittämätön korvausilman saanti.

Niissäkin Säkkinen mukaan korvausilmaventtiilejä on valitettavan usein liian vähän, ne on suljettu tai niitä ei ole lain-

kaan.
– Ilma vedetään sisään rakenteiden epätiiveyskohtien, pistorasioiden tai esimerkiksi postiluukun kautta.

Koneellisessa tulo- ja poistoilmanvaihdon haasteet juontuvat tavallisimmin ylläpidon virheistä tai suoranaisista puutteista. Ilmamäärät saattavat olla väärin säädetyt, ilmanvaihdesta aiheutuva ääni vaimennettu puutteellisesti tai suodattimien vaihtoväli liian pitkä.

Moninaiset varoitusmerkit herättävät sisäilma-ongelmiin

Säkinen toteaa sisäilman ja sen laadun koostuvan monesta tekijästä: asiaan vaikuttavat muun muassa sisäilman lämpö- ja kosteusolosuhteet ja siivouksen taso. Yhtä lailla ongelmia voivat kuitenkin aiheuttaa myös ulkoilmasta kulkeutuvat epäpuhtaudet, sisustus- ja rakennusmateriaalien päästöt sekä rakenteiden kosteus- ja homevauriot.

– Asunnoissa tyypillisiä ongelmia ovat liian korkea tai matala sisälämpötila ja talvella kuiva sisäilma. Myös erilaiset poikkeavat hajut tai sisäilman tunkkaisuus ovat yleisiä ongelmia, jotka usein johtuvat ilmanvaihdon puutteista, mainitsee Säkinen esimerkkinä.

Jos asuntoon liittyy oireilua, joka helpottaa muualla, mutta esiintyy aina asunnossa, on hänen mukaansa syytä lähteä selvittämään, mistä on kyse. Selvä merkki ongelmista ovat myös jatkuva poikkeava haju tai kosteuteen viittaavat jäljet tai muutokset asunnon sisäpinnolla.

– Näitä voivat olla esimerkiksi värimuutokset, maalin hilseily tai tapetin kupruilu. Myös lattiapinnoitteiden tummuminen tai rakennuslevyn turpoaminen on hälyttävä merkki.

Alkuun sisäilma- ja kosteusteknisellä kuntotutkimuksella

Miten taloyhtiön kannattaisi sitten edetä, mikäli asukas tai useampi on ilmoittanut sisäilmaongelmista asunnossaan?

Jos rakenteissa havaitut ongelmat, sisäilman haju tai ihmisen oireet viittaavat mahdolliseen sisäilma- tai homeongelmaan, rakennukselle on Säkkinen mukaan syytä tehdä sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus.

– Tutkimusten tulee olla riittävän kattavia, koska usein ongelmat ovat monen tekijän yhteisvaikutusta.

Sisäilmaongelmien selvittäminen ja korjaaminen on myös aloitettava viipymättä. Säkinen painottaa, että korjauspäätösten tulee aina perustua tutkittuun tietoon rakennuksen kunnosta.

– Vastaavat selvitykset on syytä tehdä myös, kun suunnitellaan rakennuksen peruskorjausta.

Tutkimukset ja mittaukset pitää teettää koulutukseltaan ja kokemukseltaan pätevöityneellä henkilöllä. Säkinen vinkkaa henkilösertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden ja sisäilma-asiantuntijoiden löytyvän helposti Eurofins Expert Services Oy:n sivuilta www.sertifikaattihaku.fi ja kosteusvaurion kuntotutkijat Fise Oy:n sivuilta www.fise.fi.

Korjauksissa on huomioitava myös vanhat rakenteet

Mitään yleispäteviä keinoja sisäilmaongelmien selättämiseen on vaikeaa tarjota – ratkaisut kun niiden aiheuttajiin riippuvat niin suuresti itse ongelmasta ja sen laajuudesta.

– Lämpötilaolosuhteisiin ja joissakin tapauksissa myös ilmanvaihdon ongelmiin on usein helppo tehdä korjauksia, Säkinen mainitsee esimerkkinä.

Joskus ongelmat, kuten esimerkiksi kosteus- ja homevaurio, ovat kuitenkin rakenteen sisällä, jolloin tarvitaan tutkimuksia, joissa rakenteita avataan.

Säkinen korostaa kattavien tutkimusten toimivan korjaussuunnittelun pohjana. Tutkimusten perusteella tehdään yksilöity korjaussuunnitelma, josta käy ilmi mitä ja miten korjataan sekä kuinka laajasti rakenteita korjataan.

– Korjauksien suunnittelussa tulee huomioida myös rakennuksen vanhat rakenteet ja materiaalit, hän lisää.

Säkinen muistuttaa taloyhtiön rakenteisiin ja järjestelmiin liittyvien ongelmien selvittämisen kuuluvan taloyhtiön vastuulle.

– Mikäli taloyhtiö ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja tarvittaessa sen poistamiseksi tai rajoittamiseksi, asukas voi ottaa yhteyttä kunnan terveydensuojeluviranomaiseen, hän selventää. Viranomaisella on puolestaan mahdollisuus antaa taloyhtiölle velvoittava määräys suorittaa tarvittavat toimenpiteet.

Ilmanvaihdon ylläpito kuuluu taloyhtiölle ja asukkaalle

Ilmanvaihdon on tärkeä merkitys kodin sisäilman laadulle. Parhainkaan järjestelmä ei kuitenkaan toimi halutusti, jos sitä ei ylläpidetä ja huolleta oikein. Mikäli taloyhtiössä on voimassa normaali yhtiöjärjestys, vastuu ilmanvaihtojärjestelmästä ja sen kunnossapidosta on taloyhtiöllä, summaa Säkinen.

– Taloyhtiö vastaa siitä, että huoneistossa on käyttötarkoituksen mukainen ja riittävä ilmanvaihto.

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat siten ilmanvaihdon venttiilit sekä niiden korjaaminen ja uusiminen sekä ulkopuolinen puhdistaminen. Niin ilmanvaihtokoneiden kuin korvausilmaventtiilienkin suodattimien vaihtaminen on myös taloyhtiön vastuulla.

– Osakkaan vastuulla on venttiilien sisäpuolisten osien puhdistaminen. Osakkaan tulee myös käyttää ilmanvaihtoa oikein, Säkinen huomauttaa.

Korvaus- tai tuloilmaventtiilit sijaitsevat tyypillisesti makuuhuoneissa ja olohuoneissa. Ne puhdistetaan valmistajan ohjeen mukaisesti noin 2–4 kertaa vuodessa. Myös asunnon poistoilmaventtiilit on hyvä puhdistaa 2–4 kertaa vuodessa, sillä niihin kertyy helposti pölyä, mikä puolestaan heikentää epäpuhtauksien ja kosteuden poistumista asunnosta.

Hengitysliiton maksuton kodin sisäilma- ja korjausneuvontapuhelin palvelee numerossa 020 757 5181 maanantaista torstaihin kello 9–15 sekä sähköpostitse korjausneuvot@hengitysliitto.fi.

Aika puhdistaa ilmanvaihto? Kysy tarjous!

IV-Haka Oy

Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö

- Omakotitalot • Rivi- ja kerrostalot
- Kaikenkokoiset kiinteistöt ja rakennukset

040 542 5092 • kari.haapasaari@ivhaka.fi • www.ivhaka.fi
Toimimme Lapin alueella.



Oy Kalottkonsult Ab

Meripuistokatu 16, 94100 Kemi | puh. 0207 439 700

Monialaista suunnitteluosaamista vuodesta 1983

- LVIA-suunnittelu
- Energiatodistukset
- Sähkö- ja automaatio-suunnittelu
 - Projektointi ja valvonta
 - Tehdassuunnittelu
- Kone- ja putkistosuunnittelu
- Tilakartoitukset, laserkeilaus

Lisää yhtiöstämme www.kalottkonsult.fi

Huom! Etsimme nyt OSAAVIA, ALAN KOULUTUKSEN SAANEITA JA MOTIVOITUNEITA TEKIJÖITÄ! Ota yhteyttä!



Haastattelut, katselmus ja lisätutkimukset

Mikäli sisäympäristön laatua heikentävä tekijä on epäselvä, Terveiden ja hyvinvoinnin laitos (THL) ohjeistaa ensin tutustuman olemassa olevaan tietoon rakennuksesta ja sen ongelmista sekä haastattelemaan rakennuksen käyttäjiä heidän havainnoistaan. Tämän jälkeen rakennukseen tehdään katselmus, jossa havainnoidaan muun muassa mahdolliset epäpuhtauslähteet, ilmanvaihdon toiminta ja rakennuksen yleinen kunto.

Katselmuksessa ilmenneet selkeät viat korjataan. Jos ongelmien juurisyy ei vielä senkään yhteydessä ole varmistunut, tehdään suunnitelmat tarvittavista lisätutkimuksista ja -mittauksista. •

Lähteet: Hengitysliitto, THL, HSYilmastoinfo

Hei lukija

JÄIKÖ JOTAIN
PUUTTUMAAN?
HALUAISITKO JONKIN
AIHEEN ESILLE?

» EHDOTA JUTTUA.
» ANNA PALAUTETTA.

Lähetä terveiset osoitteella:
toimitus@mediapotential.fi



OMAKIINTEISTÖ



TÄYDEN PALVELUN LASILIIKE

PALVELUMME

- Terassilasit
- Lasi- ja peililiukuovet
- Mittaus, suunnittelu ja asennuspalvelu
- Saunan lasiseinät
- Suihkuseinät
- Välitilanlasit

TUOTTEEMME

- ikkuna- ja sisustuslasit
- muovilevyt (PE- eli reenjalasimuovi, akryylimuovit, polykarbonaatti)
- levyt (kalustelevyt, vanerit) erilaiset alumiiniprofiilit.



AP-Lasi Oy

info@ap-lasi.com

Pasi 040 734 2990 • EKKU 040 734 2991

Lukkatie 4 • 96300 Rovaniemi

Palvelemme teitä: ma-pe 7:30–16:00

