



OMAKIINTEISTÖ

KIINTEISTÖ-, TALOYHTIÖ- JA ASUKASLEHTI – OSAKKAILLE, SIJOITTAJILLE JA ASUKKAILLE

HÄMEENLINNA 2 • 2026

**Lämpöhuolto kuuluu
taloyhtiön syksyyn 6**

**Vuosisiivoukseen
kannattaa sisällyttää
myös väestönsuoja 16**



Kanta-Hämeen Kiinteistöala

**40 VUOTTA LUOTETTAVAA
PALVELUA KIINTEISTÖILLE.**

**Meiltä ammattimainen siivous,
tehokas kiinteistöhuolto
sekä monipuoliset LVIS-palvelut.
– Kaikki kiinteistösi palvelut,
yhdeltä toimijalta!**

www.khkiinteistoala.fi

Granlund Häme

**Monipuolinen
talotekniikan asiantuntija**



Kaikki taloyhtiön
suunnittelu- ja
rakennuttamispalvelut
yhdestä paikasta

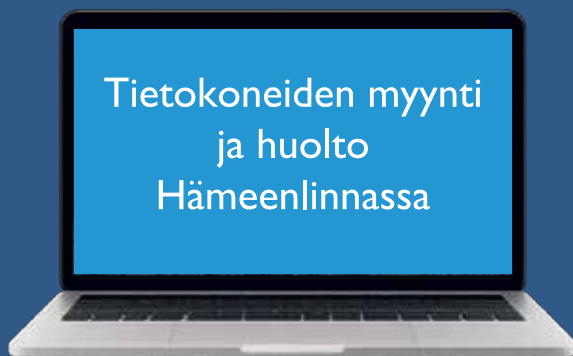
- Hämeenlinna
- Riihimäki
- Forssa
- Hyvinkää



» Granlund.fi/taloyhtiot/

IT-PALVELU OY

MYYNTI-ASENNUS-HUOLTO-OPASTUS



- Uudet ja käytetyt tietokoneet käyttövalmiiksi asennettuina.
- Autamme juuri sinun käyttöösi sopivan laitteen valinnassa.
- Teemme myös kotikäyntejä!

Hämeentie 2, 13200 Hämeenlinna
puh. 03 619 6000 it-palvelu.net



**KATSASTUKSET JA
REKISTERÖINNIT ILMAN
AJANVARAUSTA.**



**Avoinna
ma-pe 8-17**

Tiiriö, Takumäentie 5, Hml

Tervetuloa palveltavaksi!

Katsastuskuvio Oy p. 03 68 78 111
www.katsastuskuvio.fi



PINTAHÄME

Pintahämeeltä saat parketin hionnan, lakkauksen, sävytyksen ja vahauksen sekä kaikki muut parkettityöt. Asennamme parkettilattiat, vinyylilattiat ja laminaattilattiat, teemme listoitusta, maalausta ja muita sisäremontteja.

Kun tarvitset paikallista parkettiosajaa, soita meille!

pintahame.fi

markus@pintahame.fi 045 236 1412

luotettava
kumppani



Elämänmittaista

♥ huolenpitoa.



Tiiriö

Avainapteekit

**Palvelemme
ma-pe klo 9-19 ja
la klo 9-17**

Sydämellisesti tervetuloa!



HÄMEENLINNA
2/2026

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

Jakelulevikki
SUURJAKELU
Hämeenlinna,
Hattula ja Janakkala

Painosmäärä: 10 000 kpl
Jakelu: SSM:n paikallinen
jakeluyhtiö

Vastaava päätoimittaja
Petri Kaukonen
puh: 0400 770 203
petri.kaukonen@nexme.fi

Toimitus
Mari Pihlajaniemi
puh: 045 276 5998
toimitus@nexme.fi

Ilmoitusmyynti
Nexus Media Oy
puh: 0400 772 229
toimisto@nexme.fi

**Taitto ja
ilmoitusvalmistus**
Nexus Media Oy

Painopaikka
Sanomala Oy

Kannen kuva
iStock

ISSN 2343-4406 (painettu)
ISSN 3087-6389 (verkkójulkaisu)

Lehti noudattaa ilmoitusten julkaisusääntöjä.
Reklamaattiot on tehtävä 7 vrkn aikana ilmoituksen
julkaisemisesta Nexus Media Oy:lle.
Suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen
julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai poisjäämisestä
sekä sen aiheuttamista vahingoista on ilmoituksen hinta.
Mikäli ilmoitusmateriaali saapuu aineistopäivän jälkeen
Nexus Media 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.



- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön lämmityksen ylläpito
- 9 Katon syyshuolto
- 12 Kunnossapitovastuut taloyhtiössä
- 14 Tukea taloyhtiön korjaushankkeisiin
- 16 Kiinteistöhuolto ja viihtyisyys
- 19 Kolumni: Tuulahduksia Euroopasta

PÄÄKIRJOITUS



päätoimittaja
Petri Kaukonen

Syksyn suunnantarkistus

Syksy on hyvä ajankohta pohtia, mihin suuntaan taloyhtiötä halutaan kehittää – ja viilata taloyhtiön tulevaa strategiaa sen mukaisesti. Yhtä lailla syksyn tullen taloyhtiön kannattaa ryhtyä miettimään tulevan tilikauden korjaushankkeita ja korjaustarpeita.

Nykyisessä taloustilanteessa hallituksen ja isännöitsijän on kuitenkin kyettävä perustelemaan osakkaille erityisen hyvin se, miksi taloyhtiön tulisi ryhtyä mittaviin ja kalliisiin remontteihin. Vaikka kyseessä olisikin rakennuksen kunnon ja arvon turvaamisen kannalta olennainen hanke, osakkaiden rahakirstut eivät suinkaan ole pohjattomia.

Päätöksenteko ja hankkeiden alullepano helpottuu esimerkiksi kartoittamalla osakkaiden ja asukkaiden näkemyksiä jo etukäteen kyselyillä. Keskusteleva ja kuunteleva taloyhtiö kykenee ylipäättään tekemään päätöksiä helpommin ja ripeämmin kuin taloyhtiö, jossa yhtiökokous ei pääse asioista yksimielisyyteen. Ja kuten usein on huomattu, korjausten lykkääminen ja niistä vääntäminen vuodesta toiseen tavallisesti vain kasvattavat niiden lopullista hintalappua.

Lämpimin terveisin,
Petri Kaukonen
päätoimittaja

ASFALTINTEKIJÄ VUODESTA 1967!



ASFALTTIPÄÄLLYSTEET
ASFALTTIPAIKKAUKSET
POHJIEN MUOTOILUT
MAANRAKENNUSTYÖT

Vesa Kallio ☎ 040 539 1775
Mika Kallio ☎ 0400 481 123
www.tiejapiha.fi



Rakenne- ja pintakosteusmittaukset
Rakennekuivaukset
Otsonointi ja hajunpoistopalvelut

JR KUIVAUSPALVELU

040 843 2432
jrkosteus@gmail.com
jrkosteus.com



AJANKOHTAISTA

Uusi opas auttaa hallitsemaan kiinteistöjen ylläpitokustannuksia

Rakennuksen elinkaarikustannuksista jopa 70 prosenttia määräytyy jo suunnitteluvaiheessa. Puhtausala ry:n ja Sisäilmayhdistys ry:n uusi Ylläpidettävyyss rakennusten suunnittelussa -opas auttaa rakennuttajia ja suunnittelijoita tekemään ratkaisuja, jotka parantavat rakennusten käytettävyyttä, sisäilman laatua ja ylläpidon kustannustehokkuutta koko elinkaaren ajan.

Kiinteistöpalvelut muodostavat julkisten rakennusten ylläpitokustannuksista huomattavan osan, usein jopa 40–60 prosenttia. Tämän takia on tärkeää hyödyntää ylläpidon asiantuntemusta jo suunnitteluvaiheessa, jotta tila- ja materiaalivalinnoissa tulee huomioon otettua kiinteistön koko elinkaaren aikana ylläpidosta syntyvät kustannukset.

Minuuttikin on kallis investointi

Suunnittelussa on paljon yhteensovitettavia tavoitteita, eikä valintoja voida tehdä suunnittelupöydässä vain yhdellä perusteella. Valintoja tulisi kuitenkin tehdä tietoisesti, sillä niillä on kauaskantoisia vaikutuksia.

– Kompromisseja on tehtävä aina, mutta on myös tunnistettava niiden vaikutukset.

Jos esimerkiksi siivoukseen kuluu minuutti enemmän aikaa yhdessä tilassa, vaikutus kasvaa nopeasti suurissa kiinteistöissä. Elinkaaren aikana puhutaan helposti sadoista tuhansista euroista. Hyvin suunnitellut tilat eivät ainoastaan säästä kustannuksia, vaan tukevat myös turvallista työskentelyä ja rakennuksen pitkäaikaista käyttöä, toteaa opaan kirjoittaja **Tarja Andersson**.

Ylläpidettävyyss on myös sisäilmakysymys

Käytön aikaisen ylläpidon tehtävänä on varmistaa, että rakennus säilyy tarkoituksensa puhtaana, terveellisenä ja turvallisena sekä toimii tehokkaasti koko elinkaarensa ajan. Ylläpidolla on merkittävä vaikutus myös sisäilman laatuun, joten ylläpidettävyyden parantaminen on myös sisäilman laadun kannalta merkittävä asia.

Teknologian kehittyminen tuo uusia vaatimuksia suunnitteluun

Muuttuvat käyttäjätarpeet ja teknologian ke-

hitys, kuten robotiikan lisääntyminen, asettavat uusia vaatimuksia suunnittelulle.

– Rakennusten on oltava muunneltavia ja huollettavia. Esimerkiksi siivousrobotiikan käyttö edellyttää esteettömyyttä ja tilavarauksia, ja laitteiden uusiminen pitää mahdollistaa ilman suuria purkutöitä, Andersson sanoo.

Työkalu tiedolla johtamiseen

Ylläpidettävyyss rakennusten suunnittelussa -opas on tarkoitettu työkaluksi rakennuttajille, suunnittelijoille ja päätöksentekijöille. Sen tavoitteena on tuoda esiin suunnitteluratkaisuja, joiden avulla ylläpito on sujuvampaa, taloudellisempaa ja kestävämpää. Joskus hyvin pienilläkin valinnoilla voi olla iso merkitys.

Opas on tuotettu Puhtausala ry:n ja Sisäilmayhdistys ry:n yhteistyönä, ja sen on rahoittanut Rakennustuotteiden Laatu Säätiö. Opas on vapaasti ladattavissa Puhtausala ry:n verkkosivuilta sekä Sisäilmayhdistyksen verkkosivulta.

Putkiremontteja jää yhä useammin toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia

Taloyhtiöiden rahoitusvaikeudet näkyvät yhä selvemmin putkiremonteissa. Isännöintiliiton toukokuussa toteuttama Putkiremonttibarometri 2026 osoitti, että 21 prosentilla isännöinnin ammattilaisista on hallinnoinnissaan taloyhtiöitä, joissa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia. Osuus on kasvanut viime vuodesta, jolloin vastaava luku oli 19 prosenttia.

Ongelma korostuu erityisesti taantuvilla alueilla. Niillä toimivista vastaajista 42 prosenttia kertoo, että heidän hallinnoimissaan kohteissa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia.

– Putkiremontti ei ole taloyhtiölle valinnainen mukavuusremontti, vaan usein rakennuksen kunnon ja asumisen jatkuvuuden kannalta välttämätön korjaus. Se rahoitetaan tyypillisesti taloyhtiölainalla. Jos pankki kuitenkin arvioi taloyhtiön vakuusarvon tai osakkaiden maksukykyyn liian heikoksi, lainaa ei välttämättä ole mahdollista saada riittävästi edes putkiremontin kaltaiseen pakolliseen korjaukseen. Tämä koskee erityisesti alueita, joilla asuntojen kysyntä ja arvot ovat heikentyneet, Isännöintiliiton tutkimuspäällikkö **Olli Rekonen** toteaa.

Valtion tuki on tervetullutta, mutta kohdentaminen ratkaisee

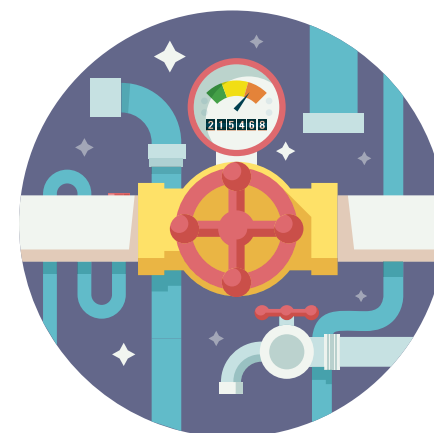
Isännöintiliitto pitää myönteisenä, että valtio

haluaa vauhdittaa taloyhtiöiden korjaus- ja kunnossapitoa. Hallituksen kevään kehysriihessä linjatut toimet, kuten määräaikainen asuinrakennusten energia-avustus ja valtion takauslainajärjestelmän kehittäminen voivat oikein kohdennettuina helpottaa taloyhtiöiden vaikeutunutta tilannetta.

– On hyvä, että taloyhtiöiden korjaus- ja kunnossapitoon on tulossa avustuksia ja muita rahoitusta helpottavia ratkaisuja. Pidämme kuitenkin tärkeänä, että tukitoimet kohdistuisivat taloyhtiöiden kriittisiin peruskorjauksiin, kuten putkiremontteihin. Taloyhtiöiden kannalta kaikkein akuutein kysymys ei aina ole se, saadaanko tehtyä energiatehokkuutta parantava lisätoimi, vaan saadaanko välttämätön korjaus ylipäättään käyntiin. Jos tuki kohdistuu vain sellaisiin hankkeisiin, joihin hyvässä taloudellisessa asemassa olevat taloyhtiöt pystyisivät muutenkin ryhtymään, jää osa vaikeimmassa tilanteessa olevista taloyhtiöistä edelleen ilman apua. Tukien tulisi auttaa katkaisemaan rahoitusvaikeuksien ja kasvavan korjausvelan kierre. Iso korjausvelka on usein yksi syy lainansaantiongelmien taustalla, vt. toimitusjohtaja **Marianne Falck-Hvilstafeldt** korostaa.

Isot taloyhtiölainat nostavat asumisen kuluja vuosikausiksi eteenpäin

Taloyhtiöt ottavat putkiremontteja varten suuria ja pitkäkestoisia lainoja, jolloin putkiremonttien kustannukset rasittavat taloyh-



tiön taloutta pitkään ja nostavat asumisen kustannuksia sekä voivat vaikeuttaa muiden tarpeellisten korjausten rahoitusmahdollisuuksia. Lähes 60 prosenttia lainoista on 20 vuotta tai yli laina-ajalla.

– Suurissa lainoissa on lainanhoitokustannukset voivat nousta isoiksi ja siten nostaa asumisen kustannuksia merkittävästi moniksi vuosiksi eteenpäin. Avustuksilla voi olla asumisen kustannuksia kohtuullistava vaikutus, jos niitä saisi myös putkiremontteihin, **Falck-Hvilstafeldt** sanoo.

– Putkiremontteihin ryhdytään usein liian myöhään ja pakon edessä, mikä nostaa putkien korjausten kokonaiskustannuksia, kun ensin korjataan putkien vuotoja johtuvia vesivahinkoja ja sitten vasta pakon edessä ryhdytään putkiremonttiin, **Falck-Hvilstafeldt** harmittelee.

Yleisin syy ryhtyä putkiremonttiin on tuoreen putkiremonttibarometrin mukaan jo tapahtuneet vuodot. Barometriin vastanneista isännöitsijöistä 53 prosenttia arvioi, että putkien käyttöiän näkökulmasta remontit tehdään liian myöhään tai viime hetkellä.

Asuntosuunnittelu kriisissä: Tehokkuuden ehdoilla ahtaita neliöitä

TTS Työtehoseura on kehittänyt asumista ja kantanut vuosikymmenten ajan huolta asumisesta ja kodeissa tarvittavista tiloista, pyykinpesusta parvekeviljelyyn ja saunoista säilytystiloihin. Tämän hetken vitsaus, ahtaat, kapeat kerrostaloasunnot, turhauttavat, TTS totesi kevään tiedotteessaan. Miten on päädytty tilanteeseen, missä muun muassa asuinhuone voi olla ilman ikkunaa? Parjattujen 1960–70-lukujen lähiökerrostalojen pohjat olivat usein valoisia ja laadukkaita. Asunnoissa oli ikkunoita moneen suuntaan ja jopa kylpyhuoneessa. 2000-luku toi kasvukeskusten nousevat tonttihinnat ja uudenlaisen tonttitehokkuuden. Kustannusten nousu nosti myös vaatimuksia jokaisen neliömetrin tuoton maksimoimiseksi.

Kerrostalojen runkosyvyydet ovat kasvaneet tehokkuuden saavuttamiseksi. Saman portaan etenkin pienemmät asunnot muodostuvat usein putkimaisiksi, kun runkosyvyys on suuri. Ikkunoiden eteen sijoitetut katetut parvekkeet tekevät putkista vielä pitemmät ja vähentävät luonnonvaloa.



Freepik

Pienenevät asunnot

Huoneet ja asunnot myös pienenevät. Uuden kaksion koko on tyypillisesti n. 45 m², ja pienimmät jopa vain 30 m², kun vanhemmissa taloissa vastaava asunto on useimmiten yli 50 neliötä. Jo aikavälillä 2010–2020 uusien kerrostalojen vuokra-asunnot pienenevät keskimäärin 9 m² ja omistusasunnot 7 m².

Uusin asuntotuotanto on erityisesti isoissa kaupungeissa painottunut pieniin asuntoihin, kun hyvinkin pienille sijoitusasunnoille on riittänyt kysyntää. Rakennusalan taantuma ja hyytynyt asuntokauppa ei ole juuri muuttanut tilannetta.

Pienetkin asunnot voidaan suunnitella hyviksi ja toimiviksi, mutta putkimainen pohjaratkaisu on vaikea lähtökohta. Muunneltavuus on pienissä asunnoissa usein mahdollista. Sängylle on vain yksi mahdollinen paikka ja olohuoneesta tulee läpikulkutila muihin huoneisiin. Ei ole sattumaa, että esitteissä asuntoihin ei tavallisesti piirretä mukaan kalusteita mittakaavaa hahmottamaan.

Kutistuvat keittiöt, ikkunattomat asuinhuoneet, katoavat säilytystilat

Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen tuo-

reessa tutkimuksessa arvioitiin noin viidenkymmenen helsinkiläisen uudiskohteen kaksioden pohjaratkaisuja. Kävi ilmi, että uusissa kaksioissa keittiökalusteet sijoitetaan usein pimeään, ikkunattomaan nurkkaukseen tai jopa heti eteiseen.

Avokeittiöiden suosio on kaksiteräinen miekka; yhdistetty keittiö-oleskelutila vaikuttaa mukavan avaralta, ja ruuanlaittoa ei piiloteta seinien taakse. Mutta samalla pienennetään sekä keittiötä että oleskelutiloja. Tutkimuksessa analysoitujen kaksioden keittiöistä puolet oli suositeltua minimikokoa pienempiä eli kalustemitta oli alle 3,5 metriä.

Rakentamismääräysten uudistus on mahdollistanut tilanteen, joissa asuinhuone voi olla ilman omaa ikkunaa, jos asunnon kokonaisratkaisu täyttää vaatimukset. Tätä on perusteltu joustavuudella ja suunnitteluvapaudella, mutta kritiikkiä on tullut muun muassa arkkitehteilta ja asumisterveyden näkökulmasta. Onko avattu Pandoran lipas ja ihminen alkaa yhä enemmän unohtua asuntosuunnittelussa?

Uusissa asunnoissa vaatehuone on harvinaisuus ja kiinteiden kaappien määrä on minimoitu. Säilytystä on siirretty asukkaan omilla irtokalusteilla ratkaistavaksi. Tavaramäärä ei vain ole kadonnut minnekään, vaan

päinvastoin lisääntyy.

Uusissa asunnoissa on hyvääkin

Uudet asunnot ovat teknisesti paljon parempia ja energiatehokkaampia kuin vanhat. Esteettömyys on parantunut ja hissit löytyvät. Akustiikka ja ilmanvaihto ovat aivan eri tasolla kuin vanhemmassa rakennuskannassa. Parhaimmillaan pieni asunto voi olla erittäin toimiva ja myös monella tavalla kestävä ratkaisu.

Mitä seuraavaksi?

Olisiko pitkään jatkunut pienasuntotuotanto jo tullut kyllästymispisteeseen? Suomessa osataan yhä tehdä korkeatasoista asuntosuunnittelua. 30-neliöisen kaksion hinta tai vuokra voi tuntua houkuttelevalta tiukassa rahatilanteessa, mutta yhä useampi asukas kaipaa väljyyttä ja koteja, jotka muuntuvat ja kestävät elämän eri vaiheita. Etätyön vaatimukset saattavat myös viedä asuntoratkaisuja väljempään suuntaan. Muutokseen tarvitaan kuitenkin koko alan - päättäjien, rakennuttajien, suunnittelijoiden ja asunnon ostajien - yhteinen ymmärrys ja tahtotila.

Kiinteistöliitto esittää yksinkertaisia ja selkeitä ehtoja uuteen taloyhtiöiden energia-avustukseen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että taloyhtiöiden uuden energia-avustuksen ehdot ovat selkeät ja helposti ymmärrettävät. Valtioneuvoston avustuksia koskeva asetus on saatettava Kiinteistöliiton mukaan voimaan nopeasti, jotta taloyhtiöt pääsevät etenemään korjaushankkeissaan.

Laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluvun eli E-lukulaskennan rinnalle Kiinteistöliitto ehdottaa toimenpidekohtaista avustusta energiatehokkaille korjauksille. Tämä malli mahdollistaisi avustuksen laajemman hyödyntämisen, keventäisi hakijoiden ja viranomaisten työmäärää sekä no-

peuttaisi käsittelyä. Vastaava malli oli käytössä korjausavustuksissa vuosina 2009–2010.

– Pidämme tärkeänä myös sitä, että taloyhtiöt voivat itse päättää, mihin rakennuksiin korjauksia tehtäisiin. On tilanteita, joissa vain osa taloyhtiön rakennuksista kaipaa korjausta, ja paras tieto näistä tilanteista on taloyhtiöllä itsellään, toteaa Kiinteistöliiton johtava asiantuntija **Petri Pylsy**.

Avustuskriteerit selkeiksi

Kiinteistöliiton mielestä taloyhtiöille on annettava yksiselitteiset ohjeet siitä, millaisia

korjaushankkeita tuetaan ja mitkä hankkeiden kustannukset oikeuttavat avustukseen. Erityisesti selkiinnyttämistä kaipaavat lämmitystavan vaihtamiseen liittyvät asiat ja niihin mahdollisesti saatavat avustukset.

– Avustuskriteereissä on asetettava etusijalle rakennuskohtaisesta fossiiliseen polttoaineeseen pohjautuvasta lämmityksestä luopuminen. Avustusten on oltava teknologia-neutraaleja, eli lainsäätäjän ei pidä rajata esimerkiksi öljylämmityksestä luopumisen vaihtoehtoja vain kaukolämpöön tai maalämpöön, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri **Matts Almgrén** sanoo.



... Teksti: Ulla Sirén

Lämpöhuolto kuuluu taloyhtiön syksyyn

Lämmityksen huoltaminen on osa valmistautumista pitkään talvikauteen. Omakotiasukkaalle se on tuttu toimi, mutta myös taloyhtiöissä lämmitysjärjestelmä vaatii tarkistuksia ja säätämistä. Käytännön tehtävät hoidetaan niissä harvoin kokonaan omin voimin, mutta kaikki tieto oman yhtiön lämmitykseen vaikuttavista tekijöistä on syytä ottaa haltuun.

Taloyhtiön lämmityksen syyshuoltoon ei voi antaa yksiä oikeita ohjeita, koska sekä taloyhtiöitä että lämmitystapoja on paljon erilaisia. Yksi ohje kuitenkin pätee joka taloyhtiöön, kuten johtava asiantuntija **Petri Pylsy** Suomen Kiinteistöliitto ry:stä muistuttaa. Ohje kuuluu lyhyesti: tunne oma yhtiösi.

– Se ei tarkoita pelkästään päälämmitysjärjestelmän tekniikkaa, vaan kaikkea muutakin lämmitykseen liittyvää: esimerkiksi ilmanvaihtoa, ikkunoiden ja ovien tiivistyksiä, sitä, milloin mikäkin laite tai järjestelmä on asennettu ja milloin se on viimeksi huollettu, Pylsy selittää.

Suomen Kiinteistöliiton selvityksen mukaan taloyhtiöiden yleisin lämmitysjärjestelmä sekä kerros- että rivitaloissa on kaukolämpö. Toiseksi yleisin tapa lämmittää kerrostaloja on maalämpö, ja siitä on tullut yhä useammin öljylämmityksen korvaaja myös rivitaloissa. Rivitaloissa käytetään edelleen myös suoraa sähkölämmitystä. Kerrostaloissa kauko- tai maalämmön kanssa suositetaan nykyisin poistoilmalämpöpumppuja, jotka keräävät lämpöä ilmanvaihdon poistoilmasta. Ne ovat hyvä apu ja energiatehokkuuden parantaja varsinkin talven kylmimmän ajan lämmityksessä, mutta niillä yksin ei voi lämmittää

kokonaista taloa.

Petri Pylsy toteaa, että pienissä taloyhtiöissä lämmityksen tavalliseen syyshuoltoon riittävät taidot voivat löytyä osakkaiden omasta joukosta, mutta isoissa ne pääsääntöisesti ulkoistetaan kiinteistöhuoltoyhtiölle. Vastuu järjestelmien kunnosta ja huollon säännöllisyydestä ja laadusta kuuluu kuitenkin aina taloyhtiölle itselleen.

Säännöllisesti ja ennakoiden

Lämmitysjärjestelmää on tarkasteltava kokonaisuutena, johon kuuluvat

sekä itse lämmöntuottojärjestelmän toiminta, lämmönluovutus että kulu-

tus.

– Lämmönluovutusta seurataan esimerkiksi patteriverkoston sekä lämmityspattereiden tai lattialämmityksen toimintaa tarkkailemalla. Kulutuksen seuraaminen aktiivisesti on tärkeää, jotta mahdolliset poikkeamat havaitaan ajoissa, Petri Pylsy neuvoo.

Tavoitteena on siis varmistaa, että asunnoissa ja taloyhtiön yhteisissä tiloissa olisi tasaiset ja tavoitteen mukaiset sisäilman lämpötilat eikä lämmitysenergiaa kuluisi turhaan.

Pylsy painottaa, että kaikkien lämmitysjärjestelmien toimivuus perus-

” Kerrostaloissa kauko- tai maalämmön kanssa suositaan nykyisin poistoilmalämpöpumppuja, jotka keräävät lämpöä ilmanvaihdon poistoilmasta.

tuu säännölliseen ja ennakoivaan huoltoon, toimivuuden ja kulutuksen seurantaan sekä oikeisiin lämmitysjärjestelmän asetuksiin

– Taloyhtiölle tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että lämmityksen toiminnan seuraamisen ohella tarkistetaan laitteiden kunto ja säädetään lämpötilat sopiviksi, eli varmistutaan lämmityksen säätökäyrän soveltuvuudesta omaan taloyhtiöön. Huoltoyhtiö tai asiantuntija käy läpi esimerkiksi lämmityslaitteet, kiertovesipumput ja säätölaitteet, hän selittää.

Olennaista on siis, mitä huoltoyhtiön sopimukseen kirjataan. Tärkeää on myös huolehtia, että tieto eri järjestelmistä on talletettu järjestelmällisesti, niin että se löytyy tarvittaessa.

– Huoltokirja ja kunnossapitosuunnitelma ovat perusasioita, joiden pitäisi olla ajan tasalla kaikissa taloyhtiöissä, Pylsy muistuttaa.

Huoltoyhtiöt tietävät kyllä, mitä toimia niiden aikana on tehty, mutta taloyhtiön tehtäviin kuuluu varmistaa, että tietoja ei katoa, jos huoltofirma vaihdetaan.

Syystyöt ennen lämmityskautta

Mikäli taloyhtiössä on käytössä vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä, syksyllä ennen lämmityskauden alkua on syytä tarkistaa laitteiden ja säätölaitteiden toiminta ja lämmityksen säätökäyrä. Samalla varmistetaan, että automatiikka toimii oikein, ja että lämmitys reagoi ulkolämpötilan muutoksiin. Samaten on tärkeää varmistaa lämmitysjärjestelmän painunta-astian kunto ja esipaine. Tämä toimenpide ehkäisee muun muassa ilman pääsyä verkostoon, mikä aiheuttaa kaikille tutun ongelman: ilmaa kertyy pattereihin, jolloin ne eivät lämpene kunnolla. Samalla kannattaa varmistaa, että patterien termos- taatit toimivat.

– Näin vältetään kylmät asunnot ja turha energiankulutus heti lämmityskauden alussa, Pylsy huomauttaa.

Kaukolämmityksessä rakennuksessa pitää avata lämmityksen kesäsulku, jolloin alkaa aktiivinen lämmitys. Nykyinen automatiikka helpottaa säätelyä, jolloin lämmityksen ei tarvitse olla päällä koko vuorokautta silloin, kun ulkona on vielä suhteellisen lämmintä. Syksy voidaan aloittaa iltalämmityksellä, siirtyä loppusyksyllä yölämmitykseen ja lopulta talvisään koittaessa voidaan aloittaa jatkuva lämmitys.

Petri Pylsy muistuttaa taloyhtiöitä asukasviestinnän tärkeydestä. Jokaisen taloyhtiön asukkaan pitäisi saada tietää, milloin lämmityskausi

aloitetaan, ja kenelle ongelmista voi ilmoittaa. On tärkeää, että asukkaat osaavat tarkkailla oman asuntonsa lämmitystä ja reagoida, jos jokin ei näytä toimivan kunnolla. Asukasviestiin voisi liittää myös muistutuksen esimerkiksi patteritermostaattien käytöstä ja siitä, ettei pattereita tulisi peittää verhoilla tai huonekaluilla.

Säästöratkaisut yhteistyössä

Taloyhtiössä energiatehokkuuden parantamisen keinoina pätevät samat perusasiat kuin omakotitalossa: lämpöhäviöiden vähentäminen, järkevä säätö ja tarvittaessa uudet tekniset ratkaisut. Aina ei ole kysymys asukkaiden kannalta järkevistä muutoksista. Jo yhden asteen muutos koko taloyhtiön keskimääräisessä lämpötilassa vaikuttaa lämmitysenergian kulutukseen noin viisi prosenttia. Suihkusta tulevan veden painetta vähentämällä voidaan yhteisesti vähentää lämpimän veden kulutusta.

Petri Pylsy toteaa, että taloyhtiöissä olennaisinta on se, että ratkaisut koskevat useita asuntoja kerralla ja päätökset tehdään yhdessä. Lämmitys, ilmanvaihto ja käyttövesi ovat lähtökohtaisesti taloyhtiön perusjärjestelmiä ja niiden kunnossapitovastuu on asunto-osakeyhtiöllä. Muutokset vaativat suunnittelua, päätöksiä ja investointeja taloyhtiöltä.

– Taloyhtiössä energiatehokkuus ei siis ole vain yksittäinen laite, vaan kokonaisuus: rakennus, järjestelmät ja niiden käyttö. Iso merkitys on myös sillä, miten energia-asiat otetaan mukaan taloyhtiön johtamiseen ja tavoitteiden asettamiseen, Pylsy muistuttaa.

Tiivisteiden uusiminen, käyttöveden ja huoneilman lämpötilan säätäminen ja muut energiaa säästävät keinot kuuluvat vuotuisen huoltoon ja tarkistamiseen, mutta itse järjestelmän uusiminen on investointi, jota on Pylsyn mukaan paras hetki miettiä osana välttämätöntä järjestelmän remonttitarvetta.

– Toimivan järjestelmän vaihtaminen uuteen pelkäästään energiatehokkuuden nimissä ei välttämättä kannata, hän sanoo.

Nykyaikana vaatimukset energiatehokkuuden parantamiseksi kiristyvät jatkuvasti, mutta nykytekniikka tarjoaa siihen myös uudenlaisia keinoja. Muun muassa älykästä lämmönsäätöä ja -ohjausta voi hyödyntää monin tavoin. Sen avulla on esimerkiksi mahdollista säätää lämmitystä suoraan sisäilman lämpötilojen tai sääennusteiden perusteella. >>

Putki-Valtti Oy

Luotettavin kiinteistöjen talotekniikkakumppani

- Huollot • Korjaukset • Saneeraukset
- LVI-alan perheyrittämistä vuodesta 1962

Konepajankatu 5, Riihimäki, 010 229 4610
puva@putki-valtti.fi | www.putki-valtti.fi

Välittävä ammattilainen

BROO LKV

ONKO KODINVAIHTO AJANKOHTAISTA?

broo.fi

Palokunnankatu 9, Hämeenlinna
(Wetterhoffin talo)

BROO LKV VÄLITTÄÄ AMMATTITÄIDOLLA

Riitta Koskinen, LKV, LVV, KED
puh. 050 409 5335
riitta.koskinen@broo.fi

Jussi Koskinen, asuntomyyjä
puh. 050 465 4748
jussi.koskinen@broo.fi

REMONTTIRATKAISUT AMMATTITÄIDOLLA

Varaa maksuton arviointikäynti!

Miksi Remulat

- yli 60 vuoden kokemus
- teemme mitä lupaamme
- ammattitaitoinen henkilökunta

Tilaa meidät kun tarvitset

- rakennusmaalausta sisällä tai ulkona
- korjausrakentamiseen erikoistuneen tekijän
- kokonaisvaltaisen remontin
- pientä tai isompaa pintaremonttia

Ota yhteyttä

040 901 2051
Patteritie 6, 14200 TURENKI
www.remula.fi

**Jalkahoitopalvelut
kotikäyntinä
Hämeenlinna ja lähiympäristö.**

 Taina 050 442 2043
www.lumoavatjalat.fi

**OPTIKKO
KIVINEN**

Näkemisen arvoinen palvelu.
Palokunnankatu 16, Hämeenlinna / P. 075 7580 900
Kauppakuja 2, Turenki / P. 075 7580 990
Lamminraitti 18, Lammi / P. 075 7580 901
www.optikkokivinen.fi

OMPELIMO TUULA
Henkilökohtaista palvelua tarjoava
ompelimo Hämeenlinnassa
Sibeliuksenkatu 13, 13100 Hämeenlinna
puh. 040 411 1359 | tuula.lepisto@hotmail.fi
Avoinna: ma-pe 10-17 | www.ompelimotuula.fi

Ompelimopalvelut • Hääpuvut
Juhlapukujen myynti • Miesten pukuvuokraus

**NÄKÖISLEHTI LUETTAVISSA
OSOITTEESSA:
www.digiomakiinteisto.com**

• KIINTEISTÖHUOLTO
• LUMITYÖT • HIEKOITUKSET
RKS-HUOLTO OY
Päivystys Kari Saarinen
0400 894 636
rkshuolto@elisanet.fi, Saunavahdintie 1, 12400 Tervakoski

 **STAROUST -pinnoitteet**
Vahaukset ja puhdistukset

HÄMEEN AUTOEHOSTUS OY
Parolantie 72, Hämeenlinna | 050 496 7493
Palvelemme ma-pe 8.00-16.30

Taloyhtiön lämmityksen perustoimet top5



Suomen Kiinteistöliiton ohjeen mukaan kaikissa taloyhtiöissä pitäisi pitää kunnossa vähintään viisi perusasiaa:

1. Lämmityksen oikeat säädöt ja toiminta: huonelämpötilojen seuranta ja sopiva lämmityksen säätökäyrä.
2. Ikkunoissa ja ovissa oikeaoppiset ja kunnossa olevat tiivisteet.
3. Ilmanvaihto on puhdistettu ja säädetty ja toimii suunnitellusti.
4. Vesijohtoverkostossa on sopiva painetaso ja käyttöveden lämpötila eikä vuotavia vesikalusteita.
5. Kiinteistösähkö: esim. talosaunan lämmittäminen ja rännilämmityksen toiminta.



Lämmityksen käsitteitä

Älykäs lämmönsäätö tai lämmönohjaus

tarkoittaa esimerkiksi lämmöntuoton säätöä ja ohjausta, jolloin käytännössä lämmityksen säätökäyrään vaikutetaan automaattisesti mittaustiedon pohjalta, tai järjestelmää, joka käyttää esimerkiksi ulkolämpötilan lisäksi tietoa esim. sääennusteista tai/ja asuntojen sisäilman lämpötilan mittaustietoista, tai vaikkapa patterien etäohjattavia termostaatteja.

Lämmönvaihdin

on tekninen kapistus osana lämmitysjärjestelmää, jota tarvitaan, jotta lämpöä voidaan siirtää eri asioiden välillä. Se siirtää lämpöä esim. kahden eri nestekierron välillä lämpimästä kylmempään ilman, että nesteet sekoittuvat. Lämpöä voidaan myös siirtää lämpimästä ilmasta kylmempään ilmaan tai ilmasta/kaasusta nesteeseen tai päinvastoin. Esimerkiksi ilmanvaihtokoneen lämmöntalteenottolaite on lämmönsiirrin.

Patteriverkoston tasapainotus

tarkoittaa sitä, että lämmitysverkostoa ja sen eri osien virtaamia säädetään siten, että lämmitysverkostossa virtaava vesi saadaan jaettua jokaiseen patteriin ja kaikkiin asuntoihin saavutetaan tasaiset lämpötilat. Jos verkosto ja sen virtaamat eivät ole tasapainossa osa asunnoista voi olla liian lämpimiä ja osa liian kylmiä. •



... Teksti: Ulla Sirén

Katto kuntoon ennen lunta

Syksyllä ei voi tietää, miten ankarasti tuleva talvi koettelee rakennuksia. Sen sijaan varmaa on, että joka talossa katto on se osa, joka ottaa ensimmäisenä vastaan myrskyt ja lumikuorman.

Taloyhtiöissäkin katon syyshuolto voi tarkoittaa isoa urakkaa, jos yhtiöön kuuluu useita rakennuksia. Mutta hoidetun katon alla talvi on turvallisin.

Vesikaton uusiminen tai peruskorjaus on iso kallis investointi, jota taloyhtiössä maksetaan pitkään tavalla tai toisella. Se on tehtävä ajallaan, mutta turhaan siitä ei kannata ottaa kustannuskuormaa yhtiön kannettavaksi. Katon säännöllinen tarkastaminen ja huolto on hyvä tapa säästää.

– Yksi merkittävä vesikattovaurioiden aiheuttaja on vuosittaisen huollon laiminlyöminen, sanoo Kattoliitto ry:n toimitusjohtaja OTM **Sanna Nuikka**.

Hän muistuttaa, että säännöllinen huolto vähintään kaksi kertaa vuodessa pidentää katon ikää ja alentaa sen kokonaiskustannuksia merkittävästi. On siis hyvä syy varmistaa, että

kaikki on kunnossa ennen lunta ja pakkasia, aikaa, jolloin sääolosuhteet ovat ankarimmillaan.

Nuikan mukaan sopivin aika tarkastukselle on juuri syysmyrskyjen ja lumen tulon välissä.

– On tarpeellista varmistaa että katon yksityiskohdat, läpiviennit ovat kunnossa, puhtaat, ja ehjät. Samalla on hyvä tehdä myös katemateriaalin tarkastus. Tiilikatolla mahdollisesti rikkoutuneet tiilet pitää vaihtaa. Pelti- ja huopakatoilla pitää varmistaa, että kate on ehjä ja kunnossa, hän neuvoo.

Jokasyksyinen tarkastus pitää ulottaa myös kattoturvatuotteisiin, eli tikkaisiin, kattosiltoihin ja lumiesteisiin:

varmistutaan, että kiinnitykset pitävät, eikä missään ole ruostevaurioita tai vääntymiä. Nuikan mukaan myös kattoturvatuotteet on viisainta tarkastaa myrskyajan jälkeen ennen varsinaisen talvisään alkua.

Vältä turhia riskejä

Katon perushuollon ja tarkistamisen eli välttämättömät syystyöt voi tehdä kuka tahansa sen puolesta, että siihen ei vaadita mitään koulutusta tai tutkintoa. Isoissa taloyhtiöissä ja varsinkin sellaisissa, joissa rakennukset ovat hyvin korkeita, yhtiökokouksesta ei välttämättä löydy innokasta katolle kiipeäjää, joten käytännön työn teke-

vät usein huoltoyhtiöt tai ulkopuolelta palkatut ammattilaiset. Sen sijaan pienissä taloyhtiöissä ja matalien rakennusten katoilla syystyöt hoidetaan mielellään talkoohenkisesti.

Sanna Nuikka kertoo, että koska moni ”matti meikäläinen” haluaa tehdä katon tarkastuksen itsenäisesti, Kattoliitto on tehnyt ohjekirjan eri katemateriaaleille. Ohjevihko löytyy erikseen viher-, tiili-, pelti- ja kermi- eli huopakatoille. Se on tarpeen, koska katemateriaalit vaativat eri asioiden tarkastamista ja ymmärtämistä.

– Oikeastaan tarkastuksen ja vaadittavat huoltotyöt voi tehdä kuka tahansa kädentaitoinen, huolellinen ihminen, joka pystyy ja osaa liik- >>

kua sekä toimia korkealla turvallisesti, Nuikka sanoo.

Olennaista on ottaa huomioon työturvallisuus. Kattoliiton perusohje kuuluu: älä ota turhia riskejä. Se tarkoittaa esimerkiksi turvavälineiden käyttöä, sopivien jalkineiden valintaa tai katolle nousua turvallisimmalla mahdollisella tavalla.

Huolto pidentää ikää

Katon säännöllinen huolto siis sekä pidentää sen ikää, että alentaa katon tuottamia kokonaiskustannuksia. Huollon laiminlyönti tulee aikaa myöten kalliiksi sinänsä, mutta sillä on muitakin seurauksia.

– On syytä muistaa, että huoltotoimenpiteiden laiminlyönnistä aiheutuvat vahingot jäävät urakoitsijan vastuun ulkopuolelle. Myöskään materiaalitakuu ei ole voimassa, mikäli huollot laiminlyödään. Taloudellinen merkitys on siis suuri. Lisäksi kattoturvatuotteiden tarkastuksen laiminlyönti voi pahimmillaan aiheuttaa vakavia tapaturmia, joista vastaa tilaaja ja kiinteistön omistaja, Sanna Nuikka selittää.

Jos tarkastuksessa löytyy selvästi turvallisuuteen liittyviä asioita kuten kiinnitysten heikkoutta, haurastumista tai suoranaisia reikiä katteessa, ne täytyy korjata ennen talven tuloa, vaikka siinä tulisi kiirekin.

On tärkeää muistaa, että siinä missä hyvä hoito suojaa kattoa, katon hoito suojaa samalla koko rakennusta.

– Rakennuksen pitää pysyä kuivana ja tuulettua oikein. Katto turvaa rakennuksen eri osat ja suojaa kokonaisuutta. Katon ja perustusten on oltava kunnossa – muuta siinä välissä voi helpommin vaihtaa ja uusia ja korjata, Nuikka muistuttaa.

Taloyhtiöiden kompastuskiviä

Sanna Nuikka kertoo, että taloyhtiöissä yksi kattojen hoidon perusongelma on tarkastusten ja huoltojen laiminlyönti. Liian usein asioihin puututaan vasta, kun vaurio ilmenee.

Toinen ongelma syntyy, kun huoltotöitä sallitaan tehdä ilman kunnollista työturvallisuutta ja sen varmistamista huoltoyhtiöltä tai urakoitsijalta.



” Kattoturvaluotteet, rännit ja räystäskourut kuuluvat jokasyksyiseen tarkistuskierrokseen taloyhtiö

Turvallisuusasioita ei pitäisi koskaan laiminlyödä eikä myöskään luottaa siihen, että kuka tahansa tietää, mikä on turvallista. Asiasta löytyy runsaasti ajanmukaista tietoa esimerkiksi juuri Kattoliiton sivuilta tai alan urakoitsijoilta. Vaivannäkö etukäteen on parempi vaihtoehto kuin huolimattomuuden aiheuttamat riskit.

– Taloyhtiöissä tapahtuu myös sitä, että huoltotöitä tekevät ”ei ammatti-

laiset” työntekijät. Esimerkiksi lunta ja jäätä poistetaan terävillä työkaluilla tai lapiolla hakaten, niin että kate rikkoutuu. Tämä johtuu siitä, ettei tekijällä ole oikeaa ymmärrystä mitä kate kestää ja mistä se vaurioituu, Nuikka muistuttaa.

Hän suosittelee etsimään kattotöihin, -tarkastuksiin ja -huoltoihin järjestäytyneen työnantajan, joka noudattaa lakeja ja asetuksia, ja jonka toi-

mintaa valvotaan.

– Kattoliitto ry valvoo, että jäsenyritykset toimivat työehtosopimusta ja lakien mukaisesti. Tämä antaa urakoitsijan valintaan turvaa, että asioista huolehditaan kunnolla ja toimitaan työnantajana oikeudenmukaisesti, hän kertoo.

(Lähde: Kattoliiton ohjeet)



KATOKSI OY

TARKASTUKSET

• Kuntotutkimukset • Vuototutkimukset

HUOLLOT

• Huoltosopimukset • Lumen pudotukset

KATTOREMONTIT

Soita ja kysy lisää: 045 162 0064 | www.katoksi.fi

Katon syyshuolto lyhyesti



1. Roskien puhdistus katemateriaalin päältä

Neulaset, lehdet ja roskat harjataan pois.

2. Vesikourujen ja rännien puhdistus

Syöksytorviin voi jäädä roskista tukos, joka taas voi aiheuttaa veden kertymisen putkeen. Jäättyessään vesi voi halkaista rännin.

3. Tiivisteiden tarkistus

Tarkistetaan, että läpivientien tiivisteet ovat ehjät, jotta ei pääse syntymään vuotoja ja niistä vesivahinkoja.

4. Katemateriaalin tarkistus

Tiilikaton särkyneet tiilet vaihdetaan uusiin. Pelti- sekä kermikaton (= huopa- tai bitumikatto) pinnan vauriot tarkistetaan ja korjataan. Jos huopakatteessa on sammalta, se poistetaan.

5. Kattoturvaluotteiden kunto

Lumiasteiden sekä tikkaiden ja kattosiltojen kiinnitysten tarkistus. Niiden on kestävä sekä lumikuorma että lunta pudottavat ihmiset. Ruosteisten tai muuten hauraiden kohtien toteaminen ja tarvittaessa korjaaminen.

6. Taloyhtiössä kattohuoltotyöt tekee usein joko huolto-yhtiö tai ulkopuolinen ammattilainen. Taloyhtiön on kuitenkin tiedettävä kiinteistöön kuuluvien kattojen kunto ja sekä aikaisemmat että jatkossa tarvittavat toimenpiteet, joten niistä kannattaa pitää huoltokirjaa.

7. Jos katon kunnossa on huolestuttavia puutteita, kannattaa tilata kuntokartoitus kattoalan ammattilaiselta.

Jos huollat katon itse

- Vältä tarpeetonta liikkumista katolla ja noudata aina suurta varovaisuutta
- Valitse jalkineet, joissa on pitävät pohjat – ja jotka eivät vahingoita katopintaa
- Nouse katolle sisäkautta aina kun se on mahdollista
- Mikäli joudut käyttämään kiinteitä talotikkaita, käytä noustessasi valjaita ja turvatarraimaa
- Käytä jyrkillä katoilla ja loivien kattojen räystäsosuuudella liikkeuassasi turvavaljaita ja -köyttä. Varmista aina luotettava kiinnityspiste.
- Älä kuljeta työvälineitä mukana käyttäessäsi ulkopuolisia nousuteitä, vaan nosta välineet erillisellä nostoapuvälineellä
- Huomioi myös ulkopuolisten turvallisuus (tarvittaessa rajaamalla piha-/katualueita lippusiimoin)
- Mikäli katon huoltoon liittyy työvaiheita tai olosuhteita, jotka vaativat ammattiosaamista, tilaa alan ammattilainen suorittamaan nämä työvaiheet teknisesti ja turvallisesti oikein
- Mikäli katolla on kattoturva- tai muita tuotteita, joissa valmistajalta edellytetään tarkastus- tai huoltotoimia, noudatetaan valmistajan antamia ohjeita. ●

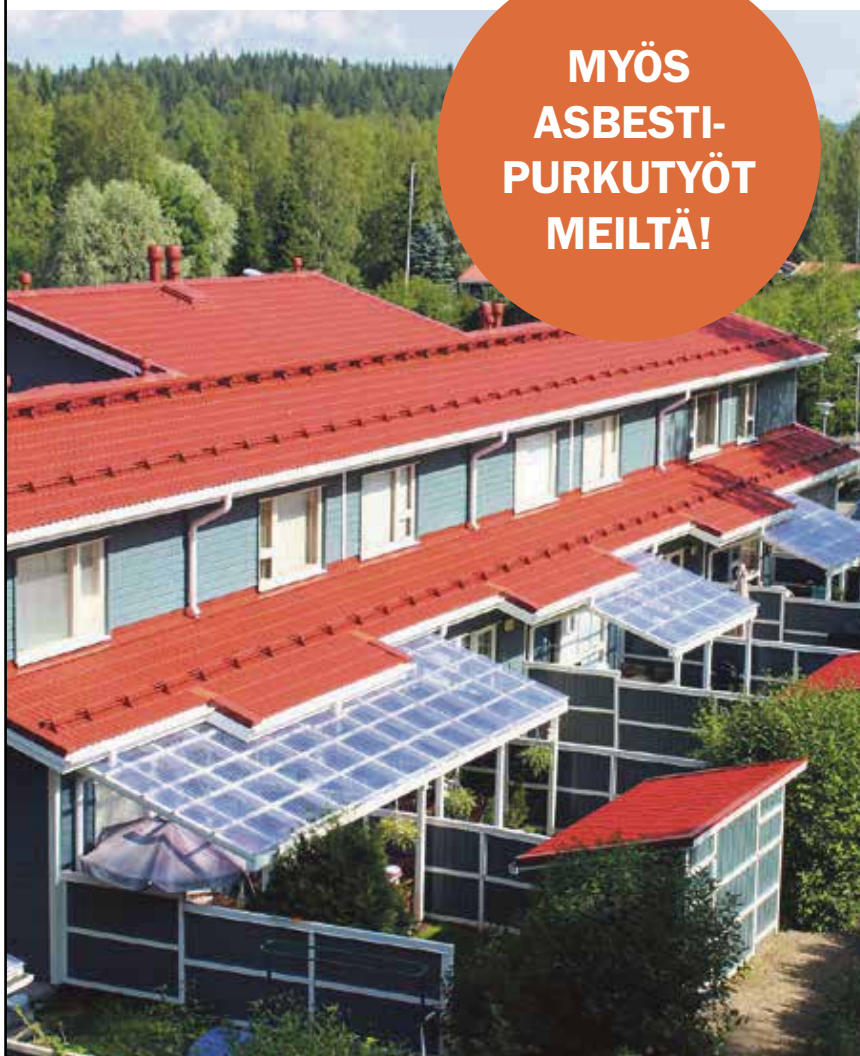
PELTIKATOT | TIILIKATOT | HUOPAKATOT
ULKOVERHOUKSET

Katto remontteja yli 25 vuotta
Tuhansia tyytyväisiä asiakkaita

ONKO

KATTOREMONTTI AJANKOHTAINEN? PYYDÄ TARJOUS!

MYÖS
ASBESTI-
PURKUTYÖT
MEILTÄ!



OTA YHTEYTTÄ:

Veikko Koskelo, 0400 395 370
veikko.koskelo@eliittikatot.fi

eliittikatot.fi

 **ELIITTIKATOT**
Kotisi ylin ystävä



... Teksti: Elina Salmi

Pitääkö huoneiston kunnossa taloyhtiö vai osakas?

Huoneistossa tehdyt remontit määrittelevät sen, onko kunnossapitovastuu osakkaalla vai taloyhtiöllä.

Eräässä tamperelaisessa taloyhtiössä tuli vastaan tilanne, jossa osakkaan kylpyhuone piti yllättäen remontoida taloyhtiön kustannuksella. Kylpyhuone- ja wc-tilaremontit ovat luonnollisesti kuuluneet taloyhtiön remontteihin, niistä on sovittu yhtiökokouksessa ja niitä on tehty muutamia vuosittain. Taloyhtiö on toteuttanut remontit käyttäen alkuperäistä vastaavaa pintamateriaalia, joka tässä yhtiössä oli muovimatto niin seinissä kuin lattiasakin.

Yllättäen eräs osakas ilmoitti, että myös hänen kylpyhuoneensa on remontoitava, koska asunnossa on laatoja halki ja vaati kosteusmittausta.

Taloyhtiössähän osakkaan on viipymättä ilmoitettava havaitsemistaan kunnossapitotarpeista, kuten vesivuodoista tai kosteusvaurioista. Näin ei ollut tapahtunut vaan laatat olivat olleet asunnossa rikki jo pidempään.

Huoneisto oli ollut vuokrattuna jo pidempään, mutta osakkaan kunnossapitovastuuseen kuuluu tarkastaa huoneisto määräajoin myös tällaisissa tapauksissa. Kyseinen taloyhtiö tarkastaa määräajoin kaikkien huoneistojen kylpyhuoneet ja tekee kosteusmittaukset erityisesti niissä, joissa ei ole vielä tehty kostean tilan korjauksia.

Osakkaan kylpyhuoneesta löytyi ir-

rallisia ja löysästi kiinniolevia laattoja, mikä antoi aiheen epäillä vaurioita myös vesieristeessä. Lisäksi huoneistossa oli korkeita kosteusarvoja. Osakas oli sitä mieltä, että kylpyhuoneen remontointi kuuluu taloyhtiön vastuulle.

Taloyhtiö oli toista mieltä, sillä osakas oli teettänyt kyseiseen huoneistoon toistakymmentä vuotta aiemmin kylpyhuoneremontin ja oli epäily, että siinä yhteydessä vesieristys oli tehty väärin. Poistetun muovimaton liimaa oli jäänyt lattiaan, jolloin uusi vesieriste ei ollut kunnolla kiinni betonilaatassa. Remonttia oli valvonut osakkaan oma valvoja.

Asiasta oltiin lakimieheen yhteydessä ja hän totesi, että vaikka olette oikeassa, niin tällaisessa tilanteessa näyttö on vaikeata ja suositti teettämään remontin taloyhtiön kustannuksella. Koska asiaa ei voitu vedenpitävästi todistaa, päätti taloyhtiö enempien kustannusten välttämiseksi ja kiinteistön rakenteita suojellakseen tehdä remontin omalla kustannuksellaan.

Osakas vastaa pinnoista, taloyhtiö rakenteista

Tapauksessa on kyse ennen kaikkea kunnossapitovastuusta ja sen jakau-

tumisesta osakkaan ja taloyhtiön välillä. Asunto-osakeyhtiölaki säätelee osakkaan ja taloyhtiön välistä vastuuta melko seikkaperäisesti. Tosin yhtiöjärjestyksessä voidaan sopia kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkaan välillä myös toisin kuin asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu.

Taloyhtiö vastaa rakennuksen rakenteista ja eristeistä, joihin kuuluvat esimerkiksi märkätilojen vedeneristeet. Lisäksi taloyhtiö pitää kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- sekä muiden vastaavien perusjärjestelmät lukuun ottamatta asunnoissa olevia altaita. Ikkunoiden ja ovien osalta kunnossapito on usein jaettu osakkaan ja yhtiön välillä.

Osakkaan kunnossapitovastuulla ovat pääsääntöisesti kaikki huoneiston pinnat, kuten seinien maalit, tapetit ja laatat, katon maali ja lattian pintamateriaali sekä niiden alla olevat tasoihteet ja kiinnitysaineet.

Tosin joskus eriste voi samalla olla pintamateriaali ja kuuluu siten taloyhtiön vastuualueeseen. Sellainen on esimerkiksi kylpyhuoneen muovimatto lattiassa tai seinässä.

Osakas on velvollinen pitämään kunnossa myös huoneistoon tehty, taloyhtiön perustason ylittävät tasonkorotukset – riippumatta siitä, onko hän tehnyt ne itse vai onko tasoa korotettu jo aiempien osakkaiden aikana.

Osakkaan kunnossapitovastuuseen sisältyy huolellisuusvelvoite. Asuntoa on hoidettava hyvin ja kunnossapitotyöt on tehtävä niin, ettei niistä aiheudu rikkoutumisvaaraa taloyhtiön vastuulla oleville rakennuksen osille.

Koska mikään ei ole ikuista, ei osakas ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta. Korjausvastuu syntyy silloin, jos hän on aiheuttanut asunnossa vahingon huolimattomuudellaan tai tahallisesti. Lisäksi asunnon huono hoito saattaa olla hallintaan-ottoeruste.

Perustason korotus siirtää kunnossapitovastuun osakkaalle

Kunnossapitovastuu määrittelee tietyt sen, kuka teettää ja maksaa tarpeelliset työt. Vaikka esimerkiksi huoneiston sisäosat ovat osakkaan vastuulla, on yhtiön korjattava ne vahingot, jotka asunnolle aiheutuvat esimerkiksi jonkin rakenteen vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Huoneiston tasonkorotuksia ei yhtiön siinäkin yhteydessä tarvitse maksaa, vaan korjaukset tehdään ajankohdan perustasoon, joka voi olla yhtiöstä riippuen joko alkuperäinen taso tai yhtiön jonkin korjaushankkeen yhteydessä määrittämä taso.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja

jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

Ihan tuosta vain ja kenen kanssa tahansa ei pidä ryhtyä remonttia tekemään. Jos siitä voi aiheutua haittaa yhtiön vastuulla oleviin rakennuksen osiin tai toisen osakkaan huoneistolle tai se haittaa toisen huoneiston käyttöä, on siitä ilmoitettava kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle.

Seinien tapetin vaihto tai uudelleen maalaus ei ole sellainen asia, josta tarvitsisi ilmoittaa. Sellainen asia ei myöskään ole lattiapinnoitteen vaihtaminen vastaavaan uuteen, mutta jos muovimaton haluaa vaihtaa vaikkapa parkettiin tai lamiinaattiin, on syytä tehdä ilmoitus, koska muutos voi edellyttää asbestinpoistoa ja vaikuttaa askeläänien kuulumiseen toiseen asuntoon.

Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan kunnossapitotyötä ja varmistaa, että se tehdään rakennusta vahingoittamatta, määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesti ja mahdollisia erillisiä ehtoja noudattaen. Osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista. Valvonta ja työn dokumentointi on tarpeen myöhempien selkkausten välttämiseksi.

Kunnossapito on velvollisuus, muutostyö oikeus

Tietyissä tilanteissa voi mennä toisen tontille eli osakas tai yhtiö voi teettää kunnossapitotyön toisen kustannuksella.

Yhtiö voi teettää työn osakkaan kustannuksella, jos hän laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa ja siitä aiheutuu haittaa joko yhtiölle itselleen tai toiselle osakkaalle.

Vastaavasti osakas voi teettää kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai työn, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa eikä yhtiö ryhdy sitä ilman viivettä tekemään kirjallisen huomautuksen jälkeenkään.

Tulkinnan vaikeutta voi joskus tulla siinä, onko osakkaan teettämä työ kunnossapittoa vai onko se katsottavissa muutostyöksi. Kunnossapitoon osakkaalla on velvollisuus, muutostyöhön oikeus. Muutostyö tuo mukanaan kunnossapitovastuun, joka siirtyy myös seuraavalle omistajalle.

Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies, OTM **Maria Frosblom** avaa aiheita blogissaan seuraavasti:

”Olennaista kunnossapitovastuun- ja tarkastelussa on se, rinnastuuko osakkeenomistajan asennus yhtiön asennukseen ja onko yhtiö voinut valvoa osakkeenomistajan työtä. Jos osakkeenomistaja on peruskorjannut huoneistonsa perusvarusteluun kuuluvan kylpyhuoneen entisenlaiseksi noudattaen nykyisen hyvän rakennustavan vaatimuksia, kuuluu kylpyhuone remontin jälkeenkin vedeneristeineen, rakenteineen ja perusjärjestelmineen yhtiön kunnossapitovastuulle. Kysymys on siis osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä


**Rakennusmaalaus
Jari Komonen Oy**



- TASOITETYÖT • TAPETOINNIT
- SISÄMAALAUKSET • KATTOJEN PESUT
- JULKISIVUMAALAUKSET

NOSTOKORIAUTO, 26 M

jari.komonen@rakennusmaalauskomonen.fi

www.rakennusmaalauskomonen.fi

0400 879 122
MERVENTIE 44
13720 PAROLA

Linjasaneerauksen ammattilainen

Palvelut

- » Linjasaneeraukset
- » Rakennussaneeraukset
- » Kylpyhuoneremontit
- » Huoneistoremontit
- » Timanttikoraukset
- » VTT märkätila-asentaja

Yhteystiedot

Hannu Kauppinen
rakennusmestari
puh. 0400 534 041
hannu@rakennuskauppinen.fi

Juuso Kauppinen
rakennusinsinööri
puh. 040 838 9636
juuso@rakennuskauppinen.fi



Rakennus Kauppinen Oy
www.rakennuskauppinen.fi



eikä varsinaisesti muutostyöstä.”

Jos taas osakas tekee kylpyhuoneeseen selkeän perustason noston – esimerkiksi vaihtaa muovimaton laattoihin ja vaikkapa wc:n lattiamallista seinämalliksi, muuttuu remontti useimmiten muutostyöksi ja silloin myös kunnossapitovastuu siirtyy osakkaalle.

Muutostyöstä on tehtävä kirjallinen ilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle. Sekä yhtiö että toinen osakas voi asettaa ehtoja tai jopa kieltää koko remontin, jos vaikuttaa siltä, että työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Työt saa aloittaa vasta sitten, kun muutostyöilmoitus on käsitelty.

Jos suunniteltuun remontiin tarvitaan viranomaislupa, on sen hakemi-

nen hallituksen tehtävä. Se voi myös valtuuttaa osakkaan hakemaan tarvittavat luvat itse. Yhtiön kannattaa palata oma valvoja valvomaan työtä ja varmistamaan, että se tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvojan kustannukset maksaa työn teettäjä.

Koska osakkaan itsensä tekemät tai teettämät muutostyöt tuovat rakennuksen koko elinkaaren mittaisen kunnossapitovastuun osakkaalle itselleen ja asunnon seuraaville omistajille, on erityisesti taloyhtiön kannalta tärkeää dokumentoida kaikki asiaan liittyvä huolellisesti – ettei kävisi niin kuin alun esimerkissä. ●

Lähteet: Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, asunto-osakeyhtiölaki, oikeusministeriö



••• Teksti: Mari Pihlajaniemi

Porkkanoita taloyhtiön korjaushankkeisiin

Suomen rakennetun omaisuuden korjausvelka on hälyttävällä tasolla, mikä aiheuttaa huolta myös taloyhtiöissä. Rahoituksen saaminen tarpeellisia korjaushankkeita varten voi olla kuitenkin tiukassa. Uusi korjausavustus taloyhtiöiden energiaremontteihin auttaa osaltaan vastaamaan kasautuneisiin korjaustarpeisiin.

Kun taloyhtiö laiminlyö rakennuksen ennakoivan kunnossapidon ja tekee sen sijaan vain välttämättömät, kiireelliset hätäkorjaukset, kertyy korjausvelkaa. Yksinkertaistettuna korjausvelka tarkoittaa rakennusten korjausvajetta ja sitä, kuinka paljon niiden kunnossapitoon olisi pitänyt investoida, jotta ne olisivat pysyneet käytön kannalta hyväkuntoisina.

RIL ry:n laatima ROTI 2025 -raportti (Rakennetun omaisuuden tila) löi pöytään kylmiä lukuja Suomen rakennetun omaisuuden nykyisestä korjausvelasta. Raportti, joka perustuu liki 160 asiantuntijan näkemyksiin rakennetun ympäristön nykytilasta ja lähitulevaisuudesta, arvioi Suomen asuinrakennuskannassa muhivan noin 30–50 miljardin euron edestä korjausvelkaa. Yli 40 prosent-

tia rakennuksista on sen mukaan peruskorjauksen tarpeessa.

Kasvavasta korjausvelasta on tullut kipeä ongelma myös taloyhtiöiden osalta. Tutkimusten mukaan jopa 38 prosenttia isännöitsijöistä kokee taloyhtiöiden tehneen liian vähän korjauksia. Kotitalouksien rahoituskyky on kuitenkin heikentynyt viime vuosien yleisen taloustilanteen ja korkojen nousun myötä, mikä on johtanut osan taloyhtiöistä tukalaan tilanteeseen. Tämän osoitti myös Alma Real Estaten kokoama remonttidata, joka kattoi noin 76 000 taloyhtiön korjaushistorian, rakenteelliset tiedot ja ennusteet niiden tulevista remonteista. Data osoitti korjausvelan kasautuvan yhä selvemmin samoihin kohteisiin, ja että osa suomalaisista taloyhtiöistä on selvästi muita heikommassa tilanteessa.

Uusi korjausavustus energiatehokkuuden parantamiseen

Kun hallitus ilmoitti uudesta, kevään kehysriihessä linjatusta 110 miljoonan euron avustuksesta korjausrakentamiseen, tieto otettiin ilolla vastaan myös taloyhtiöissä. Avustus on suunnattu asuinrakennusten korjausten yhteydessä tai erillisinä toimenpiteinä tehtäviin energiatehokkuutta merkittävästi parantaviin toimiin. Avustusta hallinnoi VARKE eli Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, joka tunnettiin aiemmin nimeltä ARA.

Kyseessä on suurin yksittäinen taloyhtiöiden energiaremontteihin suunnattu tuki sitten edellisen ARA-avustuksen päättymisen vuoden 2023 lopussa.

Avustussumma on varattu vuosille 2026 ja 2027, ja avustusta voivat saada asunto-osakeyhtiöt sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt.

Uusi avustus on rakennettu vanhan ARA-mallin pohjalle. Tukikelpoisuuden edellytys on vähintään 20 prosentin energiatehokkuusparannus rakennuksen nykyiseen lainsäädännön mukaiseen tasoon verrattuna. Avustus myönnetään takautuvasti hankkeisiin, joissa tarjouspyynnöt on hyväksytty tai urakkasopimukset allekirjoitettu aikaisintaan 1.6.2026.

Tukikelpoisia ovat asunto-osakeyhtiöt, kerros- ja rivitaloyhtiöt, sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt. Yksityishenkilöitä ja omakotitaloja avustus ei koske.

Uusi energiatuki pähkinäkuoressa



- Artikkelin kirjoitushetkellä toukokuussa avustus ei ollut vielä haettavissa. Hallitus linjasi avustuksesta 30.4.2026 kehysriihessä, ja ympäristöministeriö valmisteleva asetus, joka määrittää avustuksen tarkemat ehdot ja tukimäärän, lähetettiin lausuntokierrokselle toukokuussa 2026. VARKEn hallinnoiman avustushaun käytännön avaamisesta tiedotetaan myöhemmin.
- Toukokuussa ei ollut vielä julkaistu, kuinka monta prosenttia hankkeen kustannuksista avustus kattaisi. Vuosien 2020 ja 2023 ARA-avustuksissa tukiprosentti vaihteli 20–50 prosentin välillä riippuen hankkeen tyypistä ja energiatehokkuuden parannusasteesta.
- Avustuksen ehtona on, että hanke parantaa rakennuksen energiatehokkuutta vähintään 20 prosentilla suhteessa nykyiseen lainsäädännön vaatimaan tasoon. Tämä tarkoittaa käytännössä lasketun energiantarpeen pienenemistä vähintään viidenneksellä.

Energiaselvitys energiaremontin pohjaksi

VARKEn myöntämän avustuksen ehtona on, että remontin avulla taloyhtiön energiatehokkuus paranee 20 prosentilla. Mitä tämä sitten edellyttää käytännössä?

Tavoite on suhteellisen helppo saavuttaa tavanomaisilla energiatehokkuustoimenpiteillä. Esimerkiksi maalämpöjärjestelmän asentaminen kaukolämpökiinteistöön tuottaa alan toimijoiden mukaan arvioiden tyypillisesti 50–80 prosenttia energiansäästöä. Poistoilman lämmön talteenotto voi puolestaan säästää 30–50 prosenttia lämmitysenergiaa. Aurinkopaneelijärjestelmä vähentää sähköenergiankulutusta eri arvioiden mukaan 20–25 prosenttia ja tehostaa lämpöpumpun hyötystä, kun kesällä lämmintä käyttövettä saadaan tuotettua ilmaiseksi.

Jos taloyhtiössä on olemassa oleva energiaselvitys, se tarjoaa hyvin pohjamateriaalia tarjouspyynnön tekemiseen energiatehokkuusremontin käynnistämiseen. Jos energiaselvitystä ei ole, sellaisen voi tehdä asiaan perehtyneellä insinööri-toimistolla. Toinen vaihtoehto on laittaa tarjouspyyntö urakoitsijalle, joka tekee itse suunnittelua. Tarjousvaiheessa urakoitsija joutuu tekemään kiinteistön kulutuksesta ja kannattavimmista vaihtoehtoista tarkat laskelmat, jotka taloyhtiö voi tarkastuttaa vielä ulkopuolisella insinööri-toimistolla.

Selvityksen ja laskelmien jälkeen taloyhtiön päätettäväksi jää, miten paljon energiankulutusta halutaan leikata ja miten laajana energiaremontti toteuttaa.

Avustusta saatavilla rajallinen määrä

Mikäli taloyhtiö on suunnitellut tekevänsä energiatehokkuustoimenpiteitä, uuden tuen ansiosta niiden toteuttamiseen voi olla nyt otollinen aika. Aiempaan verrattuna uusi korjausavustus ei myöskään edellytä perusparannuskorkotukilainan käyttöä. Tämä helpottaa etenkin niiden taloyhtiöiden tilannetta, jotka rahoittavat remontin omalla kassavirralla tai pankkilainalla.

Hallitus on linjannut myös, että asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtiontakausta kehitetään. Uudet takausehdot tulisivat voimaan 1.1.2027 alkaen, mikä parantaa taloyhtiöiden lainarahoituksen ehtoja entisestään.

Uuden korjausavustuksen 110 miljoonaa euroa on kuitenkin rajallinen määräraha, varsinkin kun huomioidaan, että Suomessa on noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Avustusta ei todennäköisesti siis tule riittämään kaikille hakijoille.

VARKEn edeltäjän ARAn tukia myönnettiin hakemusten saapumisjärjestyksessä, mikä todennäköisesti on käytäntönä myös uuden avustuksen osalta. Mitä nopeammin taloyhtiö saa siis laadittua hakemuksensa, sitä todennäköisemmin se ehtii saada hankkeelleen tukea.

Avustus jälkiasennushissin rakentamiseen



ARAn seuraaja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE myöntää taloyhtiöille myös hissiavustusta jälkiasennushissin rakentamiseen. Hissiavustuksen tarkoituksena on edistää kotona asumisen mahdollisuuksia. Hissi voi mahdollistaa kulkemisen asuinrakennukseen, sen yleisiin tiloihin ja asuntoihin.

Vuonna 2026 avustuksen määrää korotettiin. Nykyisin sitä voi saada enimmillään 45 prosenttia hissien – tai hissien – rakentamisesta aiheutuvista välttämättömistä ja hyväksyttävistä kustannuksista. Hakijan on kuitenkin hyvä perehtyä hakuohjeisiin avustuksen määrän ja sitä koskevien rajoituksen osalta.

Avustusta voi ylipäättään saada rakennuksen omistava yhteisö, esimerkiksi asunto-osakeyhtiö, joka omistaa avustuksen edellytykset täyttävän kerrostalon.

Hissiavustusta myönnetään hissien rakentamiseen sellaiseen kerrostaloon tai luhtitaloon, jonka porrashuoneessa tai porrashuoneen yhteydessä ei ole ennestään hissiä. Rakennuksessa on oltava vähintään kolme asuntoa ja vähintään kaksi päällekkäistä asuinikerrosta.

Hissien asentamiseen liittyvät työt voi aloittaa lähtökohdaisesti vasta, kun päätös avustuksen myöntämisestä on saatu. Jos taloyhtiöllä on tarve aloittaa työt ennen avustuspäätöksen saamista, on yhtiön haettava aloituslupa. Lupa haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta. •

Lähteet: www.varke.fi





... Teksti: Elina Salmi

Taloyhtiön harvemmin siivottavat kohteet

Siisteys lisää taloyhtiön viihtyisyyttä. Viikoittaisen ylläpitosiivouksen lisäksi on silloin tällöin kohenneltava esimerkiksi pyörä- ja väestönsuojien siisteyttä ja pestävä ikkunat.

Valitettava totuus on, että siivous huomataan useimmiten vasta silloin, kun se syystä tai toisesta jää tekemättä. Näin on myös taloyhtiöissä, joissa normaali käytäntö on se, että porrashuoneet, käytävät ja saunatilat siivotaan kerran tai kahdesti viikossa.

Viikoittaisella ylläpitosiivouksella pidetään nimensä mukaisesti yllä haluttua ja palveluntuottajan kanssa tehtyyn sopimukseen kirjattua siistey- ja puhtaustasoa. Sen yhteydessä pyyhkitään kosketuspinnat, kuten kaitteet, valokatkaisijat ja ovien kahvat sekä mopataan lattiat ja portaat. Useimmiten sauna- ja pesutilat sekä niiden yhteydessä mahdollisesti olevat vessat siivotaan pääsääntöisesti kerran viikossa.

– Riippuu hyvin paljon taloyhtiöstä,

miten usein ja millaista siivousta siellä tarvitaan. Esimerkiksi sijainti ja pihan pintamateriaali vaikuttavat kiinteistön likaantumisasasteeseen. Matotuksella on iso merkitys, sillä noin 80 prosenttia sisälle pyrkivästä liasta saadaan pysäytettyä jo ovelle oikein suunnitellulla matotuksella, toteaa Puhtausala ry:n toiminnanjohtaja **Sari Mattila**.

– Lisäksi porrashuoneiden suunnittelu ja pintamateriaalit vaikuttavat paitsi likaantumiseen, myös siihen, kuinka paljon aikaa siivoukseen on varattava. Esimerkkinä voisi mainita kierreportaat, jotka ymmärrettävästi ovat haastavampi siivottava kuin suora porras.

Ylläpitosiivous on myös osa hyvää sisäilmaa. Puhtausala ry ja Sisäil-

mayhdistys ovat tehneet yhdessä oppaan kiinteistön ylläpidettävyydestä rakennussuunnittelussa ja siinä on otettu huomioon muun muassa se, miten materiaalivalinnat vaikuttavat kiinteistön ylläpidettävyyteen. Ylläpitokustannukset ovat kuitenkin merkittävä osa ylläpitokustannuksia.

Kaikkea ei siivota viikoittain

Ylläpitosiivouksen lisäksi taloyhtiössä on lukuisia kohteita, joiden siisteyteen on kiinnitettävä huomiota harvemmin – joko kerran kuukaudessa tai muutaman kerran vuodessa. Riippuu kokonaan taloyhtiön ja palveluntuottajan välisestä sopimuksesta, sisältyvätkö nämä harvemmin huomi-

oitavat kohteet siihen vai ovatko ne erikseen sovittavia ja tilattavia työsuorituksia.

– Vaikkapa pesutupa on monissa yhtiöissä sellainen, että sen siisteydestä huolehtiminen on säilytetty käyttäjille ja siivousyritys suorittaa siellä korkeintaan kevyen tarkistussiivouksen ehkä kerran kuukaudessa. Usein on sovittu niinkin, että kerran pari vuodessa tehdään laajempi ja perusteellisempi siivous, johon sitten sisältyvät esimerkiksi lattioiden vahaus, seinien perusteellisempi puhdistus, yläpölyjen, kuten ilmastointiputkien ja valaisimien päällisten pyyhintä, pyörä- ja väestönsuojien siivous ja julkisten tilojen ikkunoiden pesu, listaa Mattila.

Koska puhtausala ja materiaalit ke-



hittivät, on lattioiden vahaus muut-
tumassa pikku hiljaa katoavaksi
kansanperinteeksi. Uusimmissa yhtiöissä on usein valittu sellaisia materiaaleja, jotka eivät hyödy vahauksesta, vaan se on täysin turhaa työtä.

– Usein näkee porrashuoneita, joita on vahattu tavan vuoksi. Niissä vaha helposti kerrostuu liaksi eikä suojaa halutulla tavalla. Silloin on hyvä pysähtyä miettimään, kannattaako vahauttaa niitä lattioita niin usein. On olemassa myös pintapesumenetelmiä, joilla tuorein vahakerros voidaan poistaa ja alla olevaa vahakerrosta ikään kuin elvyttää, tietää Mattila.

Ikkunat on pestävä vähintään kerran vuodessa

Jos joissakin kohteissa lattioiden vahaus on enemmän tai vähemmän turhaa työtä, niin ikkunoiden pesu tulee aina tarpeeseen kaikissa kohteissa. Esimerkiksi rannikkoseudulla mereltä nouseva suola kiteytyy ikkunoiden pintaan melko nopeasti ja siksi ikkunat on pestävä vähintään kerran vuodessa. Sisämaassa ilmasto on vähän armollisempi, mutta ei sielläkään ikkunoiden pesuväliä voi kovin pitkäksi venyttää. Lisäksi on olemassa kiinteistöjä, joissa koko ulkopinta on lasia ja silloin koko julkisivu on pestävä.

Ikkunoiden pesu on pääsääntöisesti erikseen sovittava ja laskutettava toimenpide. Jotta työ voidaan tehdä työsuojelumääräysten mukaisesti ja turvallisesti, tarvitaan aina vähintään kaksi henkilöä ja jos ikkunat eivät ole avattavia eli niitä ei voi pestä kiinteistön sisätiloista, tarvitaan lisäksi henkilönostin. Silloin tietysti aikaakin kuluu enemmän.

– On toki olemassa jo ikkunanpesurobotteja ja droonirobotteja. Ne ovat valitettavasti vielä vähän kehityksensä alussa eivätkä selviä ihan kaikista haasteista, kuten julkisivua peittävien lasien välisistä raoista, sanoo Mattila.

Väestönsuoja on hyvä tarkastaa siivouksen yhteydessä

Pyöräsuojakin pitää aika ajoin siivota, koska sinne kulkeutuu pyörien mukana ulkoa kuraa ja kiviä etenkin syksyisin ja keväisin. Työ onnistuu kunnolla vain siten, että taloyhtiö ohjeistaa asukkaita siirtämään pyörät pois tilasta siivouspäivän ajaksi.

Jos se ei ole mahdollista, on yhtiön ymmärrettävä, että työhön kuluu enemmän aikaa kuin vastaavankokoisen avoimen tilan siivoukseen – vaikka työn tekevällä yrityksellä olisi käytössä ahtaiden tilojen siivousta helpottava reppumuri.

Vuosisiivoukseen kannattaa >>

JMKPALVELU.com

KIINTEISTÖHUOLTOPALVELUT taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille

Janakkalan Mökki- ja Kiinteistöpalvelu
Päivystys 24/7 • 041 5474 733
Janakkala - Hämeenlinna

Kantojyrsintää vuodesta 1992

AMMATTITAITIDOLLA JA KOKEMUKSELLE

- Vaikeiden PIHAPUIDEN KAATO
- KANTOJEN JYRSINTÄÄ
- Vakuutukset on.
- Puiden kaadot myös kourasaha-autolla.

Markku
Huostila

MH-KANTO

0400 627 099
www.mhkanto.fi



Turengin Kukka ja Hautauspalvelu

TOIMIMME
TURENGIN YDINKESKUSTASSA

*Asiantuntevaa palvelua
Janakkalassa vuodesta 1953*

Arkut, kuljetukset, perunkirjoituspalvelu,
pitopalvelu ja sidontatyöt.



Keskuskuja 2, 14200 Turenki | ti-pe 8:30-17, la 8-15, su 10-15
03 688 2210, 0400 841 001 (päivystys) www.turenginkukka.fi

Freepik



sisällyttää myös väestönsuoja. Samassa yhteydessä kun se siivotaan, pitää taloyhtiön väestönsuojasta vastaavan tarkastaa, että suojassa on kaikki tarpeellinen ja että välineet ja laitteet ovat kunnossa. Muistutuksena todettakoon, että pahimman sattuessa väestönsuoja pitää pystyä otta-

maan käyttöön 72 tunnin kuluessa tilanteen alkamisesta.

– Häkkikomerot unohtuvat valitettavan usein ja niissä saattaa olla määräysten vastaisesti vaarallista palokuormaa. Kannattaisikin ohjeistaa asukkaat käymään läpi häkkikomeronsa säännöllisesti, vaikkapa kerran

vuodessa ja poistamaan sieltä turhaa palokuormaa aiheuttavat tavarat, sanoo Mattila.

Yksi hankalimmista esineistä häkkivarastossa ovat auton renkaat, koska ne aiheuttavat palaessaan runsaasti siveää savua, joka vaikeuttaa pelastustöitä. Siksi yksittäisessä varastossa saa säilyttää vain yhtä rengaskertaa. Jotkin yhtiöt ovat kieltäneet renkaiden säilytyksen varastossa kokonaan.

Tulevaisuudessa siivoojia ei riitä joka paikkaan

Siivousalalla on tällä hetkellä noin 100 000 käsiparia huolehtimassa paitsi taloyhtiöiden, myös vaikkapa sairaaloiden, leipomoiden ja koulujen siisteydestä. Harvoin tulee ajatelleeksi, että jos siivous loppuu, loppuvat myös julkisten kohteiden kaikki toiminnot. Kirurgi ei leikkaa eikä leipuri leivo, ellei tiloja ole siivottu.

– Siivousalalta on eläköitymässä lähivuosina noin 30 000–40 000 ihmistä eikä alalle ole varsinaisesti tunkua. Se tarkoittaa käytännössä sitä, ettei tulevaisuudessa siistijöitä yksinkertaisesti riitä joka portaaseen. Koska ala on työvoimavaltainen, muuttuu tilanne jatkossa helposti niin, että palveluntarjoajat valitsevat itse asiakkaansa, toteaa Mattila.

Koneet auttavat jonkin verran siinä, että siivous hoituu nopeammin ja kevyemmin ja siivousalan yrittäjä ehtii

tehdä useampia kohteita. Ala onkin oppinut hyödyntämään teknologiaa ja koneita. Markkinoilla on jo esimerkiksi laitteita, jotka soveltuvat oivallisesti vaikkapa porrassiivoukseen. Ne ovat pääsääntöisesti akkukäyttöisiä ja hyvin vesipihejä koneita.

Siivousta kilpailuttaessa taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota erityisesti luvattuun laatutasoon, sillä halvalla ei koskaan saa hyvää.

– Taloyhtiön pitää ensin itse määrittää, millaista laatutasoa tavoittelee ja haluaa palveluntuottajalta. Myöskin se ilmapiiri, joka palveluntuottajan kanssa sopimusneuvotteluissa luodaan, on avain siihen, millaista jälkeä saadaan. Jos keskustelu on koko ajan eipäs-juupas -tasolla, niin se väistämättä vaikuttaa yhteistyön laatuun, muistuttaa Mattila.

– Lisäksi on hyvä tarkastaa, että palveluntuottajan vero- ja eläkemaksuasiat on hoidettu asianmukaisesti ja vastuullisuusasiat otettu toiminnassa huomioon. Jos tarjouksen hintalappu on kovin alhainen, pitää hälytyskellojen soida. Silloin on olemassa vaara, että yrittäjä toimii harmaan talouden piirissä tai pahimmassa tapauksessa siivooja on ihmiskaupan uhri.

Jos ostaa palveluja harmaasta taloudesta, syyllistyy itsekin rikokseen. Lähitulevaisuudessa siivousalalle on tulossa rakennusalan tuttu veronumerokäytäntö, joka osaltaan torjuu harmaata taloutta ja ihmiskauppaa. ●

LUOTETTAVAA KIINTEISTÖNHUOLTOA!

JSM
KIINTEISTÖHUOLTO OY

Kiinteistöhuolto, siivous ja kunnossapito – kaikki yhdeltä luotettavalta kumppanilta!

Me tarjoamme kattavat palvelut, jotka pitävät kiinteistönne aina siisteinä, turvallisina ja toimivina ympäri vuoden

Me räätälöimme ratkaisut juuri teidän kiinteistönne tarpeisiin, nopeasti ja ammattitaidolla

Ota meihin yhteyttä ja kysy lisää palveluistamme

● KIINTEISTÖNHUOLTO

● SIIVOUS

● KUNNOSSAPITO

● **KATTOJEN, PIHAKIVEYKSIEN JA GRAFFITIEN PESUT**

OTA YHTEYTTÄ

040 615 3202

www.jsmkiinteistohuolto.fi

Eino Leinon katu 21
13130 Hämeenlinna

KOLUMNI

Sirpa PietikäinenKirjoittaja on
Euroopan parlamentin jäsen.
sirpa.pietikainen@europarl.europa.eu

Hormuzinsalmen sulun laaja-alaiset vaikutukset

Lähi-idän sodan myötä maailmankaupalle merkittävä Hormuzinsalmi on suljettu meriliikenteeltä. Hormuzinsalmen kautta kulkee noin neljännes maailman öljykaupasta, mutta salmen sulkua ei uhkaa vain fossiilisiin polttoaineisiin nojaavaa teollisuutta ja liikennettä vaan sulkua aiheuttaa merkittäviä häiriöitä myös esimerkiksi kemianteollisuudelle, lääke- ja sirutuotannolle sekä maataloudelle.

Peräti kolmannes maailman lannoitteista kulkee Hormuzinsalmen kautta, minkä vuoksi globaaliin ruoantuotantoon on odotettavissa merkittäviä häiriöitä. Ruoan hinnan odotetaan nousevan, mikä perustellusti aiheuttaa huolta kansalaisissa. Riskinä on myös maailmanlaajuinen stagflaatio, joka nostaa merkittävästi tuotteiden hintoja ilman, että palkat nousevat samassa suhteessa.

Euroopan komissio esitti vastauksensa lannoitekriisiin esittämällä suunnitelman Euroopan lannoitehuollon ja elintarviketurvan turvaamiseksi. Toimintasuunnitelmassa esitetään välittömiä tukitoimenpiteitä, joilla tuetaan ruoan kohtuuhintaisuutta ja toimitusvarmuutta sekä pidemmän aikavälin toimia, joilla vahvistetaan Unionin sisäistä lannoitetuotantoa, parannetaan toimituskestävyyttä ja nopeutetaan siirtymistä kestävämpiin lannoitteisiin.

Hormuzinsalmen sulkua vaikuttaa myös rakennusalaan ja asumiseen. Siinä missä asuntojen lämmitykseen käytettävien fossiilisten polttoaineiden saatavuus heikkenee ja hinnat nousevat, vaikutukset ulottuvat laajemmin koko rakennussektorille, sillä rakentamismateriaalien valmista-

miseen käytettävien fossiiliperäisten polttoaineiden ja materiaalien hintojen odotetaan nousevan. Esimerkiksi energiaintensiivisten rakennusmateriaalien, kuten teräksen ja sementin hintojen nousu johtaa väistämättä rakennusalan logistiikka- ja rahoitushaasteisiin.

Venäjän hyökkäyssodan myötä Eurooppa heräsi fossiilisiin polttoaineisiin nojaavan riippuvuuden kriittisiin ongelmiin. Hormuzinsalmen tilanne osoittaa jälleen tilanteen vakavuuden. Euroopan on irtaannuttava maailmankaupan heilahduksille alttiista fossiilisista polttoaineista ja panostettava merkittävästi omaan uusiutuvaan energiatuotantonsa. Uusiutuviin energiamuotoihin siirtyminen ei ole vain ympäristönäkökulmasta merkittävää, mutta myös Euroopan omavaraisuuden kannalta välttämätöntä.

Meidän on vahvistettava vähähiilisten rakennusmateriaalien innovaatiota, tuotantoa ja skaalaamista Euroopassa. Siksi myös meidän päättäjien on edistettävä kestävien vaihtoehtojen ja materiaalien toimintaedellytyksiä kunnianhimoisella lainsäädännöllä.

Hormuzinsalmen tilanteesta johtuvat häiriöt tulevat jatkumaan pitkään myös sodan päättymisen jälkeenkin, mikä vaikuttaa väistämättä maailmantalouteen vielä vuosien ajan. Maailmanpoliittisen epävarmuuden jatkuessa shokkeihin reagoimisen sijaan meidän tulisi edistää yhä vahvemmin eurooppalaista kriisinkestävyyttä ja omavaraisuutta siirtymällä yhä määrätietoisemmin kiertotalouden periaatteisiin ja uusiutuviin energiamuotoihin. Kestävyysmurros on ennen kaikkea turvallisuuspoliittinen kysymys.

AUTIOTALOT ISÄNNÖINTI OY

luotettava Hämeenlinnan seudulla ja lähialueilla nopeasti kasvava isännöinti-toimisto. Meille tärkeää on henkilökohtainen ja kokonaisvaltainen palvelu.

PYYDÄ TARJOUS
taloyhtiönne isännöinnistä,
soita **03 612 0360**
tai laita sähköpostia
toimisto@autiotalotisannointi.fi



Kasarmikatu 3, 13100 Hämeenlinna
toimisto@autiotalotisannointi.fi

www.hameenlinnannakokeskus.fi

B.I.G. EXACT™

**TÄYSIN SILMIENI
MUKAAN
VALMISTETUT**

Koe tarkinta mahdollista näkemistä täysin biometrisillä Rodenstockin moniteholinsseillä.

RODENSTOCK
Koska näkeminen on elämä.

Fenno
OPTIIKKA

**HÄMEENLINNAN
näkökeskus**

Puh. 03 616 5611

- » Renkaiden pesu ja tarkastus jokaisen vaihdon yhteydessä
- » Helppoa ja vaivatonta – me hoidamme kaiken
- » Säästät tilaa ja selkäsi



**RENGAS
CENTER**

Rengas-Vekka Oy

HELPPOA. TURVALLISTA.
RENGASHOTELLI
KERROSTALOASUKKAILLE

Säilytämme renkaasi puolestasi –
sinä säästät aikaa, tilaa ja vaivaa.

TARJOUS:
Uudelle rengashotelli-
asiakkaalle ensimmäinen
kausi säilytys

(norm. 98€)

40€

Kausivaihto on kaksi kertaa vuodessa (kesä- ja talvirenkaihin)



RengasCenter Hämeenlinna
Rengas-Vekka Oy
Eino Leinon katu 30, Hämeenlinna

Puh. 03 616 9460
www.rengasveikka.fi

*Paikallinen palvelu,
ammattilaisten huolenpito.*